

## RELAZIONE TECNICA

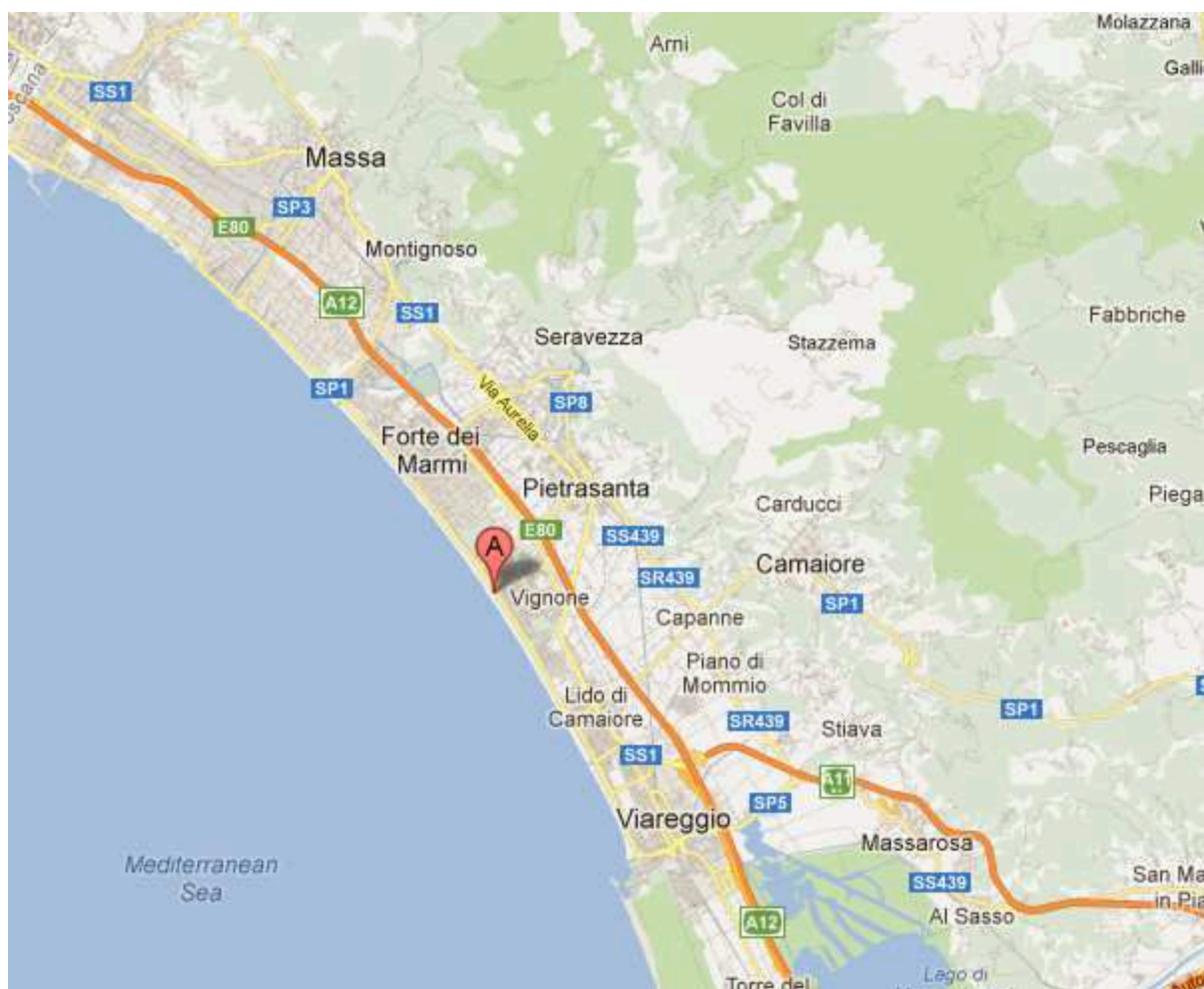
**Procedura di concessione relativa all'unità commerciale, già all'insegna “Ristorante La Terrazza” posta presso l'immobile denominato “Ex Incanto”**



## Descrizione dell'immobile

L'unità commerciale oggetto di procedura di evidenza pubblica è porzione di un immobile che ospita diverse attività ad uso commerciale e terziario, situato nella località Tonfano della frazione Marina di Pietrasanta del Comune di Pietrasanta e precisamente lungo il viale Roma (attuale lungomare) al numero civico 24.

