



Comune di Monte Argentario



Regolamento Urbanistico

Elaborato M
Relazione illustrativa generale

Marzo 2012

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

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



RU



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



Sommario

1. Il Regolamento Urbanistico del Comune di Monte Argentario.....	1
2. La Misura di Salvaguardia dell'assetto portuale esistente nei porti di Porto Santo Stefano e Porto Ercole	4
3. L'approccio alle osservazioni.....	8
4. L'organizzazione del lavoro	9
5. Classificazione delle osservazioni.....	10
5.1 <i>Residui e previsioni del previgente P.R.G</i>	<i>10</i>
5.2 <i>Nuove edificazioni per finalità residenziali</i>	<i>11</i>
5.3 <i>Nuove edificazioni per finalità turistico - ricettive</i>	<i>12</i>
5.4 <i>Istanze di permessi a costruire in itinere.....</i>	<i>14</i>
5.5 <i>Aree di nuovo impianto</i>	<i>14</i>
5.6 <i>Territorio rurale</i>	<i>15</i>
5.7 <i>Modifiche normative</i>	<i>16</i>
5.8 <i>Varie</i>	<i>17</i>
6. Esito	17



Comune di Monte Argentario

1. Il Regolamento Urbanistico del Comune di Monte Argentario

La L.R. n° 1 del 3.01.2005 "**Norme per il Governo del Territorio**" prevede il definitivo superamento del Piano Regolatore Generale e la sua sostituzione con due strumenti distinti:

1. il Piano Strutturale
2. il Regolamento Urbanistico

Il **Piano Strutturale**, approvato con deliberazione C.C. n. 63 del 25.07.02, costituisce lo strumento fondamentale di pianificazione territoriale del Comune, definendo le scelte principali lungo periodo relative all'assetto del territorio, sia di carattere statutario, sia di carattere strategico, rivolte a definire gli obiettivi, gli indirizzi, i limiti quantitativi e le direttive alle concrete trasformazioni.

Nei punti seguenti viene ripercorsa brevemente la struttura del Piano Strutturale con l'obiettivo di metterne in evidenza i contenuti e le caratteristiche che hanno avuto un'incidenza diretta sulla redazione del Regolamento Urbanistico.

Il Piano Strutturale ha concepito la costruzione del quadro conoscitivo come un insieme complesso di conoscenze del territorio utili sia per le previsioni progettuali del piano stesso, sia per un ulteriore sviluppo in fase di Regolamento Urbanistico.

Nei punti che seguono vengono segnalati gli aspetti più significativi del Piano Strutturale.

- La relazione tra l'analisi fisiografica (geologica, idrogeologica, forestale, ambientale ecc.) e la struttura degli insediamenti. Questa relazione ha consentito una prima generale definizione dei confini entro i quali è stato possibile immaginare lo sviluppo e il consolidamento degli abitati.
- Lo studio delle caratteristiche del territorio aperto. Negli elaborati conoscitivi questa rilevazione ha riguardato in dettaglio i segni del paesaggio rurale, le relazioni tra insediamenti e percorrenze, con attenzione anche agli aspetti morfologici ed estetici (ricostruzione degli assetti storici territoriali, delimitazione e disegno dell'esistente con particolare riferimento alle risorse essenziali del territorio e del paesaggio, ecc.).
- Gli elaborati cartografici del sistema insediativo hanno restituito graficamente i luoghi a statuto speciale, i sistemi territoriali e funzionali, le invarianti strutturali, il disegno



Comune di Monte Argentario

e la caratterizzazione delle UTOE, l' apparato normativo, hanno fatto sì che vi fosse una coerenza tra quadro conoscitivo e indicazioni programmatiche.

- La definizione delle UTOE non è stata una semplice perimetrazione del territorio comunale, ma in esse sono state individuate le aree ad edificazione incoerente, le aree di rilevanza naturalistica per il sostegno ambientale dell'edificato esistente e per le necessarie azioni di riqualificazione e di tutela. Per ogni UTOE sono stati infine precisati alcuni criteri generali di tutela e di trasformazione.
- I luoghi a statuto speciale, le invariants e la normativa del Piano Strutturale contengono le indicazioni per la gestione del territorio aiutando e sviluppando l'orientamento delle scelte e delle norme del Regolamento Urbanistico.

In coerenza con la legislazione regionale, il Comune di Monte Argentario ha predisposto e adottato il ***Regolamento Urbanistico***.

