

COMUNE DI PIOMBINO

N° archivio

224

scala:

data:

QUARTO DIPARTIMENTO
SETTORE URBANISTICA
UFFICIO PROGETTAZIONE

COORDINATORE DEL SETTORE ARCH. UMBERTO BIANCONI
RESPONSABILE DELL'UFFICIO ARCH. VALERIO ROSIGNOLI

av N° titolo: RELAZIONE ILLUSTRATIVA

A.B.C

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE-PREVENTIVO DI SPESA

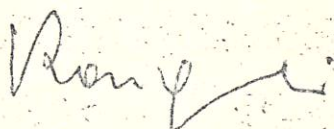
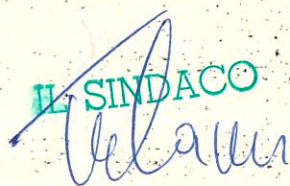
PIANO DI RECUPERO

FABBRICATO RURALE E ANNESSO
FONDO AGRICOLO IN LOC. MONTECASELLE
CON CONTESTUALE VARIANTE AL P.R.G.

APPROVAZIONE:

ADOZIONE:

IL SINDACO



REGIONE TOSCANA

APPROVATA COME DA DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA REGIONALE

N. 2093 DEL 27 FEB. 1984

IL PRESIDENTE

F.to BENEFORTI

PER COPIA CONFORME

IL FUNZIONARIO



PROG. ARCH. VALERIO ROSIGNOLI

DIS. PROG.

EGIDIO PIZZI

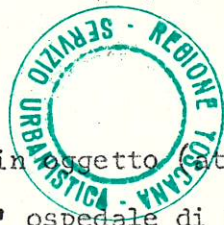
Individuazione della zona di recupero ai sensi dell'art. 27 legge 5/8/1979 n. 457 - Individuazione degli immobili e delle aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di iniziativa comunale e contestuale adozione di variante al P.R.G.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
=====

Obiettivo specifico del presente provvedimento consiliare è quello di recuperare un fabbricato rurale attualmente semi-abbandonato e l'annesso fondo agricolo (loc. Montecaselle) al fine di ottenere, previo intervento di ristrutturazione edilizia, un congruo numero di mini alloggi da destinare a residenze assistite (riservate cioè a persone che, per motivi diversi, non sono totalmente autosufficienti e che non dispongono di abitazione propria) così come richiesto dall'U.S.L. n. 25.

Per raggiungere tale obiettivo è parso opportuno:

- a) individuare, ai sensi dell'art. 27 legge 5/8/1978 N. 457, l'immobile in oggetto (attualmente di proprietà del comune di Piombino cui è stato trasferito dall'ospedale di Piombino) e l'annesso fondo agricolo (vedi Tav. n. 1 - ubicazione del fondo - scala 1:2000 - allegata) come zona di recupero del patrimonio edilizio esistente per le condizioni di degrado "fisico" e "socio-economico" ivi riscontrabili ai sensi dell'art. 8 L.R. 21/5/80 n. 59 (tale individuazione modifica, integrandola, le individuazioni delle zone di recupero effettuate con deliberazione di C.C. N. 1321 del 10/12/1979);
- b) individuare, ai sensi dell'art. 27, III comma, legge 5/8/78 n. 457 e dell'art. 9, comma I L.R. 21/5/80 n. 59, nel fabbricato e fondo annesso in oggetto l'immobile e l'area per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art. 28 legge 5/8/79 N. 457 medesima. Quanto sopra al fine di prevedere, attraverso un piano di recupero, una organica disciplina per il recupero stesso dell'immobile e dell'area;
- c) adottare il piano di recupero di iniziativa comunale relativo ad immobile ed area in oggetto, affermando il rilevante e preminente interesse pubblico al recupero di cui sopra e destinando il fabbricato a sede di una comunità (previa ristrutturazione edilizia) che assistita dall'U.S.L. N. 25, dovrebbe mantenere la coltivazione del fondo agricolo annesso;
- d) adottare, contestualmente al piano di recupero, un'apposita variante al P.R.G., così come previsto e consentito dall'art. 11 L.R. 21/5/80 N. 59, IV comma, al fine di realizzare nel



fabbricato in oggetto n. 6 mini-alloggi di residenza assistita (attualmente non consentito dal P.R.G.). La variante è relativa all'intero fondo agricolo annesso al fabbricato (1) di proprietà comunale ed a una area privata (particelle catastali 200 e 201), sita tra il fondo di cui sopra ed il Viale Unità d'Italia, e prevede una destinazione della zona ad attrezzature civili, militari e religiose (art. 43 - sottozona F2C- delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.)

