

COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO STELLA MARIS – FOLLONICA/SCARLINO (GR).

Descrizione generale

Gli immobili si trovano al centro di un grande parco boscato con piante di pino avente accesso carrabile e pedonale posto lungo la via delle Collacchie.

Il fabbricato principale, costituito da n. 3 piani fuori terra con copertura a terrazza praticabile, ha una forma pressoché rettangolare con orientamento del lato maggiore nord-ovest/sud-est.

Il fabbricato ricade su due comuni diversi risultando tagliato più o meno a metà dai confini amministrativi comunali di Follonica (lato nord-ovest) e di Scarlino (lato sud-est) Sull'esterno del fabbricato principale si trovano alcuni fabbricati sparsi che descriveremo nel corso dei successivi paragrafi.

Il corpo di fabbrica principale si articola in tre corpi scala: uno centrale, più ampio, e due laterali, più piccoli. Da questi corpi scali si articolano i disimpegni ed i corridoi che servono gli spazi adibiti a camere.

Fabbricato principale

PIANO TERRA – principalmente destinato a servizi ricreativi, cucina, sale di ritrovo e relazione, uffici, (alcuni vani non sono utilizzabili) con due spazi porticati lato mare; il primo sottostante il perimetro del fabbricato, ed un secondo, realizzato in esterno al perimetro dell'immobile con struttura leggera in acciaio zincato e lastre di plastica trasparente.

PIANO PRIMO – destinato a camere e servizi igienici comuni

PIANO SECONDO - destinato a camere e servizi igienici comuni

PIANO SOTTOTETTO –utilizzato come ripostiglio

Caratteristiche di finitura

La costruzione risale agli anni '50, realizzata con struttura portante in parte in muratura di pietrame ed in parte in muratura di mattoni, combinata con travi e pilastri in c.a., solai in ferro e laterizio presenta caratteristiche di finitura che possiamo tranquillamente affermare essere quelle originarie.

Via di Città, 146 – 53100 SIENA Tel. 0577 281058 – 0577 48485; Fax 0577 271213

C.F. 92003400527

I pavimenti sono in piastrelle di graniglia di varia dimensione per i vani principali; i rivestimenti dei locali bagno/w.c. e docce sono in ceramica monocottura cm. 7x15 tipica di quegli anni, posti fino ad una altezza di cm. 150.

Le porte interne sono in legno tamburato verniciato.

Gli infissi esterni sono in legno pino di Svezia verniciato con vetro semplice ed avvolgibile in legno per l'oscuramento;

Le scale interne sono con struttura in acciaio (tipo travi a ginocchio) rivestite in marmo bianco, sia per l'alzata che la pedata; la ringhiera è in ferro tubolare verniciato.

Gli impianti sono stati oggetto di intervento di adeguamento negli anni. E' assente l'impianto di riscaldamento, dato l'utilizzo pressoché limitato al periodo estivo.

Il riscaldamento dell'acqua avviene mediante l'utilizzo di boyler elettrici.

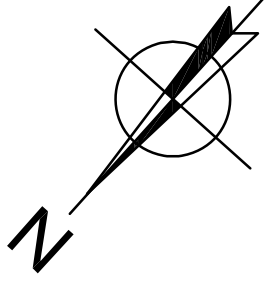
La finitura delle pareti interne e di quelle esterne è con intonaco a civile con spigoli rivestiti in pietra.

Fabbricati accessori

Nel Parco circostante l'immobile principale troviamo altri piccoli immobili e precisamente: immobile destinato a residenza e/o guardiania, con annessi locali di magazzinaggio, locali tecnici e cisterna di accumulo acqua;

tettoia per parcheggio auto;

immobile in legno per docce.



via delle Collacchie

LEGENDA:

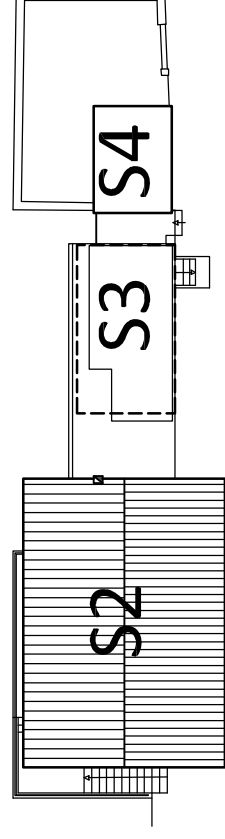
Comune di Follonica:

- F1 - Corpo principale
- F2 - Docce
- F3 - Locale pompe docce
- F4 - Tettoia auto

Comune di Scarlino:

- S1 - Corpo principale
- S2 - Locale accessori (piano seminterrato)
Civile Abitazione (piano primo)
- S3 - Locale pompe (piano interrato)
Depositi acqua (piano terra)
- S4 - Servizi igienici
- S5 - Ex sala polivalente

