



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE DELLE
POLITICHE TERRITORIALI ED
AMBIENTALI

Settore Pianificazione del Territorio

Oggetto: Verbale della Conferenza Tecnica svolta ai sensi dell'art. 27 della L.R. 01/2005 tra le strutture Tecniche del Comune di Monte Argentario, della Provincia di Grosseto e della Regione Toscana, in merito all'ambito di intervento "Parcheggio ex Varoli" (o "Capannone Varoli"), per il quale il Piano Strutturale (art. 44) prevede un approfondimento in sede di redazione del Regolamento Urbanistico.

In data 10 gennaio 2012 si sono incontrate, ai sensi dell'art. 27 della L.R. 01/2005, le strutture tecniche del Comune di Monte Argentario, della Provincia di Grosseto e della Regione Toscana al fine di affrontare le tematiche dell'ambito d'intervento ex Varoli, individuato nel redigendo Regolamento Urbanistico e per il quale occorre attivare una ulteriore fase di approfondimento e di verifica, così come indicato all'art. 44 del Piano Strutturale del Comune di Monte Argentario.

La conferenza prende atto degli approfondimenti trasmessi alla Regione Toscana in data 24.11.2011 prot. n. 295605 ed alla Provincia di Grosseto in data 14.12.2011 prot. n. 206755, che si allegano al presente verbale. Tali approfondimenti, comportanti la modifica della scheda del Regolamento Urbanistico adottato relativa al comparto Tn 1.1, verranno recepiti quale controdeduzione per il Consiglio Comunale in vista dell'approvazione del Regolamento Urbanistico.

Gli ulteriori aspetti di dettaglio di carattere paesaggistico saranno oggetto di ulteriore approfondimento in sede di conferenza paesaggistica che il Comune dovrà richiedere di convocare alla Regione Toscana in sede di pianificazione attuativa ex art. 36 del vigente P.I.T. poichè l'area interessa beni paesaggistici di cui al D.Lgs 22.02.2004 n. 42 .

A margine della conferenza, in riferimento all'ambito "ex Jacovacci", richiamato nell'osservazione regionale al Regolamento Urbanistico adottato, il Comune mette in evidenza che il P.I.I. e la contestuale variante al P.R.G. sono stati approvati con D.C.C. n 29 del 22.05.2006 previa variante al Piano Strutturale approvata con D.C.C. n. 43 del 08.08. 2005.

Il Funzionario del Territorio Responsabile di P.O. della Regione Toscana

Arch. Luca Signorini

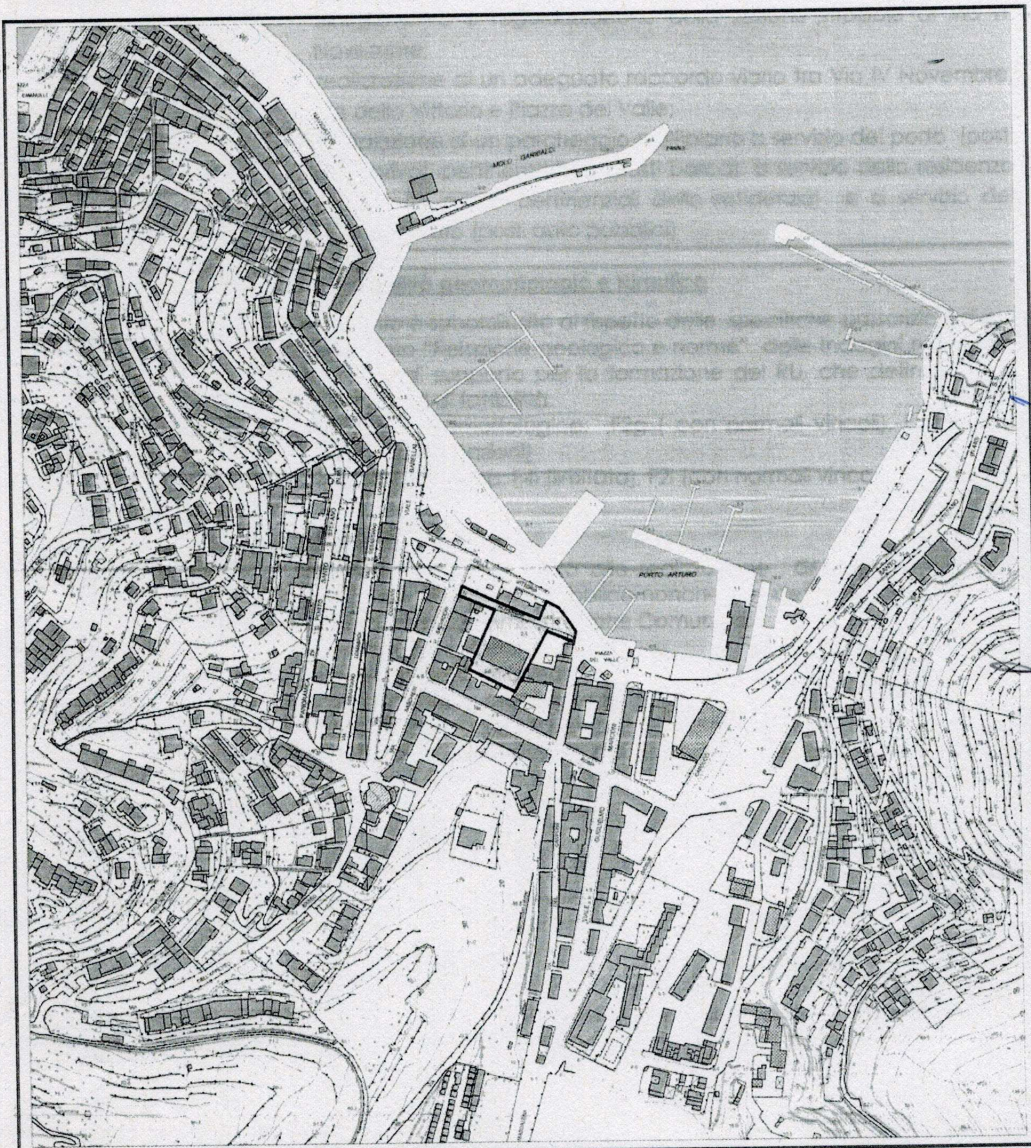
Il Responsabile della Programmazione Territoriale

