

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

R.G. 7/2022

Immobili in Scarlino scalo

Giudice delegato: DOTT.SSA FROSINI CLAUDIA

Curatore Dott. Roberto Pellegrini

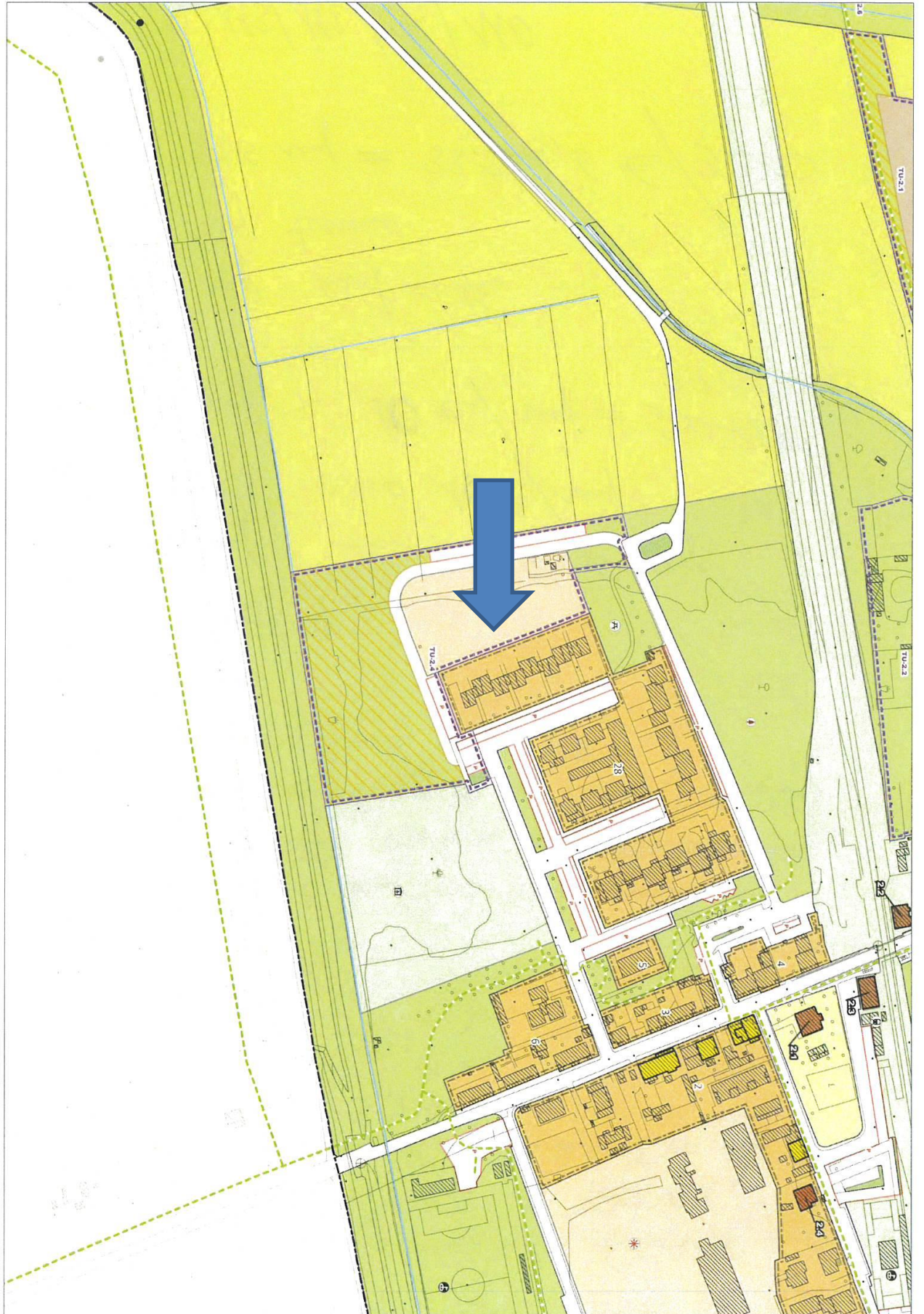
PERIZIA DI STIMA

Allegato 3

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

II CTU

Arch. Luca Merelli





Inquadramento Scheda Norma su O.E.C.

DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area, interessata dalla presente Scheda Norma, è localizzata nella parte Sud/Ovest del centro abitato di Scarlino Scalo, all'interno del territorio urbanizzato di Scarlino Scalo, nell'U.T.O.E. 2 "Scarlino Scalo: Porta a Terra" e vi si accede da Via Isola di Giannutri a Nord, e da Via Isola di Isola da Capraia sul lato Est. L'area faceva parte, nel precedente Regolamento Urbanistico di un comparto molto più ampio soggetto a espansione residenziale. L'area interessata dalla presente Scheda Norma ha una superficie territoriale pari a mq. 20.887 e una superficie fondata di mq. 5.736.

L'obiettivo è quello di definire in modo compiuto per questo lato del centro abitato il margine urbano, completando nel contempo gli spazi di uso pubblico - strade, verde e parcheggi.

FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento al Regolamento Regionale 32/R e ai sensi dell'art.15 delle N.T.A. del Piano Operativo sono:

- a) residenza.
- 1. residenza ordinaria.

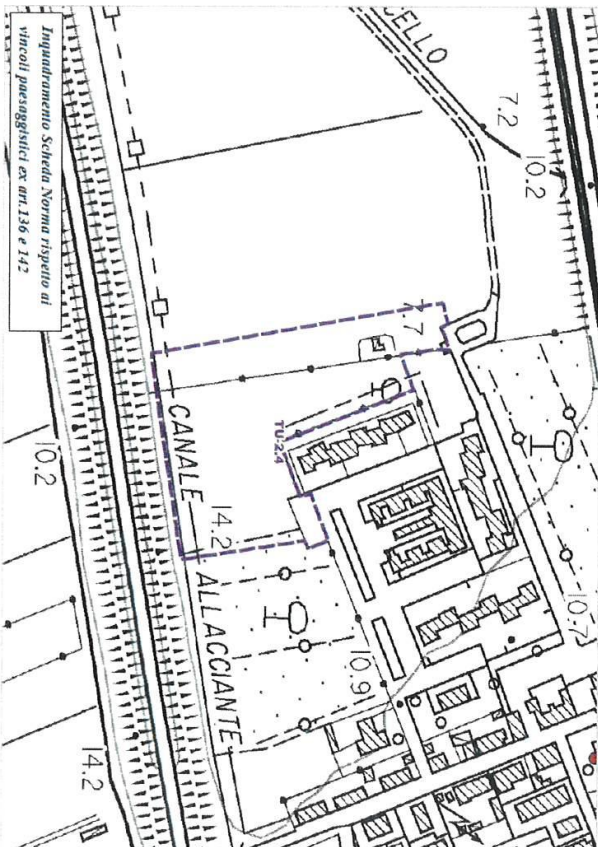
PARAMETRI URBANISTICI

- S.T. pari a mq. 20.887;
- S.F. pari a mq. 5.736;
- D.T. pari a mq. 15.151;
- S.E. massima consentita pari a mq. 1.800 - (I.T. pari a 0,0862 mq/mq);
- Indice di Copertura pari a 30%;
- n° massimo di nuovi alloggi consentiti pari a 18;
- H massima consentita pari a 3 piani fuori terra.

Gli standard pubblici da realizzare sono definiti negli elaborati grafici in scala 1:2.000 del P.O. sia in termini di dimensioni che di posizione, ed in particolare:

- parcheggi pubblici mq. 1.108;
- verde pubblico e parchi urbani mq. 973.

Inoltre contestualmente alla realizzazione degli interventi previsti dalla presente Scheda Norma dovranno essere ceduti all'A.C. mq. 10.621, destinati alla realizzazione di un'area a verde pubblico, e dovrà essere realizzata la strada pubblica così come individuata



Inquadramento Scheda Norma rispetto ai vincoli paesaggistici ex art.136 e 142

nella Tav. "Pg02a - Scarlino Scalo" del P.O.