F4

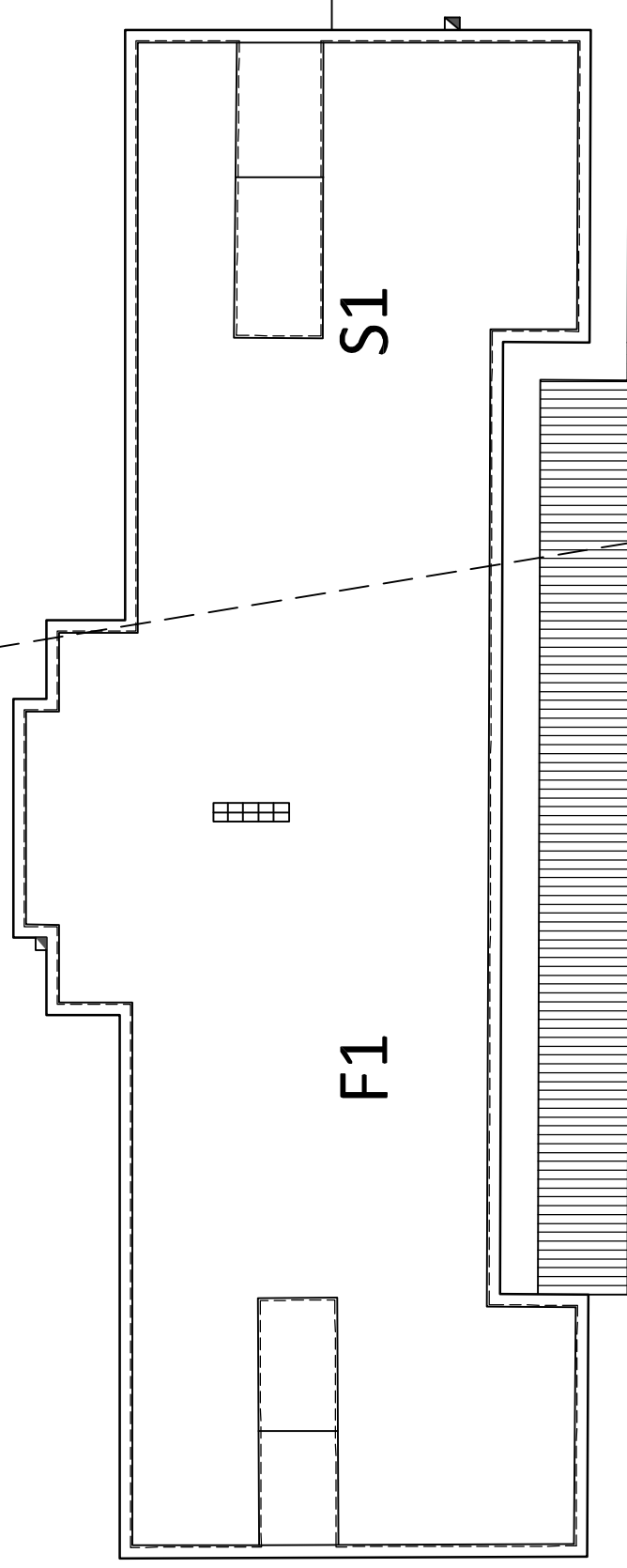


S3

S4

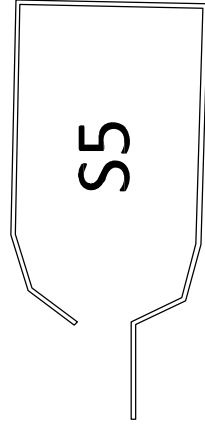
F2

F3



F1

S1



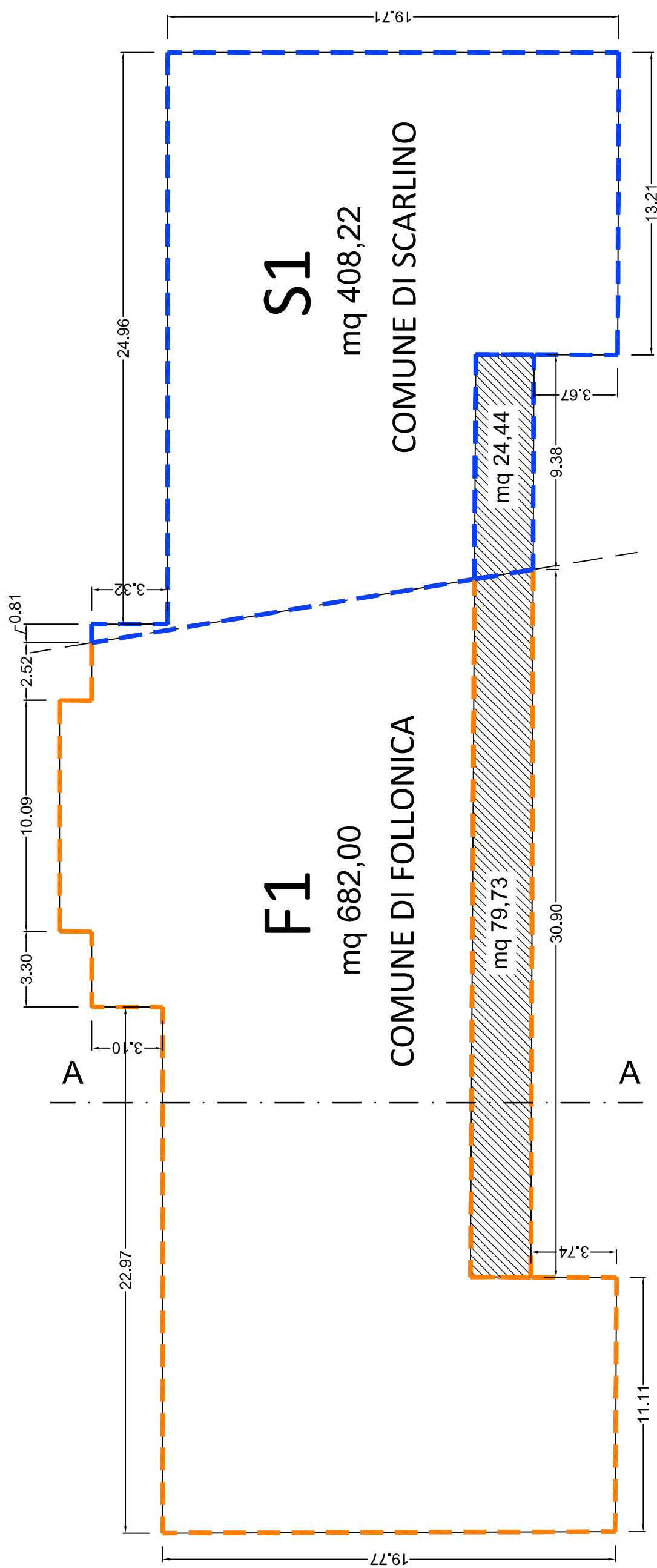
S5

COMUNE DI FOLLONICA

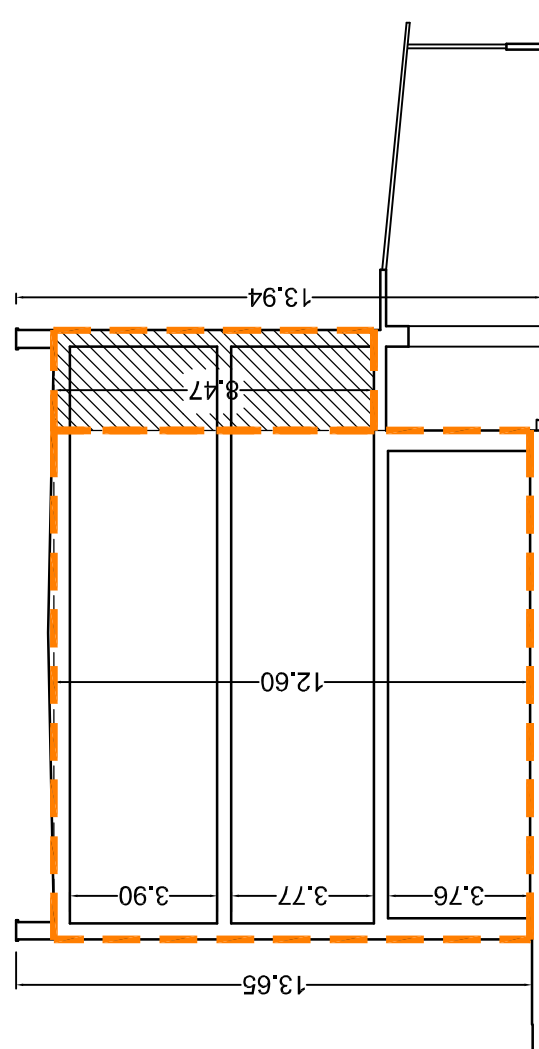
COMUNE DI SCARLINO

Tav. 1 - INDIVIDUAZIONE CORPI DI
FABBRICA

golfo di follonica



SEZIONE A/A



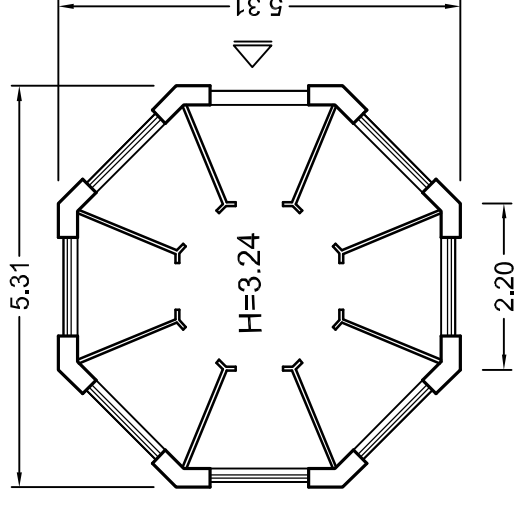
COMUNE DI FOLLONICA : corpo "F1"
Volume VxP: (682,00 x 12,60) + (79,73 x 8,47) = 9268,51 mc

COMUNE DI SCARLINO: corpo "S1"
Volume VxP: (408,22 x 12,60) + (24,44 x 8,47) = 5350,57 mc

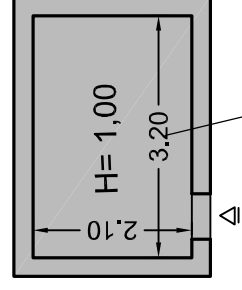
Tav. 2 - VOLUME CORPO PRINCIPALE
Scala 1:200

COMUNE DI FOLLONICA

"F2" DOCCE



"F3" LOCALE POMPE DOCCE



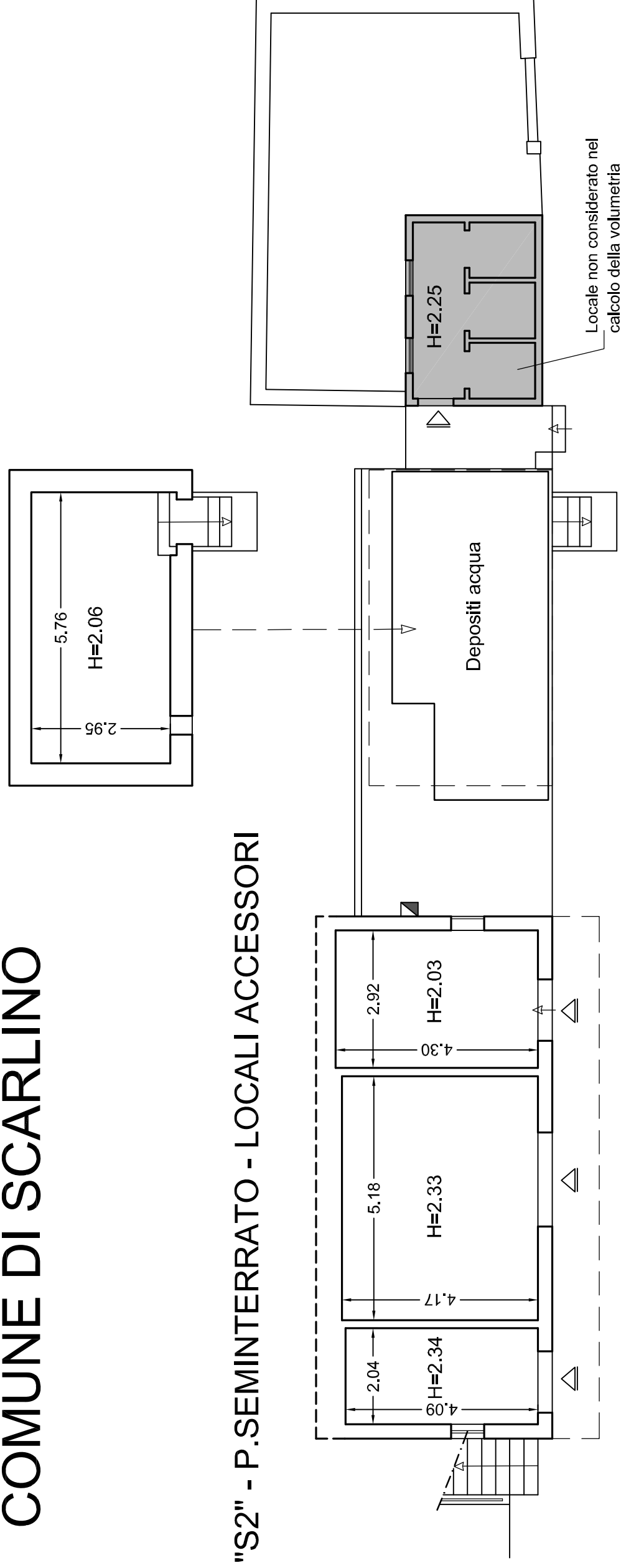
Locale non considerato nel calcolo della volumetria

