

Comune di Monte Argentario



Regolamento Urbanistico

Allegato A
*Controdeduzioni alle osservazioni
pervenute al Regolamento Urbanistico*

Parte II
Istruttoria osservazioni dal n. 250 al n. 487

Marzo 2012

Adozione
D.C.C.n. 61 del 16.09.2010

Approvazione
D.C.C.n. 12 del 23.03.2012





Comune di Monte Argentario

Sindaco

Arturo Cerulli

Responsabile del Procedimento

Luca Vecchieschi

Garante della Comunicazione

Rosanna Bani

Gruppo di lavoro

Dirigente III Settore Urbanistica – Edilizia

Luca Vecchieschi

Ufficio di Piano

Elisabetta Berti

Aspetti giuridici

Enrico Amante

Aspetti geologici e idraulici

Franco Duranti
Luca Moretti

Aspetti naturalistici

Soc. Nemo s.r.l

Sistema Informativo LdP GIS

Coord. Luca Gentili
Stefano Niccolai



Comune di Monte Argentario

ELENCO OSSERVAZIONI RICEVUTE

OSS.N	RICHIEDENTE	N. PROT/DATA	ESITO CONTRO DEDUZIONE	PAGINA
251	FASTELLI LUISA	PROT. 37677 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	305
252	PACCHIAROTTI FRANCESCA	PROT. 37698 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	306
253	BRACCI LUCIA	PROT. 37744 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	307
254	ARCH. VALLE TOMMASO	PROT. 37742 DEL 13/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	308
255	CONSANI GIULIA	PROT. 37741 DEL 13/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	309
256	D'AMICO FRANCESCA	PROT. 37739 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	310
257	CASINI CARLA	PROT. 37738 DEL 13/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	311
258	ALOCCI CRISTINA	PROT. 37737 DEL 13/12/2010	ACCOLTA	312
259	PICCHIANTI DARIO	PROT. 37736 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	313
260	DE DOMINICIS ANNUNZIATA	PROT. 37734 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	314
261	BOSCARINI ENRICO	PROT. 37733 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	315
262	DI ROBERTO PALMIRA	PROT. 37732 DEL 13/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	316
263	GUERRIERI DONATELLA	PROT. 37730 DEL 13/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	317
264	CALABRIA CARLO MARIA	PROT. 37729 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	318
265	GUERRIERI DONATELLA	PROT. 37728 DEL 13/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	319
266	SABATINI CARLA, SABATINI ANNA, BANTI MARCO, SABATINI CLOTILDE	PROT. 37727 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	320
267	BORGHESE MARIA JOSE' – LEGALE RAPPRESENTATE LA STORTA SOCIETA' AGRICOLA	PROT. 37726 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	321



Comune di Monte Argentario

268	COLI ELISEO - LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETÀ IL CAVALLARO	PROT. 37725 DEL 13/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	322
269	SABATINI ANNUNZIATA, SABATINI PIER LUIGI, SABATINI VINCENZA	PROT. 37724 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	324
270	DE GIOVANNI CLAUDIO	PROT. 37722 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	325
271	BRUNI SILVIA LUCIA	PROT. 37773 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	326
272	BENEDETTO AMATO – RISTORANTE LA FONTANINA	PROT. 37716 DEL 13/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	327
273	GIOVANI CARLO	PROT. 37675 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	328
274	GIOVANI CARLO	PROT. 37674 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	329
275	MONGIELLO MARIA ROMANA – LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETÀ LE FATE DELL'ARGENTARIO	PROT. 37673 DEL 13/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	330
276	MONGIELLO MARIA ROMANA – LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETÀ LE FATE DELL'ARGENTARIO	PROT. 37672 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	331
277	ING. TOSINI SANTINO - DIOCESI DI VITERBO	PROT. 37671 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	332
278	ING. TOSINI SANTINO - DIOCESI DI VITERBO	PROT. 37670 DEL 13/12/2010	ACCOLTA	333
279	LO RE GIACOMO	PROT. 37669 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	334
280	LO RE GIACOMO	PROT. 37668 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	335
281	LANDINI ALFIERO, VINCENZO ROMEIO	PROT. 37667 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	336
282	GHINI MAURO	PROT. 37714 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	337
283	NARDULLI GABRIELE	PROT. 37713 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	338
284	TOSI ANTONIO – DELEGATO DEGLI AVENTI DIRITTO "LA CAVA + 16"	PROT. 37711 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	339
285	SCHIANO ELIO	PROT. 37710 DEL 13/12/2010	NON PERTINENTE	340
286	FANCIULLI JESSICA	PROT. 37708 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	341
287	FANCIULLI GIUSEPPINA	PROT. 37706 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	342



Comune di Monte Argentario

288	CAPITANI FOSCO	PROT. 37705 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	343
289	ALOCCI EVELINA	PROT. 37703 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	344
290	DANESE ANGELO	PROT. 37702 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	345
291	MARGINI FERRUCCIO – LEGALE RAPPRESENTANTE SOCIETÀ RECTA	PROT. 37700 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	346
292	COCCOLUTO STEFANIA	PROT. 37721 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	347
293	ERO LUCIGNANI – LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETÀ HOTEL DON PEDRO	PROT. 37749 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	348
294	RITA PACCHIAROTTI	PROT. 37752 DEL 13/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	349
295	ELIO LORENZINI	PROT. 37756 DEL 13/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	350
296	DOLORES ZAULI	PROT. 37758 DEL 13/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	351
297	COLI CASSIANO	PROT. 37760 DEL 13/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	352
298	GABRIELLI DANIELA	PROT. 37762 DEL 13/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	355
299	FADDA ANTONIA	PROT. 37764 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	356
300	GARZOGLIO FRANCESCO, NEGRO MARIELLA	PROT. 37766 DEL 13/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	357
301	LANDINI ALFIERO	PROT. 37666 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	359
302	NAVONI STEFANO – LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETÀ ARGENTARIO RISTORAZIONE	PROT. 37697 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	360
303	CORSONI MARCELLO	PROT. 37869 DEL 13/12/2010	ACCOLTA	361
304	TOCCO MIRELLA, TOCCO GIUSEPPE, TOCCO FRANCO	PROT. 37707 DEL 13/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	362
305	BAGNOLI ROBERTO, CIAVATTINI ELEONORA, RISPOLI SILVEO, SABATINI ANNUNZIATA	PROT. 37704 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	363
306	TOCCO MIRELLA, TOCCO GIUSEPPE, TOCCO FRANCO	PROT. 37709 DEL 13/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	364
307	TOCCO MIRELLA, TOCCO GIUSEPPE, TOCCO FRANCO	PROT. 37712 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	365



Comune di Monte Argentario

308	PUCCI CLAUDIO, BIAGETTI REDO, CANESSA FERNANDA, COSTAGLIOLA FRANCESCA, COSTAGLIOLA GIUSEPPE, MERCURIO MARIA ANNUNZIATA, POGGIOLI GIANFRANCO, PUCCI MAURIZIO	PROT. 37715 DEL 13/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	366
309	GIOVANI ANGELA	PROT. 37835 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	367
310	DRAGAGNA GIORGIO	PROT. 38400 DEL 13/12/2010 R.R N. 14011296747-5 DELL'11/12/2010	NON ACCOLTA	368
311	BASCHIERI SALVADORI FLAVIA	PROT. 38402 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	369
312	AMATO MARIAROSA	PROT. 37814 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	371
313	Avv. LAVITOLA GIUSEPPE	PROT. 37815 DEL 13/12/2010 PEC MAIL	NON ACCOLTA	372
314	ASTRO LUIGI	PROT. 37797 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	375
315	FEROCI ALESSANDRO	PROT. 37794 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	376
316	FEROCI ALESSANDRO	PROT. 37796 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	377
317	FEROCI ALESSANDRO	PROT. 37793 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	378
318	FEROCI ALESSANDRO	PROT. 37792 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	379
319	FEROCI ALESSANDRO	PROT. 37791 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	380
320	FEROCI ALESSANDRO	PROT. 37790 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	381
321	BUTTINI PATRIZIA	PROT. 37789 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	382
322	PICCHIANTI GIACOMO, BANI GIUSEPPINA, CARDINALI SANTI, MATALONI ASSUNTA, BANI ENZA, GALATOLO RAFFAELLA, BEROGNA VILMA, BEROGNA LIANA, CAPITANI FRANCA, CAPITANI BRUNO, MANUGUERRA SALVATORE, COCCOLUTO RENZO, BEROGNA GIULIO, BEROGNA FRANCESCA	PROT. 37788 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	383



Comune di Monte Argentario

323	BARTOLI MICHELA – AMMINISTRATORE CONDOMINIO I MOLINI	PROT. 37786 DEL 13/12/2010	ACCOLTA	384
324	TERRAMOCCIA ELIANA	PROT. 37785 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	385
325	BERETTA ALESSANDRO, GAJAS ANDREA, MEI MASSIMO, RAMPINI MARIO, BRUNI ETTORE	PROT. 37783 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	386
326	SANTI SILANO, CAPITANI ROSARIA, CAPITANI FRANCESCO, CAPITANI SIMONE, BUSONERO ULDERICA, CARINI PAOLO, SENESI SILVANA	PROT. 37782 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	387
327	CIAVATTINI LUIGI	PROT. 37440 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	388
328	FACCIOLI MARINELLA	PROT. 37442 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	389
329	BROGI ADRIANA	PROT. 37441 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	390
330	MAGNAGHI MASSIMILIANO – LEGALE RAPPRESENTANTE ROSE GARDEN	PROT. 37426 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	391
331	ANSEN IN DU VAL ERDA DAGNY	PROT. 37427 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	392
332	UZIELLI GIULIANA	PROT. 37428 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	393
333	ZAMBERNANRDI PASQUINO	PROT. 37429 DEL 10/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	394
334	BALESTRA GIULIA MARINI	PROT. 37448 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	395
334 ^{BI} S	STEFANO VALENZIANI	PERV. FAX DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	397
335	ROSI DEMO - LEGALE RAPPRESENTANTE SOCIETÀ ROSI DEMO	PROT. 37435 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	399
336	FRANZAN JACOPO – LEGALE RAPPRESENTANTE SOCIETÀ DEAR	PROT. 37436 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	400
337	ROMANOFF NATALIA	PROT. 37437 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	401
338	TARANTINI MARIA TERESA RAFFAELE MALUCCI – LEGALE RAPPRESENTANTE CIAK POP – CORN SRL	PROT. 37482 DEL 10/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	402
339	PIAZZINI MASSIMO – LEGALE RAPPRESENTANTE PODERE VILLA BASSA	PROT. 37571 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	403



Comune di Monte Argentario

340	PIAZZINI MASSIMO – LEGALE RAPPRESENTANTE PODERE FATTORIA PERSETO DE POZZO	PROT. 37570 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	404
341	PIAZZINI FRANCESCA	PROT. 37569 DEL 10/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	405
342	PIAZZINI FRANCESCA	PROT. 37568 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	406
343	MASSANDRINI GUGLIELMO – LEGALE RAPPRESENTANTE SOCIETÀ PUNTO MARE	PROT. 37567 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	407
344	SABATINI MARINO, RISPOLI GIUSEPPA	PROT. 37566 DEL 10/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	408
345	DE LIETO VOLLARO ANTONIO	PROT. 37565 DEL 10/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	409
346	FAVIA GIANCARLO	PROT. 37564 DEL 10/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	411
347	CANNETI ANDREA	PROT. 37563 DEL 10/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	412
348	LONGOBARDI LINA, FUSINI PAOLO	PROT. 37562 DEL 10/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	413
349	CANESSA ANGELA, SINIBALDI RENATO	PROT. 37561 DEL 10/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	415
350	MERLINI LAURA	PROT. 37560 DEL 10/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	416
351	TEODORI EDOARDO	PROT. 37559 DEL 10/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	417
352	COSTAGLIOLA ELISA, PUCCI RENATO	PROT. 37558 DEL 10/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	419
353	LANDINI NICOLETTA, GALATOLO DANIELE, GALATOLO ELEONORA	PROT. 37557 DEL 10/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	420
354	GHINI MAURO	PROT. 37410 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	422
355	OLYMPIC COSTRUZIONI	PROT. 37620 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	423
356	CASALINI LUIGINA	PROT. 37602 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	424
357	CAPRAI GIANFRANCO	PROT. 37603 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	425
357BI S	GRIGNAFFINI ENZO	PROT. 37604 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	426
358	BAGNOLI AZELIO PER CONTO DELLA SIG. MAGGIOROTTI ILARIA	PROT. 37676 DEL 13/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	427



Comune di Monte Argentario

359	SABATINI ANNA	PROT. 37678 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	429
360	FANTERIA RODRIGO, CHIAPPINI MARISA	PROT. 37679 DEL 13/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	430
361	BAGNOLI ELISABETTA	PROT. 37680 DEL 13/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTAPARZIALM ENTE ACCOLTA	432
362	SABATINI MARCO	PROT. 37682 DEL 13/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	434
363	CIAVATTINI UMBERTO	PROT. 37683 DEL 13/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	435
364	CERIANA MAYNERI MARIA GAIA, DI BAGNO GUELFO	PROT. 37687 DEL 13/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	437
365	CERIANA MAYNERI MARIA GAIA	PROT. 37689 DEL 13/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	439
366	PUCCI ROBERTO	PROT. 37693 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	441
367	RISPOLI ERINA	PROT. 37696 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	442
368	ZAMPIGHI GILBERTO, FRANZOSI RAFFAELLA, BAGNOLI ROBERTO, CIAVATTINI ELEONORA	PROT. 37699 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	443
369	LORENZINI GIULIO	PROT. 37701 DEL 13/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	444
370	CHAOMIAN SEDA LUCIE	PROT. 37642 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	447
371	SCOTTO LUCIANO – LEGALE RAPPRESENTANTE NAUTICA SCOTTO	PROT. 37644 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	448
372	REOLON MAURIZIO	PROT. 37645 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	449
373	CHEGIA PIETRINA	PROT. 37647 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	450
374	DE DOMINICIS MILA	PROT. 37649 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	450
375	DE DOMINICIS MILA	PROT. 37650 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	451
376	CHAOMIAN SEDA LUCIE	PROT. 37652 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	452
377	PEDRESCHI GIANCARLO	PROT. 37654 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	453
378	ORTENZI QUIRINO – LEGALE RAPPRESENTANTE OLYMPIC COSTRUZIONI	PROT. 37656 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	454



Comune di Monte Argentario

379	LANDINI ANNA	PROT. 37575 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	455
380	COLI FEDORA	PROT. 37574 DEL 10/12/2010	ACCOLTA	456
381	COLI FEDORA (DOPPIA COPIA)	PROT. 37573 DEL 10/12/2010		
382	S.I.T.E RESORT	PROT. 37572 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	457
383	MICARELLI PAOLA	PROT. 37846 DEL 13/12/2010	NON PERTINENTE	458
384	BRUNI MAURO	PROT. 37836 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	459
385	VALLECOCCIA ELISABETTA	PROT. 37605 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	460
386	ALOCCI ANDREA – LEGALE RAPP. SOC. ALOCCI MARIO, LIZZULLI GASPARE, DE DOMINICIS MAURO, PRESENTI ASSUNTA, DE DOMINICIS MARIA GIULIA, DE DOMINICIS FRANCESCO, DE DOMINICIS ANNA, AMBROGETTI LUIGI, SORRENTINI NERIS	PROT. 37606 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	461
387	BANTI GIOVACCHINO	PROT. 37607 DEL 10/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	462
388	CIAVATTINI MARCO – TECNICO INCARICATO SOCIETÀ ROSA REAL ESTATE	PROT. 37608 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	463
389	SOLARI Ugo, MUCCIOLI MARIA PIA	PROT. 37596 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	464
390	LEONZI ALDO	PROT. 37597 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	465
391	NERI BIAGINA	PROT. 37598 DEL 10/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	466
392	RIZZARDI GIORGIO	PROT. 37599 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	467
393	FANCIULLI CORRADO	PROT. 37600 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	468
394	SERI ANGELO	PROT. 37601 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	469
395	SOLARI Ugo, GALATOLO FRANCESCA	PROT. 37586 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	470
396	WONGHER EMILIO	PROT. 37590 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	471



Comune di Monte Argentario

397	GAIBISSO GIUSEPPINA	PROT. 37591 DEL 10/12/2010	ACCOLTA	472
398	BUSONERO ALBA	PROT. 37594 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	473
399	ORSINI ASSUNTA	PROT. 37593 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	474
400	MENGHI FEDERICO VINCENZO – LEGALE RAPPRESENTANTE SOCIETÀ MANITA – RTA “LE POSTE”	PROT. 37592 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	475
401	BUSONERO ALBA	PROT. 37595 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	476
402	PICCHIANTI ROBERTO	PROT. 37585 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	477
403	BERTI ALESSANDRO – LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOC. BERTI TERRAROSSA	PROT. 37614 DEL 10/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	478
404	PAGNINI MARCO, RISPOLI CRISTINA	PROT. 37767 DEL 13/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	479
405	BAGNILI ELISABETTA, UGO PALATRESI	PROT. 37659 DEL 13/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	480
406	CIAVATTINI FRANCO, GUERRINI MARCELLA	PROT. 37661 DEL 13/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	481
407	BAGNOLI ROBERTO, CIAVATTINI ELEONORA	PROT. 37662 DEL 13/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	482
408	BAGNOLI RINALDO	PROT. 37664 DEL 13/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	484
409	PAHOR MARCELLO	PROT. 37494 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	486
410	CODEREY MARIANNE	PROT. 37417 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	488
410BIS	CODEREY MARIANNE	PROT. 37438 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	489
411	NATALE CARMELA	PROT. 37418 DEL 10/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	490
412	FANTERIA MIRELLA	PROT. 37419 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	491
413	CIARNELLA ANGELA, CIARNELLA VINCENZO	PROT. 37433 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	492
414	PETROSSI CARLO	PROT. 37416 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	493
415	CHIMENTI MONICA	PROT. 37432 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	494



Comune di Monte Argentario

416	MURZI ANGELO	PROT. 37431 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	495
417	ZAMBERNARDI PASQUINO – LEGALE RAPPRESENTANTE SOC. IMM. LORIANO ZAMBERNARDI	PROT. 37430 DEL 10/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	496
418	MAZZUCA DEA – PROCURATRICE DELLA SOC. GROVE PARK PROPIERTIES	PROT. 37582 DEL 10/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	497
419	LANDINI ANNA	PROT. 37576 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	499
420	LI VIGNI ROSANNA, AURELI SANDRA, LONGO PIETRO, GUERRISI ANGELA MARIA, LONGO MARIA ANTONIETTA, BASCHIERI GUIDO, BASCHIERI SALVADORI GIULIA, FUGA GIAN CARLO, VIVARELLI ALESSANDRA, BELLOCCHI RITA, BRACAGLIA ROBERTO, DI TRANI LIVIA	PROT. 37492 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	500
421	BASCHIERI SALVADORI ALFREDO	PROT. 37491 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	502
422	ZOLESI MARCELLO	PROT. 37488 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	504
423	BRACCI ANNALISA	PROT. 37489 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	505
424	BASCHIERI SALVADORI GUIDO	PROT. 37490 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	507
425	PUCCI LUCA –LEGALE RAPPRESENTANTE S.STEFANO IMMOBILIARE SRL	PROT. 37487 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	509
426	ROSI SIRIO	PROT. 37609 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	511
427	ROSI GABRIELE	PROT. 37610 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	512
428	CASINI CARLO – LEGALE RAPPRESENTANTE AZ. AGR. PETTIROSSO	PROT. 37611 DEL 10/12/2010	ACCOLTA	513
429	ZOLESI SETTIMO	PROT. 37612 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	514
430	BERTI LINO	PROT. 37613 DEL 10/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	514
431	BERTELLI GIUSEPPE	PROT. 37530 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	515
432	LOFFREDO LIANA	PROT. 37587 DEL 10/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	517



Comune di Monte Argentario

433	BROZZI ADRIANA – LEGALE RAPPRESENTANTE SOC. AL - IMMOBILIARE ALBERGO "BAIA D'ARGENTO"	PROT. 37588 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	518
434	MONTAPERTO ELISABETTA	PROT. 37589 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	521
435	LANDINI MARIA VITTORIA	PROT. 37577 DEL 10/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	522
436	GIUSTI FRANCESCO SAVERIO	PROT. 37578 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	523
437	NUCCI SILVANO	PROT. 37579 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	524
438	MATRONE SERGIO - LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA MONTE ARGENTARIO SRL	PROT. 37580 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	525
439	MATRONE SERGIO - LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA MONTE ARGENTARIO SRL	PROT. 37581 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	526
440	GIOVANI MANFREDI LEONE	PROT. 37833 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	527
441	VARBARO ANTONIO, VARBARO MARIA	PROT. 37800 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	528
442	RISPOLI GIUSEPPA	PROT. 37799 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	529
443	RISPOLI GIUSEPPA	PROT. 37798 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	530
444	PIETRAPIANA GIACOMO – LEGALE RAPPRESENTANTE SOC. IMM. LAURA	PROT. 37806 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	531
445	PIETRAPIANA GIACOMO	PROT. 37805 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	532
446	PIETRAPIANA GIACOMO	PROT. 37804 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	533
447	PIETRAPIANA GIACOMO	PROT. 37803 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	534
448	PIETRAPIANA FRANCO	PROT. 37802 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	535
449	MIRALLI FABIO – RAPPRESENTANTE AMICI DELLA FENIGLIA	PROT. 37539 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	536
450	FOSSEN RICCARDO, LI VIGNI ROSANNA, GHIEZZI LIVIO, GHIEZZI RENATO, TERRAMOCCIA VILIA, GHIEZZI ENRICO, ALOCCI SANTINA, ORSO FRANCESCA, BUSONERO PIERO,	PROT. 37493 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	537



Comune di Monte Argentario

	CONTI GRAZIELLA, SCHIANO GISELDA, GAIBISSO ETTORE, FOSSEN GIUSTO CARLO, DEGLI ALBIZZI GIOVANNA, MARTINELLI BIANCAMARIA			
451	COSTA D'ARGENTO SRL, SANTOSTEFANO COSTRUZIONI	PROT. 37540 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	539
452	RUDELLI PATRIZIO	PROT. 37420 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	540
453	BUZZECOLI MARIO – LEGALE RAPPRESENTANTE SOC. CASE DELL'OLMO	PROT. 37439 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	541
454	TATTI CINZIA, TATTI MONICA, MAIORANA MARIA LETIZIA, TESTA GIORGIO, D'ANTONA ROBERTA, MONTIRONI MARINA, INTERSIMONE MASSIMO	PROT. 37509 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	542
455	TERRAMOCCIA NILVO	PROT. 37772 DEL 13/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	543
456	TERRAMOCCIA NILVO	PROT. 37771 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	545
457	TERRAMOCCIA NILVO	PROT. 37770 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	546
458	TERRAMOCCIA NILVO	PROT. 37769 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	547
459	TERRAMOCCIA ANDREA	PROT. 37768 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	549
460	CERULLI GIANCARLO	PROT. 37781 DEL 13/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	550
461	ORSINI ROSELLINA	PROT. 37780 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	551
462	ORSINI ROSELLINA	PROT. 37779 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	553
463	BALLINI VALERIO	PROT. 37776 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	554
464	TERRAMOCCIA ELIANA	PROT. 37775 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	555
465	TERRAMOCCIA ELIANA	PROT. 37774 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	556
466	SOLARI Ugo, CASSETTA ALESSANDRO	PROT. 37813 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	557
467	SOLARI Ugo, CASSETTA ALESSANDRO	PROT. 37812 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	558



Comune di Monte Argentario

468	SOLARI Ugo, CASETTA ALESSANDRO	PROT. 37811 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	559
469	SABATINI ANTONIO	PROT. 37809 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	560
470	LUCIGNANI ERO	PROT. 37808 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	561
471	SABATINI ANTONIO	PROT. 37807 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	562
472	ROSSI MAURO	PROT. 37840 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	563
473	ALOCCI GIANCARLO, POZZI STEFANO	PROT. 37841 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	564
474	GRECO CARLO	PROT. 37842 DEL 13/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	565
475	SCHIANO RICCARDO	PROT. 37843 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	571
476	CASALINI CLAUDIA ARCHITETTO	PROT. 37844 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	572
477	ORSINI ANNA	PROT. 37845 DEL 13/12/2010	NON ACCOLTA	573
478	COCCIA MARGHERITA – LEGALE RAPPRESENTANTE SCOCIETÀ AGR. LE PIANE	PROT. 37834 DEL 13/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	574
479	LORENZINI MARIA	PROT. 38048 DEL 14/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	576
480	GARGARI PATRIZIA	PROT. 38085 DEL 14/12/2010 R N. 13238270930-3 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	577
481	PAOLINI PIERLUIGI – LEGALE RAPPRESENTANTE SOC. GAVIRO	PROT. 38220 DEL 15/12/2010 AR N. 13982610166-2 DEL 11/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	579
482	FRANCESCHETTI BIANCA MARIA	PROT. 38222 DEL 15/12/2010 AR N. 12864176948-2 DEL 11/12/2010	NON ACCOLTA	580
483	COSTANZO GIANCARLO	PROT. 38215 DEL 15/12/2010 AR N. 13740939059-8 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	582
484	BARBETTA ALBERTO	PROT. 38216 DEL 15/12/2010 AR N. 13698893570-7 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	583



Comune di Monte Argentario

485	PROPERZI ANGELO – RAPPRESENTANTE ASS. AMBIENTALISTA W.W.F.F	PROT. 38218 DEL 15/12/2010 AR N. 14008480792-6 DEL 10/12/2010	ACCOLTA	584
486	ZANINI ENEA	PROT. 38219 DEL 15/12/2010 AR N. 14286188512-4 DEL 11/12/2010	NON ACCOLTA	585
487	BRANDIZZI LUCILLA	PROT. 38544 DEL 17/12/2010 POSTA ONLINE RACCOMANDATA DEL 11/12/2010	NON ACCOLTA	587



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 251

13/12/2010

protocollo n. 37677/2010

proponente
LUISA FASTELLI

Ubicazione
**Via della Cacciarella – Porto S.
Stefano**

Disciplina suoli
**Elaborato C: Territorio rurale
Elaborato G. Norme di attuazione**

Sintesi dell'osservazione

1. INSERIMENTO IN IR2 ANZICHÉ IN EA.2
2. MODIFICA NORMATIVA ART. 65 PUNTO 5 SOTTOZONA IR2: SONO CONSENTITI INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE IN LOTTI AVENTI UNA SUPERFICIE MINIMA DI 1000 MQ RISPETTANDO I SEGUENTI REQUISITI:
 - SUL NON SUPERIORE AL 30% DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL LOTTO;
 - SUPERFICIE COPERTA MAX 40% DELLA PERTINENZA DELL'EDIFICIO;
 - SUPERFICIE IMPERMEABILIZZATA NON SUPERIORE AL 75%;
 - RISULTINO SODDISFATTE LE DOTAZIONI DI PARCHEGGIO;
 - ALTEZZA DELL'EDIFICIO NON SUPERIORE AI DUE PIANI;
 - RISPETTO DELLE DISTANZE.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Si ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento, giudicando appropriate e meritevoli di conferma le previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico adottato, con le quali sono ottemperati gli indirizzi e le invarianti del Piano Strutturale che precludono nuova edificazione per finalità residenziale della specifica UTOE, garantendo una adeguata tutela dei valori paesaggistici. Le soluzioni prospettate dall'osservante non appaiono compatibili con gli obiettivi fondamentali sopra specificati. Inoltre, la richiesta trova insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo consentito nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 252

13/12/2010

protocollo n. 37698/2010

proponente

FRANCESCA PACCHIAROTTI

Ubicazione

Strada provinciale 161

Disciplina suoli

Elaborato I: beni sottoposti a vincolo espropriativo

Sintesi dell'osservazione

SPOSTAMENTO DELLA PREVISIONE DELLA PISTA CICLABILE IN QUANTO COSTITUIREBBE UN' OSTACOLO ALL'UNICO VARCO DI ACCESSO ALLA PROPRIETÀ. SI PROPONE TALE SPOSTAMENTO NELLA SEDE DELL'EX FERROVIA.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

L'area oggetto dell'osservazione ricade fra quelle individuate nell' "Elaborato I: beni sottoposti a vincolo espropriativo" seguono le procedure, tra l'altro già attivate da questa amministrazione, secondo la normativa vigente.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 253

13/12/2010

protocollo n. 37744/2010

proponente
LUCIA BRACCI

Ubicazione
Loc. Olivastra – Cala Moresca

Disciplina suoli
Elaborato C: Territorio rurale
Elaborato I: beni sottoposti a vincolo espropriativo

Sintesi dell'osservazione

TOGLIERE IL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO PER LA REALIZZAZIONE DELLA PISTA CICLABILE E DI INEDIFICABILITÀ ASSOLUTA.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

L'area oggetto dell'osservazione ricade fra quelle individuate nell' "Elaborato I: beni sottoposti a vincolo espropriativo" in conformità con la previsione del Corridoio multimodale recepito dal Regolamento Urbanistico adottato e segue le procedure, tra l'altro già attivate da questa amministrazione, secondo la normativa vigente.

Si precisa inoltre, che la classificazione in ambito IR1 non implica un vincolo di inedificabilità assoluta; tuttavia, osta il dimensionamento del vigente Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi per nuova edificazione.



OSSERVAZIONE n. 254

13/12/2010

protocollo n. 37742/2010

Proponente

PROF. ARCH. TOMMASO VALLE

Ubicazione

Le Miniere

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

ESCLUSIONE DALL'AMBITO EN CON POSSIBILITÀ DI EFFETTUARE UN PIANO DI RECUPERO PER FINALITÀ RESIDENZIALI CON CESSIONE A TITOLO GRATUITO ALL'AMMINISTRAZIONE DI MQ 9.000 PER PUBBLICA UTILITÀ.

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

E' condivisa l'esigenza di una specifica disciplina in ragione della peculiarità del sito, ritiene tuttavia l'Amministrazione che l'area pur in condizione di degrado meriti una disciplina di tutela volta non alla modifica delle destinazioni d'uso come richiesto nell'osservazione, bensì a preservare il valore storico – testimoniale dell'insediamento con interventi sottili al mantenimento dell'esistente con le necessarie riqualificazioni ambientali. Si precisa peraltro che le torri minerarie del 1959, di rilevante impatto visivo, costituiscono punto di riferimento nel quadro paesaggistico del territorio. In conseguenza dell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio, l'area ricade sotto la disciplina dell'art. 48bis delle Norme di Attuazione, che recepisce le vincolanti prescrizioni del PAERP, consentendo la proposizione di Piano di recupero volto al mantenimento della destinazione naturalistica.

Le destinazioni d'uso delle preesistenze saranno pertanto definite in sede di pianificazione attuativa; è comunque sinora da escludere la struttura ricettiva (albergo o RSA) richiesta in calce all'osservazione, in quanto il presente regolamento urbanistico non ha inteso attivare la destinazione PAI del Piano strutturale (che potrà essere eventualmente) valutata nei successivi Regolamenti urbanistici).



OSSERVAZIONE n. 255

13/12/2010

protocollo n. 37741/2010

proponente

GIULIA CONSANI

Ubicazione

Le Miniere

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

1. POSSIBILITÀ DI REALIZZARE UN COUNTRY HOTEL NEGLI EDIFICI ATTUALMENTE NON DI USO ABITATIVO.
2. MODIFICA NORMATIVA ART. 64 PUNTO 6.1: SUGLI EDIFICI CON DESTINAZIONE NON AGRICOLA SONO AMMESSI INTERVENTI FINO ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RE3. SONO PREVISTE ADDIZIONI FUNZIONALE MAX FINO AL 20% DELLA SUL FINO AD OTTENERE UNA SUL MASSIMA DI 50 MQ/UNITÀ IMMOBILIARE.

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

1. Considerato che l'attività ricettivo/alberghiera, già fortemente consolidata su tutto il territorio comunale, appare suscettibile di ulteriore potenziamento stante il perdurante fabbisogno, l'amministrazione condivide in via generale l'esigenza di interventi volti allo sviluppo delle attrezzature ricettive. Tuttavia, poiché all'accoglimento dell'osservazione osta il vigente PS – che non consente per la specifica UTOE nuova edificazione per finalità alberghiere - si demanda ad una successiva variante al Piano Strutturale la valutazione del dimensionamento e delle localizzazioni strategiche sul territorio comunale degli insediamenti turistico ricettivi.
2. La richiesta è parzialmente accolta nella misura in cui verranno modificate le categorie di intervento edilizio a seguito dell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 256

13/12/2010

protocollo n. 37739/2010

proponente

FRANCESCA D'AMICO

Ubicazione

Via Nuova – Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

MODIFICA NORMATIVA ART. 73 PUNTO 4.2: SUGLI EDIFICI ESISTENTI SONO AMMESSI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE RE2 CON POSSIBILITÀ DI REALIZZARE TERRAZZE A TASCA COME GLI EDIFICI LIMITROFI.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

La richiesta non è condivisa in quanto proprio in ragione delle caratteristiche obiettive della zona rilevata, il RU adottato ha inteso assumere particolare importanza al mantenimento del tessuto urbanistico caratterizzato da edifici residenziali di vecchio impianto. Si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento, giudicando appropriate e meritevoli di conferma tali previsioni.



OSSERVAZIONE n. 257

13/12/2010

protocollo n. 37738/2010

proponente
CARLA CASINI

Ubicazione
Loc. Via dei Molini – Porto Ercole

Disciplina suoli
Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

1. ESCLUSIONE DEL TERRENO SOGGETTO A VINCOLO ESPROPRIATIVO PER DESTINAZIONE A VERDE E SPORT.
 2. POSSIBILITÀ DI REALIZZARE NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE PRIVATA.
-

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

1. **Accolta.** E' condivisa l'esigenza di apportare la modifica alla destinazione urbanistica dei suoli attribuita all'immobile per mero errore materiale. Si dispone pertanto la modifica cartografica e l'attribuzione della disciplina relativa alle aree contermini.
2. **Non accolta.** Le esigenze prospettate nell'osservazione trovano ostacolo nel dimensionamento massimo consentito nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 258

13/12/2010

protocollo n. 37737/2010

proponente

CRISTINA ALOCCI

Ubicazione

Loc. Via dei Molini – Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

ESCLUSIONE DEL TERRENO SOGGETTO A VINCOLO ESPROPRIATIVO PER DESTINAZIONE A VERDE E SPORT.

CONTRODEDUZIONE

ACCOLTA

Motivazioni

E' condivisa l'esigenza di apportare la modifica alla destinazione urbanistica dei suoli attribuita all'immobile per mero errore materiale. Si dispone pertanto la modifica cartografica e l'attribuzione della disciplina relativa alle aree contermini.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 259

13/12/2010

protocollo n. 37736/2010

proponente

DARIO PICCHIANTI

Ubicazione

Camerotto - Terrarossa

Disciplina suoli

Elaborato B: Risorse storico - culturali

Sintesi dell'osservazione

ESCLUSIONE DELLA VIABILITÀ DI ACCESSO DALLA CLASSIFICAZIONE STORICA E CLASSIFICAZIONE DI STRADA VICINALE O COMUNALE.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Il Regolamento Urbanistico adottato, ottempera gli indirizzi e le invariati del Piano Strutturale della specifica UTOE, garantendo il recupero della viabilità storica come specificato all'art. 20 delle norme di attuazione dello stesso. Le soluzioni prospettate dall'osservante non appaiono compatibili con gli obiettivi fondamentali sopra specificati.



OSSERVAZIONE n. 260

13/12/2010

protocollo n. 37734/2010

proponente

ANNUNZIATA DE DOMINICIS

Ubicazione

Zona PEEP – Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato D: Ambiti urbani

Elaborato G: norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

1. LOTTO INTERCLUSO FRA LA ZONA PEEP E L'AREA ARTIGIANALE CLASSIFICATO NEL RU COME EN: SI RICHIEDE LA POSSIBILITÀ DI INSERIRLO COME LOTTO EDIFICABILE PER FINALITÀ RESIDENZIALI PER UNA VOLUMETRIA PARI A 2.500 MC ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO.
 2. MODIFICA NORMATIVA ART. 61, EDIFICI CON DESTINAZIONE D'USO NON AGRICOLA: ABROGAZIONE DEL COMMA 5.2.
-

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

1. Pur condividendo le esigenze prospettate nell'osservazione la richiesta trova insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo consentito nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali.
2. La norma risulta sufficientemente chiara ed esaustiva non essendo consentiti interventi comportanti aggiunta di consistenze edilizie, ammette interventi edilizi fino alla RE3 sulle strutture esistenti alla data di adozione delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico adottato. Si ritiene pertanto meritevole di conferma la scelta del pianificatore con la quale è contemperata la necessità di garantire una adeguata tutela dei valori paesaggistici.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 261

13/12/2010

protocollo n. 37733/2010

proponente

ENRICO BOSCARINI

Ubicazione

**Via delle Fornaci – Porto S.
Stefano**

Disciplina suoli

Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

AREA CLASSIFICATA COME VRP: SI RICHIEDE LA
POSSIBILITÀ DI REALIZZARE N. 7 POSTI AUTO DA CEDERE
AI PROPRIETARI DELLE ABITAZIONI LIMITROFE.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Non è condivisibile in quanto il regolamento urbanistico ha già valutato il corretto rapporto tra verde e dotazioni di parcheggi dimensionato sulle realtà esistenti dei centri urbani. La modifica proposta comporterebbe una non condivisibile alterazione di tali rapporti.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 262

13/12/2010

protocollo n. 37732/2010

proponente

PALMIRA DI ROBERTO

Ubicazione

**Cacciarella – Porto Santo
Stefano**

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

AREA INDIVIDUATA COME EA.2: SI RICHIEDE LA
POSSIBILITÀ DI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE
EDILIZIA FINO ALLA RE3 CON ADDIZIONE FUNZIONALE.

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

La richiesta è parzialmente accolta nella misura in cui verrà modificato l'articolo 7 "Modalità di attuazione" a seguito dell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 263

13/12/2010

protocollo n. 37730/2010

proponente

DONATELLA GUERRIERI

Ubicazione

Le Fornaci

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

AREA INDIVIDUATA COME Ea.2: SI RICHIEDE LA
POSSIBILITÀ DI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE
EDILIZIA FINO ALLA RE3 CON ADDIZIONE FUNZIONALE.

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

La richiesta è parzialmente accolta nella misura in cui verrà modificato l'articolo 64 "Aree con prevalente funzione agricola (Ea.2) a seguito dell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.



OSSERVAZIONE n. 264

13/12/2010

protocollo n. 37729/2010

proponente

CARLO MARIA CALABRIA

Ubicazione

Disciplina suoli

Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

MODIFICA NORMATIVA ART. 58 COMMA 2 PUNTO A): LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE AVVENGA IN AREE IDONEE SOTTO IL PROFILO IDROGEOLOGICO E/O AMBIENTALE, EVITANDO DI INTERESSARE LE AREE DI PROTEZIONE PAESISTICA E STORICO – MONUMENTALE DI CUI ALLA PARTE TERZA, TITOLO TERZO DELLE PRESENTI NORME;

COMMA 3 PUNTO 3.3: LA VASCA DELLE PISCINE DEVE ESSERE COMPLETAMENTE INTERRATA E DEVE AVERE UNA SUPERFICIE NETTA NON SUPERIORE A 90 MQ.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

La norma risulta sufficientemente chiara ed esaustiva, diversamente dalla fattispecie in esame, al comma 2 lettera a) dell'art. 58, sono già fatte salve le condizioni generali di fattibilità. Si ritiene pertanto meritevole di conferma la disciplina del Regolamento Urbanistico adottato, rilevando che non è suscettibile di accoglimento la successiva richiesta di modifica del comma 3 punto 3.3.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 265

13/12/2010

protocollo n. 37728/2010

proponente

DONATELLA GUERRIERI

Ubicazione

Olivastri – Cala Moresca

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

AREA INDIVIDUATA COME Ea.2: SI RICHIEDE LA
POSSIBILITÀ DI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE
EDILIZIA FINO ALLA RE3 CON ADDIZIONE FUNZIONALE.

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

La richiesta è parzialmente accolta nella misura in cui verrà modificato l'articolo 64 "Aree con prevalente funzione agricola (Ea.2) a seguito dell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 266

13/12/2010

protocollo n. 37727/2010

proponente

SABATINI Carla, SABATINI Anna, BANTI Marco, SABATINI Clotilde

Ubicazione

Via Caravaggio – Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

AREA INDIVIDUATA COME PRP, MA RITENUTA TROPPO VICINA AGLI ABITATI CIRCOSTANTI, SI RICHIEDE PERTANTO LA MODIFICA DEL PERIMETRO.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Trattasi di terreno ricadente all'interno del perimetro del centro abitato di Porto Ercole, per il quale il Regolamento Urbanistico adottato ha previsto la realizzazione di parcheggi a raso che si adattano alla morfologia del terreno. Sarà compito della progettazione esecutiva verificare le distanze dagli edifici contermini. Si ritiene pertanto meritevole di conferma le perimetrazioni definite dal RU e non suscettibile di accoglimento l'istanza proposta.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 267

13/12/2010

protocollo n. 37726/2010

proponente

BORGHESE MARIA JOSE' – Legale rappresentate LA STORTA SOCIETA' AGRICOLA

Ubicazione

Disciplina suoli

Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

MODIFICA NORMATIVA ART. 61 PUNTO 1: POSSIBILITÀ DI REALIZZARE ADDIZIONI FUNZIONALI E INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA FINO ALLA RE3.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

L'immobile oggetto dell'osservazione ricade nell'ambito definito dal Regolamento Urbanistico adottato "Aree a prevalente carattere naturale (En), nel quale assumono particolare importanza il mantenimento dei sistemi ambientali nonché la conservazione e/o riqualificazione degli elementi fondativi della qualità dei quadri paesaggistici. Si ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento, giudicando appropriate e meritevoli di conferma le previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico adottato, con le quali sono ottemperati gli indirizzi e le invarianti del Piano Strutturale della specifica UTOE, garantendo una adeguata tutela dei valori paesaggistici.

Per quanto precedentemente affermato negli ambiti En non sono consentiti interventi volti alla modificazione dei suoli e del contesto paesistico, altrimenti ottenuto con interventi di ristrutturazione edilizia RE3.



OSSERVAZIONE n. 268

13/12/2010

protocollo n. 37725/2010

proponente

ELISEO COLI – Legale rappresentante della società IL CAVALLARO

Ubicazione

Loc. Sgalera – Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato F: Aree di nuovo impianto (Tn. 3.5)

Sintesi dell'osservazione

SI RITIENE CHE IL COMPARTO Tn. 3.5 NON SIA SOSTENIBILE DAL PUNTO DI VISTA ECONOMICO. SI RITIENE DI DOVER STRALCIARE LA PREVISIONE DEL TRATTO STRADALE AL DI LÀ DEL FOSSO DEI MOLINI IN QUANTO È RITENUTA INUTILE E POTREBBE IMPEDIRE L'ATTUAZIONE DEL PA;

ERRATA PROGETTAZIONE DELLA ROTATORIA POSTA SU UN TRATTO CURVILINEO;

DISTRIBUZIONE DELLA VOLUMETRIA IN PIÙ EDIFICI E RIDUZIONE DELL'ALTEZZA;

RIVEDERE L'INDICE DI COPERTURA CHE ATTUALMENTE È L'11% ECONOMICAMENTE SVANTAGGIOSA PER L'ATTUAZIONE.

