

Comune di Monte Argentario



# **Regolamento Urbanistico**

Allegato A  
*Controdeduzioni alle osservazioni  
pervenute al Regolamento Urbanistico*

Parte I  
Istruttoria osservazioni dal n. 001 al n. 250

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
001	<a href="#">CAPITANI WALTER</a>	PROT. 33227 DEL 04/11/2010	NON ACCOLTA	15
002	<a href="#">ZANOTTI MARINELLA</a>	PROT. 33360 DEL 05/11/2010	NON ACCOLTA	16
003	<a href="#">DEL VECCHIO GIOVANNI</a>	PROT. 33394 DEL 05/11/2010	ACCOLTA	18
004	<a href="#">MASCIOLI VITTORIO</a>	PROT. 33480 DEL 08/11/2010	NON ACCOLTA	19
005	<a href="#">MAGNONI CARLA</a>	PROT. 33526 DEL 08/11/2010	NON ACCOLTA	20
006	<a href="#">BANI PIERA</a>	PROT. 33920 DEL 10/11/2010	NON ACCOLTA	21
007	<a href="#">DI PIERRO NUNZIO</a>	PROT. 33643 DEL 09/11/2010	NON ACCOLTA	22
008	<a href="#">LUCIDI PRASSEDE - LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA GRIFOND</a>	PROT. 34166 DEL 10/11/2010	NON ACCOLTA	23
009	<a href="#">ZAMPIGHI GILBERTO</a>	PROT. 34112 DEL 11/11/2010	NON ACCOLTA	24
010	<a href="#">MAGNONI CARLA</a>	PROT. 34410 DEL 15/11/2010	NON ACCOLTA	25
011	<a href="#">COSTANTINI ANNA FRANCESCA</a>	PROT. 34652 DEL 16/11/2010	NON ACCOLTA	26
012	<a href="#">D'ARRIGO GIOVANNI</a>	PROT. 34874 DEL 17/11/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	27
013	<a href="#">ASSOCIAZIONE ASTROFILII</a>	PROT. 34739 DEL 16/11/2010	NON ACCOLTA	28
014	<a href="#">CIRCOLO DI PORTISTI PORTO ERCOLE</a>	PROT. 34914 DEL 17/11/2010	NON ACCOLTA	29
015	<a href="#">LIPPIELLO SAVERIO - AMMINISTRATORE UNICO SOCIETÀ GE.IM</a>	PROT. 35222 DEL 19/11/2010	NON ACCOLTA	30
016	<a href="#">DI PENTA CARMEN PARISIO DIRETTORE GENERALE DELL'ASSOCIAZIONE AMBIENTALISTA MAREVIVO</a>	PROT. 35368 DEL 22/11/2010	ACCOLTA	31
017	<a href="#">CORICELLI GIANCARLO - PRESIDENTE CONSIGLIO AMMINISTRAZIONE FILIPPO II</a>	PROT. 35373 DEL 22/11/2010	NON ACCOLTA	32



## Comune di Monte Argentario

018	<a href="#">FLEGO CLAUDIO</a>	PROT. 35462 DEL 23/11/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	33
019	<a href="#">SCOTTO DANIELE</a>	PROT. 35690 DEL 24/11/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	34
020	<a href="#">AMADDII MASSIMO</a>	PROT. 35691 DEL 24/11/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	35
021	<a href="#">TERRAMOCCIA CLAUDIO</a>	PROT. 36012 DEL 29/11/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	36
022	<a href="#">FRATONI FRANCESCO</a>	PROT. 36078 DEL 29/11/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	37
023	<a href="#">SOLARI SALVATORE</a>	PROT. 36171 DEL 30/11/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	38
024	<a href="#">RISPOLI AMERIGA</a>	PROT. 36194 DEL 30/11/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	39
025	<a href="#">NOCCIOLI MARIO, NARDI LUIGI, MARCUCCI NICOLETTA, CERIO FABRIZIO, MENTINI MARCELLO, BONUCCI MARIA TERESA, DE SPIRT FEDERICA, REALE EMANUELE</a>	PROT. 36224 DEL 30/11/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	40
026	<a href="#">ROMEO VINCENZO – PRESIDENTE COOPERATIVA SENTINELLE DI MAREMMA</a>	PROT. 36076 DEL 29/11/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	41
027	<a href="#">BALLARIANO ANNAMARIA</a>	PROT. 35945 DEL 26/11/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	42
028	<a href="#">MERLINI STEFANELLA</a>	PROT. 35971 DEL 29/11/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	43
029	<a href="#">NEGLIA ROBERTO</a>	PROT. 35972 DEL 29/11/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	44
030	<a href="#">PUCCI ENRICO</a>	PROT. 36454 DEL 02/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	46
031	<a href="#">PENNESTRI GIANCARLO</a>	PROT. 35758 DEL 25/11/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	47
032	<a href="#">PENNESTRI GIANCARLO</a>	PROT. 35759 DEL 25/11/2010	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b>	48
033	<a href="#">PENNESTRI GIANCARLO</a>	PROT. 35760 DEL 25/11/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	49
034	<a href="#">PENNESTRI GIANCARLO</a>	PROT. 35761 DEL 25/11/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	50
035	<a href="#">CAPONETTI STEFANO - LEGALE RAPPRESENTANTE</a>	PROT. 36257 DEL 30/11/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	51
036	<a href="#">BONARRIGO ANTONIO</a>	PROT. 36360 DEL 01/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	53



## Comune di Monte Argentario

037	<a href="#">COSTAGLIOLA PIERFRANCESCO</a>	PROT. 36480 DEL 02/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	54
038	<a href="#">GALLETTI FRANCESCO, SCOTTO MARIA LETIZIA</a>	PROT. 36481 DEL 02/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	56
039	<a href="#">SCOTTO MARCELLA, ERASMO COSTAGLIOLA, ROBERTO SCOTTO</a>	PROT. 36482 DEL 02/12/2010	NON ACCOLTA	58
040	<a href="#">DONATI ANNAMARIA</a>	PROT. 36459 DEL 02/12/2010	NON ACCOLTA	59
041	<a href="#">DONATI FRANCESCO</a>	PROT. 36458 DEL 02/12/2010	NON ACCOLTA	60
042	<a href="#">NIETO ANGELO</a>	PROT. 36457 DEL 02/12/2010	NON ACCOLTA	61
043	<a href="#">STADERINI ANNAMARIA</a>	PROT. 36456 DEL 02/12/2010	NON ACCOLTA	62
044	<a href="#">VISCONTI ROBERTO</a>	PROT. 36436 DEL 01/12/2010	ACCOLTA	63
045	<a href="#">ALFIERI CARLO - LEGALE RAPPRESENTANTE ALBERGO VILLA DOMIZIA</a>	PROT. 36514 DEL 02/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	64
046	<a href="#">BIANCIARDI DANIELE</a>	PROT. 36597 DEL 03/12/2010	ACCOLTA	66
047	<a href="#">OLIVARI RAFFAELLA, ROSA OLIVARI</a>	PROT. 36695 DEL 06/12/2010	NON ACCOLTA	67
048	<a href="#">BELTRANI EMANUELA</a>	PROT. 36696 DEL 06/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	68
049	<a href="#">BAUSANI ROSELLINA</a>	PROT. 36697 DEL 06/12/2010	NON ACCOLTA	69
050	<del>BAUSANI ROSELLINA (DOPPIA COPIA)</del>	<del>PROT. 36698 DEL 06/12/2010</del>		
051	<a href="#">ALOCCHI MARIANTONELLA, CARRARA FLAVIO</a>	PROT. 36699 DEL 06/12/2010	NON ACCOLTA	70
052	<del>ALOCCHI MARIANTONELLA, CARRARA FLAVIO (DOPPIA COPIA)</del>	<del>PROT. 36700 DEL 06/12/2010</del>		
053	<del>MARIANTONELLA ALOCCHI, CARRARA FLAVIO (DOPPIA COPIA)</del>	<del>PROT. 36701 DEL 06/12/2010</del>		
053B IS	<del>ALOCCHI MARIANTONELLA, CARRARA FLAVIO (DOPPIA COPIA)</del>	<del>PROT. 36702 DEL 06/12/2010</del>		
054	<a href="#">DE PIRRO MAURIZIO</a>	PROT. 36703 DEL 06/12/2010	NON PERTINENTE	71



## Comune di Monte Argentario

055	<a href="#">DE PIRRO MAURIZIO</a>	PROT. 36704 DEL 06/12/2010	NON ACCOLTA	72
056	<a href="#">DE PIRRO MAURIZIO</a>	PROT. 36705 DEL 06/12/2010	NON ACCOLTA	73
057	<a href="#">BENVENUTI BRUNO</a>	PROT. 36732 DEL 06/12/2010	ACCOLTA	74
058	<a href="#">SCOTTO GIAMPIERO</a>	PROT. 36837 DEL 06/12/2010	NON ACCOLTA	75
059	<a href="#">FANCIULLI MICHELA</a>	PROT. 36838 DEL 06/12/2010	ACCOLTA	76
060	<a href="#">PERILLO MARCO</a>	PROT. 36840 DEL 06/12/2010	ACCOLTA	77
061	<a href="#">GIOVANNELLI ALDO</a>	PROT. 36867 DEL 06/12/2010	NON ACCOLTA	78
062	<a href="#">GIACOMELLI MAURIZIO</a>	PROT. 36868 DEL 06/12/2010	ACCOLTA	80
063	<a href="#">CALABRIA CARLO MARIA</a>	PROT. 36869 DEL 06/12/2010	NON ACCOLTA	81
064	<a href="#">CARINI FRANCESCO</a>	PROT. 36870 DEL 06/12/2010	NON ACCOLTA	82
065	<a href="#">SCOTTO SALVATORE</a>	PROT. 36871 DEL 06/12/2010	NON ACCOLTA	83
066	<a href="#">ROSI ANNA MARIA</a>	PROT. 36872 DEL 06/12/2010	NON PERTINENTE	84
067	<a href="#">SCOTTO SALVATORE</a>	PROT. 36873 DEL 06/12/2010	NON ACCOLTA	85
068	<a href="#">PETROSSI GRAZIANO</a>	PROT. 37021 DEL 07/12/2010	NON ACCOLTA	86
069	<a href="#">COLLI SIMONETTA</a>	PROT. 36880 DEL 06/12/2010	NON ACCOLTA	87
070	<a href="#">OLIVIERI MASSIMO - RAPPRESENTANTE DELL'ASSOCIAZIONE AMBIENTALISTA THE NATURAL WORLD SOCIETY</a>	PROT. 36795 DEL 06/12/2010	ACCOLTA	88
071	<a href="#">ALOCCI ANNA MARIA</a>	PROT. 37027 DEL 07/12/2010	NON ACCOLTA	89
072	<a href="#">ATZERI LUISA</a>	PROT. 37017 DEL 07/12/2010	NON ACCOLTA	90
073	<a href="#">ATZERI LUISA</a>	PROT. 37014 DEL 07/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	91
074	<del>ATZERI LUISA (DOPPIA COPIA)</del>	<del>PROT. 37015 DEL 07/12/2010</del>		



## Comune di Monte Argentario

075	<a href="#">BENINI GUSTAVO</a>	PROT. 36945 DEL 07/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	92
076	<a href="#">GIORGI LUCIANO</a>	PROT. 36944 DEL 07/12/2010	NON ACCOLTA	93
077	<a href="#">TERRAMOCCIA CLAUDIO</a>	PROT. 37020 DEL 07/12/2010	NON ACCOLTA	94
078	<a href="#">ATZERI LUISA</a>	PROT. 37018 DEL 07/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	95
079	<a href="#">TURCHINI ROMANA</a>	PROT. 36943 DEL 07/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	96
080	<a href="#">LAURIA ANTONIO - LEGALE RAPPRESENTANTE EDIL PORTOERCOLE</a>	PROT. 36942 DEL 07/12/2010	NON ACCOLTA	97
081	<a href="#">BUSONERO GINA</a>	PROT. 37025 DEL 07/12/2010	NON ACCOLTA	99
082	<a href="#">PICCHIANTI ROBERTO</a>	PROT. 37026 DEL 07/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	101
083	<a href="#">CAPPELLI SERGIO, CHELINI ALESSANDRO, CIBECCHINI DONATELLA, MATALONI FRANCESCO, PASSERIN BARBARA, AMMINISTRATORE UNICO DELLA SOCIETÀ BAMARFIN IMMOBILIARE</a>	PROT. 37029 DEL 07/12/2010	NON PERTINENTE	102
084	<a href="#">FANCIULLI MICHELA</a>	PROT. 36917 DEL 07/12/2010	ACCOLTA	103
085	<a href="#">FANCIULLI MICHELA</a>	PROT. 36918 DEL 07/12/2010	ACCOLTA	104
086	<a href="#">SCOTTO LUIGI</a>	PROT. 36916 DEL 07/12/2010	ACCOLTA	105
087	<a href="#">MANNO RAFFAELLA</a>	PROT. 37024 DEL 07/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	106
088	<a href="#">SANDRELLI MASSIMO - LEGALE RAPPRESENTANTE SOCIETÀ CALA PICCOLA</a>	PROT. 37023 DEL 07/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	107
089	<a href="#">ASTORE MARCO</a>	PROT. 37022 DEL 07/12/2010	NON ACCOLTA	108
090	<a href="#">SCOTTO WALTER</a>	PROT. 37040 DEL 07/12/2010	NON ACCOLTA	109
091	<a href="#">TONDINI MAURO, MAURO PAOLO</a>	PROT. 37042 DEL 07/12/2010	NON ACCOLTA	110
092	<a href="#">SCOTTO WALTER</a>	PROT. 37040 DEL 07/12/2010	NON ACCOLTA	111



## Comune di Monte Argentario

093	<a href="#">VINCENZO ROMEO – PRESIDENTE COOPERATIVA SENTINELLE DI MAREMMA</a>	PROT. 37233 DEL 09/12/2010	NON ACCOLTA	112
094	<a href="#">LANDINI GIANCARLO</a>	PROT. 37295 DEL 09/12/2010	NON ACCOLTA	113
095	<a href="#">RIBOLA STEFANIA</a>	PROT. 37312 DEL 09/12/2010	NON ACCOLTA	114
096	<a href="#">LEGA NAVALE ITALIANA</a>	PROT. 37314 DEL 09/12/2010	NON ACCOLTA	115
097	<a href="#">SAMBlich LUCIANO</a>	PROT. 37294 DEL 09/12/2010	NON ACCOLTA	116
098	<a href="#">DE PIRRO LINA</a>	PROT. 37281 DEL 09/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	117
099	<a href="#">ROCA ANTONIO – AMMINISTRATORE DELEGATO CONDominio VIA DEI FARI</a>	PROT. 37282 DEL 09/12/2010	NON ACCOLTA	118
100	<a href="#">BONI PAOLO</a> - AMMINISTRATORE UNICO SOC. AGRICOLA	PROT. 37431 DEL 09/12/2010	NON ACCOLTA	120
101	<a href="#">PROF. BISI SIMONETTA - RAPPRESENTANTE ASS. AMICI DELL'ARGENTARIO</a>	PROT. 37239 DEL 09/12/2010	ACCOLTA	122
102	<a href="#">AURELI LAURA HELENA</a>	PROT. 37237 DEL 09/12/2010	NON ACCOLTA	123
103	<a href="#">LA VILLA GIANCARLO</a>	PROT. 37240 DEL 09/12/2010	NON ACCOLTA	124
104	<a href="#">BONSANTI ALESSANDRA</a>	PROT. 37236 DEL 09/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	125
105	<a href="#">TRENTINO MASSIMO</a>	PROT. 37238 DEL 09/12/2010	NON ACCOLTA	126
106	<a href="#">BUCCI CASARI MARCO</a> - LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETÀ NUOVA PORTO ERCOLE	PROT. 37266 DEL 09/12/2010	NON PERTINENTE	127
107	<a href="#">DE SANTIS STEFANO</a> - ERCOLE LAND	PROT. 37205 DEL 09/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	128
408	<del>DE SANTIS STEFANO (DOPPIA COPIA)</del>	<del>PROT. 37204 DEL 09/12/2010</del>		
109	<a href="#">LIBERATI GIANCARLO</a>	PROT. 37290 DEL 09/12/2010	NON ACCOLTA	129
110	<a href="#">ROBERTO CERULLI – LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA CONFRATERNITA DEL SS. SACRAMENTO E MISERICORDIA</a>	PROT. 37280 DEL 09/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	130
111	<a href="#">BRACCI GELARDO – LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOC. TURISTICA ARGENTARIO</a>	PROT. 37277 DEL 09/12/2010	NON ACCOLTA	131



## Comune di Monte Argentario

112	<a href="#">BASCHIERI SALVADORI GABRIELLA</a>	PROT. 37444 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	132
112B IS	CERULLI ROBERTO (DOPPIA COPIA)	PROT. 37280 DEL 09/12/2010		
113	<a href="#">BRACCI GELARDO - LEGALE RAPPRESENTANTE SOC. TURISTICA ARGENTARIO</a>	PROT. 37278 DEL 09/12/2010	NON ACCOLTA	134
114	<a href="#">GALANTINO ARNALDO - LEGALE RAPPRESENTANTE SOCIETA' ARGENTARIO POLO CLUB</a>	PROT. 37265 DEL 09/12/2010	NON ACCOLTA	136
115	<a href="#">PAHOR NADA</a>	PROT. 37445 DEL 10/12/2010	NON ACCOLTA	138
115B IS	BRACCI GELARDO (DOPPIA COPIA)	PROT. 37278 DEL 09/12/2010		
116	<a href="#">ALESSANDRONI MAURO</a>	PROT. 37305 DEL 09/12/2010	NON ACCOLTA	140
117	<a href="#">GIOVANNINI GRAZIANA</a>	PROT. 37304 DEL 09/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	141
118	<a href="#">SCHIAVI LUIGI</a>	PROT. 37303 DEL 09/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	142
119	<a href="#">LA ROSA DEI VENTI 2007 SRL</a>	PROT. 37302 DEL 09/12/2010	NON ACCOLTA	143
120	<a href="#">SOLARI ALESSANDRA</a>	PROT. 37259 DEL 09/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	144
121	SOLARI ALESSANDRA (DOPPIA COPIA)	PROT. 37260 DEL 09/12/2010		
122	<a href="#">MANZONI ALEXIA</a>	PROT. 37261 DEL 09/12/2010	PARZIALMENTE ACCOLTA	145
123	<a href="#">COLI MARIA ANGELA, QUINTIERO COLI, ANTONIO FOIS, MARIA FOIS, ZINA FOIS, BIAGIA SABATINI, LUCIANO SABATINI</a>	PROT. 37262 DEL 09/12/2010	NON ACCOLTA	146
124	<a href="#">MILOZZI RAFFAELE</a>	PROT. 37263 DEL 09/12/2010	NON ACCOLTA	147
125	<a href="#">LANDINI ALBA</a>	PROT. 37215 DEL 09/12/2010	NON ACCOLTA	148
126	<a href="#">SCIALLA PASQUALINA</a>	PROT. 37306 DEL 09/12/2010	NON ACCOLTA	149
127	<a href="#">LANDINI ALBA</a>	PROT. 37216 DEL 09/12/2010	NON ACCOLTA	150
128	<a href="#">LANDINI ALBA</a>	PROT. 37218 DEL 09/12/2010	NON ACCOLTA	151



## Comune di Monte Argentario

129	<del>LANDINI ALBA (DOPPIA COPIA)</del>	<del>PROT. 37219 DEL 09/12/2010</del>		
130	<a href="#">LANDINI ALBA</a>	PROT. 37220 DEL 09/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	152
131	<del>LANDINI ALBA (DOPPIA COPIA)</del>	<del>PROT. 37221 DEL 09/12/2010</del>		
132	<a href="#">LANDINI ALBA</a>	PROT. 37222 DEL 09/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	153
133	<a href="#">BASCHIERI SALVADORI CECILIA</a>	PROT. 37447 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	154
<del>133B IS</del>	<del>LANDINI ALBA (DOPPIA COPIA)</del>	<del>PROT. 37222 DEL 09/12/2010</del>		
134	<a href="#">IANNETTI PAOLA</a>	PROT. 37229 DEL 09/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	156
135	<a href="#">LIPPIELLO SAVERIO</a> – LEGALE RAPPRESENTANTE SOCIETÀ GE.IM	PROT. 37228 DEL 09/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	157
136	<a href="#">FALINI MARCO</a>	PROT. 37330 DEL 09/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	158
137	<a href="#">UNFER IGINIO</a>	PROT. 37329 DEL 09/12/2010	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b>	159
138	<a href="#">GILMOZZI MARCO</a> – LEGALE RAPPRESENTANTE SOCIETÀ “COSA SOCIETÀ’ AGRICOLA”	PROT. 37315 DEL 09/12/2010	<b>NON PERTINENTE</b>	160
139	<a href="#">MAZZIERI VINCENZO</a>	PROT. 37311 DEL 09/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	161
140	<a href="#">MAZZIERI VINCENZO</a>	PROT. 37310 DEL 09/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	162
141	<a href="#">GALATOLO CORINNA DINA</a>	PROT. 37309 DEL 09/12/2010	<b>ACCOLTA</b>	163
142	<a href="#">PICA MAURIZIO</a>	PROT. 37308 DEL 09/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	164
143	<a href="#">PICA MAURIZIO</a>	PROT. 37307 DEL 09/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	165
144	<a href="#">LANDINI ALBA</a>	PROT. 37224 DEL 09/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	166
145	<del>LANDINI ALBA (DOPPIA COPIA)</del>	<del>PROT. 37223 DEL 09/12/2010</del>		
146	<del>UNFER IGINIO (DOPPIA COPIA)</del>	<del>PROT. 37329 DEL 09/12/2010</del>		
147	<a href="#">ABBIONE FRANCESCO - LEGALE RAPPRESENTANTE SOCIETÀ PARTEMI</a>	PROT. 37331 DEL 09/12/2010	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b>	167



## Comune di Monte Argentario

148	<a href="#">PAHOR MARCELLA</a>	PROT. 37446 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	169
148B IS	<del>ABBIONE AFRANCESCO</del> (DOPPIA COPIA)	<del>PROT. 37331 DEL 09/12/2010</del>		
149	<a href="#">DIORIO MASSIMO</a>	PROT. 37225 DEL 09/12/2010	<b>ACCOLTA</b>	171
150	<a href="#">BAUSANI MAFALDA</a>	PROT. 37370 DEL 09/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	172
151	<a href="#">III SETTORE URBANISTICA</a>	PROT. 37379 DEL 09/12/2010		173
152	<a href="#">FALINI MARCO</a>	PROT. 37330 DEL 09/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	174
153	<a href="#">VALABREGA STEFANO</a>	PROT. 36885 DEL 06/12/2010	<b>ACCOLTA</b>	175
154	<a href="#">BARONTINI GIOVANNI</a>	PROT. 37483 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	176
155	<a href="#">CHIMENTI UGO</a>	PROT. 37484 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	178
156	<a href="#">BALLINI ADULIO, MAZZUOLO ANGELA, MAZZUOLO ASSUNTA, MAZZUOLO CATERINA, MAZZUOLO DANIELE, MAZZUOLO PIETRO, RICCI GIUSEPPE, RICCI ORESTE, RICCI ADRIANA</a>	PROT. 37485 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	179
157	<a href="#">BOSCARINI ENRICO, MARA BOSCARINI, PIERINA ROSI</a>	PROT. 37486 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	180
158	<a href="#">SACCHETTO LUCILLA</a>	PROT. 37904 DEL 13/12/2010 R.R. N. 050208616521 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	181
159	<a href="#">FEROCI ANGIOLO</a>	PROT. 37949 DEL 13/12/2010 PEC MAIL DEL 11/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	182
160	<a href="#">DI CRISTOFARO JACOPO</a>	PROT. 37896 DEL 13/12/2010 A.R. N. 13735700716-9 DEL 07/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	183
161	<a href="#">DI CRISTOFARO JACOPO</a>	PROT. 37897 DEL 13/12/2010 A.R. N. 13735700680-7 DEL 07/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	184
162	<a href="#">DE MARCHI ORNELLA</a>	PROT. 37443 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	185
163	<a href="#">CHEGIA MARISA - LEGALE RAPPRESENTANTE SOC. POGGIO CAPANNINO</a>	PROT. 37449 DEL 10/12/2010	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b>	187
164	<a href="#">CHEGIA MARIO</a>	PROT. 37450 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	188



## Comune di Monte Argentario

165	<a href="#">CORSONI LUIGI, SABATINI ANNUNZIATA, NIETO MARISA, BUSSI FRANCO, TRILLOCCO RICCARDO, FANTERIA RODRIGO, NIETO FERNANDA, SABATINI VINCENZA, NACCARATO ELIO, COLAROSSO MARIA PIA, POGGIOLI G.FRANCO, NIETO ANGELO, COLI LUIGI, CERRETANI PIETRO</a>	PROT. 37451 DEL 10/12/2010	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b>	189
166	<a href="#">TRISTANO RICCARDO</a>	PROT. 37453 DEL 10/12/2010	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b>	190
167	<a href="#">LASSALANDRA ALESSANDRO - LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOC. RAD IMMOBILIARE</a>	PROT. 37452 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	191
168	<a href="#">LUCIOLI OTTIERI PIERO</a>	PROT. 37512 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	192
169	<a href="#">BRILLI LIDIA</a>	PROT. 37454 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	193
170	<a href="#">SCIO' ROBERTO - LEGALE RAPPRESENTANTE SOCIETÀ IL PELLICANO</a>	PROT. 37513 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	194
171	<a href="#">LORENZONI FABIO, ARMANDO COLZOLARI, FAZZALARI FRANCESCO</a>	PROT. 37554 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	196
172	<a href="#">DARINI ITALO</a>	PROT. 37555 DEL 10/12/2010	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b>	197
173	<a href="#">CAPONETTI STEFANO AVVOCATO (INTEGRAZIONE ALL'OSS. N. PROT. 36257 DEL 30/11/2010)</a>	PROT. 37546 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	199
174	<a href="#">LANDINI GIANCARLO</a>	PROT. 37544 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	200
175	<a href="#">CASTRICONI ALFREDO</a>	PROT. 37694 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	201
176	<a href="#">GALANDRINI CARLO</a>	PROT. 37695 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	202
177	<a href="#">LIOTTA ROSARIO SALVATORE - AMMINISTRATORE UNICO DELLA SOCIETÀ SOMME</a>	PROT. 37759 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>NON ACCOLTA - NON PERTINENTE</b>	203
178	<a href="#">CIONI MARCO - LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETÀ MAGISTE</a>	PROT. 37719 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	204
179	<a href="#">CASCINO ISABELLA</a>	PROT. 37717 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b>	206
180	<a href="#">PARETI SERGIO, BRACCI CESARE</a>	PROT. 37757 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>ACCOLTA</b>	207



## Comune di Monte Argentario

181	<a href="#">PIVA RITA, SAURO MUSIANI</a>	PROT. 37755 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	208
182	<a href="#">MUSIANI SAURO, PIVA RITA, CITONE GIORGIO, CITONE ANGELO, CITONE CARLO, MASSIMI ENRICO</a>	PROT. 37754 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	209
183	<a href="#">FONTANA ANTONELLI EMANUELA – RAPPRESENTANTE ASSOCIAZIONE FEDERALBERGHI GROSSETO</a>	PROT. 37751 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>NON PERTINENTE</b>	210
184	<a href="#">VALORI ROBERTO – LEGALE RAPPRESENTANTE VALLITRE SRL, PAOLA CAVALLO – LEGALE RAPPRESENTANTE SOC. RODI</a>	PROT. 37748 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b>	211
185	<a href="#">LORENZO MUGNAI</a>	PROT. 37746 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	212
186	<a href="#">LIVIU EUGEN</a>	PROT. 37616 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	213
187	<a href="#">POCCIANI GUIDO</a>	PROT. 37617 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	214
188	<a href="#">MERLONI ANTONELLA – LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETÀ NAUTICA CALA GALERA SPA, PORTO ERCOLE</a>	PROT. 37618 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	215
189	<a href="#">MANUELLI ILIA, ROSSI LORENZO</a>	PROT. 37619 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	216
190	<a href="#">SINIBALDI GIANLUIGI</a>	PROT. 37615 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	217
191	<a href="#">GHINI MAURO</a>	PROT. 37409 DEL 10/12/2010	<b>ACCOLTA</b>	218
192	<a href="#">GHINI MAURO</a>	PROT. 37409 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	219
193	<a href="#">GHINI MAURO</a>	PROT. 37411 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	220
194	<a href="#">AULETTA ARMENISE GIAMPIERO</a>	PROT. 37425 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	222
195	<a href="#">GHINI MAURO – LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETÀ PATRIMMO</a>	PROT. 37408 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	223
196	<a href="#">PETROSSI GIOVANNI</a>	PROT. 37423 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	224
197	<a href="#">MARCHINI MARIO</a>	PROT. 37424 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	225
198	<a href="#">MARLETTA DOMENICO – COMMISSARIO LIQUIDATORE DEL</a>	PROT. 37384 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	226



## Comune di Monte Argentario

### CONSORZIO DELL'ARGENTARIO

199	<a href="#">DE GREGORI GIULIANA</a>	PROT. 37381 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	228
200	<a href="#">DE GREGORI GIULIANA</a>	PROT. 37382 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	229
201	<a href="#">DE GREGORI GIULIANA</a>	PROT. 37383 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	230
202	<a href="#">SOLARI GIORGINA</a>	PROT. 37368 DEL 09/12/2010	<b>ACCOLTA</b>	231
203	<a href="#">DI PAOLA DONATO</a>	PROT. 37531 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	232
204	<a href="#">DU VAL DAGNY ERDA</a>	PROT. 37421 DEL 10/12/2010	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b>	233
205	<a href="#">BARBERINI QUIRINO</a>	PROT. 37422 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	234
206	<a href="#">SOLETTI PITOLETTI GIUSEPPE MARIA</a>	PROT. 37527 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	235
207	<a href="#">ROSSI MAURO</a>	PROT. 37840 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	237
208	<a href="#">BRESCHI VITTORIO</a>	PROT. 37839 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	238
209	<a href="#">MASSIMO DELLA MONACA</a> - PROFESSIONISTA INCARICATO DA: FERRO VINCENZO, STAGNARO TERZO, STAGNARO MAURO, BERTI LINO	PROT. 37837 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	239
210	<a href="#">BARTALUCCI ALFREDO, VONGHER EMILIO</a>	PROT. 37865 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	240
211	<a href="#">PARETI SERGIO, BROGNA ASSUNTA</a>	PROT. 37870 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	241
212	<a href="#">CARAFA D'ANDRIA BENEDETTA</a>	PROT. 37874 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	242
213	<a href="#">RUSSO GIOVANNI</a> – LEGALE RAPPRESNETANTE EDIL ROSI	PROT. 37873 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	244
214	<a href="#">DE ANGELIS LISENA</a>	PROT. 37872 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	245
215	<a href="#">VONGHER EMILIO</a>	PROT. 37867 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	246
216	<a href="#">MANNO MAURIZIO</a> – LEGALE RAPPRESENTANTE SOC. F.LLI MANNO	PROT. 37868 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b>	247



## Comune di Monte Argentario

217	<a href="#">BALDINI ANDREA</a>	PROT. 37860 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	249
218	<a href="#">ZENOBIO LEONARDO FANCIULLI</a>	PROT. 37864 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	250
219	<a href="#">BEROGNA GIULIO</a>	PROT. 37861 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	251
220	<a href="#">AMATO ITALO</a>	PROT. 37849 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b>	252
221	<a href="#">GINI LIDIA</a> – LEGALE RAPPRESENTANTE SOC. RAFIM	PROT. 37850 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	253
222	<a href="#">ROSI PIERO</a>	PROT. 37851 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	254
223	<a href="#">ROSI ANTONELLA</a> – LEGALE RAPPRESENTANTE SOC. VA-RO	PROT. 37852 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	255
224	<a href="#">RUSSO GIOVANNI</a> – AMMINISTRATORE DELLA SOCIETÀ EDILROSI	PROT. 37854 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	256
225	<a href="#">ROSI ANTONELLA</a> – AMMINISTRATORE UNICO SOC. VA- RO	PROT. 37855 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	257
226	<a href="#">ROSI PIERO</a>	PROT. 37856 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	258
227	<a href="#">MORETTI MARIO</a>	PROT. 37857 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	259
228	<a href="#">CARRESI MAURIZIO</a>	PROT. 37858 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	260
229	<a href="#">TROCCOLI DOMENICO</a>	PROT. 37848 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	261
230	<a href="#">CORSINI ALESSANDRO, CORSINI DESIDERIA</a>	PROT. 37832 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b>	262
231	<a href="#">LAURO VIVIANA – CERULLI DANILO</a>	PROT. 37847 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	264
232	<a href="#">COLI ELISEO, SABATINI ANNUNZIATA</a>	PROT. 37745 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b>	268
233	<a href="#">GHINI MAURO</a> – TECNICO INCARICATO YERRY S.A.	PROT. 37413 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	270
234	<a href="#">GHINI MAURO</a> – TECNICO INCARICATO DELLA AS ARGENTARIO	PROT. 37415 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	271
235	<a href="#">LAMIONI GIOVANNI</a> – RAPPRESENTANTE ASS. CONFARTIGIANATO	PROT. 37385 DEL 10/12/2010	<b>ACCOLTA</b>	272



## Comune di Monte Argentario

236	<a href="#">SARPERI GUJA, SARPERI DANIO, ANGIOLO DRAGONI, ALFONZINA BONUCCI, SILVESTRI MAURA, AGNELLO ANDREA, AGNELLO ALBERTO</a>	PROT. 37521 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	274
237	<a href="#">LA FAUCI GIUSEPPE PAOLO CODINI ARCHITETTO, MAURO ALESSANDRONI GEOMETRA</a>	PROT. 37522 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	275
238	<a href="#">LA FAUCI GIUSEPPE</a>	PROT. 37523 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	276
239	<a href="#">GHINI MAURO</a> – TECNICO INCARICATO DOTT. CAVAZZA	PROT. 37412 DEL 10/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	277
240	<a href="#">FIORENTINI IVA, LUCIGNANI ALESSANDRO, LUCIGNANI MAURO</a>	PROT. 37718 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>ACCOLTA</b>	278
241	<a href="#">CAPUZZO DOLCETTA ANTONELLA</a>	PROT. 37735 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b>	279
242	<a href="#">CAPUZZO DOLCETTA PAOLA</a>	PROT. 37740 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b>	281
243	<a href="#">DI LORENZO LUCIO</a> – RAPPRESENTANTE LEGA NAVALE	PROT. 37743 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	283
244	<a href="#">SORDINI GIUSEPPE</a>	PROT. 37684 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	284
245	<a href="#">MARSICOLA ROBERTO</a>	PROT. 37685 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	285
246	<a href="#">PETROSSI GUGLIELMO</a>	PROT. 37686 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>ACCOLTA</b>	286
247	<a href="#">BENEDETTI ATTILIO</a>	PROT. 37688 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	287
248	<a href="#">BRESCHI ALDA</a> - LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETÀ LA DARSENA	PROT. 37690 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	288
249	<a href="#">CECCARELLI LORENZO</a>	PROT. 37691 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	289
250	<a href="#">DALMAZZI ANNA</a>	PROT. 37692 DEL 13/12/2010 DATA DI ARRIVO 11/12/2010	<b>NON ACCOLTA</b>	290



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 001**

04/11/2010

protocollo n. 33227/2010

---

proponente

**WALTER CAPITANI**

Ubicazione

**Valle del Castagno**

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

**Sintesi dell'osservazione**

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON ACCORPAMENTO DELLA VOLUMETRIA, PER LA REALIZZAZIONE DI UN UNICO MANUFATTO AD USO ANNESSO. (IR2 E EA2).