## Macrolocalizzazione



## Microlocalizzazione



Il contesto in cui l'unità è ubicata è quello degli insediamenti a prevalente destinazione turistico ricettiva tipologico della marina, essendo collocata in fregio al viale litoraneo e a ridosso delle esistenti strutture balneari.

L'unità commerciale si sviluppa su due piani fuori terra.

L'unità in oggetto è composta: al piano terra ingresso, vano scala, magazzino, disimpegno spogliatoio e servizi; al piano primo sale ristorante, forno, cucina, servizi per la clientela e servizi per il personale e due terrazze; una porzione delle terrazze ricade su proprietà del Demanio dello Stato.

All'unità commerciale si accede direttamente dal marciapiede di Viale litoraneo Roma con proprio accesso autonomo oltre ad un' acceso posto lato mare.

Non è possibile risalire alla data precisa di realizzazione del fabbricato anche se è possibile ipotizzare che tale costruzione risalgia agli anni 50 poiché con atto repertorio n. 3291 del 10 maggio 1949 il Comune concedeva in affitto al Signor Alberto Del Carlo un appezzamento di terreno arenoso di sua proprietà per costruirvi uno chalet con pista di pattinaggio e con successivo contratto repertorio n. 3372 del 10 agosto 1950 lo stesso Del Carlo veniva autorizzato a cedere ai Signori Valentino Zopponi e Silvio Sommariva porzione di arenile da destinare alla costruzione di una gelateria, di un bar con pista da ballo e di un ristorante secondo il progetto approvato dalla Commissione edilizia.

Successivamente l'immobile è stato oggetto di ulteriori Concessioni edilizie.

Attualmente l'unità immobiliare nel suo complesso necessita di opere manutentive in quanto il mancato utilizzo ha determinato degrado dell'immobile.

La struttura portante è in cemento armato, le facciate sono intonacate e tinteggiate, la copertura è piana.

