

COMUNE DI PIOMBINO

QUARTO DIPARTIMENTO
SETTORE URBANISTICA
UFFICIO PROGETTAZIONE

RESPONSABILE DEL SETTORE
RESPONSABILE DELL'UFFICIO

ARCH. MASSIMO ZUCCONI
ARCH. VALERIO ROSIGNOLI

N. ARCHIVIO

320

SCALA :

DATA :

09/02/90

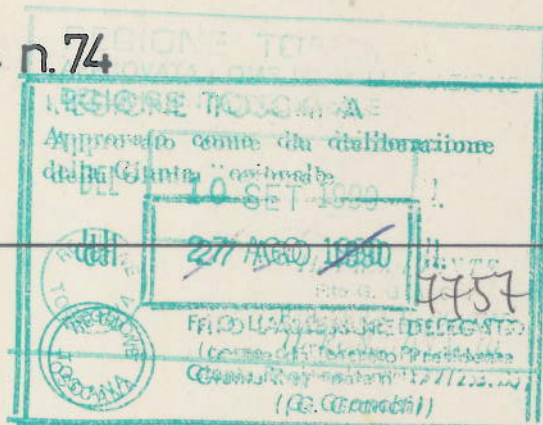
TAV. N.	TITOLO : - RELAZIONE ILLUSTRATIVA - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
---------	---

VARIANTE AL P.R.G.

ai sensi della L.R. 31/12/84 n.74
art.9, II° comma, lett. a.
(Loc. Perticale).

APPROVAZIONE :

ADOZIONE :



PROG. ARCH.
ISTRUTTORE
DISEGNATORE

VALERIO ROSIGNOLI
EGIDIO PIZZI
STEFANO PUCCETTI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

Premessa	pag. n.	2
La Variante di P.R.G.....	" "	3
Rilievo aerofotogrammetrico scala 1:2000	" "	5
Documentazione fotografica	" "	6
Appendice	" "	7
A. Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente interessate dalla Variante	" "	7
B. Tavole statistiche illustrative della scolarizzazione nel Comune di Piombino	" "	16

PREMESSA

La presente proposta di parziale modifica allo strumento urbanistico generale trae la sua origine formale dalla fase delle osservazioni alle "Varianti Gestionali al P.R.G." (adottate dal C.C. con atto n. 1315 del 29.12.87 ed approvate dalla G.R. con deliberazione n. 714 del 29.1.90) ove la proposta oggetto della Variante in esame era stata già sollevata all'attenzione dell'Amministrazione Comunale; ad essa però non è stato possibile rispondere positivamente in sede regionale per ragioni soprattutto formali (vedasi la sopracitata deliberazione di G.R. n. 714/90).

Ora quella proposta, appena formulata con una delle suddette "osservazioni", è stata fatta propria dall'Amministrazione comunale e presentata, con una nuova veste nella presente variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 9, II comma, lett. a) della L.R. 31.12.84 n. 74.

La variante in esame è dunque ammissibile in ogni tempo e non necessita del requisito di organicità; essa infatti appartiene, ai sensi della L.R. 74/84, a quella particolare categoria di varianti - necessarie alla realizzazione di opere pubbliche - alle quali si applica il procedimento di approvazione accelerato di cui agli artt. 6 e 7 della L. 18.4.62 n. 167.

La variante si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa, Documentazione fotografica, Norme Tecniche di Attuazione
- Tav. n. 1 - P.R.G. vigente TAV. n. 11 - scala 1:5.000;
- Tav. n. 2 - P.R.G. vigente TAV. n. 12 - scala 1:5.000;
- Tav. n. 3 - P.R.G. modificato TAV. n. 11 - scala 1:5.000;
- Tav. n. 4 - P.R.G. modificato TAV. n. 12 - scala 1:5.000;
- Relazione geologica.

LA VARIANTE DI P.R.G.

