



CITTÀ DI PIOMBINO

Provincia di Livorno

RIPARTIZIONE URBANISTICA

UNITA' OPERATIVA P.R.G. - P.P.A.

VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL
PIANO REGOLATORE GENERALE AI SENSI DELL'ART. 9
COMMA 3°, DELLA LEGGE REGIONALE 31.12.84 N° 74

ART. 28: ZONE D - AREE PRODUTTIVE INDUSTRIALI,
ARTIGIANALI, COMMERCIALI, E
TURISTICHE.

SOTTOZONE D14 - VILLAGGI TURISTICI.

RELAZIONE E TESTO MODIFICATO DELL'ART. 28, RELA
TIVAMENTE ALLE SOTTOZONE D14.

ESTREMI DI APPROVAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:

P.R.G. Approvato con delibere della G.R.T. n°
3009 del 5.6.73 e n° 6068 del 3.10.73.

VARIANTE GENERALE: Approvata con delibere della G.R.T. n°
9603 del 27.8.1981 e n° 296 del 11.1.82.



PIOMBINO

IL SINDACO

Paolo Benvenuti

SETTEMBRE 1985

La variante all'art. 28 delle NN.TT.A. del P.R.G. (relativamente alle sottozone D14 - villaggi turistici), trae origine dalla complessa vicenda connessa al riordino urbanistico del territorio della Sterpaia interessato, da anni, da un episodio di abusivismo edilizio.

I capisaldi del riordino urbanistico, codificati nelle previsioni del P.R.G. vigente a seguito della Variante Generale approvata dalla G.R.T. con atti n° 9603 del 27.8.81 e n° 296 dell'11.1.82, sono costituiti:

- dalla pubblicizzazione del bosco della Sterpaia incluso nelle aree del parco pubblico territoriale (sottozone F4T di PRG) per il quale è stato adottato uno specifico Piano Particolareggiato di esecuzione (Costa Est) con delibera del C.C. n° 417 del 28.5.84, in iter di approvazione;
- dallo smantellamento degli insediamenti abusivi con conseguente trasferimento degli attuali proprietari nelle aree limitrofe alla Sterpaia specificatamente destinate dal P.R.G. vigente a villaggi turistici (sottozone D14).

E' opportuno ricordare che, nell'ambito dello strumento urbanistico generale, le sottozone D14 sono previste esclusivamente nelle località Mortelliccio e Carlappiano, destinate ad accogliere gli insediamenti turistici alternativi alla Sterpaia.

La revisione della normativa tecnica di attuazione delle sottozone D14 si è resa opportuna a seguito dell'indagine conoscitiva che l'Amministrazione Comunale ha effettuato (tramite bandi) tra gli attuali lottisti insediati nella Sterpaia, allo scopo di acquisire informazioni in ordine alla loro effettiva disponibilità ad aderire alle ipotesi di riordino prospettate dal Comune (trasferimento nei villaggi alternativi).

L'indagine effettuata ha consentito di accertare l'adesione di 1423 lottisti (sui circa 1800 insediati nella Sterpaia) rispetto alle ipotesi generali formulate dal Comune, evidenziando nel contempo anche l'esistenza di

consistenti riserve degli stessi lottisti in ordine alle sistemazioni urbanistiche e tipologiche dei villaggi turistici alternativi previsti dal P.R.G.

Tra le osservazioni più frequenti e significative, assumono particolare rilevanza:

- a) l'eccessiva limitazione imposta, dall'attuale normativa, alla dimensione della piazzola (mq. 150) rispetto alla situazione esistente all'interno della Sterpaia, caratterizzata da lotti la cui estensione si aggira mediamente intorno ai 500 - 1000 mq.
- b) l'eccessiva rigidità imposta dall'attuale normativa all'utilizzo della piazzola (il campeggio è ammesso, ad esempio, solo sul 15% delle piazzole) ed alle tipologie delle eventuali unità abitative.