Arch. Lucia Gracili

Il Dirigente del Settore Lavori Pubblici ed Urbanistica del Comune di Monte Argentario

Ing. Luca Vecchieschi

| | | |
|----------------------|--------------------------------------|--|
| 1. Generalità | 1.1 Denominazione | Comparto "Area capannone Varoli" - Tn 1.1 |
| | 1.2 Ubicazione | Località Valle |
| | 1.3 Descrizione stato attuale | Comprende l'area dove ricadono il capannone Varoli, ormai dismesso, nonché tratti della viabilità pubblica antistante (Via IV Novembre e slarghi di connessione con Via della Vittoria e Piazza del Valle). L'area è prossima all'asse commerciale di Via Roma e al porto del Valle. |



2. Prestazioni qualitative

Ferme restando le disposizioni dettate dalle norme di attuazione del RU (Parte Quarta, Titolo III, Capo II, "Aree di nuovo impianto"), gli interventi si conformano alle seguenti disposizioni particolari:

| | |
|---|---|
| <p>2.1. Finalità</p> | <p>L'intervento è finalizzato alla creazione di un parcheggio multipiano a servizio del porto, della residenza e dei visitatori. E' finalizzato, altresì, alla riqualificazione delle aree urbane antistanti.</p> <p>Esso prevede in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ intervento di sostituzione edilizia; ▪ allargamento e regolarizzazione della sezione stradale di Via IV Novembre; ▪ realizzazione di un adeguato raccordo viario tra Via IV Novembre, Via della Vittoria e Piazza del Valle; ▪ realizzazione di un parcheggio multipiano a servizio del porto (posti auto privati pertinenziali dei posti barca), a servizio della residenza (posti auto privati pertinenziali della residenza) e a servizio del centro abitato (posti auto pubblici) |
| <p>2.2. Condizioni generali</p> | <p>2.2.1. Fattibilità geomorfologia e idraulica</p> <p>L'intervento è subordinato al rispetto delle specifiche prescrizioni di cui all'elaborato "Relazione geologica e norme" delle Indagini geologico - tecniche di supporto per la formazione del RU, che definiscono le seguenti classi di fattibilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ fattibilità geomorfologica: F2g (con normali vincoli), F1g (senza particolari limitazioni) ▪ fattibilità idraulica: F4i (limitata), F2i (con normali vincoli) <p>2.2.2. Opere pubbliche</p> <p>L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle relative aree alla Amministrazione Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ parcheggi pubblici; ▪ verde pubblico di arredo stradale; ▪ allargamento e regolarizzazione Via IV Novembre; ▪ raccordo tra Via IV Novembre, Via della Vittoria e Piazza del Valle; ▪ eventuali opere prescritte dal gestore del servizio idrico integrato o dagli altri enti preposti alla autorizzazione e/o alla approvazione del PA <p>2.2.3. Configurazione del comparto</p> <p>Il PA definisce la configurazione del comparto sulla base dello schema distributivo contenuto nella presente scheda.</p> <p>2.2.4. Convenzione</p> <p>La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, previsti dal PA. Essa deve in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ garantire la completa e corretta realizzazione dell'intervento e il |

