

Comune di Monte Argentario



Regolamento Urbanistico

Allegato B
*Controdeduzioni alle osservazioni pervenute
dalla Regione Toscana:
Direzione generale delle Politiche territoriali
Ambientali e per la Mobilità*

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



proponente

**REGIONE TOSCANA - Direzione Generale delle Politiche Territoriali,
Ambientali e per la Mobilità**

Settore Pianificazione del Territorio

1) VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.

Si ritengono necessari chiarimenti in merito alle procedure utilizzate per la Valutazione Ambientale Strategica, in particolare per quanto riguarda l'avvio del procedimento della fase preliminare, da effettuarsi precedentemente all'adozione dell'atto urbanistico. Ad oggi infatti non è stato trasmesso il documento preliminare e neppure la delibera di avvio del procedimento ai fini VAS e pertanto la Regione Toscana, in qualità di autorità competente in materia ambientale, non ha potuto esprimere il proprio parere ai fini delle consultazioni di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i..

CONSIDERAZIONI - Il Consiglio Comunale con Deliberazione n. 32 del 30/03/2009 ha dato avvio alla procedura VAS ai sensi dell'art. 6 del Dlgs. n. 152/2006 e del Dlgs. n. 4/2008, individuando l'autorità competente nella Giunta comunale e l'autorità procedente nel Consiglio. Contestualmente ha elaborato il Rapporto Preliminare ai sensi dei suddetti Decreti.

Il Rapporto preliminare - trasmesso alla regione Toscana il 6 aprile 2009 nonché a tutti gli altri enti competenti (Provincia di Grosseto, ATO 9 Rifiuti, ATO 6 Ombrone, A.R.P.A.T, Ente Parco Regionale della Maremma, Soprintendenza Beni Architettonici ed il Paesaggio di Siena e Grosseto) - è stato redatto quale parte integrante del Progetto preliminare del Regolamento Urbanistico.

In esito alla trasmissione nessuno degli enti competenti ha manifestato rilievi ostativi in ordine alla contestuale redazione del Rapporto Ambientale in seno al RU in corso di formazione: era stato difatti informalmente concordato, anche con gli Uffici regionali, l'invio secondo le modalità in concreto seguite.

In ogni caso, la Regione è stata posta in condizioni di esprimere il parere ex art. 23 l.r. 10/10, come in effetti accaduto a seguito dell'adozione del Regolamento Urbanistico.

2) DIMENSIONAMENTO.

Ai sensi dell'art. 7 del Regolamento n. 3/R di attuazione delle disposizioni del Titolo V° della L.R. 01/2005, ai fini di una omogenea elaborazione dei piani, il dimensionamento delle funzioni deve essere espresso in mq di superficie utile lorda oppure, in riferimento alla funzione turistico ricettiva, con il numero di posti letto. Considerato che nel RU il dimensionamento è espresso in mc, si rende necessario convertire tale parametro in superficie utile lorda attraverso uno specifico rapporto di conversione.

Tabelle sinottiche contenute nelle "Norme di attuazione" (elaborato G)

Nella tabella sinottica n. 2 viene indicato il riepilogo della capacità edificatoria prevista nel regolamento urbanistico, mentre nella tabella 3 vengono raffrontate le capacità edificatorie del regolamento urbanistico con quella massima consentita nel Piano



Comune di Monte Argentario

Strutturale. In entrambe le tabelle non sono riportati i dati relativi al recupero di edifici esistenti per fini ricettivi e/o di servizio, poiché ai sensi degli artt. 10 e 26 delle norme del PS questi non incidono sul dimensionamento del PS, venendo considerati come quote aggiuntive rispetto al dimensionamento di piano.

Al riguardo si ritiene opportuno che anche il recupero degli edifici esistenti, ai fini ricettivi e/o di servizio, siti nelle UTOE del sistema insediativi e nelle UTOE del sistema territoriale rurale, sia da ricomprendere nel dimensionamento del Regolamento Urbanistico, che deve altresì disciplinare il recupero in conformità con gli obiettivi e gli indirizzi strategici definiti e con le verifiche di sostenibilità comprovate dagli esiti della valutazione integrata.