Da una analisi diagnostica dettagliata del territorio comunale, che ha integrato quella contenuta nel PS, il RU adottato ha evidenziato e confermato quanto segue:

- altissimo valore naturalistico, soprattutto nelle aree interne e negli isolotti satellite, per la presenza di habitat che consentono una notevole diversità di specie vegetali e animali;
- alto valore storico-culturale per la presenza diffusa di sistemi insediativi riferibili alle diverse funzioni svolte dal promontorio nel corso dei tempi (sistema delle torri, sistema dei forti, sistema dei conventi, ecc.);
- territorio interno già ampiamente utilizzato ai fini agricoli, con sistemi terrazzati oggi parzialmente in disuso, e presenza di pochissime aziende che si affacciano sui mercati, operando prioritariamente nel settore vitivinicolo;
- tessuti urbani di impianto storico significativi per struttura e caratterizzazione morfologica;
- difficoltà di accesso ai centri abitati e ai porti (una sola strada di accesso congestionata nel periodo estivo), mancanza di una strada che consenta il periplo del promontorio, problematicità degli accessi e dei collegamenti interni in caso di emergenza, ecc ... ;



Comune di Monte Argentario

- sistemi urbani cresciuti nei tempi recenti senza struttura e senza gerarchie, attraverso addizioni edilizie parassitarie nei confronti della struttura urbana preesistente di impianto storico nei quali si evidenziano le seguenti problematiche principali:
 - a) mobilità: esistenza di un'unica viabilità principale di attraversamento;
 - b) assenza di anelli viari capaci di agevolare la circolazione veicolare e di offrire alternative agli spostamenti; strade generalmente a sezione variabile e/o a fondo cieco;
 - c) assenza di collegamenti viari diretti tra i settori urbani;
 - d) mancanza di un sistema della sosta veicolare gerarchizzato e a funzione differenziata (all'ingresso dei centri abitati, all'interno dei tessuti urbani, a servizio delle aree centrali);
 - e) mancanza di zone pedonali o a traffico limitato nelle aree urbane centrali;
- tessuti urbani: assenza di gerarchie urbane; assenza di luoghi centrali nei tessuti periferici e/o recenti; carenza di aree per spazi pubblici e assenza di spazi pubblici qualificati;
- monofunzionalità residenziale nelle aree semicentrali e periferiche; presenza episodica e casuale di funzioni integrative della residenza; concentrazione delle funzioni pubbliche o di interesse pubblico nelle aree centrali prossime ai porti; settori urbani produttivi a carattere industriale e artigianale cresciuti senza regole e scarsamente relazionati ai contesti urbani; aree centrali e portuali congestionate e di difficile accesso;
- economia locale quasi esclusivamente legata al mare, alla nautica e al turismo balneare;
- scarsa iniziativa imprenditoriale innovativa; assenza di articolazione e di differenziazione nell'offerta territoriale.

I risultati dell'analisi diagnostica hanno consentito di specificare le indicazioni del PS e, in coerenza con esse, di predisporre la disciplina del RU.



Comune di Monte Argentario

Sulla base di una attenta lettura dei tessuti edilizi e urbanistici consolidati dei centri abitati, dello stato di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, della qualità e consistenza degli standard di verde, parcheggi e infrastrutture pubblici, il R.U. ha cercato di utilizzare il dimensionamento previsto dal P.S. come occasione per riqualificare i centri urbani prevedendo nuove infrastrutture e spazi pubblici per ricucire i tessuti edilizi ed urbanistici sfrangiati e privi di connettivo urbano e scarsamente collegati con il centro.

Attraverso i meccanismi della perequazione urbanistica prevista dalla Legge Regionale 1/2005 e consolidata dalla più recente cultura urbanistica e dalla giurisprudenza amministrativa, si è cercato attraverso la prefigurazione cartografica di un disegno urbano organico, di riconnettere in un "unicum" le parti consolidate e più recenti degli insediamenti.

Lo strumento del piano attuativo di iniziativa privata convenzionata con il Comune consente in tal modo agli operatori privati di dare attuazione alla pianificazione urbanistica prefigurata dallo piano urbanistico generale edificando contestualmente alloggi ed opere pubbliche; nel contempo il Comune ha la possibilità di acquisire gratuitamente al patrimonio comunale le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal R.U. sono funzionali alle esigenze locali dei Piani Attuativi e al tempo stesso svolgono anche una funzione di carattere generale contribuendo alla riqualificazione complessiva degli insediamenti.

2. La Misura di Salvaguardia dell'assetto portuale esistente nei porti di Porto Santo Stefano e Porto Ercole

In attesa che si concluda il procedimento di approvazione del Piano Regolatore del Porto del Valle di Porto Santo Stefano e dell'adozione del PRP del porto di Porto Ercole, allo scopo di disciplinare e salvaguardare l'uso degli specchi acquei dei porti precedentemente menzionati, l'amministrazione comunale - in accordo con la Provincia di Grosseto e la Regione Toscana - intende procedere alla integrazione del Regolamento Urbanistico (adottato con D.C.C. n. 61 del 16/09/2010), attraverso l'implementazione della disciplina di salvaguardia delle Norme Tecniche di attuazione.



Comune di Monte Argentario

La formazione del presente quadro conoscitivo, necessario ai fini dell'integrazione dell'art. 95 "Misure di Salvaguardia", deve intendersi come la costruzione di un catalogo delle informazioni associate alle competenze di due principali soggetti istituzionali (Comune di Monte Argentario e Ufficio Circondariale Marittimo di Porto Santo Stefano), organizzato e sistematizzato al fine di documentare l'assetto attuale degli specchi acquei del Porto del Valle a Porto Santo Stefano e del Porto di Porto Ercole.