Sulla base di questi elementi, che da un lato confermano la validità sostanziale della soluzione di riordino urbanistico prospettata dal Comune, dall'altro evidenziano l'esigenza di affinare la normativa tecnica al fine di renderla maggiormente aderente alle osservazioni formulate dai lottisti, si è ritenuto opportuno modificare l'art. 28 delle NN.TT.A. del P.R.G. allo scopo di rendere concretizzabile una operazione il cui esito positivo risiede, in larga misura, nella consensualità dei soggetti interessati.

Naturalmente questa volontà tesa a ricercare un più elevato livello di consenso intorno al riordino urbanistico della Sterpaia, non poteva pregiudicare, e non pregiudica, l'altra fondamentale condizione entro la quale è possibile attuare l'intera operazione, ovvero la garanzia irrinunciabile di soluzioni qualitative compatibili con il contesto territoriale caratterizzato da notevoli valori ambientali e paesaggistici.

In tal senso le modifiche introdotte, pur accogliendo alcune delle osservazioni formulate dagli attuali lottisti, non configurano un peggioramento sotto il profilo qualitativo dell'insediamento ma, al contrario, colgono l'obiettivo di una ulteriore qualificazione dell'intervento.



Così ad esempio:

- la previsione, senza limitazioni quantitative, di un uso della piazzola per fini esclusivamente campeggistici, può ridurre la densità edilizia dell'insediamento;
- la prescrizione di impiego di materiali leggeri per la realizzazione delle eventuali unità abitative nelle piazzole, configura un intervento le cui caratteristiche tipologiche e costruttive risultano maggiormente compatibili con la tutela ambientale e con l'inserimento paesaggistico.

L'estensione della superficie della piazzola, la riduzione delle aree libere ad uso comune, la variazione degli indici urbanistici per i servizi e per le unità abitative (accompagnanti da una specificazione in ordine alle altezze di quest'ultime che fa salva sostanzialmente la volumetria realizzabile per tale uso), non pregiudicano il livello qualitativo dell'intervento anche in considerazione del fatto che il ricorso obbligatorio allo strumento d'intervento preventivo consentirà alla Pubblica Amministrazione un controllo attuativo nel quale siano garantiti i necessari coordinamenti e l'omogeneizzazione dei vari parametri urbanistici fissati dalla norma modificata.

Sotto il profilo legislativo la presente variante trova giustificazione nell'art. 9, comma 3°, della legge regionale n° 74 del 31.12.84, laddove si consente ai Comuni di adottare varianti agli strumenti urbanistici generali in deroga alle procedure ordinarie fissate dallo stesso art. 9 qualora vi siano "comprovate esigenze di pubblico interesse".

In proposito è solo il caso di ribadire che la variante alla normativa per le sottozone D14 non costituisce episodio a se stante, ma si inserisce nell'ambito del percorso predeterminato dall'ipotesi di riordino urbanistico della Sterpaia a conclusione del quale sta la pubblicizzazione del parco territoriale e lo smantellamento degli attuali insediamenti abusivi.

Non vi è dubbio, peraltro, che l'esistenza di soluzioni alternative attuabili con il consenso degli attuali lottisti, può favorire la realizzazione del parco pubblico territoriale della Sterpia (previsto dal P.P. della Costa Est in precedenza

COMUNE DI

richiamato) per il quale occorrerà procedere alla espropriazione dei terreni sui quali sorgono oggi migliaia di manufatti abusivi.

La correlazione temporale tra espropriazione dei terreni interni alla Sterpaia e disponibilità di piani attuativi operanti nei quali trasferire gli attuali lottisti, evidenzia inoltre l'urgenza della revisione normativa oggetto della presente variante.

*****§*****



Alla presente relazione si allega stralcio del P.R.G. relativo alle sottozone D14 oggetto della variante in argomento.

Si riporta di seguito il testo dell'art. 28 delle NN.TT.A. del P.R.G. vigente e quello modificato dalla presente variante, dando atto che le variazioni da apportare riguardano esclusivamente le norme relative alle sottozone D14.



SOTTOZONE D14 - TESTO ATTUALE

Le sottozone D14 sono destinate a villaggi turistici. In esse l'attuazione è subordinata all'approvazione del relativo strumento preventivo di intervento.

