

COMUNE DI PIOMBINO

RIPARTIZIONE URBANISTICA - UFFICIO P.R.G.

MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

RIPROPOSIZIONE DELL'ART. 57 MODIFICATO:

"NORMA TRANSITORIA PER GLI ALBERGHI ESISTENTI"

RELAZIONE E NORMATIVA



ESTREMI DI APPROVAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

- | | |
|---------------------|--|
| - P.R.G. | : Approvato con delibera del
1a G.R.T. n° 3009 del 5.6.
1973 e n° 6068 del 3.10.73 |
| - VARIANTE GENERALE | : Approvata con delibere del
1a G.R.T. n° 9603 del 27.8.
81 e n° 296 del 11.1.82. |

IL SINDACO
Paolo Bamberi

MARZO 1985

RELAZIONE

L'esigenza di adottare una specifica normativa di carattere transitorio per consentire alle attrezzature alberghiere esistenti (alberghi, pensioni, locande, motels, ecc.) di dotarsi di adeguati servizi e di ampliare la propria capacità ricettiva fino ad un massimo di 50 posti letto (25 camere), emerge nel corso dell'elaborazione dei P.R.G. coordinati dei Comuni di Piombino, Campiglia, S. Vincenzo e Suvereto.

L'argomento trova una precisa trattazione nell'ambito del Piano di settore del Turismo approvato il 26 aprile 1978 dal Comitato Politico per la redazione dei Piani Regolatori Coordinati ed allegato alla relazione della Variante Generale al P.R.G. adottata dal C.C. con delibere n° 1319 e 1320 del 10.12.79 (1).

Coerentemente con gli orientamenti del Piano di settore del Turismo, la Variante Generale sopra richiamata recepiva l'argomento ed introduceva nelle NN.TT.A. del P.R.G. una specifica norma avente carattere transitorio così formulata:

Art. 57 - Alberghi, pensioni, motels, esistenti.

"Per consentire di migliorare la dotazione di spazi e servizi collettivi e adeguare a possibilità di gestione più produttiva la capacità ricettiva di alberghi, pensioni e motels esistenti, anche in deroga alle norme relative alle zone in cui ricadono, sono ammessi interventi diretti di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di ampliamento e sopraelevazione. Tali interventi dovranno portare la dotazione di spazi e servizi collettivi fino alla misura minima del 20% del volume complessivo e non dovranno comportare un aumento di cubatura superiore al 50% della volumetria esistente. Aumenti di cubatura superiori sono ammessi nei casi in cui risultino indispensabili per ampliare la ricettività fino a 25 stanze.

(1) cfr. Relazione alla Variante Generale del P.R.G. di Piombino.
Allegato: Piano di Settore: il Turismo, capitolo
5 - L'Attrezzatura Alberghiera, paragrafo 5.1..



La deroga viene concessa una volta solo ed entro tre anni dall'approvazione delle presenti norme, con deliberazione del Consiglio Comunale, ed è subordinata alla precedente approvazione, sempre da parte del Consiglio Comunale, di un apposito piano di sviluppo aziendale contenente tra l'altro le relative previsioni planivolumetriche.

La concessione edilizia è rilasciata previa sottoscrizione di un vincolo di destinazione d'uso alberghiero della durata minima di 20 anni".

La C.R.T.A., nella seduta del 3.6.81, in sede di esame della Variante Generale, formulava in merito alla suddetta norma la seguente osservazione:

- all'art. 57, 1° e 2° comma, si ammette per gli alberghi inferiori a 25 camere di ampliarsi fino al 50% e oltre per raggiungere le 25 camere; una tale normativa si appoggia a elementi di rilievo per cui esistono garanzie che tale operazione non dovrebbe creare scompensi di rilievo; tuttavia è ugualmente incerto il risultato di tale operazione, soprattutto nel caso di Baratti, dove potrebbe avere ripercussioni serie sull'ambiente; inoltre non sarebbe neppure ammissibile che una tale norma venisse applicata nelle zone A, essendo in contrasto con la L.R. n° 59; per tali ragioni si ritiene di dover stralciare tale norma, rimandando la soluzione del problema ad altre modalità, quali potrebbero essere indicazioni specifiche per ciascun edificio interessato o piani particolareggiati.

La Giunta Regionale, in sede di approvazione della Variante Generale al P.R.G. del Comune di Piombino (delib. n° 9603 del 27.8.81), recepiva l'osservazione della C.R.T.A. e stralciava l'intero art. 57 delle NN.TT.A., rimandando l'argomento ad un adeguato studio successivo.

Le osservazioni degli organi regionali sollecitano, nella sostanza, una trattazione più analitica della materia. Ritenendo tutt'oggi presenti le necessità che furono alla base della formulazione dell'art. 57 (necessità che sono ulteriormente accresciute con l'entrata in vigore delle leggi regionali n° 78/81 e n° 17/84 inerenti la classificazione degli alberghi e degli

alberghi residenziali), l'argomento viene riaffrontato sulla base dei suggerimenti indicati dagli organi regionali.