Sono consentite le pertinenze così come definite all'art. 14 delle N.T.A. e nei limiti in esso fissati sono consentiti gli interventi energetici da cui all'art. 20 delle N.T.A.

I parcheggi pertinenziali devono essere realizzati secondo quanto previsto all'art. 16 delle N.T.A. e comunque secondo i criteri di cui al punto "Indirizzi e prescrizioni progettuali e paesaggistiche" - riferimento agli obiettivi, direttive e prescrizioni desunte dal P.I.T./P.P.R.

STRUMENTI ATTUATIVI

Gli interventi di trasformazione previsti dalla presente Scheda Norma dovranno essere attuati mediante la predisposizione di un Piano Attuativo Convencionato, così come individuato

all' art 11 delle N.T.A. del P.O.

▪ **"INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PRO-GETTUALI E PAESAGGISTICI" - riferimen- to agli obiettivi, direttive e prescrizioni desunti dal P.I.T./P.R.R. -**

L'area è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°16 "Colline Metalfiere e Elba" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico, ex art 136 e/o ex art. 142 del D.Lgs 42/2004.

Il riferimento è alla scheda d'Ambito n°16 "Colline Metalfiere e Elba" si fa riferimento agli indirizzi e alle direttive desunte dalla Disciplina d'uso della stessa scheda d'Ambito: il primo numero fa riferimento agli Obiettivi di qualità della Disciplina d'uso, mentre il secondo numero fa riferimento alle Direttive correlate.

Inoltre la zona in oggetto si trova a contatto con aree contraddistinte dalla presenza del morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR.4 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata" per cui, sulla base dell'analisi dei "valori opportunità" e delle "criticità" degli stessi, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto delle presenti Schede Norma dovranno garantire il rispetto di "obiettivi specifici" desunti dall'Albo della III Invariante Strutturale del P.I.T. PPR.

Scheda d'Ambito n°16 "Colline Metalfiere e Elba"

direttiva 1.2 - "contenere l'imprescindibilizzazione del suolo e preservare le aree di ricreanza degli acquiferi"

Nello specifico allo scopo di preservare l'area di ricreanza della falda si devono utilizzare, per la parte non occupata dal distributore di carburante, pavimentazioni drenanti per la sistemazione delle aree scoperte non occupate da corpi di fabbrica, in particolare le piazzole e i percorsi pedonali dovranno essere pavimentati con materiale drenante. Per quanto riguarda queste ultime potranno essere utilizzati materiali di tipo tradizionale, colto, pietra poste su letto in pietrame a secco con commenti in terra seminata a prato.

Inoltre al fine di preservare il corretto deflusso delle acque di superficie, negli interventi di trasformazione e successivamente negli interventi di manutenzione del patrimonio edilizio, si deve garantire, sia all'interno che all'esterno dell'area di pertinenza, il ripristino di una corretta regimazione idraulica delle fosse di campagna, verso le quali dovranno confluire anche le canalizzazioni coperte di raccolta delle acque meteoriche.

direttiva 1.6 - "Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi edifici mediobassi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico"

senza alterare la qualità morfologica e paesistica.

Nello specifico per gli interventi previsti dalla presente Scheda Norma, si devono utilizzare tipologie edilizie, materiali, colori e altezza in coerenza con l'esistente, il tutto comunque nel rispetto del contesto urbano e paesaggistico circostante.

direttiva 3.1 - "Inclinare l'ingegneria estetica-preservativa, storico-culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico."

Nello specifico negli interventi di trasformazione previsti, assumere tutte le precauzioni necessarie, in accordo con la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio nel caso di nuovi ritrovamenti archeologici così come previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

Allopin, delle urbanizzazioni contemporanee - TR.4

Obiettivi specifici - "Alinare progetti di rigenerazione urbana orientati a valorizzazione e favorire la qualità e riconoscibilità dell'architettura contemporanea e la qualità degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città e il territorio aperto"

Nello specifico gli interventi di trasformazione dovranno:

- tendere a garantire una qualità degli interventi sia in termini di linguaggio architettonico che in termini di efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani, di colori e di materiali;
- essere realizzati riprogettando il margine urbano Ovest dell'insediamento di Scalinio Scalo con interventi che si inseriscano all'interno del contesto urbano dell'area, progettando percorsi di connessione attraversamento verso il territorio rurale e il centro abitato stesso.