COMUNE DI FOLLONICA: corpo "F2"
Volume VxP locale docce: (22,66 x 3,24) = 73,42 mc

"S3" P. INTERRATO - LOCALE POMPE

COMUNE DI SCARLINO

"S2" - P. SEMINTERRATO - LOCALI ACCESSORI

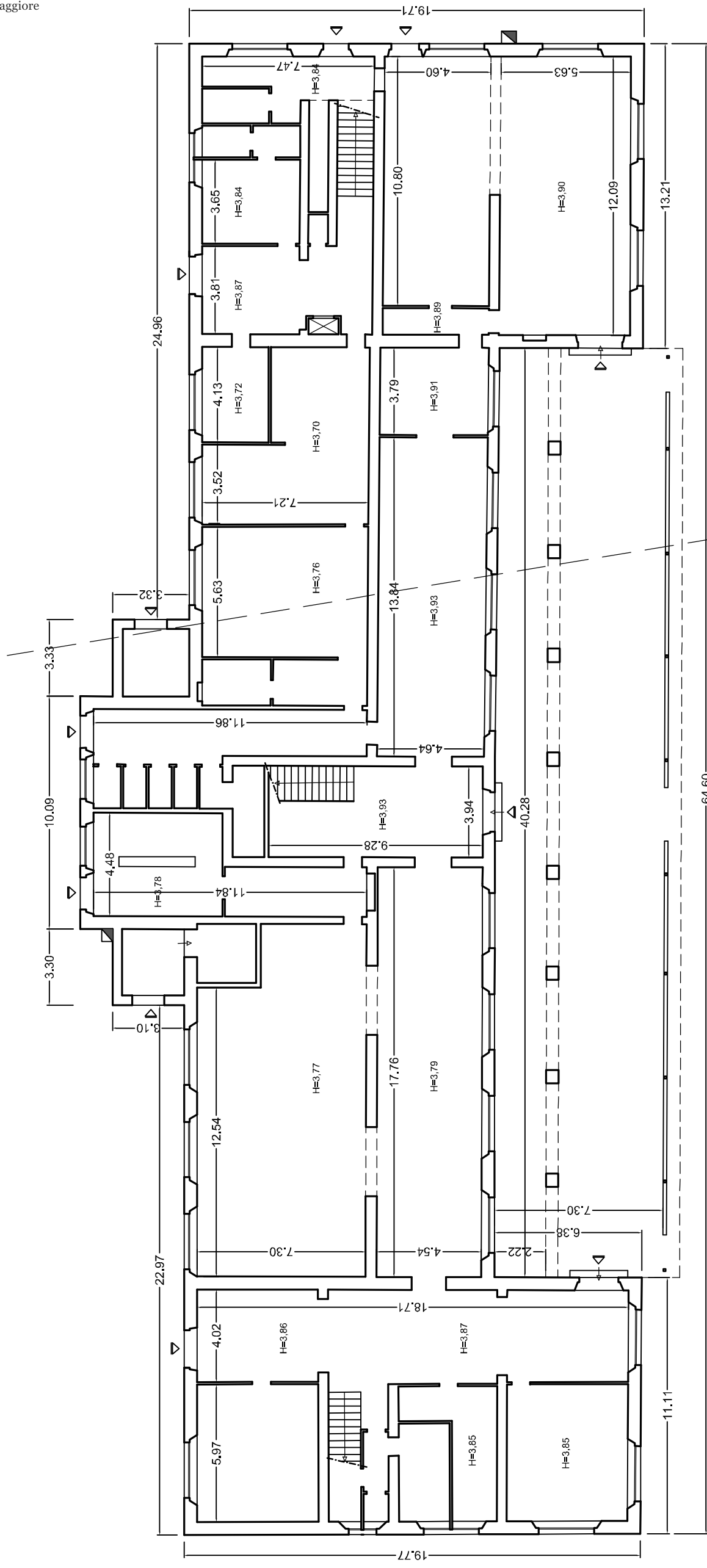


Tav. 3 - VOLUME CORPI SECONDARI
Scala 1:100

COMUNE DI SCARLINO: corpo "S2"
Volume netto loc. seminterrati: (2,04 x 4,08 x 2,34) + (5,18 x 4,17 x 2,33) + (2,92 x 4,30 x 2,03) = 95,29 mc
COMUNE DI SCARLINO: corpo "S3"
Volume netto loc. interrato: (5,76 x 2,95 x 2,08) = 35,34 mc



PIANTA PIANO TERRENO

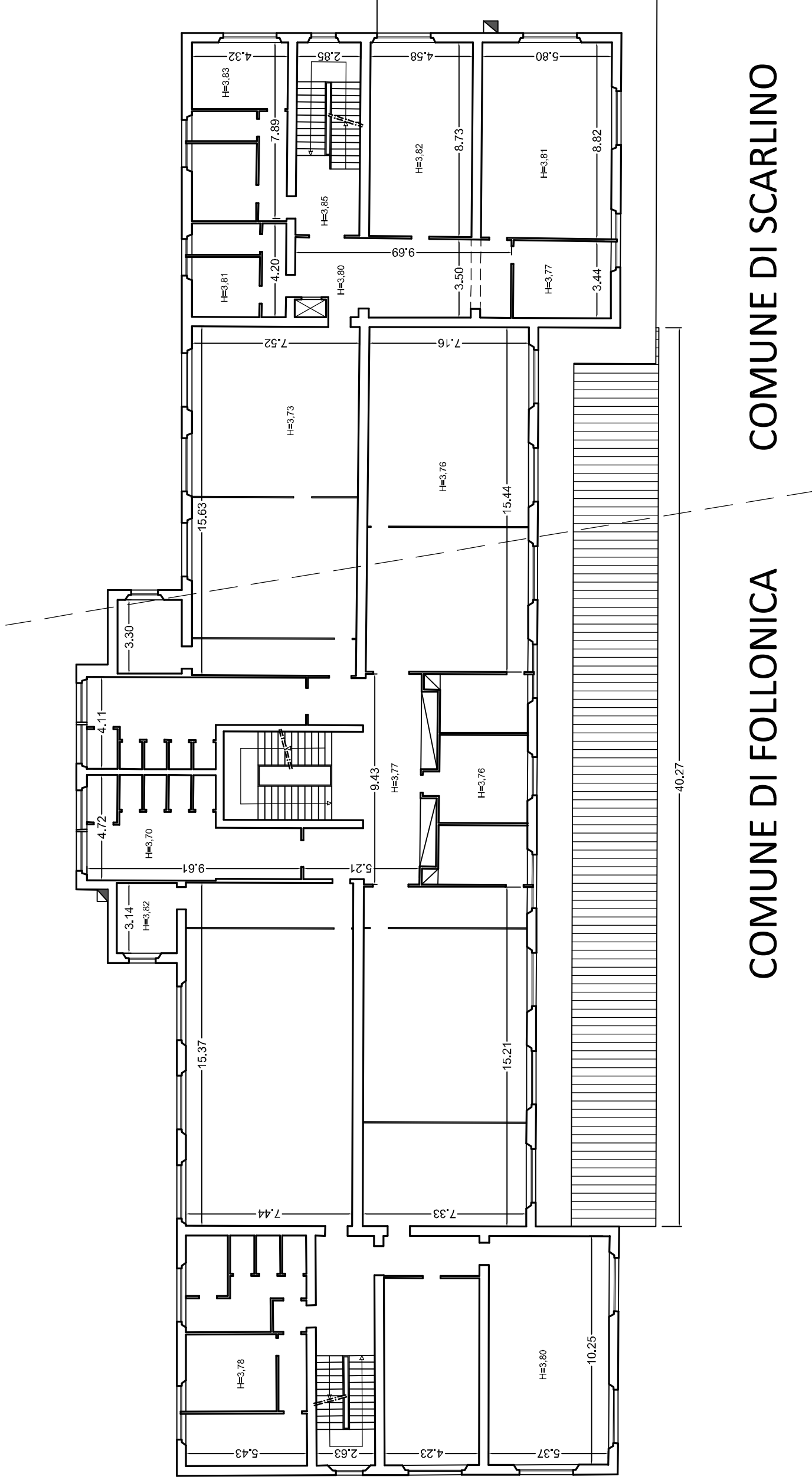


COMUNE DI SCARLINO

COMUNE DI FOLLONICA

Tav. 4 - RILIEVO CORPO PRINCIPALE
Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO

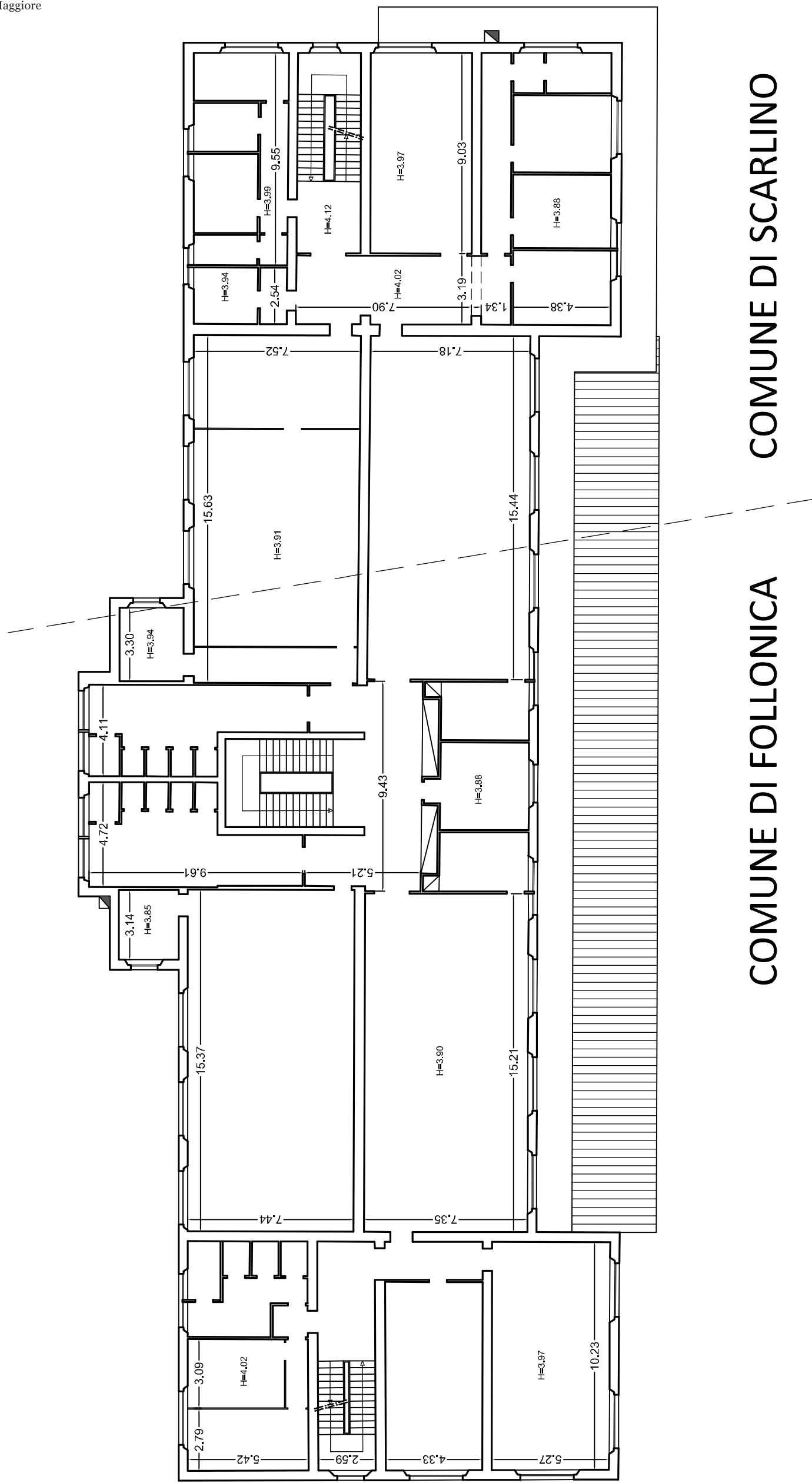


COMUNE DI SCARLINO

COMUNE DI FOLLONICA

Tav. 5 - RILIEVO CORPO PRINCIPALE
Scala 1:200

PIANTA PIANO SECONDO



COMUNE DI SCARLINO

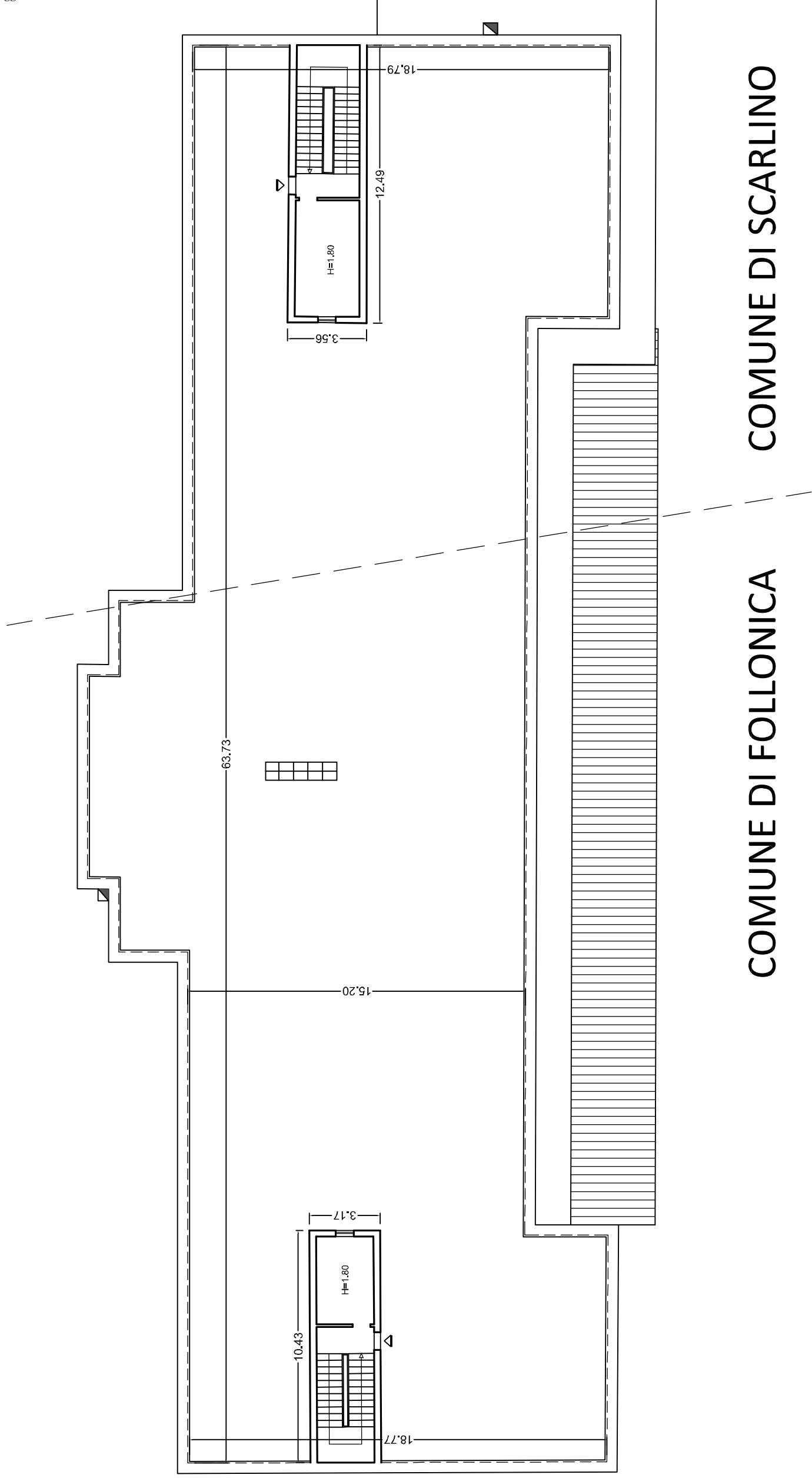
COMUNE DI FOLLONICA

Tav. 6 - RILIEVO CORPO PRINCIPALE
Scala 1:200



iisc istituto interdiocesano per
il sostentamento del clero
Arcidiocesi di Siena - Colle di Val d'Elsa - Montalcino
Abbazia Territoriale di Monteoliveto Maggiore

