

COMUNE DI PIOMBINO

N° archivio

218

scala:

data:

9-9-82

QUARTO DIPARTIMENTO
SETTORE URBANISTICA
UFFICIO PROGETTAZIONE

COORDINATORE DEL SETTORE
RESPONSABILE DELL'UFFICIO

ARCH. UMBERTO BIANCONI
ARCH. VALERIO ROSIGNOLI

tav N°
A/B/C

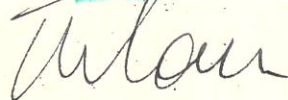
titolo:

- Relazione illustrativa
- Norme tecniche di attuazione
- Previsione di spesa

PIANO DI RECUPERO

FABBRICATO RURALE IN LOC. PIANACCE
CON CONTESTUALE VARIANTE AL P.R.G.

IL SINDACO



APPROVAZIONE:

ADOZIONE:

PROG. ARCH. VALERIO ROSIGNOLI
DIS. PROG. EGIDIO PIZZI

FABBRICATO RURALE E FONDO AGRICOLO IN LOC. PIANACCE.

Individuazione della zona di recupero ai sensi dell'art. 27 L. 1978 n. 457.
Individuazione degli immobili e delle aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art. 28 L. 5.8.1978 n. 457 medesima. Adozione del piano 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 inutilizzato e l'annesso fondo agricolo (loc. Pianacce) al fine di destinarli - previo intervento di ristrutturazione ed ampliamento della struttura edilizia - a sede di una costruenda comunità cooperativa per il recupero dei tossicodipendenti così come prospettato dall'U.S.L. n. 25.

Per raggiungere tale obiettivo è parso opportuno:

- a) individuare, ai sensi dell'art. 27 L. 5.8.1978 n. 457, l'immobile in oggetto (podere n. 306 dell'Ente Maremma attualmente in proprietà all'E.T.S.A.F. così come il fondo) e l'annesso fondo agricolo (ha 10.29.80) 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. 21.5.1980 n. 59 (tale individuazione modifica integrandola la individuazione delle zone di recupero effettuata con deliberazione di C.C. n. 1321 del 10.12.1979);
- b) individuare, ai sensi dell'art. 27, III comma, L. 5.8.1978 n. 457 e dell'art. 9, I comma, L.R. 21.5.1980 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 L. 5.8.1978 n. 457 medesima. Quanto sopra al fine di prevedere, attraverso un piano di recupero di iniziativa comunale, un'organica disciplina per il recupero dell'immobile dell'area, una idonea destinazione d'uso degli stessi nonché un concreto programma di attuazione degli interventi necessari;
- c) adottare il piano di recupero di iniziativa comunale relativamente ad im-

mobile e fondo in oggetto affermando il rilevante e preminente interesse pubblico al recupero di che trattasi (art. 13, lettera c), L.R. 21.5.1980 n. 59) e destinando il podere a sede di una comunità cooperativa per il recupero dei tossicodipendenti (previa ristrutturazione edilizia ed ampliamento del fabbricato);

- d) adottare, contestualmente al piano di recupero, un'apposita variante al P.R.G., così come previsto dall'art. 11, IV comma, L.R. 21.5.1980 n. 59, al fine di consentire ampliamenti del fabbricato attualmente non consentiti. La variante è relativa all'intero fondo agricolo così come evidenziato nella TAV. n. 1 allegata e prevede una destinazione della zona ad attrezzature civili, militari e religiose (zona F₂C - art. 43 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.).

Il piano di recupero è redatto e compilato ai sensi degli artt. 1, 9, 10, 11, 12, 13 della legge regionale n. 59/1980 sopracitata, dell'art. 28 della legge n. 457/1978 e dell'art. 14 delle norme tecniche di attuazione della Variante generale al P.R.G. adottata dal C.C. con delibere n. 1319 e 1320 del 10.12.1979 ed approvate dalla Giunta Regionale con delibere n. 9603 del 27.8.1981 e n. 296 dell'11.1.1982.

All'attuazione del piano di recupero provvederà direttamente il Comune ai sensi dell'art. 13, lettera C L.R. n. 59/1980, trattandosi di intervento di rilevante e preminente interesse pubblico, mediante esproprio diretto di immobile e fondo annesso.

Per il fabbricato rurale esistente, composto da due piani fuori terra (piano primo 3 vani e servizi ad uso abitazione, piano terra una stalla, un magazzino ed un vano carraio) per circa mq. 90 di superficie coperta, il piano di recupero prevede l'intervento di ristrutturazione edilizia e di ampliamento (consentito solo dopo l'approvazione della variante) mentre per il fondo annesso, pianeggiante, seminativo, non irriguo, di media fertilità, è previsto il mantenimento della destinazione d'uso agricola ad opera della comunità cooperativa di tossicodipendenti.

E' altresì prevista (TAV. n. 3 del piano di recupero) un'area attrezzata per attività comunitarie all'aperto da sistemare a verde e/o pavimentare con manto antipolvere per la sosta, il gioco ecc...

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. In tale sede potrà essere prevista la costruzione di un eventuale annesso agricolo a servizio delle attività della comunità.

ALLEGATOSTRALCIO 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 e 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 accorpare i suoli destinati alle une e agli altri.