Le aree libere per uso comune, comprese le aree attrezzate, i servizi e gli impianti tecnici ma con esclusione della viabilità veicolare e pedonale, non dovranno essere inferiori al 30% della superficie complessiva di pertinenza di ciascun villaggio turistico.

Le aree sistemate a giardino, o comunque arborate per lo svago, avranno una superficie complessiva non inferiore al 35% delle aree libere per uso comune di cui sopra.

Le aree ombreggiate, per ombreggiatura ottenuta da vegetazione (alberi o piante rampicanti), saranno di superficie complessiva non inferiore al 30% dell'intera superficie del villaggio. Una fascia di terreno della profondità di ml. 10 interna alla recinzione sarà considerata zona di rispetto; in essa non sarà consentita la realizzazione di alcuna piazzola e l'installazione di alcun manufatto.

I parcheggi devono essere separati dalla zona destinata a bungalows o ad altri manufatti ricettivi e di servizio e lontani almeno ml. 20 da detta zona. Il numero di posti auto dei suddetti parcheggi non dovrà essere inferiore a quello delle piazzole.

Qualora sia consentita la sosta delle auto nelle piazzole, l'area dei parcheggi potrà essere corrispondentemente ridotta. In tal caso la superficie delle piazzole con parcheggio annesso dovrà essere aumentata del 50%.

Nei villaggi turistici è consentita la presenza di piazzole utilizzabili per campeggio purché in misura non superiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

Per le attrezzature di servizio dei villaggi, quali bar, spaccio, tavola calda, pronto soccorso, infermeria, ufficio postale, guardiola ed eventuale alloggio del custode, servizi tecnici e servizi igienici, ecc. le costruzioni non potranno superare gli indici:

$$\text{Volume} = \text{It} = 0,01 \text{ mc/mq}$$

$$\text{H max} = \text{m. } 3,50$$

Ciascuna unità abitativa prevista avrà una superficie coperta non superiore a 60 mq. di cui, nell'ipotesi massima, non meno di 15 mq. destinati a veranda. Per esso l'indice $\text{H max} = \text{m. } 3,5$ andrà misurato nel punto più alto della copertura.

I manufatti costituenti le unità abitative dovranno avere le stesse caratteristiche costruttive e le medesime finiture; dovranno altresì risultare tali da essere variamente aggregabili tra loro.

La superficie massima di ciascuna piazzola quando anche in essa sia consentita la sosta ed il parcheggio dell'auto sarà di mq. 150.

La superficie delle piazzole non interessata dall'unità abitativa e dall'eventuale parcheggio sarà sistemata a prato ed adeguatamente arborata. I confini delle piazzole saranno opportunamente evidenziati con vegetazione (siepi alberi, aiuole).

Un'apposita convenzione da stipulare con il Comune regolerà le caratteristiche costruttive e le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare in ciascun villaggio.

In essa sarà altresì contenuto il numero delle installazioni igienico-sanitarie di uso comune da realizzarsi in aggiunta a quelle previste ad esclusivo servizio delle singole piazzole nonché le modalità di funzionamento e di uso dei servizi complementari (pronto soccorso, pulizia, smaltimento rifiuti solidi, mantenimento del verde, ecc.).

SOTTOZONE D14 - TESTO MODIFICATO.

... O M I S S I S ...

Le sottozone D14 sono destinate a villaggi turistici e trovano attuazione esclusivamente nell'ambito delle specifiche disposizioni amministrative finalizzate al riordino urbanistico del territorio denominato "La Sterpaia" interessato da un vasto episodio di abusivismo.

In esse l'attuazione è subordinata all'approvazione dei relativi strumenti d'intervento preventivi.

Tali strumenti preventivi potranno estendersi anche a stralci funzionali dell'area oggetto dell'insediamento e dovranno prevedere:

- aree libere per uso comune di superficie complessiva non inferiore al 15% dell'intera superficie del villaggio;
- aree sistemate a giardino di superficie complessiva non inferiore al 50% delle aree libere ad uso comune di cui sopra;
- aree ombreggiate, per ombreggiatura ottenuta da vegetazione (alberi o piante rampicanti), non inferiori al 30% dell'intera superficie del villaggio;
- posti auto in numero non inferiore a quello delle piazzole organizzati in apposite aree di parcheggio.