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

La conformazione dei luoghi e in particolare l'ubicazione a distanza dei manufatti indicati di proprietà dell'osservante, rende inopportuno l'accorpamento dei volumi richiesto.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 002**

05/11/2010

protocollo n. 33360/2010

---

proponente

**MARINELLA ZANOTTI**

Ubicazione

**Strada del Pianone**

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

**Sintesi dell'osservazione**

1. INCLUDERE LA PROPRIETÀ DELLA RICHIEDENTE, IN AMBITO IRT IN QUANTO RISULTA IN PARTE IN "IRT" E IN PARTE IN "En";
  2. RICHIESTA DI UNA NUOVA CUBATURA DI CIRCA 3.500 MC PER LA COSTRUZIONE DI UN R.T.A, E DI 1200 MC PER B&B.
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

1. Non è condivisa la richiesta di inserimento di parte dei terreni ricadenti in zona ATO individuata nel Piano Strutturale e ricadenti nel Regolamento Urbanistico nella perimetrazione della zona IRT. Al riguardo è opportuno segnalare che a seguito dell'accoglimento dell'osservazione della Regione Toscana n. 01R prot. n. 39559 del 28/12/2010, è stata introdotta apposita perimetrazione e conseguente disciplina di maggior tutela paesaggistica delle aree che risultano allo stato prevalentemente non edificate all'interno degli "ambiti a prevalente carattere insediativo (Sezione C delle Norme di Attuazione adottate)".
2. Non è condivisa la richiesta di modifica relativa alla restante porzione che permane con destinazione En alla luce dei caratteri qualitativi dei terreni (per inciso l'osservazione muove dall'errato presupposto che nell'elaborato B1 l'area ricada in ambito urbano).
3. Non è inoltre condivisa la richiesta di nuova volumetria al fine di non pregiudicare il delicato equilibrio dei luoghi. Si ritiene opportuno precisare, che la dove sussiste il requisito di destinazione residenziale sugli edifici esistenti alla data di adozione del



## Comune di Monte Argentario

---

Regolamento Urbanistico, è possibile realizzare strutture bad & breakfast ai sensi della normativa vigente.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 003**

05/11/2010

protocollo n. 33394/2010

---

proponente

**GIOVANNI DEL VECCHIO**

Ubicazione

**Porto Ercole**

Disciplina suoli

**Elaborato D: Ambiti urbani - Porto Ercole**

---

**Sintesi dell'osservazione**

RICOSTRUZIONE DI UN IMMOBILE DIRUTO RICADENTE IN  
AMBITO TVR.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**ACCOLTA**

**Motivazioni**

E' condivisa l'esigenza di recupero dell'immobile, comportante peraltro il degrado dell'intero contesto urbano trattandosi peraltro di immobile nel quale è comprovata la preesistenza. Si dispone quindi l'inserimento di una disciplina adoc che consenta un intervento di ricostruzione nel rispetto delle caratteristiche topologiche e formali del contesto e nei limiti delle superfici esistenti.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 004**

08/11/2010

protocollo n. 33480/2010

---

proponente

**VITTORIO MASCIOLI**

Ubicazione

**Porto Santo Stefano - Ex Ebrei**

Disciplina suoli

**Elaborato F: Aree di nuovo impianto – Tn  
1.10**

---

**Sintesi dell'osservazione**

1. INSERIMENTO DI UNA NUOVA STRADA CHE COLLEGHI LA PILARELLA CON VIA MARTIRI D'UNGHERIA, CON PREVISIONE DI UN'AREA A PARCHEGGIO PER I MEZZI DI SOCCORSO E PER LA RESIDENZA.
  2. RIORDINO DEL TRAFFICO VEICOLARE SULLA VIABILITÀ ESISTENTE.
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

1. 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 dei sistemi ambientali nonché la conservazione e/o riqualificazione degli elementi fondativi quali la viabilità esistente rispetto al contesto di riferimento;
2. La regolamentazione dei sensi di marcia potrà essere valutata nelle opportune sedi e nei competenti uffici esulando dai compiti del Regolamento Urbanistico.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 005**

08/11/2010

protocollo n. 33526/2010

---

proponente

**CARLA MAGNONI**

Ubicazione

Disciplina suoli

**Elaborato G: Norme di attuazione**

---

**Sintesi dell'osservazione**

SPECIFICARE SE È AMMESSO IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO ANCHE SE NON VENGONO EFFETTUATI INTERVENTI EDILIZI.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

Nel rispetto delle destinazioni consentite dallo strumento il cambio di destinazione d'uso in assenza di opere (cosiddetto mutamento funzionale) è già consentito dallo strumento adottato previa corresponsione degli oneri dovuti. Assume altresì rilevanza che i cambi di destinazione d'uso aventi finalità residenziali trovano ostacolo nel dimensionamento consentito nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 006**

10/11/2010

protocollo n. 33920/2010

---

proponente

**PIERA BANI**

Ubicazione

**Valle del Castagno**

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INSERIMENTO DEL TERRENO DI PROPRIETÀ DELLA RICHIEDENTE, NELLA ZONA IR2.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

Il terreno di proprietà dell'osservante ricade già integralmente in ambito IR2 in quanto 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 superata la duplice zonizzazione che interessava la proprietà. Gli interventi consentiti saranno comunque quelli previsti dalla disciplina IR2.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 007**

09/11/2010

protocollo n. 33643/2010

---

proponente

**DI PIERRO NUNZIO**

Ubicazione

**Santa Liberata**

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

**Sintesi dell'osservazione**

POSSIBILITÀ DI AMPLIAMENTO DELL'EDIFICIO ESISTENTE

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

La richiesta concerne un immobile situato integralmente in ambito En in relazione al quale il Ru ha inteso inibire la realizzazione di ulteriori volumetrie. Si ritiene pertanto l'osservazione non suscettibile di accoglimento.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 008**

10/11/2010

protocollo n. 34166/2010

---

proponente

**PRASSEDE LUCIDI** - Legale rappresentante della Società GRIFOND

Ubicazione

**Santa Liberata**

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INSERIMENTO DEL TERRENO IN OGGETTO IN AMBITO TRR  
- TESSUTI URBANI DI FORMAZIONE RECENTE A  
PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE. POSSIBILITÀ DI  
NUOVA EDIFICAZIONE AI FINI RESIDENZIALI.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

La richiesta concerne un terreno inedificato che non può essere assimilato agli ambiti Trr, i quali presuppongono l'esistenza di una recente edificazione. Peraltro la collocazione in ambito Trr non comporterebbe l'attribuzione di capacità edificatoria.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 009**

11/11/2010

protocollo n. 34112/2010

---

proponente

**GILBERTO ZAMPIGHI**

Ubicazione

**Porto Ercole**

Disciplina suoli

**Elaborato D: Ambiti urbani**

---

**Sintesi dell'osservazione**

NUOVA COSTRUZIONE AI FINI RESIDENZIALI IN AMBITO EA2.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

Non è condivisa la richiesta di modifica della norma del RU, in quanto la realizzazione di nuove edificazioni in ambito Ea2 e quindi in territorio agricolo è consentita esclusivamente da parti di imprenditori agricoli in conformità al regolamento di attuazione 5/R della L.r. 1/2005.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 010**

15/11/2010

protocollo n. 34410/2010

---

proponente

**CARLA MIGNONI**

Ubicazione

Disciplina suoli

**Elaborato G: Norme di attuazione**

---

**Sintesi dell'osservazione**

PUNTUALIZZARE NELLA NORMATIVA DELLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E NELL'ARTICOLO CHE DISCIPLINA I TESSUTI URBANI, QUANDO È AMMESSO IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

Nel rispetto delle destinazioni consentite dallo strumento il cambio di destinazione d'uso in assenza di opere (cosiddetto mutamento funzionale) è già consentito, in base ai diversi settori funzionali degli ambiti urbani, dallo strumento adottato previa corresponsione degli oneri dovuti.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 011**

16/11/2010

protocollo n. 34652/2010

---

proponente

**COSTANTINI ANNA FRANCESCA**

Ubicazione

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

Disciplina suoli

**Elaborato D: Ambiti urbani  
Elaborato F: Aree di nuovo impianto**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INSERIMENTO IN AREE EDIFICABILI PER FINALITÀ RESIDENZIALI ANZICHÉ LA PREVISIONE DI NUOVA VIABILITÀ.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

La previsione viaria della quale è richiesta l'eliminazione, concretizza priorità del nuovo assetto insediativo in quanto costituente porzione della strada di gronda e miglioramento della viabilità. Le condizioni critiche dell'accesso viario al centro urbano e la conformazione dei luoghi rendono il vincolo indispensabile per il raggiungimento per il pubblico scopo. Ove ricorrano i presupposti l'interessato potrà comunque proporre l'istanza ex art. 39 DPR 327/2001.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 012**

17/11/2010

protocollo n. 34874/2010

---

proponente

**GIOVANNI D'ARRIGO**

Ubicazione

**POZZARELLO**

Disciplina suoli

**Elaborato D: Ambiti urbani**

---

**Sintesi dell'osservazione**

EDIFICIO DA INSERIRE NEI TESSUTI TRR ANZICHÉ IN TCR  
E RICHIESTA DI INCREMENTI VOLUMETRICI.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

### **Motivazioni**

Trattasi di edificio ricadente in ambito Tcr per il quale il pianificatore ha riconosciuto la valenza dell'impianto storico - urbanistico rispetto al contesto di riferimento. Si ritiene pertanto l'osservazione non suscettibile di accoglimento. Per quanto attiene la richiesta di incrementi volumetrici trova accoglimento nella misura in cui verrà modificata la categoria di intervento edilizio a seguito dell'accoglimento dell'osservazione di ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.

.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 013**

16/11/2010

protocollo n. 34739/2010

---

proponente

**ASSOCIAZIONE ASTROFILI COSTA D'ARGENTO**

Ubicazione

**Passionisti**

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

**Sintesi dell'osservazione**

NUOVO OSSERVATORIO ASTRONOMICO E RICHIESTA DI  
VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

La richiesta non è suscettibile di accoglimento data la peculiarità dei luoghi: l'area risulta interessata da vegetazione arborea per la quale il progettista ha riconosciuto la connotazione e vocazione prevalente per la tutela del paesaggio.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 014**

17/11/2010

protocollo n. 34914/2010

---

proponente

**CIRCOLO DI PORTISTI PORTO ERCOLE**

Ubicazione

**Porto Ercole**

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INDIVIDUAZIONE AREA PER RIMESSAGGIO BARCHE IN UN TERRENO PROSPICIENTE L'ATTUALE STRUTTURA DEL KINGS.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

L'area è stata interessata da un fenomeno di riemersione ed ha assunto caratteristiche ambientali e vegetative tali da renderla non idonea allo scopo di cui all'osservazione.



---

Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 015**

19/11/2010

protocollo n. 35222/2010

---

proponente

**SAVERIO LIPPIELLO** - Amministratore unico Società GE.IM

Ubicazione

Disciplina suoli

**Elaborato G: Norme di attuazione**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INSERIMENTO DEI POLI ALBERGHIERI INTEGRATI, COME  
DA PREVISIONE DEL PIANO STRUTTURALE

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

Nel quinquennio 2012-2017 le esigenze di nuova edificazione per edilizia turistico ricettiva appaiono adeguatamente garantite dalle previsioni relative alle aree di nuovo impianto. Si demanda al successivo Regolamento Urbanistico l'inserimento di tali previsioni.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 016**

22/11/2010

protocollo n. 35368/2010

---

proponente

**CARMEN PARISIO DI PENTA** - Direttore Generale dell'Associazione Ambientalista Marevivo

Ubicazione

**La Soda**

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

INDIVIDUAZIONE DI UN ALTRO LUOGO NELLA QUALE COSTRUIRE L' IMPIANTO DI DISSALAZIONE LA "SODA" (FR.5), IN QUANTO L'AREA ATTUALMENTE PERIMETRATA OSPITA SPECIE ANIMALI E VEGETALI PROTETTE E/O IN VIA DI ESTINZIONE.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**ACCOLTA**

### **Motivazioni**

È condivisa l'esigenza di tutela delle specie animali e vegetali che rivestono particolare interesse anche a livello comunitario, pertanto si conferma l'incompatibilità dell'area con l'impianto di dissalazione. Sarà compito dell'amministrazione di valutare idonea altra localizzazione.

Analoghe conclusioni circa l'incompatibilità dell'intervento conseguono anche dall'accoglimento dell'osservazione n. 485, cui si rinvia.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 017**

22/11/2010

protocollo n. 35373/2010

---

proponente

**GIANCARLO CORICELLI** - Presidente Consiglio Amministrazione Filippo II

Ubicazione

**Poggio Calvello - Porto S. Stefano**

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

**Sintesi dell'osservazione**

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELL'ALBERGO A  
"RESIDENCE"

---

**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.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 018**

23/11/2010

protocollo n. 35462/2010

---

proponente

**CLAUDIO FLEGO**

Ubicazione

**Via S. Andrea – Porto S. Stefano**

Disciplina suoli

**Elaborato F: Aree di nuovo impianto – Tn.1.4**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

EDIFICIO RICADENTE AI MARGINI DEL COMPARTO Tn.1.4, SUL QUALE È PREVISTA L'ADEGUAMENTO DELLA VIABILITÀ ESISTENTE. CHIEDE DI ESSERE ESCLUSO DAL COMPARTO E INSERITO IN TRR, CON POSSIBILITÀ DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.

---

**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". Inoltre, la disciplina delle consistenze integralmente o parzialmente interessate da provvedimenti di sanatoria straordinaria positivamente definiti non differisce dalle previsioni generali di zona.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 019**

24/11/2010

protocollo n. 35690/2010

---

proponente

**DANIELE SCOTTO**

Ubicazione

**Loc. Costa di Teva**

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

**Sintesi dell'osservazione**

POSSIBILITÀ DI FARE ANNESSI IN AMBITO EN.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

Lo strumento urbanistico adottato consente già diversamente dalla fattispecie in esame la possibilità di realizzare annessi agricoli.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 020**

24/11/2010

protocollo n. 35691/2010

---

proponente

**MASSIMO AMADDII**

Ubicazione

**Strada Statale n. 440**

Disciplina suoli

**Elaborato F: Aree di nuovo impianto - Tn.1.1**

---

**Sintesi dell'osservazione**

EDIFICIO RICADENTE NEL COMPARTO Tn.1.1, SUL QUALE È PREVISTA L'ADEGUAMENTO DELLA VIABILITÀ ESISTENTE. CHIEDE DI ESSERE ESCLUSO DAL COMPARTO E DEPERIMETRATA L'EDICOLA CHE È INTERCETTATA DA TALE PREVISIONE.

---

**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"*.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 021**

29/11/2010

protocollo n. 36012/2010

---

proponente

**CLAUDIO TERRAMOCCIA**

Ubicazione

**Valle del Castagno**

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

**Sintesi dell'osservazione**

REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA PER FINALITÀ B&B.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

Pur condividendo le esigenze prospettate nell'osservazione la richiesta trova ostacolo nel dimensionamento massimo del Piano Strutturale che non consente allo stato nuove edificazioni con destinazione turistico - ricettivo. Si demanda ad una successiva variante al Piano Strutturale la valutazione del dimensionamento e delle localizzazioni strategiche sul territorio comunale degli insediamenti turistico - ricettivi.



---

Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 022**

29/11/2010

protocollo n. 36078/2010

---

proponente

**FRANCESCO FRATONI**

Ubicazione

**Poggio delle Forche**

Disciplina suoli

**Elaborato F: Aree di nuovo impianto - Tn.3.3**

---

**Sintesi dell'osservazione**

POSSIBILITÀ DI REALIZZAZIONE DEL COMPARTO IN DUE INTERVENTI DISTINTI, A CAUSA DEL MANCATO ACCORDO FRA L' ELEVATO NUMERO DI PROPRIETARI

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

Non è condivisibile la suddivisione del comparto in due interventi distinti, in quanto non sarebbe possibile nel rispetto della normativa regionale vigente, applicare una corretta perequazione, tenuto conto della tipologia delle opere pubbliche da realizzare. Sarà compito del Piano Attuativo funzionale alla realizzazione delle previsioni del comparto stesso definire le concrete modalità di attuazione dell'area oggetto di osservazione, consentendo anche interventi suddivisi in stralci funzionali.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 023**

30/11/2010

protocollo n. 36171/2010

---

proponente

**SALVATORE SOLARI**

Ubicazione

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

Disciplina suoli

**Elaborato D: Ambiti urbani**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INSERIMENTO DEI TERRENI DEL RICHIEDENTE  
NELL'AMBITO IR2; ATTUALMENTE IL RU LI INSERISCE IN  
AMBITO 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 obiettivi presenti: è pertanto superata la duplice zonizzazione che interessava la proprietà.



---

Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 024**

30/11/2010

protocollo n. 36194/2010

---

proponente

**AMERIGA RISPOLI**

Ubicazione

**Via Caravaggio - Porto Ercole**

Disciplina suoli

**Elaborato D: Ambiti urbani**

---

**Sintesi dell'osservazione**

L'AREA CLASSIFICATA COME VERDE VRP NEL  
REGOLAMENTO URBANISTICO, POSSA ESSERE DESTINATA  
A PARCHEGGI A RASO.

---

**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 alterazione di tali rapporti.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 025**

30/11/2010

protocollo n. 36224/2010

---

proponente

**Mario NOCCIOLI, Luigi NARDI, Nicoletta MARCUCCI, Fabrizio CERIO, Marcello MENTINI, Maria Teresa BONUCCI, Federica DE SPIRT, Emanuele REALE**

Ubicazione

**Loc. Cala Galera**

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

L'AREA NELLA QUALE RICADONO I PROPRIETARI OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE È Ea.2; ESSENDO AI MARGINI DEL CENTRO ABITATO CHIEDONO CHE POSSA ESSERE INSERITA IN IRT.

---

**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.



---

Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 026**

29/11/2010

protocollo n. 36076/2010

---

proponente

**ROMEO VINCENZO** – Presidente Cooperativa Sentinelle di Maremma

Ubicazione

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INDIVIDUAZIONE DI UN AREA PER NUOVA EDIFICAZIONE  
DESTINATE AI SOCI DELLA COOPERATIVA

---

**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. 027**

26/11/2010

protocollo n. 35945/2010

---

proponente

**ANNAMARIA BALLARIANO**

Ubicazione

**Campone**

Disciplina suoli

**Elaborato D:Ambiti urbani**

---

**Sintesi dell'osservazione**

LOTTO INEDIFICATO RICADENTE IN AMBITO VRP,  
POSSIBILITÀ DI INSERIMENTO IN TRP.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

Pur condividendo le esigenze prospettate nell'osservazione, nel quinquennio 2012-2017 le esigenze di nuova edificazione per edilizia produttiva appaiono adeguatamente garantite dalle previsioni relative alle aree di nuovo impianto. Si demanda al prossimo Regolamento Urbanistico la valutazione del dimensionamento e della localizzazione della dotazione di nuove aree produttive.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 028**

29/11/2010

protocollo n. 35971/2010

---

proponente

**STEFANELLA MERLINI**

Ubicazione

**Ex Ebrei - Porto S. 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 VOLUMETRIA E SAGOMA. VALUTAZIONI PER LA VIABILITÀ ESISTENTE.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

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

---



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 029**

29/11/2010

protocollo n. 35972/2010

---

proponente

**ROBERTO NEGLIA**

Ubicazione

**Ex Ebrei - Porto S. Stefano**

Disciplina suoli

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

---

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;
- ECCESSIVA CUBATURA AI FINI RESIDENZIALI;
- 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.

### **Sintesi dell'osservazione**

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

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

---



## Comune di Monte Argentario

---

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 sovraordinati, Piano Strutturale in primis.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 030**

02/12/2010

protocollo n. 36454/2010

---

proponente

**ENRICO PUCCI**

Ubicazione

**Via delle Buche – Porto Ercole**

Disciplina suoli

**Elaborato D:Ambiti Urbani Porto Ercole**

---

**Sintesi dell'osservazione**

AMMETTERE INTERVENTI DI COMPLETAMENTO, COME PREVISTO DAL PRG – SOTTOZONA B3, CON 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.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 031**

25/11/2010

protocollo n. 35758/2010

---

proponente

**GIANCARLO PENNESTRI**

Ubicazione

**Poggio Pertuso – Porto Ercole**

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

**Sintesi dell'osservazione**

SI RICHIEDE DI INSERIRE L'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE, NELL'AMBITO IRT ANZICHÉ IN EN.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

La richiesta non è suscettibile di accoglimento in quanto proprio in ragione delle caratteristiche obiettive della zona rilevata nell'osservazione, il RU adottato ha inteso mantenere e tutelare il carattere prevalentemente naturale dello stato dei luoghi. Per inciso il manufatto indicato nell'osservazione non risulta interessato da edificazioni contermini.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 032**

25/11/2010

protocollo n. 35759/2010

---

proponente

**GIANCARLO PENNESTRI**

Ubicazione

**Porto Ercole**

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

**Elaborato G: Norme di attuazione**

---

**Sintesi dell'osservazione**

SI RICHIEDE DI INSERIRE I TERRENI OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE, NELL'AMBITO EA.2 ANZICHÉ IN EN, CON CONSEGUENTE MODIFICA ALLE NORME DI ATTUAZIONE PER CONSENTIRE P.A.P.M.A.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

### **Motivazioni**

E' condivisa la necessità di inserire uno specifico inciso nell'art. 61 con riferimento alla possibilità di realizzare anche nell'ambito En, residenze agricole o annessi stabili per l'agricoltura funzionali alla conduzione del fondo come previsto dalla l.r. 1/2005 e dal relativo regolamento d'attuazione.

Non è condivisibile invece, la richiesta di modifica della perimetrazione dell'ambito Ea2, in quanto l'estensione delle aree a prevalente carattere naturale è definita e tutelata, dal vigente Piano Strutturale.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 033**

25/11/2010

protocollo n. 35760/2010

---

proponente

**GIANCARLO PENNESTRI**

Ubicazione

**Porto Ercole**

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

**Sintesi dell'osservazione**

RETTIFICA DELLA PERIMETRAZIONE EA.2, IN QUANTO ATTUALMENTE NEL PS IL TERRENO RICADE IN ATS CON POSSIBILITÀ DI REALIZZARE SERVIZI COMPLEMENTARI PER LA PISTA CICLO – PEDONALE E TURISTICI/RICETTIVI.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

Non è condivisibile la modifica della perimetrazione richiesta, in quanto la possibilità di realizzare nel terreno di proprietà dell'osservante "funzioni complementari alle opere pubbliche" come previsto dall'art. 2 del Piano Strutturale (ATS) adduce, diversamente dalla fattispecie in esame, ad un complesso di trasformazioni di importanza strategica per finalità pubbliche, ai fini degli assetti programmati dei sistemi territoriali e funzionali. Si ritiene pertanto meritevole di conferma la disciplina dei suoli attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato.



---

Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 034**

25/11/2010

protocollo n. 35761/2010

---

proponente

**GIANCARLO PENNESTRI**

Ubicazione

**Porto Ercole**

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

**Elaborato G: Norme di attuazione**

---

**Sintesi dell'osservazione**

RETTIFICA DELLA PERIMETRAZIONE EA.2, IN QUANTO ATTUALMENTE NEL PS IL TERRENO RICADE IN ATO CON POSSIBILITÀ DI POTER FARE INTERVENTI TURISTICO/RICETTIVE E INFRASTRUTTURE.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

Non è condivisibile la modifica della perimetrazione richiesta, stante il vigente Piano Strutturale che *"ammette possibili interventi che non comportano rilevanti trasformazioni degli assetti urbanistici e ambientali esistenti"*. Inoltre, poiché all'accoglimento dell'osservazione osta il vigente Piano Strutturale – che non consente allo stato ulteriori prelievi per finalità turistico ricettive - si demanda ad una successiva variante al PS la valutazione del dimensionamento e delle localizzazioni strategiche sul territorio comunale degli insediamenti turistico ricettivi.

.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 035**

30/11/2010

protocollo n. 36257/2010

---

proponente

**STEFANO CAPONETTI** - Legale rappresentante

Ubicazione

**Terra Rossa**

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

**Sintesi dell'osservazione**

RETTIFICA DELLA PERIMETRAZIONE EN, IN QUANTO ATTUALMENTE NEL PS IL TERRENO RICADE IN ATO CON POSSIBILITÀ DI POTER FARE INTERVENTI TURISTICO – RICETTIVI.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

#### **Integrata con osservazione n. 173 prot. n. 37546 del 10/12/2010**

L'osservazione **non è suscettibile di accoglimento**, specificando quanto segue.

Rilevato 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.

In particolare con riferimento alla localizzazione individuata nell'osservazione l'amministrazione condivide l'obiettivo strategico di un potenziamento dell'offerta turistico ricettiva nei termini proposti

Tuttavia, poiché all'accoglimento dell'osservazione osta il vigente PS, si demanda ad una successiva variante al Piano Strutturale la valutazione del dimensionamento e delle localizzazioni strategiche sul territorio comunale degli insediamenti turistico ricettivi.

Difatti l'osservazione richiede l'inserimento di una previsione recante capacità insediativa con destinazione turistico – ricettiva in contrasto con le prescrizioni del vigente PS che destina i terreni, ricadenti in area a prevalente carattere boschivo:

---



## Comune di Monte Argentario

---

- parte ad area della conservazione ordinaria (ACO, avente sostanziale natura di prevalente carattere agricolo);
- parte ad area della conservazione attiva (ACA, preordinata a preservare gli aspetti naturalistici).

Per altro l'osservazione pare conseguire ad errata lettura del PS nella parte in cui assume che lo stesso strumento della pianificazione avrebbe consentito il consolidamento "intorno al Mascherino": contrariamente l'area graficizzata in colore bianco corrisponde nel Piano Strutturale ad ACO - area della conservazione ordinaria.

In ogni caso il PS - tav. 4 sistemi funzionali, UTOE 7 - localizza le possibili destinazioni turistico ricettive da recepire nel RU in altro distante sito (confronta graficizzazione PAI 03).

Per tali ragioni, l'osservazione non è allo stato suscettibile di accoglimento, non potendo il RU derogare al vigente PS, demandandosi ogni successiva scelta sul potenziamento delle strutture turistico ricettive ad una previa, necessaria variante allo strumento della pianificazione.