Le zone F si distinguono nelle sottozone F1, F2, F3 e 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 L. 5.8.1978 n. 457 individuata nella TAV. n. 1, stralcio della TAV. n. 10 del P.R.G. vigente scala 1 : 10.000, è sottoposta a Piano di Recupero ai sensi dell'art. 28 L. n. 457/1978 sopracitata, degli artt. 1, 9, 10, 11, 12, 13 L.R. 21.5.1980 n. 59 e dello 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 - P.R.G. vigente	scala 1 : 10.000
- Variante al P.R.G.	" 1 : 10.000
- Planimetria catastale	" 1 : 4.000
TAV. 2 - Rilievo	" 1 : 50
TAV. 3 - Progetto	{ " 1 : 1.000 " 1 : 200
A/B/C/ - Relazione illustrativa	
- Norme tecniche di attuazione	
- Previsione di spesa	

Art. 3 - La realizzazione delle opere e degli interventi previsti dal presente piano dovrà avvenire, trattandosi di interventi di premimente e rilevante interesse pubblico, a cura dell'Amministrazione Comunale previo esproprio del relativo terreno e fabbricato 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 L. 28.1.1977 n. 10.

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 (piantumazioni, movimenti di terra, opere di arredo ecc.). A base di tale progetto esecutivo saranno le indicazioni del Piano di Recupero contenute nella TAV. n. 3.

Art. 4 - Le aree risultano classificate secondo le destinazioni d'uso specifiche di Piano di Recupero indicate nella TAV. n. 3, planimetria scala 1 : 10.000.

Si distinguono entro i limiti del Piano:

- a) sede della comunità cooperativa per il recupero dei tossicodipendenti;
- b) area per attività agricole della comunità.

Art. 5 - Nell'area destinata a sede della comunità cooperativa per il recupero dei tossicodipendenti sono previsti i seguenti tipi di intervento:

- a) la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento del fabbricato esistente;
- b) l'attrezzatura di zone pavimentate per la sosta e la ricreazione nonché la sistemazione di spazi verdi alberati per l'area libera.

Art. 6 - Le indicazioni riportate nella TAV. n. 3 relative agli ingombri planimetrici dell'area destinata a sede della comunità cooperativa per il recupero dei tossicodipendenti (planimetria scala 1 : 10.000) e dell'ampliamento del fabbricato esistente (planimetria scala 1 : 200) sono indicative.

Di conseguenza, fermi restando gli obiettivi generali del piano, le destinazioni d'uso ed i tipi di intervento previsti (art. 5 precedente) oltre al rispetto delle presenti norme, è facoltà del Sindaco rilasciare concessioni a progetti edilizi che comportino modifiche agli ingombri planimetrici di cui sopra, in quanto non alterino le scelte caratterizzanti e l'impostazione generale del Piano di Recupero.

Art. 7 - In aggiunta a quanto sopra previsto, relativamente ai tipi di intervento consentiti, è ammessa la costruzione di annessi agricoli quali edifici per il ricovero di materiali e attrezzi, per la conservazione e la trasformazione dei prodotti, per l'allevamento e ricovero del bestiame ad esclusivo servizio delle attività della comunità.

Art. 8 - Approvata la variante al P.R.G. contestuale al presente Piano di Recupero, l'area in oggetto 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
E DELL'IMMOBILE, PER LE SISTEMAZIONI GENERALI E PER LA REALIZZAZIONE DEGLI
INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO DI RECUPERO

1. ACQUISIZIONE DELLE AREE E DELL'IMMOBILE OGGETTO DI ESPROPRIO

1.1. Fabbricato rurale in loc. Pianacce

Cubatura mc. 540 Zona E₂ di P.R.G. destinata dalla variante a F₂C

Costo unitario presunto L/mc. 230.000

Coefficiente di degrado 0,30

Costo unitario applicabile L/mc. 230.000 - (0,30 x 230.000) =
= L. 161.000

Indennità prevista L. 161.000 x 540 = L. 86.940.000

1.2. Fondo agricolo in loc. Pianacce mq. 102.980

Tipo di coltura: seminativo per colture intensive

Valore agricolo medio al mq. L. 1.260 (1)

Indennità prevista L. 1.260 x 102.980 = L. 129.754.800

Maggiorazione 50% (cessione volontaria) L. 64.877.400

Totale indennità L. 194.632.200

TOTALE ACQUISIZIONE AREE E IMMOBILE L. 281.572.200

2. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO ESISTENTE

2.1. Ampliamento fabbricato esistente previsto pari a mc. 600

Costo unitario presunto L/mc. 230.000

Spesa prevista L. 230.000 x 600 = L. 138.000.000

2.2. Ristrutturazione edilizia del fabbricato esistente mc. 540

Costo unitario presunto L/mc. 130.000

Spesa prevista L. 130.000 x 540 = L. 70.200.000

TOTALE RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO L. 208.200.000

(1) I valori agricoli medi sono quelli pubblicati sul B.U.R. n. 26 del ./.
27.4.1982.

3. AREA ATTREZZATA PER ATTIVITA' COMUNITARIE

- 3.1. Attrezzatura dell'area libera con pavimentazioni, aree erbose, piantumazioni, panchine ecc. su complessivi mq. 1.325 a L/mq. 40.000 forfatarie

L. 40.000 x 1.325 = L. 53.000.000

TOTALE GENERALE

- | | |
|--|----------------------|
| 1. Acquisizione delle aree e dell'immobile oggetto di esproprio | L. 281.572.200 |
| 2. Ristrutturazione edilizia ed ampliamento del fabbricato esistente | L. 208.200.000 |
| 3. Area attrezzata per attività comunitarie | <u>L. 53.000.000</u> |
| | L. 542.772.200 |
| | ===== |

ELENCO CATASTALE PROPRIETA'

Foglio	Mappale	
16	85	Fondo agricolo con fabbricato rurale proprietà E.T.S.A.F.