

Sempre a detto livello è posizionato l'alloggio del custode di circa 110 mq. di superficie, con accesso sia internamente alla struttura che indipendente dall'esterno, identificato col civ. 16 di via Carlo Montanari, tramite cancello e piccolo spazio scoperto di circa 30 mq. inserito sulla scala pubblica che sviluppa sul lato sud di collegamento tra via Montanari e via al Castellaccio.

I piani superiori (secondo, terzo e quarto) sono organizzati con tre piante sostanzialmente identiche, con corridoio di distribuzione centrale, servizi comuni su entrambi i lati, 7 camere da otto posti letto ciascuna sul fronte principale, 3 da cinque posti letti con servizi igienici sul retro, tutti livelli serviti da un ampio vano scala e da ascensore, oltre la scala di emergenza inserita all'interno di un corpo esterno a pianta ottagonale di circa 38 mq. di superficie, collegato tramite pensilina ad ogni piano, nella sua parte inferiore, in parte ad uso anche al nido d'infanzia.

Complessivamente la dotazione della struttura ricettiva è costituita da trenta camere per 209 posti letto.

L'Ostello al piano terra ed al primo si estende anche nel piccolo corpo di fabbrica di due piani posizionato sul lato nord, dove al piano terra trova posto il bar e la sala ristorante ed al primo la sala polivalente, dotata di bagni e uscita indipendente dall'esterno; la copertura a terrazzo praticabile è a quota del secondo piano del corpo principale.

L'ampio terrazzo praticabile antistante l'ingresso della struttura ricettiva, di copertura del sottostante corpo sportivo, costituisce pertinenza dell'Ostello in uso esclusivo, ad eccezione della piccola porzione di circa 160 mq asservita alla scuola d'infanzia.

Sullo stesso terrazzo, trovandosi altresì l'ingresso della predetta scuola, grava la servitù di passo pedonale.

Stesso diritto esiste anche a favore dell'impianto sportivo nei riguardi dell'accesso dall'alto alla palestra posto nel piccolo corpo di fabbrica triangolare, al cui interno sono posizionati il vano scale e l'ascensore, opposto a quello più grande, sempre di forma triangolare, dove nel mezzo passa la scala esterna pubblica di collegamento a Via Montanari.

Completano le dotazioni dell'Ostello l'ampio parcheggio esterno di circa mq. 976,00 di superficie, collocato a nord in continuità alla terrazza, chiuso da cancello e recinzione e ingresso dal civ. 120 di Via Giacomo Costanzi.

In comune con il resto del complesso è il fabbricato triangolare più grande lungo la scala pubblica dove trovano posto il locale centrale termica, in cui sono posizionate le caldaie dell'Ostello e quella della struttura sportiva, ciascuna indipendente dall'altra; al disotto trovano spazio la centrale idrica e un locale in dotazione al centro sportivo.

Per completezza d'informazione la scuola d'infanzia ha una propria centrale termica posizionata sul retro del corpo principale, al disotto di uno spazio esterno a gioco sistemato a quota primo piano.

