



Allegato 1

**PROPOSTA DI EMENDAMENTI
AL REGOLAMENTO URBANISTICO**
II COMMISSIONE TENUTASI IN DATA 09/09/2010



COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)

58019 PORTO S. STEFANO - Piazzale dei Rioni n. 8 - Tel. 0564811911 – Fax 0564812360 – C.F. 00124360538

PROPOSTA DI EMENDAMENTI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

1. Elaborato F: "Aree di nuovo impianto"

SCHEDA:

Porto Ercole **Comparto "Ex Cirio" – Tn 3.1**
Punto 2.4.3 Modalità di attuazione:

TESTO EMENDATO

... omissis

Volumetria:

- albergo: volumetria esistente (circa 11.400 mc) (cambio di destinazione d'uso ex Cirio a parità di volume)
- centro di accoglienza e di informazione turistica:
 - 385 mc (recupero volumetria legittima esistente – stima)
 - 195 mc (premio volumetrico per diversa collocazione nel comparto e nuova volumetria)

Parcheggi privati:

- albergo, centro di accoglienza e di informazione turistica: 1 mq/10 mc

... omissis

2.4.3. Modalità di attuazione

Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata. LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO È SUBORDINATA ALLA CONSERVAZIONE, NELLE MODALITÀ ATTUALI, DELLE ALTEZZE IN ESSERE DEL FABBRICATO, COSÌ COME DEPOSITATE AGLI ATTI DELL'UFFICIO, ANCHE AL FINE DI MANTENERE INVARIATE PER GLI EDIFICI CIRCOSTANTI LE VEDUTE ESISTENTI DEL PAESAGGIO E DEL PANORAMA.

2. Norme di attuazione - Articolo 95 " Misure di salvaguardia"

TESTO EMENDATO

1. Dalla data di adozione delle presenti norme si applicano le misure di salvaguardia, di cui alla LR 01/2005217.

2. Da tale data è sospesa, pertanto, ogni determinazione sui procedimenti edilizi PRESENTATI IN DATA SUCCESSIVA che risultino in contrasto, in tutto o in parte, con il RU adottato ed è sospesa, altresì, l'efficacia delle denunce di inizio di attività, che risultino in contrasto, in tutto o in parte, con il suddetto RU.

3. PER I PROCEDIMENTI EDILIZI IN ITINERE (PROTOCOLLATI PRIMA DELL'ADOZIONE) PER I QUALI È GIÀ STATA AVVIATA LA PROCEDURA AUTORIZZATIVA AI FINI DELL'ACQUISIZIONE DEI PARERI DEGLI ENTI COMPETENTI, NON SONO APPLICATE LE MISURE DI SALVAGUARDIA DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 2.

4. Tali sospensioni operano fino alla sopraggiunta efficacia dell'atto adottato e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione

3. Norme di attuazione - Articolo 7: Modalità di attuazione

TESTO EMENDATO

... omissis

5.2.1. Ristrutturazione edilizia RE1

Comprende interventi di riorganizzazione funzionale, finalizzati o meno alla modifica delle destinazione d'uso, che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali tradizionali, favoriscano la riqualificazione della parti alterate o incongrue per ricondurle a condizioni di maggiore coerenza con i caratteri storicizzati dell'organismo edilizio. Presuppone l'impiego di tecniche costruttive coerenti con i caratteri storicizzati dell'organismo edilizio e comprende esclusivamente i seguenti interventi:

- a. trasformazioni interne compatibili con l'impianto tipologico e strutturale;
- b. interventi contenuti di modifica dei fronti esterni per ricostituire simmetrie di facciata, sulla base di documentati criteri di coerenza architettonico - formale, ad esclusione delle facciate con simmetrie compiute;
- c. interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili nell'ambito delle volumetrie esistenti
- d. incrementi di superficie non residenziale all'interno dell'involucro edilizio esistente;
- e. incrementi di superficie utile abitabile derivante dalla eliminazione di scale interne, purché non facenti parte dell'impianto tipologico e strutturale storicizzato, e dal conseguente completamento del solaio;
- f. demolizione e ricostruzione dei corpi di fabbrica secondari, di cui all'articolo 79 della L.R. 01/200526, purché legittimi ma incongrui, e loro ricostruzione con le stesse quantità volumetriche, o con quantità inferiori, solo in presenza di entrambe le seguenti condizioni:
 1. detti corpi di fabbrica costituiscono evidenti e documentate superfetazioni di epoca recente;
 2. la loro ricostruzione avviene seguendo criteri di coerenza architettonica e di integrazione funzionale con l'edificio di riferimento.

GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RE1 NON CONSENTONO:

- LA REALIZZAZIONE DI BALCONI E TERRAZZE (DI OGNI TIPO, IVI COMPRESSE QUELLE A TASCA), AD ESCLUSIONE DEGLI INTERVENTI DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO B.

5.2.2. Ristrutturazione edilizia RE2

La Ristrutturazione edilizia RE2, comprende interventi finalizzati alla trasformazione, totale o parziale, dell'organismo edilizio fino alla demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio, senza incrementi della volumetria esistente e con i soli incrementi di superficie complessiva consentiti ai precedenti punti 5.2.1.d e 5.2.1.e. Comprende i seguenti interventi:

- a. TRASFORMAZIONI INTERNE COMPATIBILI CON L'IMPIANTO TIPOLOGICO E STRUTTURALE;
- b. INTERVENTI CONTENUTI DI MODIFICA DEI FRONTI ESTERNI PER RICOSTITUIRE SIMMETRIE DI FACCIATA, SULLA BASE DI DOCUMENTATI CRITERI DI COERENZA ARCHITETTONICO - FORMALE, AD ESCLUSIONE DELLE FACCIATE CON SIMMETRIE COMPIUTE;
- c. INTERVENTI NECESSARI AL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE E ALL'ADEGUAMENTO DEGLI IMMOBILI PER LE ESIGENZE DEI DISABILI NELL'AMBITO DELLE VOLUMETRIE ESISTENTI
- d. INCREMENTI DI SUPERFICIE NON RESIDENZIALE ALL'INTERNO DELL'INVOLUCRO EDILIZIO ESISTENTE;
- e. INCREMENTI DI SUPERFICIE UTILE ABITABILE DERIVANTE DALLA ELIMINAZIONE DI SCALE INTERNE, PURCHÉ NON FACENTI PARTE DELL'IMPIANTO TIPOLOGICO E STRUTTURALE STORICIZZATO, E DAL CONSEGUENTE COMPLETAMENTO DEL SOLAIO;
- f. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEI CORPI DI FABBRICA SECONDARI, DI CUI ALL'ARTICOLO 79 DELLA L.R. 01/200526, PURCHÉ LEGITTIMI MA INCONGRUI, E LORO RICOSTRUZIONE CON LE STESSA QUANTITÀ VOLUMETRICHE, O CON QUANTITÀ INFERIORI, SOLO IN PRESENZA DI ENTRAMBE LE SEGUENTI CONDIZIONI:
 1. DETTI CORPI DI FABBRICA COSTITUISCONO EVIDENTI E DOCUMENTATE SUPERFETAZIONI DI EPOCA RECENTE;

2. LA LORO RICOSTRUZIONE AVVIENE SEGUENDO CRITERI DI COERENZA ARCHITETTONICA E DI INTEGRAZIONE FUNZIONALE CON L'EDIFICIO DI RIFERIMENTO.

GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RE2 COMPREDONO ALTRESÌ:

- LA REALIZZAZIONE DI BALCONI E TERRAZZE (DI OGNI TIPO, IVI COMPRESSE QUELLE A TASCA);
- LA REALIZZAZIONE DI TETTOIE FRANGISOLE.