A seguito di numerosi incontri con il Comando Compagnia di Piombino, 8^a Legione, della Guardia di Finanza volti ad individuare un terreno idoneo per l'edificazione della nuova caserma, il Comandante ha confermato, anche recentemente, di ritenere idoneo - per ubicazione, viabilità e caratteristiche altimetriche - il terreno già individuato (a seguito di un'osservazione alle Varianti gestionali al P.R.G. di cui alla premessa) in loc. Perticale ed ha chiesto all'Amministrazione comunale di variarne, con apposito provvedimento, la destinazione d'uso al fine di realizzarvi la nuova caserma G.d.F.

Scopo della presente variante è quindi quello di destinare il terreno, già individuato e ritenuto idoneo dalla Guardia di Finanza in loc. Perticale ed attrezzature militari (sottozona F2L di P.R.G.) per consentirvi la realizzazione della nuova caserma della locale Compagnia.

Attualmente l'area interessata dalla variante (mq 6.200 circa) è classificata dallo strumento urbanistico generale zona F, sottozona F2E/F20 (aree per la scuola elementare e la scuola media inferiore) (1); approvata la presente variante essa sarà classificata, come soprariocordato, zona F (servizi collettivi pubblici e privati), sottozona F2L (attrezzature militari e per la protezione e l'ordine pubblico).

(1) - La progressiva attuazione del P.R.G. in merito, in particolare, alle previsioni per l'istruzione, unitamente al calo demografico registratosi negli ultimi anni anche nella nostra città, hanno evidenziato il sovradimensionamento delle previsioni di piano relative alle aree per l'istruzione. Nel quartiere "Città Nuova" in esame, infatti, non è più necessaria alcuna struttura scolastica elementare o media e neppure asili nido e scuole materne oggi invece previsti dal P.R.G. in adiacenza all'area di che trattasi. (Vedasi, in appendice, le tavole illustrative della scolarizzazione nel Comune di Piombino).

A tale nuova destinazione d'uso si applicherà la disciplina già prevista dalle N.T.A. del P.R.G. per tali insediamenti (art. 43) integrata dal seguente specifico comma:

"Le sottozone per attrezzature militari e per la protezione e l'ordine pubblico (F2L) sono destinate alla realizzazione di servizi, impianti e caserme di pertinenza della Pubblica Sicurezza, Carabinieri, Guardia di Finanza, Vigili del Fuoco e Protezione Civile".

Contemporaneamente, con la variante in esame, sono state apportate le seguenti parziali modifiche alle previsioni del vigente P.R.G.:

- rettifica di confine in ampliamento della sottozona D5 (insediamenti produttivi esistenti), adiacente la prevista caserma, al fine di far coincidere stato di fatto e previsioni di piano;
- modifica di destinazione d'uso della limitrofa sottozona F2M/F2N (aree per asilo nido e scuola materna ritenute non più necessarie al quartiere) in sottozona F2V (verde naturale ed attrezzato);
- destinazione a verde naturale e attrezzato (sottozona F2V) delle residue aree già classificate dal piano F2E/F2O e non interessate dalle previsioni della Caserma G.d.F.

Alle suddette nuove destinazioni d'uso previste dalla variante in esame si applicano le disposizioni dettate dalle N.T.A. del P.R.G. vigente, in particolare:

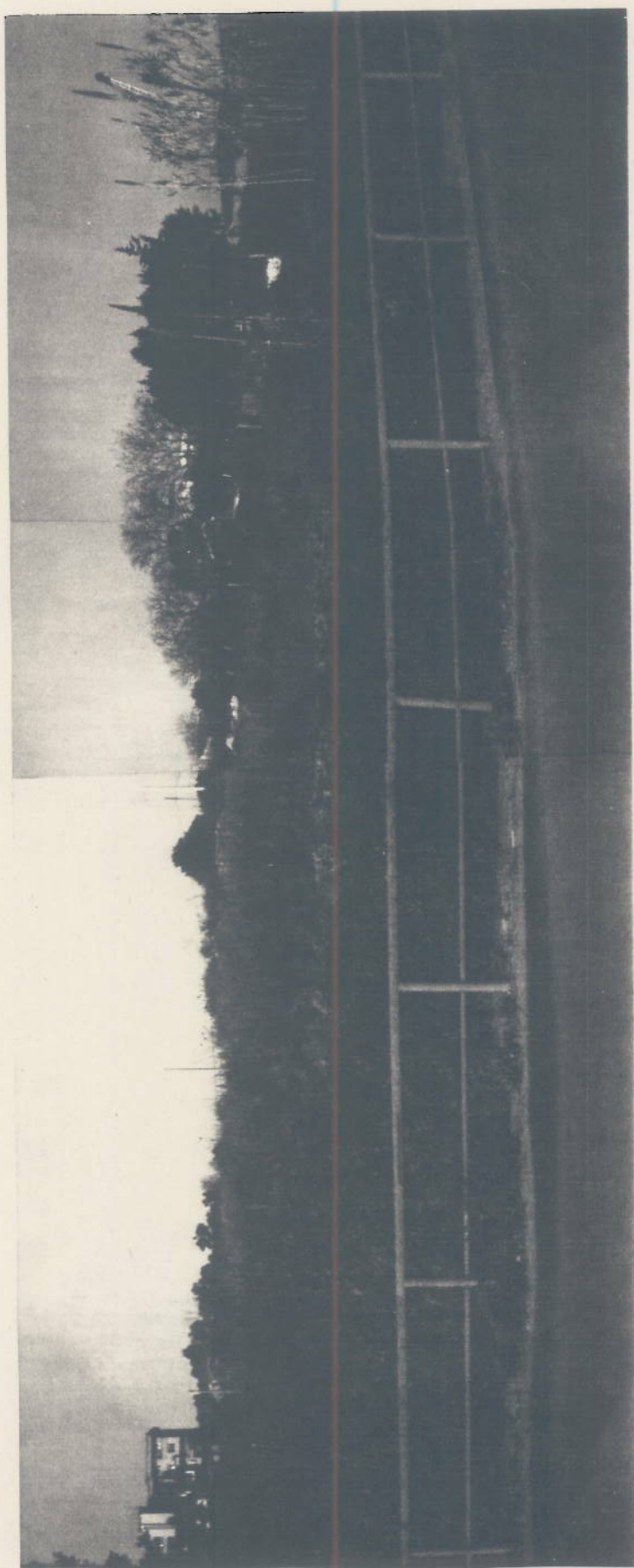
- l'art. 28 per le sottozone D5;
- l'art. 43 per le sottozone F2V.

VINCOLI ESISTENTI

- Idrogeologico R.D. n. 3267/1923.

- PERIMETRAZIONE AREA OGGETTO DELLA
VARIANTE
- PUNTO DI VISTA DELLA FOTO
- RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO
SCALA 1:2000





VISTA DA VIA LERARIO

A. STRALCIO DELLE NORME TECNICHE DI ATTIVAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE INTERESSATE DALLA VARIANTE

Art. 28 — Zone D — Aree produttive industriali, artigianali, commerciali e turistiche

Le zone D si distinguono nelle sottozone D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12 e D13.

Le sottozone da D1 a D6 sono destinate ad attività industriali e artigianali e ad attrezzature tecniche.

Nel loro ambito la rete di fognature e gli scarichi delle acque di risulta di ciascuna azienda, attrezzatura o deposito deve far confluire le acque depurate in un apposito tronco di fognatura, il quale va munito di un pozzetto di ispezione ubicato in modo da consentire agli organi di vigilanza di effettuare i prelievi in qualsiasi momento e senza alcun preavviso. Qualsiasi variazione qualitativa o quantitativa degli scarichi autorizzati è soggetta a nuova autorizzazione del Sindaco. Le acque di scarico debbono avere caratteristiche compatibili con le precisazioni stabilite dall'Amministrazione Comunale sulla depurazione degli scarichi stessi.

Il controllo degli effluenti gassosi è svolto d'intesa con i competenti uffici provinciali e il mancato rispetto delle norme vigenti comporta il ritiro della autorizzazione d'esercizio degli impianti.

Nelle zone D la costruzione dei volumi residenziali quando sia consentita nella misura stabilita per le singole sottozone, non è ammessa se non in concomitanza della costruzione dei volumi relativi ad attività produttive.