---

Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 036**

01/12/2010

protocollo n. 36360/2010

---

proponente

**ANTONIO BONARRIGO**

Ubicazione

**Le Casacce**

Disciplina suoli

**Elaborato G:Norme di attuazione**

---

**Sintesi dell'osservazione**

MODIFICA NORMATIVA ART. 61: NUOVA UNITÀ  
ABITATIVA DA REALIZZARSI IN UN LOTTO DI TERRENO GIÀ  
EDIFICATO PER UNA SUPERFICIE TOTALE DI MQ 100.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

La richiesta non è condivisa in quanto proprio in ragione delle caratteristiche obiettive della zona rilevata nell'osservazione, il RU adottato ha inteso mantenere e tutelare il carattere prevalentemente naturale dello stato dei luoghi 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. 037**

02/12/2010

protocollo n. 36480/2010

---

proponente

**FRANCESCO COSTAGLIOLA**

Ubicazione

**Via Pian dei Molini - Porto Ercole**

Disciplina suoli

**Elaborato G:Norme di attuazione**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

PROPONE LA SEGUENTE MODIFICA NORMATIVA:

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. Si condivide l'esigenza della ristrutturazione limitatamente all'intervento edilizio ritenendo l'osservazione meritevole di accoglimento. Non è condiviso invece il cambio di destinazione d'uso degli edifici non abitativi nonché i richiesti incrementi di superficie, in quanto la normativa per le aree agricole è stata elaborata in coerenza con l'art. 44 della L.R. 1/2005 e pertanto limitata agli interventi di ristrutturazione edilizia. Inoltre, il cambio di destinazione d'uso trova 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;



## Comune di Monte Argentario

---

2. non è condivisa la ristrutturazione urbanistica con accorpamento della volumetria quando non sussiste il requisito di edificio con destinazione d'uso agricola, in linea con l'art. 43 della L.r 1/2005;
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. 038**

02/12/2010

protocollo n. 36481/2010

---

proponente

**FRANCESCO GALLETTI, SCOTTO MARIA LETIZIA**

Ubicazione

**Loc. Mandrioli - Porto Ercole**

Disciplina suoli

**Elaborato G:Norme di attuazione**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

PROPONE LA SEGUENTE MODIFICA NORMATIVA:

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. **Si condivide** l'esigenza della ristrutturazione limitatamente all'intervento edilizio ritenendo l'osservazione meritevole di accoglimento. **Non è condiviso** invece il cambio di destinazione d'uso degli edifici non abitativi nonché i richiesti incrementi di superficie, in quanto la normativa per le aree agricole è stata elaborata in coerenza con l'art. 44 della L.R. 1/2005 e pertanto limitata agli interventi di ristrutturazione edilizia. Inoltre, il cambio di destinazione d'uso trova 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;



## Comune di Monte Argentario

---

2. **non è condivisa** la ristrutturazione urbanistica con accorpamento della volumetria quando non sussiste il requisito di edificio con destinazione d'uso agricola, in linea con l'art. 43 della L.r 1/2005;
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. 039**

02/12/2010

protocollo n. 36482/2010

---

proponente

**Marcella SCOTTO, Erasmo COSTAGLIOLA, Roberto SCOTTO**

Ubicazione

**Via Forte Stella**

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

**Sintesi dell'osservazione**

AREA RICADENTE IN AMBITO EA.2: POSSIBILITÀ DI  
NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

Non è suscettibile di accoglimento in quanto trova 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'area è inserita in un contesto di particolare pregio paesaggistico e naturale a cui è necessario prestare la massima tutela.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 040**

02/12/2010

protocollo n. 36459/2010

---

proponente

**ANNAMARIA DONATI**

Ubicazione

**Via Forte Stella - Porto Santo Stefano**

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

**Sintesi dell'osservazione**

AREA A MARGINE DEL CENTRO ABITATO DI PORTO SANTO STEFANO, INDIVIDUATA NEL RU IN PARTE IN IR2 E IN PARTE IN Ea.2. RICHIEDE LA POSSIBILITÀ DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE CON VILLETTE MONO E BIFAMILIARI E DOTAZIONE DI STANDARD A PARCHEGGI.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

Non è suscettibile di accoglimento in quanto trova insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo ammesso nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 041**

02/12/2010

protocollo n. 36458/2010

---

proponente

**FRANCESCO DONATI**

Ubicazione

**Le Cuocine - Porto Santo Stefano**

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

**Sintesi dell'osservazione**

AREA A MARGINE DEL CENTRO ABITATO DI PORTO SANTO STEFANO, INDIVIDUATA NEL RU IN PARTE IN IR2 E IN PARTE IN EA.2. RICHIEDE LA POSSIBILITÀ DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE CON VILLETTE MONO E BIFAMILIARI E DOTAZIONE DI STANDARD A PARCHEGGI.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

Non è suscettibile di accoglimento in quanto trova insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo ammesso nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 042**

02/12/2010

protocollo n. 36457/2010

---

proponente

**ANGELO NIETO**

Ubicazione

**I Molini - Porto Ercole**

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INSERIMENTO IN IR.2 ANZICHÉ IN EA.2 CON INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CHE CONSENTANO IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA EDIFICI RURALI NON ABITATIVI A RESIDENZIALI.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

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

Inoltre la richiesta di ristrutturazione con cambio di destinazione in civile abitazione, trova insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo ammesso nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziale.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 043**

02/12/2010

protocollo n. 36456/2010

---

proponente

**ANNA MARIA STADERINI**

Ubicazione

**Poggio Pertuso**

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

**Sintesi dell'osservazione**

PREVISIONI DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

La richiesta **non è condivisa** in quanto trova insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo ammesso nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziale.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 044**

01/12/2010

protocollo n. 36436/2010

---

proponente

**ROBERTO VISCONTI**

Ubicazione

**Tordara**

Disciplina suoli

**Elaborato B: Caratteri qualitativi del territorio**

---

**Sintesi dell'osservazione**

MODIFICA DELLA CLASSIFICAZIONE DELL'EDIFICIO INDIVIDUATO DI "VALORE ARCHITETTONICO E PAESAGGISTICO" IN QUANTO LO STESSO È STATO COSTRUITO TRA IL 1970 E IL 1980.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**ACCOLTA**

**Motivazioni**

E' condivisa l'esigenza di apportare la modifica alla classificazione "di valore architettonico e paesaggistico" attribuita all'immobile in quanto a seguito dell'istruttoria effettuata dagli uffici, l'edificio non risulta essere stato realizzato negli anni ' 30 - 40 ma bensì recentemente. Si dispone quindi la modifica cartografica.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 045**

02/12/2010

protocollo n. 36514/2010

---

proponente

**CARLO ALFIERI** – Legale rappresentante Albergo Villa Domizia

Ubicazione

**Santa Liberata**

Disciplina suoli

**Elaborato G: Norme di attuazione**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

MODIFICA NORMATIVA ARTT. 58 E 65.

ART. 58 COMMA 3.3: ELIMINARE IL DIMENSIONAMENTO DELLA PISCINA:

- COMMA 3.4: ELIMINARE;
- COMMA 3.5: SOSTITUIRE CON LA SEGUENTE DEDICAZIONE – "LA DIMENSIONE DEL VANO TECNICO AD USO PISCINA SARÀ PROPORZIONATO ALL'ALLOGGIO DELLE ATTREZZATURE DELLA PISCINA STESSA";

ART. 65 COMMA 5: È AMMESSA LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RE3 IN AMBITO IR2 PER LE STRUTTURE RICETTIVE ESISTENTI CON POSSIBILITÀ DI AMPLIAMENTO PARI AL 30%.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**PARZIALMENTE 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 al momento ulteriori prelievi con destinazione ricettiva - si demanda ad una successiva variante al Piano Strutturale la valutazione del dimensionamento e delle localizzazioni strategiche sul territorio comunale degli insediamenti turistico ricettivi.

---



## Comune di Monte Argentario

---

In merito alla modifica normativa, la richiesta non è condivisa giudicando appropriata e meritevole di conferma la disciplina contenuta nell'art. 58 commi 3.3 e 3.4 del Regolamento Urbanistico adottato. Si condivide invece l'esigenza di integrare il comma 3.5 per il dimensionamento del vano tecnico ad uso piscina con un congruo parametro per le sole strutture turistico ricettive esistenti. Si predispone pertanto la modifica normativa .



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 046**

03/12/2010

protocollo n. 36597/2010

---

proponente

**BIANCIARDI DANIELE**

Ubicazione

**Terra Rossa**

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INDIVIDUAZIONE DI UN'AREA DEDICATA AL RICOVERO E SOGGIORNO PER CANI, NELLA PROPRIETÀ DELL'OSSERVANTE.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**ACCOLTA**

**Motivazioni**

E' condivisa l'esigenza di dotare il territorio comunale di una struttura destinata al soggiorno dei cani, si subordina l'insediamento della struttura alla verifica della sussistenza dei requisiti imposti dalla normativa nazionale.



---

Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 047**

06/12/2010

protocollo n. 36695/2010

---

proponente

**OLIVARI Raffaella, Rosa OLIVARI**

Ubicazione

**Il Carrubo**

Disciplina suoli

**Elaborato D: Ambiti urbani**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INDIVIDUAZIONE DI UN AREA DI NUOVO IMPIANTO NELLA  
QUALE SIA POSSIBILE REALIZZARE:

- GARAGE INTERRATI PUBBLICI E PRIVATI;
  - EDILIZIA RESIDENZIALE PRIVATA MONO E BIFAMILIARE;
  - AMPLIAMENTO DELLA VIABILITÀ ESISTENTE.
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

La richiesta non è condivisa in quanto trova insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo ammesso nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziale. Assume altresì rilevanza la circostanza che l'area è inserita in un contesto di particolare pregio paesaggistico e naturale a cui è necessario prestare la massima tutela.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 048**

06/12/2010

protocollo n. 36696/2010

---

proponente

**EMANUELA BELTRANI**

Ubicazione

**Cala del Gesso**

Disciplina suoli

**Elaborato G:Norme di attuazione**

---

**Sintesi dell'osservazione**

MODIFICA NORMATIVA ALL'ART. 66: INSERIMENTO DI CALA DEL GESSO NELL'AMBITO IRT, CON POSSIBILITÀ DI ADDIZIONI VOLUMETRICHE DERIVANTI DAL RESIDUO DI PRG.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

### **Motivazioni**

Si condivide l'esigenza di aggiungere al comma 1.3 dell'art. 66 delle NTA, l'area denominata Cala del Gesso tra gli insediamenti a prevalente carattere turistico - residenziale, l'omissione difatti costituisce mero errore materiale.

Non può essere accolta la richiesta di utilizzo delle residue volumetrie derivanti dal vigente strumento di pianificazione: 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. 049**

06/12/2010

protocollo n. 36697/2010

---

proponente

**ROSELLINA BAUSANI**

Ubicazione

**Via del Molo – Porto Santo  
Stefano**

Disciplina suoli

**Elaborato D:Ambiti urbani**

---

**Sintesi dell'osservazione**

RECEPIMENTO DELLA VARIANTE RUPI E POSSIBILITÀ DI  
SFRUTTARE LA VOLUMETRIA DELLA TETTOIA ESISTENTE.

---

**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. 051**

06/12/2010

protocollo n. 36699/2010

---

proponente

**ALOCCI Mariantonella, Flavio CARRARA**

Ubicazione

**Via S. Lambardi – Porto S.  
Stefano**

Disciplina suoli

**Elaborato D:Ambiti urbani**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DELL'INTERVENTO IN ITINERE COME PRESCRITTO NELLA SCHEDA DELLA VARIANTE RUPI, CON POSSIBILITÀ DI TRASFERIMENTO DELLA VOLUMETRIA NON UTILIZZATA IN ALTRO LOTTO.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

Il Regolamento Urbanistico mira prioritariamente a 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.

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

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. 054**

06/12/2010

protocollo n. 36703/2010

---

proponente

**MAURIZIO DE PIRRO**

Ubicazione

**Fonte della Carpina**

Disciplina suoli

**Elaborato M:Relazione illustrativa generale**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INSERIMENTO CARTOGRAFICO DELL'AREA INDIVIDUATA IN  
TOPONOMASTICA COME FONTE DELLA CARPINA, IN AMBITO  
CLASSE IV VALORE NATURALISTICO BASSO ANZICHÉ IN  
CLASSE I.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON PERTINENTE**

### **Motivazioni**

La tavola della quale è richiesta la modifica costituisce recepimento all'interno del quadro conoscitivo della relazione al Regolamento Urbanistico - propedeutico alla formazione della disciplina del regolamento - dell'elaborato predisposto da Nemo srl e condiviso dalla Regione Toscana. L'osservazione è pertanto in questa sede non pertinente in quanto richiede una modifica di un'elaborato che il pianificatore si è limitato a richiamare tra gli studi propedeutici alla formazione del RU. Per tale ragione, per inciso, l'eventuale accoglimento dell'osservazione non avrebbe alcuna conseguenza sulla disciplina operativa del regolamento.



---

Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 055**

06/12/2010

protocollo n. 36704/2010

---

proponente

**MAURIZIO DE PIRRO**

Ubicazione

**Fonte della Carpina**

Disciplina suoli

**Elaborato B: Risorse naturali**

---

**Sintesi dell'osservazione**

DEPERIMETRAZIONE DELL'AREA BOSCATI E CONSERVAZIONE  
DEL SENTIERO STORICO.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

L'indicazione dei valori naturalistici presenti nel territorio comunale costituiscono recepimento di indagine condotta da competenti autorità di natura sovracomunale e pertanto non possono in questa sede essere disattesi.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 056**

06/12/2010

protocollo n. 36705/2010

---

proponente

**MAURIZIO DE PIRRO**

Ubicazione

**Fonte della Carpina**

Disciplina suoli

**Elaborato M:Relazione illustrativa generale**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INSERIMENTO CARTOGRAFICO DELL'AREA INDIVIDUATA IN  
TOPONOMASTICA COME FONTE DELLA CARPINA, IN AMBITO  
IN AREE AGRICOLE, SISTEMA CULTURALE E PARTICELLARE  
COMPLESSO.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

L'indicazione dei valori naturalistici presenti nel territorio comunale costituiscono recepimento di indagine condotta da competenti autorità di natura sovracomunale e pertanto non possono in questa sede essere disattesi.



---

Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 057**

06/12/2010

protocollo n. 36732/2010

---

proponente

**BRUNO BENVENUTI**

Ubicazione

**Loc. Terrarossa (Le Miniere)**

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DELL'ATTIVITÀ DI  
DEPOSITO DEL CANTIERE EDILE.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**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 senza incremento di superficie e/o di volumetrie.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 058**

06/12/2010

protocollo n. 36837/2010

---

proponente

**SCOTTO GIAMPIERO**

Ubicazione

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INDIVIDUAZIONE DI UN'AREA PIÙ IDONEA ALL'USO DI ISOLA ECOLOGICA FR4.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

L'individuazione della localizzazione viene confermata per i criteri e le caratteristiche rilevate dell'area, le eventuali problematiche segnalate per la viabilità di accesso possono essere valutate in sede di realizzazione.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 059**

06/12/2010

protocollo n. 36838/2010

---

proponente

**MICHELA FANCIULLI**

Ubicazione

Disciplina suoli

**Elaborato G:Norme di attuazione**

---

**Sintesi dell'osservazione**

MODIFICA NORMATIVA ALL'ART. 64: PUNTO 5.,  
POSSIBILITÀ DI ADDIZIONI FUNZIONALI FINO A 25 MQ DI  
S.U.L.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**ACCOLTA**

**Motivazioni**

Per quanto attiene la possibilità di addizioni funzionali agli edifici esistenti aventi destinazione residenziale nel territorio rurale, trova accoglimento a seguito dell'approvazione dell'osservazione di ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010, e conseguente integrazione dell'art.64 delle Norme di attuazione.



---

Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 060**

06/12/2010

protocollo n. 36840/2010

---

proponente

**MARCO PERILLO**

Ubicazione

Disciplina suoli

**Elaborato G:Norme di attuazione**

---

**Sintesi dell'osservazione**

MODIFICA NORMATIVA ALL'ART. 64: PUNTO 5., POSSIBILITÀ  
DI ADDIZIONI FUNZIONALI FINO A 25 MQ DI S.U.L.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**ACCOLTA**

**Motivazioni**

Per quanto attiene la possibilità di addizioni funzionali agli edifici esistenti aventi destinazione residenziale nel territorio rurale, trova parziale accoglimento nella misura in cui verrà modificata la normativa a seguito dell'accoglimento dell'osservazione di ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 061**

06/12/2010

protocollo n. 36867/2010

---

proponente

**ALDO GIOVANNELLI**

Ubicazione

**Ex Siluripedio - Porto S. Stefano**

Disciplina suoli

**Elaborato F: Aree di nuovo impianto - Tn. 1.10**

---

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. 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.

---



## Comune di Monte Argentario

---

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.
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.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 062**

06/12/2010

protocollo n. 36868/2010

---

proponente

**MAURIZIO GIACOMELLI**

Ubicazione

**Podere Poggio Tondo**

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA IN AMBITO EA1 ANZICHÉ IN ZONA FRP.3 IN QUANTO PIÙ IDONEA ALLA DESTINAZIONE D'USO ATTUALE.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**ACCOLTA**

**Motivazioni**

L'area oggetto di osservazione rientra all'interno del perimetro "Attrezzature sportive private di interesse generale (FrP.2)" per la quale il pianificatore per mero errore materiale ha incluso anche terreni non appartenenti a tale ambito. Si ritiene l'osservazione suscettibile di accoglimento predisponendo la modifica cartografica.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 063**

06/12/2010

protocollo n. 36869/2010

---

proponente

**CARLO MARIA CALABRIA**

Ubicazione

**Poggio Conventaccio**

Disciplina suoli

**Elaborato B:Risorse storico culturali**

---

**Sintesi dell'osservazione**

EDIFICIO RISALENTE AGLI ANNI '80, PERCIÒ NON PUÒ ESSERE CONSIDERATO DI "VALORE STORICO ARCHITETTONICO E PAESAGGISTICO".

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

Non è condivisa l'esigenza di apportare la modifica alla classificazione "di valore architettonico e paesaggistico" attribuita all'immobile in quanto a seguito dell'istruttoria effettuata dagli uffici, non vi sono riscontri a quanto rilevato dall'osservante circa la relazione dell'edificio negli anni ` 80 - 90. Anche la documentazione prodotta dall'osservante sembra invece confermare la corretta classificazione attribuita.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 064**

06/12/2010

protocollo n. 36870/2010

---

proponente

**CARINI FRANCESCO**

Ubicazione

**Campone – Porto Santo Stefano**

Disciplina suoli

**Elaborato F: aree di nuovo impianto - Tn.1.11**

---

**Sintesi dell'osservazione**

IL COMPARTO Tn. 1.11. PREVEDE LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO PER LA DISTRIBUZIONE CARBURANTI, RITENUTO NON IDONEO IN TALE AREA, IN QUANTO È PRESENTE UN POZZO PER L'APPROVVIGIONAMENTO IDRICO A MENO DI 200 MT.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

La previsione oggetto dell'osservazione è meramente ricognitiva e confermativa di una previsione già attuata.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 065**

06/12/2010

protocollo n. 36871/2010

---

proponente

**SALVATORE SCOTTO**

Ubicazione

**Via Collodi Alta – Porto S.  
Stefano**

Disciplina suoli

**Elaborato D: Ambiti urbani**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INSERIMENTO DI UNA NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE  
PRIVATA, ANZICHÉ PARCHEGGI COPERTI E A RASO.

---

**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. 066**

06/12/2010

protocollo n. 36872/2010

---

proponente

**ANNAMARIA ROSI**

Ubicazione

**Loc. Pozzarello**

Disciplina suoli

**Elaborato G: Norme di attuazione**

---

**Sintesi dell'osservazione**

MODIFICHE ALL'ART. 5: MODIFICHE AL PUAD PER LE CONCESSIONI DEMANIALI PER STABILIMENTO BALNEARE.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON PERTINENTE**

**Motivazioni**

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



---

Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 067**

06/12/2010

protocollo n. 36873/2010

---

proponente

**SCOTTO SALVATORE**

Ubicazione

**Loc. Argentiera**

Disciplina suoli

**Elaborato G: Norme di attuazione**

---

**Sintesi dell'osservazione**

MODIFICHE ALL'ART. 64: AMPLIAMENTO DELL'EDIFICIO  
ESISTENTE PER FINALITÀ DI BAD AND BREAKFAST ANCHE  
AGLI EDIFICI CON DESTINAZIONE D'USO NON AGRICOLO.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

Sugli edifici d'uso non agricolo nel territorio aperto, non si ritengono opportuni ampliamenti di superficie. La norma del Regolamento Urbanistico adottato consente già allo stato la possibilità di realizzare strutture fino ad un massimo di 12 posti letto per le consistenze edilizie esistenti alla data di adozione del Regolamento medesimo.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 068**

07/12/2010

protocollo n. 37021/2010

---

proponente

**GRAZIANO PETROSSI**

Ubicazione

**Mar Morto**

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INSERIMENTO IN AMBITO "INSEDIAMENTI ESISTENTI A PREVALENTE CARATTERE TURISTICO - RESIDENZIALE (IRT) ANZICHÉ IN "AREE CON PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA" (EA2).

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

La destinazione a prevalente funzione agricola è imposta dal Piano Strutturale che a sua volta recepisce gli indirizzi del Piano Territoriale di coordinamento provinciale. Per inciso si rileva che la destinazione a prevalente funzione agricola non implica l'effettiva utilizzazione a fini agricoli.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 069**

06/12/2010

protocollo n. 36880/2010

---

proponente

**SIMONETTA COLLI**

Ubicazione

**Strada Comunale Campone -  
Maddalena**

Disciplina suoli

**Elaborato D:Ambiti urbani**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INSERIMENTO IN AMBITO "TESSUTI URBANI DI FORMAZIONE  
RECENTE A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO (TRP)  
ANZICHÉ IN VERDE PRIVATO (VRP - TRP).

---

**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 mantenere lungo la viabilità e nelle aree immediatamente contermini agli edifici esistenti, una fascia aperta verso la sovrastante collina.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 070**

06/12/2010

protocollo n. 36795/2010

---

proponente

**MASSIMO OLIVIERI** – Rappresentante dell'Associazione Ambientalista The Natural World Society

Ubicazione

**Cala la Soda**

Disciplina suoli

**Elaborato I: Beni sottoposti a vincolo espropriativo**

---

**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.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 071**

07/12/2010

protocollo n. 37027/2010

---

proponente

**ANNAMARIA ALOCCI**

Ubicazione

**Loc. Calvello – Porto S. Stefano**

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INSERIMENTO DEL FABBRICATO IN AMBITO "INSEDIAMENTI ESISTENTI A PREVALENTE CARATTERE NATURALE (IR.2)" ANZICHÉ IN "AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (EA.2)".

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

Le caratteristiche obiettive dell'area sono del tutto conformi alla classificazione di aree a prevalente funzione agricola.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 072**

07/12/2010

protocollo n. 37017/2010

---

proponente

**LUISA AZTERI**

Ubicazione

**Via Panoramica – Porto S.  
Stefano**

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INSERIMENTO DEGLI AMBITI IR.1, IR.2 E IRT,  
ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO ED  
INSERIMENTO DI UN AREA DI NUOVO IMPIANTO PER EDIFICI  
RESIDENZIALI PRIVATI.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

La L.r 1/2005 definisce il perimetro del centro abitato adottando parametri urbanistici non assimilabili a quello delle zone IR1, IR2, IRT. Si ritiene pertanto non suscettibile di accoglimento l'osservazione anche nella consequenziale richiesta di modifica normativa dell'art. 65.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 073**

07/12/2010

protocollo n. 37014/2010

---

proponente

**LUISA AZTERI**

Ubicazione

**Via Panoramica – Porto S.  
Stefano**

Disciplina suoli

**Elaborato G:Norme di attuazione**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

MODIFICA NORMATIVA ART. 64: PUNTO 5 E 6,  
INTRODUZIONE DELLA RE3, SOSTITUZIONE EDILIZIA,  
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA E ADDIZIONI FUNZIONALI;

MODIFICA NORMATIVA ART. 55: REALIZZAZIONE DI  
AUTORIMESSE INTERRATE E SEMINTERRATE ANCHE NEL  
TERRITORIO RURALE.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

### **Motivazioni**

Si ritiene parzialmente accolta la proposta di modifica dell'art. 64 delle norme di attuazione nella misura in cui verrà modificata la categoria di intervento edilizio a seguito dell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.

Le scelte operate dal Regolamento Urbanistico adottato rispondono a normativa sovraordinata: si ritiene pertanto non suscettibile di accoglimento la richiesta di realizzare autorimesse interrato nel territorio rurale.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 075**

07/12/2010

protocollo n. 36945/2010

---

proponente

**GUSTAVO BENINI**

Ubicazione

**Cala Piccola**

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

1. INSERIMENTO IN AMBITO IRT ANZICHÉ IN "AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (EA.2)";
  2. INDIVIDUAZIONE DI UN AREA DI NUOVO IMPIANTO PER SERVIZI DI USO LOCALE (500 MQ);
  3. REALIZZAZIONE DI BOX AUTO INTERRATI IN AMBITO "AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA".
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

### **Motivazioni**

1. Non accolta. Le caratteristiche obiettive dell'area sono del tutto conformi alla classificazione di aree a prevalente funzione agricola.
2. Parzialmente accolta. In coerenza con quanto disciplinato dal Piano Strutturale, si condivide l'esigenza di realizzare un centro servizi di uso locale avente un dimensionamento massimo ammissibile di 200 mq di sul.
3. Non accolta. Non è condivisibile in quanto comporterebbe un totale stravolgimento delle scelte operate con il Ru che peraltro rispondono a normativa sovraordinata.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 076**

07/12/2010

protocollo n. 36944/2010

---

proponente

**LUCIANO GIORGI** – Legale incaricato

Ubicazione

**Loc. Campone – Porto S.  
Stefano**

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

**Sintesi dell'osservazione**

CONFERMA DELLE CAPACITÀ EDIFICATORIE DI PRG E  
AMPLIAMENTO DEL COMPARTO EDIFICATORIO Tn. 1.11.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

Obiettivo principale del Regolamento Urbanistico è la revisione delle previsioni edificatorie contenute nel piano vigente (PRG) e non costituisce una mera trasposizione e reiterazione delle sue disposizioni, bensì una rielaborazione complessiva delle analisi interpretative del costruito eseguita sulla base di un approfondito aggiornamento del quadro conoscitivo. L' inserimento della porzione di terreno indicata dall'osservante non appare suscettibile di apportare contributi qualitativi significativi al comparto Tn. 1.11. La richiesta non è suscettibile di accoglimento ritenendo appropriate e meritevoli di conferma gli indirizzi contenuti nella scheda progettuale del comparto teso al contenimento del consumo di suolo.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 077**

07/12/2010

protocollo n. 37020/2010

---

proponente

**TERRAMOCCIA CLAUDIO**

Ubicazione

Disciplina suoli

**Elaborato G: Norme di attuazione**

---

**Sintesi dell'osservazione**

MODIFICA ALL'ART. 65: INTRODUZIONE DELL'INDICE DI FABBRICABILITÀ PARI A 1MC/MQ PER NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE E TURISTICO RICETTIVA.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

Non è condivisa la richiesta di modifica della norma del RU, in quanto gli indici di fabbricabilità vengono definiti nell'ambito della disciplina della perequazione per i comparti di nuova edificazione in conformità al regolamento di attuazione della L.R. 1/2005.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 078**

07/12/2010

protocollo n. 37018/2010

---

proponente

**LUISA AZTERI**

Ubicazione

Disciplina suoli

**Elaborato G: Norme di attuazione**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

INSERIMENTO DEGLI AMBITI IR.1, IR.2 E IRT, ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO ED INSERIMENTO DI UN AREA DI NUOVO IMPIANTO AVENTE INDICE FONDIARIO DI 0,30 MC/MQ.

MODIFICA NORMATIVA ART. 65: PUNTO 5 E 6, INTRODUZIONE DELLA RE3, SOSTITUZIONE EDILIZIA, RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, ADDIZIONI FUNZIONALI E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

### **Motivazioni**

La L.r 1/2005 definisce il perimetro del centro abitato adottando parametri urbanistici non assimilabili a quello delle zone IR1, IR2, IRT. Si ritiene pertanto l'osservazione non suscettibile di accoglimento l'osservazione.

Si ritiene accolta la proposta di modifica all'art. 64 delle norme di attuazione nella misura in cui verrà modificata la categoria degli interventi edilizi a seguito dell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 079**

07/12/2010

protocollo n. 36943/2010

---

proponente

**TURCHINI ROMANA**

Ubicazione

**Via Panoramica – Porto S.  
Stefano**

Disciplina suoli

**Elaborato D: Ambiti urbani**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

ELIMINAZIONE DELLA PREVISIONE PCP – TVR E INSERIMENTO IN TRR CON POSSIBILITÀ DI ADDIZIONI FUNZIONALI FINO A 20 MQ. SU TALE IMMOBILE È STATA RILASCIATA UNA DIA NEL 2008, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

### **Motivazioni**

Si condivide la richiesta di modifica dell'attribuzione di destinazione Pcp – Tvr. Non è tuttavia condivisibile la richiesta di attribuzione "Tessuti urbani di formazione recente a prevalente carattere residenziale (Trr)" dovendosi piuttosto attribuire destinazione "Tessuti urbani consolidati a prevalente carattere residenziale (Tcr)", propria dell'area entro cui è collocata la proprietà oggetto di osservazione.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 080**

07/12/2010

protocollo n. 36942/2010

---

proponente

**ANTONIO LAURIA** – Legale rappresentante EDILPORTOERCOLE

Ubicazione

**Le Buche – Porto Ercole**

Disciplina suoli

**Elaborato D: Ambiti urbani**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

CONFERMA DEL RESIDUO EDIFICATORIO DI PRG E INDIVIDUAZIONE DELL'AREA COME ZONA DI COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE; INSERIMENTO IN AMBITO "TESSUTI URBANI DI FORMAZIONE RECENTE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE (TRR)" ANZICHÉ IN "AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (EA.2);

REALIZZAZIONE DELLA VIABILITÀ PUBBLICA PREVISTA NEL PRG.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

La previsione di destinazione Ea2 consegue a ponderata scelta pianificatoria dell'amministrazione che, alla luce delle caratteristiche obiettive della zona, ha inteso creare un'area verde in funzione di contenimento dell'espansione urbana, in coerenza con la natura dei luoghi (area pedecollinare esterna al centro abitato, contigua alla zona SIR, di pregio paesaggistico).

D'altro canto, la previsione richiesta dall'osservante appare anche scarsamente coerente con le previsioni, anche di salvaguardia, del vigente Piano di indirizzo territoriale (PIT): art. 21, comma 7 ed 8.

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 residenziale ulteriori alle capacità già assegnate nei diversi ambiti.

---



## Comune di Monte Argentario

---

Pur alla luce del contenzioso richiamato nell'osservazione (TAR Toscana Sez. I 2119/02; 735/07) la destinazione adottata appare dunque meritevole di conferma.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 081**

07/12/2010

protocollo n. 37025/2010

---

proponente

**GINA BUSONERO**

Ubicazione  
**Pozzarello**

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

---

### **Sintesi dell'osservazione**

1. INSERIMENTO IN TRR ANZICHÉ IN TCR, IN QUANTO L'IMMOBILE È STATO COSTRUITO NEGLI ANNI '70 E NON HA PARTICOLARI CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE, PERCIÒ È ASSIMILABILE AGLI EDIFICI LIMITROFI.
  2. ELIMINARE LA VIABILITÀ DI COLLEGAMENTO TRA VIA SS. TRINITÀ E VIA DELL'OLMO.
  3. MODIFICA NORMATIVA ALL'ART. 75:
    - PUNTO 4.1F: ELIMINARE "A PARITÀ DI SUPERFICIE UTILE LORDA";
    - PUNTO 4.2.3C: ELIMINARE "ALTEZZA ESISTENTE PRIMA DELL'INTERVENTO";
    - PUNTO 4.3.1 ELIMINARE "E SUPERFICIE UTILE LORDA";
    - INTRODURRE UN NUOVO PUNTO 4.4 CHE PERMETTA LA TRASFORMAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI IN STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

1. La richiesta non è condivisibile in quanto i caratteri architettonici dell'edificio sono coerenti con la destinazione "Tessuti urbani consolidati a prevalente carattere residenziale (Tcr)" assegnata dal Regolamento Urbanistico adottato.
  2. Non condivisibile. La viabilità di collegamento costituisce scelta strategica e comunque indispensabile per la corretta regolamentazione del flusso veicolare.
-



## Comune di Monte Argentario

---

3. Per quanto attiene la modifica normativa, la richiesta non è suscettibile di accoglimento ritenendo appropriata la disciplina degli interventi per l'ambito di riferimento. Si ritiene opportuno segnalare che la trasformazione degli edifici esistenti in strutture turistico - ricettive osta il dimensionamento del Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi per tali finalità.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 082**

07/12/2010

protocollo n. 37026/2010

---

proponente

**ROBERTO PICCHIANTI**

Ubicazione

**Carrubo Basso - Porto S. Stefano**

Disciplina suoli

**Elaborato F: Aree di nuovo impianto (Tn 1.9)**

---

**Sintesi dell'osservazione**

DEPERIMETRAZIONE DAL COMPARTO TN 1.9 "CARRUBO BASSO" CONSENTENDO L'INTERVENTO DIRETTO, RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DELL'IMMOBILE.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Motivazioni**

Non è condivisibile la richiesta di eliminazione del comparto Tn. 1.9 in quanto gli interventi che ne formano oggetto sono strategici per l'implementazione delle strutture di servizio dell'area scolastica.

E' condivisa la richiesta di ristrutturazione con ampliamento con le modalità definite nella scheda di comparto modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 083**

07/12/2010

protocollo n. 37029/2010

---

proponente

**Sergio CAPPELLI, Alessandro CHELINI, Donatella CIBECCHINI, Francesco MATALONI, Barbara PASSERIN** - Amministratore unico della società Bamarfin Immobiliare

Ubicazione

**Loc. Le Piane Argentario Golf**

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INSERIMENTO DELL'AREA IN AMBITO A VOCAZIONE TURISTICO - RICETTIVO, DATA LA VICINANZA DELLA STRUTTURA DEL GOLF.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON PERTINENTE**

**Motivazioni**

I terreni oggetto dell'osservazione richiedono una modifica al Piano Strutturale e non al RU: la richiesta pertanto non è pertinente.