Qualora sia consentita la sosta delle auto nelle piazzole, l'area dei parcheggi ed i relativi posti auto potranno essere corrispondentemente ridotti. In tal caso la superficie della piazzola con parcheggio annesso dovrà essere aumentata del 50%.

Per le attrezzature di servizio dei villaggi quali bar, spaccio, tavola calda, pronto soccorso, infermeria, ufficio postale, guardiola ed eventuale alloggio del custode, servizi tecnici e servizi igienici, ecc., le costruzioni non potranno superare i seguenti indici:

Volume = $I_t = 0,03 \text{ mc/mq}$

H max = m. 4,00

COMUNE DI

21.2.1972



I villaggi turistici sono organizzati tramite aggregazioni di piazzole. La superficie libera della piazzola sarà sistemata a prato ed adeguatamente arborata in modo tale da evitare ristagni di acqua o formazione di polvere. I confini saranno recintati con vegetazione (siepi o recinzioni comunque coperte da siepi).

La superficie massima di ciascuna piazzola, quando in essa sia consentita anche la sosta ed il parcheggio dell'auto, sarà di mq. 250.

L'utilizzazione delle piazzole potrà avvenire alternativamente:

- mediante sistemazione del terreno per la sosta ed il soggiorno di utenti provvisti di tende od altri mezzi autonomi di pernottamento purché trasportabili per via ordinaria senza ricorrere a trasporti eccezionali. In questo caso le piazzole dovranno essere obbligatoriamente dotate di servizi igienici sanitari riservati allacciati alla rete degli impianti tecnologici del villaggio.
- mediante installazione di manufatti (unità abitative) realizzati in materiali leggeri e comunque tali da escludere la muratura tradizionale, allacciati alla rete degli impianti tecnologici del villaggio.

Lo strumento d'intervento preventivo disciplinerà le tipologie dei manufatti (unità abitative e servizi igienici-sanitari riservati), l'aggregazione delle piazzole in funzione del loro utilizzo, le modalità per le eventuali variazioni d'uso delle piazzole nell'ambito della casistica sopra descritta.

La superficie coperta di ogni singola unità abitativa non potrà superare i 70 mq di cui, nell'ipotesi massima, non meno di 15 mq. destinati a veranda.

Per questi manufatti dovranno essere inoltre rispettati i seguenti indici:

H max: m. 3,80 nell'ipotesi di unità abitativa rialzata dal piano di campagna. In questo caso l'intradosso del solaio di calpestio dovrà risultare sopraelevato rispetto al piano di campagna di almeno cm. 50.



H max: m. 5,10 nell'ipotesi di unità abitative su portico aperto almeno su due lati ed utilizzabile come posto auto, rimessaggio attrezzature per la balneazione, ecc. In questo caso l'intradosso del solaio di calpestio dovrà risultare sopraelevato rispetto al piano di campagna di m. 1,80.

Le coperture inclinate sono ammesse esclusivamente con doppia falda e con pendenza non superiore al 35%.

I manufatti costituenti le unità abitative dovranno avere le stesse caratteristiche costruttive e le medesime finiture.

