



Comune di Monte Argentario

(Provincia di Grosseto)

Piazzale dei Rioni , 8 – Porto S. Stefano

Tel. 0564-811911

C O P I A

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N°54 DEL 19-03-2010

Oggetto: ATTO DI INDIRIZZO AI PROGETTISTI PER LA DEFINIZIONE DEL
REGOLAMENTO URBANISTICO

L'anno 2010 addì Diciannove del mese di Marzo alle ore 14:30, nella Sala delle Adunanze della Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza l'Ing Arturo CERULLI – Sindaco –

Risultano presenti:	Risultano assenti:
CERULLI ARTURO (Sindaco) SCHIANO PRISCILLA (Assessore) BUSONERO CLAUDIO (Assessore) BALLERANO ALFREDO (Assessore) ARIENTI FABRIZIO (Assessore)	AMATO UMBERTO (Assessore) TURBANTI ENZO (Assessore)
TOT.: 5	TOT.: 2

Partecipa il Segretario Generale Dr. Giulio NARDI, incaricato della redazione del presente verbale.

IL PRESIDENTE

Constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta l'adunanza ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

Esaminata la seguente proposta di Delibera di Giunta DELG3 - 5 - 2010 predisposta dall'ufficio 3° settore - Urbanistica

IL DIRIGENTE DEL 3° SETTORE

Propone alla Giunta Comunale l'approvazione della seguente delibera:

LA GIUNTA

- viste le norme tecniche di attuazione del piano strutturale vigente, approvato con delibera del Consiglio comunale del 25 luglio 2002, n.63 e in particolare il Titolo IV – Disposizioni di attuazione;
- visti i nuovi carichi insediativi ai fini residenziali previsti dal piano strutturale (articolo 50 delle Nta)
- vista l'attuazione programmata di dette previsioni attraverso quattro mandati amministrativi comunali (articolo 48 delle Nta del piano strutturale);
- vista l'articolazione di dette previsioni, distinte in interventi di recupero e di nuova costruzione (articolo 50 delle Nta del piano strutturale);
- visti gli ultimi due commi del suddetto articolo 50, che, sulla base di un aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento, consentono di variare il rapporto tra alloggi recuperati e alloggi di nuova costruzione;
- viste le disposizioni di cui al secondo comma del sopra richiamato articolo 50, che specifica come, nell'ambito delle dimensioni massime ammissibili nelle UTOE, debbano intendersi comprese anche tutte le previsioni urbanistiche il cui iter sia stato avviato dalla data di approvazione del piano strutturale;
- visto che nell'UTOE di Porto Ercole, tra le previsioni urbanistiche con iter già avviato dalla data di approvazione del piano strutturale, figura il PEEP e che, tra gli interventi attuati a seguito di detta approvazione, figura l'intervento di recupero di Via dei Mulini;
- visto che tale volumetria risulta superiore a quella programmata ai fini residenziali dal piano strutturale, attraverso interventi di nuova costruzione, per i primi due mandati amministrativi;
- visto il quadro conoscitivo predisposto dagli uffici comunali ai sensi dell'articolo 50 delle norme di attuazione del piano strutturale, che allegato alla presente deliberazione ne forma parte integrante e sostanziale, e che evidenzia come:
 - o nel centro abitato di Porto Ercole il recupero ai fini residenziali di edifici esistenti sia praticamente trascurabile (paria a circa il 28% del recupero totale ai fini residenziale in tutti i centri abitati);
 - o nel centro abitato di Porto Santo Stefano il recupero ai fini residenziali di edifici esistenti sia invece alquanto più consistente (pari a circa il 72% del recupero totale ai fini residenziale di tutti i centri abitati);
- visti i contenuti del piano strutturale vigente e in particolare il Titolo IV – Disposizioni di attuazione;
- visto il parere favorevole del Dirigente del III Settore – Urbanistica, espresso ai sensi dell'articolo 49, comma 1 del D.Lgs n.267/00;
- vista la legge regionale 3 gennaio 2005, n.1;

- visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e sue modifiche e integrazioni;

Con voti....