CONSIDERAZIONI - Il Piano Strutturale del Comune di Monte Argentario esprime il dimensionamento massimo ammissibile in mc. Detto dimensionamento è riferito a ciascuna UTOE, attribuendo all'edilizia residenziale circa 300 mc ad alloggio e 100 mc per il turistico ricettivo:

FUNZIONI	N. ALLOGGI	N. P/ LETTO	MC	MC TOT.
<i>Edilizia residenziale aggiuntiva</i>	500		300	150.000
<i>Recupero patrimonio edilizio esistente</i>				50.000
<i>Edilizia alberghiera aggiuntiva</i>		840	100	84.000
<i>Edilizia per servizi privati aggiuntivi</i>				120.000
<i>Insedimenti per attività produttive aggiuntive</i>				290.000

In riferimento alle previsioni dell'art. 7 comma 2 del Regolamento n. 3/R e a seguito di uno screening delle pratiche edilizie, è stato possibile effettuare una valutazione sulla dimensione media di superficie utile lorda utilizzata ad alloggio.

Dai piani attuativi approvati dall'Amministrazione Comunale, risulta una Sul di circa 85 mq per la nuova edificazione con funzione residenziale e 60 mq per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Dall'analisi condotta, si è ritenuto opportuno confermare, quale parametro da utilizzare per la conversione da mc a mq di Sul per l'adeguamento alla normativa regionale vigente, 85 mq ad alloggio.

In riferimento al dimensionamento del turistico - ricettivo e dei servizi, non è rilevante il mero mutamento d'uso della funzione in assenza di incremento della volumetria, soprattutto non sussistono previsioni che consentono tali cambiamenti. Si ritiene pertanto che le "tabelle 1.2 e 1.3" siano del tutto coerenti con quanto disciplinato con il Piano Strutturale.

Pertanto le tabelle sinottiche risultano così adeguate:

"Tabelle sinottiche"



Comune di Monte Argentario

Tabella 1.1. Regolamento urbanistico - capacità edificatoria: residenza

Ambiti urbani	Nuove edificazioni (mc)	Recupero (cambi di destinazione d'uso) (mc)			Totale (mc)
	Aree di nuovo impianto	Aree di nuovo impianto ⁽¹⁾	Tessuti urbani esistenti ⁽²⁾	Totale recupero	
Porto Santo Stefano	8.000,00	8.300,00	5.800,00	14.100,00	22.100,00
Pozzarello	1.300,00	3.000,00	0,00	3.000,00	4.300,00
Porto Ercole	10.000,00	2.400,00	0,00	2.400,00	12.400,00
TOTALE	19.300,00	13.700,00	5.800,00	19.500,00	38.800,00

⁽¹⁾ Il recupero che comporta la demolizione di edifici legittimi con ricollocazione nel comparto usufruisce di un premio volumetrico. La volumetria di recupero (esistente + premio volumetrico) è indicata nelle singole schede di cui all'Elaborato F "Aree di nuovo impianto".

⁽²⁾ Volumetria disponibile per cambi di destinazione d'uso in favore della residenza.

Tabella 1.1. Regolamento urbanistico - capacità edificatoria: residenza⁽¹⁾

Ambiti urbani	Nuove edificazioni ⁽²⁾ Aree di nuovo impianto		Recupero (cambi di destinazione d'uso) (mq) ⁽³⁾				Totale		
	mq	n. alloggi	Aree di nuovo impianto		Tessuti urbani esistenti ⁽⁴⁾		Tot. recupero	mq	n. alloggi
			mq	n. alloggi	mq	n. alloggi			
Porto S. Stefano	2.667	31	2.767	40	1.933	39	4.700	7.367	110
Pozzarello	883	10	1.000	17	-	-	1.000	1.883	27
Porto Ercole	3.330	39	800	13	-	-	800	4.130	52
TOTALE	6.880	80	4.567	70	1.933	39	6.500	13.380	189

⁽¹⁾ Dimensionamenti espressi in mq a seguito dell'accoglimento dell'osservazione della Regione Toscana n. 01R prot. n. 39559 del 28/12/2010 e della Provincia di Grosseto n. 01P prot. n. 39832 del 30/12/2010

⁽²⁾ Per le nuove edificazione è stato assunto il seguente parametro: 85 mq di Sul media ad alloggio

⁽³⁾ Per il recupero nelle aree di nuovo impianto è stato assunto il seguente parametro: 60 mq di Sul media ad alloggio fatta eccezione per l'edificio ex Ebrei: 85 mq di Sul media ad alloggio

⁽⁴⁾ Per il recupero nei tessuti urbani esistenti è stato assunto il seguente parametro: 50 mq di Sul media ad alloggio



Tabella 1.2. **Regolamento urbanistico - capacità edificatoria: strutture alberghiere**

Ambiti urbani	Nuove edificazioni (mc)	Recupero (cambi di destinazione d'uso) (1) (mc)	Totale (mc)
	Aree di nuovo impianto	Aree di nuovo impianto	
Porto Santo Stefano	8.000,00	0,00	8.000,00
Pozzarello	10.000,00	0,00	10.000,00
Porto Ercole	0,00	16.500,00 11.400,00 ⁽²⁾	16.500,00 11.400,00
TOTALE	18.000,00	16.500,00 11.400,00	34.500,00 29.400,00

(1) Il PS, norme di attuazione artt. 10 e 26, consente cambi di destinazione d'uso in favore di strutture alberghiere quali quote aggiuntive rispetto al dimensionamento. Le volumetrie da recupero per strutture alberghiere non prelevano pertanto dal dimensionamento del PS.