| | |
|--|--|
| | <p>mantenimento delle destinazioni d'uso previste;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ disciplinare il regime giuridico dei suoli; ▪ definire le opere di interesse pubblico con le relative forme di garanzia; ▪ definire le modalità di attuazione degli interventi; ▪ definire le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici. |
| <p>2.3. Caratteri tipologici e costruttivi</p> | <p>Disposizioni aggiuntive: L'edificio che accoglie il parcheggio multipiano deve:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ rapportarsi alla nuova sede carrabile di Via IV Novembre, uniformandosi agli allineamenti indicati dalla Amministrazione Comunale; ▪ essere concepito nel rispetto della normativa di settore e di quella che regola gli accessi viari; ▪ rispettare le norme che regolano le distanze ai sensi del DM 1444/1968; ▪ essere realizzato con una copertura piana, che può essere concepita anche per consentire il parcheggio di autovetture. <p>Se e in quanto consentito dalla verifica di fattibilità geologica e idraulica e se non pregiudizievole per la sicurezza delle costruzioni limitrofe, può essere realizzato con un piano interrato o seminterrato.</p> |
| <p>2.4. Interventi consentiti</p> | <p>2.4.1. Classificazione ai sensi del DM 1444/1968 Zona territoriale omogenea "B"</p> <p>2.4.2. Parametri urbanistici Superficie territoriale: 3.520 mq circa Superficie fondiaria: 2.450 mq circa Posti auto: n. 300 di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ pertinenziali posti barca: n.180 ▪ pertinenziali residenza privata: n.50 ▪ pubblici urbani: n.70 <p>Rapporto di copertura: Rc max 30% Rapporto di occupazione del sottosuolo Ros max 50% Altezza: pari a quella esistente Piani fuori terra: in conseguenza dell'altezza 2 piani fuori terra</p> <p>Spazi pubblici:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ verde: 250 mq ▪ strade ▪ parcheggi pubblici: n. 70 posti auto <p>2.4.3. Modalità di attuazione Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata</p> |
| <p>2.5. Prescrizioni particolari</p> | <p>2.5.1. Realizzazione di un serbatoio per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio.</p> <p>2.5.2. Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, ecc).</p> |

**2.6.
Indirizzi per il corretto
inserimento
paesaggistico**

2.6.1. Il Piano Attuativo sarà corredato da uno studio di dettaglio che valuti il corretto inserimento del nuovo edificio attraverso lo studio di un assetto insediativo che garantisca:

- il corretto inserimento ambientale, attraverso una progettazione di elevato livello architettonico e prestazionale, valutando l'equilibrio in termini dimensionali, tra l'esistente e la nuova costruzione;
- il contenimento degli effetti dannosi, derivanti dall'inquinamento atmosferico e acustico attraverso soluzioni innovative;
- la funzione fisico - percettiva, mediante l'utilizzo di alberature e manti erbosi, secondo quanto disciplinato al punto 3.5.3.2. dell'art. 41 delle Norme di Attuazione.

2.6.2. L'adeguamento di Via IV Novembre dovrà avvenire secondo criteri di sicurezza, miglior inserimento ambientale, efficienza dei traffici di scorrimento e di mobilità interna, indicando condizioni per l'abbattimento degli inquinamenti acustici e atmosferici, tramite vegetazione che assolva anche a funzioni percettive e visive che aumentino la qualità del nuovo paesaggio urbano.

L'eventuale area di parcheggio esterno, dovrà essere adeguatamente attrezzata con percorsi pedonali, arredi urbani e pavimentata con materiali permeabili.

3. Prestazioni funzionali

3.1. Destinazioni d'uso: strada, verde di arredo stradale, parcheggi pubblici e privati

3.2. Ferme restando le destinazioni d'uso suddette, valgono le disposizioni sulle prestazioni funzionali definite dalle norme di attuazione del RU, Parte Quarta, Titolo III, Capo III, "Aree di nuovo impianto".

4. Disciplina in assenza di PA

Nelle more di entrata in vigore del PA, alle costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel comparto, nonché alle attività in atto, si applica la seguente disciplina:

- costruzioni esistenti: sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- spazi aperti: si applicano le disposizioni delle norme di attuazione del RU per il "verde privato" in ambito urbano.
- attività in atto: possono permanere, senza consolidarsi, anche se in contrasto con la disciplina del comparto. Gli edifici che le ospitano, in questo caso, possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.