Il piano di recupero è redatto e compilato ai sensi degli art. 1,9,10,11,12,13 della Legge regionale N. 59/1980 sopracitata, dell'art. 28 della legge n. 457/1978 dell'art. 14 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

All'attuazione del piano di recupero provvederà direttamente il Comune ai sensi dell'art. 13, lett. c), L.R. N. 59/1980, trattandosi di proprietà comunali (2) per la gran parte e di intervento di rilevante e preminente interesse pubblico.

Per il fabbricato rurale esistente composto da due piani fuori terra (piano primo n. 10 locali di varie dimensioni ad uso abitazione, piano terra n. 5 locali ad uso magazzino e una cantina per mq 48 circa), in cattivo stato di manutenzione per circa mq 216 di superficie coperta, il piano di recupero prevede l'intervento di ristrutturazione edilizia con destinazione d'uso dello stesso a residenza assistita. Per il fondo agricolo è previsto il mantenimento della destinazione d'uso agricola ad opera della comunità di inquilini assistiti dall'U.S.L., in particolare il progetto di piano di recupero del fabbricato prevede:

PIANO TERRA: 2 alloggi con ingresso indipendente, rispettivamente di mq 34 e 48

1 sala comune di mq 37

1 centrale termica di mq 6

1 magazzino di mq 11

2 servizi igienici di mq 4 complessivi

2 piccoli ripostigli di mq 15

1 porticciolo di mq 13

PIANO PRIMO: 4 alloggi di cui 3 serviti dalla scala principale ed uno con ingresso indipendente, rispettivamente di mq 30,35,36,46

Per quanto concerne gli annessi agricoli esistenti è previsto il mantenimento della destinazione d'uso attuale.

In aggiunta alla ristrutturazione edilizia del fabbricato per le finalità di cui al piano di recupero (che comporterà parziali demolizioni anche di strutture portanti e la conseguente ricostruzione delle stesse), saranno da eseguire consistenti interventi di manutenzione e di installazione dell'impianto di riscaldamento.



Il progetto esecutivo delle opere previste dal piano dovrà essere esteso a tutti i piani dell'edificio, a tutti i tipi di intervento previsti, a tutti gli impianti necessari e sarà di iniziativa pubblica.

-
- (1) destinato dal vigente P.R.G. in parte a zona agricola (E1) in parte a servizi generali e impianti tecnologici (F2G)
 - (2) per le particelle catastali 200 e 201, è previsto l'esproprio (la zona di rispetto stradale che interessa tali particelle appare essenziale per la realizzazione delle finalità del piano di recupero, per tale ragione è anche essa sottoposta ad esproprio)
- 



ALLEGATO

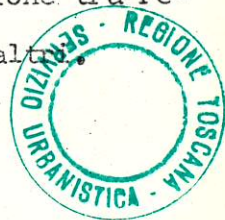
STRALCIO DELLE NORME DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

Art. 43 - zone F - Servizi collettivi pubblici e privati

Le zone F sono destinate a servizi sociali di quartiere e ad attrezzature ed impianti di interesse generale, comunale e comprensoriale, a parco naturale ed a parco attrezzato.

Di norma nelle zone F sono ammesse residenze per il personale addetto alla sorveglianza degli impianti e delle attrezzature. Nelle aree di proprietà pubblica o concesse in diritto di superficie per edilizia economica e popolare, il Comune ha però facoltà di prevedere attraverso lo studio di un apposito strumento preventivo, un'integrazione tra residenza e servizi che porti ad accorpate i suoli destinati alle une ed agli altri.