Le sottozone D1 sono destinate a grandi industrie e impianti esistenti e in espansione, e vi sono ammessi interventi di ampliamento, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione. Sono altresì consentiti impianti per la riutilizzazione dei vapori, acqua calda, calore e residui delle lavorazioni industriali.

D'intesa con l'Amministrazione Comunale, le aziende interessate definiscono periodicamente il programma degli interventi, in sincronia con il PPA. Ogni concessione edilizia viene rilasciata previo parere del Consiglio Comunale.

Il suddetto programma degli interventi dovrà prevedere aree per servizi privati interni al perimetro delle stesse grandi industrie nella seguente misura:

verde 18% dell'area soggetta all'intervento;

servizi amministrativi, ricreativi, sanitari ecc. 3% dell'area stessa.

Nelle fasce di rispetto contigue ai percorsi ferroviari che attraversano la zona industriale, allo scopo di assicurare la possibilità di modificare il loro tracciato, è vietata qualunque costruzione. Per contro nelle fasce di rispetto contigue all'abitato, previste allo scopo di costituire un'area alberata con funzione di filtro, è vietata qualsiasi trasformazione urbanistica ed edilizia che non sia finalizzata allo scopo di cui sopra.

Le sottozone D2 sono destinate alle medie e piccole industrie, ed attrezzature tecnologiche realizzate da enti pubblici e di interesse intercomunale e comprensoriale, e ad attrezzature di uso collettivo a servizio dei lavoratori addetti.

Le attrezzature tecnologiche pubbliche possono realizzarsi con l'intervento diretto. Per gli insediamenti industriali l'edificazione è subordinata all'approvazione del relativo strumento preventivo, il quale oltre a comprendere aree verdi e per servizi nelle proporzioni già indicate, rispettivamente del 18% e del 3% rispetterà gli indici:

$U_f = 0,5 \text{ mq/mq,}$

$H_{\text{max}} = m \ 12$ (senza limitazione per ciminiera, serbatoi e analoghi volumi tecnici)

$R_c = 0,35;$

distanza minima dal filo stradale = m 15.

A ogni impianto industriale potranno essere annesse abitazioni, ad uso del titolare o del custode dell'azienda, che non potranno superare una superficie complessiva di mq. 200.

I servizi tecnici e amministrativi direttamente connessi alle singole industrie potranno eventualmente comprendere uno spazio per esporre i propri prodotti.

Per gli impianti industriali esistenti sono ammesse con intervento diretto ristrutturazione e

ampliamenti contenuti in ogni caso nel rispetto dell'indice
 $RC = 0,35$.

Le sottozone D3 sono destinate a piccole industrie, laboratori per l'artigianato produttivo ed attività affini, depositi ed attrezzature per il commercio all'ingrosso, attrezzature di uso collettivo a servizio dei lavoratori addetti. La edificazione è subordinata alla approvazione di uno strumento preventivo il quale, oltre a comprendere aree verdi per servizi nelle proporzioni indicate per la sottozona D2, dovrà rispettare gli indici:

$Rc = 0,35 \text{ mq/mq}$.

$Uf = 0,5 \text{ mq/mq}$.

$H \text{ max} = m. 9$ (senza limitazioni per le ciminiere, serbatoi e analoghi volumi tecnici)

distanza minima dal filo stradale = m. 10

Vi sono ammessi alloggi per il titolare o il custode, che non potranno superare una superficie utile complessiva di mq. 150 per ogni azienda.

Vi è ammessa la vendita al dettaglio dei generi previsti dalle tabelle di cui ai D.M. 30.8.71 e 28.4.76 limitatamente alle seguenti tabelle:

— tab. XII — Mobili;

— tab. XIII — Macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, il commercio, l'industria e l'artigianato;

— tab. XIV — Limitatamente alle voci appresso elencate:

6 — Articoli da campeggio, tende e loro accessori;

9 — Autoveicoli;

10 — Accessori e pezzi di ricambio per autoveicoli e motocicli;

25 — Imbarcazioni;

26 — Materiale da costruzione — legnami;

27 — Materiali per impianti idraulici e da riscaldamento;

37 — Roulottes.