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

Il comparto Tn. 3.5 "Sgalera" consente interventi di nuova edificazione volti all'incremento delle strutture produttive e commerciali. L'osservazione proposta muove, sostanzialmente, dalla premessa attinente la sostenibilità economica dell'operazione. Si condividono in via generale gli assunti proposti dall'istante, apportando la modifica al perimetro del comparto escludendo la viabilità ubicata oltre il Fosso dei Molini.

Le opere pubbliche e/o di interesse pubblico, (progettazione della rotatoria) costituenti parte integrante del riassetto viabilistico dell'area, appaiono indispensabili per definire un assetto complessivo qualitativamente rispondente alle strategie progettuali definite nel regolamento Urbanistico adottato. Tali previsioni appaiono pertanto meritevoli di conferma.



Comune di Monte Argentario

Per quanto riguarda la distribuzione delle volumetrie e l'indice di copertura, data la peculiarità dei luoghi (la vicinanza del Fosso dei Molini) e gli approfondimenti geomorfologici e idraulici, in via cautelativa, non si ritiene opportuno aumentare l'indice di copertura anche alla luce della novella Legge Regionale 27 dicembre 2011, n. 66 - Legge finanziaria per l'anno 2012, "*Disposizioni in materia di governo del territorio e difesa dal rischio idraulico*".



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 269

13/12/2010

protocollo n. 37724/2010

proponente

SABATINI Annunziata, SABATINI Pier Luigi, SABATINI Vincenza

Ubicazione

Via San Mamiliano – Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato F: Aree di nuovo impianto (Tn. 3.3)

Sintesi dell'osservazione

LOTTO INTERCLUSO TRA DUE EDIFICI ESISTENTI: SI RICHIEDE LA POSSIBILITÀ DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO E DEPERIMETRAZIONE DEL LOTTO DAL COMPARTO Tn. 3.3. IN ALTERNATIVA UN AUTORIMESSA SU DUE LIVELLI.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Date le caratteristiche obiettive dell'area di nuovo impianto e le finalità perseguite con le previsioni del comparto Tn. 3.5, non si ritiene opportuno modificarne i perimetri in ragione degli obiettivi perseguiti con lo stesso. Inoltre, si rileva che l'esclusione dal comparto, non attribuisce comunque capacità edificatoria al lotto osservato. Difatti, la trasformabilità delle aree come quella in esame, è consentita esclusivamente a condizione che l'intervento sia ricompreso in "aree di trasformazione o di comparto" come quella in esame. Si ritiene pertanto non suscettibile di accoglimento l'istanza richiesta.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 270

13/12/2010

protocollo n. 37722/2010

proponente

CLAUDIO DE GIOVANNI

Ubicazione

Disciplina suoli

Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

MODIFICA NORMATIVA ART. 20 COMMA 2.4B: È AMMESSA LA REALIZZAZIONE DI POZZI PRIVATI AD USO DOMESTICO CON MODESTA PORTATA PURCHÉ A SERVIZIO DI LEGITTIMA ABITAZIONE.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

La modifica normativa richiesta fa riferimento alle fasce di tutela per la salvaguardia degli acquiferi (art. 20 "Sorgenti, pozzi e punti di prelievo ad uso acquedotti stico"). Il comma 2.4 lettera b) disciplina la "zona di rispetto" secondo quanto disposto dal D.Leg. n. 152 del 10/02/2006 e s.m.i, e costituisce recepimento da competenti autorità di natura sovracomunale che non possono in questa sede essere disattesi. Pertanto, si ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 271

13/12/2010

protocollo n. 37773/2010

proponente

SILVIA LUCIA BRUNI

Ubicazione

**Loc. Il Pispino – Porto
S.Stefano**

Disciplina suoli

Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

INSERIMENTO DELL'AREA INDIVIDUATA COME AMBITO TRR,
IN AREE DI NUOVO IMPIANTO PER FINALITÀ RESIDENZIALI.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Pur condividendo le esigenze prospettate nell'osservazione la richiesta trova insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo consentito nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali.



OSSERVAZIONE n. 272

13/12/2010

protocollo n. 37716/2010

proponente

AMATO BENEDETTO – Ristorante “La Fontanina”

Ubicazione

Località San Pietro

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell’osservazione

POSSIBILITÀ DI AUMENTI VOLUMETRICI PER AMPLIAMENTO DELLA STRUTTURA ATTUALE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE PER FINALITÀ RICETTIVE.

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

L’Amministrazione condivide l’esigenza di sostegno e sviluppo delle attività di ristorazione esercitata nell’immobile richiamato nell’osservazione. Tuttavia alla richiesta di cambio di destinazione d’uso osta, alla luce zona agricola nella quale insistono i manufatti, il dimensionamento massimo consentito dal PS e le previsioni del PTC vigente della Provincia di Grosseto (art. 23 relativo all’uso degli edifici in territorio rurale), strumenti della pianificazione entrambi non modificabili dall’atto di governo del territorio in corso di formazione.

Peraltro, si ricorda che, ferma la destinazione d’uso desumibile dall’ultimo titolo adottato dall’amministrazione e fatta salva la verifica sulla legittimità edilizia dello stato dei luoghi (che esula dalle prerogative del RU) l’articolo 54 della L.R. 42/2000, consente le attività di casa – affitto – vacanza – bad & breakfast, sugli immobili con destinazione residenziale con presenza dei requisiti ivi per tutti.

Per quanto attiene alla richiesta di incremento volumetrico, si ricorda che il PTC vigente non consente nuova edificazione nell’ambito T.E.T.I: tuttavia, a seguito dell’accoglimento della osservazione d’ufficio (prot. n. 37379 del 09/12/2010) saranno consentiti sui manufatti esistenti e legittimi interventi di ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali (fermo il divieto di mutamento d’uso) nei limiti del 20% dell’esistente.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 273

13/12/2010

protocollo n. 37675/2010

proponente
CARLO GIOVANI

Ubicazione
Porto Santo Stefano

Disciplina suoli
Elaborato F: Aree di nuovo impianto (Tn. 1.6)

Sintesi dell'osservazione

COMPARTO "APPETITO BASSO": POSSIBILITÀ DI REALIZZARE EDIFICI RESIDENZIALI DI NUOVA COSTRUZIONE. PER GLI EDIFICI ESISTENTI RICADENTI ALL'INTERNO DEL COMPARTO, SONO AMMESSI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO E AUMENTO DELLA VOLUMETRIA CORRISPONDENTE AD UN PIANO RIALZATO.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

I cambi di destinazione d'uso con incremento di volumetria pur ricadendo all'interno del comparto Tn.1.6 che è strategico ai fini della riorganizzazione del tessuto urbano per le destinazioni in esso ammesse, trova insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo consentito nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 274

13/12/2010

protocollo n. 37674/2010

proponente
CARLO GIOVANI

Ubicazione
**Via dell'Appetito - Porto S.
Stefano**

Disciplina suoli
Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI INSERIRE IL TERRENO INDIVIDUATO COME PR (PARCHEGGI A RASO PUBBLICI), IN PRP PARCHEGGI A RASO PRIVATI.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Il Regolamento Urbanistico adottato, ha già valutato il corretto rapporto tra parcheggi pubblici e dotazioni di parcheggi privati, dimensionati sulle realtà esistenti dei centri urbani. La modifica proposta comporterebbe una non condivisibile alterazione di tali rapporti.



proponente

MARIA ROMANA MONGIELLO – Legale rappresentante della società LE FATE DELL'ARGENTARIO

Ubicazione

Località Le Piane

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

1. INSERIMENTO IN AMBITO EA1 ANZICHÉ IN EN E EA.1
2. MODIFICA NORMATIVA ART. 53 PUNTO 3: IL PROGRAMMA AZIENDALE ASSUME VALORE DI PIANO ATTUATIVO QUALORA PREVEDA LA REALIZZAZIONE DI NUOVE COSTRUZIONI AGRICOLE CON UNA SUPERFICIE UTILE LORDA COMPLESSIVA SUPERIORE A 300 MQ CON VOLUMETRIA COMPLESSIVA NON SUPERIORE A 1000 MC E IL TRASFERIMENTO DELLA VOLUMETRIA DI PARI ENTITÀ.

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

1. I terreni oggetto dell'osservazione ricadono nell'ambito definito dal Regolamento Urbanistico adottato "Aree a prevalente carattere naturale (En), nel quale assumono particolare importanza il mantenimento dei sistemi ambientali nonché la conservazione e/o riqualificazione degli elementi fondativi della qualità dei quadri paesaggistici con le quali sono ottemperati gli indirizzi e le invarianti del Piano Strutturale della specifica UTOE, garantendo una adeguata tutela dei valori paesaggistici. Data la peculiarità del luogo si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento.
2. La richiesta è parzialmente accolta nella misura in cui verrà modificato l'articolo 53 comma 3 a seguito dell'accoglimento dell'osservazione della Provincia di Grosseto n. 01P prot. n. 39832 del 30/12/2010.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 276

13/12/2010

protocollo n. 37672/2010

proponente

MARIA ROMANA MONGIELLO – Legale rappresentante della società LE FATE DELL'ARGENTARIO

Ubicazione

Località Le Piane

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

INSERIMENTO IN AMBITO FRP ANZICHÉ IN EA.2 IN QUANTO IL TERRENO HA LE CARATTERISTICHE PER UN CENTRO SPORTIVO.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

La definizione degli ambiti FrP "Attrezzature sportive private di interesse generale" discende dagli indirizzi del Piano Strutturale il quale riconosce la connotazione e/o vocazione prevalente di specifici assetti urbani e/o territoriali, che il II Regolamento Urbanistico adottato ha riconosciuto la valenza conformativa della disciplina dei suoli. Pertanto, non è compito del RU la definizione, nel territorio rurale, di nuove attrezzature sportive. Si ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 277

13/12/2010

protocollo n. 37671/2010

proponente

Ing. SANTINO TOSINI – Diocesi di Viterbo

Ubicazione

Località La Soda

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

RECEPIMENTO DELLA VECCHIA PREVISIONE DI PRG "SERVIZI PUBBLICI" PER NUOVA EDIFICAZIONE CON FINALITÀ SOCIO – SANITARIA RSA, CON 100 POSTI LETTO CON UNA SUPERFICIE UTILE DI CIRCA 40/45 MQ PER OSPITE.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Il terreno oggetto dell'osservazione ricade in ambito "Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale (IR2) con le quali sono ottemperati gli indirizzi e le invariati del Piano Strutturale della specifica UTOE. Pur condividendo le esigenze prospettate nell'osservazione, la richiesta non è suscettibile di accoglimento, in ragione della destinazione attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 278

13/12/2010

protocollo n. 37670/2010

proponente

Ing. SANTINO TOSINI – Diocesi di Viterbo

Ubicazione

Località La Soda

Disciplina suoli

Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

MODIFICA NORMATIVA ART. 7: INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RE3 COMPREDONO LA SOSTITUZIONE EDILIZIA AI SENSI DELLA L.R. 1/2005 ART. 78 LETT. H);

ART. 65 PUNTO 4.2.2.: FATTO SALVO INTERVENTI DI RE3 CON SOSTITUZIONE EDILIZIA, DOVE È CONSENTITA LA RICOSTRUZIONE DELL'EDIFICIO PARI A QUELLO PREESISTENTE;

PUNTO 5.2.1 C: L'ALTEZZA DELL'EDIFICIO NON SUPERI ML 6.50, OVVERO LA MAGGIORE ALTEZZA ESISTENTE PRIMA DELL'INTERVENTO.

CONTRODEDUZIONE

ACCOLTA

Motivazioni

Si condividono le esigenze prospettate dall'osservante ritenendo l'osservazione meritevole di accoglimento. E' tuttavia opportuno segnalare che lo strumento consente già allo stato, diversamente dalla fattispecie in esame, la possibilità di interventi fino alla sostituzione edilizia, come da testo emendato in sede di deliberazione consiliare di adozione del Regolamento Urbanistico.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 279

13/12/2010

protocollo n. 37669/2010

proponente

GIACOMO LO RE

Ubicazione

**Via della Cacciarella – Porto S.
Stefano**

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE
PRIVATA.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Pur condividendo le esigenze prospettate nell'osservazione la richiesta trova insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo consentito nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 280

13/12/2010

protocollo n. 37668/2010

proponente
GIACOMO LO RE

Ubicazione
**Loc. Lividonia – Porto S.
Stefano**

Disciplina suoli
Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE
PRIVATA.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Pur condividendo le esigenze prospettate nell'osservazione la richiesta trova insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo consentito nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 281

13/12/2010

protocollo n. 37667/2010

proponente

LANDINI Alfiero, VINCENZO Romeo

Ubicazione
Pozzarello

Disciplina suoli
Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE
PROGETTO P RIMA CASA "I CARABINIERI DI TOSCANA".

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Pur condividendo le esigenze prospettate nell'osservazione la richiesta trova insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo consentito nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali.



OSSERVAZIONE n. 282

13/12/2010

protocollo n. 37714/2010

proponente
MAURO GHINI

Ubicazione

Disciplina suoli
Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

MODIFICA NORMATIVA ART. 58, 61, 63 E 64: NON LIMITAZIONE DELLA SUPERFICIE DELLE PISCINE ED ELIMINAZIONE DELLA SEGUENTE FRASE "LA RESIDENZA NON AGRICOLA È CONSENTITA ESCLUSIVAMENTE SE ED IN QUANTO GIÀ LEGITTIMAMENTE PRESENTE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME"

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Al fine di limitare l'impatto delle piscine nel territorio rurale, si ritiene necessario contenerne le dimensioni. Si ritiene pertanto meritevole di conferma la scelta del pianificatore con la quale è temperata la tutela paesaggistica.

Per quanto attiene l'eliminazione rispettivamente dei punti 2.4 e 2.3, degli articoli 61, 63 e 64 non è suscettibile di accoglimento: il Regolamento Urbanistico nelle aree rurali non localizza in perimetri definiti come "tessuti", gli immobili e le aree dove sono in atto destinazioni diverse da quella agricola, ma ne riconosce la presenza. In ragione di ciò si ritiene meritevole di conferma la disciplina del RU adottato.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 283

13/12/2010

protocollo n. 37713/2010

proponente

GABRIELE NARDULLI

Ubicazione

Le Scorpacciate

Disciplina suoli

Elaborato A: Integrità fisica del territorio

Sintesi dell'osservazione

INSERIMENTO DELL'AREA IN PERICOLOSITÀ 3 ANZICHÉ IN 4
IN QUANTO È STATA OGGETTO DI CONSISTENTI
CONSOLIDAMENTI.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Gli elaborati il Regolamento Urbanistico adottato approfondiscono le fattibilità idrauliche e geomorfologiche su tutto il territorio comunale ai sensi delle vigenti disposizioni regionali. Le deperimetrazioni da pericolosità geomorfologiche elevate devono essere supportate rispettivamente da collaudi statici dei consolidamenti di versante o da comprovati approfondimenti geomorfologici e concertati nelle sedi opportune. Si ritiene pertanto l'osservazione non suscettibile di accoglimento.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 284

13/12/2010

protocollo n. 37711/2010

proponente

ANTONIO TOSI – Delegato della “Cava + 16”

Ubicazione

**Lungomare dei Navigatori –
Porto Santo Stefano**

Disciplina suoli

**Elaborato F: aree di nuovo impianto (Tn.
1.4)**

Sintesi dell'osservazione

APPROFONDIMENTI PER LA FATTIBILITÀ DELLA SCHEDA IN QUANTO È STATA OGGETTO DI PERMUTA PREVIO ACCORDO CON L'AMMINISTRAZIONE.

RICHIESTA ECCESSIVA RIGUARDO LA PEREQUAZIONE, IN QUANTO PREVEDE LA REALIZZAZIONE DI N. 6 OPERE PUBBLICHE.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Le opere pubbliche e/o di interesse pubblico costituenti parte integrante dell'intervento di trasformazione appaiono nella fattispecie commisurate al dimensionamento previsto per le opere di interesse privato, oltreché indispensabili per definire un assetto complessivo qualitativamente rispondente alle strategie progettuali definite dalla scheda norma Tn. 1.4 e dalla relativa disciplina contenuta nelle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico adottato. Tali previsioni appaiono pertanto meritevoli di conferma.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 285

13/12/2010

protocollo n. 37710/2010

proponente
ELIO SCHIANO

Ubicazione
**Loc. Costa di Teva – Porto Santo
Stefano**

Disciplina suoli
Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI REALIZZARE UNA STRUTTURA PER IL
RIMESSAGGIO DI PICCOLI NATANTI.

CONTRODEDUZIONE

NON PERTINENTE

Motivazioni

L'osservazione attiene alla disciplina dell'utilizzo del bene demaniale che non costituisce oggetto del RU.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 286

13/12/2010

protocollo n. 37708/2010

proponente

JESSICA FANCIULLI

Ubicazione

**Via degli Aranci – Porto Santo
Stefano**

Disciplina suoli

Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI SOPRAELEVARE NEI CASI IN CUI L'EDIFICIO
NON RISULTA COERENTE CON QUELLI CONTERMINI.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

L'immobile osservato, ricade in ambito "Tessuti urbani di vecchio impianto a prevalente carattere residenziale (Tvr)", per i quali il Regolamento Urbanistico adottato ha inteso preservare la qualità architettonica e l'assetto urbanistico. L'osservazione non è suscettibile di accoglimento: l'intervento richiesto costituirebbe un'evidente alterazione dei rapporti architettonici con il contesto edificato di riferimento.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 287

13/12/2010

protocollo n. 37706/2010

proponente
GIUSEPPINA FANCIULLI

Ubicazione
**Via degli Aranci – Porto Santo
Stefano**

Disciplina suoli
Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI SOPRAELEVARE NEI CASI IN CUI
L'EDIFICIO NON RISULTA COERENTE CON QUELLI
CONTERMINI.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

L'immobile osservato, ricade in ambito "Tessuti urbani di vecchio impianto a prevalente carattere residenziale (Tvr)", per i quali il Regolamento Urbanistico adottato ha inteso preservare la qualità architettonica e l'assetto urbanistico. L'osservazione non è suscettibile di accoglimento: l'intervento richiesto costituirebbe un'evidente alterazione dei rapporti architettonici con il contesto edificato di riferimento.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 288

13/12/2010

protocollo n. 37705/2010

proponente
CAPITANI FOSCO

Ubicazione
**Via del Perale – Porto Santo
Stefano**

Disciplina suoli
Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA,
CONSOLIDAMENTO DEL VERSANTE E REALIZZAZIONE DI
POSTI AUTO SCOPERTI COME DA PRATICA INOLTRATA.
ADDIZIONI FUNZIONALI COME LOCALI TECNICI

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Trattasi di terreni ricadenti nell' ambito definito dal Regolamento Urbanistico adottato "Tessuti urbani di formazione recente a prevalente carattere residenziale (Trr)" nei quali, diversamente dalla fattispecie in esame, lo strumento consente già interventi volti alle sistemazioni di spazi pertinenziali attraverso "terrazzamenti" di contenimento dei versanti più acclivi e la realizzazione di posti auto scoperti purché legati da vincolo di pertinenzialità all'unità immobiliare di riferimento e nei limiti e prescrizioni di cui al punto 3.3 dell'art. 75 delle Norme di attuazione adottate.

Si ritiene opportuno segnalare che, con riferimento alle addizioni funzionali e ai locali tecnici, la disciplina adottata consente la realizzazione di tali manufatti quali opere pertinenziali di edifici aventi destinazione residenziale.

Inoltre, il Regolamento Urbanistico non è tenuto a recepire le previsioni per le quali pendono procedimenti di permessi di costruire ovvero D.I.A. e/o S.C.I.A.: l'unico limite all'autonomia pianificatoria è rappresentato dagli interventi assentiti con espresso titolo edilizio prima dell'entrata in vigore del nuovo strumento e già materialmente avviati prima della approvazione dello strumento generale.

Si ritiene pertanto l'osservazione non suscettibile di accoglimento.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 289

13/12/2010

protocollo n. 37703/2010

proponente
ALOCCI EVELINA

Ubicazione
**Via degli Aranci – Porto Santo
Stefano**

Disciplina suoli
Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI RIPRISTINO DEL FABBRICATO DIRUTO,
CLASSIFICANDO IL TERRENO IN R ANZICHÉ IN VR.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Premesso che la classificazione del patrimonio urbano esistente contenuta nel Regolamento Urbanistico adottato non costituisce una mera trasposizione e reiterazione delle disposizioni del previgente P.R.G. e successive varianti (Piano di recupero denominato "Rupi"), bensì una rielaborazione complessiva delle analisi interpretative del costruito eseguita sulla base di un approfondito aggiornamento del quadro conoscitivo.

Si ritiene pertanto l'osservazione non suscettibile di accoglimento, ritenendo appropriata e meritevole di conferma la disciplina adottata.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 290

13/12/2010

protocollo n. 37702/2010

proponente
ANGELO DANESE

Ubicazione
Via Filippo II – Porto Ercole

Disciplina suoli
Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI REALIZZARE PARCHEGGI A RASO CON
OPERE DI SBANCAMENTO.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Il Regolamento Urbanistico adottato ha già valutato il corretto inserimento di parcheggi a raso all'interno degli ambiti urbani, purché questi non comportino modellazioni del terreno tali da mutare l'assetto morfologico dei luoghi. La modifica proposta comporterebbe una non condivisibile alterazione di tali caratteristiche.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 291

13/12/2010

protocollo n. 37700/2010

proponente

FERRUCCIO MARGINI – Legale rappresentante società RECTA

Ubicazione

Loc. Carrubo

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

AMPLIAMENTO DELL'AMBITO IRT.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Si ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento, giudicando appropriate e meritevoli di conferma le previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico adottato, con le quali sono ottemperati gli indirizzi e le invarianti del Piano Strutturale della specifica UTOE, garantendo una adeguata tutela dei valori paesaggistici.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 292

13/12/2010

protocollo n. 37721/2010

proponente

STEFANIA COCCOLUTO

Ubicazione

La Soda

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

ERRONEA ATTRIBUZIONE DI IR1 ANZICHÉ IR2, PERTANTO SI RICHIEDE LA CORREZIONE CARTOGRAFICA CON INTEGRAZIONE DELLA NORMA ART. 65 CHE PREVEDA INTERVENTI FINO ALLA RE3.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Si ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento, giudicando appropriate e meritevoli di conferma le previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico adottato, con le quali sono ottemperati gli indirizzi e le invarianti del Piano Strutturale della specifica UTOE (ACA 1.8), garantendo una adeguata tutela dei valori paesaggistici. In ragione di ciò, si conferma la disciplina sugli interventi edilizi consentiti all'art. 65.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 293

13/12/2010

protocollo n. 37749/2010

proponente

ERO LUCIGNANI – Legale rappresentante della società HOTEL DON PEDRO

Ubicazione

Via Panoramica - Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

L'HOTEL SI TROVA IN PROSSIMITÀ DEL COMPARTO DENOMINATO "GIARDINO RICASOLI": RICHIEDONO LA POSSIBILITÀ DI DESTINARE UNA PARTE DELL'AREA A PARCHEGGIO PRIVATO A RASO E AUTORIMESSE.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

L' "Area di nuovo impianto - Tn. 3.2 Giardino Ricasoli" contenuta nell'Elaborato F, a cui l'osservante fa riferimento, persegue la finalità principale di recupero del giardino storico e di edifici aventi rilevanza storico - architettonica come la scuola ex Ricasoli, nel quale assume particolare importanza il mantenimento dei sistemi ambientali nonché la conservazione e/o riqualificazione degli elementi fondativi della qualità dei quadri paesaggistici.

Si ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento, giudicando appropriate e meritevoli di conferma le previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico adottato, con le quali sono ottemperati gli indirizzi e le invarianti del Piano Strutturale della specifica UTOE, garantendo una adeguata tutela dei valori paesaggistici che altrimenti verrebbero alterate con gli interventi proposti.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 294

13/12/2010

protocollo n. 37752/2010

proponente

RITA PACCHIAROTTI

Ubicazione

Loc. Nuziatella - Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI REALIZZARE UNA TETTOIA ED UN ANNESSO PRECARIO PER L'ATTIVITÀ AGRICOLA AMATORIALE NELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO RICADENTE IN EA.2.

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

Lo strumento consente già diversamente dalla fattispecie in esame la possibilità di realizzare annessi per l'agricoltura amatoriale. In riferimento alla realizzazione di tettoie, la richiesta è parzialmente accolta nella misura in cui verranno modificat le norme di attuazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 295

13/12/2010

protocollo n. 37756/2010

proponente

ELIO LORENZINI

Ubicazione

Loc. Mandrioli - Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI REALIZZARE UN PERGOLATO ED UN ANNESSO PRECARIO PER L'ATTIVITÀ AGRICOLA AMATORIALE NELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO RICADENTE IN EA.2. INOLTRE, VALUTARE LA POSSIBILITÀ DI RECINTARE I TERRENI.

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

La disciplina del Regolamento Urbanistico adottato, regola già all'articolo 60 l'installazione di manufatti precari relativi alla conduzione di fondi per l'agricoltura amatoriale, si ritiene pertanto l'osservazione non meritevole di accoglimento. Per quanto attiene l'installazione di pergolati trova accoglimento a seguito dell'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.

La valorizzazione delle risorse paesaggistiche e ambientali hanno opportunamente indotto l'Ente pianificatore a non consentire la realizzazione di recinzioni, in particolare dove si tratti di modesti appezzamenti di terreno agricolo. E' di tutta evidenza infatti come ciò finirebbe col determinare un'inammissibile frammentazione del territorio rurale, con grave compromissione dei valori paesaggistici. Una disciplina più permissiva in materia di recinzioni determinerebbe situazioni di totale incompatibilità con i vincoli di tutela paesaggistica sussistenti sul territorio comunale. Coerentemente con quanto sopra specificato, la disciplina del territorio rurale contenuta nel Regolamento Urbanistico tiene doverosamente conto non solo dei valori paesaggistici attestati dai decreti di vincolo, ma anche dei contenuti del vigente Piano Strutturale. L'impossibilità di installare recinzioni, nelle aree di maggior pregio paesaggistico e ambientale del territorio comunale non esclude, ovviamente, la possibilità di realizzare barriere vegetali e/o di installare altri manufatti privi di rilevanza edilizia, come ad esempio cartelli segnalatori, atti a garantire lo *ius excludendi alios* del titolare del bene.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 296

13/12/2010

protocollo n. 37758/2010

proponente
DOLORES ZAULI

Ubicazione
Loc. Spaccamontagne - Porto Ercole

Disciplina suoli
Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

1. RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI NON ABITATIVI E AMPLIAMENTO UNA TANTUM PARI AL 20% DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE FINO AD UN MASSIMO DI 120 MC;
2. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CON ACCORPAMENTO DELLA VOLUMETRIA;
3. REALIZZAZIONE DI PORTICATO APERTO SU TRE LATI NON SUPERIORE AL 30%;
4. REALIZZAZIONE DI IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI E DI UNA PISCINA.

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

1. La ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso degli edifici non abitativi nonché i richiesti incrementi di superficie, trovano insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo ammesso nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali. Assume altresì rilevanza la circostanza che l'edificio è inserito in un contesto di particolare pregio paesaggistico e naturale a cui è necessario prestare la massima tutela.
2. **Non è condivisa** la ristrutturazione urbanistica con accorpamento della volumetria quando non sussiste il requisito di edificio con destinazione d'uso agricola, in coerenza con quanto disciplinato dalla L.r 1/2005 e dal relativo regolamento di attuazione.
3. **Si condivide** l'esigenza di nuova edificazione di porticati, realizzati solo quali pertinenze di edifici ad uso residenziale, che saranno oggetto di specifica normativa del Regolamento Urbanistico ritenendo l'osservazione **meritevole di accoglimento**.



Comune di Monte Argentario

4. Lo strumento consente già allo stato, diversamente dalla fattispecie in esame, la possibilità di realizzare piscine e/o impianti sportivi quali pertinenze di unità con destinazione residenziali.

OSSERVAZIONE n. 297

13/12/2010

protocollo n. 37760/2010

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

proponente
CASSIANO COLI

Ubicazione
Via dei Molini - Porto Ercole

Disciplina suoli
Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

1. RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI NON ABITATIVI E AMPLIAMENTO UNA TANTUM PARI AL 20% DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE FINO AD UN MASSIMO DI 120 MC;
 2. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CON ACCORPAMENTO DELLA VOLUMETRIA;
 3. REALIZZAZIONE DI PORTICATO APERTO SU TRE LATI NON SUPERIORE AL 30%;
 4. REALIZZAZIONE DI IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI E DI UNA PISCINA.
-

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

1. La ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso degli edifici non abitativi nonché i richiesti incrementi di superficie, trovano insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo ammesso nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali. Assume altresì rilevanza la circostanza che l'edificio è inserito in un contesto di particolare pregio paesaggistico e naturale a cui è necessario prestare la massima tutela.
2. **Non è condivisa** la ristrutturazione urbanistica con accorpamento della volumetria quando non sussiste il requisito di edificio con destinazione d'uso agricola, in coerenza con quanto disciplinato dalla L.r 1/2005 e dal relativo regolamento di attuazione.
3. **Si condivide** l'esigenza di nuova edificazione di porticati, realizzati solo quali pertinenze di edifici ad uso residenziale, che saranno oggetto di specifica normativa del Regolamento Urbanistico ritenendo l'osservazione **meritevole di accoglimento**.



Comune di Monte Argentario

4. Lo strumento consente già allo stato, diversamente dalla fattispecie in esame, la possibilità di realizzare piscine e/o impianti sportivi quali pertinenze di unità con destinazione residenziali.



proponente

DANIELA GABRIELLI

Ubicazione

Loc. Spaccamontagne - Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

1. RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI NON ABITATIVI E AMPLIAMENTO UNA TANTUM PARI AL 20% DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE FINO AD UN MASSIMO DI 120 MC;
2. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CON ACCORPAMENTO DELLA VOLUMETRIA;
3. REALIZZAZIONE DI PORTICATO APERTO SU TRE LATI NON SUPERIORE AL 30%;
4. REALIZZAZIONE DI IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI E DI UNA PISCINA.

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

1. La ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso degli edifici non abitativi nonché i richiesti incrementi di superficie, trovano insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo ammesso nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali. Assume altresì rilevanza la circostanza che l'edificio è inserito in un contesto di particolare pregio paesaggistico e naturale a cui è necessario prestare la massima tutela.
2. **Non è condivisa** la ristrutturazione urbanistica con accorpamento della volumetria quando non sussiste il requisito di edificio con destinazione d'uso agricola, in coerenza con quanto disciplinato dalla L.r 1/2005 e dal relativo regolamento di attuazione.
3. **Si condivide** l'esigenza di nuova edificazione di porticati, realizzati solo quali pertinenze di edifici ad uso residenziale, che saranno oggetto di specifica normativa del Regolamento Urbanistico ritenendo l'osservazione **meritevole di accoglimento**.



Comune di Monte Argentario

4. Lo strumento consente già allo stato, diversamente dalla fattispecie in esame, la possibilità di realizzare piscine e/o impianti sportivi quali pertinenze di unità con destinazione residenziali.

OSSERVAZIONE n. 299

13/12/2010

protocollo n. 37764/2010

proponente
ANTONIA FADDA

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

Ubicazione
Loc. Cala Galera - Porto Ercole

Disciplina suoli
Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

ERRATA ATTRIBUZIONE DELL'EPOCA DI COSTRUZIONE IN QUANTO L'IMMOBILE È STATO COSTRUITO IN PIÙ EPOCHE. SI RICHIEDE DI RIMUOVERE IL VINCOLO STORICO E INSERIRLO IN UN TESSUTO CHE CONSENTA LA REALIZZAZIONE DI UNA TETTOIA APERTA SU TRE LATI, CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI NON RESIDENZIALI E INCREMENTO VOLUMETRICO.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Trattasi di fabbricato ricadente nei tessuti di vecchio impianto per il quale il pianificatore ha riconosciuto la valenza urbanistica in riferimento al contesto. Si ritiene pertanto appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato. Al riguardo, è comunque opportuno segnalare che l'attribuzione dei "Tessuti" prescinde dalla categoria di intervento edilizio ma viene attribuita a seguito degli elementi strutturali desunti dal quadro conoscitivo del RU stesso.

OSSERVAZIONE n. 300

13/12/2010

protocollo n. 37766/2010

proponente
FRANCESCO GARZOGLIO, MARIELLA NEGRO

Ubicazione

Disciplina suoli

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI INSERIMENTO IN AMBITO IRT ANZICHÉ IN EN, PER POTER ESEGUIRE LE SEGUENTI OPERE:

- RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI NON ABITATIVI E AMPLIAMENTO UNA TANTUM PARI AL 20% DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE FINO AD UN MASSIMO DI 120 MC;
- RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CON ACCORPAMENTO DELLA VOLUMETRIA;
- REALIZZAZIONE DI PORTICATO APERTO SU TRE LATI NON SUPERIORE AL 30%;
- REALIZZAZIONE DI IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI E DI UNA PISCINA.

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

Premesso che la classificazione in ambito IRT non avrebbe consentito alcuni degli interventi richiesti dall'osservante, si rileva tuttavia quanto segue:

1. **non è condiviso** il cambio di destinazione d'uso degli edifici non abitativi nonché i richiesti incrementi di superficie, stante il vigente Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali. Assume altresì rilevanza la circostanza che l'edificio è inserito in un contesto di particolare pregio paesaggistico e naturale a cui è necessario prestare la massima tutela;
2. **non è condivisa** la ristrutturazione urbanistica con accorpamento della volumetria quando non sussiste il requisito di edificio con destinazione d'uso agricola, in conformità della normativa vigente.
3. **si condivide** l'esigenza di nuova edificazione di porticati, realizzati solo quali pertinenze di edifici ad uso residenziale, che saranno oggetto di specifica normativa del Regolamento Urbanistico ritenendo l'osservazione **meritevole di accoglimento**;



Comune di Monte Argentario

4. lo strumento consente già allo stato, diversamente dalla fattispecie in esame, la possibilità di realizzare piscine e/o impianti sportivi quali pertinenze di unità con destinazione residenziali.

OSSERVAZIONE n. 301

13/12/2010

protocollo n. 37666/2010

proponente
ALFIERO LANDINI

Ubicazione

Disciplina suoli

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

Pozzarello

Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI REALIZZARE UNA STRUTTURA TURISTICO – RICETTIVA A COMPLETAMENTO DEI CAMPETTI SPORTIVI POLIVALENTI.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Considerato che l'attività ricettivo/alberghiera, già fortemente consolidata su tutto il territorio comunale, appare suscettibile di ulteriore potenziamento stante il perdurante fabbisogno, l'amministrazione condivide in via generale l'esigenza di interventi volti allo sviluppo delle attrezzature ricettive. Tuttavia, poiché all'accoglimento dell'osservazione osta il vigente PS – che non consente prelievi con tale destinazione - si demanda ad una successiva variante al Piano Strutturale la valutazione del dimensionamento e delle localizzazioni strategiche sul territorio comunale degli insediamenti turistico ricettivi.

OSSERVAZIONE n. 302

13/12/2010

protocollo n. 37697/2010

proponente

STEFANO NAVONI – Legale rappresentante Argentario Ristorazione

Ubicazione

Disciplina suoli

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

APPROFONDIMENTI CARTOGRAFICI DELLO STATO DEI LUOGHI, IN QUANTO NON È RIPORTATA IN CARTOGRAFIA LA STRUTTURA E DEPERIMETRAZIONE DALLA ZONA A BOSCO.

DISCIPLINA SPECIFICA CHE RICONOSCA LO STATUS DEI LUOGHI, E LA POSSIBILITÀ DI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA FINO ALLA RE3.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

1. La richiesta non è suscettibile di accoglimento in quanto il RU pare aver correttamente cartografato l'area in questione come boscata. Anche dall'esame della documentazione fotografica dall'estante (foto n. 4, 5, 6 e 7) l'area appare interessata da vegetazione arborea. Non sussistono dunque i presupposti per la richiesta di deperimetrazione. Si ritiene opportuno segnalare che la tavola della quale è richiesta la modifica costituisce recepimento all'interno del quadro conoscitivo, propedeutico alla formazione della disciplina del Regolamento Urbanistico adottato, di una vincolistica sovraordinata non modificabile in questa sede.
2. L'immobile oggetto dell'osservazione ricade nell'ambito definito dal Regolamento Urbanistico adottato "Aree a prevalente carattere naturale (En)", nel quale assumono particolare importanza il mantenimento dei sistemi ambientali nonché la conservazione degli elementi paesistici. In tali ambiti, stante le peculiarità paesaggistiche evidenziate al punto 1, non sono consentiti interventi volti alla modificazione dei suoli e del contesto ambientale, altrimenti ottenuto con interventi di ristrutturazione edilizia RE3.

OSSERVAZIONE n. 303

13/12/2010

protocollo n. 37869/2010

proponente
MARCELLO CORSONI

Ubicazione
Cala Galera

Disciplina suoli
Elaborato D: Ambiti urbani

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

Sintesi dell'osservazione

INSERIMENTO DELLA PARTICELLA IN ALTRA CLASSIFICAZIONE, IN QUANTO AL MOMENTO È INSERITA NELLA FASCIA DI RISPETTO DEL FOSSO BOCCADORO SENZA INDIVIDUAZIONE DELL'EDIFICATO.

CONTRODEDUZIONE

ACCOLTA

Motivazioni

E' condivisa l'esigenza di attribuire la destinazione urbanistica dell'ambito dove ricade l'immobile trattandosi di mero errore materiale. Si dispone pertanto la modifica cartografica con attribuzione della relativa disciplina. Si ritiene opportuno segnalare che tale classificazione non esime dalla verifica della pericolosità idraulica e dalla fascia di rispetto dovuta alla presenza del Fosso Boccadoro.

OSSERVAZIONE n. 304

13/12/2010

protocollo n. 37707/2010

proponente

TOCCO Mirella, TOCCO Giuseppe, TOCCO Franco

Ubicazione

Via Panoramica – Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato D: Ambiti urbani

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

Sintesi dell'osservazione

1. RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI NON ABITATIVI;
 2. AMPLIAMENTO UNA TANTUM PARI AL 20% DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE FINO AD UN MASSIMO DI 120 MC;
 3. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CON ACCORPAMENTO DELLA VOLUMETRIA;
 4. REALIZZAZIONE DI PORTICATO APERTO SU TRE LATI NON SUPERIORE AL 30%.
-

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

1. **Si condivide** l'esigenza della ristrutturazione limitatamente all'intervento edilizio ritenendo l'osservazione **meritevole di accoglimento**.
2. **Non è condiviso** invece il cambio di destinazione d'uso degli edifici non abitativi nonché i richiesti incrementi di superficie, stante il vigente Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali. Assume altresì rilevanza la circostanza che l'edificio è inserito in un contesto di particolare pregio paesaggistico e naturale a cui è necessario prestare la massima tutela;
3. **Non è condivisa** la ristrutturazione urbanistica con accorpamento della volumetria quando non sussiste il requisito di edificio con destinazione d'uso agricola, in coerenza con la normativa regionale vigente;
4. **Si condivide** l'esigenza di nuova edificazione di porticati, realizzati solo quali pertinenze di edifici ad uso residenziale, che saranno oggetto di specifica normativa del Regolamento Urbanistico ritenendo l'osservazione **meritevole di accoglimento**.

OSSERVAZIONE n. 305

13/12/2010

protocollo n. 37704/2010

proponente

BAGNOLI Roberto, CIAVATTINI Eleonora, RISPOLI Silveo, SABATINI Annunziata

Ubicazione

Loc. San Rocco – Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato F: Aree di nuovo impianto (Tn.

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

3.1)

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI RIPERIMETRAZIONE DEL COMPARTO EX CIRIO INCLUDENDO UNA PORZIONE DI VERDE CLASSIFICATO IN VR – TRT, PER POTER REALIZZARE AUTORIMESSE INTERRATE PRIVATE.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Date le caratteristiche obiettive dell'area e le finalità perseguite con le previsioni del comparto Tn 3.1, non si ritiene opportuno modificarne i perimetri o inserire nuove previsioni edificatorie, anche alla luce delle indicazioni contenute nella Conferenza Tecnica.

OSSERVAZIONE n. 306

13/12/2010

protocollo n. 37709/2010

proponente

TOCCO Mirella, TOCCO Giuseppe, TOCCO Franco

Ubicazione

**Via Provinciale Orbetellana –
Porto Ercole**

Disciplina suoli

Elaborato D: Ambiti urbani

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

Sintesi dell'osservazione

AREA RICADENTE IN AMBITO VR, RICHIEDE LA POSSIBILITÀ DI:

1. RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI NON ABITATIVI;
 2. AMPLIAMENTO UNA TANTUM PARI AL 20% DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE FINO AD UN MASSIMO DI 120 MC;
 3. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CON ACCORPAMENTO DELLA VOLUMETRIA;
 4. REALIZZAZIONE DI PORTICATO APERTO SU TRE LATI NON SUPERIORE AL 30%.
-

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

1. **si condivide** l'esigenza della ristrutturazione limitatamente all'intervento edilizio ritenendo l'osservazione **meritevole di accoglimento**;
2. **non è condiviso** invece il cambio di destinazione d'uso degli edifici non abitativi nonché i richiesti incrementi di superficie trovando ostacolo nel dimensionamento massimo ammesso nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali;
3. **non è condivisa** la ristrutturazione urbanistica con accorpamento della volumetria trattandosi di interventi che comporterebbero una sensibile alterazione degli assetti morfologici e paesistici;
4. **si condivide** l'esigenza di nuova edificazione di porticati, realizzati solo quali pertinenze di edifici ad uso residenziale, che saranno oggetto di specifica normativa del Regolamento Urbanistico ritenendo l'osservazione **meritevole di accoglimento**.

OSSERVAZIONE n. 307

13/12/2010

protocollo n. 37712/2010

proponente

TOCCO Mirella, TOCCO Giuseppe, TOCCO Franco

Ubicazione

Via dell'Ospizio – Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI REALIZZARE UNA NUOVA EDIFICAZIONE, IN

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

QUANTO L'AREA È ASSIMILABILE AD UN'AREA DI
COMPLETAMENTO

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

La richiesta non è suscettibile di accoglimento, ritenendo l'area oggetto dell'osservazione, classificata in ambito Tvr - Prp, utile all'incremento della dotazione di parcheggi pubblici come disciplinato all'art. 47 delle Norme di Attuazione. Inoltre, la richiesta di nuova edificazione per finalità residenziali trova insormontabile ostacolo nel dimensionamento del Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi per tali finalità.