Le zone F si distinguono nelle sottozone F1, F2, F3, F4.



Le sottozone F2 sono destinate a nuovi servizi ed attrezzature di quartiere e di interesse comunale e le sottozone F3 a nuovi servizi ed attrezzature di interesse intercomunale e comprensoriale. In esse l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano dei servizi anche limitato ad una singola area che eventualmente comprenda le contigue zone residenziali e che potrà prevedere parziali destinazioni a servizi privati, i quali andranno convenzionati secondo quanto stabilito dall'ultimo comma dell'art. 15 delle presenti norme.

Le sottozone per attrezzature civili, militari e religiose di interesse comunale (F2C) sono destinate alle seguenti attrezzature religiose, militari, per la protezione e l'ordine pubblico, partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative, direzionali e commerciali (esclusivamente per la distribuzione al dettaglio). La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione, ad esclusione delle attrezzature religiose, ricreative, direzionali e commerciali.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - La zona di recupero ex art. 27 legge 5/8/78 N. 457 individuata nella Tav. n. 1, stralcio dell'aerofotogrammetrico scala 1:2000, è sottoposta a Piano di Recupero ai sensi dell'art. 28 legge N. 457/1979 sopracitata, degli artt. 1,9,10,11,12,13 Legge Regionale 21/5/80 N. 59 e dell'art. 14 delle norme tecniche di attuazione della Variante generale al P.R.G. di Piombino.

Art. 2 - Il Piano di Recupero è costituito dai seguenti elaborati:

TAV. N. 1 - Area oggetto del piano:	
Ubicazione del fondo	scala 1:2000
Individuazione catastale	" 1:2000
TAV. N. 2 - P.R.G. vigente	" 1:5000
Variante al P.R.G.	" 1:5000
Classificazione interventi previsti	" 1:200
TAV. N. 3 - Stato di fatto edificio con annessi	" 1:100
TAV. N. 4 - Progetto ristrutturazione edilizia	" 1:100
A/B/C/ - Relazione illustrativa	
Norme tecniche di attuazione	
Previsione di spesa	



Art. 3 - Il presente piano ha come obiettivo il recupero, mediante ristrutturazione edilizia del fabbricato rurale sito in loc. Montecaselli e distinto in catasto terreni al foglio 72, mappale 68 di proprietà comunale.

Il fine è quello di ottenere dall'intervento n. 6 alloggi e relativi servizi comuni da utilizzare come residenze assistite dall'U.S.L. per il fondo agricolo annesso e circostante il suddetto fabbricato, distinto in catasto terreni al foglio 72 mappali 52,54,55,56,67 200 e 201 è previsto il mantenimento della destinazione d'uso agricola ad opera della comunità di inquilini assistiti dall'U.S.L.

Art. 4 - La realizzazione delle opere e degli interventi previsti dal presente piano dovrà avvenire, trattandosi di interventi di preminente e rilevante interesse pubblico e, in gran parte, di proprietà comunali, a cura dell'Amministrazione Comunale previo esproprio del relativo terreno e nel rispetto delle prescrizioni delle norme in oggetto, nonché delle indicazioni contenute nelle tavole di progetto. Essa è subordinata al rilascio, da parte del Sindaco, della concessione ai sensi della legge N.10 del 28/1/1977.

Il progetto esecutivo di iniziativa pubblica, delle opere previste dal piano, sulla base del quale soltanto sarà possibile dare corso ai lavori di realizzazione, dovrà

essere esteso a tutti gli immobili, a tutte le sistemazioni a verde e a tutte le urbanizzazioni necessarie.

A base di tale progetto esecutivo saranno le indicazioni del Piano di Recupero contenute nelle TAV. NN. 2 e 4.