Il quadro conoscitivo è definito in base alla lettura e restituzione cartografica degli specchi acquei, attraverso i seguenti atti amministrativi:

- Concessioni demaniali rilasciate dall'Amministrazione Comunale;
- Ordinanze e Regolamenti dell'Ufficio Circondariale Marittimo di Porto Santo Stefano;
- Ordinanze Sindacali.

Il presente quadro conoscitivo è costituito dai seguenti elaborati cartografici:

ELABORATO	QUADRO CONOSCITIVO	SCALA
Porto del Valle - Porto Santo Stefano		
Tav. 1A	Aree di ormeggio oggetto di atti amministrativi	1:2.000
Tav. 2A	Usi e funzioni delle aree oggetto di concessioni demaniali	1:2.000
Tav. 3A	Usi e funzioni delle aree oggetto di Ordinanze dell'Ufficio Circondariale Marittimo di Porto Santo Stefano	1:2.000
Tav. 4A	Usi e funzioni delle aree di ormeggio	1:2.000
Porto di Porto Ercole		
Tav. 1B	Aree di ormeggio oggetto di atti amministrativi	1:2.000
Tav. 2B	Usi e funzioni delle aree oggetto di concessioni demaniali	1:2.000
Tav. 3B	Usi e funzioni delle aree oggetto di Ordinanze dell'Ufficio Circondariale Marittimo di Porto Santo Stefano	1:2.000
Tav. 4B	Usi e funzioni delle aree oggetto di Ordinanza Sindacale	1:2.000
Tav. 5B	Usi e funzioni delle aree di ormeggio	1:2.000

La pianificazione comunale vigente

Il Comune di Monte Argentario è dotato di Piano Strutturale redatto ai sensi della Legge Regionale 16 gennaio 1995 n. 5, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 63 del



Comune di Monte Argentario

25.07.02, e di Regolamento Urbanistico adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 61 del 16/09/2010.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 30.07.2003, si avviava il procedimento di formazione del Piano regolatore del Porto di Porto Ercole ai sensi dell'art. 40 della L.r. 5/95.

A seguito della nota n. 44257 del 27/12/2006, l'Autorità Marittima (Ministero dei Trasporti – Capitaneria di Porto di Livorno – Servizio Pol. Mar e Contenzioso – Sezione Demanio/Ambiente), esprimeva valutazione preliminare negativa sul progetto di PRP, pertanto con Delibera di Giunta Comunale n. 5 del 24/01/2007, l'Amministrazione comunale procedeva alla risoluzione del Protocollo di Intesa, e alla sospensione del procedimento di formazione del PRP, in quanto le osservazioni dell'Autorità Marittima evidenziavano un impianto progettuale che difficilmente poteva essere ricondotto in un quadro compatibile con le indicazioni rilevabili dalla sopra citata nota.

Per quanto sopra esposto l'Amministrazione intende confermare il procedimento, negli atti di competenza, delle fasi di definizione del Piano Regolatore Portuale, in coerenza con le azioni strategiche definite nel Piano d'Indirizzo Territoriale e relativo allegato Masterplan – La rete dei porti toscani, e con il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto.

Inoltre lo scenario della pianificazione e della legislazione di riferimento sono profondamente cambiati:

- passaggio delle competenze in materia di demanio marittimo alle Regioni, e, nel caso della Toscana, dalla Regione ai Comuni;
- la pianificazione degli atti di governo definiti dalla Lr 1/2005 comprende il piano regolatore portuale;
- i nuovi contenuti del Piano di Indirizzo territoriale regionale di cui alla DCR 72/2007 e dell'allegato Master plan "La rete dei porti toscani";
- il nuovo Piano Territoriale di coordinamento della provincia di Grosseto (PTC), approvato con DCP n. 20 del 11/06/2010.

Gli strumenti di Pianificazione portuale vigenti, di seguito elencati, hanno la caratteristica di non avere parametri per la valutazione di conformità edilizia:



Comune di Monte Argentario

- Piano Regolatore del Porto del Valle a Porto Santo Stefano approvato con DM LLPP n. 9135 del 22.12.1958;
- Piano Regolatore del Porto di Porto Ercole approvato con DM LLPP del 22.06.1960.

OBIETTIVI E STRATEGIE

L'esigenza ed indifferibilità di una disciplina urbanistica di salvaguardia degli assetti portuali di Porto Ercole e Porto Santo Stefano nelle more di formazione ed approvazione dei rispettivi Piani regolatori portuali consegue a molteplici circostanze.