PIANTA SOTTOTETTO

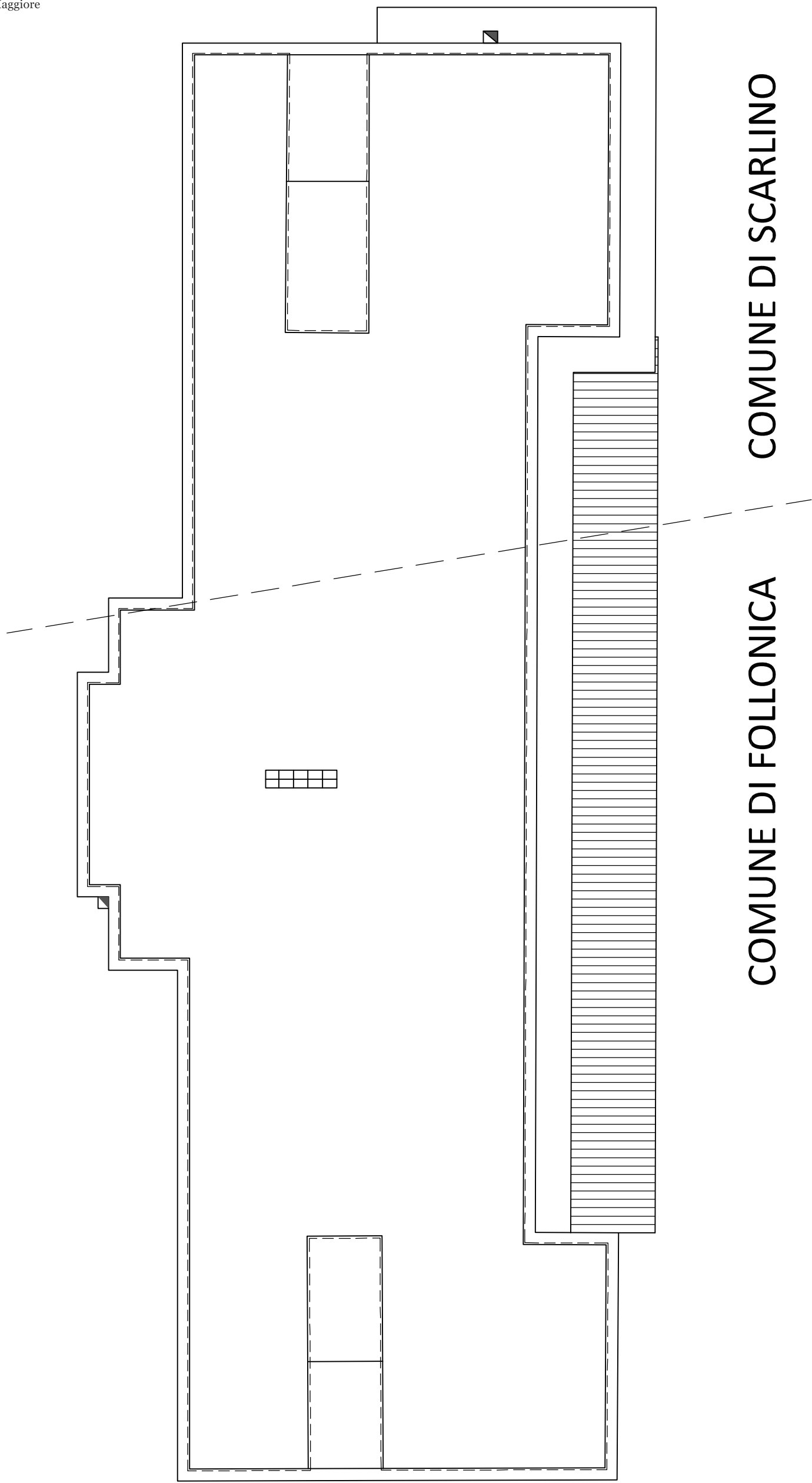


COMUNE DI SCARLINO

COMUNE DI FOLLONICA

Tav. 7 - RILIEVO CORPO PRINCIPALE
Scala 1:200

PIANTA COPERTURA



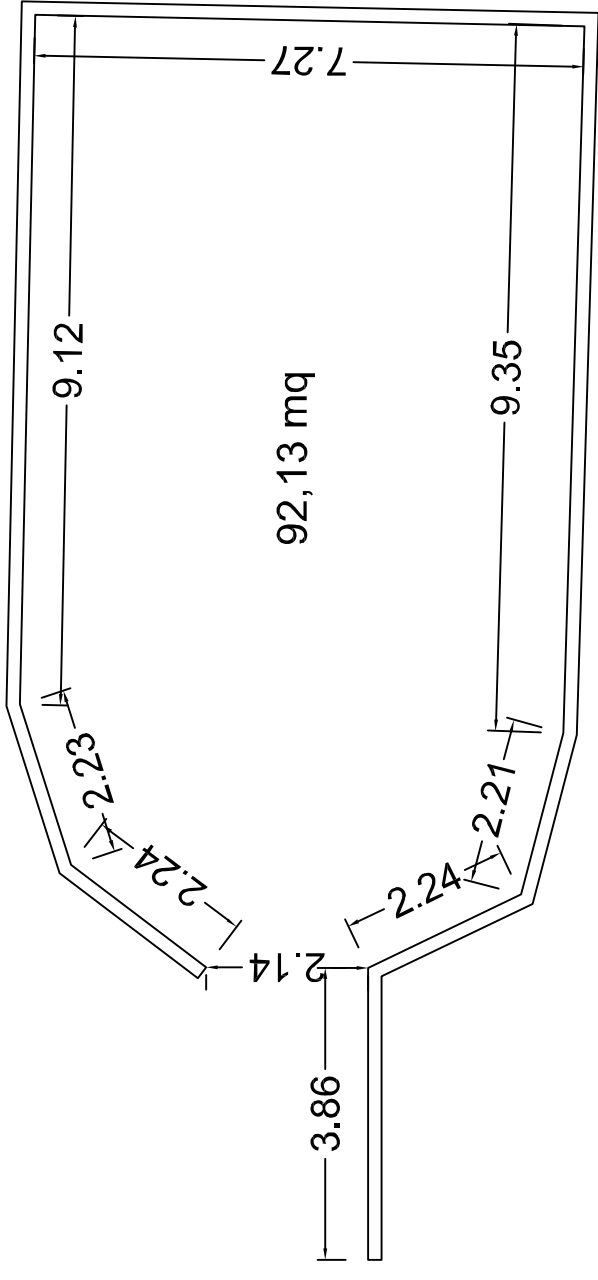
COMUNE DI FOLLONICA

COMUNE DI SCARLINO

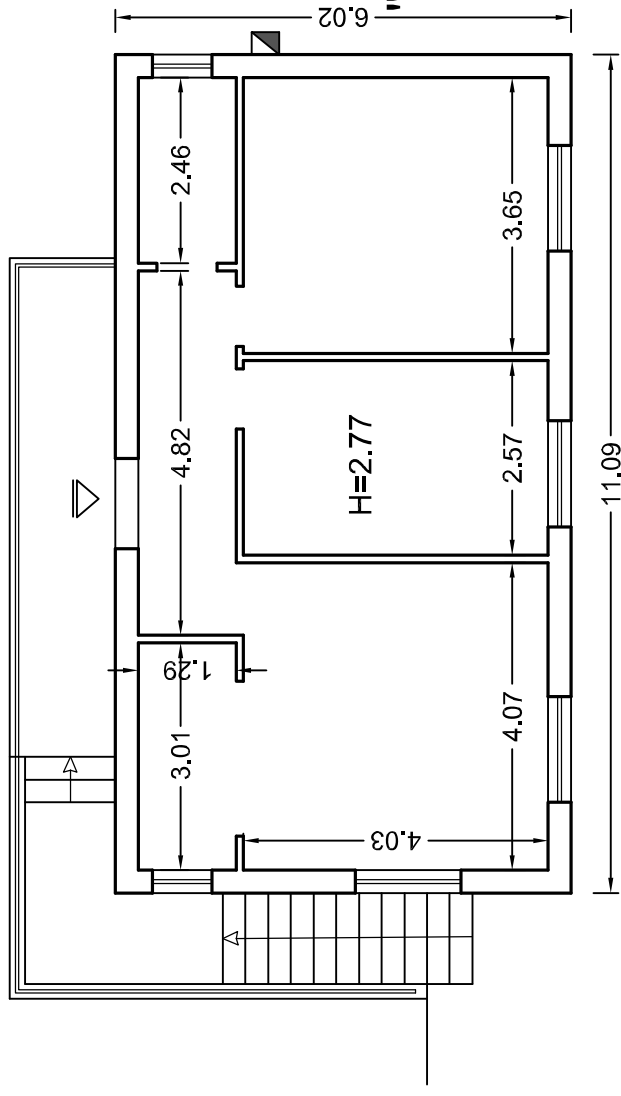
Tav. 8 - RILIEVO CORPO PRINCIPALE
Scala 1:200

