

Piano di Lottizzazione per la ricollocazione di 50 piazzole Campeggio Pappasole

Relazione descrittiva

1. Premessa

Il presente Piano di Lottizzazione si attua sulla base della L.R.23 Marzo 2000 n° 42, Regolamento di Attuazione D.P.G.R. n°18/R del 23 Aprile 2001 e successive modifiche e sulle Norme Tecniche del R.U. vigente per quanto prescritto alla Scheda PV18.

Il Piano propone, come previsto dalle norme riportate nella scheda PV18, all'interno del Campeggio Pappasole, la trasformazione e la dislocazione delle piazzole (previste e mai realizzate) per la sosta camper – 50 piazzole per 200 posti letto - in 50 piazzole per 200 posti letto per il campeggio.

Tale variazione mantiene immutata la capacità recettiva complessiva del campeggio pari a 2568 posti letto.

Tale modifica implica esclusivamente una diversa collocazione delle piazzole sopra descritte rispetto al vecchio piano di lottizzazione del campeggio ormai scaduto.

1.1 Motivazioni

Il *Piano di lottizzazione* viene redatto sulla base di quanto prescritto dalla Scheda PV18 inserita nel R.U. vigente che prevede la riconversione di 200 posti letto per sosta camper in 200 posti letto da adibire a campeggio, fino al raggiungimento di 2568 posti letto complessivi.

L'intervento verrà attuato dislocando le piazzole previste su due aree distinte, poste all'interno del campeggio. Entrambi le aree individuate sono poste in prossimità di un blocco di servizi igienici comuni e di altre piazzole così da conseguire una maggiore qualità nei servizi offerti nell'ambito dell'intero insediamento turistico.

La scelta di dislocare all'interno del campeggio i posti previsti precedentemente nell'area camper posta al di fuori del campeggio è scaturita dall'esigenza dell'utenza di poter usufruire di tutti i servizi offerti dalla struttura.

Le aree lasciate libere dalla previsione di “Sosta camper” saranno mantenute con destinazione a parcheggio di servizio alla struttura per permettere agli utenti del campeggio di parcheggiare i loro mezzi in attesa di fare il check-in per entrare nel campeggio, senza ingombrare la strada pubblica ed evitare così file ed ingorghi della stessa.

Il parcheggio, precedentemente autorizzato, è stato realizzato mediante la posa in opera di uno strato di ghiaio, al fine di garantire il livellamento del terreno, senza modificare né il livello del piano di campagna né la permeabilità dell'area.

Il parcheggio è circondato da una recinzione in metallo ed i bordi sono piantumati con essenze autoctone di alto fusto e cespugliose.

Sulle aree lasciate libere dalla previsione di “Sosta camper” sopra descritte non sono previsti interventi.

Attualmente il campeggio è dotato di 140 bungalow a fronte di 456 piazzole esistenti, delle quali 344 sono dotate di un blocco servizi autonomo (ove trovano collocazione un piccolo locale da bagno con WC, bidet, lavandino e doccia e un angolo cottura semiaperto).

Il campeggio Pappasole, con gli interventi di cui al presente progetto, aspira al mantenimento della classificazione “quattro stelle” ed a mantenere la segnalazione sulla prestigiosa guida *ADAC*, pubblicata in Germania, anche al fine di tenere il passo di altre analoghe strutture del comprensorio. Si tratta, ovviamente, di un riconoscimento il cui valore è ben lontano dall’essere puramente simbolico, in quanto la segnalazione della guida *ADAC* costituisce per il campeggiatore teutonico un valido titolo di preferenza al momento della scelta del luogo ove trascorrere le vacanze.

1.2 Ubicazione dell’area

Il Campeggio Pappasole, sito in Loc. Carbonifera, 14 nel Comune di Piombino, si estende su alcune aree ubicate tra il resede della linea ferroviaria FF.SS. Pisa - Roma e la strada vicinale Carbonifera - Torre Mozza, per una larghezza di circa 450 m ed una profondità di circa 300 m.

Tali aree risultano censite al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Piombino ai mappali 32, 72 e 294 del Foglio 55, per un’estensione catastale complessiva di mq 190.970.

Le suddette particelle risultano classificate nel vigente R.U. come:

- Area con destinazione D10 (campeggio) - Scheda PV18

1.3 L’iter autorizzativo del campeggio esistente

In accordo alla normativa autorizzativa per la realizzazione dei campeggi, la Società Pappasole S.p.A. presentò il piano di lottizzazione redatto dai progettisti Dott. Arch. Enzo Pineschi e Dott. Ing. Cesare Baldi nell’anno 1982.