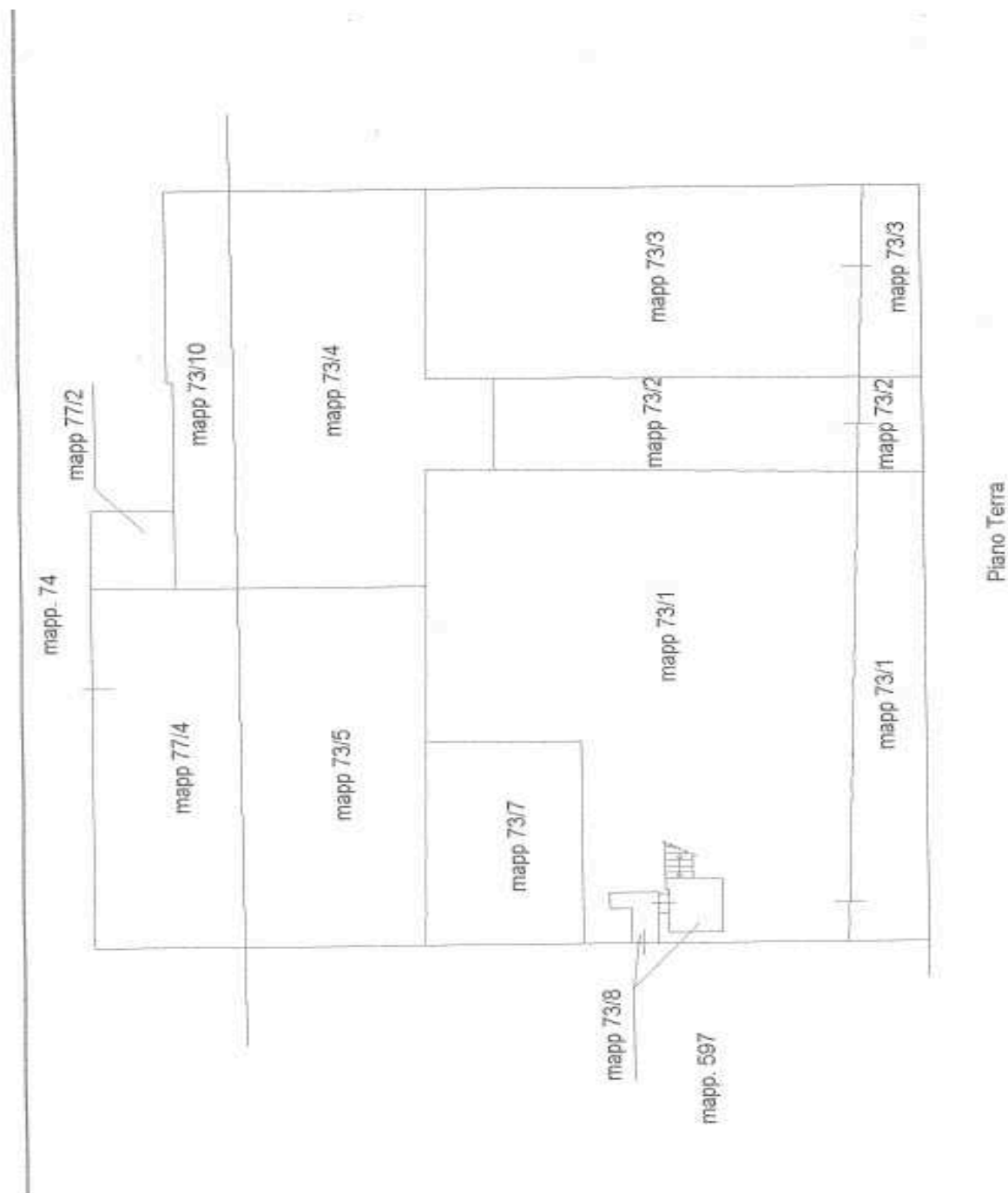
L'unità commerciale, come sopra detto necessita di alcuni interventi manutentivi che saranno a carico della parte aggiudicataria, previa autorizzazione del Comune e non saranno oggetto di alcun tipo di rimborso.

## Identificativi catastali

Di seguito si riportano gli identificativi catastali:

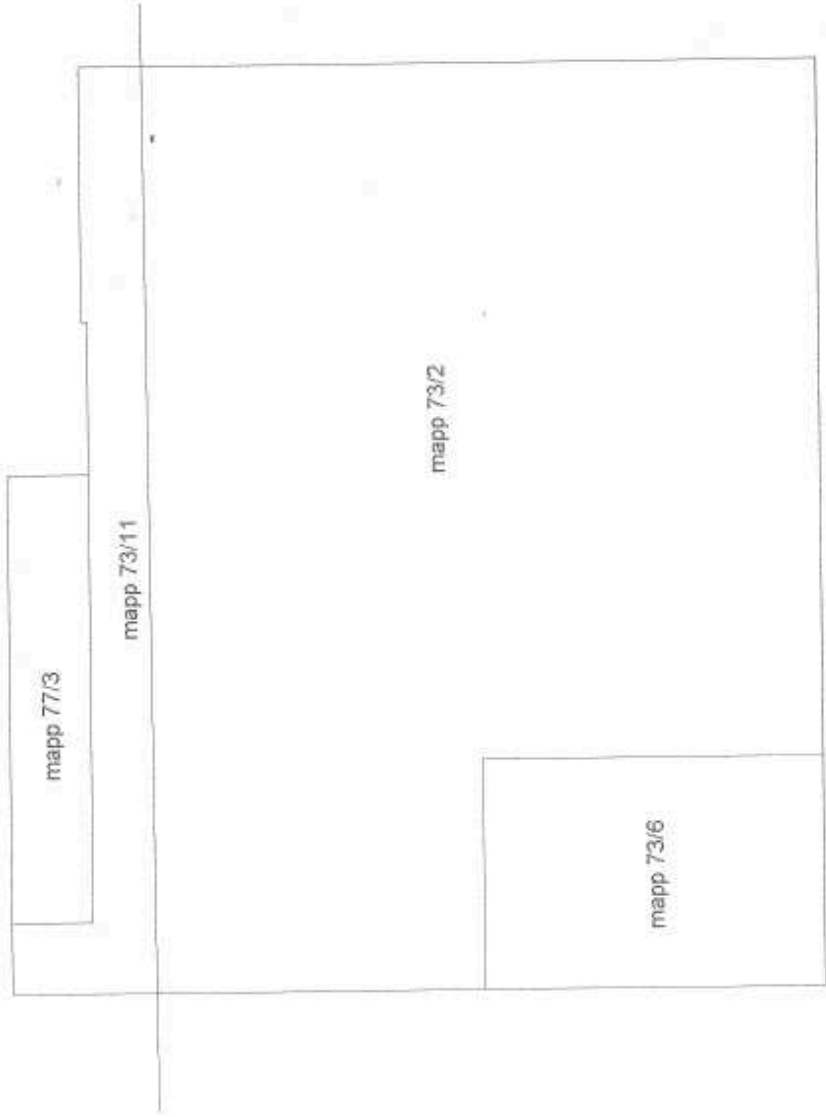
Catasto Fabbricati Comune di Pietrasanta (LU)

- Foglio **38** – Particella **73** – Sub. **2** – Categoria C/1 Cl.3 – Rif. Bar, ristorante, pizzeria all'insegna "La Terrazza" per la porzione ricadente sulla proprietà comunale e mapp. **73 sub.10** ( piano terra) - **11** e **77 sub.3** per la porzione ricadente sulla proprietà del Demanio dello Stato in concessione al Comune.