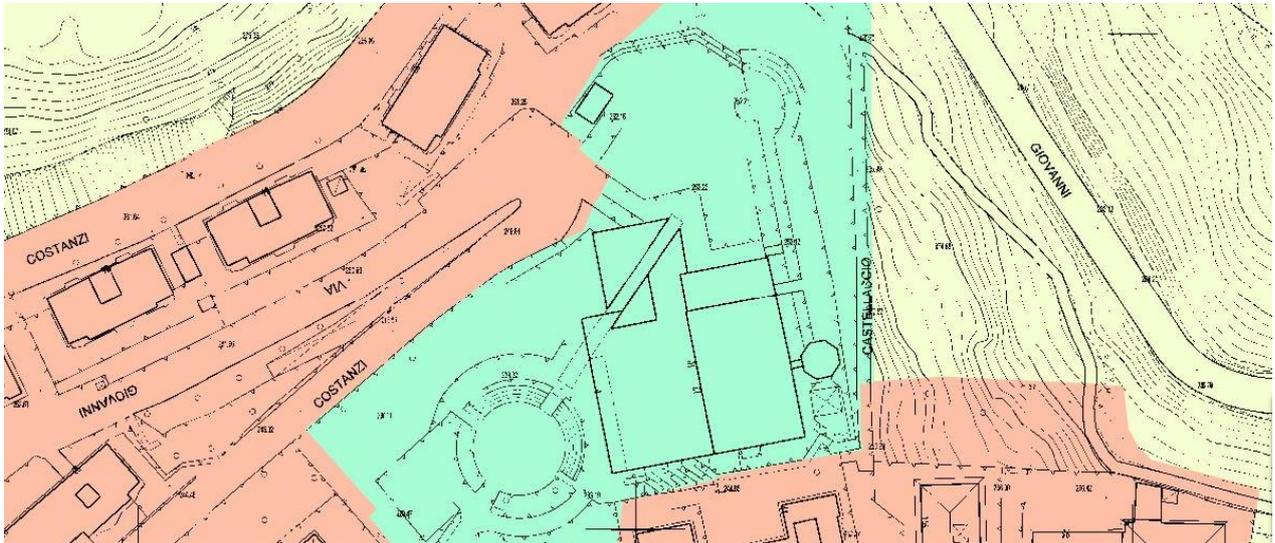
Comuni sono infine l'impianto di scarico delle acque nere e quello delle acque bianche di raccolta dell'acqua piovana di scarico dai vari livelli di copertura.

Nei limiti del confine della proprietà comunale, lungo Via G. Costanzi e limitrofa al parcheggio pertinenziale, è posizionato il piccolo corpo di fabbrica destinato a cabina elettrica ENEL.

DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

PUC

Il Piano Urbanistico Comunale inserisce il complesso immobiliare in un ambito di servizi pubblici territoriali di quartiere e parcheggi pubblici SIS-S, come da successivo estratto cartografico, Tav.28:



Nell'ambito delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. che disciplinano le destinazioni d'uso, le funzioni ammesse sono:

- Principali: Servizi pubblici, parcheggi pubblici.
- Complementari: Servizi di uso pubblico, servizi privati, connettivo urbano, esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con lo stesso.
- Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali e parcheggi liberi da asservimento.

VINCOLI GEOMORFOLOGICI ED IDRAULICI

La carta dei vincoli geomorfologici ed idraulici del Piano Urbanistico Comunale inserisce l'area in zona soggetta a vincolo idrogeologico, come da successivo estratto cartografico, tav. 28:



ZONIZZAZIONE GEOLOGICA E SUSCETTIVITA' D'USO DEL TERRITORIO

La carta della zonizzazione geologica e suscettività d'uso del territorio del Piano Urbanistico Comunale inserisce l'area principalmente in zona A "aree con suscettività d'uso non condizionata" ed in piccole parti in zona C "aree con suscettività uso limitata", come da successivo estratto cartografico, Tav.28:



VINCOLO PAESAGGISTICO-CULTURALE D.Lgs. 42/2004.

Dall'esame del Piano Comunale dei Beni Paesaggistici, lo stesso ricade quasi totalmente in zona sottoposta a tutela ai sensi dell'art. 136, lettera c-d limite area di notevole interesse pubblico, del D.Lgs. n. 42/2004., come da successivo estratto cartografico:



SITUAZIONE CATASTALE

A Catasto Terreni il bene e le sue parti esterne risultano inserite nell'unica particella 534 di Sez. 1, Foglio 3, compresa la cabina Enel.

A Catasto Fabbricati l'Ostello è identificato alla Sez. GEC, Foglio 3, Particella 534 sub 3, cat. B/1, l'alloggio del custode con sub. 1, cat. A/3.