5.2.3. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RE3

5.2.3.1. OLTRE AGLI INTERVENTI CONSENTITI CON LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RE2, COMPRENDE LE ADDIZIONI FUNZIONALI, COSÌ COME DEFINITE DALL'ARTICOLO 79 DELLA LR 01/200528, NELLE QUANTITÀ E CON LE LIMITAZIONI E LE SPECIFICAZIONI DEFINITE NELLA PARTE QUARTA DELLE PRESENTI NORME IN RELAZIONE AI SINGOLI AMBITI URBANI E TERRITORIALI.

GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RE3 COMPREDONO ALTRESÌ:

- LA SOSTITUZIONE EDILIZIA;

4. Norme di attuazione - Articolo 58: Opere di corredo per strutture turistico-ricettive e altri edifici del territorio rurale

TESTO EMENDATO

... omissis

3.PERTINENZE EDILIZIE

NELLE "AREE DI PERTINENZA EDILIZIA", ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO, SULLA BASE DELLE MODALITÀ DEFINITE DAL RE E IN COERENZA CON QUANTO DISPOSTO DALL'ARTICOLO 54 DELLE PRESENTI NORME, È CONSENTITA LA REALIZZAZIONE DI UNA PISCINA - E/O UN CAMPO DA TENNIS O ATTREZZATURA SPORTIVA CONSIMILE AD USO PRIVATO - PER OGNI EDIFICIO O COMPLESSO EDILIZIO UNITARIO, A PRESCINDERE DAL NUMERO DI UNITÀ IMMOBILIARI ESISTENTI O DERIVANTI DA EVENTUALI FRAZIONAMENTI.

... omissis

5. Norme di attuazione - Articolo 41: Servizi pubblici di interesse locale

TESTO EMENDATO

... omissis

3.4.3.3. Aree di rigenerazione dei tessuti urbani (Vr)

3.4.3.3.1. Sono aree verdi che svolgono funzioni di compensazione ambientale nei confronti dei vecchi e nuovi tessuti edificati, contribuendo a migliorare l'igiene atmosferica, a mitigare il clima, a garantire la permeabilità dei terreni;

3.4.3.3.2. IN OGNI CASO È POSSIBILE DIETRO PRESENTAZIONE DI UN PROGETTO CON FINALITÀ PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO, LA REALIZZAZIONE DI OPERE AI SENSI DELL' ART. 78 COMMA 2 DELLA L.R. 1/2005.

6. Elaborato F – "Aree di nuovo impianto" - Norma di carattere generale da inserire nelle schede di attuazione

TESTO EMENDATO

LE PREVISIONI DELLE SCHEDE DI ATTUAZIONE, QUALORA INTERCETTINO EDIFICI ESISTENTI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO, VERRANNO DEFINITE IN SEDE DI PIANO ATTUATIVO.

SCHEDE ESPROPRI: INSERIMENTO DELLA NUOVA VIABILITÀ: STRADA PUNTA NERA E STRADA APPETITO.

7. Norme di attuazione - Articolo 64: Aree con prevalente funzione agricola (Ea.2)

TESTO EMENDATO

... omissis

5. Edifici esistenti con destinazione d'uso agricola

5.1. Sugli edifici con destinazione d'uso agricola sono ammessi, se e in quanto non in contrasto con le disposizioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme, i seguenti interventi:

- se operati da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1 e RE2 R3, così come definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme e senza trasferimenti di volumetria;
- se operati da imprenditori agricoli professionali: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1, RE2, RE3, come definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica.

8. Norme di attuazione - Articolo 55: Locali interrati o seminterrati

TESTO EMENDATO

... omissis

1. Autorimesse

Nel territorio rurale non è consentita la realizzazione di autorimesse interrate o seminterrate, ancorché pertinenziali, né di alcuno degli interventi di cui al Titolo III della Legge 24.03.1989, n. 122.

A SERVIZIO DEGLI EDIFICI ESISTENTI NEI CENTRI ABITATI POSSONO ESSERE INOLTRE REALIZZATI:

- AUTORIMESSE INTERRATE O SEMINTERRATE, ANCORCHÉ PERTINENZIALI, COME DISCIPLINATO AL TITOLO III DELLA LEGGE 24.03.1989, N. 122.