---

Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 084**

07/12/2010

protocollo n. 36917/2010

---

proponente

**MICHELA FANCIULLI**

Ubicazione

Disciplina suoli

**Elaborato G: Norme di attuazione**

---

**Sintesi dell'osservazione**

MODIFICA NORMATIVA ART. 64: PUNTO 5, ADDIZIONE FUNZIONALE FINO AD UN MASSIMO DI 25 MQ DI SUL.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**ACCOLTA**

**Motivazioni**

Si ritiene accolta la proposta di modifica all'art. 64 delle norme di attuazione nella misura in cui verrà modificata la normativa a seguito dell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 085**

07/12/2010

protocollo n. 36918/2010

---

proponente

**MICHELA FANCIULLI**

Ubicazione

Disciplina suoli

**Elaborato G: Norme di attuazione**

---

**Sintesi dell'osservazione**

MODIFICA NORMATIVA ART. 64: PUNTO 5, ADDIZIONE FUNZIONALE FINO AD UN MASSIMO DI 25 MQ DI SUL.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**ACCOLTA**

**Motivazioni**

Si ritiene accolta la proposta di modifica all'art. 64 delle norme di attuazione nella misura in cui verrà modificata la normativa a seguito dell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 086**

07/12/2010

protocollo n. 36916/2010

---

proponente

**LUIGI SCOTTO**

Ubicazione

Disciplina suoli

**Elaborato G: Norme di attuazione**

---

**Sintesi dell'osservazione**

MODIFICA NORMATIVA ART. 65: ADDIZIONE FUNZIONALE  
FINO AD UN MASSIMO DI 25 MQ DI SUL IN AMBITO IR2.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**ACCOLTA**

**Motivazioni**

Si ritiene accolta la proposta di modifica all'art. 64 delle norme di attuazione nella misura in cui verrà modificata la normativa per gli edifici aventi destinazione residenziale alla data di adozione del Regolamento Urbanistico a seguito dell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 087**

07/12/2010

protocollo n. 37024/2010

---

proponente

**MANNO RAFFAELLA**

Ubicazione

Disciplina suoli

**Elaborato G: Norme di attuazione**

---

**Sintesi dell'osservazione**

MODIFICA NORMATIVA: IN AMBITO "AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (EA.2)" SIA CONSENTITA LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RE3.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Motivazioni**

Si ritiene accolta la proposta di modifica all'art. 64 delle norme di attuazione nella misura in cui verrà modificata la normativa sulle 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. 088**

07/12/2010

protocollo n. 37023/2010

---

proponente

**MASSIMO SANDRELLI** – Legale rappresentante della Società Cala Piccola

Ubicazione

**Albergo Torre di Cala Piccola**

Disciplina suoli

**Elaborato G: Norme di attuazione**

---

**Sintesi dell'osservazione**

MODIFICA NORMATIVA: CONSENTIRE L'INCREMENTO VOLUMETRICO PER ALMENO 1000 MC ALLE STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**PARZIALMENTE 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 ed accoglie in via generale l'esigenza di interventi volti allo sviluppo delle attrezzature ricettive. Tuttavia, poiché il vigente PS non consente ulteriori prelievi per tali finalità, si demanda ad una successiva variante al Piano Strutturale la valutazione e l'incremento del dimensionamento degli insediamenti turistico – ricettivi esistenti.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 089**

07/12/2010

protocollo n. 37022/2010

---

proponente

**MARCO ASTORE**

Ubicazione

**Le Cannelle**

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INSERIMENTO IN AMBITO "INSEDIAMENTI ESISTENTI A PREVALENTE CARATTERE TURISTICO - RESIDENZIALE (IRT)" ANZICHÉ IN "AREE A PREVALENTE FUNZIONA AGRICOLA (EA.2), IN QUANTO L'IMMOBILE È LIMITROFO A TALE AMBITO.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

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



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 090**

07/12/2010

protocollo n. 37040/2010

---

proponente

**WALTER SCOTTO**

Ubicazione

**Porto Ercole**

Disciplina suoli

**Elaborato F: Aree di nuovo impianto (Tn 3.3 e 3.4)**

---

**Sintesi dell'osservazione**

ELIMINAZIONE DELLE SCHEDE "AREE DI NUOVO IMPIANTO"  
TN. 3.3 E TN. 3.4

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

La richiesta di eliminazione della scheda Tn. 3.3 in ragione della presenza di fabbricati esistenti in corrispondenza della viabilità di progetto non è condivisa in quanto la problematica è già affrontata e risolta al punto 6 dell'emendamento al Regolamento Urbanistico del 16/09/2010.

Non è condivisa la richiesta di eliminazione della scheda Tn. 3.4 in quanto non sussiste alcun elemento di contrasto con il Piano Strutturale. L'area non rientra nell'ambito ACO 8.3 bensì all'interno dell'UTOE 3, con riferimento al quale l'art. 15 delle NTA del Piano Strutturale ammette edilizia residenziale aggiuntiva.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 091**

07/12/2010

protocollo n. 37042/2010

---

proponente

**Mauro TONDINI, Mauro PAOLO**

Ubicazione

Disciplina suoli

**Elaborato G: Norme di attuazione**

---

**Sintesi dell'osservazione**

MODIFICA NORMATIVA ART. 61: POSSIBILITÀ DI PARCHEGGIO SCAMBIATORE A TERRAROSSA CON DOTAZIONE DI SERVIZI.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

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



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 092**

07/12/2010

protocollo n. 37040/2010

---

proponente

**WALTER SCOTTO**

Ubicazione

**Poggio alle Forche – Via dei Molini, Porto Ercole**

Disciplina suoli

**Elaborato F: Aree di nuovo impianto (Tn 3.4)**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

COMPARTO Tn 3.4: NON FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO IN QUANTO SUSSISTE UN' ATTO D'OBBLIGO CHE VINCOLA LA DESTINAZIONE DELL'AREA A PARCO;

LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA VIABILITÀ INTERCETTA FABBRICATI ESISTENTI, PERTANTO SI SUGGERISCE LO STRALCIO DI TALE PREVISIONE.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

La richiesta di eliminazione della scheda Tn. 3.3 in ragione della presenza di fabbricati esistenti in corrispondenza della viabilità di progetto non è condivisa in quanto la problematica è già affrontata e risolta al punto 6 dell'emendamento al Regolamento Urbanistico del 16/09/2010.

Non è condivisa la richiesta di eliminazione della scheda Tn. 3.4 in quanto non sussiste alcun elemento di contrasto con il Piano Strutturale. L'area non rientra nell'ambito ACO 8.3 bensì all'interno dell'UTOE 3, con riferimento al quale l'art. 15 delle NTA del Piano Strutturale ammette edilizia residenziale aggiuntiva.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 093**

09/12/2010

protocollo n. 37233/2010

---

proponente

**VINCENZO ROMEO – Presidente Cooperativa Sentinelle di Maremma**

Ubicazione

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INDIVIDUAZIONE DI UN AREA PER NUOVA EDIFICAZIONE  
DESTINATE AI SOCI DELLA COOPERATIVA

---

**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. 094**

09/12/2010

protocollo n. 37295/2010

---

proponente

**LANDINI GIANCARLO**

Ubicazione

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INSERIMENTO IN "AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (EA2) ANZICHÉ IN "AREE A PREVALENTE CARATTERE NATURALE (EN).

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

La richiesta di modifica della perimetrazione dell'ambito Ea2, con inserimento dell'area di proprietà dell'osservante, non è condivisibile in quanto le caratteristiche obiettive dell'area rilevata nell'osservazione sono del tutto coerenti con la destinazione En.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 095**

09/12/2010

protocollo n. 37312/2010

---

proponente

**STEFANIA RIBOLA**

Ubicazione

**Loc. Poggio Calvello**

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INSERIMENTO IN "AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (EA2) ANZICHÉ IN "AREE A PREVALENTE CARATTERE NATURALE (EN).

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

La richiesta di modifica della perimetrazione dell'ambito Ea2, con inserimento dell'area di proprietà dell'osservante, non è condivisibile in quanto le caratteristiche obiettive dell'area rilevata nell'osservazione sono del tutto coerenti con la destinazione En.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 096**

09/12/2010

protocollo n. 37314/2010

---

proponente

**LEGA NAVALE ITALIANA**

Ubicazione

**Ex Asilo Ricasoli - Porto Ercole**

Disciplina suoli

**Elaborato D: Ambiti urbani**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INTERVENTO FINALIZZATO AD ATTREZZATURA PUBBLICA DI INTERESSE LOCALE, PER ATTIVITÀ LUDICHE – SPORTIVE, OSTELLO (RICETTIVITÀ PER I GIOVANI).

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

La scheda Tn. 3.2 ammette interventi di recupero della struttura ex asilo Ricasoli diretti alla realizzazione di pubblici servizi di interesse locale (attrezzature di interesse comune). Non è pertanto necessaria alcuna modifica normativa. L'individuazione delle specifiche modalità di utilizzo non competono, invece, al Regolamento Urbanistico.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 097**

09/12/2010

protocollo n. 37294/2010

---

proponente

**SAMBLICH LUCIANO**

Ubicazione

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INSERIMENTO IN AMBITO "AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (EA.2) ANZICHÉ IN "AREE A PREVALENTE CARATTERE NATURALE (EN)".

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

La richiesta di modifica della perimetrazione dell'ambito Ea2, con inserimento dell'area di proprietà dell'osservante, non è condivisibile in quanto le caratteristiche obiettive dell'area rilevata nell'osservazione sono del tutto coerenti con la destinazione En.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 098**

09/12/2010

protocollo n. 37281/2010

---

proponente

**DE PIRRO LINA**

Ubicazione

**Strada del Sole - Porto S.  
Stefano**

Disciplina suoli

**Elaborato D: Ambiti urbani**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INSERIMENTO IN "PARCHEGGI A RASO PRIVATI (PRP)"  
ANZICHÉ IN "VERDE PRIVATO DEGLI AMBITI URBANI (VRP  
- TRR)".

---

**CONTRODEDUZIONE**

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Motivazioni**

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, non si ritiene opportuno attribuire all'area destinazione PrP.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 099**

09/12/2010

protocollo n. 37282/2010

---

proponente

**ANTONIO ROCA** - Amministratore delegato condominio Via dei Fari

Ubicazione

**Ex Siluripedio - Porto S. 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. 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;
-



## Comune di Monte Argentario

---

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;
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.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 100**

09/12/2010

protocollo n. 37431/2010

---

proponente

**PAOLO BONI** – Amministratore unico società AGRICOLA

Ubicazione

**Podere Cento Fanti - Porto Ercole**

Disciplina suoli

**ELABORATO B: CARATTERI QUALITATIVI DEL TERRITORIO - RISORSE NATURALI**

**ELABORATO C: TERRITORIO RURALE: AMBITI TERRITORIALI**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

1. DEPERIMETRAZIONE DEGLI IMMOBILI DALL'AMBITO "AMBIENTI APERTI NATURALI";
  2. INSERIMENTO IN AMBITO "INSEDIAMENTI ESISTENTI A PREVALENTE CARATTERE TURISTICO - RESIDENZIALE (IRT) ANZICHÉ IN "AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (EA2);
  3. RECUPERO DEL FABBRICATO ESISTENTE CON INCREMENTO DI SUPERFICIE PER LA REALIZZAZIONE DI BILOCALI AD USO TURISTICO RICETTIVO.
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

1. La tavola della quale è richiesta la modifica costituisce recepimento all'interno del quadro conoscitivo della relazione al Regolamento Urbanistico, propedeutico alla formazione della disciplina del Regolamento stesso. L'osservazione è pertanto in questa sede non pertinente in quanto richiede una modifica di un elaborato che il pianificatore si è limitato a richiamare tra gli studi propedeutici alla formazione del RU.
2. La richiesta **non è condivisa** in quanto proprio in ragione delle caratteristiche obiettive della zona rilevata nell'osservazione, il RU adottato ha inteso mantenere e tutelare il carattere prevalentemente rurale dello stato dei luoghi;

---

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



## Comune di Monte Argentario

---

3. Il mancato accoglimento della richiesta di attribuzione della destinazione IRT comporta il conseguente rigetto della richiesta di previsione di incremento di superficie per gli edifici collocati in tale area.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 101**

09/12/2010

protocollo n. 37239/2010

---

proponente

**SIMONETTA BISI** – Rappresentante dell'Associazione Amici dell'Argentario

Ubicazione

**Località Cocomero**

Disciplina suoli

**ELABORATO B: CARATTERI QUALITATIVI DEL TERRITORIO - RISORSE NATURALI**

---

**Sintesi dell'osservazione**

AUMENTO DELLA TUTELA A PROTEZIONE DELLA TARTARUGA DI TERRA.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**ACCOLTA**

**Motivazioni**

È condivisa l'esigenza di tutela delle specie animali e vegetali che rivestono particolare interesse anche a livello comunitario, pertanto si conferma la destinazione dell'area a rilevante pregio ambientale. Tuttavia non è possibile estendere la perimetrazione delle aree boschive oltre i loro confini naturali.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 102**

09/12/2010

protocollo n. 37237/2010

---

proponente

**LAURA HELENA AURELI**

Ubicazione

**Località Cocomero**

Disciplina suoli

**ELABORATO C: TERRITORIO RURALE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INSERIMENTO IN "AREE AGRICOLE DI INTERESSE PRIMARIO (EA1) ANZICHÉ IN "AREE CON PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (EA2)".

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

La richiesta non è condivisa in quanto le caratteristiche obiettive della zona rilevata nell'osservazione sono incompatibili con l'attribuzione di area agricola di interesse primario.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 103**

09/12/2010

protocollo n. 37240/2010

---

proponente

**LA VILLA GIANCARLO**

Ubicazione

**Località Ronconali**

Disciplina suoli

**ELABORATO C: TERRITORIO RURALE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

POSSIBILITÀ DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO E  
ADDIZIONI FUNZIONALI IN AMBITO "AREE CON PREVALENTE  
FUNZIONE AGRICOLA (EA2)".

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

Il 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.

Si ritiene opportuno segnalare che le addizioni funzionali sono consentite agli edifici esistenti aventi destinazione residenziale.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 104**

09/12/2010

protocollo n. 37236/2010

---

proponente

**ALESSANDRA BONSANTI**

Ubicazione

**Porto Ercole**

Disciplina suoli

**ELABORATO F: AREE DI NUOVO IMPIANTO (Tn 3.1)**

---

**Sintesi dell'osservazione**

COMPARTO Tn 3.1: RIMODULAZIONE DEI PARCHEGGI IN  
DOTAZIONE DEI RESIDENTI;

POSSIBILITÀ DI REALIZZARE PASSI CARRABILI

---

**CONTRODEDUZIONE**

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Motivazioni**

Si ritiene l'osservazione suscettibile di accoglimento nella misura in cui verrà rimodulato il corretto rapporto tra parcheggi pubblici e parcheggi privati dimensionati sulla capacità insediativa del comparto stesso.

L'osservazione relativa alla realizzazione di passi carrabili risulta non pertinente: la materia è oggetto di disciplina ad opera di apposito regolamento comunale.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 105**

09/12/2010

protocollo n. 37238/2010

---

proponente

**MASSIMO TRENTINO**

Ubicazione

**Località Cocomero**

Disciplina suoli

**ELABORATO C: TERRITORIO RURALE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INSERIMENTO IN AMBITO "AREE AGRICOLE DI INTERESSE PRIMARIO (EN) ANZICHÉ IN "AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (EA2)".

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

La richiesta non è condivisa in quanto le caratteristiche obiettive della zona rilevata nell'osservazione sono incompatibili con l'attribuzione di area agricola di interesse primario.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 106**

09/12/2010

protocollo n. 37266/2010

---

proponente

**MARCO BUCCI CASARI** - Legale rappresentante della Società Nuova Porto Ercole

Ubicazione

**Cala Galera**

Disciplina suoli

**ELABORATO D: AMBITI URBANI**

---

**Sintesi dell'osservazione**

MIGLIORARE L'OFFERTA DELLA NAUTICA, CON DOTAZIONI TURISTICO ALBERGHIERE A SEGUITO DI VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON PERTINENTE**

**Motivazioni**

L'osservazione non è pertinente in quanto preordinata a ottenere una variante al Piano Strutturale.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 107**

09/12/2010

protocollo n. 37205/2010

---

proponente

**STEFANO DE SANTIS** - Ercole Land

Ubicazione

**Località Sbarcatello**

Disciplina suoli

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

MODIFICA NORMATIVA ART. 66: POSSIBILITÀ DI INCREMENTI VOLUMETRICI MANTENENDO I RESIDUI DI PRG.

ADDIZIONI FUNZIONALI PER GLI EDIFICI RICADENTI IN AMBITO "INSEDIAMENTI ESISTENTI A PREVALENTE CARATTERE TURISTICO - RESIDENZIALE (IRT)".

---

**CONTRODEDUZIONE**

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

### **Motivazioni**

La richiesta di recepimento del residuo volumetrico del previgente P.R.G non può essere accolta alla luce del dimensionamento del Piano Strutturale.

Per quanto attiene le addizioni funzionali si ritiene l'osservazione suscettibile di accoglimento 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. 109**

09/12/2010

protocollo n. 37290/2010

---

proponente

**GIANCARLO LIBERATI**

Ubicazione

**Località Feniglia**

Disciplina suoli

**ELABORATO C: TERRITORIO RURALE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

POSSIBILITÀ DI TRASFORMAZIONE DELL'IMMOBILE, REGOLARMENTE CONCESSIONATO IN AREA DEMANIALE, LOC. FENIGLIA, DI CONVERTIRLO IN TURISTICO - RICETTIVO.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

L'osservazione non può essere accolta in quanto l'area su cui insiste il fabbricato oggetto di osservazione presenta caratteristiche obiettive che non permettono l'attribuzione di destinazione diversa da quella a "spiaggia", all'interno della quale l'art. 48 delle N.T.A., comma 4, proibisce la realizzazione di costruzioni permanenti in muratura. Attesa l'esigenza di tutela degli arenili e delle aree immediatamente prospicienti gli stessi, nonché la necessità di evitare l'eccessiva antropizzazione, appare inopportuna la modifica dell'art. 48.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 110**

09/12/2010

protocollo n. 37280/2010

---

proponente

**ROBERTO CERULLI** – Legale Rappresentante della Confraternita del SS. Sacramento e Misericordia

Ubicazione

**Via del Campone - Porto S. Stefano**

Disciplina suoli

**ELABORATO D: AMBITI URBANI**

---

**Sintesi dell'osservazione**

NUOVA EDIFICAZIONE PER FINALITÀ SOCIALI E ASSISTENZIALI.

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA IN AMBITO ACS E POSSIBILITÀ DI REALIZZARE PARCHEGGI IN DOTAZIONE DEL CIMITERO E DELLA NUOVA STRUTTURA.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Motivazioni**

Si condivide l'esigenza della realizzazione di nuovi parcheggi a raso ad uso del limitrofo cimitero comunale.

Non è condivisa la richiesta di realizzare nuova edificazione, in quanto l'area ricade all'interno della fascia di rispetto del vincolo cimiteriale.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 111**

09/12/2010

protocollo n. 37277/2010

---

proponente

**GELARDO BRACCI** – Legale rappresentante della Soc. Turistica Argentario

Ubicazione

**Via Civinini - Porto S. Stefano**

Disciplina suoli

**ELABORATO F: AREE DI NUOVO IMPIANTO (Tn 1.10)**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

CORREZIONE DEL PERIMETRO DEL COMPARTO Tn.1.10 E DELIMITAZIONE DEL CONFINE DEMANIALE SUL QUALE OPERA LA SOC. TURISTICA ARGENTIERA A SEGUITO DI CONCESSIONE DEMANIALE (EX EBREI);

NUOVA PERIMETRAZIONE DEL COMPARTO LASCIANDO FUORI LA VIABILITÀ DI ACCESSO ALLA STRUTTURA ALBERGHIERA E ALLO STABILIMENTO BALNEARE.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

Il Regolamento Urbanistico nella delimitazione dei confini dei comparti non è tenuto a rispettare i confini delle concessioni demaniali. Date le caratteristiche obiettive dell'area e le finalità perseguite con la previsione del comparto Tn 1.10, non si ritiene opportuno modificarne i confini. 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 l'accesso carrabile alla struttura ricettiva.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 112**

10/12/2010

protocollo n. 37444/2010

---

proponente

**BANCHIERI SALVATORI GABRIELLA**

Ubicazione

**Ex Ebrei - Porto S. 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. 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.



## Comune di Monte Argentario

---

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.
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.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 113**

09/12/2010

protocollo n. 37278/2010

---

proponente

**GELARDO BRACCI** – Legale rappresentante della Soc. Turistica Argentario

Ubicazione

**Via Civinini - Porto S. Stefano**

Disciplina suoli

**ELABORATO D: AMBITI URBANI**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

INCREMENTI VOLUMETRICI UNA TANTUM E POSSIBILITÀ DI CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO AI FINI TURISTICO RICETTIVI E INTERVENTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE PER ADEGUAMENTO;

POSSIBILITÀ DI REALIZZARE BALCONI;

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DELLE CABINE DELLO STABILIMENTO BALNEARE, CON INCREMENTO DELLA DOTAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI ADIBITI A SERVIZI, NONCHÉ ULTERIORI INTERVENTI SULL'AREA OGGETTO DI CONCESSIONE DEMANIALE.

---

**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 ulteriori prelievi per finalità ricettive - si demanda ad una successiva variante al Piano Strutturale la valutazione del dimensionamento e dei necessari incrementi di superficie utili alle strutture esistenti.

Lo strumento consente già diversamente dalla fattispecie in esame cambi di destinazione di utilizzo di locali esistenti nel rispetto della funzione Tr1 (Funzioni turistico ricettive) purché non determinino carico urbanistico.

---



## Comune di Monte Argentario

---

Gli interventi di demolizione/ricostruzione sono consentiti nei limiti delle categorie di intervento ammesse dall'ambito "Tessuti urbani consolidati a prevalente carattere residenziale (Tcr)".

La realizzazione di balconi di servizio è già ammessa dall'emendamento al Regolamento Urbanistico adottato.

Le strutture esistenti sulle aree destinate a spiaggia possono formare oggetto degli interventi previsti dall'art. 48 delle Norme di Attuazione. del R.U., che ricomprende gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambi di destinazione d'uso. Non si ritengono opportune modifiche normative volte ad incrementare gli interventi ammissibili.

È condivisibile ed anzi auspicabile il rifacimento dei camminamenti con sostituzione della pavimentazione in calcestruzzo con materiali ecocompatibili, volta anche al necessario abbattimento delle barriere architettoniche. Tuttavia, la disciplina dello specchio acqueo oggetto di concessione e le previsioni inerenti la sistemazione degli arenili, sono demandate al PUAD. Appare, pertanto, non pertinente l'osservazione formulata al riguardo.

L'attribuzione della destinazione a "spiaggia" dell'area a confine con il c.d. Siluripedio ha formato oggetto di adeguata valutazione in sede di stesura del R.U. Non sussistono, né sono stati comprovati, elementi idonei a giustificare diverse attribuzioni.

La richiesta di indicare lo stabilmente balneare negli elaborati grafici non è pertinente, in quanto la normativa relativa è dettata da specifici piani di settore.

Non è condivisibile la richiesta di ampliamento della destinazione urbanistica Tcr. Le caratteristiche obiettive dello stato dei luoghi sono tali da imporre all'area la destinazione a "spiaggia".

In ragione di quanto sopra esposto non è condivisibile la modifica degli artt. 74 e 48 delle N.T.A. del R.U. così come proposta dall'osservante.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 114**

09/12/2010

protocollo n. 37265/2010

---

proponente

**GALANTINO ARNALDO** – Legale rappresentante SOCIETA' ARGENTARIO POLO CLUB

Ubicazione

Disciplina suoli

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

MODIFICA NORMATIVA ART. 45: ELIMINAZIONE "NON SONO CONSENTITI INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE" E SOSTITUITA CON L'AMMISSIBILITÀ DI NUOVI INTERVENTI;

PUNTO 4.3: ELIMINAZIONE DEL DIVIETO DI NUOVA EDIFICAZIONE

PUNTO 4.6.3:

- IMPIANTO PRINCIPALE ESISTENTE: CAMPO POLO PROFESSIONALE;
- IMPIANTI CONNESSI PREVISTI: CENTRO EQUESTRE CON SCUOLA DI EQUITAZIONE, IPPOTERAPIA PER DISABILI E TREKKING EQUESTRE;
- S.U.L. STRUTTURE CONNESSE: STRUTTURA RICETTIVA E RELATIVI SERVIZI MQ 1449,24 PER 80 POSTI LETTO;
- STRUTTURE PER ALLOGGI SPORTIVI: 1016.40 MQ;
- CLUB HOUSE, RECEPTION, SERVIZI MQ 1059;
- SCUDERIE E SERVIZI MQ 975;

INSERIMENTO DELLA PREVISIONE DI NUOVA EDIFICAZIONE PER STRUTTURE E SERVIZI CONNESSE AD USO TURISTICO – RICETTIVO – SPORTIVO.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

Considerato che la struttura sportiva, quale quella del proponente, è una realtà consolidata nel territorio comunale, l'amministrazione condivide in via generale l'esigenza di interventi volti al loro sviluppo. Tuttavia, poiché all'accoglimento dell'osservazione osta il vigente PS – che non consente ulteriori prelievi per tali finalità – si demanda ad una successiva variante al Piano Strutturale la valutazione del

---



## Comune di Monte Argentario

---

dimensionamento e dei necessari incrementi di superficie utili alle strutture esistenti che assolvono la funzione anche di turistico - ricettivo. Si ritiene pertanto non suscettibile di accoglimento la conseguente richiesta di modifica normativa.

Non è accolta la richiesta di nuova edificazione per la realizzazione di alloggi sportivi cui, attesa la destinazione residenziale degli stessi, osta il dimensionamento del Piano Strutturale.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 115**

10/12/2010

protocollo n. 37445/2010

---

proponente

**PAHOR NADA**

Ubicazione

**Ex Ebrei - Porto S. 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. SUGGERISCONO UN PARCO PUBBLICO;
4. LA MESSA IN SICUREZZA DELL'AREA;
5. CHIARIMENTI SULLA REALIZZAZIONE DEI CHIOSCHI.

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.



## Comune di Monte Argentario

---

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.
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.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 116**

09/12/2010

protocollo n. 37305/2010

---

proponente

**MAURO ALESSANDRONI**

Ubicazione

**Argentiera**

Disciplina suoli

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

POSSIBILITÀ DI AMPLIAMENTO VOLUMETRICO  
CONFERMANDO I RESIDUI DI PRG, REALIZZAZIONE DI  
GARAGE INTERRATI E POSSIBILITÀ DI RISTRUTTURAZIONE  
URBANISTICA IN AMBITO TRR.

---

**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, neppure in presenza di residui di volumetria del previgente PRG.

La realizzazione di ampliamenti volumetrici sarà possibile nei limiti dell'addizione funzionale così come previsto all'art. 75, che non si ritiene opportuno modificare anche alla luce dei già indicati limiti di dimensionamento.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 117**

09/12/2010

protocollo n. 37304/2010

---

proponente

**GIOVANNINI GRAZIANA**

Ubicazione

**Campone**

Disciplina suoli

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

POSSIBILITÀ DI CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO DELLE STRUTTURE ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA, CON AMPLIAMENTO FUNZIONALE DEL 20% ANZICHÉ DEL 15%.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

### **Motivazioni**

L'osservazione non è condivisa in quanto si ritiene inopportuno modificare la norma (art. 64) che non consente mutamenti funzionali su edifici con destinazione d'uso non agricola, alla luce dei limiti di dimensionamento imposti dal PS.

L'osservazione trova accoglimento nella misura in cui verrà modificata la normativa a seguito dell'accoglimento dell'osservazione di ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 118**

09/12/2010

protocollo n. 37303/2010

---

proponente

**LUIGI SCHIAVI**

Ubicazione

**Santa Liberata**

Disciplina suoli

**ELABORATO C: TERRITORIO RURALE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INDIVIDUAZIONE DI UN AREA ATTUALMENTE UTILIZZATA PER IL RIMESSAGGIO DELLE BARCHE DOTATA DI EDIFICI A SERVIZIO DI TALE ATTIVITÀ. PERIMETRAZIONE DI TALE AREA IN PRP.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Motivazioni**

L'osservazione è condivisa nella parte in cui l'area venga inquadrata nella zonizzazione del Regolamento Urbanistico la quale tuttavia, non potrà riconoscere destinazione d'uso artigianale. Infatti, tale area ricade nel Piano Strutturale in zona ATI per le quali il Regolamento Urbanistico adottato ha recepito e attribuito la classificazione "IR2". Si ritiene pertanto di attribuire ai terreni dell'osservante tale disciplina garantendo una adeguata tutela dei valori paesaggistici.

Al riguardo è opportuno segnalare che a seguito dell'accoglimento dell'osservazione della Regione Toscana n. 01R prot. n. 39559 del 28/12/2010, è stata introdotta apposita perimetrazione e conseguente disciplina di maggior tutela paesaggistica delle aree che risultano allo stato prevalentemente non edificate all'interno degli "ambiti a prevalente carattere insediativo"



---

Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 119**

09/12/2010

protocollo n. 37302/2010

---

proponente

**LA ROSA DEI VENTI 2007 srl**

Ubicazione

**Cala Piccola**

Disciplina suoli

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

POSSIBILITÀ DI REALIZZARE GARAGE INTERRATI IN  
TERRITORIO RURALE.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

Non è condivisa la richiesta di consentire la realizzazione di box auto interrati in territorio rurale in quanto contrastanti con l'esigenze di tutela delle condizioni obiettive dei luoghi e con la normativa di riferimento. Per inciso si rileva che l'invocata Legge 122/89 non può trovare applicazione in territorio aperto.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 120**

09/12/2010

protocollo n. 37259/2010

---

proponente

**ALESSANDRA SOLARI**

Ubicazione

**Via Forte Stella - Porto Ercole**

Disciplina suoli

**ELABORATO C: TERRITORIO RURALE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

AMPLIAMENTO UNA TANTUM CON POSSIBILITÀ DI REALIZZARE PORTICATI.

NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE PRIVATA.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

### **Motivazioni**

E' condivisa l'esigenza di consentire la realizzazione di porticati ad edifici aventi destinazione residenziale ancorché collocati in zona Ea2, a seguito dell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.

Non è condivisa la richiesta di attribuire destinazione di nuova edificazione all'area oggetto di osservazione in quanto incompatibile con le caratteristiche obiettive dei luoghi del tutto coerenti con la classificazione Ea2. In ordine alla richiesta di ampliamento una tantum si conferma la disciplina dettata dalle Norme di attuazione che non consentono tale tipologia di intervento, in quanto incompatibile con lo stato dei luoghi prevalentemente rurali. 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. 122**

09/12/2010

protocollo n. 37261/2010

---

proponente

**ALEXIA MANZONI**

Ubicazione

**Loc. La Nunziata - Porto Ercole**

Disciplina suoli

**ELABORATO C: TERRITORIO RURALE**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

1. RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI NON ABITATIVI;
  2. AMPLIAMENTO UNA TANTUM FINO AD UN MASSIMO DI 120 MC O IL 20% DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE;
  3. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CON ACCORPAMENTO DELLE VOLUMETRIE ESISTENTI;
  4. REALIZZAZIONE DI PISCINE E IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI;
  5. REALIZZAZIONE DI PORTICATI APERTI SU TRE LATI.
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

### **Motivazioni**

L'osservazione non è condivisa attesa la disciplina di tutela dell' "Area a prevalente carattere naturale (En)" entro cui è collocata la proprietà dell'osservante che appare del tutto conforme con le caratteristiche obiettive dello stato dei luoghi e con il Piano Strutturale vigente.

Per quanto attiene il punto 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.

Parimenti l'edificazione di porticati, che sarà oggetto di specifica normativa, possono essere realizzati solo quali pertinenze di edifici ad uso residenziale. Pertanto l'osservazione trova parziale accoglimento nella misura in cui verrà modificata la normativa a seguito dell'accoglimento dell'osservazione di ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/10/2010.

---



---

Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 123**

09/12/2010

protocollo n. 37262/2010

---

proponente

**COLI Maria Angela, Qualtiero COLI, Antonio FOIS, Maria FOIS, Zina FOIS, Biagia SABATINI, Luciano SABATINI**

Ubicazione

**Via delle Buche - Porto Ercole**

Disciplina suoli

**ELABORATO D: AMBITI URBANI**

---

**Sintesi dell'osservazione**

RECUPERO E AMPLIAMENTO UNA TANTUM DI UN VECCHIO RUDERE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO. POSSIBILITÀ DI REALIZZARE NELLA PERTINENZA AUTORIMESSE INTERRATE. CAMBIO DI DESTINAZIONE DA VRP A PRP.