I P.R.P. attualmente vigenti, già previsti dalla l. 20 agosto 1921 n. 1177 e disciplinati dalla l. 3 novembre 1961, n. 1246, sono strumenti con i quali l'Amministrazione si è a suo tempo limitata esclusivamente ad individuare, per ciascun porto, le opere pubbliche da realizzare. Si tratta, cioè, di strumenti non aventi natura di piani urbanistici, in quanto privi di un sistema di vincoli attinenti alla destinazione d'uso delle aree portuali, nonché della previsione di parametri edilizi per le eventuali edificazioni ammesse nell'area di riferimento.

Nelle more di approvazione dei nuovi Piani regolatori, che l'ordinamento regionale arricchisce di contenuti pianificatori (tanto da qualificarli atti di governo del territorio), è dunque necessario stabilire dei principi edilizio/urbanistici che consentano all'Amministrazione la gestione - sia pur transitoria e precaria - delle aree portuali senza pregiudicare i futuri assetti.

Le aree portuali sono difatti carenti, allo stato, di alcuna disciplina di urbanistica, anche di salvaguardia: da un lato sono decadute, per decorso del triennio, le salvaguardie introdotte dal Piano strutturale; d'altro canto, è assente - come detto - la considerazione dei valori urbanistici nell'ambito dei P.R.P. attualmente vigenti.

Non solo: anche il P.R.P. del Porto del Valle adottato, in corso di approvazione, non costituisce atto di governo del territorio ex art. 47-ter della l.r. toscana 3 gennaio 2005, n.1, in quanto redatto ai sensi della l. 28 gennaio 1994, n. 84. Dall'adozione del P.R.P. del Porto del Valle non è, dunque, derivata l'introduzione di alcuna salvaguardia urbanistica.

E' per tali ragioni che l'Amministrazione comunale di Monte Argentario - d'intesa con la Regione Toscana e la Provincia di Grosseto, (il 31 gennaio 2011 è stato firmato il



Comune di Monte Argentario

Protocollo d'Intesa tra la Regione Toscana, il Comune di Monte Argentario e la Provincia di Grosseto nel quale le parti si sono impegnate, nei principi di sussidiarietà e leale collaborazione, di fornire il supporto necessario per una verifica della coerenza normativa degli atti che il Comune dovrà assumere in merito alle concessioni del demanio marittimo) - reputa improcrastinabile l'introduzione, con l'implementazione del Regolamento urbanistico già adottato, di una disciplina di salvaguardia dell'assetto portuale esistente nel Porto del Valle – Porto Santo Stefano e nel Porto di Porto Ercole, avente efficacia fino all'approvazione dei nuovi P.R.P.

Il Regolamento urbanistico, adottato dal Consiglio comunale di Monte Argentario con delibera del 16 settembre 2010, n. 61, contiene uno specifico quadro conoscitivo di riferimento, come elencato all'elaborato M "Relazione illustrativa generale": al fine della adozione della disciplina di salvaguardia per gli assetti portuali, è stata tuttavia effettuata una specifica ricognizione delle concessioni demaniali di Porto Ercole e del Porto del Valle - Porto Santo Stefano attualmente vigenti.

All'esito della ricognizione sono stati redatti appositi elaborati cartografici, che mostrano l'attuale fisionomia e localizzazione delle concessioni demaniali che costituiscono parte integrante della disciplina di salvaguardia.

3. L'approccio alle osservazioni

Il momento delle osservazioni ad uno strumento urbanistico è importante per due ordini di motivi.

E' utile innanzi tutto quale dato conoscitivo: la lettura delle osservazioni infatti permette di valutare quanto e come i contenuti del Regolamento Urbanistico sono stati compresi e condivisi.

In secondo luogo permette di migliorare, chiarire e arricchire il piano rendendolo più completo nei contenuti e più chiaro nella forma a seguito del contraddittorio con i cittadini.

Le osservazioni hanno permesso di riflettere su alcuni aspetti e temi: la loro analisi ha condotto ad una revisione del piano nei suoi vari elaborati, pur mantenendo inalterata la sua struttura generale ed i principi fondanti contenuti nella versione adottata.



Comune di Monte Argentario

Nel formulare le controdeduzioni ad ogni singola osservazione presentata, l' Ufficio di Piano ha adottato criteri di omogeneità e coerenza di risposta confermando gli indirizzi dettati in fase di adozione e contenuti nella relazione del Responsabile del procedimento allegata alla delibera C.C. n. 61/2010 e dettando criteri generali per la valutazione delle stesse.

La formulazione delle controdeduzioni è avvenuta tenendo conto:

- della coerenza controdeduzioni agli obiettivi e agli indirizzi del Piano Strutturale;
- della necessità di confermare le scelte effettuate in fase di adozione stante le peculiarità del territorio comunale;
- della coerenza rispetto agli obiettivi e agli indirizzi della pianificazione sovraordinata, anche sopravvenuta rispetto al Piano Strutturale (PIT-PPR, PTC);

A seguito dell' esame delle osservazioni, sulla base dei criteri sopraindicati, nonché di specifiche valutazioni è stato formulato il parere di accoglimento o meno di ogni singola osservazione. Su ciascuna osservazione la proposta di risposta è stata :

- Accolta nei casi in cui la richiesta viene integralmente o sostanzialmente accolta 6%;
- parzialmente accolta nei casi in cui la richiesta risulta accolta solo in parte (20%);
- non accolta nei casi in cui si propone di respingere la richiesta perché valutata incompatibile con le scelte strategiche del Regolamento Urbanistico (72%);

Vi sono poi una serie di osservazioni, circa il 2%, su cui è stata formulata la seguente proposta di risposta:

- non pertinente nei casi in cui la richiesta non è stata recepita perché non attinente ai temi del RU.