(2) Comparto "Ex Cirio"- Tn 3.1 (11.400 mc circa) ~~ed ex Scuola elementare (5.100 mc circa)~~

Tabella 1.2. **Regolamento urbanistico - capacità edificatoria: strutture alberghiere⁽¹⁾**

Ambiti urbani	Nuove edificazioni Aree di nuovo impianto		Recupero (cambi di destinazione d'uso) Aree di nuovo impianto		Totale	
	mq	n. posti letto	mq	n. posti letto	mq	n. posti letto
Porto Santo Stefano	2.667	76	-	-	2.667	76
Pozzarello	3.333	95	-	-	3.333	98
Porto Ercole	-	-	3.800	109	3.800	109
TOTALE	6.000	171	3.800	109	9.800	283

(1) Dimensionamenti espressi in mq a seguito dell'accoglimento dell'osservazione della Regione Toscana n. 01R prot. n. 39559 del 28/12/2010. Superficie a posto letto: 35 mq di Sul (comprensiva di servizi e attrezzature di corredo)

(2) Comparto "Ex Cirio"- Tn 3.1 (11.400 mc circa) ~~ed ex Scuola elementare (5.100 mc circa)~~



Tabella 1.3. Regolamento urbanistico - capacità edificatoria: strutture per servizi privati

Ambiti urbani	Nuove costruzioni			Recupero (cambi di destinazione d'uso) ⁽¹⁾ (mc)	Totale (mc)
	Nuove edificazioni (mc) Aree di nuovo impianto	Chioschi e strutture amovibili ⁽²⁾ (mc) Suolo pubblico	Totale		
Porto Santo Stefano	7.060,00 6.710,00	4.500,00	11.560,00 11.210,00	990,00 ⁽³⁾	12.550,00 12.200,00
Pozzarello	2.850,00	0,00	2.850,00	0,00	2.850,00
Porto Ercole	8.195,00	3.000,00	11.195,00	385,00 ⁽⁴⁾	11.580,00
TOTALE	18.105,00 17.755,00	7.500,00	25.605,00 25.255,00	1.375,00	26.980,00 26.630,00

⁽¹⁾ Volumetrie da recupero che non incidono sul dimensionamento del PS (stima)

⁽²⁾ RU, norme di attuazione, articolo 91, "Chioschi e strutture amovibili su strade e spazi pubblici"

⁽³⁾ Comparto "Via dell'Uliveto" – Tn 1.7 (190 mc circa); Comparto "Appetito basso" – Tn 1.6 (800 mc circa)

⁽⁴⁾ Comparto "Ex Cirio" – Tn 3.1(385 mc circa)

Tabella 1.3. Regolamento urbanistico - capacità edificatoria: strutture per servizi privati⁽¹⁾

Ambiti urbani	Nuove costruzioni			Recupero (cambi di destinazione d'uso) ⁽¹⁾ mq	Totale mq
	Nuove edificazioni mq Aree di nuovo impianto	Chioschi e strutture amovibili ⁽²⁾ mq Suolo pubblico	Totale		
Porto Santo Stefano	1.803 ⁽³⁾	1.500	3.303	200	3.503
Pozzarello	800	-	800	-	800
Porto Ercole	1.655	1.000	2.655	128	2.783
TOTALE	4.258	2.500	6.758	328	7.086

⁽¹⁾ Dimensionamenti espressi in mq a seguito dell'accoglimento dell'osservazione della Regione Toscana n. 01R prot. n. 39559 del 28/12/2010.