---

**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.

Non è condivisa la richiesta di previsione di recupero una tantum alla luce dei limiti del dimensionamento del Piano Strutturale.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 124**

09/12/2010

protocollo n. 37263/2010

---

proponente

**MILOZZI RAFFAELE**

Ubicazione

**Via Filippo II - Porto Ercole**

Disciplina suoli

**ELABORATO F: AREE DI NUOVO IMPIANTO (Tn 3.1)**

---

**Sintesi dell'osservazione**

POSSIBILITÀ DI REALIZZARE AUTORIMESSE INTERRATE ANZICHÉ A RASO, ALL'INTERNO DEL COMPARTO TN. 3.1.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

Non è condivisa la realizzazione di autorimesse interrato in relazione alle scelte strategiche del comparto oggetto di Conferenza Tecnica fra le strutture della Regione Toscana, Provincia di Grosseto e Comune di Monte Argentario.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 125**

09/12/2010

protocollo n. 37215/2010

---

proponente

**ALBA LANDINI**

Ubicazione

Disciplina suoli

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

CONFERMA DELLE PREVISIONI DELLA VARIANTE RUPI DI PRG, PER L'EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE CON POSSIBILITÀ DI AUMENTO DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

Non è condivisa in quanto la problematica è già affrontata e risolta al punto 2.3 dell'emendamento al Regolamento Urbanistico adottato. 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).

In ogni caso si rileva che gli interventi di sostituzione edilizia sono ammessi nei soli limiti e casi specificati dalle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico.

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. 126**

09/12/2010

protocollo n. 37306/2010

---

proponente

**PASQUALINA SCIALLA**

Ubicazione

**Via dell'Appetito**

Disciplina suoli

**ELABORATO F: AREE DI NUOVO IMPIANTO (Tn 1.7)**

---

**Sintesi dell'osservazione**

COMPARTO Tn. 1.7: LA SCHEDA PREVEDE LA COSTRUZIONE DI UN'EDIFICIO CON DESTINAZIONE COMMERCIALE E DIREZIONALE. DATA LA CONFORMAZIONE DEL SUOLO E LA VIABILITÀ ESISTENTE, SI PROPONE LA REALIZZAZIONE DI UNITÀ RESIDENZIALI CON AUTORIMESSE INTERRATE PERTINENZIALI. DIMENSIONAMENTO: 700 MC.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

Date le caratteristiche obiettive dell'area e le finalità perseguite con il comparto Tn 1.7, non si ritiene opportuno modificarne le previsioni di nuova edificazione per finalità commerciali e direzionali.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 127**

09/12/2010

protocollo n. 37216/2010

---

proponente

**ALBA LANDINI**

Ubicazione

Disciplina suoli

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

CONFERMA DELLE PREVISIONI DELLA VARIANTE RUPI DI PRG, PER L'EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE CON POSSIBILITÀ DI AUMENTO DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

Non è condivisa in quanto la problematica è già affrontata e risolta al punto 2.3 dell'emendamento al Regolamento Urbanistico adottato. 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).

In ogni caso si rileva che gli interventi di sostituzione edilizia sono ammessi nei soli limiti e casi specificati dalle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico.

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. 128**

09/12/2010

protocollo n. 37218/2010

---

proponente

**ALBA LANDINI**

Ubicazione

Disciplina suoli

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

CONFERMA DELLE PREVISIONI DELLA VARIANTE RUPI DI PRG, PER L'EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE CON POSSIBILITÀ DI AUMENTO DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE, INSERENDOLO COME PIANI E PROGETTI IN FASE DI ATTUAZIONE.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

Non è condivisa in quanto la problematica è già affrontata e risolta al punto 2.3 dell'emendamento al Regolamento Urbanistico adottato. In ogni caso si rileva che gli interventi volti all'incremento delle superfici sono ammessi nei soli limiti e casi specificati dalle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico.

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. 130**

09/12/2010

protocollo n. 37220/2010

---

proponente

**ALBA LANDINI**

Ubicazione

Disciplina suoli

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

CONFERMA DELLE PREVISIONI DELLA VARIANTE RUPI DI PRG, PER L'EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE CON POSSIBILITÀ DI AUMENTO DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE, INSERENDOLO COME NUOVO COMPARTO EDIFICATORIO.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

Non è condivisa in quanto la problematica è già affrontata e risolta al punto 2.3 dell'emendamento al Regolamento Urbanistico adottato. In ogni caso si rileva che gli interventi volti all'incremento delle superfici sono ammessi nei soli limiti e casi specificati dalle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico.

Si respinge l'inserimento di un nuovo comparto edificatorio, in quanto il Regolamento Urbanistico, per il quinquennio 2012 - 2017, ha già adeguatamente valutato con le previsioni contenute nelle "Aree di nuovo impianto".



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 132**

09/12/2010

protocollo n. 37222/2010

---

proponente

**ALBA LANDINI**

Ubicazione

Disciplina suoli

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

CONFERMA DEI PROGETTI IN ITINERE AD INTERVENTO DIRETTO CON POSSIBILITÀ DI TRASFERIMENTO DELLA VOLUMETRIA NON UTILIZZATA IN ALTRO LOTTO O COMPARTO.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

Non è condivisa in quanto la problematica è già affrontata e risolta al punto 2.3 dell'emendamento al Regolamento Urbanistico adottato. In ogni caso si rileva che gli interventi volti all'incremento delle superfici sono ammessi nei soli limiti e casi specificati dalle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico. 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. 133**

10/12/2010

protocollo n. 37447/2010

---

proponente

**BASCHIERI SALVADORI CECILIA**

Ubicazione

**Ex Ebrei - Porto S. Stefano**

Disciplina suoli

**ELABORATO F: AREE DI NUOVO IMPIANTO (Tn 1.10)**

---

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. 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.
- 

### **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.
-



## Comune di Monte Argentario

---

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.
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.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 134**

09/12/2010

protocollo n. 37229/2010

---

proponente

**PAOLA IANNETTI**

Ubicazione

**Via dei Ciliegi**

Disciplina suoli

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

RICOSTRUZIONE DELL'EDIFICIO ANDATO DISTRUTTO  
DURANTE LA II GUERRA MONDIALE.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

L'osservazione non è condivisibile in quanto lo stato dei luoghi è tale che l'intervento proposto non concretizzerebbe ristrutturazione edilizia bensì nuova edificazione residenziale, inammissibile alla luce dei limiti del dimensionamento del PS.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 135**

09/12/2010

protocollo n. 37228/2010

---

proponente

**SAVERIO LIPPIELLO** – Legale rappresentante della società Ge.Im

Ubicazione

**Via della Forconata - Pozzarello**

Disciplina suoli

**ELABORATO D: AMBITI URBANI**

---

**Sintesi dell'osservazione**

NUOVA EDIFICAZIONE PER FINALITÀ TURISTICO – RICETTIVO, IN COERENZA CON LE PREVISIONI DEL PS CHE CLASSIFICAVA TALE AREA COMA P.A.I 01.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

Nel quinquennio 2012 -2017 le esigenze di nuova edificazione per edilizia turistico - ricettiva appaiono adeguatamente garantite dalle previsioni relative alle aree di nuovo impianto. Si demanda al successivo Regolamento Urbanistico l'inserimento di tali previsioni.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 136**

09/12/2010

protocollo n. 37330/2010

---

proponente

**FALINI MARCO**

Ubicazione

**Loc. La Grotta - Carrubo**

Disciplina suoli

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

MODIFICA NORMATIVA ART. 41 PUNTO 3.4.3.3.:  
ALL'INTERNO DELLE AREE "VERDE PRIVATO (VRP)" È  
CONSENTITA LA REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE  
PERTINENZIALI.

---

**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 attribuire all'area destinazione VrP.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 137**

09/12/2010

protocollo n. 37329/2010

---

proponente

**UNFER IGINIO**

Ubicazione

**Via del Pianone**

Disciplina suoli

**ELABORATO C: TERRITORIO RURALE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INSERIMENTO IN AMBITO IRT ANZICHÉ IN EA.2.

IN SUBORDINE POSSIBILITÀ DI FARE ADDIZIONI FUNZIONALI ANCHE IN EA2.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**PARZIALMENTE 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.

Per quanto attiene la possibilità di addizioni funzionali agli edifici esistenti aventi destinazione residenziale nel territorio rurale, trova parziale accoglimento nella misura in cui verrà modificata la normativa a seguito dell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 138**

09/12/2010

protocollo n. 37315/2010

---

proponente

**GILMOZZI MARCO** – Legale rappresentante società "COSA SOCIETA' AGRICOLA"

Ubicazione

Disciplina suoli

**ELABORATO C: TERRITORIO RURALE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

ADEGUATA DISCIPLINA CHE GESTISCA UNA SUPERFICIE A MARE DI CIRCA 64 HA. AL LARGO DELLE COSTE DEL PROMONTORIO DI MONTE ARGENTARIO, CHE VERRÀ UTILIZZATO PER L'ACQUACOLTURA.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON PERTINENTE**

### **Motivazioni**

Fatta salva ogni considerazione addotti a sostegno, l'osservazione deve respingersi perché non pertinente in quanto esula dai contenuti del RU individuazione della superficie a mare richiesta per l'attività di acquacoltura.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 139**

09/12/2010

protocollo n. 37311/2010

---

proponente

**VINCENZO MAZZIERI**

Ubicazione

**Via del Campone - Porto S. Stefano**

Disciplina suoli

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE  
ELABORATO D: AMBITI URBANI**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

1. INSERIMENTO IN "TESSUTI URBANI DI FORMAZIONE RECENTE A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO (TRP)" ANZICHÉ IN "INSEDIAMENTI ESISTENTI A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE (IR)";
  2. MODIFICA NORMATIVA DEGLI ARTT. 65 E 76 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

1. Trattasi di edificio ricadente in ambito Trp per il quale il pianificatore ha riconosciuto la valenza produttiva. La richiesta inoltrata dall'osservante non è suscettibile di accoglimento ritenendo appropriata e meritevole di conferma la disciplina attribuita dal pianificatore. Si ritiene opportuno segnalare che la destinazione a "*prevalente carattere residenziale*" della pertinenza non ne preclude l'utilizzo per le finalità produttive dell'edificio principale.
2. Non si condivide la modifica normativa per quanto precedentemente espresso, ritenendo i rispettivi articoli esaustivi in tal senso.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 140**

09/12/2010

protocollo n. 37310/2010

---

proponente

**VINCENZO MAZZIERI**

Ubicazione

**Poggio del Valle**

Disciplina suoli

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

MODIFICA NORMATIVA ART. 75: NUOVA EDIFICAZIONE DI  
COMPLETAMENTO 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.



---

Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 141**

09/12/2010

protocollo n. 37309/2010

---

proponente

**GALATOLO CORINNA DINA**

Ubicazione

**Via Martiri di Ungheria**

Disciplina suoli

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

MODIFICA NORMATIVA ART. 74: SONO CONSENTITI INTERVENTI FINO ALLA RE3 CON ADDIZIONE FUNZIONALE

---

**CONTRODEDUZIONE**

**ACCOLTA**

**Motivazioni**

La possibilità di addizioni funzionali agli edifici esistenti aventi destinazione residenziale ricadenti in ambito "Tessuti urbani consolidati a prevalente carattere residenziale (Tcr)", trova accoglimento nella misura in cui sarà modificata la normativa a seguito dell'accoglimento dell'osservazione d' ufficio n. 115 prot. n. 37379 del 09/12/2010.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 142**

09/12/2010

protocollo n. 37308/2010

---

proponente

**PICA MAURIZIO**

Ubicazione

**Monte Pò**

Disciplina suoli

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

MODIFICA NORMATIVA ART. 64: SONO CONSENTITI INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE CON MODALITÀ LEED.

---

**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. Inoltre, le caratteristiche obiettive dello stato dei luoghi sono tali da imporre all'area la destinazione a prevalente carattere agricolo in recepimento della disciplina dettata dal Piano stesso.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 143**

09/12/2010

protocollo n. 37307/2010

---

proponente

**PICA MAURIZIO**

Ubicazione

**Monte Pò**

Disciplina suoli

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

MODIFICA NORMATIVA ART. 64: SUGLI EDIFICI A DESTINAZIONE NON AGRICOLA, SONO CONSENTITI INTERVENTI FINO ALLA RE3 CON DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE, ACCORPAMENTO DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE DI EDIFICI SECONDARI E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

La ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso degli edifici non abitativi, la demolizione e ricostruzione con accorpamento delle volumetrie, nonché i richiesti incrementi di superficie concessi con gli interventi RE3, 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. Si ritiene pertanto l'osservazione non accolta.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 144**

09/12/2010

protocollo n. 37224/2010

---

proponente

**ALBA LANDINI**

Ubicazione

**Via Panoramica**

Disciplina suoli

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

RECEPIMENTO DELLA C.D. VARIANTE PIANO RUPI

---

**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.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. 147**

09/12/2010

protocollo n. 37331/2010

---

proponente

**FRANCESCO ABBIONE** – Legale rappresentante Società PARTEMI

Ubicazione

**Loc. Partemi - Porto Ercole**

Disciplina suoli

**ELABORATO C: TERRITORIO RURALE**

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

1. INSERIMENTO IN AMBITO EA.2 ANZICHÉ IN EN, CON POSSIBILITÀ DI RISTRUTTURAZIONE RE2 E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PER GLI IMMOBILI NON ABITATIVI CON ADDIZIONE FUNZIONALE;
  2. POSSIBILITÀ DI REALIZZARE UNA PISCINA IN AREA BOSCATI;
  3. MODIFICA NORMATIVA ART. 7: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RE2 CON ADDIZIONE FUNZIONALE.
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

### **Motivazioni**

1. Assume 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, si ritiene pertanto di confermare la destinazione urbanistica assegnata dal progettista in considerazione delle caratteristiche obiettive dello stato dei luoghi, tali da imporre all'area la destinazione a prevalente carattere naturale in recepimento della disciplina dettata dal Piano stesso. Per quanto attiene la possibilità di cambio di destinazione d'uso, la richiesta non è suscettibile di accoglimento alla luce del dimensionamento del Piano Strutturale che non consente ulteriori prelievi per finalità residenziali;
2. Lo strumento consente già allo stato, diversamente dalla fattispecie in esame, la possibilità di realizzare piscine quali pertinenze di unità con destinazione residenziale, fermo restando disposizioni più restrittive dettate da discipline sovraordinate;



## Comune di Monte Argentario

---

3. Per quanto attiene la modifica normativa dell'art. 7 trova accoglimento a seguito a della modifica delle categorie di intervento inoltrata con l'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 148**

10/12/2010

protocollo n. 37446/2010

---

proponente

**PAHOR MARCELLA**

Ubicazione

**Ex Siluripedio - Porto S. Stefano**

Disciplina suoli

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

---

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. 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.
- 

### **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.
-



## Comune di Monte Argentario

---

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.
5. **Non accolta.** La destinazione d'uso e ogni altra indicazione concernente i chioschi sono espressamente contenute 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 saranno definite le modalità più adeguate per disciplinare l'uso e la conservazione dell'area ex Siluripedio.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 149**

09/12/2010

protocollo n. 37225/2010

---

proponente

**MASSIMO DIORIO**

Ubicazione

**Via Panoramica - Porto S.  
Stefano**

Disciplina suoli

**ELABORATO D: AMBITI URBANI**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INSERIMENTO IN AMBITO TCR ANZICHÉ IN AMBITO TVR, IN QUANTO L'EDIFICIO È STATO REALIZZATO IN EPOCA SUCCESSIVA AL 1960.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**ACCOLTA**

### **Motivazioni**

E' condivisa l'esigenza di apportare la modifica alla destinazione urbanistica dei suoli attribuita limitatamente all'area attualmente classificata in "Tessuti urbani di vecchio impianto a prevalente carattere residenziale (Tvr)", stanti le caratteristiche oggettive dell'edificio il quale non presenta caratteristiche architettoniche di pregio. Si dispone pertanto la modifica cartografica e l'attribuzione della relativa disciplina.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 150**

09/12/2010

protocollo n. 37370/2010

---

proponente

**BAUSANI MAFALDA**

Ubicazione

**Loc. San Pietro**

Disciplina suoli

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

MODIFICA NORMATIVA ART. 64: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PER GLI IMMOBILI RICADENTI IN EA.2 CON INCREMENTO DELLA VOLUMETRIA DELLA SUPERFICIE COPERTA OLTRE L'ADDIZIONE FUNZIONALE.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

La ristrutturazione edilizia 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.



---

Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 151**

09/12/2010

protocollo n. 37379/2010

---

proponente

**III SETTORE URBANISTICA**

Ubicazione

Disciplina suoli

**ELABORATO C: AMBITI TERRITORIALI**

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

---

**CONTRODEDUZIONE**

**Motivazioni**

Per complessità e articolazione della prospettazione si rimanda al documento separato denominato:

*Allegato A - Controdeduzione alle osservazioni pervenute al Regolamento Urbanistico: Parte III – Istruttoria osservazioni III Settore – Urbanistica*



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 152**

09/12/2010

protocollo n. 37330/2010

---

proponente

**MARCO FALINI**

Ubicazione

**Loc. La Grotta Carrubo- Porto Santo Stefano**

Disciplina suoli

**ELABORATO D: AMBITI URBANI  
ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

1. POSSIBILITÀ REALIZZARE AUTORIMESSE INTERRATE NELLA PERTINENZA DELL'EDIFICIO PRINCIPALE RICADENTE IN VRP.
  2. MODIFICA NORMATIVA ART. 41: ALL'INTERNO DELLE AREE VRP SONO AMMESSE COSTRUZIONI A SERVIZIO DEI FABBRICATI ESISTENTI ATTE A SODDISFARE GLI STANDARD URBANISTICI MINIMI.
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

1. Il Regolamento Urbanistico adottato ha già valutato il corretto rapporto tra verde e dotazioni di parcheggi dimensionati sulle realtà esistenti dei centri urbani. La modifica proposta comporterebbe una non condivisibile alterazione dello stato dei luoghi all'interno degli ambiti urbani.
2. La disciplina dell'utilizzo degli ambiti urbani, volge a evitare alterazioni significative della morfologia dei terreni atti a garantire l'integrità fisica dei luoghi, proprio in ragione di ciò, si ritiene opportuno attribuire all'area destinazione VrP, ritenendo meritevole di conferma la disciplina normativa delle Norme di attuazione adottate.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 153**

06/12/2010

protocollo n. 36885/2010

---

proponente

**STEFANO VALABREGA**

Ubicazione

**Loc. Cala Grande**

Disciplina suoli

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

MODIFICA NORMATIVA ART. 63 COMMA 6: AGLI EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONE D'USO NON AGRICOLA SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA FINO ALLA RE3.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**ACCOLTA**

**Motivazioni**

Si condivide la possibilità di addizioni funzionali agli edifici esistenti avente destinazione d'uso non agricola, a seguito dell'approvazione dell'osservazione di ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 154**

10/12/2010

protocollo n. 37483/2010

---

proponente

**GIOVANNI BARONTINI**

Ubicazione

**Strada vicinale Capo d'Uomo**

Disciplina suoli

**ELABORATO B: RISORSE NATURALI**  
**ELABORATO C: AMBITI TERRITORIALI**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

1. DEPERIMETRAZIONE DELL'EDIFICIO E DELLA RISPETTIVA PERTINENZA DALL'AMBITO "BOSCO";
  2. SIA MANTENUTA LA DESTINAZIONE ATTRIBUITA DAL PIANO STRUTTURALE CHE NON IMPONEVA LIMITAZIONI AGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI;
  3. POSSIBILITÀ DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA FINO ALLA RE3, CON ADDIZIONI FUNZIONALI E LOCALI TECNICI.
  4. REALIZZAZIONE DI NUOVI ANNESSI PRECARI.
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

1. Non è condivisa la richiesta di de-perimetrazione del perimetro delle aree boscate, in quanto, anche dall'esame della documentazione fotografica prodotta dal privato, e pur alla luce delle puntuali integrazioni tardivamente offerte, l'area circostante il manufatto di proprietà dell'osservante non pare possedere - per caratteristiche obiettive e piantumazioni in essere - i caratteri del giardino ex lege regionale 39/00 e relativo Regolamento di attuazione: il manufatto è difatti inserito in più ampio contesto boscato tipico della macchia mediterranea, e comunque non pare in loco sussistere alcun giardino. Si fa presente, per inciso, che a seguito dell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio (n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010), i privati potranno azionare, d'intesa con il Corpo Forestale dello Stato e l'Amministrazione comunale, un procedimento sotteso a de-perimetrare le aree individuate dal RU quali boscate sulla base delle rappresentazioni fotografiche aeree e delle perimetrazioni cartografiche dei vincoli sovraordinati.



## Comune di Monte Argentario

---

2. In ogni caso, alla luce delle caratteristiche obiettive del manufatto (modesta consistenza in territorio aperto, privo di urbanizzazioni) appare meritevole di conferma la destinazione adottata che, in coerenza con le previsioni del vigente Piano strutturale (art. 22 comma 4) esclude interventi di ristrutturazione edilizia c.d. pesante con mutamento della destinazione d'uso, nonché addizioni volumetriche.
3. Per inciso, le previsioni del RU adottato già ammettono la realizzazione di volumi tecnici per le consistenze residenziali legittimamente già in essere (art. 7 nta).
4. Per le ragioni già esposte, le caratteristiche obiettive della zona di riferimento non consentono, la possibilità di realizzare consistenze precarie in territorio agricolo (art. 60, comma 2.1.6), anche in coerenza con la disciplina del vigente Piano strutturale (art. 22 co 4).



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 155**

10/12/2010

protocollo n. 37484/2010

---

proponente

**UGO CHIMENTI**

Ubicazione

**Loc. Cala piccola – Via Val del Pero**

Disciplina suoli

**ELABORATO B: RISORSE NATURALI  
ELABORATO C: AMBITI TERRITORIALI**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

1. DEPERIMETRAZIONE DELL'AREA DALL'AMBITO "AMBIENTI NATURALI APERTI";
  2. AMPLIAMENTO DELL'AMBITO IRT CON INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA FINO ALLA RE3 CON ADDIZIONI FUNZIONALI.
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

1. La porzione di terreno oggetto dell'osservazione ricade nell'ambito definito dal Regolamento Urbanistico adottato "Ambienti aperti naturali", nel quale assume particolare importanza il mantenimento dei sistemi ambientali nonché la conservazione e/o riqualificazione degli elementi fondativi della qualità dei quadri paesaggistici. La tavola della quale è richiesta la modifica costituisce recepimento all'interno del quadro conoscitivo della relazione al RU - propedeutico alla formazione della disciplina del regolamento - dell'elaborato predisposto dalla Società Nemo srl ai fini della Valutazione di Incidenza. La richiesta **non è condivisa** poiché il pianificatore si è limitato a richiamare tra gli studi propedeutici alla formazione del RU tali elaborati;
  2. 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.
-



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 156**

10/12/2010

protocollo n. 37485/2010

---

proponente

**BALLINI Adulio, MAZZUOLO Angela, MAZZUOLO Assunta, MAZZUOLO Caterina, MAZZUOLO Daniele, MAZZUOLO Pietro, RICCI Giuseppe, RICCI Oreste, RICCI Adriana**

Ubicazione

**Via Panoramica - Porto Santo Stefano**

Disciplina suoli

**ELABORATO D: AMBITI URBANI**

---

**Sintesi dell'osservazione**

POSSIBILITÀ DI REALIZZARE AUTORIMESSE INTERRATE

---

**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 non innovare la disciplina adottata con il Regolamento Urbanistico adottato.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 157**

10/12/2010

protocollo n. 37486/2010

---

proponente

**ENRICO BOSCARINI, Mara BOSCARINI, Pierina ROSI**

Ubicazione

**Il Pispino**

Disciplina suoli

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

1. POSSIBILITÀ DI NUOVA EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO DA ATTUARSI CON PIANO ATTUATIVO;
  2. MODIFICA NORMATIVA ART. 65 (IR): SONO CONSENTITI INTERVENTI FINO ALLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

1. 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 (Elaborato F). Inoltre, la richiesta trova insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo consentito nel Piano Strutturale.
2. La norma risulta sufficientemente chiara ed esaustiva non essendo consentiti interventi comportanti aggiunta di consistenze edilizie, nelle sottozone IR1 soggette a limitazioni delle trasformazioni dal Piano Strutturale vigente. Si ritiene pertanto meritevole di conferma la disciplina del Regolamento Urbanistico adottato.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 158**

13/12/2010

protocollo n. 37904/2010

---

proponente

**LUCILLA SACCHETTO**

Ubicazione

**Strada provinciale Orbetellana  
– Podere Fossato**

Disciplina suoli

**ELABORATO F: AREE DI NUOVO IMPIANTO (Tn. 3.6)**

---

**Sintesi dell'osservazione**

SPOSTAMENTO DELLA PREVISIONE DELLA NUOVA ROTATORIA STRADALE, CHE VA AD INTERCETTARE IL MURO DI RECINZIONE DI PROPRIETÀ PRIVATA.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

La richiesta non è condivisa in quanto la problematica è già affrontata e risolta al punto 6 dell'emendamento al Regolamento Urbanistico adottato. Si ritiene opportuno comunque segnalare che sarà compito della progettazione esecutiva verificare l'esatto tracciato dello svincolo stradale.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 159**

13/12/2010

protocollo n. 37949/2010

---

proponente

**ANGIOLO FEROCI**

Ubicazione

**Via Aia del Dottore (Pianetto)**

Disciplina suoli

**ELABORATO D: AMBITI URBANI**

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

1. POSSIBILITÀ DI REALIZZARE AUTORIMESSE IN MURATURA, ANZICHÉ PARCHEGGI A RASO.
  2. MODIFICA NORMATIVA ART. 75: EDIFICAZIONE DI GARAGE AD USO PRIVATO;
  3. MODIFICA NORMATIVA ART. 75: NON È CONSENTITA LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO RACCORDO STRADALE CHE CONGIUNGE L' EDIFICIO DEGLI EX EBREI CON VIA AIA DEL DOTTORE.
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

1. 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 attribuire all'area destinazione PrP;
2. Per quanto specificato al punto precedente, si confermano le scelte del pianificatore. Confronta inoltre, l'osservazione di ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.
3. L'osservante si muove da un'errata lettura della grafica utilizzata nell'elaborato E. Difatti tale graficismo sta ad indicare le aree pedonali e i percorsi esistenti soggetti a riqualificazione, si confermano pertanto, le previsioni del Regolamento Urbanistico.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 160**

13/12/2010

protocollo n. 37896/2010

---

proponente

**JACOPO DI CRISTOFORO** – Tecnico incaricato dalla proprietà MR Investments

Ubicazione

**Via del Molo – Porto Santo  
Stefano**

Disciplina suoli

**ELABORATO D: AMBITI URBANI**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

1. ESCLUSIONE DELL'IMMOBILE DALLA DESTINAZIONE PRP – TCR, CON POSSIBILITÀ DI UTILIZZO PER FINI ARTIGIANALI E/O COMMERCIALI;
  2. UTILIZZO DELLA COPERTURA PIANA PER PARCHEGGI.
- 

**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. La destinazione d'uso degli edifici o le future vocazioni al loro utilizzo, non sono precluse dalla classificazione dei suoli ma bensì dal dimensionamento derivante dal Piano Strutturale. Si ritiene pertanto non condivisibile la richiesta dell'osservante e si confermano le scelte del pianificatore, ritenendo quest'ultime non ostative al futuro utilizzo prospettato nell'istanza;
2. per quanto sopra specificato appaiono meritevoli di conferma le previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico adottato.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 161**

13/12/2010

protocollo n. 37897/2010

---

proponente

**JACOPO DI CRISTOFORO** – Tecnico incaricato dalla proprietà MR Investments

Ubicazione

**Via del Molo – Porto Santo Stefano**

Disciplina suoli

**ELABORATO D: AMBITI URBANI**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

1. L'ESCLUSIONE DELL'IMMOBILE DALLA DESTINAZIONE "AREE PER LE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (Ac)";
  2. INSERIMENTO COME AREA DI NUOVO IMPIANTO TN, PER RECUPERO DEGLI IMMOBILI PER FINALITÀ RESIDENZIALI.
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

1. Le prestazioni qualitative degli ambiti urbani individuate nell'elaborato grafico D, traducono e identificano su base cartografica di maggior dettaglio, le aree e gli edifici speciali presenti sul territorio comunale. Non si condivide pertanto l'esclusione dell'immobile oggetto dell'osservazione dalla classificazione di "Aree per le attrezzature di interesse comune (Ac)" dato l'oggettivo utilizzo che ad oggi ne viene fatto. In ragione di ciò, si ritiene opportuno confermare le scelte del pianificatore;
2. 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. Tale destinazione potrà essere rivalutata al momento che verrà effettuata una variante generale al Piano Strutturale.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 162**

10/12/2010

protocollo n. 37443/2010

---

proponente

**ORNELLA DE MARCHI**

Ubicazione

**Ex Ebrei/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. 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.**
-



## Comune di Monte Argentario

---

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.
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.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 163**

10/12/2010

protocollo n. 37449/2010

---

proponente

**MARISA CHEGIA** – Legale rappresentante Società Poggio Capannino

Ubicazione

**Porto Ercole**

Disciplina suoli

**ELABORATO D: AMBITI URBANI**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

1. INSERIMENTO DELLA VIABILITÀ DI GRONDA CHE COLLEGA VIA DELLE BUCHE CON VIA DEI MULINI;
  2. POSSIBILITÀ DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE;
  3. RICHIEDONO UNA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE PER L'ADEGUAMENTO DEL DIMENSIONAMENTO E INSERIMENTO DELLA VIABILITÀ DESCRITTA NEL PRECEDENTE PUNTO 1.
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

### **Motivazioni**

1. 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 dei sistemi ambientali nonché la conservazione e/o riqualificazione degli elementi fondativi della qualità dei quadri paesaggistici;
2. 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.
3. Per quanto precedentemente detto, trova parziale accoglimento la proposta di effettuare una variante generale al Piano Strutturale che rivaluti il dimensionamento e le scelte strategiche sul territorio comunale.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 164**

10/12/2010

protocollo n. 37450/2010

---

proponente

**MARIO CHEGIA**

Ubicazione

**Camerotto – Porto Ercole**

Disciplina suoli

**ELABORATO C: AMBITI TERRITORIALI  
ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

1. POSSIBILITÀ DI REALIZZARE TERRAZZE COPERTE CON UNA LARGHEZZA DI ML 3.10 E NON DIMENSIONATE RISPETTO AL 30% DELL' ESISTENTE;
  2. MODIFICA NORMATIVA ART. 64: SONO AMMESSI INTERVENTI FINO ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RE3 CON RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA AGLI EDIFICI AVENTI DESTINAZIONE NON AGRICOLA, AMMETTENDO CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO.
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

1. La larghezza recepita dal regolamento adottato e il rapporto con la superficie coperta conseguono ad una precipua opzione pianificatoria in quanto l'ente non ritiene opportuno consentire tettoie di maggiori dimensioni l'ente, anche in ossequio di una risalente tradizione dei regolamenti locali.
2. La ristrutturazione, sia urbanistica che edilizia 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.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 165**

10/12/2010

protocollo n. 37451/2010

---

proponente

**CORSONI Luigi, SABATINI Annunziata, NIETO Marisa, BUSSI Franco, TRILLOCCO Riccardo, FANTERIA Rodrigo, NIETO Fernanda, SABATINI Vincenza, NACCARATO Elio, COLAROSSO Maria Pia, POGGIOLI G.Franco, NIETO Angelo, COLI Luigi, CERRETANI Pietro**

Ubicazione

**Mandrioli**

Disciplina suoli

**ELABORATO C: AMBITI TERRITORIALI  
ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

1. INSERIMENTO IN AMBITO IR2 ANZICHÉ IN EA.2;
  2. POSSIBILITÀ DI AMPLIAMENTI E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.
  3. MODIFICA NORMATIVA ART. 64: SONO CONSENTITI INTERVENTI EDILIZI FINO ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RE3 CON POSSIBILITÀ DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

### **Motivazioni**

1. **Non accolta.** Non è condivisibile identificare i terreni oggetto dell'osservazione in altro ambito (IR2), giudicando appropriate e meritevoli di conferma le previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico adottato, con il quale è riconosciuta la connotazione e perimetrazione dello specifico ambito territoriale definito dal Piano Strutturale vigente;
  2. **Non accolta.** Si ritiene l'osservazione non suscettibile di accoglimento: la richiesta di cambio di destinazione d'uso in favore della residenza con possibilità di incrementi volumetrici, trova ostacolo nel dimensionamento massimo consentito nel Piano Strutturale;
  3. **Accolta.** La richiesta è accolta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione d'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. 166**

10/12/2010

protocollo n. 37453/2010

---

proponente

**RICCARDO TRISTANO**

Ubicazione

**Via delle Buche – Porto Ercole**

Disciplina suoli

**ELABORATO D: AMBITI URBANI**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

1. POSSIBILITÀ DI INCREMENTO VOLUMETRICO IN AMBITO TCR O IN SUBORDINE MODIFICA DELLA CLASSIFICAZIONE DA TCR A TRR;

2. INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE DI UNA UNITÀ ABITATIVA.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

### **Motivazioni**

1. La richiesta di incrementi volumetrici trova accoglimento nella misura in cui verranno modificate le categorie di interventi edilizio a seguito dell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010. In subordine non è condivisa la modifica della classificazione Tcr ritenendo appropriata meritevole di conferma la scelta del pianificatore.
2. 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. 167**

10/12/2010

protocollo n. 37452/2010

---

proponente

**ALESSANDRO LASSALANDRA** – Legale rappresentante della Soc. RAD immobiliare

Ubicazione

**Cala Moresca**

Disciplina suoli

**ELABORATO C: TERRITORIO RURALE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INSERIMENTO IN AMBITO IRT ANZICHÉ IN EN.