4. L'organizzazione del lavoro

Al termine della pubblicazione del Regolamento Urbanistico sono pervenute nei termini di legge n. 479 osservazioni, oltre 8 fuori termine anche con grosso ritardo (alle osservazioni fuori termine non è stata offerta controdeduzione). Il numero complessivo (al netto di quelle presentate in doppia copia) non comprende le osservazioni della



Comune di Monte Argentario

Regione Toscana e dell' Amministrazione Provinciale di Grosseto che hanno presentato la propria osservazione articolata in più punti.

Ciascuna osservazione è stata sintetizzata mettendo in evidenza il contenuto dei vari punti della proposta.

Per facilitare la lettura e svolgere correttamente ed in maniera coordinata e coerente l'elaborazione delle relative controdeduzioni, i punti in cui sono state suddivise le osservazioni sono stati raggruppati e classificati secondo le seguenti 9 tipologie:

- 1) Residui e previsioni del previgente P.R.G
- 2) Nuove edificazioni per finalità residenziali
- 3) Nuove edificazioni per finalità turistico - ricettive
- 4) Istanze di permessi a costruire in itinere
- 5) Aree di nuovo impianto
- 6) Territorio rurale
- 7) Modifiche normative
- 8) Varie

L'analisi di detti temi ha consentito una valutazione generale rispetto ai criteri che costituiscono la struttura del RU.

A seguire saranno riassunti i termini dei suddetti gruppi di osservazioni componendoli per meglio evidenziare gli orientamenti assunti per formulare le diverse controdeduzioni.

5. Classificazione delle osservazioni

5.1 *Residui e previsioni del previgente P.R.G*

Le osservazioni di questo gruppo vertono principalmente alla reiterazione delle disposizioni del previgente P.R.G. e successive varianti (Piano di recupero denominato "Rupi"). L'Amministrazione esercitando *ius variandi* rispetto le precedenti previsioni urbanistiche non ha inteso prevedere nuovi impegni di suolo in territorio extra urbano stante le peculiarità paesaggistiche e morfologiche del Comune di Monte Argentario, quali riconosciute anche dal Piano Strutturale ed in ossequio alla pianificazione Provinciale e Regionale.



Comune di Monte Argentario

Dalla revisione delle previsioni edificatorie contenute nel piano previgente (PRG), il Regolamento Urbanistico ha tenuto un approccio di maggiore cautela nella valutazione delle fragilità del territorio e di maggiore attenzione alla sostenibilità degli interventi. Il RU mira prioritariamente ad escludere o limitare le trasformazioni più incaute attraverso una verifica di congruità delle aree e degli interventi individuati, da effettuarsi secondo criteri di sostenibilità, in particolare rispetto alle condizioni di sicurezza geologica e idraulica, alla tutela ambientale e paesaggistica, alle esigenze della mobilità, al mantenimento e consolidamento degli assetti insediativi.

Una specificazione è necessaria per la c.d. "Variante Rupi", Piano di recupero che interessa il centro storico di Porto Santo Stefano con previsioni anche di ricostruzione degli edifici andati distrutti durante la II Guerra Mondiale attuati nel corso degli anni solo in sporadici casi: laddove la ricostruzione non è avvenuta lo stato di abbandono ha portato a problemi di ordine igienico - sanitario. Le controdeduzioni specifiche a questo gruppo di osservazioni hanno seguito gli orientamenti espressi dall'Amministrazione, orientamenti che tendono alla eliminazione delle forme di degrado ambientale urbano attraverso l'acquisizione delle aree al patrimonio dell'Ente secondo le modalità contenute nelle norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

5.2 Nuove edificazioni per finalità residenziali

Le suddette osservazioni riguardano proposte di nuova edificazione per finalità residenziale. Tutto il territorio comunale è interessato da queste richieste di nuovi alloggi, con una concentrazione maggiore nelle aree marginali ai principali centri abitati e nel versante est del promontorio di Monte Argentario.

Il Piano strutturale articola le previsioni edificatorie in funzione dei due sistemi territoriali di programma (sistema degli insediamenti e sistema dei territori aperti), delle UTOE (per ciascuna delle quali viene definito un tetto massimo di edificabilità) e di quattro periodi corrispondenti ai mandati amministrativi comunali di durata quinquennale, prevedendo la possibilità di prelevare dal dimensionamento complessivo il 30% nel primo periodo, il 25% nel secondo e terzo periodo, il 20% nel quarto periodo.