COMUNE DI SCARLINO

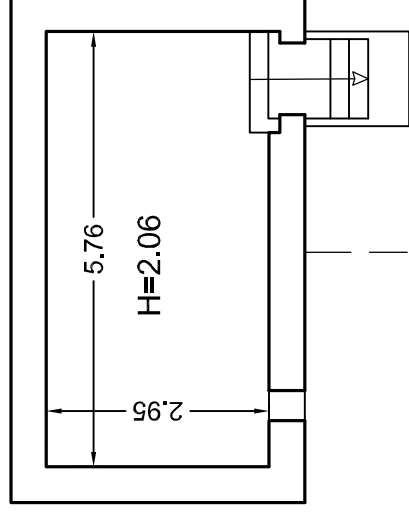
"S5" EX SALA POLIVALENTE



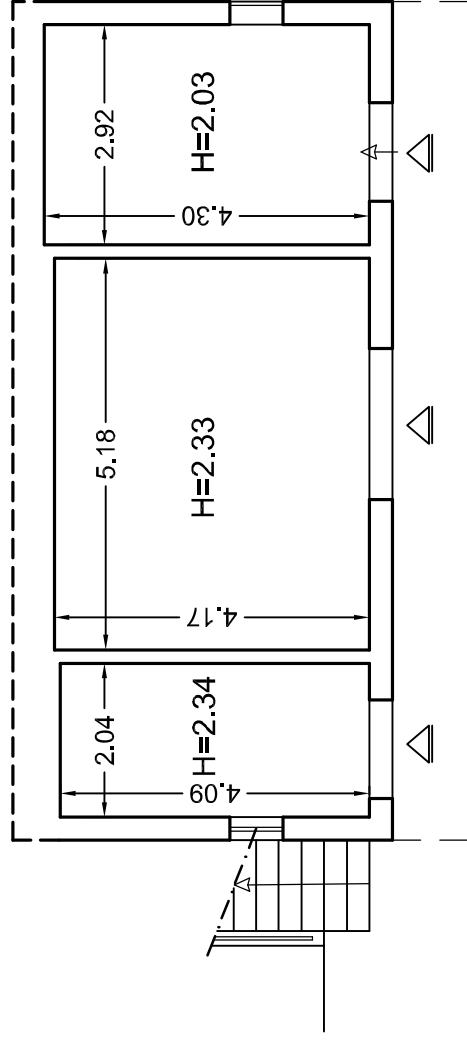
"S2" - P. PRIMO - CIVILE ABITAZIONE



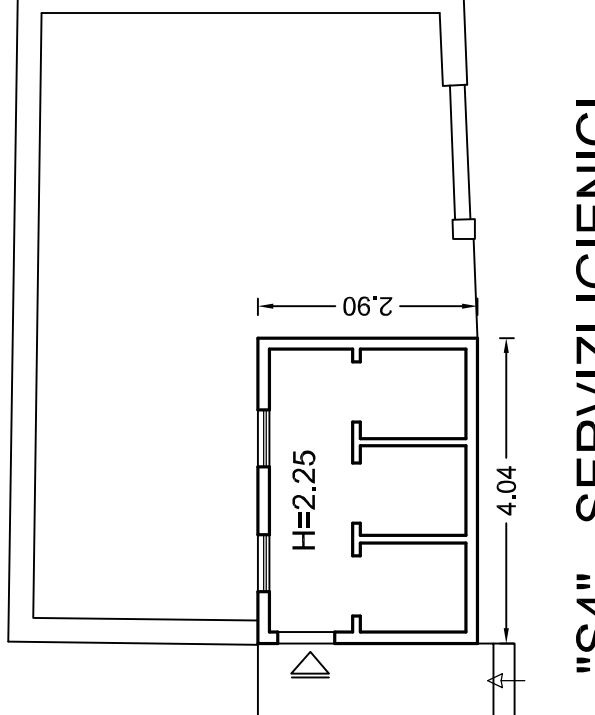
"S3" P. INTERRATO - LOCALE POMPE



"S2" - P. SEMINTERRATO - LOCALI ACCESSORI



"S4" - SERVIZI IGIENICI





Ingresso da Via delle Collacchie



Prospetto principale lato terra



Viste da Via delle Collacchie





Tettoia lato mare



Prospetto lato mare

Via di Città, 146 – 53100 SIENA Tel. 0577 281058 – 0577 48485; Fax 0577 271213
C.F. 92003400527

(Decr. Min. Interno n. 381 del 23.06.1987) iscritto al n. 1 Registro Persone Giuridiche Prefettura di Siena



iisc istituto interdiocesano per
il sostentamento del clero

Arcidiocesi di Siena - Colle di Val d'Elsa - Montalcino
Abbazia Territoriale di Monteoliveto Maggiore



Pineta di proprietà esclusiva



Prospetto lato mare

Via di Città, 146 – 53100 SIENA Tel. 0577 281058 – 0577 48485; Fax 0577 271213
C.F. 92003400527

(Decr. Min. Interno n. 381 del 23.06.1987) iscritto al n. 1 Registro Persone Giuridiche Prefettura di Siena



iisc istituto interdiocesano per
il sostentamento del clero

Arcidiocesi di Siena - Colle di Val d'Elsa - Montalcino
Abbazia Territoriale di Monteoliveto Maggiore



Ex abitazione custode



Ex locale docce esterne

Via di Città, 146 – 53100 SIENA Tel. 0577 281058 – 0577 48485; Fax 0577 271213
C.F. 92003400527

(Decr. Min. Interno n. 381 del 23.06.1987) iscritto al n. 1 Registro Persone Giuridiche Prefettura di Siena



Pineta proprietà esclusiva lato terra



Via di Città, 146 – 53100 SIENA Tel. 0577 281058 – 0577 48485; Fax 0577 271213
C.F. 92003400527

(Decr. Min. Interno n. 381 del 23.06.1987) iscritto al n. 1 Registro Persone Giuridiche Prefettura di Siena



Vista spiaggia in concessione demaniale – Comune di Follonica - dal tetto del fabbricato principale



Vista spiaggia in proprietà esclusiva – Comune di Scarlino - dal tetto del fabbricato principale



COMUNE DI FOLLONICA

PROVINCIA DI GROSSETO

REGOLAMENTO URBANISTICO

PROGETTO

L.R. 03/01 2005 N. 01 art.55

Il Sindaco
ELEONORA BALDI

STAFF TECNICO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

STAFF TECNICO INTERNO

DOMENICO MELONE

Dirigente " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - S.I.T "
Responsabile della Programmazione e responsabile generale del progetto

STEFANO MUGNAINI

Funziario " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - S.I.T "
Responsabile del progetto

FABIO TICCI

A.P. " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - Responsabile S.I.T "
Collaboratore Tecnico

ELISABETTA TRONCONI

ID " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - S.I.T "
Collaboratore Tecnico

LUIGI MADEO

Dirigente " Settore 4 - Lavori Pubblici "

GABRIELE LAMI

Dirigente " Settore 5 - Polizia Municipale - Igiene Urbana - Demanio Marittimo "

GIANFRANCO GORELLI

Elisabetta Berti

Alice Lenzi

- Tema n. 1 " la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti

STAFF TECNICO ESTERNO

GIANNI VIVOLI e ROSA DI FAZIO

- Tema n. 2 " le nuove espansioni "

STEFANO PAGLIARA

- Tema n. 3 " mare e costa "

**FABRIZIO FANCIULLETTI, STEFANO BIANCHI,
IGLIORE BOCCI e LUCA BONELLI**

- Tema n. 4 " indagini geologiche di supporto alla pianificazione urbanistica "

FAUSTO GRANDI

- Tema n. 5 " la disciplina del territorio rurale "

LUCIANO NICCOLAI

- Tema n. 6 " trasformazioni non materiali: studi sulla mobilità ed i trasporti "

SIMURG RICERCHE o.n.l.u.s.

- Tema n. 6 " trasformazioni non materiali: il piano dei tempi e degli orari - il piano delle funzioni - "

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

D.ssa GEMMA MAURI

NORME PER L'ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

**MODIFICATO ED INTEGRATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO PARZIALE O TOTALE
DELLE OSSERVAZIONI PRESENTATE**

e)modalità di rilascio dell'autorizzazione unica;

Il progetto di accoglienza turistico ricettiva diffusa è presentato allo Sportello Unico delle attività produttive (S.U.A.P.) che, rilascia l'autorizzazione unica, previo parere del 3° Settore "uso e assetto del Territorio" in relazione ai parametri e ai requisiti indicati nel presente articolo.

f) Incentivi urbanistici.

Le seconde case ristrutturate ed adeguate, inserite nella convenzione del progetto di accoglienza turistico ricettiva diffusa usufruiscono dell'abbattimento degli oneri concessori del 70%.

Art.145 –Aree per il turismo: case per ferie, campeggi, villaggi turistici, alberghi,servizi pubblici e privati per la nautica, aree integrative alla ricettività turistica, campo da golf.