Il piano, ricevuto il parere tecnico favorevole della locale Commissione edilizia che lo esaminò nelle adunanze del 25 luglio e 12 agosto 1983, fu adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 674 del 26 agosto 1983, e conseguì il preliminare nulla-osta regionale prescritto dall’art. 28 della L. 1150/42 (delibera G.R.T. n°9214 del 10 settembre 1984).

L’iter autorizzativo del piano di lottizzazione si concludeva con la stipula dell’apposita convenzione ex art.28 L.1150/42 tra la Società Pappasole e l’Amm.ne

Comunale di Piombino, con atto Notaio Mauro Cristiani in data 28 agosto 1985 (rep. n° 21387/7475).

Nel 1994, il 29 dicembre con il n° 277 veniva adottata dal Comune di Piombino una Variante generale al piano di lottizzazione, l'approvazione è stata rilasciata in data 28/06/97 n° 98.

Nel 2002, il 31 luglio 2002 veniva approvato un nuovo piano di lottizzazione, approvato in data 05 settembre 2002 n°85.

IL 29 novembre con il n° 141 veniva adottata dal Comune di Piombino una variante al piano di lottizzazione, l'approvazione è stata rilasciata in data 22/12/2003 n° 137.

2. Il progetto

Il progetto prevede una diversa collocazione delle piazzole per la sosta camper, previste originariamente nel PRG previgente e mai realizzate, e la trasformazione di queste in posti "piazzola".

2.1 Descrizione degli interventi da realizzarsi

Gli interventi previsti verranno realizzati in base alle norme vigenti ed in materiali idonei, mantenendo i medesimi criteri architettonici degli immobili presenti, così da garantire un inserimento armonico con l'edificato esistente.

Le piazzole andranno a completare aree già adibite a "piazzola", in modo particolare 34 piazzole verranno poste in prossimità del servizio igienico comune denominato D, a completamento di un gruppo di piazzole esistenti, mentre le rimanenti 16 piazzole andranno a completare un'area posta nelle vicinanze del blocco servizi A sempre in continuità con le piazzole esistenti.

Le piazzole saranno realizzate in modo analogo a quelle esistenti.

Il piano delle piazzole sarà realizzato con un fondo di terra naturale con un leggero strato superficiale di ghiaia, al fine di permettere una migliore permeabilità del suolo stesso in caso di pioggia. Le piazzole saranno delimitate da siepi di alloro e oleandri ed essenze di alto fusto. L'ombreggiatura delle piazzole sarà assicurata mediante teli ombreggianti sorretti da una struttura portante in metallo, così come presente in tutte le piazzole esistenti del campeggio.

Oltre a quanto sopra saranno piantumate essenze di alto fusto analoghe a quelle presenti in sito nell'intera area lasciata libera dalla Sosta camper e destinata a parcheggio.

3. Verifica dei volumi dei servizi

I servizi del campeggio, così come previsti dall'articolo 27 delle N.T.A del 2002, avranno un volume massimo edificabile di m 6,00 per p.l. ne consegue un volume edificabile pari a:

$$\text{VOLUME EDIFICABILE} = 2.568 \times 6,00 = \text{m}^3 \text{ 15.408,00}$$

I volumi realizzati sono riportati nella successiva tabella 1 :

Tab. 1 - Interventi edilizi realizzati

<i>Intervento</i>	<i>superficie coperta (m²)</i>	<i>altezza media (m)</i>	<i>cubatura (m³)</i>
Centro Servizi:			
farmacia bazar ambulatorio	144,00	2,92	420,33
ristorante ampliato e market	714,24	2,92	2084,88
bar	214,28	2,92	625,48
Servizi Igienici comuni			
Blocco A	415,16	2,60	965,22
Deposito e guardaroba	110,00	2,60	286,00
Direzione	125,16	3,30	413,06
Impianti tecnologici	120,00	2,50	300,00
Postazione DJ	6,27	2,20	13,80
Casa del custode	54,88	3,30	181,10
Ampliamento servizi Igienici comuni			
blocco B	300,47	2,60	781,22
blocco C	229,70	2,60	597,22
Lavanderia/deposito	112,50	3,25	365,62
Ampliamento direzione	42,20	3,00	126,60
Depositi e impianti tecnologici	445,00	2,70	1201,50
Alloggi personale (n°3)	159,60	3,25	518,70
Garage custode	34,20	2,50	85,50
Farmacia/ambulatorio	119,00	3,00	357,00
Sala giochi	264,45	3,00	785,88
Deposito biciclette	202,24	3,00	606,72
TOTALE prima dell'approvazione del R.U.			11.476,42
Cucinotti	720,20	2,20	1584,40
Deposito	198,00	3,00	594,00
Ampliamento Direzione	144,54	2,70	390,26
TOTALE	5.227,26		14.045,08

Piombino, li 09 dicembre 2016

Il Progettista
(dott. arch. Donella Garfagnini)