Art. 5 - Sono previsti i seguenti tipi di intervento:

- Ristrutturazione edilizia dell'edificio con riorganizzazione funzionale interna e con modifiche incidenti anche sugli elementi strutturali orizzontali; manutenzione straordinaria delle finiture interne ed esterne, installazione di materiale di isolamento, rifacimento degli impianti igienico-sanitario ed elettrico, installazione dell'impianto nonché di adeguati sistemi di impermeabilizzazione dei pavimenti e delle murature (piano terra)
- manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli annessi agricoli esistenti con mantenimento della attuale destinazione d'uso
- sistemazione delle aree esterne prospicienti l'edificio in oggetto mediante la realizzazione di zone pavimentate e spazi verdi ed un parcheggio.

Art. 6 - Le indicazioni riportate nella TAV. N. 4 relative al progetto di ristrutturazione edilizia dell'edificio ^{non (?)} sono sono vincolanti. Di conseguenza, fermi restando gli obiettivi generali del piano, le destinazioni d'uso ed i tipi di intervento previsti oltre al rispetto delle presenti norme, è facoltà del Sindaco rilasciare concessioni o progetti edilizi che comportino modifiche alle soluzioni distributive proposte di cui alla TAV. N. 4 in quanto non alterino le scelte caratterizzate e l'impostazione generale del Piano di Recupero.

Art. 7 - Approvato la variante al P.R.G. contestuale al presente Piano di Recupero, l'area in oggetto di cui alla TAV. N. 2 sarà disciplinata dall'art. 43, sottozona F2C, delle norme tecniche di attuazione della Variante generale al P.R.G. integrate dalle presenti norme specifiche del Piano di Recupero medesimo.





PREVISIONE DI MASSIMA DELLE SPESE OCCORRENTI PER L'ACQUISIZIONE DELLE AREE, PER LE SISTEMAZIONI GENERALI E PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO DI RECUPERO

1) ACQUISIZIONE DELLE AREE OGGETTO DI ESPROPRIO

1.1 Fondo agricolo: mq 8.120

Tipo di coltura: uliveto

Valore agricolo medio: L/mq 850 (1)

Indennità prevista: L. 850x8.120 =

Maggiorazione 50% (cessione volontaria)

L. 6.902.000

" 3.451.000

L. 10.353.000

TOTALE ACQUISIZIONE AREE OGGETTO DI ESPROPRIO

2) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA FABBRICATO E MANUTENZIONE ANNESSI AGRICOLI

2.1 Ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria fabbricato mq 400

Conto unitario presunto L/mq 800.000

Spesa prevista L. 800.000x400=



L. 320.000.000

2.2 Manutenzione ordinaria e/o straordinaria annessi agricoli mc 702

Conto unitario presunto L/mq 30.000

Spesa prevista L. 30.000x 207 =

L. 6.210.000

TOTALE RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO E MANUTENZIONE ANNESSI AGRICOLI

L. 326.210.000

3) SISTEMAZIONE AREE ESTERNE FABBRICATO

3.1 Realizzazione di marciapiede perimetrale fabbricato, aree erbose, muretti di contenimento, area di parcheggio, piantumazione ecc. per complessivi mq 250

Costo unitario presunto L/mq 40.000

Spesa prevista L. 40.000 x 250 =

L. 10.000.000

TOTALE SISTEMAZIONE AREE ESTERNE

TOTALE GENERALE

1) Acquisizione delle aree oggetto di esproprio

L. 10.353.000

2) Ristrutturazione edilizia fabbricato e manutenzione annessi agricoli

" 326.210.000

3) Sistemazione aree esterne fabbricato

" 10.000.000

L. 346.563.000

(1) I valori agricoli medi sono quelli fabbricati sul B.U.R. N. 26 del 27/4/1982.

ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETA'

FOGLIO	MAPPAL	SUPERFICIE	QUALITA'	DITTA
72	52	1.700	vigneto	Comune di Piombino
"	54	24.690	uliveto	
"	55	2.280	vigneto	
"	56	2.640	seminativo	
"	67	6.510	uliveto	
"	68	1.240	fabbricato rurale	S.p.A. ESSO Standard Italiana
"	200	6.960	uliveto	
"	201	1.160	uliveto	
		47.180		Castrucci Anna Maria mar. Beconi