▪ **PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE - condizioni alla trasformabilità desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. -**

Le presenti prescrizioni devono essere rispettate negli interventi di trasformazione oltre la manutenzione straordinaria e relativamente alle sole risorse interessate dagli interventi stessi.

Infrastrutture

Per quanto concerne gli aspetti legati alla pericolosità geologica, idraulica, alla vulnerabilità della falda e alle relative fattibilità si deve far riferimento alle seguenti griglie, definite in base alle categorie di intervento ammesse e alle disposizioni normative contenute all' art.21 delle N.T.A.

CLASSI DI PERICOLOSITÀ		
Geomorfologica	G2	
Idraulica	P.1, P.2, P.3 (parte)	
Vulnerabilità delle falde	V.3	

FATTIBILITÀ GEOLOGICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	2
Pertinenze	2
Impianti per energie rinnovabili	2
Parcheggi pertinenziali pubblici	2
Infrastrutture a rete	2
Verde pubblico e parchi urbani	1

FATTIBILITÀ IDRAULICA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	1 se ricadente in P.1, 3 se ricadente in P.2, se ricadente in P.3 si applicano le previsioni di cui all' art.9 e seg. LRT 41/2018
	1 se ricadente in P.1, 3 se ricadente in P.2, se ricadente in P.3 si applicano le previsioni di cui all' art.9 e seg. LRT 41/2018
Pertinenze	1 se ricadente in P.1, 3 se ricadente in P.2, se ricadente in P.3 si applicano le previsioni di cui all' art.9 e seg. LRT 41/2018
Impianti per energie rinnovabili	1 se ricadente in P.1, 3 se ricadente in P.2, se ricadente in P.3 si applicano le previsioni di cui all' art.9 e seg. LRT 41/2018
Parcheggi pertinenziali pubblici	1 se ricadente in P.1, 3 se ricadente in P.2, se ricadente in P.3 si applicano le previsioni di cui all' art.9 e seg. LRT 41/2018
	1 se ricadente in P.1, 3 se ricadente in P.2, se ricadente in P.3 si applicano le previsioni di cui all' art.9 e seg. LRT 41/2018
Infrastrutture a rete	1 se ricadente in P.1, 3 se ricadente in P.2, se ricadente in P.3 si applicano le previsioni di cui all' art.9 e seg. LRT 41/2018
Verde pubblico e parchi urbani	1

FATTIBILITÀ VULNERABILITÀ DELLA FALDA	
INTERVENTI AMMESSI	CLASSE
Nuova edificazione	2
Pertinenze	2
Impianti per energie rinnovabili	2
Parcheggi pertinenziali pubblici	2
Infrastrutture a rete	2
Verde pubblico e parchi urbani	1

b) Acque

- 1 - Acque superficiali: l'area oggetto della presente Scheda Norma non è direttamente interessata dalla presenza del pericolo idrografico, né principale e né minore, il quale è però presente nelle immediate vicinanze. All'interno dell'area di pertinenza gli interventi di trasformazione devono garantire la massima permeabilità delle aree scoperte, non pavimentandole o laddove la pavimentazione si rende necessaria per la mobilità pedonale o carrabile, si devono utilizzare pavimentazioni drenanti, così come già prescritto nella direttiva 1.2 della Scheda d'Ambito di cui al punto precedente. Inoltre gli stessi interventi devono ripristinare, a conclusione degli stessi, sia all'interno che all'esterno dell'area di pertinenza una regimazione idraulica dei fossi di campagna tale da costituire un efficace drenaggio delle acque meteoriche;
- 2 - Rete acquedottistica: per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico, la realizzazione degli interventi di trasformazione dovrà prevedere l'attacco alla rete principale esistente, compreso l'eventuale adeguamento se necessario. Rimane comunque inteso che gli interventi di trasformazione devono essere subordinati al rilascio del parere dell'Ente Gestore. Ai fini del risparmio idrico devono essere recuperate le acque piovanti ed eventualmente quelle di risalita dalla depurazione per usi irrigui e non potabili;
- 3 - Rete fognaria e smaltimento dei liquami: per quanto riguarda lo smaltimento dei liquami, la realizzazione degli interventi di trasformazione dovrà prevedere l'attacco alla rete principale esistente, compreso l'eventuale adeguamento se necessario. Rimane comunque inteso che gli interventi di trasformazione devono essere subordinati al rilascio del parere dell'Ente Gestore.