I servizi tecnici e amministrativi direttamente connessi alle singole aziende potranno comprendere uno spazio per esposizione ed eventuale vendita diretta dei prodotti al pubblico.

Per le attività esistenti e conformi alle destinazioni d'uso ammesse nelle sottozone D3, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione ed ampliamento nel rispetto dei seguenti indici : $RC = 0,35 - Uf = 0,5 \text{ mq/mq}$.

E' altresì ammessa, con intervento diretto, la realizzazione di nuovi edifici in lotti residui nell'ambito delle sottozone D3, nel rispetto delle destinazioni d'uso e degli indici urbanistici previsti dalle presenti norme.

Le SOTTOZONE D4 sono destinate a laboratori artigianali di produzione e servizio. Vi è ammessa l'edificazione anche con intervento diretto, nel rispetto degli indici :

$If = 2 \text{ mc/mq}$

$Rc = 0,5 \text{ mq/mq}$

$H \text{ max} = m. 5$.

Vi sono ammessi alloggi per il titolare o il custode che non potranno superare una superficie utile complessiva di mq. 150 per ogni azienda.

30

Qualora nell'ambito della sottozona siano stati adottati strumenti urbanistici preventivi in base ai P.R.G. precedentemente vigenti, valgono gli indici più restrittivi.

Le SOTTOZONE D5 comprendono attività artigianali, depositi, magazzini e attività affini esistenti, incluse entro zone omogenee di diversa specie. Vi sono ammessi interventi diretti di ristrutturazione e di ampliamento contenuti in ogni caso nel rispetto dei seguenti indici:

RC = 0,5

UF = 0,5

Per gli edifici esistenti con destinazione non produttiva sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume.

Il cambio d'uso degli edifici esistenti è ammesso esclusivamente per conseguire destinazioni artigianali o per depositi, magazzini ed attività affini da esercitare nell'ambito delle volumetrie esistenti.

Le SOTTOZONE D6 sono destinate.....

... DHISSIS ...

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

Le zone F sono destinate a servizi sociali di quartiere e ad attrezzature e agli 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 accorpate i suoli destinati alle une e agli altri.

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

Le sottozone F1 comprendono i servizi esistenti collettivi pubblici e privati. Vi sono ammessi interventi diretti, oltre che di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche di ristrutturazione edilizia, che comportino pure aumenti di superficie utile e di volume, purché contenuti entrambi nella misura del 15%, e mutamento parziale o totale di destinazione di uso purché resti ferma la destinazione a servizi. Ulteriori aumenti di superficie utile e di volume sono ammissibili solo nel quadro di strumenti di interventi preventivo, nei quali le aree risultino comprese.

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 F4 sono destinate a parco naturale e a parco attrezzato.

Le sottozone F1 sono suddivise in:

- sottozone per l'istruzione comprendenti
 - asili nido (F1N)
 - scuole materne (F1M)
 - scuole elementari (F1E)
 - scuole medie dell'obbligo (F1O)
 - scuole medie superiori (F1MS)
- sottozone per attrezzature civili, ricreative, commerciali, sanitarie e religiose (F1C);
- sottozone a verde naturale e attrezzato (F1V)
- sottozone a verde sportivo (F1S)
- sottozone a parcheggi (F1P)
- sottozone per attrezzature militari e per la protezione e l'ordine pubblico (F1L)
- sottozone cimiteriali (F1I)
- sottozone per servizi generali e tecnologici (F1G)

Le sottozone F2 sono suddivise in:

zone per l'istruzione, zone per attrezzature civili, militari e religiose di interesse comunale, zone a verde pubblico, attrezzato e sportivo, zone cimiteriali, zone per servizi generali, zone per parcheggi, per precari. Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passeggi, saranno sistemate a verde nei modi e nella misura prevista dall'art. 47 delle presenti norme.

Le sottozone per l'istruzione sono destinate alle seguenti attrezzature: asili nido (F2N), scuole materne (F2M), scuole elementari (F2E), scuole medie dell'obbligo (F2O).

In esse si applicano le disposizioni rispettivamente del

regolamento n. 1 dell'1.2.1974 della Regione Toscana, del D.M. 18.12.1975 e del D.M. 13.9.1977.