1.Negli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico, sono individuate con apposito segno grafico le aree per il turismo che comprendono gli insediamenti turistico ricettivi esistenti, convenzionati ed in fase di realizzazione, le aree per servizi pubblici e privati per la nautica e l'ormeggio delle imbarcazioni al Fosso Cervia, le aree attrezzate per la balneazione, per le attività ricreative e sportive nonché le aree promiscue residenziali/ricettive.

2.Nelle disposizioni seguenti, per ogni singola area sono descritti gli interventi urbanistico-edilizi ammessi.

Per tutti i campeggi e i villaggi turistici esistenti, convenzionati e/o ancora in fase di realizzazione in forza del precedente PRG, non è ammessa la organizzazione e la gestione al di fuori dei normali canali commerciali. Pertanto, per tali strutture turistico ricettive, (campeggi e villaggi turistici) non è ammessa l'organizzazione e la gestione riservata ad ospitare esclusivamente i propri associati da parte di enti, associazioni, organismi operanti senza scopo di lucro, e/o altri enti o associazioni similari, per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose, sportive, ricreative, esilari.

3.Mediante la stesura di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica l'Amministrazione Comunale, nelle more di attuazione degli interventi edilizi permessi dalle norme che seguono, potrà comunque individuare nelle aree sotto specificate l'andamento più corretto per la realizzazione di percorsi che garantiscano l'accesso pubblico al litorale, tenendo conto delle esigenze fisiche del territorio, dei valori ambientali e paesaggistici e del comodo uso, e procedere all'esproprio delle aree per utilità pubblica ovvero alla stipula di apposite convenzioni con i proprietari dei terreni interessati per determinare forme diverse di cessione e/o di realizzazione e gestione purchè garanti dell'uso pubblico e libero dei percorsi.

A) Aree delle Case per ferie in ex Colonie Marine

1. Sono le aree e i fabbricati attualmente denominati "Colonia Cariplo" (posta in Viale Italia, Loc.Pratoranieri) e "Colonia C.I.F." (posta nella pineta di levante a cavallo del confine con Scarlino) destinati ad attività ricettive in strutture gestite senza fini di lucro da Amministrazioni, Enti, Aziende o altri soggetti legittimati ad effettuare servizio organizzativo e di offerta ricettiva con finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose, sportive e ricreative secondo il disposto del Titolo II, Capo II, Sezione II, Art.47 della L.R.T.n.42/00 e relativo Regolamento di Attuazione e s.m.i.

2. Per gli edifici esistenti, ove non soggetti ad interventi per modificare la tipologia ricettiva in alberghiera, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con aumento di volume solo se finalizzato ad adeguamenti tecnici e igienico-sanitari richiesti dalla disposizioni di legge per la tipologia ricettiva in atto che rimane imm modificabile

3. Per le aree è fatto obbligo di mantenere gli assetti geo-morfologici e vegetazionali esistenti e di recuperarne gli eventuali degradi.

4. Eventuali sistemazioni degli spazi esterni per pratiche di svago e tempo libero non dovranno comportare modifiche agli assetti ambientali e non dovranno compromettere i sistemi dunali e vegetazionali. Le pavimentazioni, per gli accessi e altri percorsi interni, non dovranno essere realizzate con materiali impermeabilizzanti. Le aree interessate da duna mobile dovranno essere liberate da qualunque struttura esistente, e delimitate da recinzione di altezza minima 1,40 m. costituita da pali di legno infissi al suolo, privi di opere di fondazione, e da una rete a maglia sciolta

Giugno 2011, Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, modificate ed integrate a seguito dell'accoglimento totale o parziale delle osservazioni presentate.

plastificata oppure da altri tipi di paramento in fibre naturali. Nelle aree di duna consolidata non sono ammessi percorsi veicolari e prelievi di acqua. I percorsi pedonali, se esistenti e impermeabili, dovranno essere sostituiti con altra pavimentazione permeabile.

5. Per il complesso della "Colonia Cariplo", nel pieno rispetto del numero dei posti letto attualmente autorizzati e della volumetria esistente e legittima, sono ammesse opere di ristrutturazione edilizia R3 e R4 dei fabbricati finalizzate alla realizzazione di un albergo o villaggio albergo, almeno a 4 stelle, secondo il disposto dell'art. 26 della L.R.T. n. 42/00 e del relativo Regolamento di Attuazione e s.m.i..

SCHEDA		
ATTUALE	PREVISTO	
denominazione posti letto volume	Trasformazione in albergo	criteri di inserimento
p.l. 200 mc. 22.500 c.a	p.l. 200 mc.22.500 c.a	Oltre quanto precisato nei commi precedenti e successivi, gli elaborati progettuali, in attuazione dell'articolo 27 e 28 del P.I.T. dovranno dimostrare: - la conservazione del valore ambientale funzionale e culturale dei beni che compongono il paesaggio; - inserimento di tipologie progettuali che contemplino tecnologie realizzative impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo della salubrità dell'aria e della salute umana, dell'integrità dell'ambiente marino e litoraneo, uso efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali; - la tutela della risorsa idrica anche con previsione del riutilizzo acque reflue.

7. Per il complesso della "Colonia C.I.F.", nel pieno rispetto del numero dei posti letto attualmente autorizzati e della volumetria esistente e legittima sul territorio comunale, sono ammesse opere di ristrutturazione edilizia R3 e R4 del fabbricato finalizzate alla realizzazione di un albergo secondo il disposto degli articoli 26 della L.R.T.n.42/00 e del relativo Regolamento di Attuazione e s.m.i..

SCHEDA		
ATTUALE	PREVISTO	
posti letto volume	Trasformazione in albergo	criteri di inserimento
p.l. 82 mc. 8.500 c.a	p.l. 82 mc.8.500 c.a	Oltre quanto precisato nei commi precedenti e successivi, gli elaborati progettuali, in attuazione dell'articolo 27 e 28 del P.I.T. dovranno dimostrare: - la conservazione del valore ambientale funzionale e culturale dei beni che compongono il paesaggio; - inserimento di tipologie progettuali che contemplino tecnologie realizzative impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo della salubrità dell'aria e della salute umana, dell'integrità dell'ambiente marino e litoraneo, uso efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali; - la tutela della risorsa idrica anche con previsione del riutilizzo acque reflue.

7.1 progetti da redigersi per la realizzazione degli interventi edilizi di cui ai precedenti comma 5 e 6:
- saranno estesi all'intera area dei complessi ricettivi, faranno riferimento al quadro normativo riportato nel presente Regolamento Urbanistico, nel Titolo dedicato al mare e alla costa, e conterranno le previsioni e gli obblighi:

- per la manutenzione dei sistemi dunali e vegetazionali,
- per il loro ripristino in caso di degrado;
- per l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento di rifiuti liquidi e solidi tali da non arrecare danni e inquinamenti alle risorse naturali; a tali fini il progetto conterrà un accurato rilievo delle aree aperte con la esatta individuazione delle unità ambientali (duna mobile, duna consolidata, sedimento di duna).

Giugno 2011, Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, modificate ed integrate a seguito dell'accoglimento totale o parziale delle osservazioni presentate.

- per l'individuazione di un percorso pedonale di uso pubblico che garantisca l'accesso al litorale
- saranno subordinati alla stipula di apposita convenzione che precisi l'obbligo del mantenimento della destinazione d'uso ricettiva, gli interventi di protezione ambientale da effettuare nel rispetto di quanto citato ai precedenti commi e l'obbligo della realizzazione e del mantenimento del percorso ad uso pubblico per l'accesso al litorale.

8. Mediante la stesura di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica, l'Amministrazione Comunale, nelle more di attuazione degli interventi edilizi, potrà comunque individuare l'andamento più corretto per il percorso che garantisca l'accesso pubblico al litorale, tenendo conto delle esigenze fisiche del territorio, dei valori ambientali e paesaggistici e del comodo uso, e procedere alla stipula di apposite convenzioni con i proprietari dei terreni sui quali tali percorsi ricadono per le forme di cessione o altre forme di realizzazione e gestione, purchè garanti dell'uso pubblico e libero dei percorsi.

B) Aree dei campeggi

1. Sono le aree ed i fabbricati a destinazione Campeggio ubicati:

- in Località Pratoranieri e denominati "Il Veliero", a valle della S.P.152, e "Tahiti", a monte del Viale Italia;
- in Località Pineta di Levante e denominato "Campeggio Pineta del Golfo", a valle di Via delle Collacchie.

2. Ai fini di una riqualificazione complessiva sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica ferma restando la ricettività attuale e legittimata e nel rispetto della L.R.T.n.42/00 e relativo regolamento di attuazione e s.m.i. oltre che delle presenti norme e delle convenzioni stipulate.

3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica saranno assoggettata a preventiva approvazione di strumento urbanistico attuativo convenzionato.