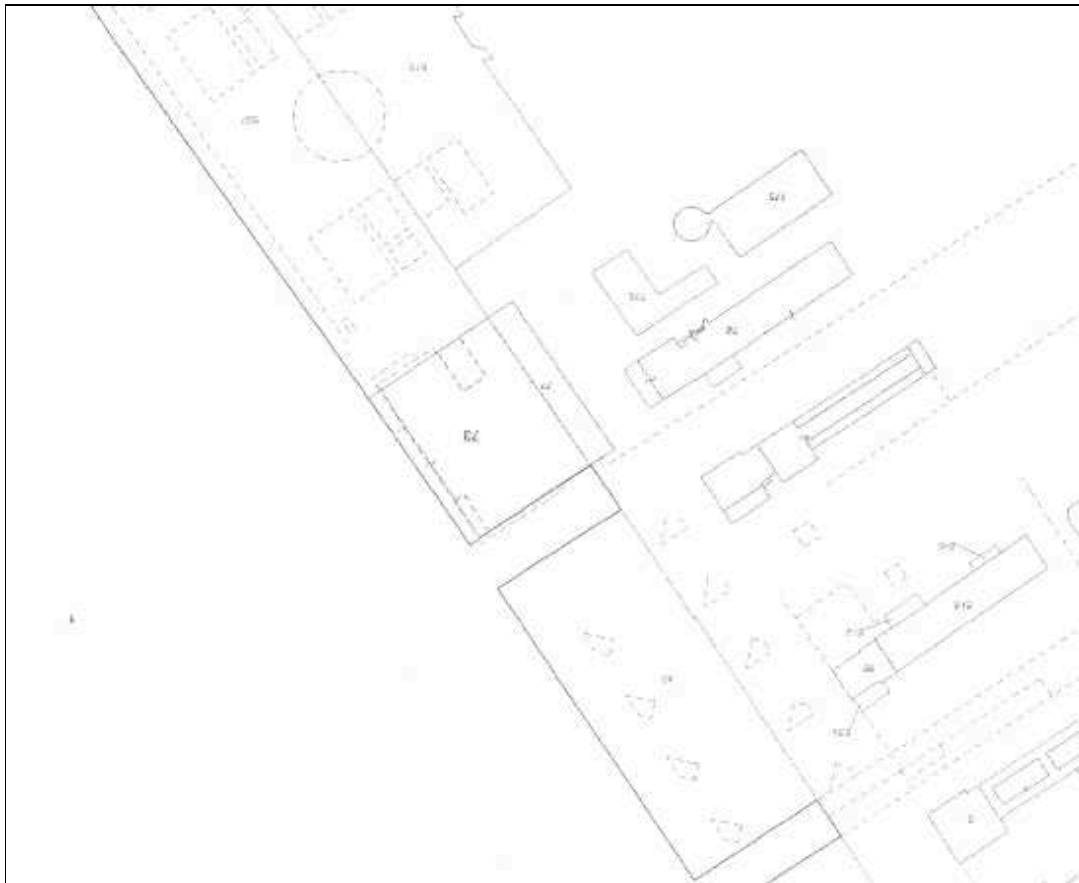


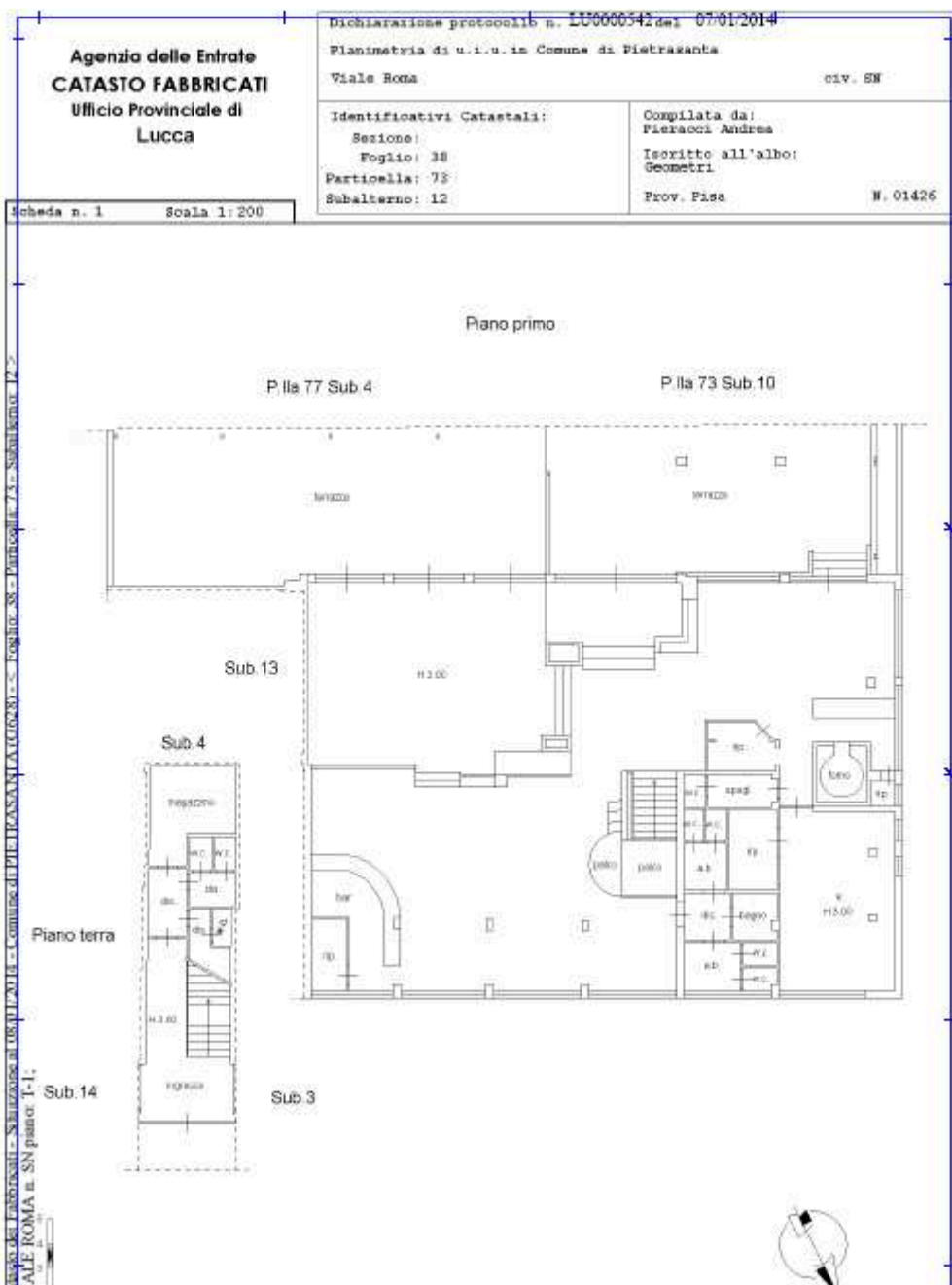
Piano Mezzanino



Piano Primo







## Destinazione e conformità Urbanistica

L'immobile ricade all'interno del Piano di Utilizzazione degli Arenili (P.U.A.), variante al Piano particolareggiato degli Arenili ed è indicato nella tavola n. 6 Allegato "N" con destinazione commerciale con la lettera "H" e "I" come da elaborato allegato al P.U.A.

L'impianto originale dell'edificio risale agli anni '50 come precedentemente specificato. Successivamente l'immobile è stato oggetto di interventi edilizi i cui principali sono autorizzati come segue:

- L.E. n.187 del 02/08/1972
- C.E. n. 46 del 11/03/1983
- C.E. n. 148 del 30/06/1983 in variante alla C.E. 46/1983
- C.E. n. 219 del 09/12/1997
- C.E. n. 229 del 19/10/1998 in variante alla C.E. 219/1997
- C.E. n. 22 del 25/01/2000 in variante alle C.E. 219/1997 e 229/1998

- Autorizzazione Unica n. 69 del 12/08/2002
- Autorizzazione Unica n.60 del 05/06/2012

Dalla documentazione agli atti, è emerso che il fabbricato presenta alcuni profili di illegittimità edilizio-urbanistica per i quali è stata presentata all'Ufficio SUAP al prot. 17890 del 21/05/2013 istanza per attestazione di conformità in sanatoria. La relativa istruttoria ha avuto esito favorevole con il rilascio dell'autorizzazione unica dello sportello unico imprese n.118 del 21/12/2013 e autorizzazione della Capitaneria di Porto del Compartimento Marittimo di Viareggio ex art.55 del CdN n.79 del 12/12/2013.

Qualsiasi intervento edilizio, nonché qualsiasi opera volta a modificare l'attuale stato dell'immobile è subordinato, all'ottenimento del parere favorevole dell'Amministrazione, che rimane del tutto discrezionale, in qualità di proprietaria. L'eventuale aggiudicazione della concessione non impegna in nessun modo l'Amministrazione né la vincola, al rilascio di pareri favorevoli ad interventi edilizi e/o ampliamenti dell'immobile e/o cambi di destinazione d'uso.

### **Vincoli e servitù**

L'immobile ricade, ai sensi dell'articolo 136 del D.L. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), nel vincolo di cui alla lettera "D" Fascia Costiera istituito con D.M. 26/03/1953 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia costiera sita nel Comune di Pietrasanta). Non risulta la presenza di alcuna servitù da titolo e durante il sopralluogo effettuato non è stata rilevata la presenza di alcuna servitù apparente.

L' Immobile attualmente risulta libero.