In particolare si applica il seguente indice:

parcheggi = $1/4$ mq/mq Su.

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.

Le sottozone a verde pubblico attrezzato (F2V) sono destinate a parchi naturali e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti. Possono essere realizzate unicamente costruzioni in precario a uso di bar.

In esse si applica in particolare il seguente indice: parcheggi = $1/2$ mq/mq Su.

Le sottozone (F2S) a verde sportivo sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde, che deve occupare almeno il 50% dell'intera area. In esse si applica in particolare il seguente indice: $1/1$ mq/mq Su.

Le sottozone cimiteriali (F2I) sono destinate alle attrezzature cimiteriali.

Di esse non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità. Nelle zone cimiteriali da attrezzare dopo l'adozione della Variante Generale le aree destinate a verde alberato dovranno occupare almeno la metà della superficie totale, nella misura minima e nei modi previsti dall'art. 47 delle presenti norme, mentre le aree residue saranno destinate alle sepolture, ai relativi servizi e alla viabilità.

Nei nuovi cimiteri o negli ampliamenti si applica il seguente indice:

Parcheeggi = $1/1$ mq/mq Su.

Le sottozone per servizi generali (F2G) sono destinate ad attrezzature tecnologiche, discariche controllate, impianti per aziende pubbliche dei trasporti, per aziende di igiene urbana e simili.

In esse si applica in particolare il seguente indice:

Parcheggi = $1/2$ mq/mq Su.

Le sottozone per parcheggi pubblici (F2P) sono destinate alla soddisfazione del fabbisogno arretrato di parcheggi attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici.

La realizzazione di tali servizi spetta, di norma, alla Pubblica Amministrazione. Possono essere consentiti interventi di cooperative, enti o privati, purché previsti da specifici Piani dei Servizi (art. 15, NN.TT.A.) e disciplinati da convenzioni che ne regolino la gestione al fine di assicurarne l'uso sociale, garantendo al Comune l'esercizio del diritto di prelazione in caso di vendita, locazione o costituzione di diritti reali sugli immobili oggetto dei Piani.

Le sottozone per precari (F2R) sono destinate ad accogliere circhi, attività dello spettacolo viaggiante e dei parchi di divertimento e comunque secondo quanto disposto dall'art. 9 della L. 18.3.1968 n. 337.

Le sottozone F3 sono suddivise ...

... OMISSIS ...

B. TAVOLE STATISTICHE ILLUSTRATIVE DELLA SCOLARIZZAZIONE NEL COMUNE DI PIOMBINO.

TAV. 56 - Iscritti scuole materne pubbliche e numero dei bambini in età di scuola materna - Piombino

ANNO SCOLASTICO	PRESETE	PONTE DI FERRO	TORRACCIA	CALAMUSCA	MEGLIA D'ORO DELLA RESISTENZA	DIALCIONI	TOTALE
1973/74	60	90	-	-	-	-	150
1974/75	62	76	24	-	-	-	162
1975/76	61	98	27	-	-	-	186
1976/77	60	90	25	88	-	-	263
1977/78	59	90	30	90	-	-	269
1978/79	50	90	31	120	-	-	291
1979/80	42	90	31	120	-	-	283
1980/81	43	90	29	120	-	-	282
1981/82	54	59	27	88	88	-	316
1982/83	53	60	30	90	90	-	323
1983/84	51	53	-	71	87	90	352
1984/85	50	43	-	80	87	80	346
1985/86	43	47	-	79	87	80	336
1986/87	49	50	-	87	87	88	361

ANNO SCOLASTICO	FREQUENTANTI BAMBINI NATI NEGLI ANNI DAI	NUMERO BAMBINI NATI E RESIDENTI		TOTALE
		PIOMBINO	PROTORIO	
1983/84	1978-1980	776	76	852
1984/85	1979-1981	679	66	745
1985/86	1980-1982	599	56	655
1986/87	1981-1983	554	50	604
1987/88	1982-1984	689	60	649
1988/89	1983-1985	608	48	656
1989/90	1984-1986	612	41	653