OSSERVAZIONE n. 308

13/12/2010

protocollo n. 37715/2010

proponente

**PUCCI Claudio, BIAGETTI Redo, CANESSA Fernanda, COSTAGLIOLA Francesca,
COSTAGLIOLA Giuseppe, MERCURIO Maria Annunziata, POGGIOLI Gianfranco,
PUCCI Maurizio**

Ubicazione

Via Forte Stella – Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI REALIZZARE MANUFATTI PRECARI E UN PERGOLATO

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

I terreni oggetto dell'osservazione ricadono in ambito Ea.2, per il quale il Regolamento Urbanistico consente già allo stato, diversamente dalla fattispecie in esame, la possibilità di realizzare manufatti precari purché in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo. Per quanto concerne la realizzazione di pergolati, la richiesta è suscettibile di accoglimento nella misura in cui verranno modificate le Norme di Attuazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.

OSSERVAZIONE n. 309

13/12/2010

protocollo n. 37835/2010

proponente

ANGELA GIOVANI

Ubicazione

**Via della Grotta – Porto Santo
Stefano**

Disciplina suoli

Elaborato D: ambiti urbani

Elaborato G: norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

AREA RICADENTE IN AMBITO TVR, RICHIEDE LA

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

POSSIBILITÀ DI INSERIRE L'EDIFICIO IN TRR;

MODIFICA NORMATIVA ART. 75 COMMA 4.3.3: GLI INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA SE FINALIZZATI AL RECUPERO DEL PATRIMONIO ESISTENTE E RIGUARDANTI UN SOLO EDIFICIO, NEL RISPETTO DEI PARAMETRI DI CUI AL PRECEDENTE COMMA 4.4.2 POSSONO COMPORTARE ADDIZIONI FUNZIONALI PER CONSENTIRE LA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA ABITAZIONE RESIDENZIALE DI MASSIMO MQ 150 DI SUL.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Trattasi di fabbricato ricadente nei tessuti di vecchio impianto (Tvr) per i quali il pianificatore ha riconosciuto la valenza storica della struttura urbanistica. Si ritiene pertanto appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato.

Non essendo consentiti interventi comportanti l'aggiunta di consistenze edilizie, appare congrua la possibilità di addizioni funzionali non comportanti nuove unità abitative, concesse secondo quanto disciplinato dalle Norme di Attuazione. Si ritiene pertanto l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

OSSERVAZIONE n. 310

13/12/2010

protocollo n. 38400/2010

proponente

GIORGIO DRAGAGNA

Ubicazione

Via Monte Filippo – Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato F: Aree di nuovo impianto (Tn. 3.1)

Sintesi dell'osservazione

AREA ADIACENTE AL COMPARTO TN. 3.1: A SEGUITO

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

DELLA REALIZZAZIONE DEL COMPARTO SI HA UNA VIOLAZIONE DELLA PRIVACY, PERTANTO CHIEDE DI RIVEDERE I PERCORSI PEDONALI ANCHE CON IDONEA STRUTTURA SOTTERRANEA.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Date le caratteristiche obiettive dell'area e le finalità perseguite con le previsioni del comparto Tn. 3.1, non si ritiene opportuno modificarne i perimetri o le previsioni di localizzazione che peraltro sono esclusivamente indicative. Sarà compito del Piano Attuativo, funzionale alla realizzazione delle previsioni del comparto stesso, definire le concrete modalità di utilizzo dell'area oggetto di osservazione, anche al fine di garantire la privacy degli abitanti limitrofi.

OSSERVAZIONE n. 311

16/12/2010

protocollo n. 38402/2010

proponente

BASCHIERI SALVADORI FLAVIA

Ubicazione

Ex ebrei – Porto Santo Stefano

Disciplina suoli

Elaborato F: Aree di nuovo impianto (Tn. 1.10)

Sintesi dell'osservazione

E' RITENUTA NON FATTIBILE L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO, PER LA NON CHIAREZZA E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

AMMESSI.

RILEVA:

1. L' ILLEGITTIMITÀ DEL COMPARTO EX EBREI - SILURIPEDIO, IN QUANTO NON POSSONO ESSERE DELIBERATE IN SEDE DI REGOLAMENTO URBANISTICO;
 2. ECCESSIVA CUBATURA AI FINI RESIDENZIALI: RIDUZIONE DEL NUMERO DI RESIDENZE REALIZZABILI CON POSSIBILITÀ DI PARCHEGGI INTERRATI;
 3. LA NON DETERMINAZIONE DEL PREMIO VOLUMETRICO;
 4. L' INADEGUATEZZA DELL'INTERVENTO RISPETTO ALLA PREVISIONE DI AMPLIARE LA VIABILITÀ DI ACCESSO.
-

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

1. **Non pertinente.**
2. **Non accolta.** Il dimensionamento dell'intervento si riferisce alla superficie valutata sulle volumetrie esistenti teoriche derivate graficamente su base C.T.R. in scala 1:2.000. La quantità effettiva di superficie utile lorda realizzabile verrà determinata attraverso rilievo e documenti comprovanti le volumetrie in sede di Piano Attuativo.
3. La scelta di mutare la destinazione dell'ex colonia è un'opzione strategica del regolamento strettamente connessa assieme alla riqualificazione del cosiddetto siluripedio di una nuova centralità urbana, peraltro il nuovo carico insediativo residenziale è del tutto circoscritto limitandosi ad uno scarso numero di nuove unità abitative. Il Regolamento Urbanistico – nella cui scheda Tn. 1.10 sono individuati tutti i parametri urbanistici fondamentali - prevede che l'intervento sia proposto attraverso la previa approvazione di piano attuativo che come richiesto dall'osservazione potrà correttamente declinare l'intervento alla luce dei valori paesaggistici, storico architettonici e ambientali in genere caratterizzanti il contesto. In particolare il piano attuativo dovrà prevedere adeguate soluzioni di accesso, la corretta categoria di intervento edilizio consentita e in genere l'inserimento paesaggistico del manufatto trasformato. Per inciso non condiviso è l'assunto secondo il quale la previsione avrebbe dovuto essere approvata previa conferenza



Comune di Monte Argentario

interistituzionale come ritenuto dall'osservante: la disciplina adottata è difatti coerente con gli atti di pianificazione sovraordinati, Piano Strutturale in primis.

4. L'osservante rileva unicamente le presunte difficoltà nella realizzazione della viabilità prevista dalla scheda, non compete al RU risolvere questioni di carattere prettamente tecnico ed esecutivo. La definizione della viabilità costituisce contenuto specifico da definirsi in sede di pianificazione attuativa.

OSSERVAZIONE n. 312

13/12/2010

protocollo n. 37814/2010

proponente

AMATO MARIA ROSA

Ubicazione

**Via della Grotta – Porto Santo
Stefano**

Disciplina suoli

Elaborato C: ambiti territoriali

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI REALIZZARE UN EDIFICIO RESIDENZIALE
CON I CRITERI DELLA SOSTENIBILITÀ

CONTRODEDUZIONE

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Motivazioni

Pur condividendo le esigenze prospettate nell'osservazione la richiesta trova insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo consentito nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali.

OSSERVAZIONE n. 313

13/12/2010

protocollo n. 37815/2010

proponente
GIUSEPPE LAVITOLA

Ubicazione
Pozzarello

Disciplina suoli
Elaborato F: aree di nuovo impianto (Tn. 2.1)

Sintesi dell'osservazione

DAL RAFFRONTO DELLE TABELLE SINOTTICHE DEI DIMENSIONAMENTI SI EVIDENZIA UNA DISCREPANZA FRA LE STESSE. INOLTRE VA RIVISTA SIA LA LOCALIZZAZIONE SIA LE ALTEZZE E LE TIPOLOGIE COSTRUTTIVE.



CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Premessa

L'intervento "Nuova centralità urbana Pozzarello" concerne il recupero di volumetrie esistenti con contestuale premio volumetrico, oltre alla previsione di una nuova struttura per finalità turistico – ricettiva e esercizi di vicinato. L'area, prevalentemente ineditata, si colloca tra il vecchio tracciato ferroviario e il P.E.E.P. Pozzarello.

L'osservazione, articolata in diverse prospettazioni, proposta in qualità di usufruttuario, contesta:

- l'ambiguità conseguente alla coeva previsione, nel RU, del pregresso Piano integrato Area Pozzarello e della scheda di nuovo impianto "nuova centralità urbana";
- in ipotesi, l'omessa localizzazione Piano integrato Area Pozzarello;
- in ulteriore ipotesi, si dubita della coerenza dei dimensionamenti previsti per Pozzarello alla luce delle delle quantità previste dal PS;

In genere, si richiede chiedendo una riduzione delle volumetrie attribuite nella scheda del comparto Tn. 2.1 (qualificate "*colmo dei colmi*" ed "*assurde*").

Sono richieste, inoltre, attente valutazioni sugli assetti viari ipotizzati e, in ottica "propositiva", alcune specifiche modifiche (altezza massima, destinazioni d'uso; indice fondiario).

Non accolta.

Il centro abitato di Pozzarello è interessato da duplice pianificazione attuativa:

- Piani e/o progetti attuati o in fase di attuazione che **incidono** sul dimensionamento del Piano Strutturale (Ta.b. 2.1 mc 5.640 residenziale + 860 servizi);



Comune di Monte Argentario

- Area di nuovo impianto Tn. 2.1 e Tn. 1.4 (mc 1.300 residenziale + mc 3.000 residenziale da recupero + mc 10.000 alberghiero), che parimenti **incide** sul dimensionamento del Piano Strutturale.

Dalla lettura delle tavole e delle norme è agevolmente desumibile che il centro abitato di Pozzarello è interessato da **entrambe le pianificazioni attuative**: come rappresentato nell'elaborato "D" ed "E" del RU adottato, il Programma integrato Area pozzarello interessa una localizzazione a monte dell'abitato, e consegue al recepimento del progresso P.I.I.; il comparto di nuova previsione è localizzato in altro sito, a valle.

Contrariamente a quanto ritenuto nell'osservazione, il dimensionamento del PS è perfettamente compatibile con le nuove previsioni: dal raffronto del dimensionamento del Piano Strutturale si evidenzia che per la UTOE 1 Porto Santo Stefano – Pozzarello il residuo nella disponibilità del Regolamento Urbanistico è ampiamente soddisfatto trattandosi di volumetrie pari a mc. 61.610 da destinarsi al residenziale e mc. 44.141 per servizi (mentre per quanto attiene alle strutture alberghiere sono nella disponibilità del RU tutte le quantità del PS, poiché non sono stati prelevati in progresso quantitativi per simile destinazione).

Non è inoltre condivisa la richiesta di revisione della viabilità esistente: le opere pubbliche e/o di interesse pubblico costituenti parte integrante dell'intervento di trasformazione appaiono commisurate al dimensionamento previsto per le opere di interesse privato, oltretutto indispensabili per definire un assetto complessivo qualitativamente rispondente alle strategie progettuali definite nel quadro complessivo del Regolamento Urbanistico adottato. La definizione della viabilità di distribuzione interna all'area di trasformazione costituisce comunque un contenuto specifico da definirsi in sede di pianificazione attuativa.

Conseguentemente, le previsioni adottate meritano conferma, anche negli indici ed altezze massime consentite (in proposito, si evidenzia che l'altezza max di nove metri prevista per il solo polo alberghiero appare del tutto commisurata alla tipologia di ricettività prevista, mentre appare inadeguata la richiesta di "abbassamento" a sei metri).



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 314 13/12/2010 protocollo n. 37797/2010

Proponente
LUIGI ASTRO

Ubicazione
Pozzarello

Disciplina suoli
Elaborato C: ambiti territoriali

Sintesi dell'osservazione

INSERIMENTO IN AMBITO URBANO TRR ANZICHÉ IN IR2

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Motivazioni

Si ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento, giudicando appropriate e meritevoli di conferma le previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico adottato, con le quali sono ottemperati gli indirizzi e le invarianti del Piano Strutturale della specifica UTOE, garantendo una adeguata tutela dei valori paesaggistici. Le soluzioni prospettate dall'osservante non appaiono compatibili con gli obiettivi fondamentali sopra specificati.

OSSERVAZIONE n. 315

13/12/2010

protocollo n. 37794/2010

proponente

ALESSANDRO FEROCI

Ubicazione

**Via del Lavatoio – Porto Santo
Stefano**

Disciplina suoli

Elaborato D: ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI MANTENERE GLI INTERVENTI AMMISSIBILI CON LA VARIANTE RUP1, SFRUTTANDO I VUOTI URBANI ANCHE CON LA PREVISIONE DI PARCHEGGI SU DUE LIVELLI QUALORA LA DIFFERENZA DI QUOTA TRA I PIANI STRADALI LO CONSENTE.



Comune di Monte Argentario

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

La classificazione del patrimonio urbano esistente, contenuta nel Regolamento Urbanistico adottato, non costituisce una mera trasposizione e reiterazione delle disposizioni del previgente P.R.G. e successive varianti (Piano di recupero denominato "Rupi"), bensì una rielaborazione complessiva delle analisi interpretative del costruito eseguita sulla base di un approfondito aggiornamento del quadro conoscitivo.

OSSERVAZIONE n. 316

13/12/2010

protocollo n. 37796/2010

proponente

ALESSANDRO FEROCI

Ubicazione

**Via dell'Argentiera/ via degli
Aranci– Porto Santo Stefano**

Disciplina suoli

Elaborato D: ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI MANTENERE GLI INTERVENTI AMMISSIBILI
CON LA VARIANTE RUPI, SFRUTTANDO I VUOTI URBANI
ANCHE CON LA PREVISIONE DI CESSIONE DELLA SUPERFICIE
SOVRASTANTE PER FINALITÀ PUBBLICHE.

CONTRODEDUZIONE

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Motivazioni

La classificazione del patrimonio urbano esistente, contenuta nel Regolamento Urbanistico adottato, non costituisce una mera trasposizione e reiterazione delle disposizioni del previgente P.R.G. e successive varianti (Piano di recupero denominato "Rupi"), bensì una rielaborazione complessiva delle analisi interpretative del costruito eseguita sulla base di un approfondito aggiornamento del quadro conoscitivo.

OSSERVAZIONE n. 317 13/12/2010 protocollo n. 37793/2010

proponente
ALESSANDRO FEROCI

Ubicazione
Strada privata via dei Salici

Disciplina suoli
Elaborato C: ambiti territoriali

Sintesi dell'osservazione

INSERIMENTO IN TRR ANZICHÉ IN EA2

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA



Motivazioni

Non è condivisibile identificare i terreni oggetto dell'osservazione in altro ambito, giudicando appropriate e meritevoli di conferma le previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico adottato, con le quali sono ottemperati gli indirizzi e le invarianti del Piano Strutturale della specifica UTOE.

OSSERVAZIONE n. 318

13/12/2010

protocollo n. 37792/2010

proponente

ALESSANDRO FEROCI

Ubicazione

**Via della Grotta – Porto Santo
Stefano**

Disciplina suoli

**Elaborato D: Ambiti urbani
Elaborato G: Norme di attuazione**

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI MANTENERE GLI INTERVENTI AMMISSIBILI CON LA VARIANTE RUPI, SFRUTTANDO I VUOTI URBANI CON DEMOLIZIONE TOTALE E SPOSTAMENTO DELLA RICOSTRUZIONE ALL'INTERNO DELLO STESSO LOTTO DI PROPRIETÀ.

MODIFICA NORMATIVA ART. 73: RICOSTRUZIONI LA DOVE LA VARIANTE RUPI PREVEDEVA IL RECUPERO DI TALI AREE



Comune di Monte Argentario

CON POSSIBILITÀ DI APPLICARE LA TOGNOLI.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

La classificazione del patrimonio urbano esistente, contenuta nel Regolamento Urbanistico adottato, non costituisce una mera trasposizione e reiterazione delle disposizioni del previgente P.R.G. e successive varianti (Piano di recupero denominato "Rupi"), bensì una rielaborazione complessiva delle analisi interpretative del costruito eseguita sulla base di un approfondito aggiornamento del quadro conoscitivo.

Le soluzioni prospettate dall'osservante non appaiono compatibili con gli obiettivi fondamentali sopra specificati. Si ritiene pertanto l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

OSSERVAZIONE n. 319

13/12/2010

protocollo n. 37791/2010

proponente

ALESSANDRO FEROCI

Ubicazione

Via del Grottino – Porto Santo Stefano

Disciplina suoli

Elaborato D: Ambiti urbani

Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

NON REALIZZAZIONE DELLA STRADA DI COLLEGAMENTO PREVISTA IN CARTOGRAFIA.

MODIFICA NORMATIVA ART. 76: DESTINAZIONE COMMERCIALE SUI FONDI ESISTENTI

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Motivazioni

La previsione del nuovo tratto stradale di collegamento fra parti diverse di isolati produttivi, è volta al miglioramento dei collegamenti viari fra i diversi insediamenti, oggi caratterizzati da una mancanza di un disegno organico che di fatto limita la fruibilità e l'accesso agli stessi. Si ritiene pertanto meritevole di conferma la disciplina adottata con il Regolamento Urbanistico.

Contrariamente a quanto osservato, la norma consente già allo stato, cambi di destinazione d'uso in favore degli esercizi commerciali subordinati alla preventiva verifica della dotazione degli standard a parcheggio, come disciplinato all'art. 79 punto 6.

OSSERVAZIONE n. 320 13/12/2010 protocollo n. 37790/2010

proponente
ALESSANDRO FEROCI

Ubicazione
**Via del Grottino – Porto Santo
Stefano**

Disciplina suoli
Elaborato D: ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

VUOTO URBANO DA POTER SFRUTTARE AI FINI ABITATIVI
CON LA POSSIBILITÀ DI COSTRUIRE UN EDIFICIO
RESIDENZIALE.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

Pur condividendo le esigenze prospettate nell'osservazione la richiesta trova insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo consentito nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali.

OSSERVAZIONE n. 321 13/12/2010 protocollo n. 37789/2010

proponente
PATRIZIA BUTTINI

Ubicazione
**Via del Sorbo – Porto Santo
Stefano**

Disciplina suoli
Elaborato D: ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

INSERIMENTO IN TRR ANZICHÉ IN TVR CON POSSIBILITÀ DI
ADDIZIONI FUNZIONALI.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni



Comune di Monte Argentario

La richiesta non è condivisa in ragione delle caratteristiche obiettive della zona rilevata, il Regolamento Urbanistico adottato ha inteso assumere particolare importanza al mantenimento dei sistemi urbani nonché la conservazione e/o riqualificazione degli elementi fondativi della qualità dei quadri paesaggistici, precludendo in ambito Tvr le addizioni funzionali.

OSSERVAZIONE n. 322

13/12/2010

protocollo n. 37788/2010

proponente

PICCHIANTI Giacomo, BANI Giuseppina, CARDINALI Santi, MATALONI Assunta, BANI Enza, GALATOLO Raffaella, BEROGNA Vilma, BEROGNA Liana, CAPITANI Franca, CAPITANI Bruno, MANUGUERRA Salvatore, COCCOLUTO Renzo, BEROGNA Giulio, BEROGNA Francesca

Ubicazione

Loc. Le Crocine – Porto Santo Stefano

Disciplina suoli

Elaborato D: ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

INSERIMENTO IN IR2 ANZICHÉ IN EA2 CON POSSIBILITÀ DI RECUPERO DEI MANUFATTI ESISTENTI E AMPLIAMENTI FUNZIONALI, IN CAMBIO DI OPERE URBANISTICHE PRIMARIE E SECONDARIE.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Motivazioni

Si ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento, giudicando appropriate e meritevoli di conferma le previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico adottato, con le quali sono ottemperati gli indirizzi e le invarianti del Piano Strutturale della specifica UTOE, garantendo una adeguata tutela dei valori paesaggistici. Le soluzioni prospettate dall'osservante non appaiono compatibili con gli obiettivi fondamentali sopra specificati.

OSSERVAZIONE n. 323

13/12/2010

protocollo n. 37786/2010

proponente

BARTOLI MICHELA – Amministratore condominio I MOLINI

Ubicazione

Loc. I Molini – Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato D: ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

INSERIMENTO ALL'INTERNO DEL SETTORE FUNZIONALE SUI ANZICHÉ IN EA2.

CONTRODEDUZIONE

ACCOLTA

Motivazioni



Comune di Monte Argentario

E' condivisa l'esigenza di apportare la modifica cartografica dovuta a mero errore materiale. Si predispone pertanto la correzione degli Elaborati D e E del centro abitato di Porto Ercole.

OSSERVAZIONE n. 324

13/12/2010

protocollo n. 37785/2010

proponente

ELIANA TERRAMOCCIA

Ubicazione

**Via Panoramica – Porto Santo
Stefano**

Disciplina suoli

Elaborato D: ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI INSERIRE TALE EDIFICIO COME AREA DI
NUOVO IMPIANTO IN QUANTO È IN CORSO UNA PRATICA
EDILIZIA CHE ATTUA LA PREVISIONE RUPI.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA



Motivazioni

Non è condivisa in quanto la problematica è già affrontata e risolta al punto 2.3 dell'emendamento deliberato con D.C.C. n. 61 del 16/09/2010. In ogni caso si rileva che Regolamento Urbanistico adottato non costituisce una mera trasposizione e reiterazione delle disposizioni del previgente P.R.G. e successive varianti (Piano di recupero denominato "Rupi"), bensì una rielaborazione complessiva delle analisi interpretative del costruito eseguita sulla base di un approfondito aggiornamento del quadro conoscitivo.

OSSERVAZIONE n. 325

13/12/2010

protocollo n. 37783/2010

proponente

BERETTA Alessandro, GAJAS Andrea, MEI Massimo, RAMPINI Mario, BRUNI Ettore

Ubicazione

Loc. Le Crocine – Porto Santo Stefano

Disciplina suoli

Elaborato D: Ambiti urbani

Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

1. INSERIMENTO IN IR2 ANZICHÉ IN EA2 CON POSSIBILITÀ DI REALIZZARE UN NUOVO COMPARTO EDIFICATORIO APPLICANDO UN INDICE FONDIARIO DI 0,30 MC/MQ.
 2. MODIFICA NORMATIVA ART. 65: NELLE SOTTOZONE IR1 E IR2 È AMMESSA LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RE3 CON POSSIBILITÀ DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.
-



CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Si ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento, giudicando appropriate e meritevoli di conferma le previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico adottato, con le quali sono ottemperati gli indirizzi e le invarianti del Piano Strutturale della specifica UTOE, garantendo una adeguata tutela dei valori paesaggistici. Le soluzioni prospettate dall'osservante non appaiono compatibili con gli obiettivi fondamentali sopra specificati.

Pertanto, negli ambiti IR1 e IR2 non sono consentiti cambi di destinazione d'uso in favore della residenza stante il dimensionamento del Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi per tali finalità, e gli interventi volti alla modificazione dei suoli e del contesto paesistico, altrimenti ottenuto con interventi di ristrutturazione edilizia RE3. Si ritiene opportuno segnalare che alla luce dell'accoglimento dell'osservazione della Regione Toscana n. 01R prot. n. 39559 del 28/12/2010, le aree che risultano allo stato prevalentemente non edificate all'interno degli "ambiti a prevalente carattere insediativo (IR1, IR2, IRT)" necessitano di una maggiore tutela dell'impianto morfologico e della relazione visuale rispetto al contesto rurale in cui si collocano.

OSSERVAZIONE n. 326

13/12/2010

protocollo n. 37782/2010

proponente

**SANTI Silano, CAPITANI Rosaria, CAPITANI Francesco, CAPITANI Simone,
BUSONERO Ulderica, CARINI Paolo, SENESI Silvana**

Ubicazione

**Loc. Campone – Porto Santo
Stefano**

Disciplina suoli

**Elaborato D: Ambiti urbani
Elaborato G: Norme di attuazione**

Sintesi dell'osservazione

AREA INSERITA ERRONEAMENTE IN IR2, ANZICHÉ IN AMBITO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE COME GIÀ IL VIGENTE PRG PREVEDEVA. SI RICHIEDE LA POSSIBILITÀ DI INSERIRLA IN IF E PREVEDERE UN COMPARTO EDIFICATORIO I FINI PRODUTTIVI.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA



Motivazioni

Si ritiene l'osservazione non è suscettibile di accoglimento: le esigenze di nuova edificazione per edilizia produttiva appaiono adeguatamente garantite per il quinquennio dalle previsioni relative alla aree di nuovo impianto dello strumento urbanistico adottato.

OSSERVAZIONE n. 327

13/12/2010

protocollo n. 37440/2010

proponente

LUIGI CIAVATTINI

Ubicazione

Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato C: Ambiti territoriali

Sintesi dell'osservazione

IL PIANO STRUTTURALE PREVEDEVA PARCHI E SERVIZI PER UNA VOLUMETRIA PARI A MC 45.000. SI CHIEDE LA POSSIBILITÀ DI REALIZZARE UN COMPLESSO PER SERVIZI SANITARI E ASSISTENZIALI PER UNA VOLUMETRIA PARI A MC 10.000 (3.300 MQ DI SUL), PIÙ UN ALBERGO DI SERVIZIO AI PARENTI DI 6.000 MC (66 POSTI LETTO CONSIDERANDO UNA SUPERFICIE DI 30 MQ A POSTO LETTO).

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA



Motivazioni

Trattasi di terreni ubicati ai margini del centro abitato di Porto Ercole e ricadenti in zona ATI del Piano Strutturale le cui previsioni non hanno valenza conformativa della disciplina dei suoli, ma rappresentano singoli tematismi di articolazione delle varie U.T.O.E. che non sono in alcun modo azionamenti urbanistici bensì il riconoscimento della connotazione e/o vocazione prevalente di specifici ambiti urbani e/o territoriali.

In particolare con riferimento alla localizzazione individuata nell'osservazione per la struttura assistenziale, ai fini del mantenimento dei sistemi ambientali nonché alla conservazione degli elementi fondativi del paesaggio rurale, il presente regolamento non ha inteso attivare le previsioni di parchi e servizi in tale ambito: non sono quindi previsti interventi con destinazione assistenziale nel patrimonio collinare, anche in coerenza con le sopravvenute indicazioni desumibili dal PIT/PPR regionale (artt. 20 – 25).

Per tali ragioni l'osservazione non è suscettibile di accoglimento giudicando appropriate e meritevole di conferma la disciplina adottata.

OSSERVAZIONE n. 328

13/12/2010

protocollo n. 37442/2010

proponente

FACCIOLI MARINELLA

Ubicazione

Campetti

Disciplina suoli

Elaborato C: Ambiti territoriali

Sintesi dell'osservazione

EDIFICIO INSERITO IN IR2, SI RICHIEDE LA POSSIBILITÀ DI AMPLIAMENTO AI FINI RESIDENZIALI.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Lo strumento consente già allo stato, diversamente dalla fattispecie in esame, la possibilità di realizzare incrementi di superficie (addizioni funzionali) agli edifici aventi



Comune di Monte Argentario

destinazione residenziale. Si ritiene pertanto l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

OSSERVAZIONE n. 329

10/12/2010

protocollo n. 37441/2010

proponente

ADRIANA BROGI

Ubicazione

Loc. Sbarcatello

Disciplina suoli

Elaborato C: Ambiti territoriali

Sintesi dell'osservazione

EDIFICIO INSERITO IN IRT, LASCIANDO FUORI A TALE AMBITO LA CORTE DI PERTINENZA CHE HA SUBITO ANCHE UN' INTERVENTO DI CONSOLIDAMENTO E DIFESA MARINA DEL TRATTO DI EROSIONE, SI RICHIEDE LA POSSIBILITÀ DI AMPLIARE TALE AMBITO ALMENO PER QUANTO ERA PREVISTO NEL PRG.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

Lo strumento generale in corso di formazione non deve necessariamente recepire le previgenti previsioni: anzi, obiettivo principale del Regolamento Urbanistico è la revisione delle previsioni edificatorie contenute nel PRG, con un approccio di maggiore cautela nella valutazione delle fragilità del territorio e di maggiore attenzione alla sostenibilità degli interventi. Il Regolamento Urbanistico mira quindi prioritariamente ad escludere o limitare le trasformazioni attraverso una verifica di congruità delle aree e degli interventi individuati nel RU adottato e non costituisce una mera trasposizione e reiterazione delle disposizioni del previgente P.R.G.

Si ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento, giudicando appropriate e meritevoli di conferma le previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico. Al riguardo è opportuno segnalare che la destinazione in ambito diverso da quello richiesto, non preclude l'ammissibilità di interventi previsti per le aree pertinenziali.

OSSERVAZIONE n. 330

10/12/2010

protocollo n. 37426/2010

proponente

MASSIMILIANO MAGNAGHI - Legale rappresentante ROSE GARDEN

Ubicazione
Le Cannelle

Disciplina suoli
Elaborato C: Ambiti territoriali

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI NUOVA EDIFICAZIONE NELL'AREA
RICADENTE IN EN PER TURISTICO RICETTIVO.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

L'immobile oggetto dell'osservazione ricade nell'ambito definito dal Regolamento Urbanistico adottato "Aree a prevalente carattere naturale (En)", nel quale assumono particolare importanza il mantenimento dei sistemi ambientali nonché la conservazione

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

e/o riqualificazione degli elementi fondativi della qualità dei quadri paesaggistici. Si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento, giudicando appropriate e meritevoli di conferma le previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico adottato, con le quali sono ottemperati gli indirizzi e le invarianti del Piano Strutturale della specifica UTOE, garantendo una adeguata tutela dei valori paesaggistici.

Inoltre, è opportuno segnalare che allo stato il Piano Strutturale vigente non consente ulteriori prelievi per finalità turistico – ricettivo. Tuttavia, si demanda ad una successiva variante al Piano Strutturale la valutazione del dimensionamento e delle localizzazioni strategiche sul territorio comunale degli insediamenti turistico ricettivi.

OSSERVAZIONE n. 331

10/12/2010

protocollo n. 37427/2010

proponente

ANSEN IN DU VAL ERDA DAGNY – Legale rappresentante CASA DI LEO srl

Ubicazione
Cannelle

Disciplina suoli
Elaborato C: Ambiti territoriali

Sintesi dell'osservazione

INSERIMENTO IN IRT ANZICHÉ IN EA2.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Non è condivisibile identificare i terreni oggetto dell'osservazione in altro ambito, giudicando appropriate e meritevoli di conferma le previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico adottato, con le quali sono ottemperati gli indirizzi e le invarianti del Piano Strutturale della specifica UTOE.



OSSERVAZIONE n. 332

10/12/2010

protocollo n. 37428/2010

proponente

GIULIANA UZIELLI

Ubicazione

Località Punta Nera

Disciplina suoli

Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

PROPOSTA DI MODIFICA NORMATIVA DEL PUNTO 5.2.1
DELL'ART. 65: DEROGA AI PARAMETRI EDILIZI.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Gli immobili della presente osservazione ricadono in ambito IR2 con la quale sono ottemperati gli indirizzi e le invarianti del Piano Strutturale della specifica UTOE, garantendo una adeguata tutela dei valori paesaggistici. Le soluzioni prospettate dall'osservante non appaiono compatibili con gli obiettivi fondamentali sopra specificati.



OSSERVAZIONE n. 333

10/12/2010

protocollo n. 37429/2010

proponente

PASQUINO ZAMBERNARDI – Legale rappresentante Sas Toscana Immobiliare

Ubicazione

Località Le Miniere

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DELL'IMPIANTO DI
BETONAGGIO CONSENTENDO INTERVENTI DI
RISTRUTTURAZIONE.

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

E' condivisa l'esigenza di innovare la destinazione urbanistica dei suoli attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato. Si predispone pertanto la modifica cartografica dell'Elaborato C e l'introduzione di un nuovo articolo che disciplini tali attività nel territorio comunale nelle consistenze legittime presenti alla data di adozione dello strumento urbanistico adottato.



OSSERVAZIONE n. 334

10/12/2010

protocollo n. 37448/2010

proponente

GIULIA MARINI BALESTRA

Ubicazione

Ex Ebrei - Porto Santo Stefano

Disciplina suoli

**Elaborato F:Aree di nuovo impianto (Tn.
1.10)**

Sintesi dell'osservazione

APPROFONDIMENTI SULL'INTERVENTO DEGLI EX EBREI,
NELLO SPECIFICO CHIEDONO:

CHE VENGA MANTENUTA LA DESTINAZIONE PUBBLICA COME
PREVISTO NEL PREVIGENTE PRG;

INADEGUATEZZA DELL'INTERVENTO RISPETTO ALLA
VIABILITÀ DI ACCESSO;

ECESSIVA CUBATURA AI FINI RESIDENZIALI E RIDUZIONE
DEL NUMERO DI RESIDENZE REALIZZABILI CON POSSIBILITÀ
DI PARCHEGGI INTERRATI ;

LA NON DETERMINAZIONE DEL PREMIO VOLUMETRICO;

LA NON FATTIBILITÀ DI AMPLIAMENTO DELLA VIABILITÀ PER
IL SILURIPEDIO.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA



Motivazioni

La scelta di mutare la destinazione dell'ex colonia è un'opzione strategica del Regolamento Urbanistico strettamente connessa assieme alla riqualificazione del cosiddetto Siluripedio di una nuova centralità urbana, peraltro il nuovo carico insediativo residenziale è del tutto circoscritto limitandosi ad uno scarso numero di nuove unità abitative.

Il RU – nella cui scheda Tn. 1.10 sono individuati tutti i parametri urbanistici fondamentali - prevede che l'intervento sia proposto attraverso la previa approvazione di piano attuativo che come richiesto dall'osservazione potrà correttamente declinare l'intervento alla luce dei valori paesaggistici, storico architettonici e ambientali in genere caratterizzanti il contesto.

In particolare il piano attuativo dovrà prevedere adeguate soluzioni di accesso, la corretta categoria di intervento edilizio consentita e in genere l'inserimento paesaggistico del manufatto trasformato.

Per inciso non condiviso è l'assunto secondo il quale la previsione avrebbe dovuto essere approvata previa conferenza interistituzionale come ritenuto dall'osservante: la disciplina adottata è difatti coerente con gli atti di pianificazione sopraordinati, PS in primis.



OSSERVAZIONE n. 334bis

10/12/2010

protocollo n./2010

proponente

STEFANO VALENZIANI

Ubicazione

Ex Ebrei - Porto Santo Stefano

Disciplina suoli

Elaborato F:Aree di nuovo impianto (Tn. 1.10)

Sintesi dell'osservazione

APPROFONDIMENTI SULL'INTERVENTO DEGLI EX EBREI, NELLO SPECIFICO CHIEDONO:

CHE VENGA MANTENUTA LA DESTINAZIONE PUBBLICA COME PREVISTO NEL PREVIGENTE PRG;

INADEGUATEZZA DELL'INTERVENTO RISPETTO ALLA VIABILITÀ DI ACCESSO;

ECESSIVA CUBATURA AI FINI RESIDENZIALI E RIDUZIONE DEL NUMERO DI RESIDENZE REALIZZABILI CON POSSIBILITÀ DI PARCHEGGI INTERRATI ;

LA NON DETERMINAZIONE DEL PREMIO VOLUMETRICO;

LA NON FATTIBILITÀ DI AMPLIAMENTO DELLA VIABILITÀ PER IL SILURIPEDIO.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni



Comune di Monte Argentario

La scelta di mutare la destinazione dell'ex colonia è un'opzione strategica del Regolamento Urbanistico strettamente connessa assieme alla riqualificazione del cosiddetto Siluripedio di una nuova centralità urbana, peraltro il nuovo carico insediativo residenziale è del tutto circoscritto limitandosi ad uno scarso numero di nuove unità abitative.

Il RU – nella cui scheda Tn. 1.10 sono individuati tutti i parametri urbanistici fondamentali - prevede che l'intervento sia proposto attraverso la previa approvazione di piano attuativo che come richiesto dall'osservazione potrà correttamente declinare l'intervento alla luce dei valori paesaggistici, storico architettonici e ambientali in genere caratterizzanti il contesto.

In particolare il piano attuativo dovrà prevedere adeguate soluzioni di accesso, la corretta categoria di intervento edilizio consentita e in genere l'inserimento paesaggistico del manufatto trasformato.

Per inciso non condiviso è l'assunto secondo il quale la previsione avrebbe dovuto essere approvata previa conferenza interistituzionale come ritenuto dall'osservante: la disciplina adottata è difatti coerente con gli atti di pianificazione sopraordinati, PS in primis.



OSSERVAZIONE n. 335

10/12/2010

protocollo n. 37435/2010

proponente

DEMO ROSI – Legale rappresentante Società Rosi Demo

Ubicazione

**Via Appetito Medio - Porto Santo
Stefano**

Disciplina suoli

Elaborato F: Aree di nuovo impianto (Tn. 1.6)

Sintesi dell'osservazione

AREA UBICATA ALL'INTERNO DEL COMPARTO TN. 1.6: SI RICHIEDE LO STRALCIO DELLA PREVISIONE DI PR IN QUANTO È GIÀ OCCUPATA DA AUTORIMESSE PERTINENZIALI.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Si prende atto della ragionevolezza di quanto proposto, ma la richiesta non è suscettibile di accoglimento in ragione a quanto previsto nel testo emendato in sede di adozione del Regolamento Urbanistico (D.C.C n. 61 del 16/09/2010) secondo il quale in conseguenza di mero errore materiale, "le previsioni delle schede di attuazione, qualora intercettino edifici esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, verranno definite in sede di piano attuativo".



OSSERVAZIONE n. 336

10/12/2010

protocollo n. 37436/2010

proponente

JACOPO FRANZAN – Amministratore delegato della Soc. DEAR spa

Ubicazione
Scorpacciate

Disciplina suoli
Elaborato C: Territorio rurale
Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

PERIMETRAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO
DELL'OSSERVAZIONE, IN AMBITO IRT ANZICHÉ EA.2.

MODIFICA NORMATIVA ALL'ART. 65: POSSIBILITÀ DI
CONSENTIRE INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE RE3
ANCHE PER GLI EDIFICI NON AGRICOLI.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Non è condivisibile identificare i terreni oggetto dell'osservazione in altro ambito, giudicando appropriate e meritevoli di conferma le previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico adottato, con le quali sono ottemperati gli indirizzi e le invarianti del Piano Strutturale della specifica UTOE, garantendo una adeguata tutela dei valori paesaggistici. Le soluzioni prospettate dall'osservante non appaiono compatibili con gli obiettivi fondamentali sopra specificati.



OSSERVAZIONE n. 337

10/12/2010

protocollo n. 37437/2010

proponente

NATALIA ROMANOFF

Ubicazione

Località Punta Nera

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

INCREMENTO VOLUMETRICO PER ALLOGGIO DI GUARDIANIA.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Si ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento, giudicando inappropriate le nuove costruzioni ai fini residenziali anche se per guardiania, di aree quali quella in esame. Il Piano Strutturale nella specifica UTOE, non ammette ulteriori volumetrie edilizie a scopi residenziali, civili e produttivi extra – agricoli rispetto a quelli esistenti.

Pur condividendo le esigenze prospettate nell'osservazione la richiesta trova insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo consentito nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali.



OSSERVAZIONE n. 338

10/12/2010

protocollo n. 37482/2010

proponente

MARIA TERESA TARANTINI, RAFFAELE MALUCCI – Legale rappresentante Ciak
Pop – Corn srl

Ubicazione

**Località Le Piane – Pod. La
Tradita**

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

DEPERIMETRAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ
DELL'OSSERVANTE DALL'AMBITO FRP.3. ED INSERIMENTO
IN IRT.

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

E' condivisa l'esigenza di apportare la modifica alla destinazione urbanistica dei suoli attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato dovuta a mero errore materiale. Si predispone pertanto la modifica cartografica e l'attribuzione della relativa disciplina in coerenza con gli indirizzi e le invarianti del Piano Strutturale della specifica UTOE. Si RESPINGE pertanto l'inserimento degli immobili di proprietà dell'osservante in ambito IRT: difatti trattasi di immobili ricadenti nel vigente Piano Strutturale in zona ACO nella quale assumono particolare importanza il mantenimento dei sistemi ambientali e la conservazione degli aspetti paesistici.



OSSERVAZIONE n. 339

10/12/2010

protocollo n. 37571/2010

proponente

MASSIMO PIAZZINI – Legale rappresentante Podere Villa Bassa sas

Ubicazione

Strada vicinale del Pianone

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI NUOVA EDIFICAZIONE AI FINI
RESIDENZIALI (DUE UNITÀ ABITATIVE) IRT

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

La porzione di terreno oggetto dell'osservazione ricade nell'ambito definito dal Regolamento Urbanistico adottato "Insediamenti esistenti a prevalente carattere turistico – residenziale (IRT), nel quale assumono particolare importanza il mantenimento dei sistemi ambientali nonché la conservazione e/o riqualificazione degli elementi fondativi della qualità dei quadri paesaggistici. La richiesta **non è condivisa** in quanto trova insormontabile ostacolo anche nel dimensionamento massimo ammesso nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziale.



OSSERVAZIONE n. 340

10/12/2010

protocollo n. 37570/2010

proponente

MASSIMO PIAZZINI – Legale rappresentante Fattoria Perseto de Pozzo srl

Ubicazione

Strada provinciale della Feniglia

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

1. IDENTIFICARE I TERRENI OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE COME AMBITI PER INSEDIAMENTI TURISTICO – RICETTIVI PER LO SFRUTTAMENTO E LA QUALIFICAZIONE DELLA RISORSA TERMALE A SEGUITO DI VARIANTE AL PS. POSSIBILITÀ DI NUOVA EDIFICAZIONE PER UNA STRUTTURA TURISTICO – TERMALE CON OPERE E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO. CAPACITÀ EDIFICATORIA PER CIRCA 250 POSTI LETTO (25.000 MC);
 2. MESSA IN SICUREZZA DELLE AREE SOTTOPOSTE A RISCHIO IDRAULICO.
-

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

1. La porzione di terreno di cui trattasi ricade all'interno del perimetro dell'UTOE 2 – Terrarossa individuata dal vigente Piano Strutturale come ATS 2.5, nella quale non è consentita alcuna nuova edificazione (neanche per la realizzazione di strutture turistico – ricettive), ma solo l'utilizzo come nodo di scambio intermodale per la Feniglia. Le previsioni del Regolamento Urbanistico adottato, necessariamente conformi al vigente Piano Strutturale sono volte a garantire il riconoscimento delle Aree della Trasformazione Strategica, ed appaiono pertanto appropriate e meritevoli



Comune di Monte Argentario

di conferma. Non è pertanto condivisa la proposta di variante urbanistica allo strumento sovraordinato.

2. La trasformabilità di aree quali quella in questione, è consentita dal Regolamento Urbanistico esclusivamente a condizione che l'intervento sia realizzato previa la messa in sicurezza secondo la normativa vigente.