delibera

- di ritenere che, rispettando i criteri generali che guidano le trasformazioni territoriali del regolamento urbanistico in ambito urbano (individuazione di comparti edificatori, previsione di interventi edificatori sempre legati alla realizzazione di opere pubbliche, ecc.):
 - o nel centro abitato di Porto Ercole, con il primo regolamento urbanistico, sia opportuno, così come consentito dall'articolo 50 delle norme tecniche del piano strutturale a seguito dell'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento e come suggerito dalla mancanza di costruzioni suscettibili di modificare la propria destinazione d'uso a favore della residenza (stante la destinazione alberghiera della ex Cirio e della ex scuola elementare), evitare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ed utilizzare quota parte delle volumetrie, già ipotizzate dal piano strutturale per il recupero ai fini residenziali, come volumetrie per la realizzazione di nuove costruzioni destinate agli stessi fini, legandole alla realizzazione di opere pubbliche e/o di pubblico interesse
 - o nel centro abitato di Porto Santo Stefano, di contro, sia opportuno incentivare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente anche ai fini residenziali, prevedendo, in presenza di demolizioni e ricostruzioni necessarie per favorire la realizzazione di opere pubbliche, la riorganizzazione urbana e il recupero urbanistico – funzionale dei settori urbani individuati, premi di volumetria comunque in grado di agevolare l'attuazione degli interventi programmati;
- di considerare la presente deliberazione quale atto di indirizzo ai progettisti, ai fini della definizione del regolamento urbanistico.

Monte Argentario, 15-03-2010

IL DIRIGENTE DEL 3° SETTORE

f.to

Dott. Ing. Luca VECCHIESCHI

Ai sensi dell'art.49 TUEL 267/00:

Il Responsabile del Servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica, esprime parere:

FAVOREVOLE

IL DIRIGENTE DEL 3° SETTORE

f.to

ING. LUCA VECCHIESCHI

Monte Argentario, 15-03-2010

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N° 54 DEL 19-03-2010

Oggetto:	ATTO DI INDIRIZZO AI PROGETTISTI PER LA DEFINIZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO
-----------------	--

LA GIUNTA MUNICIPALE

- Vista la proposta di deliberazione avanti riportata;
- Dato atto che sulla medesima sono stati espressi i pareri di cui all'art.49 T.U.E.L. n. 267/2000;
- Con votazione unanime, resa ai sensi di legge;

DELIBERA

- 1) Di approvare in ogni sua parte la proposta di deliberazione di cui sopra che qui si intende integralmente riportata;
- 2) Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 - 4° comma - T.U.E.L. n. 267/00, con separata ed unanime votazione.

**Verifiche sul patrimonio edilizio
esistente (cambi di destinazione
d'uso dal 2001)**

P.E.	tipo di mutamento	volumetria (mc)	località		
405/2008	da residenziale a direttivo	303,67	Porto Ercole		
23/2009	da magazzino a negozio	146,89	Porto Ercole		
398/2002	da magazzino a negozio	75,54	Porto Santo Stefano		
Totale		526,10			
P.E.	tipo di mutamento	volumetria (mc)	località		
244/2007	da commerciale a residenza	128,64	Porto Ercole		
313/2006 e seg.	da magazzino a residenza	237,24	Porto Santo Stefano		
340/2001	da negozio a residenza	151,26	Porto Ercole		
117/2001	da uffici ad abitazione	648,12	Pozzerello Santo Stefano		
86/2006	da deposito ad abitazione	158,28	Porto Santo Stefano		
354/2001	da artigianale a residenziale	567,80	Porto Santo Stefano		
265/2009	da commerciale a residenza	219,84	Porto Ercole		
172/2004	da magazzino a residenziale	112,26	Porto Ercole		
Totale		2.223,44			
Totale Porto Santo Stefano		1.611,44			
Totale Porto Ercole		612,00			
		2.223,44			
Verifiche sugli ampliamenti 2001					
564/2002	ampliamento	63,16			
Pratiche in itinere				volumetria abitazioni (mc)	volumetria negozi (mc)
180/2006	demolizione e ricostruzione per abitazioni e negozi (Porto Santo Stefano) località Campone (Manno Rino) - (5 alloggi)			1322,40	252,60
012/2009	lotto 4 Poggio Valle Porto Santo Stefano (5 alloggi) - nuova edificazione			589,00	
407/2008	Santa liberata (6 alloggi) - nuova edificazione			824,00	
285/2009	Olivastrì di Cala Moresca			146,71	
Totale altre località				146,71	
Totale Porto Santo Stefano				1911,40	
Totale Santa Liberata				824,00	
Frazionamenti delle unità immobiliari				incremento alloggi	
75/2005	Poggio Pertuso			1	
596/2001	Porto Santo Stefano			1	
Totale incremento alloggi				2	
Ampliamenti con nuove unità abitative					

Sono rialzamenti dell'ultimo piano dettati dalla disciplina di zona (non è stato computata la volumetria in aumento) che, per due pratiche ha comportato un alloggio aggiuntivo					
Note. Le verifiche sono state effettuate dal 2001 ad oggi. Solo per quanto riguarda la nuova edificazione si sono analizzate le pratiche in itinere, per quest'ultima fattispecie (nuova edificazione), occorre verificare quali anni sono stati analizzati dallo studio Piazza per un eventuale completamento delle ricerche.					
f.to Il Dirigente Ing. Luca Vecchieschi					