c) Aria

- 1 - Inquinamento atmosferico: per quanto concerne le problematiche relative alle emissioni in atmosfera devono essere rispettate tutte le norme vigenti al momento dell'intervento affinché siano ridotte al minimo le emissioni in atmosfera in relazione alle destinazioni d'uso ammesse;
- 2 - Clima e inquinamento acustico: negli interventi di trasformazione devono essere rispettati i parametri già previsti dalla classe attribuita all'area dal P.C.C.A. vigente (Classe II).

e dalle normative vigenti intervenire successivamente al piano stesso. • 3 – Inquinamento luminoso: nella predisposizione dell'illuminazione per esterni dovrà essere garantita una illuminazione dei corpi illuminati rivolta verso il basso al fine di ridurre l'inquinamento luminoso.	
<i>di Energia:</i> • 1 – Fabbisogno energetico: nella realizzazione degli interventi di trasformazione devono essere adottate tutte le misure costruttive atte ad ottenere un buon risparmio energetico nel rispetto dei caratteri architettonici degli immobili. Devono essere utilizzati impianti e corpi illuminanti, del tipo a LED, a bassa impatto energetico. • 2 – Produzione di energia da fonte rinnovabile: è consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici, impianti geotermici), a condizione che gli impianti stessi siano a bassa impatto ambientale e ben inseriti nel contesto paesaggistico circostante e ubicati in modo da non confliggere con le visuali panoramiche. In ogni caso è consentita l'installazione di pannelli sulla copertura dei fabbricati nella misura massima del 30% di ogni falda, e distante dai colmi e dalle gronde in modo da mantenere la visibilità del manico di copertura rispetto alla superficie fotovoltaica. È consentita altresì l'installazione di pannelli fotovoltaici su pergolati o tetti a copertura dei parcheggi pertinenziali. Nel caso di pergolati l'apposizione dei pannelli deve essere tale da non trasformare i pergolati in tetti. <i>e) Salute Umana:</i> • Elettrodotti ad A.T.: l'area in oggetto non è interessata dalla presenza, neanche nelle vicinanze di elettodotti ad A.T.; in considerazione di ciò non sono previste prescrizioni da dover rispettare nell'attuazione degli interventi di trasformazione. • Impianti S.R.B. e R.T.V.: l'area in oggetto non è interessata dalla presenza, neanche nelle vicinanze di impianti S.R.B. e/o R.T.V.; in considerazione di ciò non sono previste prescrizioni da dover rispettare nell'attuazione degli interventi di trasformazione.	<i>gli Ambienti e biodiversità:</i> • 1 – Rete ecologica: gli interventi di trasformazione dovranno garantire un'implementazione della diversità di specie vegetali, arbusti, alberi di alto fusto di tipo autoctono al fine di ricostituire una rete ecologica con il territorio agricolo esterno. • 2 – Tutti gli spazi ricompresi nell'areale, non interessati da immobili o da infrastrutture, dovranno essere mantenuti dal punto di vista ambientale e paesaggistico, curarne la manutenzione, la vegetazione e la sistemazione superficiale.
<i>f) Rifiuti:</i> • 1 – Smaltimento di rifiuti urbani: la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti deve essere effettuato in maniera differenziata secondo le regole presenti nel Comune al momento dell'intervento, ovvero con modalità autonome, tuttavia nell'ottica della differenziazione e del recupero. A tale scopo, se ritenuto necessario dall'Ente Gestore del Servizio, l'insediamento dovrà essere fornito di apposita isola ecologica con contenitori differenziati per materiale, opportunamente schermata dal punto di vista paesaggistico, tramite l'uso di idoneo apparato vegetativo.	