OSSERVAZIONE n. 341

10/12/2010

protocollo n. 37569/2010

proponente
FRANCESCA PIAZZINI

Ubicazione
Loc. Poggio Pinzo

Disciplina suoli
Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

1. IDENTIFICARE I TERRENI OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE IN AMBITO EA1 O EA2 ANZICHÉ IN EN.
 2. POSSIBILITÀ DI PRESENTARE PIANI DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AI SENSI DELLA L.R. 1/2005.
 3. CORREZIONE DELL'ELABORATO C PER ERRATO RIFERIMENTO IDENTIFICATIVO.
-

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

1. Non è condivisibile identificare i terreni dell'osservante in altro ambito giudicando appropriate e meritevoli di conferma le previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico adottato, con le quali sono ottemperati gli indirizzi e le invarianti del Piano Strutturale della specifica UTOE.
 2. E' opportuno specificare nelle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico che è consentito agli Imprenditori agricoli di usufruire del programma di miglioramento agricolo aziendale ai sensi della normativa vigente anche in ambito En. Si ritiene pertanto suscettibile di accoglimento.
-

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

3. Non si ravvisano nell' "Elaborato C – Territorio rurale: ambiti territoriali" errori di identificazione nell'attribuzione della nomenclatura, in quanto è opportunamente identificata da apposito segno grafico.

OSSERVAZIONE n. 342

10/12/2010

protocollo n. 37568/2010

proponente
FRANCESCA PIAZZINI

Ubicazione
Loc. Poggio Pinzo

Disciplina suoli
Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

MODIFICA NORMATIVA ALL'ART. 61 - AREE A PREVALENTE CARATTERE NATURALE, CONSENTENDO LA PRESENTAZIONE DI PIANI DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AZIENDALE AI SENSI DELLA L.R. 1/2005 E S.M.I.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

E' opportuno specificare nelle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico è già consentito agli Imprenditori agricoli di usufruire del programma di miglioramento agricolo aziendale ai sensi della normativa vigente anche in ambito En. Si ritiene pertanto l'osservazione non suscettibile di accoglimento.



OSSERVAZIONE n. 343

10/12/2010

protocollo n. 37567/2010

proponente

MASSANDRINI GUGLIELMO – Legale rappresentante società PUNTO MARE

Ubicazione

Loc. Santa Liberata

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

MODIFICA DELLA DESTINAZIONE DEI TERRENI OSSERVATI,
DA INDIVIDUARE COME PRP – PARCHEGGI PRIVATI A RASO
– ANZICHÉ VP, VERDE PRIVATO.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Le particelle 1, 2 e 3 del Foglio di mappa n° 35 rientrano tra i beni identificati dal vigente Piano Strutturale come Luoghi a statuto speciale – Nodi di interscambio di Santa Liberata. E' condivisibile la modifica cartografica per l'individuazione di un parcheggio pubblico o di interesse pubblico a servizio dell'attività nautica, anche in vista dell'approvazione del redigendo PRP del Porto del Valle il quale adibisce tale area a parcheggio scambiatore. Si **RESPINGE** pertanto la destinazione a Parcheggi privati a raso (PrP).



OSSERVAZIONE n. 344

10/12/2010

protocollo n. 37566/2010

proponente

SABATINI Marino, RISPOLI Giuseppa

Ubicazione

Loc. La Marchesa - Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

1. POSSIBILITÀ DI REALIZZARE IDONEE RECINZIONI ANCHE NEL TERRITORIO RURALE;
 2. DOTAZIONE DI MANUFATTI PRECARI E PERGOLE IN LEGNO PER L'AGRICOLTURA AMATORIALE.
-

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

1. La valorizzazione delle risorse paesaggistiche e ambientali hanno opportunamente indotto l'Ente pianificatore a non consentire la realizzazione di recinzioni, in particolare dove si tratti di modesti appezzamenti di terreno agricolo. E' di tutta evidenza infatti come ciò finirebbe col determinare un'inammissibile frammentazione del territorio rurale, con grave compromissione dei valori paesaggistici. Una disciplina più permissiva in materia di recinzioni determinerebbe situazioni di totale incompatibilità con i vincoli di tutela paesaggistica sussistenti sul territorio comunale. Coerentemente con quanto sopra specificato, la disciplina del territorio rurale contenuta nel Regolamento Urbanistico tiene doverosamente conto non solo dei valori paesaggistici attestati dai decreti di vincolo, ma anche dei contenuti del vigente Piano Strutturale. L'impossibilità di installare recinzioni, nelle aree di maggior pregio paesaggistico e ambientale del territorio comunale non esclude, ovviamente, la possibilità di realizzare barriere vegetali e/o di installare altri manufatti privi di rilevanza edilizia, come ad esempio cartelli segnalatori, atti a garantire lo *ius excludendi alios* del titolare del bene.



Comune di Monte Argentario

2. La disciplina del Regolamento Urbanistico adottato, regola già all'articolo 60 l'installazione di manufatti precari relativi alla conduzione di fondi per l'agricoltura amatoriale, si ritiene pertanto l'osservazione non meritevole di accoglimento. Per quanto attiene l'installazione di pergolati trova accoglimento a seguito dell'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.

OSSERVAZIONE n. 345

10/12/2010

protocollo n. 37565/2010

proponente

DE LIETO VOLLARO ANTONIO

Ubicazione

Loc. Ceciario - Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

1. RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI NON ABITATIVI E AMPLIAMENTO UNA TANTUM PARI AL 20% DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE FINO AD UN MASSIMO DI 120 MC;
2. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CON ACCORPAMENTO DELLA VOLUMETRIA;
3. REALIZZAZIONE DI PORTICATO APERTO SU TRE LATI NON SUPERIORE AL 30%;
4. REALIZZAZIONE DI IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI E DI UNA PISCINA.
5. REALIZZAZIONE DI MANUFATTI PRECARI PER L'AGRICOLTURA AMATORIALE.

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

1. La ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso degli edifici non abitativi nonché i richiesti incrementi di superficie, trovano insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo ammesso nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali. Assume altresì rilevanza la circostanza che l'edificio è inserito in un contesto di particolare pregio paesaggistico e naturale a cui è necessario prestare la massima tutela;
2. **Non è condivisa** la ristrutturazione urbanistica con accorpamento della volumetria quando non sussiste il requisito di edificio con destinazione d'uso agricola, in



Comune di Monte Argentario

coerenza con quanto disciplinato dalla L.r 1/2005 e dal relativo regolamento di attuazione;

3. **Si condivide** l'esigenza di nuova edificazione di porticati, realizzati solo quali pertinenze di edifici ad uso residenziale, che saranno oggetto di specifica normativa del Regolamento Urbanistico ritenendo l'osservazione **meritevole di accoglimento**;
4. Lo strumento consente già allo stato, diversamente dalla fattispecie in esame, la possibilità di realizzare piscine e/o impianti sportivi quali pertinenze di unità con destinazione residenziali.
5. Parimenti, per la realizzazione di manufatti precari confronta il punto 4).



OSSERVAZIONE n. 346

10/12/2010

protocollo n. 37564/2010

proponente

FAVIA GIANCARLO

Ubicazione

Loc. Sbarcatello - Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

1. POSSIBILITÀ DI REALIZZARE IDONEE RECINZIONI ANCHE NEL TERRITORIO RURALE;
 2. DOTAZIONE DI MANUFATTI PRECARI E PERGOLE IN LEGNO PER L'AGRICOLTURA AMATORIALE.
-

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

1. La valorizzazione delle risorse paesaggistiche e ambientali hanno opportunamente indotto l'Ente pianificatore a non consentire la realizzazione di recinzioni, in particolare dove si tratti di modesti appezzamenti di terreno agricolo. E' di tutta evidenza infatti come ciò finirebbe col determinare un'inammissibile frammentazione del territorio rurale, con grave compromissione dei valori paesaggistici. Una disciplina più permissiva in materia di recinzioni determinerebbe situazioni di totale incompatibilità con i vincoli di tutela paesaggistica sussistenti sul territorio comunale. Coerentemente con quanto sopra specificato, la disciplina del territorio rurale contenuta nel Regolamento Urbanistico tiene doverosamente conto non solo dei valori paesaggistici attestati dai decreti di vincolo, ma anche dei contenuti del vigente Piano Strutturale. L'impossibilità di installare recinzioni, nelle aree di maggior pregio paesaggistico e ambientale del territorio comunale non esclude, ovviamente, la possibilità di realizzare barriere vegetali e/o di installare altri



Comune di Monte Argentario

manufatti privi di rilevanza edilizia, come ad esempio cartelli segnalatori, atti a garantire lo *ius excludendi alios* del titolare del bene.

2. La disciplina del Regolamento Urbanistico adottato, regola già all'articolo 60 l'installazione di manufatti precari relativi alla conduzione di fondi per l'agricoltura amatoriale, si ritiene pertanto l'osservazione non meritevole di accoglimento. Per quanto attiene l'installazione di pergolati trova accoglimento a seguito dell'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.

OSSERVAZIONE n. 347

10/12/2010

protocollo n. 37563/2010

proponente

CANNETI ANDREA

Ubicazione

Loc. Poggio Spadino

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

1. POSSIBILITÀ DI REALIZZARE IDONEE RECINZIONI ANCHE NEL TERRITORIO RURALE;
 2. DOTAZIONE DI MANUFATTI PRECARI E PERGOLE IN LEGNO PER L'AGRICOLTURA AMATORIALE.
-

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

1. La valorizzazione delle risorse paesaggistiche e ambientali hanno opportunamente indotto l'Ente pianificatore a non consentire la realizzazione di recinzioni, in particolare dove si tratti di modesti appezzamenti di terreno agricolo. E' di tutta evidenza infatti come ciò finirebbe col determinare un'inammissibile frammentazione del territorio rurale, con grave compromissione dei valori paesaggistici. Una disciplina più permissiva in materia di recinzioni determinerebbe situazioni di totale incompatibilità con i vincoli di tutela paesaggistica sussistenti sul territorio comunale. Coerentemente con quanto sopra specificato, la disciplina del territorio rurale contenuta nel Regolamento Urbanistico tiene doverosamente conto non solo dei valori paesaggistici attestati dai decreti di vincolo, ma anche dei contenuti del vigente Piano Strutturale. L'impossibilità di installare recinzioni, nelle aree di maggior pregio paesaggistico e ambientale del territorio comunale non esclude,



Comune di Monte Argentario

ovviamente, la possibilità di realizzare barriere vegetali e/o di installare altri manufatti privi di rilevanza edilizia, come ad esempio cartelli segnalatori, atti a garantire lo *ius excludendi alios* del titolare del bene.

2. La disciplina del Regolamento Urbanistico adottato, regola già all'articolo 60 l'installazione di manufatti precari relativi alla conduzione di fondi per l'agricoltura amatoriale, si ritiene pertanto l'osservazione non meritevole di accoglimento. Per quanto attiene l'installazione di pergolati trova accoglimento a seguito dell'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.

OSSERVAZIONE n. 348

10/12/2010

protocollo n. 37562/2010

proponente

LONGOBARDI LINA, FUSINI PAOLO

Ubicazione

Loc. Cocomero

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

1. RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI NON ABITATIVI E AMPLIAMENTO UNA TANTUM PARI AL 20% DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE FINO AD UN MASSIMO DI 120 MC;
 2. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CON ACCORPAMENTO DELLA VOLUMETRIA;
 3. REALIZZAZIONE DI PORTICATO APERTO SU TRE LATI NON SUPERIORE AL 30%;
 4. REALIZZAZIONE DI IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI E DI UNA PISCINA.
 5. REALIZZAZIONE DI MANUFATTI PRECARI PER L'AGRICOLTURA AMATORIALE.
-

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

1. La ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso degli edifici non abitativi nonché i richiesti incrementi di superficie, trovano insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo ammesso nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali. Assume altresì rilevanza la



Comune di Monte Argentario

circostanza che l'edificio è inserito in un contesto di particolare pregio paesaggistico e naturale a cui è necessario prestare la massima tutela.

2. **Non è condivisa** la ristrutturazione urbanistica con accorpamento della volumetria quando non sussiste il requisito di edificio con destinazione d'uso agricola, in coerenza con quanto disciplinato dalla L.r 1/2005 e dal relativo regolamento di attuazione.
3. **Si condivide** l'esigenza di nuova edificazione di porticati, realizzati solo quali pertinenze di edifici ad uso residenziale, che saranno oggetto di specifica normativa del Regolamento Urbanistico ritenendo l'osservazione **meritevole di accoglimento**.
4. Lo strumento consente già allo stato, diversamente dalla fattispecie in esame, la possibilità di realizzare piscine e/o impianti sportivi quali pertinenze di unità con destinazione residenziali.
5. Parimenti, per la realizzazione di manufatti precari confronta il punto 4).



OSSERVAZIONE n. 349

10/12/2010

protocollo n. 37561/2010

proponente

CANESSA ANGELA, SINIBALDI RENATO

Ubicazione

Loc. La Marchesa

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

1. POSSIBILITÀ DI REALIZZARE IDONEE RECINZIONI ANCHE NEL TERRITORIO RURALE;
 2. DOTAZIONE DI MANUFATTI PRECARI E PERGOLE IN LEGNO PER L'AGRICOLTURA AMATORIALE.
-

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

1. La valorizzazione delle risorse paesaggistiche e ambientali hanno opportunamente indotto l'Ente pianificatore a non consentire la realizzazione di recinzioni, in particolare dove si tratti di modesti appezzamenti di terreno agricolo. E' di tutta evidenza infatti come ciò finirebbe col determinare un'inammissibile frammentazione del territorio rurale, con grave compromissione dei valori paesaggistici. Una disciplina più permissiva in materia di recinzioni determinerebbe situazioni di totale incompatibilità con i vincoli di tutela paesaggistica sussistenti sul territorio comunale. Coerentemente con quanto sopra specificato, la disciplina del territorio rurale contenuta nel Regolamento Urbanistico tiene doverosamente conto non solo dei valori paesaggistici attestati dai decreti di vincolo, ma anche dei contenuti del



Comune di Monte Argentario

vigente Piano Strutturale. L'impossibilità di installare recinzioni, nelle aree di maggior pregio paesaggistico e ambientale del territorio comunale non esclude, ovviamente, la possibilità di realizzare barriere vegetali e/o di installare altri manufatti privi di rilevanza edilizia, come ad esempio cartelli segnalatori, atti a garantire lo *ius excludendi alios* del titolare del bene.

2. La disciplina del Regolamento Urbanistico adottato, regola già all'articolo 60 l'installazione di manufatti precari relativi alla conduzione di fondi per l'agricoltura amatoriale, si ritiene pertanto l'osservazione non meritevole di accoglimento. Per quanto attiene l'installazione di pergolati trova accoglimento a seguito dell'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010 .

OSSERVAZIONE n. 350

10/12/2010

protocollo n. 37560/2010

proponente

MERLINI LAURA

Ubicazione

Loc. Nunziatella

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

DOTAZIONE DI MANUFATTI PRECARI E PERGOLE IN LEGNO PER L'AGRICOLTURA AMATORIALE.

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

La disciplina del Regolamento Urbanistico adottato, regola già all'articolo 60 l'installazione di manufatti precari relativi alla conduzione di fondi per l'agricoltura amatoriale, si ritiene pertanto l'osservazione non meritevole di accoglimento. Per quanto attiene l'installazione di pergolati trova accoglimento a seguito dell'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.



OSSERVAZIONE n. 351

10/12/2010

protocollo n. 37559/2010

proponente

TEODORI EDOARDO

Ubicazione

Loc. Partemi

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

1. RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI NON ABITATIVI E AMPLIAMENTO UNA TANTUM PARI AL 20% DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE FINO AD UN MASSIMO DI 120 MC;
 2. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CON ACCORPAMENTO DELLA VOLUMETRIA;
 3. REALIZZAZIONE DI PORTICATO APERTO SU TRE LATI NON SUPERIORE AL 30%;
 4. REALIZZAZIONE DI IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI E DI UNA PISCINA.
 5. REALIZZAZIONE DI MANUFATTI PRECARI PER L'AGRICOLTURA AMATORIALE.
-

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

1. La ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso degli edifici non abitativi nonché i richiesti incrementi di superficie, trovano insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo ammesso nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali. Assume altresì rilevanza la



Comune di Monte Argentario

circostanza che l'edificio è inserito in un contesto di particolare pregio paesaggistico e naturale a cui è necessario prestare la massima tutela.

2. **Non è condivisa** la ristrutturazione urbanistica con accorpamento della volumetria quando non sussiste il requisito di edificio con destinazione d'uso agricola, in coerenza con quanto disciplinato dalla L.r 1/2005 e dal relativo regolamento di attuazione.
3. **Si condivide** l'esigenza di nuova edificazione di porticati, realizzati solo quali pertinenze di edifici ad uso residenziale, che saranno oggetto di specifica normativa del Regolamento Urbanistico ritenendo l'osservazione **meritevole di accoglimento**.
4. Lo strumento consente già allo stato, diversamente dalla fattispecie in esame, la possibilità di realizzare piscine e/o impianti sportivi quali pertinenze di unità con destinazione residenziali.
5. Parimenti, per la realizzazione di manufatti precari confronta il punto 4).



OSSERVAZIONE n. 352

10/12/2010

protocollo n. 37558/2010

proponente

COSTAGLIOLA ELISA, PUCCI RENATO

Ubicazione

Loc. Mandrioli

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

DOTAZIONE DI MANUFATTI PRECARI E PERGOLE IN LEGNO
PER L'AGRICOLTURA AMATORIALE.

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

La disciplina del Regolamento Urbanistico adottato, regola già all'articolo 60 l'installazione di manufatti precari relativi alla conduzione di fondi per l'agricoltura amatoriale, si ritiene pertanto l'osservazione non meritevole di accoglimento. Per quanto attiene l'installazione di pergolati trova accoglimento a seguito dell'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.



OSSERVAZIONE n. 353

10/12/2010

protocollo n. 37557/2010

proponente

LANDINI NICOLETTA, GALATOLO DANIELE, GALATOLO ELEONORA

Ubicazione

Loc. Poggio Spadino

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

1. POSSIBILITÀ DI REALIZZARE IDONEE RECINZIONI ANCHE NEL TERRITORIO RURALE;
 2. DOTAZIONE DI MANUFATTI PRECARI E PERGOLE IN LEGNO PER L'AGRICOLTURA AMATORIALE.
-

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

1. La valorizzazione delle risorse paesaggistiche e ambientali hanno opportunamente indotto l'Ente pianificatore a non consentire la realizzazione di recinzioni, in particolare dove si tratti di modesti appezzamenti di terreno agricolo. E' di tutta evidenza infatti come ciò finirebbe col determinare un'inammissibile frammentazione del territorio rurale, con grave compromissione dei valori paesaggistici. Una disciplina più permissiva in materia di recinzioni determinerebbe situazioni di totale incompatibilità con i vincoli di tutela paesaggistica sussistenti sul territorio comunale. Coerentemente con quanto sopra specificato, la disciplina del territorio rurale contenuta nel Regolamento Urbanistico tiene doverosamente conto non solo dei valori paesaggistici attestati dai decreti di vincolo, ma anche dei contenuti del



Comune di Monte Argentario

vigente Piano Strutturale. L'impossibilità di installare recinzioni, nelle aree di maggior pregio paesaggistico e ambientale del territorio comunale non esclude, ovviamente, la possibilità di realizzare barriere vegetali e/o di installare altri manufatti privi di rilevanza edilizia, come ad esempio cartelli segnalatori, atti a garantire lo *ius excludendi alios* del titolare del bene.

2. La disciplina del Regolamento Urbanistico adottato, regola già all'articolo 60 l'installazione di manufatti precari relativi alla conduzione di fondi per l'agricoltura amatoriale, si ritiene pertanto l'osservazione non meritevole di accoglimento. Per quanto attiene l'installazione di pergolati trova accoglimento a seguito dell'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.



OSSERVAZIONE n. 354

10/12/2010

protocollo n. 37410/2010

proponente

GHINI MAURO

Ubicazione

Loc. Mandrioli

Disciplina suoli

Elaborato A: Carta della pericolosità idraulica

Sintesi dell'osservazione

L'OSSERVANTE RITIENE CHE IL REGOLAMENTO URBANISTICO NON ABBIÀ TENUTO CONTO DELLA PERICOLOSITÀ IDRAULICA.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Pur condividendo quanto evidenziato dall'osservante in merito all'importanza degli aspetti idrogeologici, si ritiene tuttavia l'osservazione non suscettibile di accoglimento, segnalando che all'interno degli elaborati il Regolamento Urbanistico adottato approfondisce le fattibilità idrauliche e geomorfologiche sia delle arre di nuovo impianto sia per l'edificato esistente in coerenza a quanto disciplinato dal D.P.G.R. n°26/R del 27/04/2007 e s.m.i.



OSSERVAZIONE n. 355

10/12/2010

protocollo n. 37620/2010

proponente

OLYMPIC COSTRUZIONI

Ubicazione

Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

1. ATTRIBUZIONE, ALLE PARTICELLE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE, UNA DESTINAZIONE AD EDILIZIA CONVENZIONATA IN COERENZA CON IL LIMITROFO INTERVENTO PEEP;
 2. ASSEGNAZIONE DELLA PART. 176 ALL'OSSERVANTE, QUALE SOGGETTO ATTUATORE, PER LA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA CONVENZIONATA;
 3. IN CASO DI ACCOGLIMENTO DEI PUNTI 1 E 2, L'OSSERVANTE CEDE BONARIAMENTE LE PARTICELLE 150 E 151 PER LA REALIZZAZIONE DELLA PISTA CICLABILE.
-

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

L'inserimento dei terreni indicati dall'osservante come area di nuovo impianto non appare suscettibile di accoglimento: le opere pubbliche o di interesse pubblico quali quelle in questione sono state adeguatamente soddisfatte con il previgente PRG. Si ritiene pertanto l'osservazione non suscettibile di accoglimento.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 356

10/12/2010

protocollo n. 37602/2010

proponente

CASALINI LUIGINA

Ubicazione

**San Giorgio – Porto Santo
Stefano**

Disciplina suoli

Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

NUOVA EDIFICAZIONE AI FINI RESIDENZIALI PER UNA
VOLUMETRIA COMPLESSIVA DI 1.000 MC.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

La richiesta trova insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo consentito nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali.



OSSERVAZIONE n. 357

10/12/2010

protocollo n. 37603/2010

proponente

CAPRAI GIANFRANCO

Ubicazione

Formecelle

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

INSERIMENTO DI TUTTA LA PROPRIETÀ OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE IN AMBITO EA1 ANZICHÉ IN AMBITO EN. TALE DESTINAZIONE CONSENTIREBBE LA REALIZZAZIONE DI UNA RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE PER ADULTI INABILI COMPLEMENTARE ALLA FUTURA AZIENDA AGRICOLA.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Il terreno di proprietà dell'osservante ricade quasi integralmente in ambito En e per una piccola area in Ea1. Il Ru adottato in esito ad una lettura di maggior dettaglio del territorio ha declinato in concreto le perimetrazioni del Piano Strutturale sulla base dell'effettivo stato dei luoghi e dei segni obiettivi presenti, è pertanto confermata la duplice zoonizzazione che interessava la proprietà.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 357bis

10/12/2010

protocollo n. 37604/2010

proponente

GRIGNAFFINI ENZO

Ubicazione

Loc. Cala Moresca

Disciplina suoli

Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

MODIFICA NORMATIVA ALL'ART. 66 COMMA 5:
POSSIBILITÀ DI AMPLIAMENTI VOLUMETRICI PER ATTIVITÀ
DI RISTORAZIONE ESISTENTI FINO AD UN MASSIMO DI
400 MC.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Il Regolamento Urbanistico consente già diversamente dalla fattispecie in esame, la possibilità di ampliamenti di superficie per gli edifici con destinazione legate alle attività integrate con il territorio rurale (vedasi art. 59 punto 1.2 lettera c, delle Norme di Attuazione adottate).



OSSERVAZIONE n. 358

13/12/2010

protocollo n. 37676/2010

proponente

BAGNOLI AZELIO per conto della sig. Maggiorotti Ilaria

Ubicazione

Loc. Cacciarella

Disciplina suoli

Elaborato B.1: Risorse naturali

Elaborato B.3.2.2: Vincoli Ex Lege

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

1. RIPERIMETRAZIONE DELL'AREA BOSCATI RICADENTE NELLA PERTINENZA DELLA PROPRIETÀ, INDIVIDUATA NELL'ELABORATO B;
 2. RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI NON ABITATIVI E AMPLIAMENTO UNA TANTUM PARI AL 20% DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE FINO AD UN MASSIMO DI 120 MC;
 3. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CON ACCORPAMENTO DELLA VOLUMETRIA;
 4. REALIZZAZIONE DI PORTICATO APERTO SU TRE LATI NON SUPERIORE AL 30%;
 5. REALIZZAZIONE DI IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI E DI UNA PISCINA.
 6. REALIZZAZIONE DI MANUFATTI PRECARI PER L'AGRICOLTURA AMATORIALE.
-

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

3. La tavola della quale è richiesta la modifica costituisce recepimento all'interno del quadro conoscitivo, propedeutico alla formazione della disciplina del Regolamento Urbanistico adottato, di una vincolistica sovraordinata non modificabile in questa sede. L'osservazione è pertanto non pertinente in quanto il pianificatore si è limitato a richiamare tra gli studi propedeutici alla formazione del RU, le disposizioni per la tutela dei caratteri qualitativi del territorio rurale.



Comune di Monte Argentario

4. La ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso degli edifici non abitativi nonché i richiesti incrementi di superficie, trovano insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo ammesso nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali. Assume altresì rilevanza la circostanza che l'edificio è inserito in un contesto di particolare pregio paesaggistico e naturale a cui è necessario prestare la massima tutela.
5. **Non è condivisa** la ristrutturazione urbanistica con accorpamento della volumetria quando non sussiste il requisito di edificio con destinazione d'uso agricola, in coerenza con quanto disciplinato dalla L.r 1/2005 e dal relativo regolamento di attuazione.
6. **Si condivide** l'esigenza di nuova edificazione di porticati, realizzati solo quali pertinenze di edifici ad uso residenziale, che saranno oggetto di specifica normativa del Regolamento Urbanistico ritenendo l'osservazione **meritevole di accoglimento**.
7. Lo strumento consente già allo stato, diversamente dalla fattispecie in esame, la possibilità di realizzare piscine e/o impianti sportivi quali pertinenze di unità con destinazione residenziali.
8. Parimenti, per la realizzazione di manufatti precari confronta il punto 4).



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 359

13/12/2010

protocollo n. 37678/2010

proponente

SABATINI ANNA

Ubicazione

Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato F: Aree di nuovo impianto (Tn. 3.1)

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI SPOSTARE LA PREVISIONE DEI PERCORSI PEDONALI IN ALTRO LUOGO DEL COMPARTO.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Date le caratteristiche obiettive dell'area e le finalità perseguite con le previsioni del comparto Tn 3.1, non si ritiene opportuno modificarne i perimetri o le previsioni di localizzazione che peraltro sono esclusivamente indicative. Sarà compito del Piano Attuativo funzionale alla realizzazione delle previsioni del comparto stesso definire le concrete modalità di utilizzo dell'area oggetto di osservazione, anche al fine di garantire la privacy degli abitanti limitrofi.



proponente

FANTERIA RODRIGO, CHIAPPINI MARISA

Ubicazione
Porto Ercole

Disciplina suoli
Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

1. RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI NON ABITATIVI E AMPLIAMENTO UNA TANTUM PARI AL 20% DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE FINO AD UN MASSIMO DI 120 MC;
2. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CON ACCORPAMENTO DELLA VOLUMETRIA;
3. REALIZZAZIONE DI PORTICATO APERTO SU TRE LATI NON SUPERIORE AL 30%;
4. REALIZZAZIONE DI IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI E DI UNA PISCINA.
5. REALIZZAZIONE DI MANUFATTI PRECARI PER L'AGRICOLTURA AMATORIALE.

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

1. La ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso degli edifici non abitativi nonché i richiesti incrementi di superficie, trovano insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo ammesso nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali. Assume altresì rilevanza la circostanza che l'edificio è inserito in un contesto di particolare pregio paesaggistico e naturale a cui è necessario prestare la massima tutela.
2. **Non è condivisa** la ristrutturazione urbanistica con accorpamento della volumetria quando non sussiste il requisito di edificio con destinazione d'uso agricola, in coerenza con quanto disciplinato dalla L.r 1/2005 e dal relativo regolamento di attuazione.



Comune di Monte Argentario

3. **Si condivide** l'esigenza di nuova edificazione di porticati, realizzati solo quali pertinenze di edifici ad uso residenziale, che saranno oggetto di specifica normativa del Regolamento Urbanistico ritenendo l'osservazione **meritevole di accoglimento**.
4. Lo strumento consente già allo stato, diversamente dalla fattispecie in esame, la possibilità di realizzare piscine e/o impianti sportivi quali pertinenze di unità con destinazione residenziali.
5. Parimenti, per la realizzazione di manufatti precari confronta il punto 4).



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 361

13/12/2010

protocollo n. 37680/2010

proponente

BAGNOLI ELISABETTA

Ubicazione

Loc. Boccadoro - Camerotto

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

1. RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI NON ABITATIVI E AMPLIAMENTO UNA TANTUM PARI AL 20% DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE FINO AD UN MASSIMO DI 120 MC;
2. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CON ACCORPAMENTO DELLA VOLUMETRIA;
3. REALIZZAZIONE DI PORTICATO APERTO SU TRE LATI NON SUPERIORE AL 30%;
4. REALIZZAZIONE DI IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI E DI UNA PISCINA.
5. REALIZZAZIONE DI MANUFATTI PRECARI PER L'AGRICOLTURA AMATORIALE.

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

1. La ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso degli edifici non abitativi nonché i richiesti incrementi di superficie, trovano insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo ammesso nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali. Assume altresì rilevanza la circostanza che l'edificio è inserito in un contesto di particolare pregio paesaggistico e naturale a cui è necessario prestare la massima tutela.
2. **Non è condivisa** la ristrutturazione urbanistica con accorpamento della volumetria quando non sussiste il requisito di edificio con destinazione d'uso agricola, in coerenza con quanto disciplinato dalla L.r 1/2005 e dal relativo regolamento di attuazione.



Comune di Monte Argentario

3. **Si condivide** l'esigenza di nuova edificazione di porticati, realizzati solo quali pertinenze di edifici ad uso residenziale, che saranno oggetto di specifica normativa del Regolamento Urbanistico ritenendo l'osservazione **meritevole di accoglimento**.
4. Lo strumento consente già allo stato, diversamente dalla fattispecie in esame, la possibilità di realizzare piscine e/o impianti sportivi quali pertinenze di unità con destinazione residenziali.
5. Parimenti, per la realizzazione di manufatti precari confronta il punto 4).



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 362

13/12/2010

protocollo n. 37682/2010

proponente

SABATINI MARCO

Ubicazione

Loc. Mandrioli

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

1. RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI NON ABITATIVI;
 2. DOTAZIONE DI MANUFATTI PRECARI E PERGOLE IN LEGNO PER L'AGRICOLTURA AMATORIALE.
-

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

1. La ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso degli edifici non abitativi, trovano insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo ammesso nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali. Assume altresì rilevanza la circostanza che l'edificio è inserito in un contesto di particolare pregio paesaggistico e naturale a cui è necessario prestare la massima tutela.
2. La disciplina del Regolamento Urbanistico adottato, regola già all'articolo 60 l'installazione di manufatti precari relativi alla conduzione di fondi per l'agricoltura amatoriale, si ritiene pertanto l'osservazione non suscettibile di accoglimento. Per quanto attiene l'installazione di pergolati trova accoglimento a seguito dell'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.



OSSERVAZIONE n. 363

13/12/2010

protocollo n. 37683/2010

proponente

UMBERTO CIAVATTINI

Ubicazione

Loc. Boccadoro

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

1. RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI NON ABITATIVI E AMPLIAMENTO UNA TANTUM PARI AL 20% DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE FINO AD UN MASSIMO DI 120 MC;
2. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CON ACCORPAMENTO DELLA VOLUMETRIA;
3. REALIZZAZIONE DI PORTICATO APERTO SU TRE LATI NON SUPERIORE AL 30%;
4. REALIZZAZIONE DI IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI E DI UNA PISCINA.

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

1. La ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso degli edifici non abitativi nonché i richiesti incrementi di superficie, trovano insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo ammesso nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali. Assume altresì rilevanza la circostanza che l'edificio è inserito in un contesto di particolare pregio paesaggistico e naturale a cui è necessario prestare la massima tutela.
2. **Non è condivisa** la ristrutturazione urbanistica con accorpamento della volumetria quando non sussiste il requisito di edificio con destinazione d'uso agricola, in coerenza con quanto disciplinato dalla L.r 1/2005 e dal relativo regolamento di attuazione.
3. **Si condivide** l'esigenza di nuova edificazione di porticati, realizzati solo quali pertinenze di edifici ad uso residenziale, che saranno oggetto di specifica normativa del Regolamento Urbanistico ritenendo l'osservazione **meritevole di accoglimento**.



Comune di Monte Argentario

4. Lo strumento consente già allo stato, diversamente dalla fattispecie in esame, la possibilità di realizzare piscine e/o impianti sportivi quali pertinenze di unità con destinazione residenziali.



proponente

MARIA GAIA CERIANA MAYNERI, GUELFO DI BAGNO

Ubicazione

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

1. RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI NON ABITATIVI E AMPLIAMENTO UNA TANTUM PARI AL 20% DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE FINO AD UN MASSIMO DI 120 MC;
2. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CON ACCORPAMENTO DELLA VOLUMETRIA;
3. REALIZZAZIONE DI PORTICATO APERTO SU TRE LATI NON SUPERIORE AL 30%;
4. REALIZZAZIONE DI IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI E DI UNA PISCINA.

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

1. La ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso degli edifici non abitativi nonché i richiesti incrementi di superficie, trovano insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo ammesso nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali. Assume altresì rilevanza la circostanza che l'edificio è inserito in un contesto di particolare pregio paesaggistico e naturale a cui è necessario prestare la massima tutela.
2. **Non è condivisa** la ristrutturazione urbanistica con accorpamento della volumetria quando non sussiste il requisito di edificio con destinazione d'uso agricola, in coerenza con quanto disciplinato dalla L.r 1/2005 e dal relativo regolamento di attuazione.
3. **Si condivide** l'esigenza di nuova edificazione di porticati, realizzati solo quali pertinenze di edifici ad uso residenziale, che saranno oggetto di specifica normativa del Regolamento Urbanistico ritenendo l'osservazione **meritevole di accoglimento**.



Comune di Monte Argentario

4. Lo strumento consente già allo stato, diversamente dalla fattispecie in esame, la possibilità di realizzare piscine e/o impianti sportivi quali pertinenze di unità con destinazione residenziali.



proponente

MARIA GAIA CERIANA MAYNERI

Ubicazione

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

1. RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI NON ABITATIVI E AMPLIAMENTO UNA TANTUM PARI AL 20% DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE FINO AD UN MASSIMO DI 120 MC;
2. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CON ACCORPAMENTO DELLA VOLUMETRIA;
3. REALIZZAZIONE DI PORTICATO APERTO SU TRE LATI NON SUPERIORE AL 30%;
4. REALIZZAZIONE DI IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI E DI UNA PISCINA.

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

5. La ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso degli edifici non abitativi nonché i richiesti incrementi di superficie, trovano insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo ammesso nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali. Assume altresì rilevanza la circostanza che l'edificio è inserito in un contesto di particolare pregio paesaggistico e naturale a cui è necessario prestare la massima tutela.
6. **Non è condivisa** la ristrutturazione urbanistica con accorpamento della volumetria quando non sussiste il requisito di edificio con destinazione d'uso agricola, in coerenza con quanto disciplinato dalla L.r 1/2005 e dal relativo regolamento di attuazione.
7. **Si condivide** l'esigenza di nuova edificazione di porticati, realizzati solo quali pertinenze di edifici ad uso residenziale, che saranno oggetto di specifica normativa del Regolamento Urbanistico ritenendo l'osservazione **meritevole di accoglimento**.



Comune di Monte Argentario

8. Lo strumento consente già allo stato, diversamente dalla fattispecie in esame, la possibilità di realizzare piscine e/o impianti sportivi quali pertinenze di unità con destinazione residenziali.



OSSERVAZIONE n. 366

13/12/2010

protocollo n. 37693/2010

proponente

ROBERTO PUCCI

Ubicazione

**Loca. Campone – Porto Santo
Stefano**

Disciplina suoli

Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

1. RISTRUTTURAZIONE DELL'IMMOBILE ANDATO DISTRUTTO NELL'INCENDIO DEL 2005;
 2. AMPLIAMENTO VOLUMETRICO PER ALLOGGI DI GUARDIANIA;
 3. INSERIMENTO IN CARTOGRAFIA COME "AREA DI NUOVO IMPIANTO".
-

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

1. La rovina di un edificio, non importa a quali cause dovuta, fa venire meno la possibilità di ristrutturare l'edificio medesimo e determina solo la possibilità di procedere alla ricostruzione dello stesso, assimilata ad una nuova edificazione. Si ritiene pertanto l'osservazione non suscettibile di accoglimento alla luce del dimensionamento massimo consentito nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione produttiva.
2. La costruzione di alloggi di guardiania, hanno destinazione residenziale pur essendo legate all'attività produttiva. Tale destinazione trova insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo consentito nel Piano Strutturale.
3. Nel quinquennio 2012-2017 le esigenze di nuova edificazione per edilizia produttiva appaiono adeguatamente garantite dalle previsioni relative all'area di nuovo impianto contenute nell'elaborato F del Regolamento Urbanistico adottato.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 367

13/12/2010

protocollo n. 37696/2010

proponente

ERINA RISPOLI

Ubicazione

Loca. Camerotto

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI REALIZZARE PARCHEGGI PRIVATI A RASO
NEL TERRITORIO APERTO

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

L'area oggetto dell'osservazione risulta esterna al limite del centro abitato. Allo scopo di contrastare l'eccessiva dispersione delle infrastrutture sul territorio e per mantenere una diffusa presenza di superfici inedificate nelle aree limitrofe ai centri urbani, tutelandone il ruolo di elemento per la qualità degli insediamenti e di interfaccia con il territorio rurale, è stata esclusa la possibilità di edificazione e/o trasformazione dei suoli. Si ritiene pertanto **non accolta** la richiesta dell'osservante.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 368

13/12/2010

protocollo n. 37699/2010

proponente

**GILBERTO ZAMPIGHI , RAFFAELLA FRANZOSI , ROBERTO BAGNOLI , ELEONORA
CIAVATTINI**

Ubicazione

Via Forte Stella – Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI NUOVA REALIZZAZIONE DI UNITÀ
ABITATIVE AD USO PRIVATO.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Pur condividendo le esigenze prospettate nell'osservazione la richiesta trova insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo consentito nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 369

13/12/2010

protocollo n. 37701/2010

proponente

GIULIO LORENZINI

Ubicazione

Loc. Mandrioli – Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

1. POSSIBILITÀ DI REALIZZARE IDONEE RECINZIONI ANCHE NEL TERRITORIO RURALE;
2. DOTAZIONE DI MANUFATTI PRECARI E PERGOLE IN LEGNO PER L'AGRICOLTURA AMATORIALE.

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

1. La valorizzazione delle risorse paesaggistiche e ambientali hanno opportunamente indotto l'Ente pianificatore a non consentire la realizzazione di recinzioni, in particolare dove si tratti di modesti appezzamenti di terreno agricolo. E' di tutta evidenza infatti come ciò finirebbe col determinare un'inammissibile frammentazione del territorio rurale, con grave compromissione dei valori paesaggistici. Una disciplina più permissiva in materia di recinzioni determinerebbe situazioni di totale incompatibilità con i vincoli di tutela paesaggistica sussistenti sul territorio comunale. Coerentemente con quanto sopra specificato, la disciplina del territorio rurale contenuta nel Regolamento Urbanistico tiene doverosamente conto non solo dei valori paesaggistici attestati dai decreti di vincolo, ma anche dei contenuti del vigente Piano Strutturale. L'impossibilità di installare recinzioni, nelle aree di maggior pregio paesaggistico e ambientale del territorio comunale non esclude, ovviamente, la possibilità di realizzare barriere vegetali e/o di installare altri manufatti privi di rilevanza edilizia, come ad esempio cartelli segnalatori, atti a garantire lo *ius excludendi alios* del titolare del bene.
2. La disciplina del Regolamento Urbanistico adottato, regola già all'articolo 60 l'installazione di manufatti precari relativi alla conduzione di fondi per l'agricoltura amatoriale, si ritiene pertanto l'osservazione non meritevole di accoglimento. Per



Comune di Monte Argentario

quanto attiene l'installazione di pergolati trova accoglimento a seguito dell'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 370

13/12/2010

protocollo n. 37642/2010

proponente

CHAOMIAN SEDA LUCIE

Ubicazione

Via dei Molini – Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato F: Aree di nuovo impianto – Tn. 3.3.