Nel dimensionamento del Piano Strutturale sono compresi interventi già avviati al momento della sua approvazione, con conseguente consumo di buona parte delle



Comune di Monte Argentario

capacità edificatorie già in epoca precedente l'approvazione del primo Regolamento Urbanistico. Poiché stante l'intercorrere delle giunte oltre una gestione commissariale, il RU al netto degli interventi già spesi dimensiona le sue previsioni sulle quantità indicate dal Piano Strutturale per i primi due periodi corrispondenti al 55% delle quantità complessive.

Tale dimensionamento, ha portato le scelte del pianificatore a concentrare sui centri abitati di Porto Santo Stefano, Porto Ercole e Pozzarello interventi volti alla riorganizzazione morfologica e funzionale degli stessi e ad escludere nel territorio aperto, l'operatività delle previsioni del Piano Strutturale.

Sarà compito del prossimo RU anche sulla base del quadro previsionale strategico quinquennale, verificare l'effettivo prelievo intercorso dal dimensionamento del PS alla luce delle facoltà edificatorie in concreto esercitate, valutando le eventuali conseguenti varianti al Piano Strutturale.

5.3 Nuove edificazioni per finalità turistico - ricettive

Le osservazioni di questo gruppo vertono principalmente sulla richiesta di dotazione, anche attraverso nuova edificazione, di strutture turistico ricettive.

Come per il gruppo "*Nuove edificazioni per finalità residenziali*" l'aspetto sostanziale di questa categoria è quello del dimensionamento. Tenuto conto che i limiti massimi dello sviluppo sono stati definiti in sede di PS, rimane al Regolamento Urbanistico il compito di articolarlo sul territorio.

Il dimensionamento per le UTOE del territorio aperto e per quelle dell'insediamento costiero (centri abitati e insediamenti sparsi) nel Piano Strutturale si articola in due componenti:

I. UTOE - Territorio aperto

1. riqualificazione degli edifici esistenti e sviluppo degli agriturismi, compatibilmente con l'esigenza di tutelare la conservazione delle risorse essenziali del territorio;
2. lo sviluppo dell'offerta turistica, strutturata con attrezzature ricettive privilegiando la realizzazione dei Poli Alberghieri Integrati (PAI) previste per le sole UTOE 5,6,7.

II. UTOE 1,2,3 - Principali e insediamenti sparsi



Comune di Monte Argentario

1. Riqualificazione e sviluppo delle strutture ricettive.

Il criterio di distribuzione del dimensionamento turistico - ricettivo è stato quello di consentire nuove previsioni alberghiere attraverso i comparti di attuazione esclusivamente per i centri abitati di Pozzarello e Porto Santo Stefano in coerenza con gli obiettivi e strategie del Piano Strutturale e del dimensionamento dello stesso quantificato tenuto conto del prelievo conseguente a titoli abilitativi adottati sulla base del P.R.G, nelle more di formazione del RU stesso.

Per quanto sopra esposto, le inoltrate osservazioni richiedenti incrementi volumetrici per le strutture esistenti o cambi di destinazione d'uso per tali funzioni, non trovano rispondenza nel dimensionamento del Piano Strutturale per questa delineazione.

Le controdeduzioni specifiche a questo tipo di osservazioni, hanno seguito gli orientamenti espressi dall'Amministrazione, orientamenti volti allo sviluppo delle attrezzature ricettive esistenti previa variante al Piano Strutturale che valuterà gli incrementi alle strutture esistenti sul territorio comunale.

Una specificazione è necessaria per i Poli Integrati Alberghieri.

Il Regolamento Urbanistico non ha inteso attivare tali previsioni stante la sopravvenuta pianificazione provinciale (PTC) e regionale (PIT - PPR). In particolare, le localizzazioni PAI n. 01 e 02 risultano essere incoerenti rispetto ai requisiti di cui alle direttive della disciplina del PIT, relative al "*patrimonio collinare*" ed al "*patrimonio costiero*", che assumono la tutela e la persistenza della qualità del patrimonio paesaggistico come criterio per qualsiasi progettazione urbanistica.

Per quanto attiene la localizzazione del PAI n. 3 ai sensi del Piano Strutturale - art. 19 "*UTOE 7: versanti delle Piane*" - questa ricade "*... nell'area delle ex miniere RAE ed eventualmente nell'area dell'ex cava, come contributo attivo alla riqualificazione ambientale e bonifica dei siti minerari dismessi*".

La loro realizzazione è comunque subordinata al parere vincolante della Conferenza Tecnica Integrativa ai sensi dell'art. 44 comma c del delle Norme di Attuazione del PS: stante l'eccezionale valenza paesaggistica e ambientale dell'area, la stessa disciplina prevede anche il ricorso all'istituto del concorso di progettazione.