---

**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. 168**

10/12/2010

protocollo n. 37512/2010

---

proponente

**PIERO LUCIOLI OTTIERI**

Ubicazione

**Loc. Torre della Maddalena**

Disciplina suoli

**ELABORATO B: AREE A DISCIPLINA SPECIALE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

1. INSERIMENTO IN AMBITO EA.2 ANZICHÉ IN EN;
  2. DEPERIMETRAZIONE DALL'AREA "PROTEZIONE PAESISTICA E STORICO MONUMENTALE" E INSERIMENTO IN AREA "DI RILEVANTE PREGIO AMBIENTALE".
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

1. 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 negli indirizzi dettati dal Piano Strutturale. L'osservazione è pertanto in questa sede non pertinente in quanto richiede una modifica di un elaborato che il pianificatore si è limitato a richiamare tra gli studi propedeutici alla formazione del RU;
2. 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. 169**

10/12/2010

protocollo n. 37454/2010

---

proponente

**LIDIA BRILLI**

Ubicazione

**Strada vicinale del Passo Reo**

Disciplina suoli

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

MODIFICA NORMATIVA ART. 64: IN AMBITO EA.2 SONO CONSENTITI INTERVENTI FINO ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RE2 CON ACCORPAMENTO DELLE VOLUMETRIE ESISTENTI.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

Lo strumento urbanistico consente già allo stato, diversamente dalla fattispecie in esame, la possibilità di demolire e ricostruire i manufatti esistenti in ambito Ea2. Eventuali incrementi di volumetria derivanti anche da accorpamento di quelli esistenti, determinerebbe un nuovo 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.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 170**

10/12/2010

protocollo n. 37513/2010

---

proponente

**ROBERTO SCIO'** – Legale rappresentante Società Il Pellicano

Ubicazione

**Loc. Sbarcatello**

Disciplina suoli

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

1. MODIFICA DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E DEL RETICOLO IDRAULICO, IN QUANTO NON RISPONDENTE ALLA REALTÀ;
  2. MODIFICA NORMATIVA ART. 30: INTEGRAZIONI ALLA VIABILITÀ STORICA ESISTENTE.
  3. MODIFICA NORMATIVA ART. 66: NEGLI SPAZI PERTINENZIALI È CONSENTITA LA REALIZZAZIONE DI POSTI AUTO IN IPOGEO (MAX 3 PIANI) SEMINTERRATI E SCOPERTI.
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

1. Pur condividendo quanto evidenziato dall'osservante in merito all'importanza degli aspetti geomorfologici e idraulici, 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 aree 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. Le deperimetrazioni da pericolosità geomorfologiche elevate o l'eliminazione del reticolo idraulico devono essere supportate rispettivamente da collaudi statici dei consolidamenti di versante o da comprovati approfondimenti idraulici e concertati nelle sedi opportune;
2. 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 dei sistemi ambientali nonché la conservazione e/o



## Comune di Monte Argentario

---

riqualificazione degli elementi fondativi della qualità dei quadri paesaggistici dettati anche dal Piano del Paesaggio contenuto nel PIT;

3. Non è condivisibile in quanto il Regolamento Urbanistico ha già valutato il corretto rapporto tra verde e dotazioni di parcheggi dimensionato sulle realtà esistenti delle attività turistico - ricettive. La modifica proposta comporterebbe una non condivisibile alterazione di tali rapporti. 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.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 171**

10/12/2010

protocollo n. 37554/2010

---

proponente

**FABIO LORENZONI, Armando COLZOLARI, FAZZALARI Francesco**

Ubicazione

**Poggio Le Bicche, Via  
dell'Aiaccia – Porto Ercole**

Disciplina suoli

**ELABORATO C: TERRITORIO RURALE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INSERIMENTO IN AMBITO TRR ANZICHÉ IN EN E  
AMPLIAMENTO DEL LIMITE DEL CENTRO ABITATO.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

L'area risulta 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.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 172**

10/12/2010

protocollo n. 37555/2010

---

proponente  
**ITALO DARINI**

Ubicazione

Disciplina suoli  
**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

1. MODIFICA NORMATIVA ART. 65, PUNTO 1.3 IR2: ATTIVITÀ COMMERCIALI DI PUBBLICO ESERCIZIO IN LOCALITÀ TERRAROSSA;
  2. PUNTO 2: ADEGUAMENTO IGIENICO SANITARIO;
  3. PUNTO 3.1.5: PUBBLICI ESERCIZI CON POSSIBILITÀ DI REALIZZAZIONE DI UNA UNITÀ ABITATIVA DI GUARDIANIA;
  4. AMPLIAMENTO VOLUMETRICO ALL'ATTIVITÀ ESISTENTE.
  5. IN SUBORDINE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE E ADEGUAMENTO PER FINALITÀ RESIDENZIALI FINO AD UN MASSIMO DI QUATTRO UNITÀ ABITATIVE.
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

### **Motivazioni**

1. **Accolta.** Si condivide l'esigenza di inserimento delle attività di pubblico esercizio fra quelle elencate al punto 1.3, si dispone pertanto la modifica normativa nell'ambito delle volumetrie esistenti legittime;
  2. **Non accolta.** La norma risulta sufficientemente chiara ed esaustiva non essendo consentiti interventi comportanti aggiunta di consistenze volumetriche ai fini dell'adeguamento igienico sanitario consentiti esclusivamente per le destinazioni residenziali;
  3. 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. Inoltre, la richiesta trova insormontabile ostacolo nel dimensionamento
-



## Comune di Monte Argentario

---

massimo consentito nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali;

4. E' condivisa l'esigenza di consentire interventi volti allo sviluppo delle attrezzature di ristorazione nel momento in cui sarà effettuata una variante generale al Piano Strutturale che rivaluti il dimensionamento e le scelte strategiche sul territorio comunale;
5. Per quanto concerne il cambio di destinazione d'uso e relativo adeguamento per finalità residenziali, si conferma quanto specificato al precedente punto 3.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 173**

10/12/2010

protocollo n. 37546/2010

---

proponente

**STEFANO CAPONETTI Avvocato** (integrazione all'oss. n. Prot. 36257 del 30/11/2010)

Ubicazione

**Le Piane - Moscherino**

Disciplina suoli

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

IL PIANO STRUTTURALE CONSENTE NELL'UTOE 7 E 2 UNA VOLUMETRIA COMPLESSIVA PER LE STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE DI 120.000 MC. RICHIEDONO LA POSSIBILITÀ DI SFRUTTARE UNA PARTE DI TALE PREVISIONE E REALIZZARE UNA STRUTTURA PER 80 POSTI LETTO.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

Si rimanda all'osservazione n. 35 prot. n. 36257 del 30/11/2010



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 174**

10/12/2010

protocollo n. 37544/2010

---

proponente

**GIANCARLO LANDINI**

Ubicazione

**Poggio Fornacelle**

Disciplina suoli

**ELABORATO C: TERRITORIO RURALE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INSERIMENTO IN EA.2 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.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 175**

13/12/2010

protocollo n. 37694/2010

---

proponente

**ALFREDO CASTRICONI**

Ubicazione

**Via del Molo – Porto Santo Stefano**

Disciplina suoli

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

MODIFICA ALLA PARTE NORMATIVA DELLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA AMMISSIBILE NEI TESSUTI TVR, IN QUANTO LA MAGGIOR PARTE DEI TESSUTI INDIVIDUATI ALL'ELABORATO D DI PORTO SANTO STEFANO NON HANNO CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DI PARTICOLARE PREGIO.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

Trattasi di fabbricato ricadente nei tessuti di vecchio impianto per il quale il pianificatore ha riconosciuto la valenza urbanistica in quanto ubicato sul fronte mare. Si ritiene pertanto appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 176**

11/12/2010

protocollo n. 37695/2010

---

proponente

**CARLO GALANDRINI**

Ubicazione

**Calvello - Pozzarello**

Disciplina suoli

**ELABORATO C:TERRITORIO RURALE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

RICHIESTA DI INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA IN IR1 DEI PARCHEGGI REALIZZATI DALL'OSSERVANTE, CON POSSIBILITÀ DI INCREMENTO.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

Trattasi di terreno ricadente già in ambito IR1 che non necessita dell'individuazione della disciplina dei suoli in quanto ricadenti al di fuori del limite del centro abitato per il quale, il Regolamento Urbanistico, ha recepito le limitazioni delle trasformazioni indicate dal Piano Strutturale vigente. Si ritiene pertanto appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita.



---

Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 177**

13/12/2010

protocollo n. 37759/2010

---

proponente

**ROSARIO SALVATORE LIOTTA** – Amministratore unico della società SOMME

Ubicazione

**Villa Majestic Argentario**

Disciplina suoli

**ELABORATO C:TERRITORIO RURALE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE DEFINITIVA DELLA VASCA  
ANTINCENDIO

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA – NON PERTINENTE**

**Motivazioni**

Trattasi di manufatto oggetto di sanatoria in itinere ricadente nel territorio rurale, cui il Regolamento Urbanistico non compete il rilascio di autorizzazioni edilizie o norme in forza del quale si legittimano eventuali costruzioni abusive. Si ritiene pertanto l'osservazione non pertinente.

Al riguardo è comunque opportuno segnalare che 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. 178**

13/12/2010

protocollo n. 37719/2010

---

proponente

**MARCO CIONI** – Legale rappresentante della Società MAGISTE

Ubicazione  
**Cacciarella**

Disciplina suoli  
**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

AMPLIAMENTO DELLA SUPERFICIE DELLE PISCINE E  
POSSIBILITÀ DI REALIZZARE UN ELIPORTO;

POSSIBILITÀ DI REALIZZARE CAMPI DA TENNIS;

MODIFICHE ALLE NTA ART. 61, CON POSSIBILITÀ DI  
INTERVENTI FINO ALLA RE3 CON AMPLIAMENTI E CAMBI DI  
DESTINAZIONE D'USO.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

1. Gli immobili 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. La richiesta **non è condivisa** in quanto trova ostacolo anche nella disciplina di tutela attuata dal Piano Strutturale. L'osservazione è pertanto in questa sede non pertinente in quanto richiederebbe una modifica di un elaborato del Piano Strutturale vigente che il Regolamento Urbanistico si è limitato a richiamare tra gli studi propedeutici alla formazione del RU.
  2. Per le medesime previsioni del Piano Strutturale (ARPA) non risultano compatibili le ulteriori richieste piscina di dimensione superiore a quanto già consentite nell'art. 58 delle Norme di Attuazione adottate, compreso l' eliporto.
  3. Risulta già consentito dalle norme adottate i campi da tennis nei limiti di cui all'art. 58 delle Norme di Attuazione.
- 

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



## Comune di Monte Argentario

---

4. Gli interventi richiesti per il territorio aperto risultano già consentiti nei limiti e nelle modalità poste dallo strumento urbanistico adottato. Per quanto precedentemente affermato si conferma la disciplina delle Norme di Attuazione.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 179**

13/12/2010

protocollo n. 37717/2010

---

proponente

**CASCINO ISABELLA**

Ubicazione

**Loc. Ronconali**

Disciplina suoli

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

MODIFICHE ALLE NTA ART. 61, CON POSSIBILITÀ DI INTERVENTI FINO ALLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON ACCORPAMENTO DELLA VOLUMETRIA E ADDIZIONI FUNZIONALI.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**PARZIALMENTE 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.

Eventuali incrementi di volumetria derivanti da accorpamento di quelli esistenti, determinerebbe un nuovo 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.

Per quanto attiene la possibilità di addizioni funzionali la richiesta trova accoglimento a seguito dell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.

---



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 180**

13/12/2010

protocollo n. 37757/2010

---

proponente

**PARETI SERGIO, BRACCI CESARE**

Ubicazione

**Via del Grottino – Porto Santo  
Stefano**

Disciplina suoli

**ELABORATO D: AMBITI URBANI**

---

**Sintesi dell'osservazione**

MODIFICHE ALLA CARTOGRAFIA, INDIVIDUANDO GLI IMMOBILI IN TRR ANZICHÉ IN TRP, NELL'ELABORATO DELLE PRESTAZIONI QUALITATIVE, MENTRE DA IF A R NELL'ELABORATO DELLE PRESTAZIONI FUNZIONALI.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**ACCOLTA**

**Motivazioni**

E' condivisa l'esigenza di apportare la modifica alla destinazione urbanistica dei suoli attribuita all'immobile in quanto a seguito dell'istruttoria effettuata dagli uffici, l'edificio risulta essere utilizzato per l'attività dichiarata dall'osservante. Si dispone pertanto la modifica cartografica.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 181**

13/12/2010

protocollo n. 37755/2010

---

proponente

**RITA PIVA, SAURO MUSIANI**

Ubicazione  
**Argentiera**

Disciplina suoli  
**ELABORATO C:TERRITORIO RURALE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

POSSIBILITÀ DI INSERIRE IL FABBRICATO IN AMBITO IR2  
ANZICHÉ EA.2.

---

**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 perimetrazioni degli ambiti territoriali del Piano Strutturale della specifica UTOE.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 182**

13/12/2010

protocollo n. 37754/2010

---

proponente

**MUSIANI Sauro, PIVA Rita, CITONE Giorgio, CITONE Angelo, CITONE Carlo,  
MASSIMI Enrico**

Ubicazione  
**Argentiera**

Disciplina suoli  
**ELABORATO C:TERRITORIO RURALE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

POSSIBILITÀ DI INSERIRE LE PROPRIETÀ DEGLI OSSERVANTI  
IN AMBITO IR2 ANZICHÉ EA.2.

---

**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 perimetrazioni degli ambiti territoriali del Piano Strutturale della specifica UTOE.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 183**

13/12/2010

protocollo n. 37751/2010

---

proponente

**EMANUELA FONTANA ANTONELLI** – Rappresentante associazione FEDERALBERGHI  
GROSSETO

Ubicazione

Disciplina suoli

---

**Sintesi dell'osservazione**

ATTENUAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PER  
COLORO CHE VOGLIO INVESTIRE SUL TURISTICO – RICETTIVO

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON PERTINENTE**

### **Motivazioni**

Fermo restando che l'attività ricettivo/alberghiera, già fortemente consolidata su tutto il territorio comunale, appare suscettibile di ulteriore potenziamento stante il perdurante fabbisogno, il pianificatore condivide di massima l'intento di sostenere gli interventi.

In questo senso si segnala l'intento, da parte dell'Amministrazione, a procedere all'avvio di procedimento alla variante al Piano Strutturale per il nuovo dimensionamento al turistico ricettivo. Peraltro la richiesta di ridefinizione degli oneri di urbanizzazione in questa sede non è pertinente



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 184**

13/12/2010

protocollo n. 37748/2010

---

proponente

**Valori Roberto** – Legale rappresentante VALLITRE SRL, **Paola Cavallo** – Legale rappresentante Soc. RODI

Ubicazione

**Pertuso**

Disciplina suoli

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

1. MODIFICA NORMATIVA ART. 66 - IRT: POSSIBILITÀ DI REALIZZARE CUBATURE DI COMPLETAMENTO AI FINI RESIDENZIALI E/O TURISTICO RICETTIVE SECONDO L'INDICE DI CUBATURA SOSTENIBILE DAL COMPARTO;
  2. PROPONE UN'ISTANZA DI MODIFICA AL PIANO STRUTTURALE PER INSERIRE IDONEE CUBATURE E/O POSTI LETTO CHE CONSENTANO IL COMPLETAMENTO DEI LOTTI.
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**PARZIALMENTE 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 o turistico - ricettivo, appaiono adeguatamente garantite dalle previsioni relative all'area di nuovo impianto. Inoltre la richiesta trova insormontabile ostacolo nel dimensionamento massimo consentito nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi;

E' condivisa l'esigenza di consentire interventi volti allo sviluppo delle strutture 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.

---

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



---

Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 185**

13/12/2010

protocollo n. 37746/2010

---

proponente

**LORENZO MUGNAI**

Ubicazione

**Via dei Molini – Porto Ercole**

Disciplina suoli

**ELABORATO F: AREE DI NUOVO IMPIANTO - Tn. 3.4**

---

**Sintesi dell'osservazione**

POSSIBILITÀ DI DIVIDERE IL COMPARTO Tn. 3.4, IN DUE COMPARTI SEPARATI.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

Non è condivisibile la suddivisione in due comparti separati, considerando che non sarebbe possibile, nel rispetto della normativa regionale vigente, applicare una corretta perequazione tenuto conto della tipologia delle opere pubbliche da realizzare. Sarà compito del Piano Attuativo funzionale alla realizzazione delle previsioni del comparto stesso definire le concrete modalità di attuazione dell'area oggetto di osservazione, consentendo anche interventi suddivisi in stralci funzionali.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 186**

10/12/2010

protocollo n. 37616/2010

---

proponente

**LIVIEU EUGEN**

Ubicazione

**Sbarcatello**

Disciplina suoli

**ELABORATO B: RISORSE NATURALI**

**ELABORATO C: TERRITORIO RURALE**

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

1. DEPERIMETRAZIONE DELL'IMMOBILE RICADENTE IN AREA BOSCATI E INSERIMENTO IN IRT;
  2. MODIFICA NORMATIVA ART. 61. POSSIBILITÀ DI INTERVENTI FINO ALLA RE3 IN AMBITO EN.
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

1. 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;
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. 187**

10/12/2010

protocollo n. 37617/2010

---

proponente

**POCCIANI GUIDO**

Ubicazione

**Vicinanze Loc. Uliveto – Porto Ercole**

Disciplina suoli

**ELABORATO C: TERRITORIO RURALE  
ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA MAGAZZINI A RESIDENZIALE DELL'IMMOBILE RICADENTE IN EA.2;

MODIFICA NORMATIVA ART. 64 INTEGRAZIONE AL PUNTO 2.3: *LA RESIDENZA AGRICOLA È SEMPRE CONSENTITA SUGLI EDIFICI PREESISTENTI CON DESTINAZIONE D'USO NON AGRICOLA, ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME. GLI STESSI EDIFICI POTRANNO ESSERE UTILIZZATI ANCHE PER LA RESIDENZA, ALLA CONDIZIONE CHE LE ALTEZZE UTILI E LE CONDIZIONI IGIENICHE DEI VANI ABITABILI, NEI LIMITI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE, SIANO CONFORMI ALLE PRESCRIZIONI DI CUI ALLE VIGENTI DISPOSIZIONI E NORMATIVE STATALI E REGIONALI. LE UNITÀ IMMOBILIARI RESIDENZIALI DI NUOVA COSTRUZIONE SUCCESSIVE ALLA PRIMA NON POTRANNO AVERE UNA SUL MINORE DI 60 MQ.*

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

La ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso degli edifici non abitativi, trovano ostacolo nel dimensionamento massimo ammesso nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali.

Le soluzioni prospettate dall'osservante non appaiono compatibili con le problematiche sopra specificate.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 188**

10/12/2010

protocollo n. 37618/2010

---

proponente

**MERLONI ANTONELLA** – Legale rappresentante della società Nautica Cala Galera spa,  
Porto Ercole

Ubicazione

**Porto Ercole**

Disciplina suoli

**ELABORATO D: AMBITI URBANI**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

SPOSTAMENTO DELLA SEDE STRADALE DELLA VIABILITÀ DI NUOVA PREVISIONE, IN QUANTO NELLA CARTOGRAFIA L'INFRASTRUTTURA INVADE L'AREA DI SOSTA DEL PIAZZALE UTILIZZATO COME RIMESSAGGIO BARCHE DALLA SOC. NAUTICA CALA.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

Al fine di favorire un intervento di riconfigurazione della viabilità di accesso alle aree produttive di Cala Galera il progettista ha ritenuto opportuno inserire, nelle previsioni del Regolamento Urbanistico, una nuova viabilità di decongestionamento immediatamente confinante al lotto di proprietà della Società Nautica Cala Galera. Sarà compito della progettazione di dettaglio, in fase attuativa, rilevare e stabilire l'esatta ubicazione del nuovo tracciato stradale.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 189**

10/12/2010

protocollo n. 37619/2010

---

proponente

**MANUELLI ILIA, ROSSI LORENZO**

Ubicazione

**Via Aia del Dottore – Porto  
Santo Stefano**

Disciplina suoli

**ELABORATO D: AMBITI URBANI**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, FINALIZZATA ALLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE E SPOSTAMENTO DELLA VOLUMETRIA, CON PREMIO VOLUMETRICO PARI AL 50%, DI 2 FABBRICATI PER FINI RESIDENZIALI, CON LA POSSIBILITÀ DI REALIZZARE 8 PARCHEGGI A RASO E GARAGE INTERRATI PERTINENZIALI.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

Trattasi di fabbricati ricadenti nei tessuti di vecchio impianto per il quale il pianificatore ha riconosciuto la valenza urbanistica. 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.

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



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 190**

10/12/2010

protocollo n. 37615/2010

---

proponente

**SINIBALDI GIANLUIGI**

Ubicazione

**Acquedotto Leopoldino – Loc.  
Terrarossa**

Disciplina suoli

**ELABORATO C: TERRITORIO RURALE  
ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

1. REALIZZAZIONE DI UN NUOVO FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SFRUTTANDO LA CUBATURA PREVISTA DAL PRG;
  2. MODIFICA NORMATIVA ART. 65: INCREMENTO UNA TANTUM DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE, FINO AD OTTENERE, PER OGNI UNITÀ IMMOBILIARE, UNA VOLUMETRIA MASSIMA DI 80 MQ. IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO SARÀ CONDIZIONATO ALLA PRESENTAZIONE DI ATTO D'OBBLIGO CON L'IMPEGNO A NON FRAZIONARE PER UN PERIODO DI ALMENO 30 ANNI.
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

1. 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". 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.
  2. 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. Inoltre, lo strumento consente già allo stato, diversamente dalla fattispecie in esame, la possibilità di realizzare incrementi volumetrici (addizioni funzionali) agli edifici aventi destinazione residenziale.
- 

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



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 191**

10/12/2010

protocollo n. 37409/2010

---

proponente

**GHINI MAURO**

Ubicazione

Disciplina suoli

**ELABORATO A: INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO –  
TAV.A3A E A3B**

---

**Sintesi dell'osservazione**

VALUTAZIONI SULLA RISORSA IDRICA CON NORME PER LA  
TUTELA DELLA STESSA E IN PARTICOLARE PER LE OPERE DI  
CAPTAZIONE.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**ACCOLTA**

**Motivazioni**

La richiesta è parzialmente accolta nella misura in cui verrà modificato l'articolo 20 delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico adottato, a seguito dell'accoglimento dell'osservazione dell'Amministrazione Provinciale di Grosseto n. 01P prot. n. 39832 del 30/12/2010.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 192**

10/12/2010

protocollo n. 37409/2010

---

proponente

**GHINI MAURO**

Ubicazione

Disciplina suoli

**ELABORATO B: VINCOLI EX LEGE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INSERIMENTO DELLA PERIMETRAZIONE DEL GENIO CIVILE  
"ABITATO DA CONSOLIDARE" A PORTO SANTO STEFANO.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

L'osservazione muove da presupposti non approfonditi. Si fa notare che il Regolamento Urbanistico ai sensi delle recenti disposizioni regionali, ha l'obbligo di valutare le fattibilità degli interventi in relazione alle pericolosità geomorfologiche del territorio. Si ritiene pertanto l'osservazione non suscettibile di accoglimento.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 193**

10/12/2010

protocollo n. 37411/2010

---

proponente

**GHINI MAURO**

Ubicazione

**Val di Prato**

Disciplina suoli

**ELABORATO C: TERRITORIO RURALE**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

1. INDIVIDUAZIONE DI UN AREA PER IL RIMESSAGGIO DELLE IMBARCAZIONI E PARCHEGGIO PRIVATO.
  2. DENOMINAZIONE DI TALE AREA COME "ZONA PER ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE".
  3. CORREZIONE DELLA CARTOGRAFIA IN QUANTO È PRESENTE UN RETICOLO IDRICO, CHE DI FATTO È INESISTENTE.
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

1. I caratteri di particolare pregio naturalistico e ambientale individuati nel Piano Strutturale non consentono la destinazione dell'area a rimessaggio delle imbarcazioni con relativo parcheggio di servizio. Si ritiene errato il riferimento ai punti OI 2.7 e 2.8 dell'art. 14 delle Norme del PS, in quanto le stesse indicano rispettivamente, l'area artigianale e il canale di Santa Liberata;
2. L'area oggetto dell'osservazione, in ragione delle disposizioni di cui all'art. 45 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico adottato, è adiacente ad un ambito che già ospita attrezzature sportive e non risulta idonea per l'uso specialistico proposto dall'osservante proprio in ragione dell'attività proposta. Per tale area appaiono appropriate e meritevoli di conferma le previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico adottato;
3. La cartografia della quale è richiesta la modifica è la Carta Tecnica Regionale in scala 1:10.000 elaborata dalla Regione Toscana. L'osservazione è pertanto in questa sede



## Comune di Monte Argentario

---

non pertinente in quanto richiede una modifica di un' elaborato che il pianificatore si è limitato a recepire ed utilizzare come base dello strumento urbanistico.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 194**

10/12/2010

protocollo n. 37425/2010

---

proponente

**GIAMPIERO AULETTA ARMENISE**

Ubicazione

**San Rocco**

Disciplina suoli

**ELABORATO C: TERRITORIO RURALE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INSERIMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI IN ZONA IRT ANZICHÉ IN EA2. TALI EDIFICI NEL VECCHIO PRG RICADEVANO IN ZONA C1.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

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". 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.

Inoltre, si ritengono meritevoli di conferma le previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico adottato, con le quali sono ottemperati gli indirizzi e le perimetrazioni degli ambiti territoriali del Piano Strutturale della specifica UTOE.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 195**

10/12/2010

protocollo n. 37408/2010

---

proponente

**GHINI MAURO** – Legale rappresentante della società PATRIMMO srl

Ubicazione

**Sbarcatello**

Disciplina suoli

**ELABORATO C: TERRITORIO RURALE**

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

1. INSERIMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI IN ZONA IRT ANZICHÉ IN EN. TALI EDIFICI NEL VECCHIO PRG RICADEVANO IN ZONA C2 E W, PERTANTO CHIEDONO DI POTER FAR COINCIDERE L'IRT CON LA VECCHIA PERIMETRAZIONE.
  2. MODIFICA NORMATIVA ALL'ART. 61: INTRODUZIONE DELLA RE3 ANCHE AGLI EDIFICI A DESTINAZIONE NON AGRICOLA
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

1. 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 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;
  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. 196**

10/12/2010

protocollo n. 37423/2010

---

proponente

**GIOVANNI PETROSSI**

Ubicazione

**Cannelle**

Disciplina suoli

**ELABORATO C: TERRITORIO RURALE**

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

1. INSERIMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI IN ZONA IRT ANZICHÉ IN EA2.
  2. MODIFICA NORMATIVA ALL'ART. 64: INTRODUZIONE DELLA RE3 ANCHE AGLI EDIFICI A DESTINAZIONE NON AGRICOLA
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**NON 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 invarianti del Piano Strutturale della specifica UTOE;
2. Per quanto attiene la possibilità di interventi edilizi fino alla RE3 agli edifici esistenti non sono consentiti interventi volti alla modificazione dei suoli e del contesto paesistico, altrimenti ottenuto con gli interventi proposti.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 197**

10/12/2010

protocollo n. 37424/2010

---

proponente

**MARCHINI MARIO**

Ubicazione

**Scorpacciate**

Disciplina suoli

**ELABORATO C: TERRITORIO RURALE**

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

1. INSERIMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI IN ZONA IRT ANZICHÉ IN EA2. TALI EDIFICI NEL VECCHIO PRG RICADEVANO IN ZONA C1.
  2. MODIFICA NORMATIVA ALL'ART. 61: INTRODUZIONE DELLA RE3 ANCHE AGLI EDIFICI A DESTINAZIONE NON AGRICOLA
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

1. 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". 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.
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 e/o riqualificazione degli elementi fondativi della qualità dei quadri paesaggistici. In tale ambito, non sono consentiti interventi volti alla modificazione dei suoli, altrimenti ottenuto con interventi di ristrutturazione edilizia RE3.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 198**

10/12/2010

protocollo n. 37384/2010

---

proponente

**MARLETTA DOMENICO** – Commissario liquidatore del Consorzio dell'Argentario fra produttori di Pesca e Affini

Ubicazione

**Via Marconi – Porto Santo Stefano**

Disciplina suoli

**ELABORATO D: AMBITI URBANI**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

1. CONFERMA DELLE PREVISIONI EDIFICATORIE DEL PRG, RESIDUO STIMATO IN 4.146 MC UTILIZZABILI MEDIANTE SOPRAELEVAZIONE DELLO STABILE ESISTENTE, CON CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO DA PRODUTTIVO A RESIDENZIALE E DIREZIONALE/COMMERCIALE;
  2. DISTRIBUZIONE DI TALE VOLUMETRIA, SUL FABBRICATO ANTISTANTE LA VIA DEL CAMPONE E MODIFICA DELLE ALTEZZE DEI LIVELLI ESISTENTI PER CONSEGUIRE LE CARATTERISTICHE IGIENICO - SANITARIE;
  3. VOLUMI TECNICI E PARCHEGGI INTERRATI;
  4. REALIZZARE NEL CONTESTO DELLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, TERRAZZE COPERTE E SCOPERTE
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

1. 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". 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. 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;
- 

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



## Comune di Monte Argentario

---

2. Per quanto precedentemente esposto si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento;
3. Non è suscettibile di accoglimento ritenendo meritevole di conferma il Regolamento Urbanistico adottato che ha già valutato le dotazioni di parcheggio dimensionato sulle realtà esistenti dei centri urbani. Inoltre la trasformabilità delle aree quali quella in esame, appaiono adeguatamente garantite dalle previsioni relative alle aree di nuovo impianto;
4. Lo strumento consente già allo stato, diversamente dalla fattispecie in esame, la possibilità di realizzare terrazze, in base all'adozione dell'emendamento deliberato con DCC n. 61 del 16/09/2010.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 199**

10/12/2010

protocollo n. 37381/2010

---

proponente

**DE GREGORI GIULIANA**

Ubicazione

**Valle del Vaiano**

Disciplina suoli

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

MODIFICA NORMATIVA ALL'ART. 61: INTRODUZIONE DELLA RE3 E SOSTITUZIONE EDILIZIA ANCHE AGLI EDIFICI A DESTINAZIONE NON AGRICOLA CON POSSIBILITÀ DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO E ADDIZIONI FUNZIONALI.

---

**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.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 200**

10/12/2010

protocollo n. 37382/2010

---

proponente

**DE GREGORI GIULIANA**

Ubicazione

**Valle del Vaiano**

Disciplina suoli

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

MODIFICA NORMATIVA ALL'ART. 60: PUNTO 2.1.6, POSSIBILITÀ DI REALIZZARE ANNESSI AGRICOLI ALL'INTERNO DEGLI AMBITI TERRITORIALI A PREVALENTE CARATTERE NATURALE.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

La classificazione degli ambiti a prevalente carattere naturale (En), discende dagli indirizzi e invarianti del Piano Strutturale nel quale assumono particolare importanza il mantenimento dei sistemi ambientali nonché la conservazione e/o riqualificazione degli elementi fondativi del paesaggio. L'istanza inoltrata dall'osservante non appare compatibile con gli obiettivi fondamentali sopra specificati.



---

Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 201**

10/12/2010

protocollo n. 37383/2010

---

proponente

**DE GREGORI GIULIANA**

Ubicazione

**Lividonia**

Disciplina suoli

**ELABORATO C: AMBITI TERRITORIALI**

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INSERIMENTO IN IR2 ANZICHÉ IN IRT.