Sintesi dell'osservazione

1. POSSIBILITÀ DI CAMBIARE IL NUOVO TRACCIATO VIARIO DELLA SCHEDA DI NUOVO IMPIANTO Tn. 3.3;
 2. NUOVA REALIZZAZIONE DI UNA CANTINA IN SOPRAELEVAZIONE AL MANUFATTO ESISTENTE.
-

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

1. Nell'emendamento adottato con la D.C.C. n. 63 del 16/09/2010 del Regolamento Urbanistico si dichiara che "le previsioni delle schede di attuazione, qualora intercettino edifici esistenti alla data di adozione del regolamento urbanistico, verranno definite in sede di piano attuativo" . Si conferma pertanto la disciplina del RU adottato, rimandando al Piano Attuativo eventuali rettifiche dovute a mero errore cartografico.
2. La realizzazione di cantine, in base alla normativa regionale vigente è ammissibile in presenza di un Programma Aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.); qualora l'osservante sia in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo, non ci sono motivi ostativi alla realizzazione di tale struttura.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 371

13/12/2010

protocollo n. 37644/2010

proponente

SCOTTO LUCIANO – Legale rappresentante NAUTICA SCOTTO

Ubicazione

**Strada Prov. Orbetellana –
Porto Ercole**

Disciplina suoli

Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

1. POSSIBILITÀ DI CAMBIARE IL NUOVO TRACCIATO VIARIO PREVISTA PER LO SVINCOLO DI CALA GALERA;
 2. INSERIMENTO DEI TERRENI DI PROPRIETÀ DELL'OSSERVANTE NEL COMPARTO TA.B 3.3.
-

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

1. La previsione viaria della quale è richiesta la modifica, concretizza il miglioramento della viabilità esistente. Sarà compito della progettazione esecutiva valutare il corretto tracciato della stessa. Si ritiene pertanto meritevole di conferma la previsione del Regolamento Urbanistico adottato.
2. Le aree con piani e progetti in fase di attuazione (Ta) comprendono progetti e/o piani attuativi approvati e/o adottati dalla Amministrazione comunale prima dell'adozione del Regolamento Urbanistico. Si ritiene pertanto meritevole di conferma la disciplina delle Norme di Attuazione del RU.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 372

13/12/2010

protocollo n. 37645/2010

proponente

REOLON MAURIZIO

Ubicazione

Via dei Molini – Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI RECUPERO DELLE VOLUMETRIE ESISTENTI
CON DESTINAZIONE D'USO NON AGRICOLA PER FINALITÀ
RESIDENZIALI.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

La richiesta trova insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo consentito nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 373

13/12/2010

protocollo n. 37647/2010

proponente

PIETRINA CHEGIA

Ubicazione

Via Salita Sabatini – Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

INSERIMENTO DEL FABBRICATO IN AMBITO TRR ANZICHÉ IN TCR.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

trattasi di immobile ricadente all'interno del centro abitato di Porto Ercole e classificato come Tcr, per il quale il pianificatore ha riconosciuto la valenza urbanistica di tessuti presenti alla seconda metà del XX secolo come del resto indicato dalla stessa istante. Si ritiene pertanto l'osservazione non suscettibile di accoglimento.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 374

13/12/2010

protocollo n. 37649/2010

proponente

MILA DE DOMINICIS

Ubicazione

**Via Lombardo Radice – Porto
Ercole**

Disciplina suoli

Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI INSERIMENTO IN PRP O PCP, ANZICHÉ IN
Vs.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Si prende atto della ragionevolezza di quanto proposto, ma la disciplina dell' utilizzo degli ambiti urbani, volge ad evitare alterazioni significative della morfologia dei terreni atti a garantire l'integrità fisica dei luoghi, proprio in ragione di ciò, si ritiene opportuno confermare la disciplina attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 375

13/12/2010

protocollo n. 37650/2010

proponente

MILA DE DOMINICIS

Ubicazione

**Lungomare A. Doria – Porto
Ercole**

Disciplina suoli

Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI INCREMENTO VOLUMETRICO CONSISTENTE
NELLA SOPRAELEVAZIONE DELL'EDIFICIO ESISTENTE.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

La richiesta di incremento volumetrico in sopraelevazione all'edificio esistente individuato al foglio n. 83 particella 208, non appare assentibile stante la particolare collocazione di notevole valenza paesistica. Si considera meritevole di conferma la disciplina del Regolamento Urbanistico adottato.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 376

13/12/2010

protocollo n. 37652/2010

proponente

SEDA LUCIE CHAOMIAN

Ubicazione

Via dei Molini – Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

MODIFICA NORMATIVA ART. 64: POSSIBILITÀ DI RECUPERO DELLE VOLUMETRIE ESISTENTI DA DESTINARE AD USO RESIDENZIALE

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Lo strumento consente già allo stato, la possibilità di recupero delle volumetrie legittime esistenti consentendo interventi edilizi definiti in base alla loro collocazione nel territorio comunale. Tuttavia, per quanto concerne il cambio di destinazione d'uso per finalità residenziali, la richiesta trova insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo consentito nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi per tale destinazione.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 377

13/12/2010

protocollo n. 37654/2010

proponente

GIANCARLO PEDRESCHI

Ubicazione

Loc. La Soda

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI INSERIMENTO IN IRT ANZICHÉ IN IR1.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Non è condivisibile identificare i terreni oggetto dell'osservazione in altro ambito, giudicando appropriate e meritevoli di conferma le previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico adottato, con le quali sono ottemperati gli indirizzi e le invarianti del Piano Strutturale della specifica UTOE.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 378

13/12/2010

protocollo n. 37656/2010

proponente

QUIRINO ORTENZI – Legale rappresentante OLYMPIC COSTRUZIONI

Ubicazione

Via Tramontana – Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI REALIZZARE PARCHEGGI INTERRATI E STRUTTURE SPORTIVE DI SERVIZIO ALLA STRUTTURA ALBERGHIERA IN COSTRUZIONE.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Lo strumento urbanistico adottato recepisce le aree con piani e progetti in fase di attuazione (Ta) approvati e/o adottati dalla Amministrazione comunale prima dell'adozione del Regolamento Urbanistico. Si ritiene pertanto non suscettibile di accoglimento la richiesta di reperire in altre aree, anche se contermini, la dotazione di parcheggi e di strutture di servizio. Si conferma pertanto la disciplina del Regolamento Urbanistico adottato.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 379

10/12/2010

protocollo n. 37575/2010

proponente
ANNA LANDINI

Ubicazione
**Via Panoramica – Porto S.
Stefano**

Disciplina suoli
Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

MODIFICA NORMATIVA ART. 74: POSSIBILITÀ DI
REALIZZARE POSTI AUTO PRIVATI SCOPERTI.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Le motivazioni che accompagnano la presente richiesta sono mosse da un'errata interpretazione, sostenendo che la destinazione attuale del terreno è "agricola di vecchia utilizzazione". Le norme del Regolamento Urbanistico definiscono la destinazione Vrp gli spazi aperti privati con sistemazione a verde caratterizzati da orti e giardini. Data la peculiarità del luogo la conservazione della morfologia del terreno è fra gli obiettivi primari della disciplina del RU, pertanto si ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 380

10/12/2010

protocollo n. 37574/2010

proponente
FEDORA COLI

Ubicazione **Impianti sportivi – Porto Ercole** Disciplina suoli **Elaborato C: Territorio rurale**

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI CANCELLAZIONE DAL VINCOLO
PREORDINATO ALL'ESPROPRIO.

CONTRODEDUZIONE

ACCOLTA

Motivazioni

E' condivisa l'esigenza di apportare la modifica alla destinazione urbanistica dei suoli attribuita all'immobile per mero errore materiale. Si dispone pertanto la modifica cartografica e l'attribuzione della relativa disciplina.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 382

10/12/2010

protocollo n. 37572/2010

proponente
S.I.T.E RESORT

Ubicazione
Loc. Terrarossa

Disciplina suoli
Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

LOTTO INEDIFICATO AVENTE DESTINAZIONE URBANISTICA, NEL PREVIDENTE PRG, ALBERGHIERA. POSSIBILITÀ DI RECEPIMENTO DELLA VECCHIA PREVISIONE.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Si rileva che Regolamento Urbanistico adottato non costituisce una mera trasposizione e reiterazione delle disposizioni del previgente P.R.G. e successive varianti, bensì una rielaborazione complessiva delle analisi interpretative del costruito eseguita sulla base del quadro conoscitivo.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 383

13/12/2010

protocollo n. 37846/2010

proponente

PAOLA MICARELLI

Ubicazione

**Via Sordini – Porto Santo
Stefano**

Disciplina suoli

Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI REALIZZARE UN MARCIAPIEDE PER LA
MESSA IN SICUREZZA STRADALE.

CONTRODEDUZIONE

NON PERTINENTE

Motivazioni

Non è compito della disciplina del Regolamento Urbanistico adottato, la messa in sicurezza della viabilità a cui fa riferimento l'osservante. Tuttavia, si condividono le problematiche emerse e si ritiene pertanto opportuno segnalare agli uffici comunali competenti, la possibilità di realizzare il marciapiede.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 384

13/12/2010

protocollo n. 37836/2010

proponente
MAURO BRUNI

Ubicazione
Via Monte Suello – Porto Santo Stefano

Disciplina suoli
Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

MODIFICA ALL'ART. 73: POSSIBILITÀ DI REALIZZARE LOCALI TECNICI

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

L'art. 73 delle Norme di Attuazione è sotteso alla tutela dei caratteri architettonici e formali dei tessuti di vecchia formazione (Tvr). Gli interventi richiesti comporterebbero una non condivisibile alterazione dei caratteri identitari e architettonici degli edifici ricadenti in tale ambito. Si ritiene pertanto l'osservazione non suscettibile di accoglimento.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 385

10/12/2010

protocollo n. 37605/2010

proponente

ELISABETTA VALLECOCCIA

Ubicazione

Cala Moresca

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

AMPLIAMENTO DELL'AMBITO IRT: ATTUALMENTE PARTE DELLA PROPRIETÀ RICADE IN IRT E IN PARTE IN EA2

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Si ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento, giudicando appropriate e meritevoli di conferma le previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico adottato, con le quali sono ottemperati gli indirizzi e le invarianti del Piano Strutturale della specifica UTOE, garantendo una adeguata tutela dei valori paesaggistici.

Si ritiene opportuno segnalare che anche alla luce dell'accoglimento dell'osservazione della Regione Toscana n. 01R prot. n. 39559 del 28/12/2010, le aree che risultano allo stato prevalentemente non edificate all'interno degli "ambiti a prevalente carattere insediativo (IR1, IR2, IRT)" necessitano di una disciplina di tutela dell'impianto morfologico e della relazione visuale rispetto al contesto rurale in cui si collocano.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 386

10/12/2010

protocollo n. 37606/2010

proponente

ALOCCI Andrea – Legale Rapp. Soc. ALOCCI Mario, LIZZULLI Gaspare, DE DOMINICIS Mauro, PRESENTI Assunta, DE DOMINICIS MARIA Giulia, DE DOMINICIS Francesco, DE DOMINICIS Anna, AMBROGETTI Luigi, SORRENTINI Neris

Ubicazione

Cala Galera – Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

INSERIMENTO DI UN'AREA DI NUOVO IMPIANTO ADIACENTE AL COMPARTO TN. 3.5 PER ATTIVITÀ DI SUPPORTO ALLA NAUTICA.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

La trasformabilità delle aree quali quella in esame, ricomprese unitariamente in uno strumento urbanistico di dettaglio, è consentita dal Regolamento Urbanistico esclusivamente a condizione che l'intervento sia conforme al Piano Strutturale e che tali previsioni siano attuate con più Regolamenti urbanistici come evidenziato nell'Elaborato M – Relazione illustrativa generale. Nel quinquennio 2012-2017 le esigenze di nuova edificazione per attività produttive nell'area di Cala Galera appaiono adeguatamente garantite dalle previsioni relative all'area di nuovo impianto Tn. 3.5 comparto Sgalera con finalità di potenziamento della zona produttiva retro portuale.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 387

10/12/2010

protocollo n. 37607/2010

proponente

GIOVACCHINO BANTI

Ubicazione

Disciplina suoli

Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

MODIFICA ART. 57: È CONSENTITA LA REALIZZAZIONE DELLE RECINZIONI PURCHÉ VENGANO REALIZZATE SECONDO LE INDICAZIONI DEL RU E CON APPOSITE SCHERMATURE VEGETAZIONALI.

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

La valorizzazione delle risorse paesaggistiche e ambientali hanno opportunamente indotto l'Ente pianificatore a non consentire la realizzazione di recinzioni, in particolare dove si tratti di modesti appezzamenti di terreno agricolo. E' di tutta evidenza infatti come ciò finirebbe col determinare un'inammissibile frammentazione del territorio rurale, con grave compromissione dei valori paesaggistici. Una disciplina più permissiva in materia di recinzioni determinerebbe situazioni di totale incompatibilità con i vincoli di tutela paesaggistica sussistenti sul territorio comunale. Coerentemente con quanto sopra specificato, la disciplina del territorio rurale contenuta nel Regolamento Urbanistico tiene doverosamente conto non solo dei valori paesaggistici attestati dai decreti di vincolo, ma anche dei contenuti del vigente Piano Strutturale. L'impossibilità di installare recinzioni, nelle aree di maggior pregio paesaggistico e ambientale del territorio comunale non esclude, ovviamente, la possibilità di installare altri manufatti privi di rilevanza edilizia, come ad esempio cartelli segnalatori della proprietà privata, atti a garantire lo *ius excludendi alios* del titolare del bene.

Si ritiene l'osservazione meritevole di accoglimento per la parte in cui si richiedono soluzioni progettuali di limitato impatto visivo quali l'utilizzo delle piantumazioni, anche a seguito dell'accoglimento dell'osservazione di ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010 .

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 388

10/12/2010

protocollo n. 37608/2010

proponente

MARCO CIAVATTINI – Legale rappresentante Soc. Rosa Real Estate

Ubicazione

Loc. Campetti - Crocine

Disciplina suoli

Elaborato C: Ambiti territoriali

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI REALIZZARE UN'IMMOBILE A DESTINAZIONE
RESIDENZIALE IN AMBITO IR2.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

La richiesta trova insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo consentito nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 389

10/12/2010

protocollo n. 37596/2010

proponente

Ugo SALARI, Maria Pia MUCCIOLI

Ubicazione
Pozzarello

Disciplina suoli
Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

MODIFICA ART. 74: POSSIBILITÀ DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON SPOSTAMENTO DELLA VOLUMETRIA ALL'INTERNO DELLA STESSA PROPRIETÀ E INCREMENTO DI SUPERFICIE, CORRELATA ALLA VALUTAZIONE DI CESSIONE DEL TERRENO PER AMPLIAMENTO DELLA VIABILITÀ ESISTENTE, INDIVIDUATA NELLA CARTOGRAFIA DEL RU.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

L'art. 74 delle Norme di attuazione disciplina settori urbani aventi caratteristiche urbanistiche compiute e consolidate risalenti alla metà del XX secolo. Lo stesso articolo al punto 4.3, consente già diversamente dalla fattispecie in esame la possibilità di demolizione e ricostruzione dei corpi di fabbrica secondari, con diversa collocazione nel lotto di pertinenza con possibilità di aggregazione all'edificio principale di riferimento, nei limiti della disciplina di cui all'art. 7. Si ritiene pertanto l'osservazione non suscettibile di accoglimento.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 390

10/12/2010

protocollo n. 37597/2010

proponente
LEONZI ALDO

Ubicazione
Porto Ercole

Disciplina suoli
**Elaborato F: Aree di nuovo impianto – Tn.
3.1**

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI ELIMINAZIONE DEL TERRENO
DELL'OSSERVANTE MANTENENDO LA PREVISIONE
ATTRIBUITA DAL COMPARTO: REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI
A RASO OLTRE ALL'INTRODUZIONE DI NUOVI BOX AUTO E
CENTRO DI ACCOGLIENZA PER IL TURISMO.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

La porzione di terreno di proprietà dell'osservante, per stretti rapporti di contiguità fisica ed evidente complementarietà funzionale, risulta indispensabile per la fattibilità del comparto ex Cirio. Appaiono pertanto appropriate e meritevoli di conferma le perimetrazioni definite dal Regolamento Urbanistico adottato.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 391

10/12/2010

protocollo n. 37598/2010

proponente
BIAGINA NERI

Ubicazione
P.E.E.P - Porto Ercole

Disciplina suoli
Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

1. SI PROPONE LO STRALCIO SIA DELLA NUOVA VIABILITÀ DI PENETRAZIONE CHE COLLEGA VIA DI PONENTE E VIA DI LIBECCIO, SIA DELLA DESTINAZIONE A PARCHEGGIO;
 2. POSSIBILITÀ DI INTERVENTI FINO ALLA RE3 ANCHE PER I TVR
-

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

1. Appare condivisibile la proposta di stralciare la previsione del parcheggio e della nuova viabilità di penetrazione che collega via di Libeccio con via di Ponente essendo l'isolato già delimitato e servito da strade esistenti. Si dispone pertanto la modifica cartografica e la conseguente attribuzione della disciplina dei suoli.
2. Non è condivisibile la proposta di modifica dei criteri di intervento edilizio assunti con il Regolamento Urbanistico, attribuiti sulla base delle caratteristiche architettoniche e urbanistiche di impianto dell'edificio.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 392

10/12/2010

protocollo n. 37599/2010

proponente

GIORGIO RIZZARDI

Ubicazione

P.E.E.P - Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

INSERIMENTO IN AMBITO EA1 ANZICHÉ IN VRP.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Non è condivisibile la proposta di modifica della disciplina dei suoli per la porzione di terreno individuato come VRP. Trattasi di porzione di terreno non edificato ricadente nelle "aree urbane". Per tale porzione di terreno appaiono pertanto appropriate e meritevoli di conferma le previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico adottato, che non precludono comunque l'utilizzo prospettato come terreno per la messa a dimora di vigneto Doc Ansonica.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 393

10/12/2010

protocollo n. 37600/2010

proponente

CORRADO FANCIULLI

Ubicazione

Cala Moresca

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

1. INSERIMENTO IN IRT ANZICHÉ IN EA2.
 2. POSSIBILITÀ DI ESTENDERE L'INTERVENTO RE3 ANCHE AGLI EDIFICI RICADENTI IN EA2.
-

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

1. Non è condivisibile la proposta di modifica della disciplina dei suoli per la porzione di terreno individuato come Ea2. Trattasi di porzione di terreno ricadente nel "*territorio rurale*" con la quale sono ottemperati gli indirizzi e le invarianti del Piano Strutturale. Per tale porzione di terreno appaiono pertanto appropriate e meritevoli di conferma le previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico adottato.
2. Per quanto precedentemente affermato negli ambiti En non sono consentiti interventi volti alla modificazione dei suoli e del contesto paesistico, altrimenti ottenuto con interventi di ristrutturazione edilizia RE3.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 394

10/12/2010

protocollo n. 37601/2010

proponente
ANGELO SERI

Ubicazione
Carrubo

Disciplina suoli
Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

LOTTO DI TERRENO RICADENTE IN AMBITO EA2 E ADIACENTE AL LIMITE DEL CENTRO ABITATO DI PORTO SANTO STEFANO. L'OSSERVANTE CHIEDE LA POSSIBILITÀ DI FAR PARTE DEL LIMITROFO COMPARTO DI NUOVO IMPIANTO TN. 1.8 "CARRUBO ALTO".

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

L'area di trasformazione di cui trattasi è soggetta alla disciplina della perequazione urbanistica: l'inserimento delle porzioni di terreno indicate dall'osservante non appare suscettibile di apportare contributi qualitativi significativi ed implicherebbe la redistribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà ricomprese nell'area di trasformazione a seguito dell'atto di adozione del Regolamento Urbanistico, con inevitabile riduzione percentuale delle quote di edificabilità afferenti ad altri soggetti.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 395

10/12/2010

protocollo n. 37586/2010

proponente

UGO SOLARI , FRANCESCA GALATOLO

Ubicazione

Disciplina suoli

Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

MODIFICA ART. 82 COMMA F.4.3: POSSIBILITÀ DI
REALIZZARE PARCHEGGI INTERRATI

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

In riferimento alla documentazione allegata, l'area per cui si richiede la possibilità di realizzare garage interrati risulta ricadere all'interno di un piano o progetto recepito dal Regolamento Urbanistico adottato e in fase di attuazione che l'Amministrazione non ritiene opportuno innovare. Appaiono pertanto appropriate e meritevoli di conferma le previsioni contenute nella disciplina normativa.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 396

10/12/2010

protocollo n. 37590/2010

proponente

EMILIO WONGHER

Ubicazione

Strada del Sole

Disciplina suoli

Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

1. POSSIBILITÀ DI INCREMENTO POSTI LETTO ALLA STRUTTURA RICETTIVA ATTUALE PER UNA VOLUMETRIA PARI A 3000 MC;
 2. MODIFICA DELLA DESTINAZIONE A PARCHEGGIO PRIVATO A RASO CON PARCHEGGI MULTIPIANO.
-

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

1. Considerato che l'attività ricettivo/alberghiera, già fortemente consolidata su tutto il territorio comunale, appare suscettibile di ulteriore potenziamento stante il perdurante fabbisogno, l'amministrazione condivide in via generale l'esigenza di interventi volti allo sviluppo delle attrezzature ricettive. Tuttavia, poiché all'accoglimento dell'osservazione osta il vigente PS – che non consente ulteriori prelievi dal dimensionamento massimo consentito - si demanda ad una successiva variante al Piano Strutturale la valutazione di incrementi alle strutture esistenti a destinazione turistico ricettiva sul territorio comunale.
2. Il terreno per il quale si richiede la possibilità di realizzare parcheggi multipiano, assume particolare importanza per la conservazione degli elementi fondativi della qualità paesistica.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 397

10/12/2010

protocollo n. 37591/2010

proponente

GIUSEPPINA GAIBISSO

Ubicazione
Pozzarello

Disciplina suoli

Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

MODIFICA AGLI ART. 59 E 75: ELIMINAZIONE DEL PARAMETRO DI INCREMENTO DI SUPERFICIE UTILE LORDA ESPRESSO IN PERCENTUALE (15%).

CONTRODEDUZIONE

ACCOLTA

Motivazioni

Si ritiene l'osservazione suscettibile di accoglimento nella misura in cui verranno modificati gli articoli 59 e 75 a seguito dell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 398

10/12/2010

protocollo n. 37594/2010

proponente

ALBA BUSONERO

Ubicazione
Pozzarello

Disciplina suoli
Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

1. INSERIMENTO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE IN TRR ANZICHÉ IN TCR;
 2. ELIMINAZIONE DELLA DESTINAZIONE A PCP.
-

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

1. Trattasi di edificio residenziale nel quale si riscontrano gli elementi definiti al punto 1 dell'art. 74 delle Norme di attuazione adottate, per cui è stata attribuita la classificazione in ambito TCR e collocato ai margini del limite del centro abitato del Pozzarello. Appare pertanto appropriata e meritevole di conferma la disciplina attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato.
2. Le aree identificate dal Regolamento Urbanistico come "*parcheggi coperti*" costituiscono parti totalmente o prevalentemente inedificate degli insediamenti nelle quali deve essere definito in termini qualitativi il rapporto di complementarità ambientale e funzionale con i tessuti edificati contermini, nel rispetto delle finalità perseguite dal Regolamento Urbanistico. Nella fattispecie la realizzazione di manufatti edilizi pertinenziali quali i parcheggi coperti - quale quello oggetto dell'osservante - appare congruo con le finalità sopra richiamate. Si ritiene pertanto appropriato e meritevole di conferma quanto disposto dall'art. 47 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico adottato.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 399

10/12/2010

protocollo n. 37593/2010

proponente

ASSUNTA ORSINI

Ubicazione
Pozzarello

Disciplina suoli
**Elaborato F: Aree di nuovo impianto – Tn.
2.1**

Sintesi dell'osservazione

1. ELIMINAZIONE DAL COMPARTO TN. 2.1 E POSSIBILITÀ DI INSERIRLO IN VRP;
 2. AMPLIAMENTO DEI MANUFATTI ESISTENTI PER COMPLESSIVI 250 MC CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE;
 3. INDIVIDUARE L'AREA COME TRR.
-

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

1. Il comparto Tn. 2.1 conferisce operatività ad una parte delle previsioni del Piano Strutturale e costituisce uno dei quadri di riferimento programmatici cui l'Amministrazione comunale ha dato priorità per il primo quinquennio 2012 – 2017 e che non ritiene opportuno modificare. Si ritiene pertanto l'osservazione non suscettibile di accoglimento.
2. Si respinge la possibilità di ampliamento dei manufatti esistenti con possibilità di destinazione residenziale in quanto la richiesta trova insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo consentito nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali.
3. Per le considerazioni di cui al punto 1, si ritiene pertanto meritevole di conferma la scelta del pianificatore.



proponente

**FEDERICO VINCENZO MENGHI – Legale rappresentante Società Manita – RTA
“Le Poste”**

Ubicazione

Pianone

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

1. INSERIMENTO DI TUTTO L'INSEDIAMENTO TURISTICO – ALBERGHIERO IN IRT COMPRESO IL TERRENO ATTUALMENTE RICADENTE IN EA2;
2. AMPLIAMENTO PARI A 25 POSTI LETTO DELLA STRUTTURA ESISTENTE;
3. MODIFICA DELL'ART. 66 INTEGRATO CON I COMMI 4.2.1 E 4.2.2 DELL'ART. 75 OLTRE ALL'INSERIMENTO DI UN NUOVO COMMA CHE CONSENTA L'AMPLIAMENTO PARI AL 100% DEI POSTI LETTO ESISTENTI PER L'RTA DEL PIANONE.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

1. Non è condivisibile la proposta di modifica della disciplina dei suoli per la porzione di terreno individuato come Ea2. Trattasi di porzione di terreno ricadente nel *“territorio rurale”* nel quale assumono importanza il mantenimento dei sistemi ambientali e la conservazione degli elementi paesaggistici. Per tale terreno appaiono pertanto appropriate e meritevoli di conferma le previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico adottato.
2. E' condivisa l'esigenza di consentire interventi volti allo sviluppo delle attrezzature ricettive, tuttavia osta il vigente Piano Strutturale che non consente ulteriori prelievi per tali finalità. Si demanda ad una successiva variante la valutazione di incrementi alle strutture esistenti a destinazione turistico ricettiva sul territorio comunale.
3. Per le considerazioni di cui ai punti 1 e 2, si ritiene meritevole di conferma la disciplina del Regolamento Urbanistico adottato.



OSSERVAZIONE n. 401

10/12/2010

protocollo n. 37595/2010

proponente

ALBA BUSONERO

Ubicazione
Pozzarello

Disciplina suoli

**Elaborato F: Aree di nuovo impianto – Tn.
2.1**

Sintesi dell'osservazione

1. ELIMINAZIONE DEL COMPARTO DI NUOVO IMPIANTO Tn. 2.1 IN QUANTO L'OSSERVANTE LO RITIENE NON REALIZZABILE, IN PARTICOLARE LA PREVISIONE DELLA NUOVA VIABILITÀ POSTA A SUD DEL COMPARTO STESSO;
 2. INSERIMENTO DI UN LOTTO CON CAPACITÀ EDIFICATORIA PARI A MC 950 DA DESTINARSI A RESIDENZIALE.
-

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

1. Il comparto Tn. 2.1 conferisce operatività ad una parte delle previsioni del Piano Strutturale e costituisce uno dei quadri di riferimento programmatici cui l'Amministrazione comunale ha dato priorità per il primo quinquennio 2012 – 2017 e che non ritiene opportuno modificare. Inoltre, la previsione della nuova viabilità è indispensabile per definire un assetto completo e progettualmente coordinato con gli insediamenti esistenti. Si ritiene pertanto l'osservazione non suscettibile di accoglimento.
2. Si respinge la possibilità di nuova edificazione per finalità residenziali, istante il dimensionamento massimo del Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi per tali finalità.



OSSERVAZIONE n. 402

10/12/2010

protocollo n. 37585/2010

proponente

ROBERTO PICCHIANTI

Ubicazione

Olivastri di Cala Moresca

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

1. CHIEDE DI MANTENERE LA VECCHIA DENOMINAZIONE E PERIMETRAZIONE RT1 PROPOSTA CON I PROGETTI PRELIMINARI DEL RU;
 2. AMPLIAMENTO DELLA DESTINAZIONE ATTUALE IRT, CHE COMPRENDA TUTTA LA SUA PROPRIETÀ.
-

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

1. La definizione puntuale della disciplina dei suoli, con valenza conformativa dell'uso dei medesimi, costituisce contenuto specifico del Regolamento Urbanistico. In fase di elaborazione dello stesso RU e facendo seguito anche ad accordi istituzionali con Enti sovraordinati le perimetrazioni dei vari ambiti sono suscettibili di variazioni, che possono muoversi da valutazioni morfotipologiche del territorio. Si ritiene pertanto non accolta la proposta dell'osservante, ritenendo meritevole di conferma la disciplina attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato.
2. Si respinge la possibilità di ampliamento dell'ambito IRT con le quali sono ottemperati gli indirizzi e le invarianti del Piano Strutturale della specifica UTOE, garantendo una adeguata tutela dei valori paesaggistici.



OSSERVAZIONE n. 403

10/12/2010

protocollo n. 37614/2010

proponente

ALESSANDRO BERTI – Legale rappresentante della Soc. Berti Terrarossa

Ubicazione
Terrarossa

Disciplina suoli
Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

1. CHIEDE IL RECEPIMENTO DELL' "AREA DI STOCCAGGIO RIFIUTI NON PERICOLOSI" A SEGUITO DELL' AUTORIZZAZIONE DIRIGENZIALE N. 3881 DEL 21/09/2007;
 2. INDIVIDUAZIONE DI TUTTA L'AREA DI PROPRIETÀ DANDO LA POSSIBILITÀ DI AMPLIAMENTO E REALIZZAZIONE DI UNA SUPERFICIE COPERTA PER IL RICOVERO DELLE ATTREZZATURE E VENDITA MATERIALI EDILI.
-

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

1. E' condivisa l'esigenza di innovare la destinazione urbanistica dei suoli attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato. Si predispone pertanto la modifica cartografica dell'Elaborato C e l'introduzione di un nuovo articolo che disciplini tali attività nel territorio comunale.
2. Si respinge la possibilità di ampliamento dell'area con incremento volumetrico per il ricovero delle attrezzature e vendita dei materiali edili per carenza di volumetrie.



proponente

MARCO PAGNINI , CRISTINA RISPOLI

Ubicazione

Loc. La Marchesa

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

1. POSSIBILITÀ DI REALIZZARE IDONEE RECINZIONI ANCHE NEL TERRITORIO RURALE;
2. DOTAZIONE DI MANUFATTI PRECARI E PERGOLE IN LEGNO PER L'AGRICOLTURA AMATORIALE.

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

1. La valorizzazione delle risorse paesaggistiche e ambientali hanno opportunamente indotto l'Ente pianificatore a non consentire la realizzazione di recinzioni, in particolare dove si tratti di modesti appezzamenti di terreno agricolo. E' di tutta evidenza infatti come ciò finirebbe col determinare un'inammissibile frammentazione del territorio rurale, con grave compromissione dei valori paesaggistici. Una disciplina più permissiva in materia di recinzioni determinerebbe situazioni di totale incompatibilità con i vincoli di tutela paesaggistica sussistenti sul territorio comunale. Coerentemente con quanto sopra specificato, la disciplina del territorio rurale contenuta nel Regolamento Urbanistico tiene doverosamente conto non solo dei valori paesaggistici attestati dai decreti di vincolo, ma anche dei contenuti del vigente Piano Strutturale. L'impossibilità di installare recinzioni, nelle aree di maggior pregio paesaggistico e ambientale del territorio comunale non esclude, ovviamente, la possibilità di realizzare barriere vegetali e/o di installare altri manufatti privi di rilevanza edilizia, come ad esempio cartelli segnalatori, atti a garantire lo *ius excludendi alios* del titolare del bene.
2. La disciplina del Regolamento Urbanistico adottato, regola già all'articolo 60 l'installazione di manufatti precari relativi alla conduzione di fondi per l'agricoltura amatoriale, si ritiene pertanto l'osservazione non meritevole di accoglimento. Per quanto attiene l'installazione di pergolati trova accoglimento a seguito dell'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 405

13/12/2010

protocollo n. 37659/2010

proponente

Elisabetta BAGNILI, Ugo PALATRESI

Ubicazione

Loc. Ceciario

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

1. POSSIBILITÀ DI REALIZZARE IDONEE RECINZIONI ANCHE NEL TERRITORIO RURALE;
2. DOTAZIONE DI MANUFATTI PRECARI E PERGOLE IN LEGNO PER L'AGRICOLTURA AMATORIALE.

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

1. La valorizzazione delle risorse paesaggistiche e ambientali hanno opportunamente indotto l'Ente pianificatore a non consentire la realizzazione di recinzioni, in particolare dove si tratti di modesti appezzamenti di terreno agricolo. E' di tutta evidenza infatti come ciò finirebbe col determinare un'inammissibile frammentazione del territorio rurale, con grave compromissione dei valori paesaggistici. Una disciplina più permissiva in materia di recinzioni determinerebbe situazioni di totale incompatibilità con i vincoli di tutela paesaggistica sussistenti sul territorio comunale. Coerentemente con quanto sopra specificato, la disciplina del territorio rurale contenuta nel Regolamento Urbanistico tiene doverosamente conto non solo dei valori paesaggistici attestati dai decreti di vincolo, ma anche dei contenuti del vigente Piano Strutturale. L'impossibilità di installare recinzioni, nelle aree di maggior pregio paesaggistico e ambientale del territorio comunale non esclude, ovviamente, la possibilità di realizzare barriere vegetali e/o di installare altri manufatti privi di rilevanza edilizia, come ad esempio cartelli segnalatori, atti a garantire lo ius excludendi alios del titolare del bene.
2. La disciplina del Regolamento Urbanistico adottato, regola già all'articolo 60 l'installazione di manufatti precari relativi alla conduzione di fondi per l'agricoltura amatoriale, si ritiene pertanto l'osservazione non meritevole di accoglimento. Per quanto attiene l'installazione di pergolati trova accoglimento a seguito dell'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379.

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



proponente

Franco CIAVATTINI, Marcella GUERRINI

Ubicazione

Via dei Molini – Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

1. RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI NON ABITATIVI E AMPLIAMENTO UNA TANTUM PARI AL 20% DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE FINO AD UN MASSIMO DI 120 MC;
2. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CON ACCORPAMENTO DELLA VOLUMETRIA;
3. REALIZZAZIONE DI PORTICATO APERTO SU TRE LATI NON SUPERIORE AL 30%;
4. REALIZZAZIONE DI IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI E DI UNA PISCINA.

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

1. La ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso degli edifici non abitativi nonché i richiesti incrementi di superficie, trovano insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo ammesso nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali. Assume altresì rilevanza la circostanza che l'edificio è inserito in un contesto di particolare pregio paesaggistico e naturale a cui è necessario prestare la massima tutela.
2. **Non è condivisa** la ristrutturazione urbanistica con accorpamento della volumetria quando non sussiste il requisito di edificio con destinazione d'uso agricola, in coerenza con quanto disciplinato dalla L.r 1/2005 e dal relativo regolamento di attuazione.
3. **Si condivide** l'esigenza di nuova edificazione di porticati, realizzati solo quali pertinenze di edifici ad uso residenziale, che saranno oggetto di specifica normativa del Regolamento Urbanistico ritenendo l'osservazione **meritevole di accoglimento**.
4. Lo strumento consente già allo stato, diversamente dalla fattispecie in esame, la possibilità di realizzare piscine e/o impianti sportivi quali pertinenze di unità con destinazione residenziali.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 407

13/12/2010

protocollo n. 37662/2010

proponente

Roberto BAGNOLI, Eleonora CIAVATTINI

Ubicazione

Disciplina suoli

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Via dei Molini – Porto Ercole

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

1. RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI NON ABITATIVI E AMPLIAMENTO UNA TANTUM PARI AL 20% DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE FINO AD UN MASSIMO DI 120 MC;
2. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CON ACCORPAMENTO DELLA VOLUMETRIA;
3. REALIZZAZIONE DI PORTICATO APERTO SU TRE LATI NON SUPERIORE AL 30%;
4. REALIZZAZIONE DI IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI E DI UNA PISCINA.

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

1. La ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso degli edifici non abitativi nonché i richiesti incrementi di superficie, trovano insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo ammesso nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali. Assume altresì rilevanza la circostanza che l'edificio è inserito in un contesto di particolare pregio paesaggistico e naturale a cui è necessario prestare la massima tutela.
2. **Non è condivisa** la ristrutturazione urbanistica con accorpamento della volumetria quando non sussiste il requisito di edificio con destinazione d'uso agricola, in coerenza con quanto disciplinato dalla L.r 1/2005 e dal relativo regolamento di attuazione.
3. **Si condivide** l'esigenza di nuova edificazione di porticati, realizzati solo quali pertinenze di edifici ad uso residenziale, che saranno oggetto di specifica normativa del Regolamento Urbanistico ritenendo l'osservazione **meritevole di accoglimento**.
4. Lo strumento consente già allo stato, diversamente dalla fattispecie in esame, la possibilità di realizzare piscine e/o impianti sportivi quali pertinenze di unità con destinazione residenziali.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 408

13/12/2010

protocollo n. 37664/2010

proponente

Rinaldo BAGNOLI

Ubicazione

Via dei Molini – Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

1. RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI NON ABITATIVI E AMPLIAMENTO UNA TANTUM PARI AL 20% DELLA VOLUMETRIA
-

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

ESISTENTE FINO AD UN MASSIMO DI 120 MC;

2. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CON ACCORPAMENTO DELLA VOLUMETRIA;
 3. REALIZZAZIONE DI PORTICATO APERTO SU TRE LATI NON SUPERIORE AL 30%;
 4. REALIZZAZIONE DI IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI E DI UNA PISCINA.
-

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

1. La ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso degli edifici non abitativi nonché i richiesti incrementi di superficie, trovano insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo ammesso nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali. Assume altresì rilevanza la circostanza che l'edificio è inserito in un contesto di particolare pregio paesaggistico e naturale a cui è necessario prestare la massima tutela.
2. **Non è condivisa** la ristrutturazione urbanistica con accorpamento della volumetria quando non sussiste il requisito di edificio con destinazione d'uso agricola, in coerenza con quanto disciplinato dalla L.r 1/2005 e dal relativo regolamento di attuazione.
3. **Si condivide** l'esigenza di nuova edificazione di porticati, realizzati solo quali pertinenze di edifici ad uso residenziale, che saranno oggetto di specifica normativa del Regolamento Urbanistico ritenendo l'osservazione **meritevole di accoglimento**.
4. Lo strumento consente già allo stato, diversamente dalla fattispecie in esame, la possibilità di realizzare piscine e/o impianti sportivi quali pertinenze di unità con destinazione residenziali.



OSSERVAZIONE n. 409

06/12/2010

protocollo n. 37494/2010

proponente
Marcello PAHOR

Ubicazione
**Ex Siluripedio – Porto Santo
Stefano**

Disciplina suoli
**Elaborato F: Aree di nuovo impianto – Tn.
1.10**

Sintesi dell'osservazione

E' RITENUTA NON FATTIBILE L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO, PER LA NON CHIAREZZA E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI.

RILEVA:

1. L' ILLEGITTIMITA' DEL COMPARTO EX EBREI - SILURIPEDIO, IN QUANTO NON POSSONO ESSERE DELIBERATE IN SEDE DI REGOLAMENTO
-



Comune di Monte Argentario

URBANISTICO;

2. L' INADEGUATEZZA DELL'INTERVENTO RISPETTO ALLA PREVISIONE DI AMPLIARE LA VIABILITÀ DI ACCESSO;
 3. LA NON FATTIBILITÀ DELLA PIAZZA PAVIMENTATA, RITENUTA NON IDONEA. SUGGERISCONO UN PARCO PUBBLICO;
 4. LA MESSA IN SICUREZZA DELL'AREA;
 5. CHIARIMENTI SULLA REALIZZAZIONE DEI CHIOSCHI;
 6. LA TUTELA E GESTIONE DELLE STRUTTURE UNA VOLTA REALIZZATE.
-

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

1. **Non pertinente;**
2. L'osservante rileva unicamente le presunte difficoltà nella realizzazione della viabilità prevista dalla scheda, non compete al RU risolvere questioni di carattere prettamente tecnico ed esecutivo.
3. **Parzialmente accolta.** La scheda Tn. 1.10 nel ricondurre le modalità della realizzazione della piazza a quella del Lungomare Navigatori e Piazza dei Rioni, non impone la pavimentazione dell'intera area di destinazione. Il Piano Attuativo potrà quindi alternare alla pavimentazione spazi verdi. Per inciso si rileva che la piazza è equipaggiata anche da alberi di alto fusto e pertanto corrisponde alla destinazione auspicata dall'osservante. In ogni caso il piano attuativo dovrà prevedere misure adeguate per l'assorbimento di acqua piovana onde evitare fenomeni di eccessiva impermeabilizzazione dell'area.
4. **Non pertinente.** La messa in sicurezza cui fa riferimento la scheda Ex Ebrei, non consiste in un intervento di consolidamento, bensì nell'adozione delle misure idonee a garantire la fruibilità dell'area. Non sarà pertanto necessario realizzare opere strutturali ma di mera gerarchizzazione degli spazi.



Comune di Monte Argentario

5. **Non accolta.** La destinazione d'uso e ogni altra indicazione concernente i chioschi è espressamente contenuta nell'art. 92 delle norme del Ru, peraltro espressamente richiamato dalla scheda.
6. **Non accolta.** Le forme di utilizzazione e manutenzione degli spazi pubblici formano precipuo oggetto della convenzione alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione degli interventi oggetto della scheda. E' in tale sede che verranno definite le modalità più adeguate per disciplinare l'uso e la conservazione dell'area ex Siluripedio.

OSSERVAZIONE n. 410

10/12/2010

protocollo n. 37417/2010

proponente

Marianne CODEREY

Ubicazione

**Poggio delle Crocine – Crino
della Bufala**

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

INDIVIDUAZIONE DEI TERRENI OGGETTO
DELL'OSSERVAZIONE IN AMBITO EA.2 ANZICHÉ IN EN.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Motivazioni

Il terreno di proprietà dell'osservante ricade integralmente in En in quanto il Regolamento Urbanistico adottato in esito ad una lettura di maggior dettaglio del territorio ha declinato in concreto le perimetrazioni del Piano Strutturale sulla base dell'effettivo stato dei luoghi e dei segni obiettivi presenti: è pertanto non accolta la richiesta di inserimento in area a prevalente funzione agricola. Qualora sussistano i requisiti ai sensi della L.r. 1/2005, l'ambito a prevalente carattere naturale (En), non preclude la possibilità di realizzare un'azienda agricola produttiva.

OSSERVAZIONE n. 410bis 10/12/2010 protocollo n. 37438/2010

proponente
Marianne CODEREY

Ubicazione
Cannelle

Disciplina suoli
Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

INSERIMENTO IN AMBITO IRT ANZICHÉ EA.2 CON
POSSIBILITÀ DI REALIZZARE UNA VOLUMETRIA
AGGIUNTIVA PER SERVIZI PRIVATI PARI A 1.000 MC.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA



Motivazioni

La richiesta **non è condivisa** in quanto proprio in ragione delle caratteristiche obiettive della zona rilevata nell'osservazione, il Regolamento Urbanistico adottato ha inteso mantenere e tutelare il carattere prevalentemente rurale dello stato dei luoghi.

OSSERVAZIONE n. 411

10/12/2010

protocollo n. 37418/2010

proponente

Carmela NATALE

Ubicazione

Loc. Camerotto

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

1. SI RICHIEDE LA POSSIBILITÀ DI INTERVENTI EDILIZI FINO ALLA RE3 COMPRESA LA SOSTITUZIONE EDILIZIA, AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PER GLI EDIFICI NON RESIDENZIALI NEL TERRITORIO RURALE;
 2. MODIFICA NORMATIVA ART. 64 COMMA 6.1: *OMISS... RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RE1 - RE2 -*
-



Comune di Monte Argentario

RE3 CON LA SEGUENTE DICITURA PER LA RISTRUTTURAZIONE RE3: "LA SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA UTILIZZABILE PER LE ADDIZIONI FUNZIONALI, DA REALIZZARE IN ADERENZA E/O ADIACENZA AGLI EDIFICI ESISTENTI MA CON ESCLUSIONE DELLE COSTRUZIONI SECONDARIE PRESENTI NELLA SUPERFICIE DI PERTINENZA, PER LE QUALI NON SONO AMMESSE ADDIZIONI FUNZIONALI, NON PUÒ SUPERARE L'INCREMENTO DEL 20% DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA DI OGNI UNITÀ IMMOBILIARE ESISTENTE ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME, FINO AD OTTENERE UNA SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA DI 50 MQ/UNITÀ IMMOBILIARE.