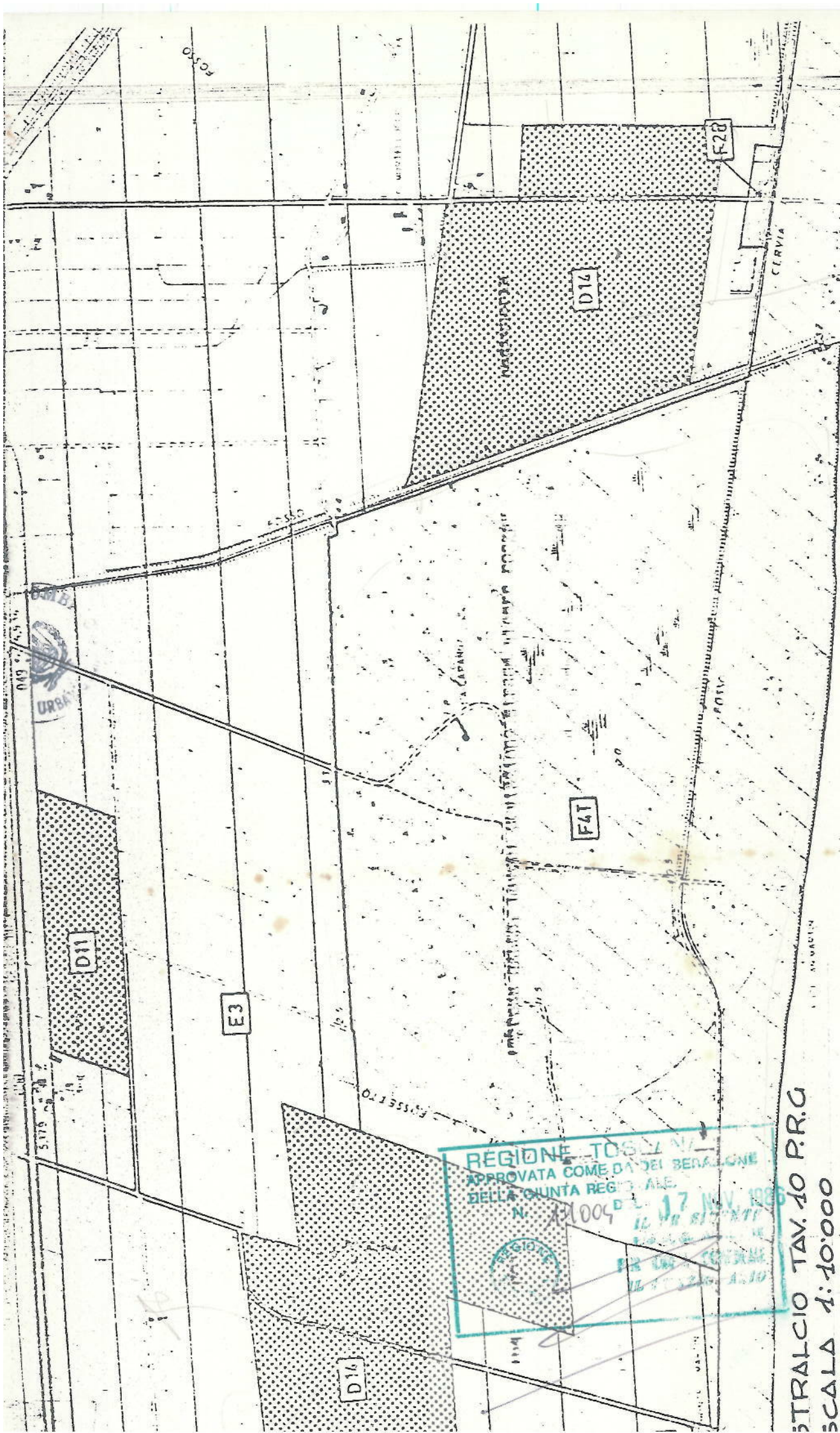
Un'apposita convenzione da stipularsi con il Comune regolerà le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché degli interventi previsti dagli strumenti preventivi di attuazione dei villaggi turistici.

... O M I S S I S ...

UFFICIO P.R.G. - P.P.A.
Il Tecnico Responsabile
(Arch. Massimo Zucconi)



IL SINDACO



IL FUNZIONARIO INCARICATO
Galligani Sergio

STRALCIO Tav. 40 P.R.G.
SCALA 1:10.000

B - ZONE DI SALVAGUARDIA PAESISTICA
D14 - VILLAGGI TURISTICI
F4T - PARCO TERRITORIALE

REGIONE TOSCANA
APPROVATA COME DA DELIBERAZIONE
DELLA QUINTA REGIONE
N. 131009 DEL 17 NOV 1986
IL PR. REGIONALE
PR. REGIONALE
IL PR. REGIONALE



141-1420 TERRITORY
141-1420 TERRITORY
141-1420 TERRITORY

141-1420 TERRITORY
141-1420 TERRITORY
141-1420 TERRITORY