In particolare si è ritenuto opportuno procedere con la seguente metodologia:

1. Circoscrivere l'ambito di applicazione della norma transitoria alle strutture ricettive esistenti e classificate "alberghi", ai sensi delle leggi regionali 27.10.81 n° 78 e 14.3.84 n° 17, con atto del C.C. n° 121 del 14.2.85 integrato con atto della G.M. n° 253 del 23.2.85.
2. Censire gli alberghi esistenti con particolare riferimento alle caratteristiche dimensionali, alla dotazione dei servizi, all'ubicazione rispetto alla zonizzazione di Piano Regolatore.
3. Predisporre una normativa differenziata per gli interventi con particolare riferimento alla zona di P.R.G. nell'ambito della quale ricadono gli alberghi esistenti.
4. Fissare un termine perentorio per la presentazione delle istanze di concessione in deroga alle norme di P.R.G. relative alle zone in cui ricadono.
5. Allegare alla norma transitoria per gli alberghi esistenti (ex art. 57), l'indagine conoscitiva dello stato di fatto costituita da:
 - TAV. 1 - Planimetria aereofotogrammetrica
 - TAV. 2 - P.R.G. Vigente (stralcio)
 - TAV. 3 - Planimetria catastale
 - Scheda di rilevazione delle caratteristiche degli alberghi esistenti e indagine fotografica.

Si riporta di seguito il testo modificato dell'art. 57 da inserire nelle NN.TT.A. del P.R.G. in luogo della versione precedentemente stralciata dagli organi regionali.



ART. 57

NORMA TRANSITORIA PER GLI ALBERGHI ESISTENTI

1. La presente norma è applicabile esclusivamente alle aziende ricettive classificate come "alberghi" ai sensi delle leggi regionali n° 78 del 27.10.81 e n° 17 del 14.3.84 con atto del Consiglio Comunale n° 121 del 14.2.85 integrato con delibera della G.M. n° 253 in data 23.2.1985 , e precisamente:

DENOMINAZIONE	ZONA DI PRG	FOGLIO	MAPPALI
1. Albergo "HOTEL CENTRALE"	B4	79	329/330/332
2. Albergo "COLLODI"	B4	80	495
3. Albergo "ESPERIA"	B2	73	139
4. Albergo "IL PIAVE"	B4	80	267
5. Albergo "ARISTON"	B4	79	336
6. Albergo "ITALIA"	A2	81	201
7. Albergo "TUSCANIA"	B4	79	338
8. Albergo "ALBA"	F4T	2	53
9. Albergo "GIARDINO"	B4	79	189
10. Albergo "LE RUOTE"	F1C	79	69
11. Albergo "MARISA"	F4T	2	54
12. Albergo "MODERNO"	B4	79	287
13. Albergo "ROMA"	B4	78	210

2. Allo scopo di adeguare e migliorare la dotazione di servizi e la capacità ricettiva degli alberghi esistenti, sono consentiti, in deroga alle disposizioni normative vigenti nelle zone in cui ricadono, i seguenti interventi:

2.1. Albergo "ITALIA", in sottozona A2, con intervento diretto, è consentita la ristrutturazione edilizia del tipo D1 e D2 dell'allegato alla legge regionale 21.5.80 n° 59. Se finalizzato a potenziare la capacità ricettiva o la dotazione di servizi, il rialzamento dei vani sottotetto dell'albergo è ammesso

anche se precedentemente non utilizzati o utilizzati per fini diversi da quelli alberghieri.



2.2. Alberghi "HOTEL CENTRALE", "COLLODI", "IL PIAVE", "ARISTON", "TUSCANIA", "GIARDINO", "MODERNO", "ROMA", in sottozona B4, Albergo "ESPERIA" in sottozona B2 e albergo "LE RUOTE" in sottozona FlC, con intervento diretto, sono consentiti ampliamenti nella misura massima del 10% della volumetria esistente. Aumenti di cubatura superiori, ma comunque contenuti entro la misura massima del 30% della volumetria esistente, sono consentiti nei casi in cui risultino indispensabili per ampliare la ricettività o la dotazione di servizi negli alberghi con meno di 25 camere e per il raggiungimento di tale limite.

Gli aumenti di cubatura consentiti potranno essere utilizzati per la sopraelevazione solo nel caso in cui l'altezza dell'albergo sopraelevato non superi quella media degli edifici preesistenti e circostanti.

2.3. Alberghi "ALBA" e "MARISA" in sottozona F4T, con intervento diretto, solo dopo l'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi previsti dalla normativa vigente e sempreché non sia prevista l'acquisizioni per fini pubblici degli immobili, sono consentiti ampliamenti al solo scopo di migliorare la dotazione di spazi per servizi collettivi e la capacità ricettiva fino a 25 camere.

In ogni caso gli ampliamenti non potranno superare la misura massima del 30% della volumetria esistente, con esclusione di sopraelevazioni degli immobili.

3. Le domande di concessione edilizia per gli interventi previsti dalla presente norma, devono essere presentate:

- entro 12 mesi dalla data di approvazione della norma stessa per gli alberghi ricadenti nelle sottozone A2, B2, B4, FlC;
- entro 6 mesi dalla data di approvazione dello strumento urbanistico attuativo per gli alberghi che ricadono nell'ambito delle sottozone F4T.



La deroga viene concessa una sola volta. Le concessioni edilizie rilasciate ai sensi della presente norma non sono né rinnovabili, né prorogabili.

4. La concessione edilizia è rilasciata previa sottoscrizione di un vincolo di destinazione d'uso alberghiera della durata minima di 20 anni.
5. Dove non espressamente prevista la deroga, agli alberghi esistenti continuano ad applicarsi le norme tecniche di attuazione relative alle zone in cui ricadono.

IL CAPO RIPARTIZIONE
(Arch. U. Bianconi)

IL SINDACO

IL RESPONSABILE DELL'UFF. P.R.G.
(Arch. M. Zucconi)