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

1. La ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso degli edifici non abitativi nonché i richiesti incrementi di superficie, trovano insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo ammesso nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali. Assume altresì rilevanza la circostanza che l'edificio è inserito in un contesto di particolare pregio paesaggistico e naturale a cui è necessario prestare la massima tutela.
2. Per le motivazioni di cui la punto 1, si ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

OSSERVAZIONE n. 412

10/12/2010

protocollo n. 37419/2010

proponente

Mirella FANTERIA

Ubicazione

Loc. Spaccamontagne

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

1. SI RICHIEDE LA POSSIBILITÀ DI INTERVENTI EDILIZI FINO ALLA RE3 COMPRESA LA SOSTITUZIONE EDILIZIA, AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PER GLI EDIFICI NON RESIDENZIALI NEL
-



Comune di Monte Argentario

TERRITORIO RURALE;

2. MODIFICA NORMATIVA ART. 64 COMMA 6.1: *OMISS... RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RE1 - RE2 - RE3 COSÌ COME DEFINITA DALL'ARTICOLO 7, PUNTO 5.2 DELLE PRESENTI NORME. 6.2. SUGLI EDIFICI CHE, ALLA DATA DI ADOZIONE DELLE PRESENTI NORME, OSPITANO STRUTTURE RICETTIVE ED ESERCIZI DI RISTORO SONO ALTRESÌ CONSENTITI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RE3, COSÌ COME DEFINITA DALL'ARTICOLO 7, PUNTO 5.2 DELLE PRESENTI NORME.*
-

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

1. La ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso degli edifici non abitativi nonché i richiesti incrementi di superficie, trovano insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo ammesso nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali. Assume altresì rilevanza la circostanza che l'edificio è inserito in un contesto di particolare pregio paesaggistico e naturale a cui è necessario prestare la massima tutela.
2. Pur condividendo le esigenze prospettate dall'osservante, data la peculiarità dei luoghi non sono consentiti interventi volti alla modificazione dei suoli e del contesto paesistico, altrimenti ottenuto con interventi di ristrutturazione edilizia RE3.

OSSERVAZIONE n. 413

10/12/2010

protocollo n. 37433/2010

proponente

Angela CIARNELLA, Vincenzo CIARNELLA

Ubicazione
Cala Moresca

Disciplina suoli
Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI REALIZZARE SERVIZI PRIVATI PER UNA VOLUMETRIA PARI A MC. 2.000.

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

La porzione di terreno indicata dall'osservante ricade all'interno delle aree della trasformazione ordinaria (ATO) "insediamenti" del vigente Piano Strutturale, il quale distingue le aree ATO – *insediamenti* - dalle aree ATO – "*parchi e servizi*" nella quale sono ammessi gli interventi richiesti dall'osservante. Si ritiene pertanto non accolta la richiesta di nuova edificazione nei terreni oggetto dell'osservazione in quanto il Regolamento Urbanistico adottato, in esito ad una lettura di maggior dettaglio del territorio ha declinato in concreto la fattibilità di realizzazione dei servizi complementari di uso locale del Piano Strutturale sulla base dell'effettivo stato dei luoghi e dei segni obiettivi presenti.

OSSERVAZIONE n. 414

10/12/2010

protocollo n. 37416/2010

proponente
Carlo PETROSSI

Ubicazione
Cannelle

Disciplina suoli
Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

INSERIMENTO IN AMBITO IRT ANZICHÉ IN EA.2.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA



Motivazioni

Il terreno di proprietà dell'osservante ricade integralmente in Ea2 in quanto il Regolamento Urbanistico adottato in esito ad una lettura di maggior dettaglio del territorio ha declinato in concreto le perimetrazioni del Piano Strutturale sulla base dell'effettivo stato dei luoghi e dei segni presenti. Inoltre l'area non risulta confinante o limitrofa all'ambito IRT.

OSSERVAZIONE n. 415

10/12/2010

protocollo n. 37432/2010

proponente

Monica CHIMENTI

Ubicazione

Val di Prato

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI REALIZZARE UN POLO ALBERGHIERO INTEGRATO PER 90 POSTI LETTO (UTOE 7).



CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

La porzione di terreno oggetto dell'osservazione ricade nell'ambito definito dal Regolamento Urbanistico adottato "Aree a prevalente carattere naturale (En), nel quale assumono particolare importanza il mantenimento dei sistemi ambientali nonché la conservazione e/o riqualificazione degli elementi fondativi della qualità dei quadri paesaggistici. La richiesta **non è condivisa** in quanto trova insormontabile ostacolo anche nella puntuale localizzazione dei Poli Alberghieri Integrati attuata dal Piano Strutturale. L'osservazione è pertanto in questa sede non pertinente perché comportante modifica di un elaborato che il pianificatore si è limitato a richiamare tra gli studi propedeutici alla formazione del RU.

OSSERVAZIONE n. 416

10/12/2010

protocollo n. 37431/2010

proponente
Angelo MURZI

Ubicazione
**Via Breschi – Porto Santo
Stefano**

Disciplina suoli
Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI UN MODESTO INCREMENTO DI SUPERFICIE



Comune di Monte Argentario

E OPERE DI CORREDO PERTINENZILI (PISCINE, TENNIS,
BAGNO TURCO, ECC.).

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Trattasi di fabbricato ricadente nei tessuti di vecchio impianto per il quale il pianificatore ha riconosciuto la valenza urbanistica. Si ritiene pertanto appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato. In merito alla realizzazione di opere di corredo pertinenziali lo strumento consente già allo stato, diversamente dalla fattispecie in esame, la possibilità di realizzare piscine e/o impianti sportivi quali pertinenze di unità con destinazione residenziale.

OSSERVAZIONE n. 417

10/12/2010

protocollo n. 37430/2010

proponente

**Pasquino ZAMBERNARDI – Legale rappresentante della SAS Toscana
Immobiliare**

Ubicazione
Loc. Le Miniere

Disciplina suoli
Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI REALIZZARE UN POLO ALBERGHIERO PER
UNA VOLUMETRIA PARI A 19.000 MC E CONTESTUALE

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

BONIFICA DELLA EX CAVA; IN ALTERNATIVA MANTENERE LA PREVISIONE DEL PRG, ZTO "JR – TEATRO ALL'APERTO DI TIPO ARENA"; O IN SUBORDINE, DESTINAZIONE PRODUTTIVA COME AREA DI BETONAGGIO.

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

L'ambito interessato dall'osservazione ricade nell'UTOE 7 del Piano strutturale: gli obiettivi dello strumento della pianificazione sono, sostanzialmente, conservativi della dominante naturalistica.

Poiché il presente regolamento non ha inteso attivare le previsioni PAI del Piano strutturale (demandate alle valutazioni di successivi R.U.) la richiesta di un Polo alberghiero integrato non è, quanto meno allo stato, ritenuta meritevole di accoglimento.

La richiesta di realizzazione di un teatro all'aperto "tipo arena" potrà invece essere valutata in sede di pianificazione attuativa: in conseguenza dell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio, ed in coerenza con le previsioni del vigente PAERP e del PS (art. 44, punto 4b), l'art. 48 bis delle Norme di Attuazione consente la proposizione di Piani di recupero sottesi alla valorizzazione dell'uso naturalistico delle aree degradate.

OSSERVAZIONE n. 418

10/12/2010

protocollo n. 37582/2010

Proponente

Dea MAZZUCA – PROCURATRICE DELLA SOC. GROVE PARK PROPRIETIES

Ubicazione

Loc. Partemi

Disciplina suoli

Elaborato B2: Risorse storico - culturali

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

1. ESCLUSIONE DELL'EDIFICIO ESISTENTE DALLA CLASSE DI EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO E

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

PAESAGGISTICO;

2. INSERIMENTO DELLE PERTINENZE DEI FABBRICATI IN EA2 ANZICHÉ PARTE IN EN;
 3. INTERVENTI AMMESSI IN EA2 FINO ALLA RE3
-

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

1. Si prende atto della ragionevolezza di quanto proposto, ma la disciplina dell' utilizzo del patrimonio edilizio esistente e le rispettive pertinenze, volge ad evitare alterazioni significative della morfologia dei terreni atti a garantire l'integrità fisica dei luoghi, proprio in ragione di ciò, si ritiene opportuno confermare la classificazione attribuita dal progettista.
2. I terreni oggetto dell'osservazione ricadono rispettivamente negli ambiti definiti dal Regolamento Urbanistico adottato "Aree a prevalente carattere naturale (En) ed Aree con prevalente funzione agricola (Ea.2), nel quale assumono particolare importanza il mantenimento dei sistemi ambientali nonché la conservazione e/o riqualificazione degli elementi fondativi della qualità dei quadri paesaggistici. Si ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento, giudicando appropriate e meritevoli di conferma le previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico adottato, con le quali sono ottemperati gli indirizzi e le invarianti del Piano Strutturale della specifica UTOE, garantendo una adeguata tutela dei valori paesaggistici. Le soluzioni prospettate dall'osservante non appaiono compatibili con gli obiettivi sopra specificati.
3. La richiesta è accolta nella misura in cui verrà modificata la norma che disciplina gli interventi edilizi a seguito dell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.



OSSERVAZIONE n. 419

10/12/2010

protocollo n. 37576/2010

proponente
Alba LANDINI

Ubicazione
**Strada Panoramica – Porto
Santo Stefano**

Disciplina suoli
**Elaborato D: Ambiti urbani
Elaborato G: Norme di attuazione**

Sintesi dell'osservazione

1. POSSIBILITÀ DI REALIZZARE POSTI AUTO PRIVATI CON CONSEGUENTE MODIFICA CARTOGRAFICA INSERENDO IL TERRENO IN PRP ANZICHÉ IN VRP;
 2. MODIFICA NORMATIVA ART. 73 PUNTO 4: POSSIBILITÀ DI REALIZZARE POSTI AUTO SCOPERTI.
-

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Motivazioni

1. La richiesta non è suscettibile di accoglimento in quanto il Regolamento Urbanistico ha già valutato il corretto rapporto tra verde e dotazioni di parcheggi dimensionato sulle realtà esistenti dei centri urbani. La modifica proposta comporterebbe una non condivisibile alterazione di tali rapporti.
2. Per quanto esposto al punto 1, si conferma la disciplina del Regolamento Urbanistico adottato.

OSSERVAZIONE n. 420

10/12/2010

protocollo n. 37492/2010

proponente

LI VIGNI Rosanna, AURELI Sandra, LONGO Pietro, GUERRISI Angela Maria, LONGO Maria Antonietta, BASCHIERI Guido, BASCHIERI SALVADORI Giulia, FUGA Gian Carlo, VIVARELLI Alessandra, BELLOCCHI Rita, BRACAGLIA Roberto, DI TRANI Livia

Ubicazione

Ex Siluripedio – Porto Santo Stefano

Disciplina suoli

Elaborato F: Aree di nuovo impianto – Tn. 1.10

Sintesi dell'osservazione

E' RITENUTA NON FATTIBILE L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO, PER LA NON CHIAREZZA E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI.

RILEVA:

1. L' ILLEGITTIMITA' DEL COMPARTO EX EBREI -



Comune di Monte Argentario

SILURIPEDIO, IN QUANTO NON POSSONO ESSERE DELIBERATE IN SEDE DI REGOLAMENTO URBANISTICO;

2. L' INADEGUATEZZA DELL'INTERVENTO RISPETTO ALLA PREVISIONE DI AMPLIARE LA VIABILITÀ DI ACCESSO;
 3. LA NON FATTIBILITÀ DELLA PIAZZA PAVIMENTATA, RITENUTA NON IDONEA. SUGGERISCONO UN PARCO PUBBLICO;
 4. LA MESSA IN SICUREZZA DELL'AREA;
 5. CHIARIMENTI SULLA REALIZZAZIONE DEI CHIOSCHI;
 6. LA TUTELA E GESTIONE DELLE STRUTTURE UNA VOLTA REALIZZATE.
-

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

1. **Non pertinente.**
2. L'osservante rileva unicamente le presunte difficoltà nella realizzazione della viabilità prevista dalla scheda, non compete al RU risolvere questioni di carattere prettamente tecnico ed esecutivo.
3. **Parzialmente accolta.** La scheda Tn. 1.10 nel ricondurre le modalità della realizzazione della piazza a quella del Lungomare Navigatori e Piazza dei Rioni, non impone la pavimentazione dell'intera area di destinazione. Il Piano Attuativo potrà quindi alternare alla pavimentazione spazi verdi. Per inciso si rileva che la piazza è equipaggiata anche da alberi di alto fusto e pertanto corrisponde alla destinazione auspicata dall'osservante. In ogni caso il piano attuativo dovrà prevedere misure adeguate per l'assorbimento di acqua piovana onde evitare fenomeni di eccessiva impermeabilizzazione dell'area.
4. **Non pertinente.** La messa in sicurezza cui fa riferimento la scheda Ex Ebrei, non consiste in un intervento di consolidamento, bensì nell'adozione delle misure idonee a garantire la fruibilità dell'area. Non sarà pertanto necessario realizzare opere strutturali ma di mera gerarchizzazione degli spazi.



Comune di Monte Argentario

5. **Non accolta.** La destinazione d'uso e ogni altra indicazione concernente i chioschi è espressamente contenuta nell'art. 92 delle norme del Ru, peraltro espressamente richiamato dalla scheda.
6. **Non accolta.** Le forme di utilizzazione e manutenzione degli spazi pubblici formano precipuo oggetto della convenzione alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione degli interventi oggetto della scheda. E' in tale sede che verranno definite le modalità più adeguate per disciplinare l'uso e la conservazione dell'area ex Siluripedio.

OSSERVAZIONE n. 421

10/12/2010

protocollo n. 37491/2010

proponente

Alfredo BASCHIERI SALVADORI

Ubicazione

Ex Siluripedio – Porto Santo Stefano

Disciplina suoli

Elaborato F: Aree di nuovo impianto – Tn. 1.10

Sintesi dell'osservazione

E' RITENUTA NON FATTIBILE L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO, PER LA NON CHIAREZZA E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI.

RILEVA:

1. L' ILLEGITTIMITA' DEL COMPARTO EX EBREI - SILURIPEDIO, IN QUANTO NON POSSONO ESSERE



Comune di Monte Argentario

DELIBERATE IN SEDE DI REGOLAMENTO URBANISTICO;

2. L' INADEGUATEZZA DELL'INTERVENTO RISPETTO ALLA PREVISIONE DI AMPLIARE LA VIABILITÀ DI ACCESSO;
 3. LA NON FATTIBILITÀ DELLA PIAZZA PAVIMENTATA, RITENUTA NON IDONEA. SUGGERISCONO UN PARCO PUBBLICO;
 4. LA MESSA IN SICUREZZA DELL'AREA;
 5. CHIARIMENTI SULLA REALIZZAZIONE DEI CHIOSCHI;
 6. LA TUTELA E GESTIONE DELLE STRUTTURE UNA VOLTA REALIZZATE.
-

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

1. **Non pertinente.**
2. L'osservante rileva unicamente le presunte difficoltà nella realizzazione della viabilità prevista dalla scheda, non compete al RU risolvere questioni di carattere prettamente tecnico ed esecutivo.
3. **Parzialmente accolta.** La scheda Tn. 1.10 nel ricondurre le modalità della realizzazione della piazza a quella del Lungomare Navigatori e Piazza dei Rioni, non impone la pavimentazione dell'intera area di destinazione. Il Piano Attuativo potrà quindi alternare alla pavimentazione spazi verdi. Per inciso si rileva che la piazza è equipaggiata anche da alberi di alto fusto e pertanto corrisponde alla destinazione auspicata dall'osservante. In ogni caso il piano attuativo dovrà prevedere misure adeguate per l'assorbimento di acqua piovana onde evitare fenomeni di eccessiva impermeabilizzazione dell'area.
4. **Non pertinente.** La messa in sicurezza cui fa riferimento la scheda Ex Ebrei, non consiste in un intervento di consolidamento, bensì nell'adozione delle misure idonee a garantire la fruibilità dell'area. Non sarà pertanto necessario realizzare opere strutturali ma di mera gerarchizzazione degli spazi.



Comune di Monte Argentario

5. **Non accolta.** La destinazione d'uso e ogni altra indicazione concernente i chioschi è espressamente contenuta nell'art. 92 delle norme del Ru, peraltro espressamente richiamato dalla scheda.
6. **Non accolta.** Le forme di utilizzazione e manutenzione degli spazi pubblici formano precipuo oggetto della convenzione alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione degli interventi oggetto della scheda. E' in tale sede che verranno definite le modalità più adeguate per disciplinare l'uso e la conservazione dell'area ex Siluripedio.

OSSERVAZIONE n. 422

10/12/2010

protocollo n. 37488/2010

proponente

Marcello ZOLESI – Delegato della Sig.ra Cerulli Maria Silva

Ubicazione

Disciplina suoli

Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

MODIFICA NORMATIVA ART. 73: POSSIBILITÀ DI
SOPRAELEVAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE
CONSENTENDO LA REALIZZAZIONE DI UNITÀ ABITATIVE.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Motivazioni

Trattasi di fabbricato ricadente nei tessuti di vecchio impianto per il quale il pianificatore ha riconosciuto la valenza architettonica e urbanistica. Pur condividendo le esigenze prospettate nell'osservazione la richiesta trova ostacolo nel dimensionamento massimo del Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali.

OSSERVAZIONE n. 423

10/12/2010

protocollo n. 37489/2010

proponente

Anna Lisa BRACCI

Ubicazione

Ex Siluripedio – Porto Santo Stefano

Disciplina suoli

Elaborato F: Aree di nuovo impianto – Tn. 1.10

Sintesi dell'osservazione

E' RITENUTA NON FATTIBILE L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO, PER LA NON CHIAREZZA E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI.

RILEVA:

1. L' ILLEGITTIMITA' DEL COMPARTO EX EBREI - SILURIPEDIO, IN QUANTO NON POSSONO ESSERE



Comune di Monte Argentario

DELIBERATE IN SEDE DI REGOLAMENTO URBANISTICO;

2. L' INADEGUATEZZA DELL'INTERVENTO RISPETTO ALLA PREVISIONE DI AMPLIARE LA VIABILITÀ DI ACCESSO;
 3. LA NON FATTIBILITÀ DELLA PIAZZA PAVIMENTATA, RITENUTA NON IDONEA. SUGGERISCONO UN PARCO PUBBLICO;
 4. LA MESSA IN SICUREZZA DELL'AREA;
 5. CHIARIMENTI SULLA REALIZZAZIONE DEI CHIOSCHI;
 6. LA TUTELA E GESTIONE DELLE STRUTTURE UNA VOLTA REALIZZATE.
-

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

1. **Non pertinente.**
2. L'osservante rileva unicamente le presunte difficoltà nella realizzazione della viabilità prevista dalla scheda, non compete al RU risolvere questioni di carattere prettamente tecnico ed esecutivo.
3. **Parzialmente accolta.** La scheda Tn. 1.10 nel ricondurre le modalità della realizzazione della piazza a quella del Lungomare Navigatori e Piazza dei Rioni, non impone la pavimentazione dell'intera area di destinazione. Il Piano Attuativo potrà quindi alternare alla pavimentazione spazi verdi. Per inciso si rileva che la piazza è equipaggiata anche da alberi di alto fusto e pertanto corrisponde alla destinazione auspicata dall'osservante. In ogni caso il piano attuativo dovrà prevedere misure adeguate per l'assorbimento di acqua piovana onde evitare fenomeni di eccessiva impermeabilizzazione dell'area.
4. **Non pertinente.** La messa in sicurezza cui fa riferimento la scheda Ex Ebrei, non consiste in un intervento di consolidamento, bensì nell'adozione delle misure idonee a garantire la fruibilità dell'area. Non sarà pertanto necessario realizzare opere strutturali ma di mera gerarchizzazione degli spazi.



Comune di Monte Argentario

5. **Non accolta.** La destinazione d'uso e ogni altra indicazione concernente i chioschi è espressamente contenuta nell'art. 92 delle norme del Ru, peraltro espressamente richiamato dalla scheda.
6. **Non accolta.** Le forme di utilizzazione e manutenzione degli spazi pubblici formano precipuo oggetto della convenzione alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione degli interventi oggetto della scheda. E' in tale sede che verranno definite le modalità più adeguate per disciplinare l'uso e la conservazione dell'area ex Siluripedio.

OSSERVAZIONE n. 424

10/12/2010

protocollo n. 37490/2010

proponente

Guido BASCHIERI SALVADORI

Ubicazione

Ex Siluripedio – Porto Santo Stefano

Disciplina suoli

Elaborato F: Aree di nuovo impianto – Tn. 1.10

Sintesi dell'osservazione

E' RITENUTA NON FATTIBILE L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO, PER LA NON CHIAREZZA E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI.

RILEVA:

1. L' ILLEGITTIMITÀ DEL COMPARTO EX EBREI - SILURIPEDIO, IN QUANTO NON POSSONO ESSERE
-



Comune di Monte Argentario

DELIBERATE IN SEDE DI REGOLAMENTO URBANISTICO;

2. L' INADEGUATEZZA DELL'INTERVENTO RISPETTO ALLA PREVISIONE DI AMPLIARE LA VIABILITÀ DI ACCESSO;
 3. LA NON FATTIBILITÀ DELLA PIAZZA PAVIMENTATA, RITENUTA NON IDONEA. SUGGERISCONO UN PARCO PUBBLICO;
 4. LA MESSA IN SICUREZZA DELL'AREA;
 5. CHIARIMENTI SULLA REALIZZAZIONE DEI CHIOSCHI;
 6. LA TUTELA E GESTIONE DELLE STRUTTURE UNA VOLTA REALIZZATE.
-

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

1. **Non pertinente.**
2. L'osservante rileva unicamente le presunte difficoltà nella realizzazione della viabilità prevista dalla scheda, non compete al RU risolvere questioni di carattere prettamente tecnico ed esecutivo.
3. **Parzialmente accolta.** La scheda Tn. 1.10 nel ricondurre le modalità della realizzazione della piazza a quella del Lungomare Navigatori e Piazza dei Rioni, non impone la pavimentazione dell'intera area di destinazione. Il Piano Attuativo potrà quindi alternare alla pavimentazione spazi verdi. Per inciso si rileva che la piazza è equipaggiata anche da alberi di alto fusto e pertanto corrisponde alla destinazione auspicata dall'osservante. In ogni caso il piano attuativo dovrà prevedere misure adeguate per l'assorbimento di acqua piovana onde evitare fenomeni di eccessiva impermeabilizzazione dell'area.
4. **Non pertinente.** La messa in sicurezza cui fa riferimento la scheda Ex Ebrei, non consiste in un intervento di consolidamento, bensì nell'adozione delle misure idonee a garantire la fruibilità dell'area. Non sarà pertanto necessario realizzare opere strutturali ma di mera gerarchizzazione degli spazi.



Comune di Monte Argentario

5. **Non accolta.** La destinazione d'uso e ogni altra indicazione concernente i chioschi è espressamente contenuta nell'art. 92 delle norme del Ru, peraltro espressamente richiamato dalla scheda.
6. **Non accolta.** Le forme di utilizzazione e manutenzione degli spazi pubblici formano precipuo oggetto della convenzione alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione degli interventi oggetto della scheda. E' in tale sede che verranno definite le modalità più adeguate per disciplinare l'uso e la conservazione dell'area ex Siluripedio.

OSSERVAZIONE n. 425

10/12/2010

protocollo n. 37487/2010

proponente

PUCCI Luca – Legale Rappresentante S.Stefano Immobiliare srl

Ubicazione

Ex Siluripedio – Porto Santo Stefano

Disciplina suoli

Elaborato F: Aree di nuovo impianto – Tn. 1.10

Sintesi dell'osservazione

1. CORREZIONE DELL'ATTRIBUZIONE DELLA VOLUMETRIA ALL'EDIFICIO EX EBREI: L'EFFETTIVA VOLUMETRIA ESISTENTE LEGITTIMA È PARI A 4.389 MC;
 2. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON POSSIBILITÀ DI REALIZZARE TIPOLOGIE DIVERSE;
 3. REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI, OLTRE QUELLI
-

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

CONSENTITI DALLE NORMATIVE VIGENTI, INTERRATI NELLA PROPRIETÀ EX PITIGLIANI A DESTINAZIONE PUBBLICA PREVIO INCREMENTO VOLUMETRICO;

4. QUANTIFICAZIONE DEL PREMIO VOLUMETRICO IN BASE ALLE NTA DEL PRG 5 MC/MQ O 2,75 MC/MQ
-

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

1. La definizione dimensionale della volumetria attribuita con la scheda di comparto, sono state desunte dalla Carta Tecnica Regionale in scala 1:2000. Sarà compito del Piano Attuativo funzionale alla realizzazione delle previsioni del comparto stesso definire le concrete volumetrie esistenti dell'immobile oggetto dell'osservazione.
2. Alla luce di quanto precedentemente esposto appaiono appropriate e meritevoli di conferma gli indirizzi contenuti nella scheda progettuale del comparto teso al contenimento del consumo di suolo. Appare pertanto del tutto inopportuno, dal punto di vista urbanistico, strutturare i nuovi assetti insediativi con localizzazioni diffuse atte a soddisfare tipologie edilizie diverse.
3. Non è condivisibile in quanto il regolamento urbanistico ha già valutato il corretto rapporto tra il numero di abitanti e dotazioni di parcheggi dimensionato sulla futura capacità del comparto stesso. La modifica proposta comporterebbe una non condivisibile alterazione di tali rapporti e dello stato dei luoghi.
4. Obiettivo principale del Regolamento Urbanistico è la revisione delle previsioni edificatorie contenute nel piano vigente (PRG), con un approccio *"di maggiore cautela nella valutazione delle fragilità del territorio e di maggiore attenzione alla sostenibilità degli interventi"*.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 426

10/12/2010

protocollo n. 37609/2010

proponente
Sirio ROSI

Ubicazione
Collina del Valle

Disciplina suoli
Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

NUOVA EDIFICAZIONE CON FINALITÀ RESIDENZIALI PER
UNA VOLUMETRIA PARI A 600 MC.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Motivazioni

Si ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento, giudicando appropriate e meritevoli di conferma le previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico adottato, con le quali sono ottemperati gli indirizzi e le invarianti del Piano Strutturale della specifica UTOE, garantendo una adeguata tutela dei valori paesaggistici. Inoltre, la richiesta trova insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo consentito nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali.

OSSERVAZIONE n. 427 10/12/2010 protocollo n. 37610/2010

proponente
Gabriele ROSI

Ubicazione
Pozzarello

Disciplina suoli
Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

NUOVA EDIFICAZIONE PER FINALITÀ RESIDENZIALI
APPLICANDO UN' INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA DI
0,30 MC/MQ PER UNA VOLUMETRIA DI CIRCA 270 MC.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA



Motivazioni

Il Regolamento Urbanistico ha già valutato il corretto rapporto tra l'esistente e la nuova edificazione dimensionata sulle realtà dei centri urbani. La modifica proposta comporterebbe una non condivisibile alterazione di tali rapporti. Inoltre, la richiesta trova insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo consentito nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali.

OSSERVAZIONE n. 428

10/12/2010

protocollo n. 37611/2010

proponente

Carlo CASINI – Legale rappresentante Az. Agr. Il Pettiroso

Ubicazione

Loc. Predicatore

Disciplina suoli

Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

MODIFICA NORMATIVA ART. 60: PUNTO 2.3.2 E 2.3.4 AGGIUNGERE " E DELLE AZIENDE MINIME", TALE MODIFICA CONSENTIREBBE DI REALIZZARE ANNESSI AGRICOLI PER IL DEPOSITO DEGLI ATTREZZI, LOCALE SMIELATOIO E LAVORAZIONE MIELE E CERA, LOCALE VENDITA DIRETTA E DEGUSTAZIONE PRODOTTI, UTILI ALL'AZ. AGRICOLA.

CONTRODEDUZIONE

ACCOLTA

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Motivazioni

E' condivisa l'esigenza di introdurre la modifica normativa richiesta: si predispone pertanto la modifica normativa dell'art. 60.

OSSERVAZIONE n. 429

10/12/2010

protocollo n. 37612/2010

proponente

Settimio ZOLESI

Ubicazione

Loc. Pozzarello

Disciplina suoli

Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI REALIZZARE UN NUOVO FABBRICATO RESIDENZIALE APPLICANDO UN INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA PARI A 0,30 MC/MQ PER UNA VOLUMETRIA COMPLESSIVA DI 330 MC.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA



Motivazioni

La richiesta trova insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo consentito nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali.

OSSERVAZIONE n. 430 10/12/2010 protocollo n. 37613/2010

proponente
Lino BERTI

Ubicazione
Le Miniere

Disciplina suoli
Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI REALIZZARE UN AREA ATTREZZATA PER LA SOSTA CAMPER PER N. 150 PIAZZOLE OLTRE A SERVIZI ACCESSORI PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA PARI A 150 MQ DI SUL.

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA



Motivazioni

E' condivisa l'esigenza di consentire interventi volti allo sviluppo delle attrezzature e servizi per il turismo: si ritiene pertanto accolta la richiesta dell'osservante predisponendo la modifica della cartografia e normativa del Regolamento Urbanistico adottato. Tuttavia, stante l'elevato pregio paesistico dovuto anche dalla presenza della laguna, non si ritiene opportuno attribuire una capacità edificatoria per i servizi accessori.

OSSERVAZIONE n. 431

10/12/2010

protocollo n. 37530/2010

proponente

Giuseppe BERTELLI

Ubicazione

Spiaggia della Feniglia

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI REALIZZARE MANUFATTI PRECARI DA MANTENERE IN LOCO IN FORMA PERMANENTE, DI SERVIZIO ALLO STABILIMENTO BALNEARE OTTENUTO CON CONCESSIONE DEMANIALE FINO AL 2015.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA



Motivazioni

Pur condividendo le esigenze prospettate nell'osservazione la richiesta trova ostacolo nella disciplina del PUAD. Si demanda ad una successiva variante generale la Piano di Utilizzo delle Aree Demaniali che rivaluti le strutture di corredo degli stabilimenti balneari.

OSSERVAZIONE n. 432 10/12/2010 protocollo n. 37587/2010

proponente
Liana LOFFREDO

Ubicazione
Cannatelli

Disciplina suoli
Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

1. INSERIMENTO IN IR2 ANZICHÉ IN EA.2;
 2. POSSIBILITÀ DI INTERVENTI FINO ALLA RE3 IN AMBITO EA.2 CHE CONSENTA L'ADDIZIONE FUNZIONALE.
-

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA



Motivazioni

1. Si ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento, giudicando appropriate e meritevoli di conferma le previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico adottato, con le quali sono ottemperati gli indirizzi e le invariati del Piano Strutturale della specifica UTOE, garantendo una adeguata tutela dei valori paesaggistici;
2. Per quanto attiene la possibilità di addizioni funzionali agli edifici esistenti aventi destinazione residenziale nel territorio rurale, trova accoglimento nella misura in cui verrà modificato l'articolo 7 delle Norme di attuazione a seguito dell'approvazione dell'osservazione di ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.

OSSERVAZIONE n. 433

10/12/2010

protocollo n. 37588/2010

proponente

Adriana BROZZI - Legale rappresentante Società "Al Immobiliare" proprietaria albergo "BAIA D'ARGENTO"

Ubicazione
Pozzarello

Disciplina suoli
**Elaborato F: Aree di nuovo impianto - Tn.
2.1**

Sintesi dell'osservazione

1. MODIFICA DEL PERIMETRO DEL COMPARTO TN. 2.1 ED ELIMINAZIONE DELLA STRADA LUNGO LA SEDE DELLA EX FERROVIA E QUELLA CHE SI COLLEGA CON LA STRADA DELL'OLMO E INSERIMENTO DELL'INTERA PROPRIETÀ COMPRESO L'ALBERGO IN UN'UNICA ZONA
-



Comune di Monte Argentario

OMOGENEA ESTERNA AL COMPARTO TN. 2.1;

2. INCREMENTO VOLUMETRICO PER RAGGIUNGERE LA CAPACITÀ DI 120 POSTI LETTO.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Il RU adottato ha inteso configurare un ampio comparto polifunzionale (residenziale, commerciale ed alberghiero) comprendente:

- la realizzazione di nuova edificazione residenziale, per 450 mq, nella parte retrostante del comparto;
- la possibilità di un deciso potenziamento della destinazione alberghiera già in atto, con realizzazione di un rilevante nuovo centro;
- alcuni esercizi di vicinato.

Il comparto così delineato dal RU adottato è del tutto coerente con le previsioni strategiche del Piano strutturale, che impongono il superamento della attuale monofunzionalità residenziale caratterizzante la loc. Pozzarello.

L'osservazione è proposta dalla proprietà della struttura alberghiera attualmente insistente nell'area e richiede, nella sostanza, una re-perimetrazione del comparto che, prevedendo un più modesto incremento delle nuove volumetrie con destinazione alberghiera, escluda dalla destinazione i terreni di terzi titolari.

A sostegno della richiesta l'osservante rileva:

- l'eccessivo impatto paesaggistico-ambientale della nuova previsione alberghiera, assumendo invece sufficienti "due piani fuori terra";
- difficoltà attuative delle previsioni conseguenti all'insistenza di manufatti sulla viabilità ovvero alla esistenza di diverse proprietà, anche di terzi soggetti non imprenditori.

Non accolta

La previsione adottata appare meritevole di conferma, perché correttamente declinata sulla base delle indicazioni strategiche del Piano strutturale.



Comune di Monte Argentario

Non è compito, invece, del Regolamento urbanistico “disegnare” i comparti in ragione delle singole proprietà coinvolte (del tutto opportunamente il pianificatore prescinde dai “confini catastali” ricompresi nell’area): non è pertanto condivisa la richiesta di “estromettere” dalla previsione i terreni di terzi soggetti non imprenditori.

Peraltro, l’attuazione perequata del comparto e, comunque, l’ordinamento regionale vigente (art. 66 l.r. 1/05) consentono di superare eventuali posizioni inerti di alcuni titolari ricompresi nel perimetro; ed anche l’insistenza di manufatti sulle previsioni viarie dovrà essere valutata – nell’attribuzione dell’indice convenzionale di ciascun proprietario – in sede attuativa.

Si fa inoltre presente che il Regolamento urbanistico si limita a prevedere le quantità massime consentite: il titolare dell’area suscettibile di trasformazione è del tutto facoltizzato di utilizzare solo in parte gli indici, o – addirittura – di non attuare l’intervento (se le trasformazioni consentite sono ritenute eccessive, l’interessato potrà limitarsi a proporre soluzioni di minore dimensioni od impatto, da verificare in sede di pianificazione attuativa).

E’ altresì opportuna la constatazione che sempre in sede di pianificazione attuativa potranno essere valutate molteplici soluzioni progettuali, tali da consentire il corretto inserimento paesaggistico/ambientale dell’intervento.

Non si ritiene pertanto opportuno modificarne i perimetri o le previsioni di localizzazione.

Le opere pubbliche e/o di interesse pubblico costituenti parte integrante dell’intervento di trasformazione appaiono nella fattispecie commisurate al dimensionamento previsto per le opere di interesse privato, oltreché indispensabili per definire un assetto complessivo qualitativamente rispondente alle strategie progettuali definite nella scheda del comparto stesso. Tali previsioni appaiono pertanto meritevoli di conferma.



OSSERVAZIONE n. 434

10/12/2010

protocollo n. 37589/2010

Proponente

Elisabetta MONTAPERTO

Ubicazione

Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

1. POSSIBILITÀ DI NUOVA EDIFICAZIONE PER FINALITÀ RESIDENZIALI NEI TERRENI UBICATI LUNGO VIA DELLE BUCHE E TRA VIA CARAVAGGIO E IL LUNGOMARE ANDREA DORIA;
 2. REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO MULTIPIANO.
-



CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

1. Pur condividendo le esigenze prospettate nell'osservazione la richiesta trova insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo consentito nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali.
2. Data la peculiarità del luogo la conservazione della morfologia del terreno è fra gli obiettivi primari della disciplina del Regolamento Urbanistico adottato, il mantenimento dei sistemi urbani nonché la conservazione e/o riqualificazione degli elementi fondativi della qualità dei quadri paesaggistici altrimenti alterato con la realizzazione del parcheggio multipiano.

OSSERVAZIONE n. 435

10/12/2010

protocollo n. 37577/2010

proponente

Maria Vittoria LANDINI

Ubicazione

**Via Landini – Porto Santo
Stefano**

Disciplina suoli

**Elaborato D: Ambiti urbani
Elaborato G: Norme di attuazione**

Sintesi dell'osservazione

1. CHIARIMENTI SULLA DISCIPLINA A CUI È SOGGETTO IL FABBRICATO;
 2. REALIZZAZIONE DI POSTI AUTO SCOPERTI PRIVATI
-



Comune di Monte Argentario

NELL'AREA DI PERTINENZA;

3. MODIFICA NORMATIVA ART. 73 PUNTO 4:
INTERVENTI FINO ALLA RE2 CON CAMBIO DI
DESTINAZIONE D'USO.
-

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

1. Trattasi di edificio di vecchio impianto ricadente in ambito Vr - *Aree di rigenerazione dei tessuti urbani* che svolge una funzione di compensazione ambientale degli edifici del centro storico. Tuttavia si condivide l'esigenza di apportare la modifica alla destinazione urbanistica dei suoli attribuita all'immobile per omogeneità di lettura. Si dispone pertanto la modifica cartografica e l'attribuzione della relativa disciplina.
2. La richiesta non è suscettibile di accoglimento in quanto il Regolamento Urbanistico ha già valutato il corretto rapporto tra verde e dotazioni di parcheggi dimensionato sulle realtà esistenti dei centri urbani. La modifica proposta comporterebbe una non condivisibile alterazione di tali rapporti.
3. Pur condividendo le esigenze prospettate nell'osservazione la richiesta trova ostacolo nel dimensionamento massimo consentito nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali. Si ritiene meritevole di conferma la disciplina adottata.

OSSERVAZIONE n. 436

10/12/2010

protocollo n. 37578/2010

proponente

Francesco Saverio GIUSTI

Ubicazione

Via dei Molini – Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato F: Aree di nuovo impianto – Tn. 3.4

Sintesi dell'osservazione

1. ANNULLAMENTO DELLA SCHEDA TN. 3.4 PER LA NON FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO PERCHÉ IN CONTRASTO CON IL PIANO STRUTTURALE E PER IL DANNO
-

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

PATRIMONIALE CHE ARRECHEREBBE.

2. INSERIMENTO DELLA PROPRIETÀ ALL'INTERNO DEL COMPARTO PER CONSENTIRE L'AMPLIAMENTO DELL'ABITAZIONE.
-

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Non pertinente. La trasformabilità delle aree quali quella in esame, ricomprese unitariamente in uno strumento urbanistico di dettaglio, è consentita dal Regolamento Urbanistico esclusivamente a condizione che l'intervento sia conforme al Piano Strutturale. Date le caratteristiche obiettive dell'area e le finalità perseguite con le previsioni del comparto Tn 3.4, non si ritiene opportuno modificarne né i perimetri né le previsioni di localizzazione. Si ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento, giudicando appropriate e meritevoli di conferma le scelte strategiche del Regolamento Urbanistico;

Non è divisibile in quanto il Regolamento Urbanistico ha già valutato il corretto dimensionamento del comparto e le categorie di intervento sugli edifici esistenti.

OSSERVAZIONE n. 437

10/12/2010

protocollo n. 37579/2010

proponente
Silvano NUCCI

Ubicazione
Campone – Porto Santo Stefano

Disciplina suoli
Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO A RESIDENZIALE O TURISTICO RICETTIVO DEL CAPANNONE INUTILIZZATO AVENTE DESTINAZIONE ARTIGIANALE.



CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Pur condividendo le esigenze prospettate nell'osservazione la richiesta trova ostacolo nel dimensionamento massimo consentito nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali. Per quanto attiene la possibilità di cambi di destinazione d'uso per finalità turistico ricettive, si demanda ad una successiva variante al Piano Strutturale la valutazione del dimensionamento e delle localizzazioni strategiche sul territorio comunale di tali insediamenti.

OSSERVAZIONE n. 438

10/12/2010

protocollo n. 37580/2010

proponente

Sergio MATRONE - Legale rappresentante della Società Monte Argentario srl

Ubicazione

Loc. Pimpinnacolo

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

1. MODIFICA NORMATIVA ART. 64 COMMA 6:
POSSIBILITÀ DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO A



Comune di Monte Argentario

CIVILE ABITAZIONE PER FINALITÀ TURISTICO
RICETTIVE DEI MAGAZZINI ESISTENTI PER GLI EDIFICI
RICADENTI IN EA2;

2. POSSIBILITÀ DI REALIZZARE PISCINE NELLE
PERTINENZE DI CIASCUN FABBRICATO.
-

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

1. Pur condividendo le esigenze prospettate nell'osservazione la richiesta trova insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo consentito nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali. E' condivisa l'esigenza di consentire interventi volti allo sviluppo delle attività turistico ricettive: si demanda ad una successiva variante al Piano Strutturale la valutazione del dimensionamento e delle localizzazioni strategiche sul territorio comunale di tali insediamenti.
2. Lo strumento consente già allo stato, diversamente dalla fattispecie in esame, la possibilità di realizzare piscine e/o impianti sportivi quali pertinenze di unità con destinazione residenziali.

OSSERVAZIONE n. 439

10/12/2010

protocollo n. 37581/2010

proponente

Sergio MATRONE - Legale rappresentante della Società Monte Argentario srl

Ubicazione

Loc. Pimpinnacolo

Disciplina suoli

Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

INSERIMENTO DEL POLO ALBERGHIERO INTEGRATO N. 2
PER REALIZZARE UNA BEAUTY FARM.

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Il presente regolamento, per i motivi espressi nella Relazione generale, non ha inteso attivare le previsioni PAI del Piano strutturale: non sono quindi previsti interventi con destinazione turistico alberghiera nel patrimonio collinare, anche in coerenza con le sopravvenute indicazioni desumibili dal PIT/PPR regionale (artt. 20 – 25).

OSSERVAZIONE n. 440

13/12/2010

protocollo n. 37833/2010

proponente

Leone GIOVANI MANFREDI

Ubicazione

Disciplina suoli

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI REALIZZARE VILLETTE A SCHIERA PLURIFAMILIARI COME PREVISTO NEL PRG.



CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Lo strumento generale in corso di formazione non deve necessariamente recepire le previgenti previsioni: anzi, obiettivo principale del Regolamento Urbanistico è la revisione delle previsioni edificatorie contenute nel PRG, con un approccio di maggiore cautela nella valutazione delle fragilità del territorio e di maggiore attenzione alla sostenibilità degli interventi. Il R.U mira quindi prioritariamente ad escludere o limitare le trasformazioni attraverso una verifica di congruità delle aree e degli interventi individuati nel Regolamento Urbanistico adottato e non costituisce una mera trasposizione e reiterazione delle disposizioni del previgente P.R.G.

Peraltro, le previsioni del Piano Strutturale non hanno valenza conformativa della disciplina dei suoli: i singoli tematismi di articolazione delle varie U.T.O.E. non rappresentano in alcun modo azzonamenti urbanistici bensì il riconoscimento della connotazione e/o vocazione prevalente di specifici ambiti urbani e/o territoriali. La definizione puntuale della disciplina dei suoli, con valenza conformativa dell'uso dei medesimi, costituisce contenuto specifico del Regolamento Urbanistico.