MODIFICA NORMATIVA ALL'ART. 66: POSSIBILITÀ DI REALIZZARE INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI 150 MQ DI SUL.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

L'osservazione è stata fatta muovendosi da un'errata valutazione di destinazione dei suoli. Infatti, il terreno di proprietà dell'osservante ricade in IR2 anziché in IRT. Al riguardo è comunque opportuno segnalare che 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. 202**

09/12/2010

protocollo n. 37368/2010

---

proponente

**SOLARI GIORGINA**

Ubicazione

**Via Appetito – Porto Santo  
Stefano**

Disciplina suoli

**ELABORATO D: AMBITI URBANI**

---

**Sintesi dell'osservazione**

POSSIBILITÀ DI REALIZZARE UNA SOPRAELEVAZIONE DI TIPO RESIDENZIALE, AL FABBRICATO ESISTENTE.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**ACCOLTA**

**Motivazioni**

Trattasi di fabbricato ricadente nei tessuti consolidati (Tcr) sui quali sono consentiti interventi fino all'addizione funzionale a seguito dell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010. Si ritiene pertanto meritevole di accoglimento la possibilità di interventi limitatamente a quelli consentiti con la modifica normativa.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 203**

10/12/2010

protocollo n. 37531/2010

---

proponente

**DI PAOLO DONATO** - Rappresentante di terzi proprietari

Ubicazione

**Loc. Costa di Teva**

Disciplina suoli

**ELABORATO C: TERRITORIO RURALE**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

AVVIO DI UNA CONCRETA ATTUAZIONE DELLE FINALITÀ DETTATE DALL'ART. 38 "AMBITO PER LO SVILUPPO DUREVOLE DELL'INTERNO (ASDI)" DELLE NORME DI ATTUAZIONE, CON POSSIBILITÀ DI REALIZZARE UN INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE E DI SERVIZIO PER UNA SUPERFICIE LORDA DI CALPESTIO DI MQ. 0,05 OGNI MQ DI SUPERFICIE CEDUTA.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

I terreni di proprietà degli osservanti, 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 il mantenimento dei sistemi ambientali nonché la conservazione e/o riqualificazione degli elementi fondativi della qualità dei quadri paesaggistici. La disciplina a cui fa riferimento l'osservante specifica che l'ASDI, in coerenza con il PS, deve prevedere azioni di tutela e di valorizzazione delle emergenze storico - culturali. Pertanto, gli interventi di nuova costruzione per finalità residenziali 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 Ru, pertanto si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 204**

10/12/2010

protocollo n. 37421/2010

---

proponente

**DAGNY ERDA DU VAL**

Ubicazione

**Loc. Cannelle**

Disciplina suoli

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

1. RECEPIMENTO DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA ATTRIBUITA DALL'ATTUALE PRG;
  2. MODIFICA NORMATIVA ALL'ART. 64: INTRODUZIONE DELLA RE3 ANCHE AGLI EDIFICI A DESTINAZIONE NON AGRICOLA, CON ADDIZIONE FUNZIONALE NON SUPERIORE AL 20% E FINO AD UN MASSIMO DI 50 MQ DI SUL IN AMBITO EA2.
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

### **Motivazioni**

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". 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.

Per quanto attiene la possibilità di interventi edilizi fino all'addizione funzionale agli edifici esistenti aventi destinazione residenziale nel territorio rurale, trova accoglimento a seguito dell'approvazione dell'osservazione di ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 205**

10/12/2010

protocollo n. 37422/2010

---

proponente

**BARBERINI QUIRINO**

Ubicazione

**Via del Sole - Porto Santo  
Stefano**

Disciplina suoli

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

AREA RICADENTE IN ZONA ATO DEL PIANO STRUTTURALE,  
IN FORZA DI CIÒ SI PROPONE LA SEGUENTE MODIFICA  
NORMATIVA ALL'ART. 75: POSSIBILITÀ DI NUOVA  
EDIFICAZIONE CON INDICE DI FABBRICABILITÀ PARI A  
1MC/1MQ.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

Le previsioni del Piano Strutturale 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 azionamenti urbanistici bensì il riconoscimento della connotazione e/o vocazione prevalente di specifici ambiti urbani e/o territoriali. Data la peculiarità del luogo la conservazione della morfologia del terreno è fra gli obiettivi primari della disciplina del Regolamento Urbanistico, pertanto si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento.

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. 206**

10/12/2010

protocollo n. 37527/2010

---

proponente

**GIUSEPPE MARIA SOLETTI PITOLETTI**

Ubicazione

**Via del Sole - Porto Santo  
Stefano**

Disciplina suoli

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

1. RETTIFICA DEL PERIMETRO "LIMITE DEL CENTRO ABITATO" IN QUANTO NON INCLUDE UNA LOTTIZZAZIONE ALBERGHIERA (GIÀ PREVISTA DAL PREVIGENTE STRUMENTO ED IN CORSO DI ISTRUTTORIA PER IL PERMESSO) E DEL CONFINANTE TERRENO;
  2. POSSIBILITÀ DI RIPRISTINO DELL'ACCESSO DA VIA DEL SOLE;
  3. UTILIZZAZIONE DELLA CUBATURA DESTINATA AL LOTTO B7 DEL PRG PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE ED INCREMENTO VOLUMETRICO DEL RUDERE ESISTENTE.
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

1. La richiesta non è suscettibile di accoglimento in quanto l'area risulta esterna al limite del centro abitato correttamente individuato in funzione del contrasto all'eccessiva dispersione dei tessuti e delle infrastrutture. Contrariamente a quanto riportato nell'osservazione, il perimetro del centro abitato riconosciuto dal Piano strutturale e recepito dal Regolamento urbanistico adottato non appare irragionevole, in quanto individuato sulla base dell'effettiva situazione dei luoghi (e quindi sulla perimetrazione esistente tra tessuti e territorio aperto): né sussiste contraddittorietà tra il Piano strutturale ed il Regolamento urbanistico, in quanto le aree IR2 del RU declinano coerentemente le previsioni ATO del PS, per le quali lo strumento della pianificazione impone la tutela degli assetti urbanistici ed ambientali esistenti (art. 2 punto 18 del Piano strutturale vigente). La scelta di ri-delimitare, in coerenza con il Piano strutturale, il perimetro del centro abitato, con eliminazione della pregressa



## Comune di Monte Argentario

---

previsione alberghiera, appare pertanto meritevole di conferma: ciò in quanto obiettivo principale del Regolamento Urbanistico in corso di formazione 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. Per inciso, in relazione alla previgente destinazione alberghiera, il procedimento di permesso pendente non è pervenuto all'adozione del titolo abilitativo.

2. Il Regolamento Urbanistico consente già il recupero della viabilità esistente, purché siano mantenute inalterate la morfologia e la sezione stradale (cfr. art. 30).
3. La riqualificazione del manufatto fatiscente richiamato nell'osservazione, se legittimo, sarà consentita sulla base della disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 207**

13/12/2010

protocollo n. 37840/2010

---

proponente

**ROSSI MAURO**

Ubicazione

**Pianone Alto**

Disciplina suoli

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

POSSIBILITÀ DI REALIZZARE UN PARCHEGGIO E STRUTTURE PRECARIE DI SUPPORTO ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE DELLA NAUTICA E DELLE AREE BALNEARI CON LA SEGUENTE MODIFICA NORMATIVA:

ART. 61 - PUNTO 3.3: ELIMINAZIONE DELLA FRASE "NON POSSONO AVERE UNA CAPIENZA SUPERIORE A 20 POSTI AUTO/CADAUNO."

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

La richiesta non è condivisibile in quanto il Regolamento Urbanistico ha già valutato la dotazione di parcheggi dimensionato sulle peculiarità delle aree a prevalente carattere naturale, quale quella in oggetto, nella quale assumono particolare importanza il mantenimento dei sistemi ambientali e la conservazione degli elementi fondativi della qualità paesaggistica. La modifica proposta comporterebbe una non condivisibile alterazione di tali rapporti.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 208**

13/12/2010

protocollo n. 37839/2010

---

proponente

**BRESCHI VITTORIO**

Ubicazione

**Loc. Valle del Castagno**

Disciplina suoli

**ELABORATO C: TERRITORIO RURALE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INSERIMENTO DELL'EDIFICIO IN AMBITO IR2 ANZICHÉ IN EA.2.

---

**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 U.T.O.E, garantendo una adeguata tutela dei valori paesaggistici.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 209**

13/12/2010

protocollo n. 37837/2010

---

proponente

**MASSIMO DELLA MONACA** - Professionista incaricato da: FERRO Vincenzo, STAGNARO Terzo, STAGNARO Mauro, BERTI Lino

Ubicazione

**Loc. Le Viste - Porto Ercole**

Disciplina suoli

**ELABORATO D: AMBITI URBANI**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

POSSIBILITÀ DI RENDERE PERMANENTE LA DOTAZIONE DI PARCHEGGIO ATTUALMENTE CONCESSIONATO CON UN'AUTORIZZAZIONE TEMPORANEA LIMITATA AL PERIODO ESTIVO, UBICATO LUNGO LA STRADA PROVINCIALE IN LOCALITÀ LE CASACCE.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

I terreni oggetto dell'osservazione, dalla documentazione allegata, risultano essere autorizzati da un'ordinanza sindacale (n. 6334 del 04/06/2008) la quale, vista la contingibilità ed urgenza per l'incolumità e la sicurezza dei cittadini transitanti sulla strada provinciale, autorizzava a carattere temporaneo l'utilizzazione dell'area a parcheggio fino al 30/09/2008.

Nel Regolamento Urbanistico adottato l'area ricade nell'ambito definito "Aree a prevalente carattere naturale (En)", nel quale assumono particolare importanza il mantenimento dei sistemi ambientali nonché la conservazione degli elementi naturali e paesaggistici. La permanenza continuativa del parcheggio comporterebbe l'alterazione di tali rapporti. Si ritiene pertanto l'osservazione non meritevole di conferma.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 210**

13/12/2010

protocollo n. 37865/2010

---

proponente

**BARTOLUCCI ALFREDO, VONGHER EMILIO**

Ubicazione

**Via del Sole/Via della  
Cacciarella - Porto Santo  
Stefano**

Disciplina suoli

**ELABORATO D: AMBITI URBANI  
ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

1. NUOVA PERIMETRAZIONE DEL LIMITE DEL CENTRO ABITATO CHE INCLUDA GLI INSEDIAMENTI RICADENTI IN IR2;
  2. POSSIBILITÀ DI NUOVA EDIFICAZIONE PER EDILIZIA RESIDENZIALE PRIVATA CON CONSEGUENTE MODIFICA NORMATIVA ART. 65 - PUNTO 5.1: AREA DI COMPLETAMENTO. INDICE IF. 0.20.
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

L'area risulta esterna al limite del centro abitato individuato e ricadente in ambito IR2. 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 degli indirizzi e invariants apposti dal Piano Strutturale. Si ritiene pertanto non accolta la richiesta dell'osservante.

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. 211**

13/12/2010

protocollo n. 37870/2010

---

proponente

**PARETI SERGIO, BERGONA ASSUNTA**

Ubicazione

**Via del Campone - Porto Santo  
Stefano**

Disciplina suoli

**ELABORATO C: TERRITORIO RURALE  
ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

RECUPERO EDILIZIO E COMPLETAMENTO AI FINI PRODUTTIVI  
NELL'AREA UTILIZZATA ATTUALMENTE  
DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE A STOCCAGGIO .

MODIFICA NORMATIVA ART. 65 - PUNTO 5.1: AREA DI  
COMPLETAMENTO. INDICE IF. 0.20.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

L'area oggetto dell'osservazione ricade in ambito IR2 con le quali sono ottemperati gli indirizzi del Piano Strutturale della specifica UTOE. Pur condividendo le esigenze prospettate nell'osservazione la richiesta trova ostacolo nel dimensionamento massimo consentito nel Piano Strutturale.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 212**

13/12/2010

protocollo n. 37874/2010

---

proponente

**CARAFÀ D'ANDRIA BENEDETTA**

Ubicazione

**Ercole Land**

Disciplina suoli

**ELABORATO C: TERRITORIO RURALE**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

1. RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI EVENTI I REQUISITI PER ESSERE TRASFORMATI IN CIVILE ABITAZIONE. AMPLIAMENTO UNA TANTUM PER ESIGENZE IGIENICO – FUNZIONALI FINO AD UN MASSIMO DI 100 MC O IN ALTERNATIVA IL 20% DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE FINO AD UN MASSIMO DI 120 MC;
  2. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON ACCORPAMENTO DELLA VOLUMETRIA;
  3. POSSIBILITÀ DI REALIZZARE PORTICATI APERTI SU TRE LATI PER UNA SUPERFICIE NON SUPERIORE AL 30% DELL'ESISTENTE;
  4. POSSIBILITÀ DI REALIZZARE LA PISCINA NELL'AREA DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO.
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

1. **Non accolta.** La ristrutturazione, sia urbanistica che edilizia 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 ambito IRT per il quale il Regolamento Urbanistico ha recepito gli indirizzi definiti con il Piano Strutturale;
  2. **Non accolta.** Per quanto affermato al precedente punto uno, non è condivisa la demolizione e ricostruzione con accorpamento della volumetria;
- 

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



## Comune di Monte Argentario

---

3. **Accolta.** Si condivide l'esigenza di nuova edificazione di porticati, realizzati solo a servizio di edifici ad uso residenziale, che saranno oggetto di specifica normativa del Regolamento Urbanistico a seguito dell'accoglimento dell'osservazione di ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.
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. 213**

13/12/2010

protocollo n. 37873/2010

---

proponente

**RUSSO GIOVANNI** – Legale rappresentante della Soc. Edlirosi

Ubicazione

**Via delle Buche – Porto Ercole**

Disciplina suoli

**ELABORATO D: AMBITI URBANI**

---

**Sintesi dell'osservazione**

POSSIBILITÀ DI REALIZZARE BOX AUTO INTERRATI.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

I terreni oggetto dell'osservazione ricadono all'interno di un'area classificata Ta.b 3.4 "Via delle Buche" disciplinata, dalle Norme di Attuazione adottate, all'art. 77 "Aree con piani e progetti in fase di attuazione". Tali previsioni, corrispondono alle esigenze di una mirata e razionale programmazione dell'assetto del territorio, che il Regolamento Urbanistico non ritiene opportuno innovare.



---

Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 214**

13/12/2010

protocollo n. 37872/2010

---

proponente

**LISENA DE ANGELIS**

Ubicazione

**Pian dei Molini – Porto Ercole**

Disciplina suoli

**ELABORATO F: AREE DI NUOVO IMPIANTO (TN. 3.3)**

---

**Sintesi dell'osservazione**

POSSIBILITÀ DI REALIZZARE AUTORIMESSE INTERRATE DI PERTINENZA NON LEGATE AL COMPARTO TN. 3.3.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

Le "aree di nuovo impianto" quale quella in questione, è consentita dal Regolamento Urbanistico esclusivamente a condizione che l'intervento sia realizzato in tutte le sue componenti, ivi comprese le opere infrastrutturali e le dotazioni pubbliche e/o di interesse pubblico interne all'area di trasformazione. In altri termini la previsione di Regolamento Urbanistico, disciplinate con le relative schede di attuazione, prevedono la realizzazione integrale di tutti gli interventi e destinazioni ivi previste in sede di strumentazione generale. Tali previsioni appaiono pertanto meritevoli di conferma.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 215**

13/12/2010

protocollo n. 37867/2010

---

proponente

**EMILIO VONGHER**

Ubicazione

**Via del Sole - Porto Santo  
Stefano**

Disciplina suoli

**ELABORATO C: TERRITORIO RURALE  
ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

1. NUOVA PERIMETRAZIONE DEL LIMITE DEL CENTRO ABITATO CHE INCLUDA GLI INSEDIAMENTI RICADENTI IN IR2 CON POSSIBILITÀ DI NUOVA EDIFICAZIONE PER EDILIZIA RESIDENZIALE PRIVATA CON CESSIONE DEI PARCHEGGI;
  2. MODIFICA NORMATIVA ART. 65 – PUNTO 5.1: AREA DI COMPLETAMENTO. INDICE IF. 0.20.
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

1. L'area risulta esterna al limite del centro abitato e classificata in ambito IR2 dal Regolamento Urbanistico adottato in coerenza con gli indirizzi e le previsioni del vigente Piano Strutturale (area classificata come A.T.I). Tale delimitazione, ha lo scopo di mantenere una diffusa presenza di superfici in edificate nelle aree limitrofe ai centri urbani, tutelando la qualità degli insediamenti di connessione con il territorio rurale. La modifica richiesta, sottesa alla trasformazione dei suoli, trova ostacolo nel dimensionamento massimo ammesso nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali.
2. Per quanto precedentemente esposto non si ritiene opportuno innovare il punto 5.1 dell'art. 65 "*Insedimenti esistenti a prevalente carattere residenziale (IR)*".



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 216**

13/12/2010

protocollo n. 37868/2010

---

proponente

**MANNO MAURIZIO** – Legale rappresentante della società F.Ili Manno

Ubicazione

**Via Sant'Andrea – Porto Santo Stefano**

Disciplina suoli

**ELABORATO F: AREE DI NUOVO IMPIANTO (TN. 1.3)**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

1. NON FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO DOVUTO ANCHE DALLA CARTOGRAFIA NON AGGIORNATA E DALLA ZONIZZAZIONE CHE NON TIENE CONTO DI FABBRICATI ESISTENTI E CONCESSIONATI;
  2. LE DIVERSE ZONE FUNZIONALI INDICATE NELLA SCHEDA SIANO CONFERMATE SOLAMENTE PER QUANTO RIGUARDA IL DIMENSIONAMENTO E RIMANDARE AL PIANO ATTUATIVO LA PUNTUALE COLLOCAZIONE DEGLI EDIFICI;
  3. RECUPERO DEGLI EDIFICI ESISTENTI CON POSSIBILITÀ DI AMPLIAMENTI IN ELEVAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI E CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO;
  4. RIVALUTARE LA VIABILITÀ DI PROGETTO TENENDO CONTO DELLE STRADE E DEGLI EDIFICI ESISTENTI.
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

### **Motivazioni**

1. Non è condivisibile la preoccupazione sulla "*difficile attuazione degli interventi*", dal momento che le verifiche e le disposizioni di dettaglio previste dalla normativa del Regolamento Urbanistico rimandano al Piano Attuativo, contenete elaborati grafici e progettuali di maggior dettaglio, cui compete la verifica e la determinazione delle consistenze edilizie esistenti.
  2. Lo schema planimetrico di riferimento contenuto nella "scheda delle aree di nuovo impianto" assume valenza di indirizzo progettuale alla quale il Piano Attuativo deve rispondere in termini di coerenza sostanziale, fatta salva la possibilità per gli interessati di proporre ipotesi alternative che risultino migliorative sia in termini
- 

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



## Comune di Monte Argentario

---

urbanistici che architettonici, nel rispetto di tutti i parametri quantitativi, qualitativi e di destinazione, indicati nella scheda di cui trattasi. Si ritiene pertanto accolta la richiesta di definire in sede di Piano Attuativo l'assetto insediativo del comparto.

3. La scheda contiene già, diversamente dalla fattispecie in esame, il recupero delle volumetrie esistenti con premio volumetrico (vedasi punto 2.4 della scheda normativa e di indirizzo progettuale Tn. 1.3).
4. La richiesta è già soddisfatta in conseguenza di quanto 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".



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 217**

13/12/2010

protocollo n. 37860/2010

---

proponente

**BALDINI ANDREA**

Ubicazione

**Santa Liberata**

Disciplina suoli

**ELABORATO C: TERRITORIO RURALE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

CONFERMA DELLA PREVISIONE DEL PRG PER CONSENTIRE  
NUOVA EDIFICAZIONE ALBERGHIERA

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

La capacità edificatoria attribuita dal vigente P.R.G. non ancora utilizzata prima dell'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, confligge con l'esigenza di garantire, nelle aree a prevalente carattere naturale quale quella in questione, il mantenimento dei sistemi ambientali, la conservazione e tutela paesaggistica. In particolare, ai fini urbanistici non rileva l'inoltrata istanza di permesso a costruire richiesta dall'osservante.

Al riguardo è opportuno segnalare che in riferimento alla disciplina del Piano Strutturale richiamata dall'osservante, al punto f. 11.1 dell'art. 11 delle Norme di Attuazione "*la realizzazione di nuove strutture ricettive e poli alberghieri integrati è consentita nelle sole UTOE 5,6,7. ... omissis*" a completamento e ricucitura degli insediamenti esistenti.

Per tali ragioni, l'osservazione non è allo stato suscettibile di accoglimento, non potendo il Regolamento Urbanistico derogare al vigente Piano Strutturale, demandandosi ogni successiva scelta sul potenziamento delle strutture turistico ricettive ad una previa, necessaria variante allo strumento della pianificazione.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 218**

13/12/2010

protocollo n. 37864/2010

---

proponente

**ZENOBIO LEONARDO FANCIULLI**

Ubicazione

**Via Monte Suello – Porto Santo  
Stefano**

Disciplina suoli

**ELABORATO D: AMBITI URBANI**

---

**Sintesi dell'osservazione**

POSSIBILITÀ DI UTILIZZARE LA VOLUMETRIA DEL  
SOTTOTETTO.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

L'art. 79 della L.R. 1/2005 definisce gli interventi di recupero dei sottotetti, agli organismi edilizi esistenti ai fini abitativi, purché nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.r. 5/2010. Al riguardo è opportuno segnalare che tali interventi, in coerenza con quanto disciplinato dal Regolamento Urbanistico adottato, non dovranno costituire nuove unità abitative.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 219**

13/12/2010

protocollo n. 37861/2010

---

proponente

**BEROGNA GIULIO**

Ubicazione

**Via Panoramica – Porto Santo Stefano**

Disciplina suoli

**ELABORATO D: AMBITI URBANI**

---

**Sintesi dell'osservazione**

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON ACCORPAMENTO DELLA VOLUMETRIA.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

Trattasi di edifici ricadenti in ambito " *Trr – Tessuti a urbani di formazione recente prevalente carattere residenziale*" per i quali lo strumento urbanistico adottato consente già, diversamente dalla fattispecie in esame, la demolizione e ricostruzione fino all'addizione funzionale. Al riguardo è opportuno segnalare, che nel caso in cui la superficie delle volumetrie secondarie esistenti risponda ai requisiti di cui al punto 4.2 dell'art. 75 delle Norme di Attuazione, è consentito l'accorpamento delle volumetrie all'edificio principale avente già destinazione residenziale, con le limitazioni e prescrizioni di cui al precedente articolo.

Confronta, inoltre, in tema l'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 220**

13/12/2010

protocollo n. 37849/2010

---

proponente

**AMATO ITALO**

Ubicazione

**Via Vivarelli – Porto Santo  
Stefano**

Disciplina suoli

**ELABORATO D: AMBITI URBANI  
ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

1. PERIMETRAZIONE IN AMBITO TA ANZICHÉ IN Vr (AREE VERDI DI RIGENERAZIONE DEI TESSUTI URBANI) CON POSSIBILITÀ DI RECEPIMENTO DEL PIANO RUPI;
  2. MODIFICA NORMATIVA ART. 77: SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE DI UNITÀ ABITATIVE (PIANO RUPI).
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

### **Motivazioni**

1. E' condivisa l'esigenza di modifica cartografica dovuta a mero errore materiale, della destinazione dei suoli attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato, con conseguente attribuzione della relativa disciplina, in ragione delle obiettive caratteristiche dei luoghi assimilabili ai "Tessuti urbani di vecchio impianto a prevalente carattere residenziale Tvr". Non si condivide la richiesta di attribuzione alle "Aree con piani e progetti in fase di attuazione (Ta)": pur essendo stata inoltrata istanza di permesso a costruire sull'immobile in questione, non sussiste il requisito di titolo edilizio già perfezionato.
2. La richiesta non è suscettibile di accoglimento: 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.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 221**

13/12/2010

protocollo n. 37850/2010

---

proponente

**GINI LIDIA** – Amministratore della Società RAFIM

Ubicazione

**Strada Prov. Serie n. 265 –  
Porto Santo Stefano**

Disciplina suoli

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

MODIFICA NORMATIVA ART. 47 PUNTO 4: INTERVENTI  
CONSENTITI FINO ALLA RE3 CON ADDIZIONE FUNZIONALE  
COMPRENDEnte LA REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

L'Amministrazione non ritiene opportuno innovare la scelta del RU adottato che limita la possibilità di addizioni funzionali ex art. 79 l.r. 1/05 anche per la realizzazione di parcheggi vertenziale ai soli manufatti esistenti aventi destinazione residenziale.

La modifica richiesta, sottesa a consentire addizioni funzionali per parcheggi a consistenze preesistenti con destinazione diversa dalla residenziale (nel caso, parcheggi) si sostanzierebbe in un ingiustificato incremento degli indici della trasformazione già realizzata.

Confronta, inoltre, in tema l'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 222**

13/12/2010

protocollo n. 37851/2010

---

proponente

**ROSI PIERO**

Ubicazione

Disciplina suoli

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

MODIFICA NORMATIVA ART. 51 PUNTO 2.2: INTERVENTI CONSENTITI FINO ALLA RE3 CON ADDIZIONE FUNZIONALE E' CONSENTITA ALTRESÌ, IN CASO DI DISMISSIONE DELLE ATTIVITÀ, IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, LA SOSTITUZIONE EDILIZIA E LA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

L'Amministrazione non ritiene opportuno innovare la scelta del Regolamento Urbanistico adottato che classifica gli immobili oggetto dell'osservazione, in ambito IR2 in coerenza con gli indirizzi e le previsioni del vigente Piano Strutturale (area classificata come A.T.I). Tale delimitazione, ha lo scopo di mantenere una diffusa presenza di superfici inedificate nelle aree limitrofe ai centri urbani, tutelando la qualità degli insediamenti di connessione con il territorio rurale. La modifica richiesta, sottesa alla trasformazione dei suoli e del contesto paesistico, altrimenti ottenuto con interventi di ristrutturazione edilizia RE3, confligge con l'esigenza di garantire il mantenimento dei sistemi ambientali. Inoltre, i richiesti cambi di destinazione d'uso trovano ostacolo nel dimensionamento massimo ammesso nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali.

Al riguardo è opportuno segnalare che a seguito dell'accoglimento dell'osservazione della Regione Toscana n. 01R prot. n. 39559 del 28/12/2010, è stata introdotta apposita perimetrazione e conseguente disciplina di maggior tutela paesaggistica delle aree che risultano allo stato prevalentemente non edificate all'interno degli "ambiti a prevalente carattere insediativo".

---



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 223**

13/12/2010

protocollo n. 37852/2010

---

proponente

**ROSI ANTONELLA** – Amministratore unico della società VA-RO

Ubicazione

Disciplina suoli

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

MODIFICA NORMATIVA ART. 51 PUNTO 2.2: INTERVENTI CONSENTITI FINO ALLA RE3 CON ADDIZIONE FUNZIONALE E' CONSENTITA ALTRESÌ, IN CASO DI DISMISSIONE DELLE ATTIVITÀ, IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, LA SOSTITUZIONE EDILIZIA E LA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

L'Amministrazione non ritiene opportuno innovare la scelta del Regolamento Urbanistico adottato che classifica gli immobili oggetto dell'osservazione, in ambito IR2 in coerenza con gli indirizzi e le previsioni del vigente Piano Strutturale (area classificata come A.T.I). Tale delimitazione, ha lo scopo di mantenere una diffusa presenza di superfici inedificate nelle aree limitrofe ai centri urbani, tutelando la qualità degli insediamenti di connessione con il territorio rurale. La modifica richiesta, sottesa alla trasformazione dei suoli e del contesto paesistico, altrimenti ottenuto con interventi di ristrutturazione edilizia RE3, confligge con l'esigenza di garantire il mantenimento dei sistemi ambientali. Inoltre, i richiesti cambi di destinazione d'uso trovano ostacolo nel dimensionamento massimo ammesso nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali.

Al riguardo è opportuno segnalare che a seguito dell'accoglimento dell'osservazione della Regione Toscana n. 01R prot. n. 39559 del 28/12/2010, è stata introdotta apposita perimetrazione e conseguente disciplina di maggior tutela paesaggistica delle aree che risultano allo stato prevalentemente non edificate all'interno degli "ambiti a prevalente carattere insediativo".

---



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 224**

13/12/2010

protocollo n. 37854/2010

---

proponente

**RUSSO GIOVANNI** – Amministratore della Società Edilrosi

Ubicazione

**Via delle Buche – Porto Ercole**

Disciplina suoli

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

**Sintesi dell'osservazione**

MODIFICA NORMATIVA ART. 75 PUNTO 4: SONO  
CONSENTITI GLI INTERVENTI DI ADDIZIONE FUNZIONALE PER  
LA REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

L'Amministrazione non ritiene opportuno innovare la scelta del RU adottato che limita la possibilità di addizioni funzionali ex art. 79 l.r. 1/05 anche per la realizzazione di parcheggi vertenziale ai soli manufatti esistenti aventi destinazione residenziale.

La modifica richiesta, sottesa a consentire addizioni funzionali per parcheggi a consistenze preesistenti con destinazione diversa dalla residenziale (nel caso, parcheggi) si sostanzierebbe in un ingiustificato incremento degli indici della trasformazione già realizzata.

Confronta, inoltre, in tema l'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 225**

13/12/2010

protocollo n. 37855/2010

---

proponente

**ROSI ANTONELLA** – Amministratore unico della società VA-RO

Ubicazione

**Via Spaccabellezze – Porto  
Santo Stefano**

Disciplina suoli

**ELABORATO D: AMBITI URBANI**

---

**Sintesi dell'osservazione**

PERIMETRAZIONE DEGLI EDIFICI ALL'INTERNO DELL'AMBITO TRP.

---

**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.

Al riguardo, è opportuno segnalare che la disciplina, alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, consente già nel patrimonio edilizio esistente le attività indicate dall'osservante.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 226**

13/12/2010

protocollo n. 37856/2010

---

proponente

**ROSI PIERO**

Ubicazione

**Loc. Campone – Porto Santo  
Stefano**

Disciplina suoli

**ELABORATO D: AMBITI URBANI**

---

**Sintesi dell'osservazione**

PERIMETRAZIONE DEGLI EDIFICI ALL'INTERNO DELL'AMBITO  
TRP.

---

**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.

Al riguardo, è opportuno precisare che la disciplina, alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, consente già nel patrimonio edilizio esistente le attività indicate dall'osservante.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 227**

13/12/2010

protocollo n. 37857/2010

---

proponente

**MORETTI MARIO**

Ubicazione

**Loc. Tarsena**

Disciplina suoli

**ELABORATO C: TERRITORIO RURALE**

**ELABORATO G: NORME DI ATTUAZIONE**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

INSERIMENTO DEGLI IMMOBILI IN AMBITO IR2 ANZICHÉ IN EA.2;

MODIFICA NORMATIVA ART. 51 – PUNTO 2.2: AGLI EDIFICI ESISTENTI SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI FINO ALLA RE3. NEL CASO DI DISMISSIONE DELLE FUNZIONI ESISTENTI È CONSENTITO IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, LA SOSTITUZIONE EDILIZIA, LA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA E LE ADDIZIONI FUNZIONALI.

---

**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 la quale è riconosciuta la connotazione e/o vocazione prevalente di specifici ambiti territoriali. Le soluzioni prospettate dall'osservante non appaiono compatibili con gli obiettivi fondamentali sopra specificati.

La modifica normativa richiesta, sottesa alla trasformazione dei suoli e del contesto paesistico, altrimenti ottenuto con interventi di ristrutturazione edilizia RE3, confligge con l'esigenza di garantire il mantenimento dei sistemi ambientali. Inoltre, i richiesti cambi di destinazione d'uso trovano ostacolo nel dimensionamento massimo ammesso nel Piano Strutturale che non consente allo stato ulteriori prelievi con destinazione residenziali.