Comune di Monte Argentario

Per quanto sopra e in ragione delle complessità degli interventi, il Regolamento Urbanistico per il primo quinquennio stante la rilevanza ed estensione dei siti di cava, non intende prevedere interventi volti al recupero ambientale ad uso naturalistico previa approvazione di Piani di Recupero, secondo le perimetrazioni individuate nella cartografia Elaborato "C - Territorio rurale", demandando al prossimo RU la valutazione di nuova edificazione per i Poli Alberghieri Integrati in tali siti.

5.4 Istanze di permessi a costruire in itinere

Le osservazioni di questo gruppo vertono principalmente al recepimento delle istanze di permesso a costruire inoltrate prima dell'adozione del Regolamento Urbanistico.

Molte delle richieste formulate attengono alla modifica cartografica degli elaborati grafici con riconoscimento dell'intervento in itinere.

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

La dove sono state recepite è perché considerate quale elemento di correzione o miglioramento dello strumento e della disciplina adottata.

5.5 Aree di nuovo impianto

Gli aspetti che maggiormente si evidenziano sono un eterogeneo insieme di istanze nelle quali è richiesta la verifica dei perimetri, la tipologia di edificazione e la verifica delle nuove destinazioni rispetto al contesto di riferimento.

Le schede di indirizzo progettuale contengono prescrizioni di accompagnamento ai processi attuativi tesi a sostenere la coerenza tra PS, RU e progetto delle trasformazioni, garantendo la qualità percettiva, ambientale e funzionale delle trasformazioni.

Modificare tale impostazione è apparso difficile e difficilmente percorribile con una semplice osservazione. Dove sono state recepite è perché considerate quale elemento di



Comune di Monte Argentario

correzione o miglioramento dello strumento anche a seguito di Conferenza tecnica Integrativa svoltasi tra le strutture tecniche della Regione, Provincia e Comune prima e dopo l'adozione del Regolamento Urbanistico.

Dove effettivamente migliorativa o cautelativa per sopraggiunte normative (Legge Regionale 27 dicembre 2011, n. 66 - Legge finanziaria per l'anno 2012) sono state modificate o stralciate dall'approvazione le porzioni di area interessata (in tal senso si rimanda alla controdeduzione alle osservazioni della Regione Toscana oss. n. 01R prot. n. 32115 del 27.08.2010), avendo comunque presente che tale innovazione non avrebbe alterato nel suo insieme il Regolamento Urbanistico. In tal senso il comparto "*produttivo ad efficacia condizionata*" denominato Boccadoro oggetto di variante al Piano Strutturale è stato stralciato demandandone l'attuazione ad una variante al Regolamento Urbanistico contestuale all'adozione della variante al Piano Strutturale.

Si ritiene opportuno comunque ribadire, che gli schemi planimetrici di riferimento contenuto nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' non deve intendersi come contenuto prescrittivo e vincolante, ma assume valenza di indirizzo progettuale alla quale il Piano Attuativo deve rispondere in termini di coerenza sostanziale, garantendo comunque il rispetto di tutti i parametri quantitativi previsti nelle schede dell' Elaborato F - Aree di nuovo impianto. Resta inteso che le eventuali ipotesi alternative proposte devono comunque garantire il rispetto delle previsioni contenute nel Piano Strutturale e la verifica geomorfologia e idraulica.

5.6 Territorio rurale

Le questioni sollevate in questo gruppo di osservazioni pongono il problema degli edifici in zona agricola richiedendo il cambiamento della destinazione d'uso, l'ampliamento e la trasformazione in residenza. La scelta operata dal Regolamento Urbanistico adottato di non continuare a far proliferare nel territorio rurale la residenza civile, anche in coerenza del vigente PTC e PIT, appare decisamente da confermare per contrastare quegli interventi volti a modificare negativamente il territorio rurale e il paesaggio.

Tra l'altro il promontorio di Monte Argentario è da considerarsi un'unica grande area di interesse ambientale, dove occorre cautela e attenzione per gli interventi volti alla modificazione dei suoli.



Comune di Monte Argentario

Nelle controdeduzioni si è confermato di non voler allargare la gamma degli interventi possibili negli immobili posti in territorio aperto.

Il piano comunque rende possibile il mantenimento delle attività attuali e il miglioramento delle condizioni degli edifici in quanto prevede la possibilità di realizzare interventi di ristrutturazione edilizia.

L'obiettivo nel territorio rurale è quello di migliorare la qualità dei luoghi e degli immobili che ne fanno parte, fermando l'aumento di residenze urbane nel territorio aperto e la conseguente frammentazione fondiaria.

Altro tema importante affrontato in questo gruppo è quello dei sistemi di chiusura e recinzione delle tipologie di accesso, che riguardano il rapporto dell'edificio con il territorio agricolo circostante, la cui disciplina ha altrettanta importanza rispetto all'organismo edilizio.

Anche la giacitura dell'edificio, il suo carattere di panoramicità, l'assetto vegetazionale al contorno sono caratteri sostanziali, di cui possono essere definite le diverse regole insediative, che con le osservazioni non si è ritenuto innovare.