In ogni caso, le esigenze prospettate nell'osservazione trovano ostacolo nel dimensionamento massimo del Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali.

Si ritiene pertanto l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

OSSERVAZIONE n. 441

13/12/2010

protocollo n. 37800/2010

proponente

VARBARO Antonio, VARBARO Maria

Ubicazione

Poggio Pertuso - Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato C: Ambiti territoriali

Sintesi dell'osservazione

RECEPIMENTO DELLA PREVISIONE DI PRG, CON IL QUALE
E' CONSENTITA LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA



Comune di Monte Argentario

TURISTICO - RICETTIVA.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Lo strumento generale in corso di formazione non deve necessariamente recepire le previgenti previsioni: anzi, obiettivo principale del Regolamento Urbanistico è la revisione delle previsioni edificatorie contenute nel PRG, con un approccio di maggiore cautela nella valutazione delle fragilità del territorio e di maggiore attenzione alla sostenibilità degli interventi. Il Regolamento Urbanistico mira quindi prioritariamente ad escludere o limitare le trasformazioni attraverso una verifica di congruità delle aree e degli interventi individuati nel RU adottato e non costituisce una mera trasposizione e reiterazione delle disposizioni del previgente P.R.G.

Peraltro, all'accoglimento della osservazione osta anche il vigente Piano strutturale che, nel fissare – con previsione cogente e non derogabile dal RU - le quantità massime per l'UTOE, non ammette prelievi con destinazione alberghiera ulteriori alle capacità già assegnate nei diversi ambiti.

OSSERVAZIONE n. 442

13/12/2010

protocollo n. 37799/2010

proponente
Giuseppa RISPOLI

Ubicazione

Disciplina suoli
Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

CONFERMA DEI PROGETTI IN ITINERE CON MANTENIMENTO

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

DELLA VLUMETRIA CONCESSA CON IL PRG E POSSIBILITÀ
DI TRASFERIMENTO DELLA VOLUMETRIA NON UTILIZZATA
IN ALTRO LOTTO E/O COMPARTO.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Lo strumento generale in corso di formazione non deve necessariamente recepire le previsioni: anzi, obiettivo principale del Regolamento Urbanistico è la revisione delle previsioni edificatorie contenute nel PRG, con un approccio di maggiore cautela nella valutazione delle fragilità del territorio e di maggiore attenzione alla sostenibilità degli interventi. Il Regolamento Urbanistico mira quindi prioritariamente ad escludere o limitare le trasformazioni attraverso una verifica di congruità delle aree e degli interventi individuati nel RU adottato e non costituisce una mera trasposizione e reiterazione delle disposizioni del previgente P.R.G.

In simile contesto, il R.U. non è tenuto a recepire neppure le previsioni per le quali pendono procedimenti di permessi di costruire ovvero D.I.A. e/o S.C.I.A.: l'unico limite all'autonomia pianificatoria è rappresentato dagli interventi assentiti con espresso titolo edilizio prima dell'entrata in vigore del nuovo strumento e già materialmente avviati prima della approvazione dello strumento generale, senza con ciò escludere – naturalmente – l'onere per il pianificatore di un'attenta valutazione di ciascuna fattispecie.

Non è condivisa una generale facoltà di "trasferimento" di volumi già assentiti verso diverse aree: gli indici eventualmente concessi con espressi titoli abilitativi possono essere esercitati esclusivamente sul terreno in relazione al quale lo strumento ha previsto l'intervento (ove la destinazione trovi conferma con il presente strumento).

OSSERVAZIONE n. 443

13/12/2010

protocollo n. 37798/2010

proponente

Giuseppa RISPOLI

Ubicazione

Via dell'Alaccia - Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

INSERIMENTO DEL LOTTO DI TERRENO IN "AREE ON PIANI"

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

E PROGETTI IN ATTUAZIONE" SECONDO IL SEGUENTE DIMENSIONAMENTO: GARAGE PRIVATI PER UNA VOLUMETRIA COMPLESSIVA PARI A 6.384 MC E POSSIBILITÀ DI TRASFERIMENTO DELLA VOLUMETRIA EVENTUALMENTE NON UTILIZZATA IN ALTRO LOTTO.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Le "aree con piani e progetti in fase di attuazione" recepiti dal Regolamento Urbanistico adottato, si riferiscono a previsioni in corso di realizzazione. Il R.U. non è tenuto a recepire le previsioni per le quali pendono procedimenti di permessi di costruire ovvero D.I.A. e/o S.C.I.A.: l'unico limite all'autonomia pianificatoria è rappresentato dagli interventi assentiti con espresso titolo edilizio prima dell'entrata in vigore del nuovo strumento e già materialmente avviati prima della approvazione dello strumento generale, senza con ciò escludere – naturalmente – l'onere per il pianificatore di un'attenta valutazione di ciascuna fattispecie.

Non è condivisa una generale facoltà di "trasferimento" di volumi già assentiti verso diverse aree: gli indici eventualmente concessi con espressi titoli abilitativi possono essere esercitati esclusivamente sul terreno in relazione al quale lo strumento ha previsto l'intervento (ove la destinazione trovi conferma con il presente strumento).

Si ritiene opportuno segnalare, che la disciplina dell' utilizzo degli ambiti urbani, volge ad evitare alterazioni significative della morfologia dei terreni atti a garantire l'integrità fisica dei luoghi. La modifica proposta comporterebbe una non condivisibile alterazione di tali rapporti.

OSSERVAZIONE n. 444

13/12/2010

protocollo n. 37806/2010

proponente

Giacomo PIETRAPIANA - Legale rappresentante Società Immobiliare LAURA

Ubicazione

Loc. Costa di Teva

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale



Comune di Monte Argentario

Sintesi dell'osservazione

INSERIMENTO DELLA LOTTIZZAZIONE IN CORSO DI REALIZZAZIONE DENOMINATO "COSTA DI TEVA" CON UNA VOLUMETRIA PREVISTA DI 2.016,02 MC DISTRIBUITA RISPETTIVAMENTE MC 1.347,86 IN RESIDENZIALE E MC 668,96 MC IN COMMERCIALE.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Per gli interventi assentiti con espresso titolo edilizio prima dell'entrata in vigore del nuovo strumento e già materialmente avviati prima della approvazione dello strumento generale, sono soggetti alla disciplina dell'ambito in cui ricadono. Si ritiene pertanto l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

OSSERVAZIONE n. 445

13/12/2010

protocollo n. 37805/2010

proponente

Giacomo PIETRAPIANA

Ubicazione

Poggio Pertuso

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

Sintesi dell'osservazione

NUOVA EDIFICAZIONE PER "PRESTAZIONI FUNZIONALI" A SERVIZIO DI STRUTTURE PER LE VACANZE. REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI A RASO E INTERRATI.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

L'osservazione inoltrata non è chiara ne sufficientemente esaustiva ai fini della comprensione della richiesta. Al riguardo è comunque opportuno segnalare che il Regolamento Urbanistico adottato, allo scopo di contrastare l'eccessiva dispersione delle infrastrutture sul territorio ha escluso la possibilità di edificazione e/o trasformazione dei suoli anche in recepimento della tutela paesaggistica apposta dal Piano Strutturale. Si ritiene pertanto **non accolta** la richiesta dell'osservante.

OSSERVAZIONE n. 446

13/12/2010

protocollo n. 37804/2010

proponente

Giacomo PIETRAPIANA

Ubicazione

**Area limitrofa al Convento
Noviziato**

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

Sintesi dell'osservazione

INSERIMENTO ALL'INTERNO DI UN SISTEMA PEREQUATIVO PER LA REALIZZAZIONE DELL'ASDI PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE E SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO CON RICONOSCIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

I terreni di proprietà dell'osservante, ricadono sia nell'ambito definito dal Regolamento Urbanistico adottato "Aree a prevalente carattere naturale (En)" sia all'interno dell'ASDI il quale *"omissis... comprende le aree ricadenti nel Grande Parco dell'Argentario, nel Parco dell'Argentiera, nelle "Aree di rilevante pregio ambientale" (A.R.P.A.) e nelle "Aree di reperimento"...omissis"* (Elaborato B3: Aree a disciplina speciale"), dove assumono particolare importanza la tutela e valorizzazione delle emergenze storico - culturali e naturali. Pertanto, gli interventi di nuova costruzione non rientrano fra gli obiettivi per lo sviluppo durevole. Data la peculiarità del luogo, la conservazione degli aspetti paesistici e della morfologia del terreno è fra gli obiettivi primari della disciplina del Regolamento Urbanistico preservare lo stato dei luoghi, pertanto si ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

OSSERVAZIONE n. 447

13/12/2010

protocollo n. 37803/2010

proponente

Giacomo PIETRAPIANA

Ubicazione

Terra Rossa

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

Sintesi dell'osservazione

INSERIMENTO DELLA PROPRIETÀ IN AMBITO IR2 ANZICHÉ IN EN.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Non è condivisibile identificare i terreni oggetto dell'osservazione in altro ambito, giudicando appropriate e meritevoli di conferma le previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico adottato, con le quali sono ottemperati gli indirizzi e le invarianti del Piano Strutturale della specifica UTOE.

OSSERVAZIONE n. 448

13/12/2010

protocollo n. 37802/2010

proponente

Franco PIETRAPIANA

Ubicazione

S.S. Orbetellana - Cala Galera

Disciplina suoli

Elaborato D: Ambiti urbani

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

Sintesi dell'osservazione

INSERIMENTO DI UN NUOVO ARTICOLO NELLE NORME DI ATTUAZIONE CHE DISCIPLINI IL RECUPERO DI EDIFICI DIRUTI.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Il recupero di edifici diruti per finalità residenziali inciderebbe sul dimensionamento del Regolamento Urbanistico adottato, che per il quinquennio 2012 – 2017 è stato valutato sulle quantità disponibili quantificate tenendo conto del prelievo conseguente a titoli abilitativi adottati sulla base del PRG, nelle more di formazione del RU stesso. Si ritiene pertanto l'osservazione non suscettibile di accoglimento stante il dimensionamento del Piano Strutturale vigente che non consente ulteriori prelievi per destinazioni residenziali.

OSSERVAZIONE n. 449

10/12/2010

protocollo n. 37539/2010

proponente

Fabio MIRALLI - Rappresentante dell'Ass. "Amici di Feniglia"

Ubicazione

Feniglia

Disciplina suoli

Elaborato C: Territorio rurale

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Sintesi dell'osservazione

INSERIMENTO IN "AREE PER IL VERDE ATTEZZATO" PER LA RICREAZIONE IL GIOCO E LO SPORT, ANZICHÉ IN ZONA DESTINATA A "SPIAGGIE". PER I TERRENI ADIACENTI ALLA VIABILITÀ PUBBLICA POSSANO ESSERE CONSENTITI GLI INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 41 DELLE NORME DI ATTUAZIONE.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

L'osservazione subarticolata in tre prospettazioni contesta la coerenza della destinazione adottata con le previsioni del vigente PS chiedendo una modifica in "verde attrezzato" ovvero l'inserimento in apposita scheda progettuale per l'attuazione dell'intervento ex art. 41 NTA.

L'osservazione non è suscettibile di accoglimento in quanto la disciplina adottata (art. 48 NTA), in coerenza anche con le previsioni dello strumento urbanistico del comune di Orbetello relative alla medesima spiaggia della Feniglia, appare coerente con la naturale vocazione dei luoghi, consentendo solo interventi sugli stabilimenti esistenti ovvero l'attuazione delle previsioni del piano di utilizzazione delle aree demaniali (PUAD).

Peraltro, la contraddittorietà contestata nell'osservazione non appare sussistere: il PS, nel perimetrare la zona quale ATI – Area della trasformazione intensiva – non esclude certo la possibilità di destinazioni operative che prevedano lo sviluppo delle potenzialità coerenti con la natura del bene.

OSSERVAZIONE n. 450

10/12/2010

protocollo n. 37493/2010

proponente



Comune di Monte Argentario

FOSSEN Riccardo, LI VIGNI Rosanna, GHIEZZI Livio, GHIEZZI Renato, TERRAMOCCIA Vilia, GHIEZZI Enrico, ALOCCI Santina, ORSO Francesca, BUSONERO Piero, CONTI Graziella, SCHIANO Giselda, GAIBISSO Ettore, FOSSEN Giusto Carlo, DEGLI ALBIZZI Giovanna, MARTINELLI Biancamaria

Ubicazione
Ex Siluripedio – Porto Santo Stefano

Disciplina suoli
Elaborato F: Aree di nuovo impianto – Tn. 1.10

Sintesi dell'osservazione

E' RITENUTA NON FATTIBILE L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO, PER LA NON CHIAREZZA E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI.

RILEVANO:

1. L' ILLEGITTIMITÀ DEL COMPARTO EX EBREI - SILURIPEDIO, IN QUANTO NON POSSONO ESSERE DELIBERATE IN SEDE DI REGOLAMENTO URBANISTICO;
2. L' INADEGUATEZZA DELL'INTERVENTO RISPETTO ALLA PREVISIONE DI AMPLIARE LA VIABILITÀ DI ACCESSO;
3. LA NON FATTIBILITÀ DELLA PIAZZA PAVIMENTATA, RITENUTA NON IDONEA. SUGGERISCONO UN PARCO PUBBLICO;
4. LA MESSA IN SICUREZZA DELL'AREA;
5. CHIARIMENTI SULLA REALIZZAZIONE DEI CHIOSCHI;
6. LA TUTELA E GESTIONE DELLE STRUTTURE UNA VOLTA REALIZZATE.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

1. **Non pertinente.**
2. L'osservante rileva unicamente le presunte difficoltà nella realizzazione della viabilità prevista dalla scheda, non compete al RU risolvere questioni di carattere prettamente tecnico ed esecutivo.
3. **Parzialmente accolta.** La scheda Tn. 1.10 nel ricondurre le modalità della realizzazione della piazza a quella del Lungomare Navigatori e Piazza dei Rioni, non impone la pavimentazione dell'intera area di destinazione. Il Piano Attuativo potrà quindi alternare alla pavimentazione spazi verdi. Per inciso si rileva che la piazza è equipaggiata anche da alberi di alto fusto e pertanto corrisponde alla destinazione auspicata dall'osservante. In ogni caso il piano attuativo dovrà prevedere misure

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

adeguate per l'assorbimento di acqua piovana onde evitare fenomeni di eccessiva impermeabilizzazione dell'area.

4. **Non pertinente.** La messa in sicurezza cui fa riferimento la scheda Ex Ebrei, non consiste in un intervento di consolidamento, bensì nell'adozione delle misure idonee a garantire la fruibilità dell'area. Non sarà pertanto necessario realizzare opere strutturali ma di mera gerarchizzazione degli spazi.
5. **Non accolta.** La destinazione d'uso e ogni altra indicazione concernente i chioschi è espressamente contenuta nell'art. 92 delle norme del Ru, peraltro espressamente richiamato dalla scheda.
6. **Non accolta.** Le forme di utilizzazione e manutenzione degli spazi pubblici formano precipuo oggetto della convenzione alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione degli interventi oggetto della scheda. E' in tale sede che verranno definite le modalità più adeguate per disciplinare l'uso e la conservazione dell'area ex Siluripedio.

OSSERVAZIONE n. 451

10/12/2010

protocollo n. 37540/2010

proponente



Comune di Monte Argentario

Costa d'Argento Srl - SANTOSTEFANO COSTRUZIONI

Ubicazione
**Via del Sole – Porto Santo
Stefano**

Disciplina suoli
Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

INSERIMENTO DI UN' AREA DI NUOVO IMPIANTO DENOMINATA "COMPARTO DI GRONDA" CON INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA DI 1MC/MQ PER FINALITÀ RESIDENZIALI.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

La trasformabilità delle aree quali quella in esame, ricomprese unitariamente in uno strumento urbanistico di dettaglio, è consentita dal Regolamento Urbanistico esclusivamente a condizione che l'intervento sia conforme al Piano Strutturale e che tali previsioni siano attuate con più Regolamenti urbanistici come evidenziato nell'Elaborato M – Relazione illustrativa generale. Nel quinquennio 2012-2017 le esigenze di nuova edificazione per edilizia residenziale appaiono adeguatamente garantite dalle previsioni relative alle aree di nuovo impianto. Inoltre la richiesta trova insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo consentito nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali.

OSSERVAZIONE n. 452

10/12/2010

protocollo n. 37420/2010

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

proponente
Patrizio Rudelli

Ubicazione
Loc. Cala Grande

Disciplina suoli
Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

MODIFICA NORMATIVA ALL'ART. 64: INTRODUZIONE DELLA RE3 ANCHE AGLI EDIFICI A DESTINAZIONE NON AGRICOLA, CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON ADDIZIONE FUNZIONALE NON SUPERIORE AL 20% E FINO AD UN MASSIMO DI 50 MQ DI SUL IN AMBITO EA2.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

La ristrutturazione, sia urbanistica che edilizia con cambio di destinazione d'uso degli edifici non abitativi nonché i richiesti incrementi di superficie, trovano ostacolo nel dimensionamento massimo ammesso nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali. Si ritiene opportuno rilevare che in ambito Ea2, nel quale assumono particolare importanza il mantenimento dei sistemi ambientali nonché la conservazione degli elementi fondativi della qualità rurale, non sono consentiti interventi volti alla modificazione dei suoli e del contesto paesistico, altrimenti ottenuto con interventi di ristrutturazione edilizia RE3.

OSSERVAZIONE n. 453

10/12/2010

protocollo n. 37439/2010

proponente

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

Mario BUZZEGOLI - Legale rappresentante Soc. "Case dell'Olmo"

Ubicazione
Loc. Cala Grande

Disciplina suoli
Elaborato C: Territorio rurale
Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI REALIZZARE UNA STRUTTURA TURISTICO - RICETTIVA IN UNA PARTE DEI FABBRICATI ESISTENTI CON PICCOLI AMPLIAMENTI LOCALIZZATI INTORNO AL NUCLEO ATTUALE CON TIPOLOGIE INTERRATE E SEMINTERRATE PER UNA RICETTIVITÀ DI 120 POSTI LETTO.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

E' condivisa l'esigenza di consentire interventi volti allo sviluppo delle attività turistico ricettive: la richiesta trova accoglimento nel momento in cui sarà effettuata una variante generale al Piano Strutturale che rivaluti il dimensionamento e le scelte strategiche sul territorio comunale per tali destinazioni.

OSSERVAZIONE n. 454

10/12/2010

protocollo n. 37509/2010

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

proponente

TATTI Cinzia, TATTI Monica, MAIORANA Maria Letizia, TESTA Giorgio, D'ANTONA Roberta, MONTIRONI Marina, INTERSIMONE Massimo

Ubicazione

Via Filippo II – Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato F: Aree di nuovo impianto – Tn. 3.1

Sintesi dell'osservazione

ELIMINAZIONE DEL NUOVO PERCORSO PEDONALE DI ACCESSO AL PARCHEGGIO PREVISTO NELLA SCHEDA DEL COMPARTO.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Date le caratteristiche obiettive dell'area e le finalità perseguite con le previsioni del comparto Tn. 3.1, non si ritiene opportuno modificarne le previsioni di localizzazione che peraltro sono esclusivamente indicative. Il Regolamento Urbanistico adottato prevede che l'intervento sia proposto attraverso la previa approvazione di un Piano Attuativo che potrà correttamente declinare l'intervento alla luce dei valori paesaggistici, storico architettonici e ambientali in genere caratterizzanti il contesto. In particolare il piano attuativo potrà prevedere adeguate soluzioni di accesso pedonale anche al fine di garantire la privacy degli abitanti limitrofi.

OSSERVAZIONE n. 455

13/12/2010

protocollo n. 37772/2010

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

proponente
Nilvo TERRAMOCCIA

Ubicazione
Campone – Porto Santo Stefano

Disciplina suoli
Elaborato D: Ambiti urbani
Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

1. MODIFICA DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO CHE INCLUDA L'EDIFICATO UBICATO LUNGO LA STRADA VICINALE DELL'ANDRINI, COSÌ DA CONSENTIRE AI FABBRICATI INTERVENTI FINO ALLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA;
 2. INSERIMENTO DEL FABBRICATO ESISTENTE IN TRR ANZICHÉ IN TRP;
 3. MODIFICA NORMATIVA ART 65 PUNTO 5.2: SOTTOZONA IR1 - POSSIBILITÀ DI INTERVENTI FINO ALLA RE3. SOTTOZONA IR2 - SOSTITUZIONE EDILIZIA CON ADDIZIONI FUNZIONALI E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO;
 4. INSERIMENTO DI TUTTE LE ZONE IR1, IR2 E IRT ALL'INTERNO DEL LIMITE DEL CENTRO ABITATO.
-

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

1. La porzione di terreno oggetto dell'osservazione ricade nell'ambito definito dal Regolamento Urbanistico adottato, "*Insedimenti esistenti a prevalente carattere residenziale (IR2)*" ed esterna al limite del centro abitato individuato ai sensi della L.R. 1/2005. Allo scopo di contrastare l'eccessiva dispersione delle infrastrutture sul territorio e per mantenere una diffusa presenza di superfici inedificate nelle aree limitrofe ai centri urbani, tutelandone il ruolo di elemento per la qualità degli insediamenti e di interfaccia con il territorio rurale, è stata esclusa la possibilità di edificazione e/o trasformazione dei suoli anche in recepimento della tutela paesaggistica apposta dal Piano Strutturale. Si ritiene pertanto **non accolta** la richiesta dell'osservante.
2. Alla luce dei riscontri effettuati sul posto, si ritiene l'osservazione suscettibile di accoglimento, ritenendo opportuno inserire parte della particella 177 del Foglio di



Comune di Monte Argentario

mappa n° 31 con la quale si identifica l'edificio all'interno dei *"tessuti urbani di formazione recente a prevalente carattere residenziali"*;

3. Si ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento, giudicando appropriate e meritevoli di conferma le previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico adottato, con le quali sono ottemperati gli indirizzi e le invarianti del Piano Strutturale della specifica UTOE, garantendo una adeguata tutela dei valori paesaggistici. Le soluzioni prospettate dall'osservante non appaiono compatibili con gli obiettivi fondamentali sopra specificati. Al riguardo è comunque opportuno segnalare che lo strumento consente già allo stato, diversamente dalla fattispecie in esame, la possibilità di realizzare gli interventi richiesti in ambito IR2.
4. L'osservazione riconduce la motivazione della richiesta, alle previsioni del Piano Strutturale. Assume rilevanza che tali previsioni non hanno valenza conformativa della disciplina dei suoli, pertanto i singoli tematismi di articolazione delle varie U.T.O.E. non rappresentano in alcun modo azzonamenti urbanistici bensì il riconoscimento della connotazione e/o vocazione prevalente di specifici ambiti urbani e/o territoriali. Si ritiene pertanto l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

OSSERVAZIONE n. 456

13/12/2010

protocollo n. 37771/2010

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

proponente
Nilvo TERRAMOCCIA

Ubicazione
**Via Monte Suello – Porto Santo
Stefano**

Disciplina suoli
Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

INSERIMENTO DELL'INTERVENTO IN ITINERE CHE
CONSENTE LA REALIZZAZIONE DI POSTI AUTO E
AUTORIMESSE IN AREE CON PIANI E PROGETTI DI
ATTUAZIONE.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Le "aree con piani e progetti in fase di attuazione" recepiti dal Regolamento Urbanistico adottato, si riferiscono a previsioni in corso di realizzazione o già convenzionate prima dell'adozione dello strumento urbanistico. Ai fini urbanistici non rileva l'inoltrata istanza di permesso a costruire degli immobili in questione, non sussistendo il requisito di titolo edilizio già perfezionato. Si ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento, giudicando appropriate e meritevoli di conferma le Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico adottato.

OSSERVAZIONE n. 457

13/12/2010

protocollo n. 37770/2010

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

proponente
Nilvo TERRAMOCCIA

Ubicazione
**Via Monte Suello – Porto Santo
Stefano**

Disciplina suoli
Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

AMPLIAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO IN ITINERE CHE
CONSENTE LA REALIZZAZIONE DI POSTI AUTO E
AUTORIMESSE.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Per le motivazioni esposte nella controdeduzione n. 456 prot. N. 37772 del 13/12/2010,
si ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

OSSERVAZIONE n. 458

13/12/2010

protocollo n. 37769/2010

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

proponente
Nilvo TERRAMOCCIA

Ubicazione
**Via Monte Suello – Porto Santo
Stefano**

Disciplina suoli
Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

MODIFICA NORMATIVA: CONFERMA DEI PROGETTI AD INTERVENTO DIRETTO ANCORA IN ITINERE CON IL MANTENIMENTO DELLA VOLUMETRIA CONCESSA E POSSIBILITÀ DI TRASFERIMENTO DELLA VOLUMETRIA NON UTILIZZATA IN ALTRO LOTTO O COMPARTO.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Lo strumento generale in corso di formazione non deve necessariamente recepire le previgenti previsioni: anzi, Obiettivo principale del Regolamento Urbanistico è la revisione delle previsioni edificatorie contenute nel PRG, con un approccio di maggiore cautela nella valutazione delle fragilità del territorio e di maggiore attenzione alla sostenibilità degli interventi" Il Regolamento Urbanistico mira quindi prioritariamente ad escludere o limitare le trasformazioni attraverso una verifica di congruità delle aree e degli interventi individuati nel RU adottato e non costituisce una mera trasposizione e reiterazione delle disposizioni del previgente P.R.G.

In simile contesto, il R.U. non è tenuto a recepire neppure le previsioni per le quali pendono procedimenti di permessi di costruire ovvero S.C.I.A.: l'unico limite all'autonomia pianificatoria è rappresentato dagli interventi assentiti con espresso titolo edilizio prima dell'entrata in vigore del nuovo strumento e già materialmente avviati prima della approvazione dello strumento generale, senza con ciò escludere – naturalmente – l'onere per il pianificatore di un'attenta valutazione di ciascuna fattispecie.

Non è condivisa una generale facoltà di "trasferimento" di volumi già assentiti verso diverse aree: gli indici eventualmente concessi con espressi titoli abilitativi possono essere esercitati esclusivamente sul terreno in relazione al quale lo strumento ha previsto l'intervento (ove la destinazione trovi conferma con il presente strumento).



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 459

13/12/2010

protocollo n. 37768/2010

proponente

Andrea TERRAMOCCIA

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

Ubicazione
**Via Roma, Via Marconi, Via
Monte Suello – Porto Santo
Stefano**

Disciplina suoli
Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

INSERIMENTO DELL'IMMOBILE COME AREA DI NUOVO IMPIANTO CON POSSIBILITÀ DI RECEPIMENTO DEL PIANO RUPi.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Il Regolamento Urbanistico mira prioritariamente ad escludere o limitare le trasformazioni attraverso una verifica di congruità delle aree e degli interventi individuati nel RU adottato e non costituisce una mera trasposizione e reiterazione delle disposizioni del previgente P.R.G. e successive varianti (Piano di recupero denominato "Rupi"), bensì una rielaborazione complessiva delle analisi interpretative del costruito eseguita sulla base di un approfondito aggiornamento del quadro conoscitivo.

Le "aree con piani e progetti in fase di attuazione" recepiti dal Regolamento Urbanistico adottato, si riferiscono a previsioni in corso di realizzazione o già convenzionate prima dell'adozione dello strumento urbanistico. Ai fini urbanistici non rileva l'inoltrata istanza di permesso a costruire dell'immobile in questione, non sussistendo il requisito di titolo edilizio già perfezionato.

OSSERVAZIONE n. 460

13/12/2010

protocollo n. 37781/2010

proponente



Comune di Monte Argentario

Giancarlo CERULLI

Ubicazione
**Via Molo di Levante, Banchina
Toscana – Porto Santo Stefano**

Disciplina suoli
Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

1. INSERIMENTO DELL'IMMOBILE COME AREA DI NUOVO IMPIANTO PER INCREMENTARE L'ATTIVITÀ E REALIZZARE UN ALBERGO IN SOPRAELEVAZIONE;
2. IN SUBORDINE INSERIMENTO IN AMBITO TVR IN QUANTO NON CLASSIFICATO.

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

L'osservazione con la quale si richiede di classificare l'area come Tn.1 con l'inserimento dell'elaborati F ovvero in subordine di inserirla come area Tvr è suscettibile di parziale accoglimento nella parte in cui contesta l'omessa zonizzazione da parte del RU adottato: per mero errore materiale l'area detenuta dall'osservante sulla quale insiste la struttura di ristorazione non è stata disciplinata dal RU adottato.

Non sono suscettibili di accoglimento le destinazioni richieste in quanto il terreno, per localizzazione e caratteristiche obiettive (ex tunnel ferroviario e resede circostante) appare concretamente classificabile come tessuto di vecchio impianto con l'applicazione della conseguente disciplina di cui all'art. 73.

OSSERVAZIONE n. 461

13/12/2010

protocollo n. 37780/2010

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

proponente
Rosellina ORSINI

Ubicazione
**Via dell'Appetito – Porto Santo
Stefano**

Disciplina suoli
Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

MODIFICA NORMATIVA: CONFERMA DEI PROGETTI AD INTERVENTO DIRETTO ANCORA IN ITINERE CON IL MANTENIMENTO DELLA VOLUMETRIA CONCESSA E POSSIBILITÀ DI TRASFERIMENTO DELLA VOLUMETRIA NON UTILIZZATA IN ALTRO LOTTO O COMPARTO.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Ai fini urbanistici non rilevano le inoltrate istanze di permesso a costruire quando non sussiste il requisito di titolo edilizio già perfezionato. Non è condivisa una generale facoltà di "trasferimento" di volumi già assentiti verso diverse aree: gli indici eventualmente concessi con espressi titoli abilitativi possono essere esercitati esclusivamente sul terreno in relazione al quale lo strumento ha previsto l'intervento (ove la destinazione trovi conferma con il presente strumento).

Si ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento, giudicando appropriate e meritevoli di conferma le Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico adottato.



OSSERVAZIONE n. 462

13/12/2010

protocollo n. 37779/2010

proponente

Rosellina ORSINI

Ubicazione

**Via dell'Appetito – Porto Santo
Stefano**

Disciplina suoli

Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

RECEPIMENTO DELL'INTERVENTO IN ITINERE COME AREA CON PIANI E PROGETTI DI ATTUAZIONE CON E LE SEGUENTI CARATTERISTICHE: SOPRAELEVAZIONE, AMPLIAMENTO E MODIFICHE PROSPETTICHE, AMPLIAMENTO VOLUMETRICO COME PRESCRITTO NEL PRG, RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CON POSSIBILITÀ DI TRASFERIMENTO DELLA VOLUMETRIA EVENTUALMENTE NON UTILIZZATA IN ALTRO LOTTO.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Le "aree con piani e progetti in fase di attuazione" recepiti dal Regolamento Urbanistico adottato, si riferiscono a previsioni in corso di realizzazione o già convenzionate prima dell'adozione dello strumento urbanistico. Ai fini urbanistici non rileva l'inoltrata istanza di permesso a costruire dell'immobile in questione, non sussistendo il requisito di titolo edilizio già perfezionato. Non è condivisa una generale facoltà di "trasferimento" di volumi già assentiti verso diverse aree: gli indici eventualmente concessi con espressi titoli abilitativi possono essere esercitati esclusivamente sul terreno in relazione al quale lo strumento ha previsto l'intervento (ove la destinazione trovi conferma con il presente strumento).

Si ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento, giudicando appropriate e meritevoli di conferma le Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico adottato.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 463

13/12/2010

protocollo n. 37776/2010

proponente

Valerio BALLINI

Ubicazione

Via Stella – Porto Santo Stefano

Disciplina suoli

Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

MODIFICA NORMATIVA ART. 7 - TESTO EMENDATO: GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RE1 COMPRENDONO ALTRESÌ LA REALIZZAZIONE DI BALCONI E TERRAZZE (DI OGNI TIPO, IVI COMPRESSE QUELLE A TASCA); LA REALIZZAZIONE DI TETTOIE FRANGISOLE.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Trattasi di immobile caratterizzante la porzione storicizzata del tessuto insediativo di Porto Santo Stefano, con evidenti elementi di continuità con l'edificato circostante, riscontrabili nelle forme generali e storicizzate del rapporto edificio / strada / tessuto insediativo, e chiaramente definite dai principali allineamenti planoaltimetrici e dalle opere di connessione (evidenti, in particolar modo, in rapporto al fronte continuo su via Cavour). Per l'edificio di cui trattasi appare pertanto appropriata e meritevoli di conferma gli interventi edilizi consentiti dal Regolamento Urbanistico adottato.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 464

13/12/2010

protocollo n. 37775/2010

proponente

Elia TERRAMOCCIA

Ubicazione

**Via Panoramica – Porto Santo
Stefano**

Disciplina suoli

Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

INSERIMENTO DELL'IMMOBILE CON PRATICA EDILIZIA IN
ITINERE, COME AREA DI NUOVO IMPIANTO IN
RECEPIMENTO DEL PIANO RUPI.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Il Regolamento Urbanistico mira prioritariamente ad escludere o limitare le trasformazioni attraverso una verifica di congruità delle aree e degli interventi individuati nel RU adottato e non costituisce una mera trasposizione e reiterazione delle disposizioni del previgente P.R.G. e successive varianti (Piano di recupero denominato "Rupi"), bensì una rielaborazione complessiva delle analisi interpretative del costruito eseguita sulla base di un approfondito aggiornamento del quadro conoscitivo.

Le "aree con piani e progetti in fase di attuazione" recepiti dal Regolamento Urbanistico adottato, si riferiscono a previsioni in corso di realizzazione o già convenzionate prima dell'adozione dello strumento urbanistico. Ai fini urbanistici non rileva l'inoltrata istanza di permesso a costruire dell'immobile in questione, non sussistendo il requisito di titolo edilizio già perfezionato. Si ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento, giudicando appropriate e meritevoli di conferma le Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico adottato.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 465

13/12/2010

protocollo n. 37774/2010

proponente

Eliana TERRAMOCCIA

Ubicazione

**Via Panoramica – Porto Santo
Stefano**

Disciplina suoli

Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

INSERIMENTO DELL'IMMOBILE CON PRATICA EDILIZIA IN ITINERE, COME AREA DI NUOVO IMPIANTO CON IL SEGUENTE DIMENSIONAMENTO: SOPRAELEVAZIONE PARZIALE DELL'UNITÀ ABITATIVA COME PRESCRITTO ALLA SCHEDA 142 DEL PIANO RUP, RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CON TRASFERIMENTO DELLA VOLUMETRIA EVENTUALMENTE NON UTILIZZATA IN ALTRO LOTTO.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Il Regolamento Urbanistico mira prioritariamente ad escludere o limitare le trasformazioni attraverso una verifica di congruità delle aree e degli interventi individuati nel RU adottato e non costituisce una mera trasposizione e reiterazione delle disposizioni del previgente P.R.G. e successive varianti (Piano di recupero denominato "Rupi"), bensì una rielaborazione complessiva delle analisi interpretative del costruito eseguita sulla base di un approfondito aggiornamento del quadro conoscitivo.

Le "aree con piani e progetti in fase di attuazione" recepiti dal Regolamento Urbanistico adottato, si riferiscono a previsioni in corso di realizzazione o già convenzionate prima dell'adozione dello strumento urbanistico. Ai fini urbanistici non rileva l'inoltrata istanza di permesso a costruire dell'immobile in questione, non sussistendo il requisito di titolo edilizio già perfezionato. Non è condivisa una generale facoltà di "trasferimento" di volumi già assentiti verso diverse aree: gli indici eventualmente concessi con espressi titoli abilitativi possono essere esercitati esclusivamente sul terreno in relazione al quale lo strumento ha previsto l'intervento (ove la destinazione trovi conferma con il presente strumento).

Si ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento, giudicando appropriate e meritevoli di conferma le Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico adottato.

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 466

13/12/2010

protocollo n. 37813/2010

proponente

SOLARI Ugo, CASSETTA Alessandro - Tecnici operanti nel territorio comunale

Ubicazione

Disciplina suoli

Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

MODIFICA NORMATIVA ART. 73: RECEPIMENTO DELLA
VARIANTE RUPI

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Premesso che la classificazione del patrimonio urbano esistente contenuta nel Regolamento Urbanistico adottato non costituisce una mera trasposizione e reiterazione delle disposizioni del previgente P.R.G.C. e successive varianti (Piano di recupero denominato "Rupi"), bensì una rielaborazione complessiva delle analisi interpretative del costruito eseguita sulla base di un approfondito aggiornamento del quadro conoscitivo.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 467

13/12/2010

protocollo n. 37812/2010

proponente

Tecnici operanti nel territorio comunale

Ubicazione

Disciplina suoli

Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

MODIFICA NORMATIVA PER RENDERE POSSIBILI I CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO PER UNITÀ IMMOBILIARI CHE HANNO I SEGUENTI REQUISITI: SIA STATA ORIGINARIAMENTE ADIBITA A RESIDENZA E CHE LA SUPERFICIE UTILE SIA COMPATIBILE CON LA DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Pur condividendo le esigenze prospettate nell'osservazione la richiesta trova insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo consentito nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali. Si ritiene opportuno segnalare che limitatamente al centro abitato di Porto Santo Stefano, all'art. 79 "Disposizioni generali" delle Norme di attuazione del RU adottato, sono consentiti cambi di destinazione d'uso in favore della residenza entro il limite massimo di 6.800 mc (2.270 mq circa) complessivi, esclusivamente all'interno dei settori funzionali (SUR1, SUR2, SUR3 e SUR5).



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 468

13/12/2010

protocollo n. 37811/2010

proponente

Tecnici operanti nel territorio comunale

Ubicazione

Disciplina suoli

Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

MODIFICA NORMATIVA ART. 7 COMMA 5.2.1 LETTERA B: INTERVENTI DI MODIFICA DEI FRONTI ESTERNI PER RICOSTRUIRE, ANCHE PARZIALMENTE, SIMMETRIE DI FACCIATA, SULLA BASE DI DOCUMENTATI CRITERI DI COERENZA ARCHITETTONICO - FORMALE; LETTERA BBIS: SU FACCIATE CON SIMMETRIE COMPIUTE SI POTRANNO REALIZZARE SOLAMENTE INTERVENTI RELATIVI A TUTTA LA FACCIATA IN MODO DA MANTENERE INTATTA LA SIMMETRIA ESISTENTE.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

La ristrutturazione edilizia RE1 dell'art. 7 delle Norme di attuazione, a cui fanno riferimento gli osservanti, è volta al mantenimento delle componenti architettoniche degli edifici caratterizzanti il centro storico del tessuto insediativo di Porto Santo Stefano, nei quali sussistono elementi di continuità con l'edificato circostante e riscontrabili nelle forme generali e storicizzate del rapporto edificio / strada / tessuto insediativo. Si ritiene pertanto appropriata e meritevole di conferma la disciplina del regolamento Urbanistici adottato.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 469

13/12/2010

protocollo n. 37809/2010

proponente

Antonio SABATINI

Ubicazione

Spaccamontagne

Disciplina suoli

Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

MODIFICA NORMATIVA ART. 60 COMMA 2.1.5:
POSSIBILITÀ DI REALIZZARE PIÙ ANNESSI AGRICOLI
AFFERENTI A LOTTI DI TERRENO CONFINANTI,
ALL'INTERNO DI UN UNICO LOTTO MEDIANTE
ACCORPAMENTO.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Trattasi di terreno ricadente in ambito Ea. 2 - Aree con prevalente funzione agricola - per la quale il Regolamento Urbanistico adottato, in recepimento degli obiettivi definiti dal Piano Strutturale, ha inteso limitare nuove edificazioni e/ trasformazione dei suoli consentendo annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale con tipologie edilizie che non necessitano opere di fondazione. L'accorpamento di più annessi creerebbe per tipologia e dimensione, una trasformazione dei suoli equiparabile alle nuove edificazioni. Si ritiene pertanto l'osservazione non meritevole di accoglimento.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 470

13/12/2010

protocollo n. 37808/2010

proponente

Ero LUCIGNANI

Ubicazione

Poggio Mandrioli - Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato G: Norme di attuazione

Sintesi dell'osservazione

MODIFICA NORMATIVA ART. 60: POSSIBILITÀ DI REALIZZARE CANTINE INTERRATE PER L'AGRICOLTURA AMATORIALE.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Pur condividendo le esigenze prospettate dall'osservante, si ritiene l'osservazione non accolta. Trattasi di terreno ricadente in ambito Ea. 2 - Aree con prevalente funzione agricola - per la quale il Regolamento Urbanistico adottato, in recepimento della tutela paesaggistica apposta dal Piano Strutturale, ha inteso limitare nuove edificazioni e/o trasformazione dei suoli. Al riguardo è comunque opportuno segnalare che la realizzazione di cantine è consentita, la dove sussistono i requisiti di imprenditore agricolo.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 471

13/12/2010

protocollo n. 37807/2010

proponente

Antonio SABATINI

Ubicazione

Loc. Le Buche - Porto Ercole

Disciplina suoli

Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

MODIFICA DEL LIMITE DEL CENTRO ABITATO E ATTRIBUIRE
UNA DESTINAZIONE URBANISTICA TALE DA CONSENTIRE
LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI ANCHE INTERRATI.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

L'area risulta esterna al limite del centro abitato individuato allo scopo di contrastare l'eccessiva dispersione delle infrastrutture sul territorio e per mantenere una diffusa presenza di superfici inedificate nelle aree limitrofe ai centri urbani, tutelandone il ruolo di elemento per la qualità degli insediamenti e di interfaccia con il territorio rurale, è stata esclusa la possibilità di edificazione e/o trasformazione dei suoli anche in recepimento della tutela paesaggistica apposta dal Piano Strutturale. Si ritiene pertanto **non accolta** la richiesta dell'osservante.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 472

13/12/2010

protocollo n. 37840/2010

proponente
Mauro ROSSI

Ubicazione
Pianone Alto

Disciplina suoli
Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI REALIZZARE UNA STRUTTURA TURISTICO - RICETTIVA PER FINALITÀ SOCIO ASSISTENZIALE CON CONSEGUENTE MODIFICA NORMATIVA ALL' ART. 66 PUNTO 5.1: SONO CONSENTITE NUOVE COSTRUZIONI REALIZZATE NEL RISPETTO DELLA PRESTAZIONE FUNZIONALE TURISTICO - RICETTIVA.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Il terreno oggetto dell'osservazione ricade nell'ambito definito dal Regolamento Urbanistico adottato "Aree a prevalente carattere naturale (En), nel quale assumono particolare importanza il mantenimento dei sistemi ambientali nonché la conservazione e/o riqualificazione degli elementi fondativi della qualità dei quadri paesaggistici. Nuove edificazioni determinerebbero un consumo di suolo che ad oggi, pur condividendo le esigenze prospettate nell'osservazione, trova insormontabile ostacolo nel riconoscimento della connotazione e/o vocazione prevalente di specifici ambiti urbani e/o territoriali individuati nel Piano Strutturale il quale attribuisce particolare importanza al mantenimento e alla conservazione degli elementi fondativi della qualità dei quadri paesaggistici. Le soluzioni prospettate dall'osservante non appaiono compatibili con gli obiettivi fondamentali sopra specificati.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 473

13/12/2010

protocollo n. 37840/2010

proponente

Giancarlo ALOCCI, Stefano POZZI

Ubicazione

**Cacciarella - Porto Santo
Stefano**

Disciplina suoli

Elaborato D: Ambiti urbani - Ta.a 1.3

Sintesi dell'osservazione

1. Ta.a 1.3 "Centro sociale culturale La Grotta": correzione dell'errore materiale della volumetria riportata e inserimento di quella effettivamente concessionata di mc. 6.337,08;
 2. Cambio di destinazione d'uso per finalità residenziale privata e sociale prima dell'ultimazione dei lavori;
 3. Ricomprendere il piano di lottizzazione all'interno dell'area Ta.b 1.5 - Piano per l'edilizia economica e popolare "la Grotta" e deperimetrazione della Ta.a 1.3 dal SUR 5.
-

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

1. L'errore materiale contestato nell'osservazione in effetti sussiste: si dispone quindi la correzione dell'art. 77 punto 2.1.1.1
2. Non appaiono suscettibili di accoglimento le richieste di modifica della destinazione d'uso e la deperimetrazione dal SUR 5.
3. L'intervento ricade in piano attuativo già approvato e convenzionato, nonché in corso di esecuzione, che il RU non ritiene opportuno innovare. Difatti lo strumento urbanistico adottato recepisce le aree con piani e progetti in fase di attuazione (Ta) che comprendono progetti e/o piani attuativi approvati e/o adottati dalla Amministrazione comunale prima dell'adozione del Regolamento Urbanistico. Nel quinquennio 2012-2017 le esigenze di nuova edificazione per edilizia residenziale appaiono adeguatamente garantite dalle previsioni relative alle area di nuovo impianto. Inoltre la richiesta trova insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo previsto nel Piano Strutturale.