B.1) Area del campeggio "Il Veliero"

1. Per tale area:

- le nuove recinzioni dovranno essere preferibilmente realizzate con specie vegetali e tralici di sostegno in legno;
- la fascia di terreno perimetrale, profonda almeno 10 m, dovrà essere lasciata inedita e mantenuta nelle sue caratteristiche naturali e fisiche, eventualmente piantumata al fine di creare barriere visive e acustiche di tipo vegetazionale, avendo cura di utilizzare specie vegetazionali tipiche della zona.

2. Per i fabbricati esistenti:

- sono permessi interventi per la modifica di destinazione rispetto agli usi attuali, purchè funzionale alle attività campeggistiche e rientranti in quelle ammesse dalla presente disciplina e dalla L.R. n. 42/00 e s.m.i.;
- non sono comunque permesse modifiche che portino a superare l'altezza massima di ml.3,50 calcolata al colmo della copertura.

3. Per questa struttura il Regolamento Urbanistico persegue gli obiettivi determinati dal Piano Strutturale tesi principalmente:

- alla eliminazione o riduzione della criticità presenti causate dall'eccessivo carico urbanistico;
- a riqualificare, rifunzionalizzare ed elevare la qualità del sistema della ricettività alberghiera ed extralberghiera e dei servizi anche ai fini del prolungamento della stagione turistica.

4. E' ammessa la trasformazione del campeggio esistente in una o più strutture ricettive alberghiere, di cui all'art. 26 della L.R. n. 42/00 e s.m.i., con esclusione quindi delle RTA, con categoria non inferiore a 3 stelle, con l'abbattimento del numero dei posti letto pari al 75%, con una volumetria massima di 100 mc. a posto letto. Le aree residue dovranno essere riqualificate a verde privato, parco e/o verde pubblico o di uso pubblico. Nell'ambito della trasformazione, saranno altresì ammessi interventi edilizi finalizzati alla elevazione della qualità dell'offerta e al prolungamento della stagione mediante ampliamento dei servizi comuni e attrezzature di servizio quali ad esempio strutture sportive e fitness, sale congressi, hall e sale comuni, sale di ristorazione interna ed esterna, parcheggi coperti e similari.



COMUNE DI SCARLINO
PROVINCIA DI GROSSETO

SETTORE 6 – SVILUPPO E ASSETTO DEL TERRITORIO
Via Martiri d'Istia, 1 – 58020 Scarlino (GR)
www.comune.scarlino.gr.it



COMUNE DI SCARLINO
Provincia di Grosseto
REGOLAMENTO URBANISTICO
(Art. 28 della L.R.T. n.5/95)

Progettisti/consulenti:

Arch. CLAUDIO SARAGOSA

Dott. Avv. NICOLA TAMBURRO

Dott. Geol. STEFANO BIANCHI

Dott. Geol. FABRIZIO FANCIULLETTI

Comune di Scarlino:

ALDUVINCA MEOZZI

Sindaco – Ass. Urbanistica

Geom. FERIDO FERRARI

Ufficio Tecnico Urbanistica

Arch. PATRIZIA DUCCINI

Ufficio Tecnico Urbanistica

Dott. PATRIZIO BIAGINI

Ufficio Tecnico Forestale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Approvate con D.C.C.n. 56 del 25.10.2002

Modificate con D.C.C.n. 40 del 03.08.2004

Modificate con D.C.C.n. 77 del 23.12.2004

Modificate con D.C.C.n. 28 del 30.06.2005

Modificate con D.C.C.n. 45 del 03.09.2005

Modificate con D.C.n. 6 del 20.01.2006

Modificate con D.C.C.n. 43 del 04.08.2006

Art. 10. Zona D: Centro produttivo (turistico, artigianale, industriale).*a) Individuazione.*

E' costituita dalla fascia di territorio sulla quale insistono i centri produttivi (turistico, artigianale, industriale) del Comune di Scarlino, per i quali si rendono necessari interventi diretti a riqualificare l'attività delle aziende turistiche, artigianali ed industriali.

Il centro produttivo è classificato come Zona D ai sensi del D.M. 2.4.1968/1444 ed è suddiviso nelle sottozone Da1, Da3, De1, Dt1, Dt2, Dt3, Dt4, Dt5. Per ogni sottozona viene definita: la strumentazione attuativa, le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi.

Art. 10.5. Zona Dt2: Centro produttivo turistico, esistente da recuperare.**a) Individuazione.**

La zona è costituita da alcuni insediamenti esistenti da recuperare come centri turistici. Si tratta di quattro nuclei così localizzati nel Territorio Aperto: **1a. Ex colonia Maria Cartolari, 1b. Ex colonia Cristo Re, 1c. Ex Centro Marino Aretino (o colonia di Arezzo). 1d. Ristorante "Butelli", 2. Ex Panvital, 3. Ex colonia CIF.**

Le aree ed i fabbricati di cui ai numeri 1a, 1b e 1c, esistenti lungo la fascia della costa bassa, sono stati costruiti e consolidati prima e dopo la seconda guerra mondiale e fin dall'origine sono stati utilizzati come colonie marine, i fabbricati di cui al complesso 1d. sono tuttora destinati ad attività di ristorazione, mentre l'area Ex Panvital, originariamente era destinata ad attività artigianale

Tutte le strutture sono in stato di abbandono e di forte degrado.

b) Strumentazione attuativa.

Tutte le aree e relativi volumi sono individuate come zone di degrado ai sensi della legge 457/78; ogni intervento è quindi soggetto a preventiva approvazione di apposito Piano di Recupero ad eccezione del punto 1d "Ristorante Butelli"..

c) Destinazioni d'uso ammesse.

turistico-ricettivo (di tipo alberghiero) e per il ristoro (per le strutture turistico ricettive del tipo alberghiero quali alberghi e residenze turistico alberghiere (RTA) nella convenzione dovrà essere specificato l'obbligo alla gestione unitaria e al mantenimento della destinazione d'uso e dell'attività produttiva turistica a tempo indeterminato. Per tali strutture (alberghi, rta) vi è inoltre l'obbligo dell'accatastamento unitario in categoria "D". Il titolo abilitativi alla realizzazione delle strutture turistico ricettive del tipo alberghiero sarà rilasciato previo atto d'obbligo che impegni alla destinazione produttiva turistica a tempo indeterminato fatte salve eventuali successive modifiche al PRG; l'atto d'obbligo dovrà contenere anche l'impegno alla gestione unitaria.).

Nell'area ex Panvital l'attività artigianale è in via transitoria ammessa, in attesa della approvazione del Piano di Recupero.

d) Interventi ammessi.

1a. La ex colonia Maria Cartolari, 1b. La ex colonia Cristo Re, 1c. L'ex Centro Marino Aretino (o colonia di Arezzo), sono soggette a piano di recupero in conformità all'indirizzo della delibera consiliare n° 27 del 14.3.2000, con un ampliamento volumetrico di complessi 650 mc.

I Piani di Recupero per le tre ex-colonie dovranno essere redatti ai sensi delle vigenti leggi in materia

e dovranno specificare i parametri edilizi, i requisiti tecnici e impiantistici, le sistemazioni esterne, che dovranno soddisfare la compatibilità ambientale, il ripristino degli assetti degradati, la difesa degli assetti fisici e idro-geologici dei luoghi, l'inserimento nel contesto naturalistico e paesaggistico, il rispetto dei sistemi costruttivi e delle finiture caratteristiche dell'area.

Sono ammessi ampliamenti di mc. 350 per l'ex Centro Marino Aretino e di mc. 300 in totale per le ex Colonie Cartolari e Cristo Re.

1d. per il ristorante "Butelli" sono ammessi con intervento diretto la ristrutturazione con aumenti di volume fino a 600 mc. I progetti dovranno contenere non solo gli interventi edilizi, ma anche le opere relative alle sistemazioni esterne e agli spazi pubblici.

Per tutte le aree prima descritte è vietato l'utilizzo di pozzi, al fine di salvaguardare la tavola di acqua dolce soprastante l'acqua salmastra.

2. per l'area ex Panvital le addizioni volumetriche previste sono mc. 11.000 compresa la volumetria esistente, realizzabili con la redazione del Piano di Recupero.

3. per l'ex colonia CIF rimangono valide ed efficaci la destinazione, le quantità ed i parametri urbanistici di cui all'allegato n.6 (estratto della variante per l'uso della fascia costiera approvata con delibera n° 47/90 del Consiglio Regionale fatti salvi dal Piano Strutturale).

ALLEGATO N.6.**ESTRATTO DELLA VARIANTE DELL'USO DELLA FASCIA COSTIERA D.C.R. N.47/90.****Colonia CIF**

Località: Tombolo di Scarlino

Nuova destinazione d'uso: albergo e ristorante

Tipo di intervento: ridefinizione planimetrica con adeguamento degli impianti igienico-sanitari e di risalita (vano scale ed ascensori); ridefinizione dei prospetti e delle aperture; nessun incremento di volume.

Superfici:

P.T.	ristorante	mq. 207 + servizi e depositi
P.1	albergo (camere)	mq. 965
P.2	albergo (camere)	mq. 965