In particolare tale scelta è stata confermata laddove le richieste vertevano sull'ampliamento degli ambiti c.d. "IR1, IR2, IRT" con i quali sono ottemperati gli indirizzi e le invarianti del Piano Strutturale e in quanto la Regione stessa (in tal senso si rimanda alla controdeduzione alle osservazioni della Regione Toscana oss. n. 01R prot. n. 32115 del 27.08.2010), ha evidenziato la necessità di una disciplina di tutela dell'impianto morfologico e della relazione visuale rispetto al contesto rurale in cui si collocano.

Una specificazione è necessaria per le osservazioni che hanno esito di parziale accoglimento. Trattasi di osservazioni alle quali si è riconosciuto un contributo al miglioramento dello strumento, al contesto e ai criteri generali dello stesso.

5.7 Modifiche normative

Gli aspetti che maggiormente si evidenziano in questo gruppo sono appunto le Norme di attuazione che hanno subito le modifiche più consistenti.



Comune di Monte Argentario

Trattandosi della parte operativa del Regolamento Urbanistico esse hanno subito numerose precisazioni e integrazioni per permettere una più agevole applicazione nella fase gestionale definitiva.

Per mantenere la conformità con la disciplina sovraordinata del PTC e del PIT, tali integrazioni hanno riguardato principalmente gli aspetti naturalistici e gestionali del territorio comunale.

Le norme sono state integrate attraverso i contributi di Regione, Provincia e degli stessi uffici comunali.

Le osservazioni raggruppate in questo insieme non riguardano argomenti relativi al Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che invece è stata oggetto di osservazioni trattate specificatamente nel parere motivato redatto ai sensi dell'art.26 della L.R.10/2010.

5.8 Varie

Le osservazioni che attengono a questa casistica, che potremmo definire generica e comunque, non di facile catalogazione, attengono alle "eccezioni" rispetto alle casistiche individuate dall'ufficio; esse sono state controdedotte anche se per questioni non ricorrenti o per temi unici. Fanno parte di questo gruppo anche le osservazioni riguardanti le aree demaniali ricomprese nel Piano di Utilizzo delle Aree demaniali e le proposte di importanti interventi di riqualificazione degli ambiti portuali (si ritiene opportuno precisare che tali contributi sono pervenuti prima dell'adozione della misura di salvaguardia degli ambiti portuali).

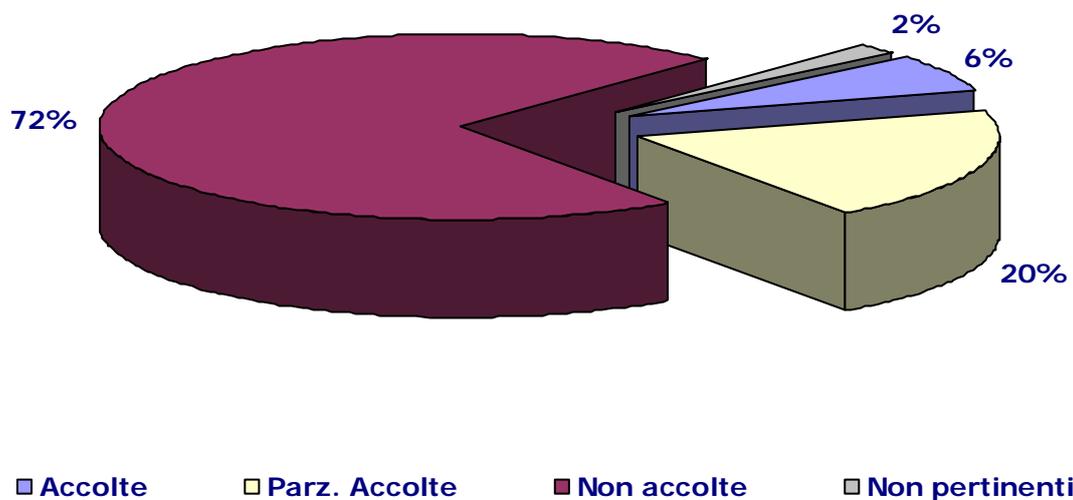
Nelle controdeduzioni si è confermato di demandare alla variante al PUAD la valutazione degli interventi ammissibili sui beni di proprietà demaniale.

6. Esito



Comune di Monte Argentario

I dati riportati nel grafico forniscono un utile riepilogo delle proposte di controdeduzione suddivise secondo l'esito sintetico. Il numero delle proposte accolte risulta pari a circa il 6%, parzialmente accolte il 20% circa, le non accolte il 72% su un totale di 479 osservazioni al netto di quelle presentate in doppia copia.



Le proposte accolte o parzialmente accolte hanno dato luogo ad una modifica degli elaborati del Regolamento Urbanistico; in ogni caso le modifiche apportate non hanno in alcun modo (elaborati cartografici, norme di attuazione, schede di nuovo impianto) alterato gli assunti e gli elementi fondanti del RU adottato.