Comune di Monte Argentario

OSSERVAZIONE n. 474

13/12/2010

protocollo n. 37842/2010

proponente
Carlo GRECO

Ubicazione
Via privata Cirio - Porto Ercole

Disciplina suoli
**Elaborato F: Aree di nuovo impianto - Tn.
3.1**

Sintesi dell'osservazione

1. RECUPERO DELL' EX STABILIMENTO CIRIO:

- ACCETTATI E CONFERMATI IN 9.5 ML L'ALTEZZA DELL'EDIFICIO E IN N. 3 PIANI FUORI TERRA, DIMENSIONI IL NUOVO EDIFICIO ALBERGHIERO IN 13.900 MC DI VOLUME URBANISTICO (AL NETTO DEI VOLUMI SCOMPUTABILI AI SENSI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI MONTE ARGENTARIO), RICONOSCENDO PERTANTO UN INCREMENTO DI VOLUME PARI A 2.500 MC RISPETTO AL VOLUME ESISTENTE;
- SI ESPLICITI LA POSSIBILITÀ DI REALIZZARE VOLUMI INTERRATI PER L'INTERA SUPERFICIE DEL COMPLESSO EX CIRIO, DA DESTINARE A ZONE COMUNI DELL'ALBERGO NEL RISPETTO DEI REQUISITI IGIENICO - SANITARI STABILITI DALLE NORME VIGENTI PER LE FUNZIONI CHE VI SARANNO COLLOCATE;
- STABILISCA LA DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE PER UNA PORZIONE DEL NUOVO EDIFICIO PARI A 800 MC.

2. SISTEMAZIONE A VERDE PRIVATO DELLE AREE ADIACENTI A MONTE:

- NON PREVISIONE DELLA SISTEMAZIONE A VERDE PRIVATO DELLE AREE ADIACENTI A MONTE MA CONSENTA L' UTILIZZAZIONE DA PARTE DEL FUTURO ALBERGO;
- PREVEDA LA DESTINAZIONE AGRICOLA DELLE AREE ADIACENTI STABILENDO IL MANTENIMENTO DELLE PIANTE DI OLIVO E DA FRUTTO ESISTENTI.

3. RETTIFICA DELLA VIABILITÀ:

- RETTIFICA DI VIA SAN ROCCO, CON PROLUNGAMENTO DEL TRACCIATO NELLA PARTE SUD ORIENTALE FINO A SERVIRE IL NUOVO PARCHEGGIO PREVISTO IMMEDIATAMENTE A MONTE DI VIA FILIPPO II, QUALE OPERA A CARICO DEL PROMOTORE PRIVATO, ESCLUSIVAMENTE A CONDIZIONE CHE IL SUDETTO PARCHEGGIO SIA DESTINATO AD USO PRIVATO DELL'ALBERGO E DI ALTRO SERVIZIO A PAGAMENTO;
- SI PREVEDA APPOSITA DISCIPLINA PER L'OTTENIMENTO DEL POSSESSO DEI TERRENI INTERESSATI DALLE SUDETTE OPERE (ESPROPRIO).

4. PARCHEGGI:

- CONFERMA DEL PARCHEGGIO PRIVATO A RASO DI USO PUBBLICO;
- USO PRIVATO DELL'AREA DI PARCHEGGIO PREVISTA ALLA CONCLUSIONE DI VIA SAN ROCCO;
- SI PREVEDA APPOSITA DISCIPLINA PER L'OTTENIMENTO DEL POSSESSO DEI TERRENI INTERESSATI DALLE SUDETTE OPERE (ESPROPRIO).



Comune di Monte Argentario

5. PARCHEGGI PRIVATI A RASO LUNGO IL LATO VALLE DI SAN ROCCO:

- ACCETTATE LE PRIVISIONI DI CUI AL PUNTO 3, CONFERMI LA SUDETTA AREA DI PARCHEGGIO E NE PREVEDA L'USO PUBBLICO;
- SI PREVEDA APPOSITA DISCIPLINA PER L'OTTENIMENTO DEL POSSESSO DEI TERRENI INTERESSATI DALLE SUDETTE OPERE (ESPROPRIO).

6. REALIZZAZIONE DI SPAZI A VERDE PRIVATO A INTEGRAZIONE DI UN SISTEMA DI PARCHEGGI PRIVATI:

- ACCETTATE LE PRIVISIONI DI CUI AL PUNTO 5, CONFERMI LA SUDETTA AREA A VERDE E NE PREVEDA L'USO PUBBLICO;
- SI PREVEDA APPOSITA DISCIPLINA PER L'OTTENIMENTO DEL POSSESSO DEI TERRENI INTERESSATI DALLE SUDETTE OPERE (ESPROPRIO).

7. REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO PUBBLICO A RASO POSTO A CONCLUSIONE DI VIA DI SAN ROCCO:

- DESTINAZIONE PRIVATA DEL PARCHEGGIO POSTO ALLA CONCLUSIONE DI VIA SAN ROCCO O, DIVERSAMENTE, NE CANCELLI LA PREVISIONE UNITAMENTE ALLA RETTIFICA E AL PROLUNGAMENTO DI VIA SAN ROCCO;
- POSSIBILITÀ DI REALIZZARE UN'AUTORIMESSA INTERRATA DA DESTINARE AD USO PRIVATO DELL'ALBERGO E DI ALTRO SERVIZIO DI PARCHEGGIO A PAGAMENTO;
- SI PREVEDA APPOSITA DISCIPLINA PER L'OTTENIMENTO DEL POSSESSO DEI TERRENI INTERESSATI DALLE SUDETTE OPERE (ESPROPRIO).

8. OSSERVAZIONE ALL'EMENDAMENTO:

- LE CONDIZIONI IMPOSTE DALL'EMENDAMENTO VENGA CANCELLATE E VENGA RICONFERMATA L'ALTEZZA DI 9,50 ML E IL NUMERO DI PIANI PARI A 3, LADDOVE LA NUOVA COSTRUZIONE VENGA ESEGUITA SU DIVERSO SEDIME E NEL RISPETTO DELLE DISTANZE DEI CONFINI STABILITE DAL CODICE CIVILE E DAI REGOLAMENTI COMUNALI.
-

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

Premessa.

L'intervento Ex Cirio concerne il recupero di volumetrie già produttive, da tempo in stato di abbandono: lo stabilimento interessa un'area ai margini dell'abitato di Porto Ercole, in un versante collinare di elevato valore paesaggistico che si affaccia direttamente sulla zona costiera del porto. L'area, seppur ai margini dell'abitato, è difficilmente raggiungibile con le auto, perché incastonata tra l'abitato e la sovrastante collina, alla fine del centro storico. Oltre che difficilmente raggiungibile la zona presenta un grave deficit di parcheggi (pubblici e privati) nonché di spazi a verde.

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

E' per queste caratteristiche obiettive dell'area che la previsione adottata, nel consentire la riqualificazione del compendio con una nuova destinazione turistico alberghiera (con una struttura di contenute dimensioni), si premura di garantire al nuovo insediamento – che aggraverà il fabbisogno di dotazioni - adeguata accessibilità viaria e dotazioni di parcheggi e verde: appare del tutto fisiologico che tali interventi (viabilità, accessi, parcheggi e verde), funzionali ed imprescindibili per i nuovi assetti, siano reperiti all'interno di un unico comparto discontinuo, soggetto ad attuazione perequata: tutti i proprietari dei terreni ricompresi nell'ambito devono concorrere alla formazione del nuovo comparto, senza il ricorso all'esproprio in funzione della destinazione privata.

La complessità della previsione ha indotto il Piano strutturale a demandare la definizione della scheda operativa del Regolamento a previa conferenza tecnica con Regione e Provincia: il 22 giugno 2010 le strutture tecniche comunali provinciali e regionali hanno condiviso la previsione adottata, ribadendo la necessità di compensare adeguatamente l'aggravio veicolare conseguente all'intervento, mitigare quanto possibile l'impatto paesaggistico, anche alla luce degli edifici contermini, il sovrastante Forte Filippo (in coerenza con le schede di paesaggio del PIT-PPR) ed in genere con l'elevato pregio paesaggistico del contesto.

In sede di adozione il Consiglio comunale, proprio al fine di garantire quanto possibile le indicazioni della Conferenza tecnica, ha previsto il mantenimento delle attuali altezze e volumetrie.

L'osservazione proposta muove, sostanzialmente, da duplice premessa, attinente alla sostenibilità economica finanziaria dell'operazione ed alla acquisizione delle aree necessarie a garantire l'accessibilità al compendio: al riguardo occorre premettere che lo strumento urbanistico sottende ad un corretto inserimento delle nuove previsioni, che non può essere subordinato al vantaggio economico dell'operatore privato.

Inoltre, non è condivisa la richiesta di previsioni espropriative dei terreni necessari alle dotazioni, in quanto strumentali alla attuazione di un intervento privato: in questo senso, anche la Regione Toscana ha richiesto con osservazione l'introduzione di apposita disciplina atta a garantire l'attuazione delle aree di nuovo impianto (per inciso: eventuali inerzie dei proprietari potranno essere superate, in presenza dei presupposti legali, attraverso i meccanismi ex art. 66 l.r. 1/05).

In particolare, con riferimento a:



nota 1: non accolta.

- a) In sede di adozione il consiglio comunale ha espressamente imposto il mantenimento della volumetria ed altezze attualmente in essere con lo stabilimento dismesso, in coerenza con le indicazioni della Conferenza tecnica interistituzionale del 22 giugno 2010. Il mantenimento degli attuali ingombri garantisce il corretto inserimento del nuovo compendio rispetto al contesto (area ai margini dell'abitato, in versante collinare di elevato valore paesaggistico sottostante il Forte e prospiciente direttamente sulla zona costiera), anche con riferimento alle schede di paesaggio del PIT-PPR.
- b) In ragione della prossimità alla costa (l'intervento si situa sostanzialmente sopra gli scogli ai margini dell'abitato di Porto Ercole) e della incidenza sul SIR, in ambito di elevato pregio paesaggistico, non è condivisa a richiesta di incrementi volumetrici per volumi interrati da destinare a spazi comuni alberghieri (in quanto con gli scavi, sbancamenti e le successive opere si verrebbe ad alterare eccessivamente l'ecosistema): simili spazi comuni devono dunque essere reperiti all'interno delle volumetrie attualmente in essere.
- c) Non è condivisa la richiesta di 800 mc di destinazione commerciale: la scheda adottata già garantisce una porzione con destinazione commerciale (385 mc), attraverso recupero di consistenze preesistenti: la previsione adottata appare coerente con i nuovi assetti previsti, mentre un incremento della destinazione commerciale aggraverebbe ulteriormente i pesi della nuova strutture.

nota 2: non accolta

- a) Per le caratteristiche espresse in premessa (con particolare riferimento alla carenza di spazi a verde) la destinazione adottata appare idonea a garantire il corretto inserimento della nuova attività alberghiera nel contesto.
- b) Poiché gli spazi a verde sono funzionali alla nuova destinazione, appare coerente l'inserimento delle relative aree all'interno dell'unico comparto perequato, senza artificiosa distinzione tra la destinazione agricola con funzione conservativa (a carico di terzi confinanti) e la destinazione alberghiera.

nota 3: parzialmente accolta



Comune di Monte Argentario

- a) Come argomentato anche in relazione alla nota 4, il piano attuativo potrà prevedere il parcheggio a conclusione di via San Rocco quale parcheggio privato a servizio dell'albergo (destinando al pubblico il parcheggio più a monte ubicato tra via Caravaggio e via San Rocco): appare difatti maggiormente razionale destinare al pubblico il parcheggio di più facile accessibilità ed in grado di servire – per la localizzazione - un maggior numero di abitanti.
- b) Non è condivisa la richiesta di previsione preespropriativa: poiché le destinazioni previste dallo strumento adottato, anche pubblicistiche, conseguono a carichi derivanti dal nuovo insediamento alberghiero, e comunque risultano a questo funzionali, il pianificatore ritiene razionale la creazione di un unico comparto perequato nel quale tutti i proprietari interessati concorrono all'attuazione dell'ambito.

nota 4: parzialmente accolta

- a) Come argomentato in relazione alla nota 3, il piano attuativo potrà prevedere il parcheggio tra via Caravaggio e via San Rocco quale parcheggio pubblico (destinando a parcheggio privato a servizio dell'albergo l'area a valle, al termine di via San Rocco): appare difatti maggiormente razionale destinare al pubblico il parcheggio di più facile accessibilità ed in grado di servire – per la localizzazione - un maggior numero di abitanti.
- b) Non è condivisa la richiesta di previsione preespropriativa: poiché le destinazioni previste dallo strumento adottato, anche pubblicistiche, conseguono a carichi derivanti dal nuovo insediamento alberghiero, e comunque risultano a questo funzionali, il pianificatore ritiene razionale la creazione di un unico comparto perequato nel quale tutti i proprietari interessati concorrono all'attuazione dell'ambito.

nota 5: parzialmente accolta

- a) Come argomentato in relazione alla nota 3, il piano attuativo potrà prevedere il parcheggio tra via Caravaggio e via San Rocco quale parcheggio pubblico (destinando a parcheggio privato a servizio dell'albergo l'area a valle al termine di via San Rocco): appare difatti maggiormente razionale destinare al pubblico il parcheggio di più facile accessibilità ed in grado di servire – per la localizzazione - un maggior numero di abitanti.



- b) Non è condivisa la richiesta di previsione preespropriativa: poiché le destinazioni previste dallo strumento adottato, anche pubblicistiche, conseguono a carichi derivanti dal nuovo insediamento alberghiero, e comunque risultano a questo funzionali, il pianificatore ritiene razionale la creazione di un unico comparto perequato nel quale tutti i proprietari interessati concorrono all'attuazione dell'ambito.

nota 6: respinta

- a) Per le caratteristiche espresse in premessa (con particolare riferimento alla carenza di spazi a verde) la destinazione adottata appare idonea a garantire il corretto inserimento del nuovo ambito nel contesto.
- b) Non è condivisa la richiesta di previsione preespropriativa: poiché le destinazioni previste dallo strumento adottato, anche pubblicistiche, conseguono a carichi derivanti dal nuovo insediamento alberghiero, e comunque risultano a questo funzionali, il pianificatore ritiene razionale la creazione di un unico comparto perequato nel quale tutti i proprietari interessati concorrono all'attuazione dell'ambito.

nota 7: parzialmente accolta.

- a) Come argomentato anche in relazione alla nota 4, il piano attuativo potrà prevedere il parcheggio a conclusione di via San Rocco quale parcheggio privato a servizio dell'albergo (destinando al pubblico il parcheggio più a monte ubicato tra via Caravaggio e via San Rocco): appare difatti maggiormente razionale destinare al pubblico il parcheggio di più facile accessibilità ed in grado di servire – per la localizzazione - un maggior numero di abitanti. Non è invece condivisa la richiesta di eliminazione della previsione di rettifica viaria e del prolungamento stradale.
- b) Non è condivisa la richiesta di creazione autorimesse interraste, che verrebbero ad alterare i sistemi ambientali e morfologici del contesto di riferimento.
- c) Non è condivisa la richiesta di previsione preespropriativa: poiché le destinazioni previste dallo strumento adottato, anche pubblicistiche, conseguono a carichi derivanti dal nuovo insediamento alberghiero, e comunque risultano a questo funzionali, il pianificatore ritiene razionale la creazione di un unico comparto



Comune di Monte Argentario

perequato nel quale tutti i proprietari interessati concorrono all'attuazione dell'ambito.

Osservazione "normativa": non accolta

Non è condivisa la richiesta di eliminazione delle prescrizioni conseguenti all'emendamento consiliare: in sede di adozione il Consiglio comunale, proprio al fine di garantire quanto possibile le indicazioni della Conferenza tecnica 22 giugno 2010, ha previsto il mantenimento delle attuali altezze e volumetrie.

OSSERVAZIONE n. 475

13/12/2010

protocollo n. 37843/2010

proponente

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

Riccardo SCHIANO

Ubicazione
**Molo della Sanità - Porto Santo
Stefano**

Disciplina suoli
Elaborato D: Ambiti urbani

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI INTERVENTI FINO ALLA RE2 PER GLI
STABILIMENTI BALNEARI ESISTENTI.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Pur condividendo le esigenze prospettate nell'osservazione la richiesta trova ostacolo nella disciplina del Piano di Utilizzo delle Aree Demaniali (P.U.A.D). Si demanda ad una successiva variante allo strumento di settore la valutazione delle strutture balneari.

OSSERVAZIONE n. 476

13/12/2010

protocollo n. 37844/2010

proponente

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

Claudia CASALINI Architetto

Ubicazione
La Soda

Disciplina suoli
Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

AMPLIAMENTO DELL' AMBITO IR2.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Si ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento, giudicando appropriate e meritevoli di conferma le previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico adottato, con le quali sono ottemperate le invarianti del Piano Strutturale della specifica UTOE. A tale proposito si evidenzia che, il Piano Strutturale classifica parte dei terreni oggetto dell'osservazione in "*Area della conservazione attiva*" (ACA, preordinata a preservare gli aspetti naturalistici) e in parte ad "*Area della conservazione ordinaria*" (ACO, avente sostanziale natura di prevalente carattere agricolo), recepite nel RU adottato rispettivamente in IR1 e in En.

Per tali ragioni, l'osservazione non è suscettibile di accoglimento, nei limiti di cui sopra.

Si ritiene opportuno segnalare che alla luce dell' accoglimento dell'osservazione della Regione Toscana n. 01R prot. n. 39559 del 28/12/2010, ai fini di una maggior tutela dei valori ambientali è stata introdotta apposita disciplina di tutela paesaggistica delle aree che risultano allo stato prevalentemente non edificate all'interno degli "*ambiti a prevalente carattere insediativo (IR1, IR2, IRT)*".

OSSERVAZIONE n. 477

13/12/2010

protocollo n. 37845/2010

proponente

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

Anna ORSINI

Ubicazione
La Soda

Disciplina suoli
Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

AMPLIAMENTO DELL' AMBITO IR2.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Si ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento, giudicando appropriate e meritevoli di conferma le previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico adottato, con le quali sono ottemperate le invarianti del Piano Strutturale della specifica UTOE. A tale proposito si evidenzia che, il Piano Strutturale classifica parte dei terreni oggetto dell'osservazione in "*Area della conservazione attiva*" (ACA, preordinata a preservare gli aspetti naturalistici) e in parte ad "*Area della conservazione ordinaria*" (ACO, avente sostanziale natura di prevalente carattere agricolo), recepite nel RU adottato rispettivamente in IR1 e in En.

Per tali ragioni, l'osservazione non è suscettibile di accoglimento, nei limiti di cui sopra.

Si ritiene opportuno segnalare che alla luce dell' accoglimento dell'osservazione della Regione Toscana n. 01R prot. n. 39559 del 28/12/2010, ai fini di una maggior tutela dei valori ambientali è stata introdotta apposita disciplina di tutela paesaggistica delle aree che risultano allo stato prevalentemente non edificate all'interno degli "*ambiti a prevalente carattere insediativo (IR1, IR2, IRT)*".

OSSERVAZIONE n. 478

13/12/2010

protocollo n. 37834/2010

proponente

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Margherita COCCIA – Legale rappresentante Soc. Agr. Le Piane

Ubicazione
Le Piane

Disciplina suoli
Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

1. ELIMINAZIONE DELLE DEFINIZIONI E RESTRIZIONI RIFERITE ALLE AZIENDE AGRICOLE PREVISTE DAGLI ARTT. 52 E 63 PUNTO 2.2 E PUNTO 4.1.1;
2. IN SUBORDINE, ESCLUSIONE DELL'APPLICAZIONE DELLA NORMA ADOTTATA DAL REGOLAMENTO URBANISTICO AI PROCEDIMENTI AUTORIZZATIVI AVVIATI ANTECEDENTEMENTE ALL'ADOZIONE DEL RU;
3. POSSIBILITÀ DI NUOVE COSTRUZIONI A FINI ANCHE TURISTICI ED ESCURSIONISTICI DI OSSERVATORI DELLA FAUNA SELVAGGIA.

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

1. Premesso che le schede del PTC, recepite nel vigente Piano Strutturale a cui fa riferimento l'osservante, sono ormai superate dall'approvazione del nuovo Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto che ha innovato la propria disciplina in merito ai requisiti posseduti dall'imprenditore agricolo ai fini della presentazione del PAPMAA, si ritiene l'osservazione parzialmente accolta nella misura in cui verrà modificato e integrato l'art. 52 a seguito dell'accoglimento dell'osservazione della Provincia di Grosseto (n. 01P prot. n. 39832 del 28/12/2010). Non si ritiene suscettibile di accoglimento la modifica dell'art. 63 a seguito dell'accoglimento dell'osservazione della Provincia di Grosseto (n. 01P prot. n. 39832 del 28/12/2010), considerato che il nuovo PTC individua l'intero territorio del Comune di Monte Argentario di elevata qualità paesaggistica e disincentiva fenomeni di dispersione insediativa ai fini del mantenimento degli assetti rurali e ambientali presenti.
2. Il R.U. non è tenuto a recepire le previsioni per le quali pendono procedimenti di permessi di costruire ovvero D.I.A. e/o S.C.I.A.: l'unico limite all'autonomia pianificatoria è rappresentato dagli interventi assentiti con espresso titolo edilizio



Comune di Monte Argentario

prima dell'entrata in vigore del nuovo strumento e già materialmente avviati prima della approvazione dello strumento generale.

3. Non accolta. Nelle "Aree a prevalente carattere naturale (En)", assumono particolare importanza il mantenimento dei sistemi ambientali e la conservazione degli elementi fondativi della qualità dei quadri paesaggistici in ottemperanza agli indirizzi e le invarianti del Piano Strutturale della specifica UTOE. Gli interventi richiesti comporterebbero una non condivisibile alterazione dei luoghi. Si ritiene pertanto meritevole di conferma la disciplina adottata con il Regolamento Urbanistico.

OSSERVAZIONE n. 479

14/12/2010

protocollo n. 38048/2010

Proponente

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



LORENZINI Maria

Ubicazione
Loc. Mandrioli

Disciplina suoli
Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

1. POSSIBILITÀ DI REALIZZARE IDONEE RECINZIONI NEL TERRITORIO RURALE;
 2. DOTAZIONE DI MANUFATTI PRECARI E PERGOLE IN LEGNO PER L'AGRICOLTURA AMATORIALE.
-

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

1. La valorizzazione delle risorse paesaggistiche e ambientali imposta dal vigente Piano strutturale, in coerenza con il vincolo paesaggistico e la perimetrazione SIR, ha indotto l'Ente pianificatore a limitare fortemente la possibilità di recinzioni nel territorio rurale, in particolare dove si tratti di modesti appezzamenti di terreno agricolo. E' di tutta evidenza infatti come la possibilità di recingere gli appezzamenti, anche di modesta estensione, determinerebbe un'inammissibile frammentazione del territorio rurale, con grave compromissione dei valori paesaggistici e della libera circolazione delle specie animali. IL RU ha pertanto dettato una disciplina restrittiva, che tuttavia non esclude a priori la possibilità di recingere (art. 57 del RU) L'impossibilità di installare recinzioni, nelle aree di maggior pregio paesaggistico e ambientale del territorio comunale non esclude, inoltre, la possibilità di realizzare barriere vegetali e/o di installare altri manufatti privi di rilevanza edilizia, come ad esempio cartelli segnalatori, atti a garantire lo *ius excludendi alios* del titolare del bene.
2. La disciplina del Regolamento Urbanistico adottato, regola già all'articolo 60 l'installazione di manufatti precari relativi alla conduzione di fondi per l'agricoltura amatoriale, si ritiene pertanto l'osservazione non meritevole di accoglimento. Per quanto attiene l'installazione di pergolati trova accoglimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.

OSSERVAZIONE n. 480

14/12/2010

protocollo n. 38085/2010

proponente

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



GARGARI Patrizia

Ubicazione
Ex Siluripedio - Porto Santo Stefano

Disciplina suoli
Elaborato F: Aree di nuovo impianto – Tn.1.10

Sintesi dell'osservazione

E' RITENUTA NON FATTIBILE L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO, PER LA NON CHIAREZZA E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI.

RILEVA:

1. L' ILLEGITTIMITÀ DEL COMPARTO EX EBREI - SILURIPEDIO, IN QUANTO NON POSSONO ESSERE DELIBERATE IN SEDE DI REGOLAMENTO URBANISTICO;
 2. L' INADEGUATEZZA DELL'INTERVENTO RISPETTO ALLA PREVISIONE DI AMPLIARE LA VIABILITÀ DI ACCESSO;
 3. LA NON FATTIBILITÀ DELLA PIAZZA PAVIMENTATA, RITENUTA NON IDONEA. SUGGERISCE UN PARCO PUBBLICO;
 4. LA MESSA IN SICUREZZA DELL'AREA;
 5. CHIARIMENTI SULLA REALIZZAZIONE DEI CHIOSCHI;
 6. LA TUTELA E GESTIONE DELLE STRUTTURE UNA VOLTA REALIZZATE.
-

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

1. **Non pertinente.**
2. L'osservante rileva unicamente le presunte difficoltà nella realizzazione della viabilità prevista dalla scheda, non compete al RU risolvere questioni di carattere prettamente tecnico ed esecutivo.
3. **Parzialmente accolta.** La scheda Tn. 1.10 nel ricondurre le modalità della realizzazione della piazza a quella del Lungomare Navigatori e Piazza dei Rioni, non impone la pavimentazione dell'intera area di destinazione. Il Piano Attuativo potrà quindi alternare alla pavimentazione spazi verdi. Per inciso si rileva che la piazza è equipaggiata anche da alberi di alto fusto e pertanto corrisponde alla destinazione



Comune di Monte Argentario

auspicata dall'osservante. In ogni caso il piano attuativo dovrà prevedere misure adeguate per l'assorbimento di acqua piovana onde evitare fenomeni di eccessiva impermeabilizzazione dell'area.

4. **Non pertinente.** La messa in sicurezza cui fa riferimento la scheda Ex Ebrei, non consiste in un intervento di consolidamento, bensì nell'adozione delle misure idonee a garantire la fruibilità dell'area. Non sarà pertanto necessario realizzare opere strutturali ma di mera gerarchizzazione degli spazi.
5. **Non accolta.** La destinazione d'uso e ogni altra indicazione concernente i chioschi è espressamente contenuta nell'art. 92 delle norme del Ru, peraltro espressamente richiamato dalla scheda.
6. **Non accolta.** Le forme di utilizzazione e manutenzione degli spazi pubblici formano precipuo oggetto della convenzione alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione degli interventi oggetto della scheda. E' in tale sede che verranno definite le modalità più adeguate per disciplinare l'uso e la conservazione dell'area ex Siluripedio.

OSSERVAZIONE n. 481

15/12/2010

protocollo n. 38220/2010

proponente

PAOLINI Pierluigi – Legale rappresentante società GA.VI.RO

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

Ubicazione
Santa Liberata

Disciplina suoli
Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

INDIVIDUAZIONE DELLE PARTICELLE CATASTALI IN CONCESSIONE DEMANIALE MARITTIMA E DI QUELLA DI PROPRIETÀ COME SERVIZI LEGATI ALLA CANTIERISTICA DA DIPORTO, ANZICHÉ IN VP (VERDE PRIVATO).

CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

Motivazioni

E' condivisa l'esigenza di apportare la modifica alla destinazione urbanistica dei suoli attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato, a seguito dell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.

Per quanto riguarda il terreno censito al N.C.T foglio 36 part. n. 242, non si ritiene opportuna l'attribuzione della destinazione a Servizi legati alla cantieristica da diporto in ragione del vigente Piano Strutturale che in merito alla riqualificazione dell'area osservata, richiede misure atte a ridurre gli effetti ambientali dell'ormeggio nei confronti del sistema lagunare da concordare anche con il Comune di Orbetello. Le zone ATI del PS sono state recepite dal RU adottato e individuate come ambiti IR2: alla luce dell'accoglimento dell'osservazione della Regione Toscana n. 01R prot. n. 39559 del 28/12/2010, la quale suggerisce l'introduzione di un apposita disciplina di maggior tutela paesaggistica delle aree che risultano allo stato prevalentemente non edificate all'interno degli "ambiti a prevalente carattere insediativo (IR1, IR2, IRT)", si ritiene opportuno attribuire a tale area, per il primo quinquennio del Regolamento Urbanistico, tale classificazione.

OSSERVAZIONE n. 482

15/12/2010

protocollo n. 38222/2010

proponente
FRANCESCHETTI Bianca Maria

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

Ubicazione
**Ex Siluripedio - Porto Santo
Stefano**

Disciplina suoli
**Elaborato F: Aree di nuovo impianto –
Tn.1.10**

Sintesi dell'osservazione

E' RITENUTA NON FATTIBILE L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO, PER LA NON CHIAREZZA E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI.

RILEVA:

1. L' ILLEGITTIMITÀ DEL COMPARTO EX EBREI - SILURIPEDIO, IN QUANTO NON POSSONO ESSERE DELIBERATE IN SEDE DI REGOLAMENTO URBANISTICO;
2. L' INADEGUATEZZA DELL'INTERVENTO RISPETTO ALLA PREVISIONE DI AMPLIARE LA VIABILITÀ DI ACCESSO;
3. LA NON FATTIBILITÀ DELLA PIAZZA PAVIMENTATA, RITENUTA NON IDONEA. SUGGERISCE UN PARCO PUBBLICO;
4. LA MESSA IN SICUREZZA DELL'AREA;
5. CHIARIMENTI SULLA REALIZZAZIONE DEI CHIOSCHI;
6. LA TUTELA E GESTIONE DELLE STRUTTURE UNA VOLTA REALIZZATE.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

1. **Non pertinente.**
2. L'osservante rileva unicamente le presunte difficoltà nella realizzazione della viabilità prevista dalla scheda, non compete al RU risolvere questioni di carattere prettamente tecnico ed esecutivo.
3. **Parzialmente accolta.** La scheda Tn. 1.10 nel ricondurre le modalità della realizzazione della piazza a quella del Lungomare Navigatori e Piazza dei Rioni, non impone la pavimentazione dell'intera area di destinazione. Il Piano Attuativo potrà quindi alternare alla pavimentazione spazi verdi. Per inciso si rileva che la piazza è equipaggiata anche da alberi di alto fusto e pertanto corrisponde alla destinazione auspicata dall'osservante. In ogni caso il piano attuativo dovrà prevedere misure

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

adeguate per l'assorbimento di acqua piovana onde evitare fenomeni di eccessiva impermeabilizzazione dell'area.

4. **Non pertinente.** La messa in sicurezza cui fa riferimento la scheda Ex Ebrei, non consiste in un intervento di consolidamento, bensì nell'adozione delle misure idonee a garantire la fruibilità dell'area. Non sarà pertanto necessario realizzare opere strutturali ma di mera gerarchizzazione degli spazi.
5. **Non accolta.** La destinazione d'uso e ogni altra indicazione concernente i chioschi è espressamente contenuta nell'art. 92 delle norme del Ru, peraltro espressamente richiamato dalla scheda.
6. **Non accolta.** Le forme di utilizzazione e manutenzione degli spazi pubblici formano precipuo oggetto della convenzione alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione degli interventi oggetto della scheda. E' in tale sede che verranno definite le modalità più adeguate per disciplinare l'uso e la conservazione dell'area ex Siluripedio.

OSSERVAZIONE n. 483

15/12/2010

protocollo n. 38215/2010

proponente
COSTANZO Giancarlo

Ubicazione
**Strada Comunale Campone
Maddalena**

Disciplina suoli
Elaborato C: Territorio rurale

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

Sintesi dell'osservazione

POSSIBILITÀ DI REALIZZARE UN' AUTORIMESSA
INTERRATA IN AMBITO IR2.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Trattasi di terreno ricadente in ambito IR2, esterno al centro abitato di Porto Santo Stefano, con le quali sono ottemperati gli indirizzi e le invarianti del Piano Strutturale della specifica UTOE, garantendo una adeguata tutela dei valori paesaggistici. Le soluzioni prospettate dall'osservante non appaiono compatibili con gli obiettivi fondamentali sopra specificati. La richiesta di realizzare autorimesse interrato comporterebbe una non condivisibile alterazione dei sistemi ambientali e morfologici del contesto di riferimento.

Si ritiene opportuno segnalare che anche alla luce dell' accoglimento dell'osservazione della Regione Toscana n. 01R prot. n. 39559 del 28/12/2010, le aree che risultano allo stato prevalentemente non edificate all'interno degli "ambiti a prevalente carattere insediativo (IR1, IR2, IRT)" necessitano di una maggiore tutela dell'impianto morfologico e della relazione visuale rispetto al contesto rurale in cui si collocano.

OSSERVAZIONE n. 484

15/12/2010

protocollo n. 38216/2010

proponente

BARBETTA Alberto

Ubicazione

Porto Ercole

Disciplina suoli

**Elaborato F: Aree di nuovo impianto –
Tn.3.5**



Comune di Monte Argentario

Sintesi dell'osservazione

ESCLUSIONE DEL TERRENO DI PROPRIETÀ DALLA PREVISIONE DELLO SVINCOLO STRADALE PREVISTO NEL COMPARTO.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

Il Regolamento Urbanistico per le aree di nuovo impianto quale quella in questione, prevede che l'intervento sia proposto attraverso la previa approvazione di Piano Attuativo che potrà correttamente declinare e valutare l'intervento alla luce dei valori paesaggistici, storico architettonici e ambientali in genere caratterizzanti il contesto in cui si colloca. Si ritiene pertanto l'osservazione non suscettibile di accoglimento.

OSSERVAZIONE n. 485

15/12/2010

protocollo n. 38218/2010

proponente

PROPERZI Angelo – Rappresentante dell'Associazione Ambientalista WWF Provincia di Grosseto

Ubicazione

Disciplina suoli

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

Cala la Soda

Elaborato C: Territorio rurale

Sintesi dell'osservazione

NON FATTIBILITÀ DELLA PREVISIONE DELL'IMPIANTO DI DISSALAZIONE IN QUANTO L'AREA INDIVIDUATA RISULTA DI RILEVANTE PREGIO AMBIENTALE.

CONTRODEDUZIONE

ACCOLTA

Motivazioni

E' condivisa la non idonea localizzazione dell'impianto attese le caratteristiche obiettive dell'area, correttamente individuate dall'osservante.

Peraltro l'incompatibilità della destinazione con il sito consegue anche dall'accoglimento dell'osservazione n. 16, alla cui controdeduzione si rinvia.

OSSERVAZIONE n. 486

15/12/2010

protocollo n. 38219/2010

proponente
ZANINI Enea

Ubicazione
**Ex Siluripedio - Porto Santo
Stefano**

Disciplina suoli
**Elaborato F: Aree di nuovo impianto –
Tn.1.10**

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

E' RITENUTA NON FATTIBILE L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO, PER LA NON CHIAREZZA E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI.

RILEVA:

1. L' ILLEGITTIMITÀ DEL COMPARTO EX EBREI - SILURIPEDIO, IN QUANTO NON POSSONO ESSERE DELIBERATE IN SEDE DI REGOLAMENTO URBANISTICO;
2. L' INADEGUATEZZA DELL'INTERVENTO RISPETTO ALLA PREVISIONE DI AMPLIARE LA VIABILITÀ DI ACCESSO;
3. LA NON FATTIBILITÀ DELLA PIAZZA PAVIMENTATA, RITENUTA NON IDONEA. SUGGERISCE UN PARCO PUBBLICO;
4. LA MESSA IN SICUREZZA DELL'AREA;
5. CHIARIMENTI SULLA REALIZZAZIONE DEI CHIOSCHI;
6. LA TUTELA E GESTIONE DELLE STRUTTURE UNA VOLTA REALIZZATE.

Sintesi dell'osservazione

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

1. **Non pertinente.**
2. L'osservante rileva unicamente le presunte difficoltà nella realizzazione della viabilità prevista dalla scheda, non compete al RU risolvere questioni di carattere prettamente tecnico ed esecutivo.
3. **Parzialmente accolta.** La scheda Tn. 1.10 nel ricondurre le modalità della realizzazione della piazza a quella del Lungomare Navigatori e Piazza dei Rioni, non impone la pavimentazione dell'intera area di destinazione. Il Piano Attuativo potrà quindi alternare alla pavimentazione spazi verdi. Per inciso si rileva che la piazza è equipaggiata anche da alberi di alto fusto e pertanto corrisponde alla destinazione auspicata dall'osservante. In ogni caso il piano attuativo dovrà prevedere misure adeguate per l'assorbimento di acqua piovana onde evitare fenomeni di eccessiva impermeabilizzazione dell'area.

Controdeduzione alle Osservazioni
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C.n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

4. **Non pertinente.** La messa in sicurezza cui fa riferimento la scheda Ex Ebrei, non consiste in un intervento di consolidamento, bensì nell'adozione delle misure idonee a garantire la fruibilità dell'area. Non sarà pertanto necessario realizzare opere strutturali ma di mera gerarchizzazione degli spazi.
5. **Non accolta.** La destinazione d'uso e ogni altra indicazione concernente i chioschi è espressamente contenuta nell'art. 92 delle norme del Ru, peraltro espressamente richiamato dalla scheda.
6. **Non accolta.** Le forme di utilizzazione e manutenzione degli spazi pubblici formano precipuo oggetto della convenzione alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione degli interventi oggetto della scheda. E' in tale sede che verranno definite le modalità più adeguate per disciplinare l'uso e la conservazione dell'area ex Siluripedio.

OSSERVAZIONE n. 487

15/12/2010

protocollo n. 38544/2010

proponente

BRANDIZZI Lucilla

Ubicazione

**Ex Siluripedio - Porto Santo
Stefano**

Disciplina suoli

**Elaborato F: Aree di nuovo impianto –
Tn.1.10**



Comune di Monte Argentario

E' RITENUTA NON FATTIBILE L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO, PER LA NON CHIAREZZA E DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI.

RILEVA:

Sintesi dell'osservazione

1. L' ILLEGITTIMITÀ DEL COMPARTO EX EBREI - SILURIPEDIO, IN QUANTO NON POSSONO ESSERE DELIBERATE IN SEDE DI REGOLAMENTO URBANISTICO;
2. L' INADEGUATEZZA DELL'INTERVENTO RISPETTO ALLA PREVISIONE DI AMPLIARE LA VIABILITÀ DI ACCESSO;
3. LA NON FATTIBILITÀ DELLA PIAZZA PAVIMENTATA, RITENUTA NON IDONEA. SUGGERISCE UN PARCO PUBBLICO;
4. LA MESSA IN SICUREZZA DELL'AREA;
5. CHIARIMENTI SULLA REALIZZAZIONE DEI CHIOSCHI;
6. LA TUTELA E GESTIONE DELLE STRUTTURE UNA VOLTA REALIZZATE.

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Motivazioni

1. **Non pertinente.**
2. L'osservante rileva unicamente le presunte difficoltà nella realizzazione della viabilità prevista dalla scheda, non compete al RU risolvere questioni di carattere prettamente tecnico ed esecutivo.
3. **Parzialmente accolta.** La scheda Tn. 1.10 nel ricondurre le modalità della realizzazione della piazza a quella del Lungomare Navigatori e Piazza dei Rioni, non impone la pavimentazione dell'intera area di destinazione. Il Piano Attuativo potrà quindi alternare alla pavimentazione spazi verdi. Per inciso si rileva che la piazza è equipaggiata anche da alberi di alto fusto e pertanto corrisponde alla destinazione auspicata dall'osservante. In ogni caso il piano attuativo dovrà prevedere misure adeguate per l'assorbimento di acqua piovana onde evitare fenomeni di eccessiva impermeabilizzazione dell'area.



Comune di Monte Argentario

4. **Non pertinente.** La messa in sicurezza cui fa riferimento la scheda Ex Ebrei, non consiste in un intervento di consolidamento, bensì nell'adozione delle misure idonee a garantire la fruibilità dell'area. Non sarà pertanto necessario realizzare opere strutturali ma di mera gerarchizzazione degli spazi.
5. **Non accolta.** La destinazione d'uso e ogni altra indicazione concernente i chioschi è espressamente contenuta nell'art. 92 delle norme del Ru, peraltro espressamente richiamato dalla scheda.
6. **Non accolta.** Le forme di utilizzazione e manutenzione degli spazi pubblici formano precipuo oggetto della convenzione alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione degli interventi oggetto della scheda. E' in tale sede che verranno definite le modalità più adeguate per disciplinare l'uso e la conservazione dell'area ex Siluripedio.

OSSERVAZIONE n. 488

20/05/2011

protocollo n. 14553/2011

proponente

SABATINI Vincenzo – Presidente Ass. Dilettantistica Sportiva Dipartisti Porto Ercole

Ubicazione

Porto Ercole

Disciplina suoli

Quadro conoscitivo: Misura di salvaguardia



Comune di Monte Argentario

Sintesi dell'osservazione

INDIVIDUAZIONE DI STRUTTURE UTILI AL DIPIORTISMO
DEI RESIDENTI

CONTRODEDUZIONE

NON ACCOLTA

Negli elaborati grafici della misura di salvaguardia sono riportati gli usi e le strutture esistenti al momento della stesura degli stessi elaborati. La richiesta inoltrata comporterebbe un'innovazione che non è possibile effettuare. Si ritiene pertanto l'osservazione non accolta