---



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 228**

13/12/2010

protocollo n. 37858/2010

---

proponente

**CARRESI MAURIZIO**

Ubicazione

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

Disciplina suoli

**ELABORATO F: AREE DI NUOVO IMPIANTO (Tn. 1.5)**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

AL FINE DI CONSENTIRE LA FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI, IL COMPARTO Tn. 1.5 POTRÀ ESSERE DIVISO IN DUE COMPARTI DISTINTI, UNO PER LA REALIZZAZIONE DELLA FUNZIONE TURISTICO – ALBERGHIERA, L'ALTRA PER LA FUNZIONE COMMERCIALE E/O DIREZIONALE.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

La trasformabilità delle aree in questione, è consentita dal Regolamento Urbanistico esclusivamente a condizione che l'intervento sia realizzato in tutte le sue componenti, ivi comprese le opere infrastrutturali. In altri termini la previsione del Regolamento Urbanistico, assumono consostanziale la realizzazione integrale di tutti gli interventi e destinazioni ivi previste in sede di strumentazione generale.

Si ritiene pertanto non condivisibile la suddivisione del comparto in due interventi distinti, in quanto non sarebbe possibile, applicare una corretta perequazione, tenuto conto della tipologia delle opere pubbliche da realizzare. Sarà compito del Piano Attuativo funzionale alla realizzazione delle previsioni del comparto stesso definire le concrete modalità di attuazione dell'area oggetto di osservazione, consentendo anche interventi suddivisi in stralci funzionali.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 229**

13/12/2010

protocollo n. 37848/2010

---

proponente

**TROCCOLI DOMENICO**

Ubicazione

**Via Stella – Porto Santo Stefano**

Disciplina suoli

**ELABORATO D: AMBITI URBANI**

---

**Sintesi dell'osservazione**

RECEPIMENTO DELLA VARIANTE RUPI.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

La classificazione del patrimonio urbano esistente e la relativa disciplina di intervento 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. 230**

13/12/2010

protocollo n. 37832/2010

---

proponente

**CORSINI ALESSANDRO – CORSINI DESIDERIA**

Ubicazione

**Viale Caravaggio – Porto Ercole**

Disciplina suoli

**ELABORATO F: AREE DI NUOVO IMPIANTO (Tn. 3.2)**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

1. AMPLIAMENTO DEL PERIMETRO DEL COMPARTO;
  2. ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO ATTRAVERSO TRE SUB COMPARTI;
  3. DIVERSA LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI DA REALIZZARE;
  4. ATTRIBUZIONE DELLA VOLUMETRIA ORIGINARIA DELLA C.D. CASA BIANCA;
  5. POSSIBILITÀ DI REALIZZARE UNA STRUTTURA PER FUNZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI DI CIRCA 200 MC PER SERVIZIO AI VISITATORI DEL GIARDINO STORICO.
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

### **Motivazioni**

1. In ragione di quanto rilevato dagli osservanti e date le caratteristiche obiettive dell'area, determinanti per le finalità perseguite con le previsioni del comparto, non si ritiene opportuno modificarne i perimetri, ritenendo appropriate le scelte del pianificatore.
  2. Non è condivisibile la suddivisione del comparto in tre subcomparti distinti, in quanto non sarebbe possibile applicare una corretta perequazione, tenuto conto della tipologia delle opere pubbliche da realizzare. Sarà compito del Piano Attuativo funzionale alla realizzazione delle previsioni del comparto stesso definire le concrete modalità di attuazione dell'area oggetto di osservazione, consentendo anche interventi suddivisi in stralci funzionali.
-



## Comune di Monte Argentario

---

3. Alla luce delle motivazioni addotte dagli osservanti, e considerate le differenziate peculiarità storiche e la valenza paesistica del comparto, si condivide la richiesta di ridefinizione degli assetti progettuali. Lo schema planimetrico contenuto nella "scheda delle aree di nuovo impianto" assume valenza di indirizzo progettuale alla quale il Piano Attuativo deve rispondere in termini di coerenza sostanziale, fatta salva la possibilità per gli interessati di proporre ipotesi alternative che risultino migliorative sia in termini urbanistici che architettonici, nel rispetto di tutti i parametri quantitativi, qualitativi e di destinazione, indicati nella scheda di cui trattasi. Si ritiene pertanto accolta la richiesta di definire in sede di Piano Attuativo l'assetto insediativo del comparto. Resta inteso che le eventuali ipotesi alternative proposte devono comunque garantire il rispetto delle previsioni del Piano Strutturale e di quanto disciplinato dalla normativa vigente.
4. L'attribuzione della volumetria originaria della c.d. Casa Bianca comporterebbe un' aumento della dotazione degli standard che date le peculiarità dell'area rispetto al contesto paesaggistico, non si ritiene opportuno innovare.
5. La scheda normativa Tn. 3.2 consente già al punto 2.4, nuova edificazione per attrezzature e servizi privati per una superficie complessiva di 1.110 mq che possono essere in parte adibiti a uso dei visitatori del giardino storico.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 231**

13/12/2010

protocollo n. 37847/2010

---

proponente

**VIVIANA LAURO – Portavoce del movimento civico Gruppo di Centro, DANILLO CERULLI – portavoce del partito politico API**

Ubicazione

Disciplina suoli

**Elaborato F: Aree di nuovo impianto**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

1. AI FINI DELLO SVILUPPO TURISTICO BALNEARE, INDIVIDUAZIONE DI PARCHEGGI DEDICATI E ADEGUAMENTO DEGLI ACCESSI PEDONALI;
  2. CARENZA DI UNA NORMATIVA PER LO SVILUPPO TURISTICO – RICETTIVO. INOLTRE, IN RIFERIMENTO ALLA SCHEDA TN. 1.5 LA REALIZZAZIONE DELLA STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA È SUBORDINATA ALLA NUOVA VIABILITÀ DI CIRCONVALLAZIONE;
  3. DIFETTO DELLE INDICAZIONI "TEMPORALI" SULL'ESEGUIBILITÀ DEGLI INTERVENTI. IL COMPARTO TN. 1.8 È REALIZZABILE SOLO DOPO LA REALIZZAZIONE DEL COMPARTO TN. 1.5 CHE A SUA VOLTA È LEGATO ALLA NUOVA VIABILITÀ;
  4. CARENZA DEL PIANO ORGANICO DELLA MOBILITÀ;
  5. ECCESSIVA FRAMMENTAZIONE DEI COMPARTI. ES. TN. 1.7 E 3.1;
  6. MANCANZA DI INDICAZIONI DEGLI SPAZI A VERDE PUBBLICO DESUMIBILI CON GLI STANDARD;
  7. CARENZA DI REALI PREVISIONI DEI PARCHEGGI. INSUFFICIENZA DELLA PREVISIONE, AL SILURIPEDIO, DEI 32 POSTI AUTO A FRONTE DEI 100 ESISTENTI;
  8. MANCATO COLLEGAMENTO TRA RU E PRP.
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

1. Il tema dell'accessibilità delle spiagge ivi compresa la previsione dei parcheggi dedicati è di esclusiva competenza del PUAD, Piano di Utilizzazione delle Aree Demaniali, per espressa previsione del PS. Il vigente PUAD espressamente fatto salvo dalla disciplina transitoria del RU dovrà essere oggetto di prossima revisione nel corso della quale potranno essere affrontate le problematiche sollevate nell'osservazione (che in questa sede pertanto non è pertinente). Per completezza, si segnala in tema di accessi pedonali l'art. 48 punto 3.4;
- 

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



## Comune di Monte Argentario

---

2. Contrariamente a quanto rilevato nell'osservazione la disciplina del regolamento adottato consente l'adeguamento delle strutture alberghiere in essere sulle quali potranno essere effettuati gli interventi consentiti in via generale sul patrimonio edilizio esistente. Inoltre, l'art. 58 dedica un'apposita disciplina per le opere di corredo. Inoltre il RU prevede la creazione ex novo di ambiti per le strutture turistico ricettive come riconosciuta dalla stessa osservazione (la circostanza che al comparto sia addossata la realizzazione di nuova viabilità è del tutto fisiologica in sede di interventi di nuova edificazione). Non sembra quindi condivisibile l'affermazione secondo cui la normativa adottata non consente l'adeguamento e lo sviluppo della strutture alberghiere. (Si segnala anche che a seguito dell'osservazione di ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010 è stata introdotta apposita disciplina).
3. L'osservazione richiede un'articolazione temporale delle previsioni di attuazione del RU non compatibile con il vigente assetto normativo (il programma pluriennale di attuazione è strumento ormai desueto; il Regolamento Urbanistico costituisce atto di governo del territorio che preleva dal dimensionamento del Piano Strutturato gli interventi ritenuti fattibili nell'arco del quinquennio). Peraltro il rischio paventato nell'osservazione ("nuove lottizzazioni senza idonee strade di accesso") è già scongiurato dall'attuale sistema normativo che non consente rilascio di titoli abilitativi in assenza di idonee urbanizzazione e comunque impone al proponente del piano attuativo la contestuale esecuzione delle opere pubbliche. Non è peraltro condivisibile la ricostruzione dell'articolazione temporale degli interventi proposta nell'osservazione: le aree di trasformazione TN 1.8 e 1.5 – che nel complesso costituiscono certamente un'organica delimitazione del centro abitato e della realizzanda circonvallazione esterna – sono "cantierabili" anche in momenti separati;
4. Contrariamente a quanto affermato nell'osservazione l'intero Titolo IV del Regolamento Urbanistico adottato (artt. 89-93) è dedicato alla infrastrutturazione del territorio comunale che individua con previsione normativa e grafica le aree pedonali, le piste ciclabili, la rete viaria esistente e di progetto, ecc. Inoltre, l'art. 5 delle norme adottate disciplina il coordinamento tra il vigente piano urbano del traffico approvato con DCC n. 78 del 28/11/2006 e le previsioni del RU in corso di formazione.



## Comune di Monte Argentario

---

5. In relazione all'eccessiva frammentazione dei comparti si rileva che l'osservazione non esplicita nessun argomento, non consentendo una puntuale controdeduzione. Peraltro gli ambiti di trasformazione previsti dal RU adottato appaiono correttamente dimensionati sulla base delle indicazioni strategiche del PS.
6. Contrariamente a quanto rilevato nell'osservazione lo strumento adottato individua correttamente gli spazi a verde pubblico, esistenti e di progetto: l'indicazione Vp per il Piazzale dei Rioni, il Lungomare e via del Molo, rinvia alla pertinente disciplina dei servizi pubblici di interesse locale di cui all' art. 41 punto 5 lettera e4 delle norme di Attuazione adottate. (piazze alberate e aree attrezzate per il parcheggio ) che appare del tutto congrua in relazione allo stato dei luoghi. Si segnala inoltre che l'articolo 46 destina alla fruibilità pubblica alcune aree a verde privato ubicate nel centro abitato, così soddisfacendo la necessità degli spazi a verde. Da ultimo si segnala che gli ambiti di nuova trasformazione contengono ampie dotazioni degli spazi a verde pubblico.
7. Il Regolamento Urbanistico prevede un' incremento dei parcheggi pubblici nel rispetto degli standard di legge compatibilmente con la natura dei luoghi. Per quanto riguarda l'apparente errore rilevato nell'osservazione sulla classificazione privata dei parcheggi pubblici si demanda a quanto rilevato nell' osservazione di ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.
8. Il comparto Tn. 1.10 prevede la riqualificazione con destinazione pubblicistica dell'attuale area degradata del Siluripedio. La previsione contestata nell'osservazione si limita a disporre la monetizzazione dei parcheggi privati richiesti in occasione degli interventi con destinazione terziaria in coerenza con le nuove previsioni che destinano l'area a spazio pubblico. Peraltro l'attuale destinazione a parcheggio del Siluripedio costituisce una mera utilizzazione di fatto dell'area degradata, non allo stato uno standard urbanistico.
9. Contrariamente a quanto dedotto nell'osservazione il RU si collega con grande efficacia ai PRP in corso di formazione prevedendo un'espressa disciplina regolamentare di salvaguardia valevole fino all'approvazione dei PRP atta a consentire la prosecuzione dei servizi connessi ai beni demaniali senza pregiudizio dei valori in corso di definizione. L'art. 95 delle Norme di Attuazione adottate contiene un



## Comune di Monte Argentario

---

esaustivo quadro conoscitivo delle aree portuali di Porto Ercole e del Porto del Valle a Porto Santo Stefano così da consentire all'amministrazione l'adozione di concessioni stagionali temporanee che permettono la prosecuzione della nautica da diporto nelle more di formazione dei PRP.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 232**

13/12/2010

protocollo n. 37745/2010

---

proponente

**COLI ELISEO – SABATINI ANNUNZIATA**

Ubicazione

**Via dei Molini – Porto Ercole**

Disciplina suoli

**Elaborato D: Ambiti urbani  
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. **Si condivide** l'esigenza della ristrutturazione limitatamente all'intervento edilizio ritenendo l'osservazione meritevole di accoglimento. **Non è condiviso** invece il cambio di destinazione d'uso degli edifici non abitativi nonché i richiesti incrementi di superficie, in quanto la normativa per le aree agricole è stata elaborata in coerenza con l'art. 44 della L.R. 1/2005 e pertanto limitata agli interventi di ristrutturazione edilizia. Inoltre, il cambio di destinazione d'uso trova 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;



## Comune di Monte Argentario

---

2. **non è condivisa** la ristrutturazione urbanistica con accorpamento della volumetria quando non sussiste il requisito di edificio con destinazione d'uso agricola, in linea con l'art. 43 della L.r 1/2005;
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 residenziale.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 233**

10/12/2010

protocollo n. 37413/2010

---

proponente

**GHINI MAURO** – Tecnico incaricato YERRY SA

Ubicazione

**Sbarcatello**

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

**Elaborato G: Norme di attuazione**

---

**Sintesi dell'osservazione**

1. ESTENSIONE DELL'AMBITO IRT;
  2. MODIFICA NORMATIVA ART. 61: SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI RE3 ANCHE SUGLI EDIFICI CON DESTINAZIONE NON AGRICOLA.
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

1. Gli immobili oggetto dell'osservazione ricadono in parte in "Insediamenti esistenti a prevalente carattere turistico – residenziale (IRT)" e in parte in "Aree a prevalente carattere naturale (En)" nei quali assumono particolare importanza il mantenimento dei sistemi ambientali del paesaggio e del sistema urbanizzato. 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. (Si segnala anche che a seguito dell'osservazione della Regione Toscana n. 01R prot. n. 39559 del 28/12/2010, è stata introdotta apposita disciplina maggior tutela paesaggistica delle aree che risultano allo stato prevalentemente non edificate all'interno degli "*ambiti a prevalente carattere insediativo*").
  2. Al riguardo è opportuno segnalare che a seguito dell' accoglimento dell' osservazione della Regione Toscana n. 01R prot. n. 39559 del 28/12/2010, è stata introdotta apposita perimetrazione e conseguente disciplina di maggior tutela paesaggistica delle aree che risultano allo stato prevalentemente non edificate all'interno degli "*ambiti a prevalente carattere insediativo*".
- 

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



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 234**

10/12/2010

protocollo n. 37415/2010

---

proponente

**GHINI MAURO** –Tecnico incaricato dalla Soc. Argentario

Ubicazione  
**Scorpacciate**

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

---

**Sintesi dell'osservazione**

ESTENSIONE DELL'AMBITO IRT;  
MODIFICA NORMATIVA ART. 64: SONO CONSENTITI GLI INTERVENTI RE3 ANCHE SUGLI EDIFICI CON DESTINAZIONE NON AGRICOLA.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

Gli immobili oggetto dell'osservazione ricadono in parte in "Insediamenti esistenti a prevalente carattere turistico - residenziale (IRT)" e in parte in "Aree a prevalente carattere naturale (En)" nei quali assumono particolare importanza il mantenimento dei sistemi ambientali del paesaggio e del sistema urbanizzato. 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. (Si segnala anche che a seguito dell'osservazione della Regione Toscana n. 01R prot. n. 39559 del 28/12/2010, è stata introdotta apposita disciplina di maggior tutela paesaggistica delle aree che risultano allo stato prevalentemente non edificate all'interno degli "ambiti a prevalente carattere insediativo").

Per quanto precedentemente affermato 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. 235**

10/12/2010

protocollo n. 37385/2010

---

proponente

**LAMIONI GIOVANNI** – Rappresentante Ass. Confartigianato

Ubicazione  
**Scorpacciate**

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

---

### **Sintesi dell'osservazione**

1. ESCLUSIONE DALLA PERIMETRAZIONE DEL COMPARTO DEI TERRENI UBICATI OLTRE IL FOSSO DEI MOLINI E RIMODULAZIONE DELLA VIABILITÀ INTERNA ED ESTERNA DEL COMPARTO;
  2. POSSIBILITÀ DI INTERVENTO SECONDO I SEGUENTI PARAMETRI:
    - INDICE DI COPERTURA 50%;
    - ALTEZZA DEGLI EDIFICI: MAX ML 8.00;
    - POSSIBILITÀ DI REALIZZARE IL COMPARTO IN STRALCI FUNZIONALI.
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**ACCOLTA**

### **Motivazioni**

Premessa

Il comparto Tn. 3.5 "Sgalera", comprende le aree non edificate ubicate nella zona produttiva di Cala Galera e prefigura il potenziamento di strutture industriali, artigianali e commerciali.

L'osservazione, articolata in diverse prospettazioni, proposta in qualità di Presidente della Confartigianato di Grosseto, rileva:

- la non sostenibilità dal punto di vista economico, degli interventi;
- la realizzazione di un breve tratto di strada ubicato oltre il Fosso dei Molini.

Sono richieste, inoltre, attente valutazioni sugli assetti viari ipotizzati, interni ed esterni al comparto stesso e, in ottica "propositiva", alcune specifiche modifiche (altezza massima, indice fondiario).

---



---

## Comune di Monte Argentario

---

1. **Accolta.** L'osservazione proposta muove, sostanzialmente, da duplice premessa, attinente alla sostenibilità economica finanziaria 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 e rimodulando la viabilità di accesso al comparto predisponendo la conseguente modifica cartografica. Tuttavia limitatamente alla strada di penetrazione interna all'area di trasformazione e ubicata ai piedi di Forte Filippo, si conferma la scelta del pianificatore, demandando al Piano Attuativo la definizione dell'assetto viario.
2. **Parzialmente accolta.** 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*". Sarà compito del Piano Attuativo, funzionale alla realizzazione delle previsioni del comparto stesso, definire le concrete modalità di utilizzo dell'area e le tipologie costruttive da insediare, consentendo anche interventi suddivisi in stralci funzionali.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 236**

10/12/2010

protocollo n. 37521/2010

---

proponente

**SARPERI Guja, SARPERI Danio, DRAGONI Angiolo, BONUCCI Alfonzina, SILVESTRI Maura, AGNELLO Andrea, AGNELLO Alberto**

Ubicazione

**Loc. Costa di Teva**

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

INSERIMENTO DI UN'AREA DI NUOVO IMPIANTO PER FINALITÀ TURISTICO – RICETTIVE IN COERENZA CON IL DIMENSIONAMENTO DEL PS, CON IL SEGUENTE DIMENSIONAMENTO:

- 100 POSTI LETTO;
  - VOLUMETRIA REALIZZABILE PARI A 15.000 MC.
- 

**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 ulteriori prelievi con destinazione turistico ricettivo - si demanda ad una successiva variante al Piano Strutturale la valutazione del dimensionamento e delle localizzazioni strategiche sul territorio comunale di tali insediamenti.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 237**

10/12/2010

protocollo n. 37522/2010

---

proponente

**GIUSEPPE LA FAUCI Architetto, PAOLO CODINI Architetto, MAURO ALESSANDRONI Geometra**

Ubicazione

**Via dei Cannoni e Via dei Pescatori – Porto Ercole**

Disciplina suoli

**Elaborato D: Ambiti urbani**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

REALIZZAZIONE DI UN PERCORSO INTEGRATIVO DI ACCESSO ALLE STRUTTURE PORTUALI CON AMPLIAMENTO DI VIA DEI CANNONI;

NUOVA EDIFICAZIONE PER ATTIVITÀ TERZIARIE DI SUPPORTO:

- GUARDIA COSTIERA;
  - MAGAZZINI DI DEPOSITO E COMMERCIALIZZAZIONE ITTICA;
  - SHOW ROOMS;
  - AUTORIMESSE E POSTI AUTO;
  - SPAZI DI MANOVRA DA REALIZZARSI IN QUOTA, PER PULMAN E MEZZI PESANTI.
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

E' condivisa l'esigenza di consentire interventi volti allo sviluppo delle strutture portuali. L'osservazione pertanto, sarà acquisita quale contributo al quadro conoscitivo propedeutico alla redazione del PRP di Porto Ercole.



---

Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 238**

10/12/2010

protocollo n. 37523/2010

---

proponente

**GIUSEPPE LA FAUCI Architetto**

Ubicazione

**Corso Umberto – Porto Santo Stefano**

Disciplina suoli

**Elaborato D: Ambiti urbani**

---

**Sintesi dell'osservazione**

1. REALIZZAZIONE DI UNA GALLERIA SU CORSO UMBERTO CON POTENZIAMENTO DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI;
  2. RECUPERO RIQUALIFICAZIONE DELLA COPERTURA DEL POLIAMBULATORIO E DELL'AREA INEDIFICATA ADIACENTE AGLI UFFICI POSTALI.
- 

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

1. Lo strumento consente già allo stato, diversamente dalla fattispecie in esame, la riqualificazione della copertura del poliambulatorio quale obiettivo di recupero degli assetti urbanistici del centro abitato di Porto Santo Stefano;
2. La costruzione di una Galleria su Corso Umberto, costituirebbe un'alterazione dei luoghi ad oggi non consentita da norme di tutela paesaggistica.



---

Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 239**

10/12/2010

protocollo n. 37412/2010

---

proponente

**MAURO GHINI** – Incaricato Dott. Cavazza

Ubicazione

**Scorpacciate**

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INSERIMENTO IN IRT ANZICHÉ N EA.2.

---

**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 il recepimento delle aree individuate come "Area della trasformazione ordinaria (ATO)" corrispondenti nello specifico, agli ambiti, denominati dal RU adottato, "*omissis ... territoriali a prevalente carattere insediativo*". Le soluzioni prospettate dall'osservante non appaiono compatibili con gli obiettivi fondamentali sopra specificati.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 240**

13/12/2010

protocollo n. 37718/2010

---

proponente

**FIorentini Iva, LUCIGNANI Alessandro, LUCIGNANI Mauro**

Ubicazione

**Via dei Molini – Porto Ercole**

Disciplina suoli

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

---

**Sintesi dell'osservazione**

POSSIBILITÀ DI REALIZZARE IL COMPARTO IN PIÙ STRALCI FUNZIONALI.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**ACCOLTA**

**Motivazioni**

Si ritiene l'osservazione meritevole di accoglimento: sarà compito del Piano Attuativo funzionale alla realizzazione delle previsioni del comparto stesso definire le concrete modalità di attuazione dell'area oggetto di osservazione, consentendo anche interventi suddivisi in stralci funzionali.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 241**

13/12/2010

protocollo n. 37735/2010

---

proponente

**ANTONELLA DOLCETTA CAPUZZO**

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, sia urbanistica che edilizia 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.
  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. Parimenti l'edificazione di porticati, che sarà oggetto di specifica normativa, possono essere realizzati solo quali pertinenze di edifici ad uso residenziale.
-



## 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.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 242**

13/12/2010

protocollo n. 37740/2010

---

proponente

**PAOLA DOLCETTA CAPUZZO**

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, sia urbanistica che edilizia 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.
  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. Parimenti l'edificazione di porticati, che sarà oggetto di specifica normativa, possono essere realizzati solo quali pertinenze di edifici ad uso residenziale.
-



## 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.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 243**

13/12/2010

protocollo n. 37743/2010

---

proponente

**LUCIO DI LORENZO** – Rappresentante Lega Navale

Ubicazione

**Ex asilo Ricasoli – Porto Ercole**

Disciplina suoli

**Elaborato D: Ambiti urbani**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INTERVENTO FINALIZZATO AD ATTREZZATURA PUBBLICA DI INTERESSE LOCALE, PER ATTIVITÀ LUDICHE – SPORTIVE, OSTELLO (RICETTIVITÀ PER I GIOVANI).

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

Diversamente da quanto affermato nell'osservazione il recupero dell'ex Asilo Ricasoli con destinazione di attrezzatura pubblica è disciplinato nella scheda di indirizzo progettuale del comparto Tn. 3.2 "Giardino Ricasoli", la quale subordina l'intervento alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico ivi compreso l'edificio in questione. Va sottolineato che in sede di formazione di Piano Attuativo e di definizione dei contenuti della convenzione, l'Amministrazione Comunale possa definire adeguate forme di utilizzazione della struttura pubblica.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 244**

13/12/2010

protocollo n. 37684/2010

---

proponente

**GIUSEPPE SORDINI**

Ubicazione

**Loc. Olivastri – Cala Moresca**

Disciplina suoli

**Elaborato C: Territorio rurale**

**Elaborato G: Norme di attuazione**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

POSSIBILITÀ DI CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO NEGLI AMBITI IRT, PER GLI EDIFICI ESISTENTI DA PIÙ DI 20 ANNI E AVENTI I REQUISITI IGENICO – SANITARI.

MODIFICA NORMATIVA ART. 66 COMMA 3.1.8: CAMBIO DI DESTINAZIONE IN RESIDENZA DI MANUFATTI AGRICOLI ESISTENTI, CHE SIANO STORICIZZATI OVVERO EDIFICATI DA PIÙ DI 20 ANNI E REALIZZATI CON MATERIALI COMPATIBILI ED ANALOGHI CON LA DESTINAZIONE ABITATIVA AD ESCLUSIONE DI QUELLI REALIZZATI CON MATERIALI PRECARI. DETTO CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO È SOGGETTO A CONVENZIONE CON L'AMMINISTRAZIONE.

---

**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. 245**

13/12/2010

protocollo n. 37685/2010

---

proponente

**ROBERTO MARSICOLA**

Ubicazione

**Cala Galera – Porto Ercole**

Disciplina suoli

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

---

**Sintesi dell'osservazione**

PREVISIONE DI NUOVA VIABILITÀ IN CONTRASTO CON L'OSSERVAZIONE ACCOLTA IN FASE DI APPROVAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

L'osservazione contesta l'incoerenza tra le previsioni dell'area di trasformazione Sgalera e le previsioni del Piano Strutturale che in realtà non pare sussistere.

La realizzazione del collegamento viario non contrasta con l'indicazione del Parco Caravaggio atteso che le previsioni del Piano Strutturale rivestono un carattere strategico e sono prive di idoneità conformativa: legittimante dunque il Regolamento Urbanistico nell'offrire concreta attuazione al Parco Caravaggio disciplina anche l'inserimento di un'asse viario limitrofo ( in questo senso è di rilievo che anche la Regione nel richiedere i valori della conservazione dell'area, non ha contestato la previsione di viabilità del RU: osservazione prot. n. 39559 del 28/12/2010).

Contrariamente a quanto rilevato nell' osservazione il comparto Sgalera insiste in area ATI (e non ATO) del Piano Strutturale e si pone pertanto in rapporto di piena coerenza con le previsioni dello strumento della pianificazione, che demandavano al RU destinazioni infrastrutturali, di servizio e di espansione.

Infine la pendenza del contenzioso innanzi al TAR avverso il Piano Strutturale, non avrebbe certo potuto ostare all'adozione della disciplina urbanistica ne comportare un particolare onere motivazionale in capo all'amministrazione.

Per inciso il contenzioso risulta oggi perento con Decreto n. 1041 del 07/09/2011.

---

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



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 246**

13/12/2010

protocollo n. 37686/2010

---

proponente

**GUGLIELMO PETROSSI**

Ubicazione

**Via dei Molini – Porto Ercole**

Disciplina suoli

**Elaborato G: Norme di attuazione**

---

**Sintesi dell'osservazione**

MODIFICA NORMATIVA ART. 59 PUNTO 2: ABROGAZIONE DEL PARAMETRO DI 80 MQ PER LE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI FRAZIONAMENTO SARANNO SOGGETTE AL VINCOLO DI INALIENABILITÀ RISPETTO ALL'UNITÀ IMMOBILIARE PRINCIPALE.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**ACCOLTA**

**Motivazioni**

La richiesta è accolta nella misura in cui verrà modificato l'art. 59 a seguito dell'accoglimento dell'osservazione d'ufficio n. 151 prot. n. 37379 del 09/12/2010.



Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 247**

13/12/2010

protocollo n. 37688/2010

---

proponente

**BENEDETTI ATTILIO**

Ubicazione

**Via Marti d'Ungheria – Porto  
Santo Stefano**

Disciplina suoli

**Elaborato D: Ambiti urbani**

---

**Sintesi dell'osservazione**

INSERIMENTO IN TCR ANZICHÉ IN TVR, IN QUANTO NON HA I REQUISITI STORICO – ARCHITETTONICO PER ESSERE INSERITO IN TALE AMBITO.

---

**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 non modificare la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 248**

13/12/2010

protocollo n. 37690/2010

---

proponente

**ALDA BRESCHI** – Legale Rappresentante della società LA DARSENA

Ubicazione

**Loc. Banchina Toscana – Porto  
Santo Stefano**

Disciplina suoli

**Elaborato D: Ambiti urbani**

---

### **Sintesi dell'osservazione**

POSSIBILITÀ DI REALIZZARE UN PARCHEGGIO MULTIPIANO PER UN TOTALE DI 150 POSTI AUTO COMPRESIVI DI PARCHEGGI DI USO PUBBLICO.

INCREMENTO DI POSTI AUTO DI ULTERIORI 1.500.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

### **Motivazioni**

Rilevato che la dotazione di parcheggi a servizio delle attività portuali appare suscettibile di ulteriore potenziamento stante il perdurante fabbisogno, l'amministrazione condivide in via generale l'esigenza di interventi volti all'incremento di tali dotazioni anche in previsione della futura realizzazione del redigendo PRP del Porto del Valle.

Tuttavia, nel quinquennio 2012 - 2017 le esigenze di nuova edificazione per la realizzazione di strutture multipiano destinate a parcheggio, appaiono adeguatamente garantite dalle previsioni del redigendo P.R.P del Porto del Valle e dall' area di nuovo impianto Tn. 1.1 "Area capannone Varoli" del Regolamento Urbanistico adottato.

Si demanda al prossimo Regolamento Urbanistico la valutazione del dimensionamento e della localizzazione della dotazione di ulteriori standard a parcheggio a servizio del porto.



---

Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 249**

13/12/2010

protocollo n. 37691/2010

---

proponente

**LORENZO CECCARELLI**

Ubicazione

**Loc. Banchina Toscana – Porto  
Santo Stefano**

Disciplina suoli

**Elaborato D: Ambiti urbani**

---

**Sintesi dell'osservazione**

SI RILEVA CHE L'ATTRIBUZIONE TVR PER GLI EDIFICI UBICATI IN VIA MONTE SUELLO NON È IDONEA, IN QUANTO SONO CARATTERIZZATI DA FABBRICATI RICOSTRUITI DOPO LA II GUERRA MONDIALE CON SCARSO VALORE ARCHITETTONICO. SI CHIEDE LA POSSIBILITÀ DI INTERVENTI EDILIZI CHE PERMETTANO LA REALIZZAZIONE DI BALCONI E APERTURE.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

La possibilità di realizzare balconi sugli edifici ricadenti in ambito Tvr, comporta interventi di alterazione dell'impianto morfo-tipologico originario di tali fabbricati, che come tali non possono essere ritenuti coerenti con le finalità di tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente perseguite dal Regolamento Urbanistico, né di certo possono considerarsi "di adeguamento" architettonico, se non in casi del tutto eccezionali. Si ritiene pertanto appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato.



## Comune di Monte Argentario

---

**OSSERVAZIONE n. 250**

13/12/2010

protocollo n. 37692/2010

---

proponente

**ANNA DALMAZZI**

Ubicazione

**Via Cetina – Porto Santo  
Stefano**

Disciplina suoli

**Elaborato D: Ambiti urbani**

---

**Sintesi dell'osservazione**

EDIFICIO RICADENTE IN AMBITO TVR, PER I QUALI SI RICHIEDONO INTERVENTI EDILIZI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MIRATA AD INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E REALIZZAZIONE DI BALCONI.

---

**CONTRODEDUZIONE**

**NON ACCOLTA**

**Motivazioni**

La possibilità di realizzare balconi sugli edifici ricadenti in ambito Tvr, comporta interventi di alterazione dell'impianto morfo - tipologico originario di tali fabbricati, che come tali non possono essere ritenuti coerenti con le finalità di tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente perseguite dal Regolamento Urbanistico, né di certo possono considerarsi "*di adeguamento*" architettonico, se non in casi del tutto eccezionali. Si ritiene pertanto appropriata e meritevole di conferma la classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico adottato.