Comune di Monte Argentario

(2) RU, norme di attuazione, articolo 91, "Chioschi e strutture amovibili su strade e spazi pubblici" si assume un'altezza media di 3.5 ml

(3) La dotazione di servizi per il comparto "Tn. 1.2 – Valle, Ingresso città" è stato ridotto a seguito delle modifiche cartografiche e adeguamenti richiesti dall' URTAT – Area vasta di Grosseto e Siena e Bacino Regionale Ombrone (si rimanda l'approfondimento alla Relazione Illustrativa)

Tabella 1.4. Regolamento urbanistico - capacità edificatoria: strutture produttive

Ambiti urbani	Nuove edificazioni (mc)	Recupero (cambi di destinazione d'uso) (mc)	Totale (mc)
	Aree di nuovo impianto	Volumetria (mc)	
Porto Santo Stefano	10.500,00	0,00	10.500,00
Pozzarello	0,00	0,00	0,00
Porto Ercole	50.000 8.000,00 ⁽¹⁾	0,00	50.000,00 8.000,00 ⁽¹⁾
TOTALE	60.500,00 18.500,00 ⁽¹⁾	0,00	60.500,00 18.500,00 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Di cui 40.000 mc, Comparto "Boccardoro" Tn 3.6, a efficacia condizionata. (RU, Norme di attuazione, articolo 78 "Aree di nuovo impianto", punto 4.5). A seguito dell'accoglimento dell'osservazione della Regione Toscana n. 01R prot. n. 39559 del 28/12/2010 il Comparto Boccardoro è stato stralciato in attesa di definizione della variante al Piano Strutturale.

Il dimensionamento per il comparto "Tn. 3.5 – Sgalera" è stato ridotto a seguito delle modifiche cartografiche e adeguamenti richiesti dall' URTAT – Area vasta di Grosseto e Siena e Bacino Regionale Ombrone (si rimanda l'approfondimento alla Relazione Illustrativa)

Tabella 1.4. Regolamento urbanistico - capacità edificatoria: strutture produttive⁽¹⁾

Ambiti urbani	Nuove edificazioni mq	Recupero (cambi di destinazione d'uso) mq	Totale mq
	Aree di nuovo impianto	Sul mq	
Porto Santo Stefano	875	-	875
Pozzarello	-	-	-
Porto Ercole	2.667	-	2.667
TOTALE	3.542	-	3.542



Comune di Monte Argentario

(1) Dimensionamenti espressi in mq a seguito dell'accoglimento dell'osservazione della Regione Toscana n. 01R prot. n. 39559 del 28/12/2010.

Tabella 2. **Regolamento urbanistico - capacità edificatoria: riepilogo**

Ambiti urbani	Residenza (mc)		Strutture alberghiere (mc)		Strutture per servizi privati (mc)			Strutture produttive (mc)
	Nuove edificazioni	Recupero (cambi di destinazione d'uso)	Nuove edificazioni	Recupero (cambi di destinazione d'uso) ⁽¹⁾	Nuove edificazioni	Chioschi e strutture amovibili ⁽³⁾	Recupero (cambi di destinazione d'uso) ⁽²⁾	Nuove edificazioni
Porto Santo Stefano	8.000,00	14.100,00	8.000,00	0,00	7.060,00 6.710,00	4.500,00	990,00 ⁽⁴⁾	10.500,00
Pozzarello	1.300,00	3.000,00	10.000,00	0,00	2.850,00	0,00	0,00	0,00
Porto Ercole	10.000,00	2.400,00	0,00	16.500,00 11.400,00 ⁽⁵⁾	8.195,00	3.000,00	385,00 ⁽⁶⁾	50.000,00 8.000,00
TOTALE	19.300,00	19.500,00	18.000,00	16.500,00 11.400,00	18.105,00 17.755,00	7.500,00	1.375,00	60.500,00 18.500,00

⁽¹⁾ Il PS, norme di attuazione artt. 10 e 26, consente cambi di destinazione d'uso in favore di strutture alberghiere quali quote aggiuntive rispetto al dimensionamento

⁽²⁾ Volumetrie da recupero che non incidono sul dimensionamento del PS. Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione della Regione Toscana n. 01R prot. n. 39559 del 28/12/2010.

⁽³⁾ RU, norme di attuazione, articolo 91, "Chioschi e strutture amovibili su strade e spazi pubblici"

⁽⁴⁾ Comparto "Via dell'Uliveto" – Tn 1.7 (190 mc circa); Comparto "Appetito basso" – Tn 1.6 (800 mc circa)

⁽⁵⁾ Comparto "Ex Cirio" - Tn 3.1 (11.400 mc circa) ~~ed ex Scuola elementare (5.100 mc circa)~~

⁽⁶⁾ Comparto "Ex Cirio" – Tn 3.1 (385 mc circa)



Comune di Monte Argentario

Tabella 2. **Regolamento urbanistico - capacità edificatoria: riepilogo**⁽¹⁾

Ambiti urbani	Residenza mq		Strutture alberghiere mq		Strutture per servizi privati mq			Strutture produttive e mq
	Nuove edificazioni	Recupero (cambi di destinazione d'uso)	Nuove edificazioni	Recupero (cambi di destinazione e d'uso) ⁽¹⁾	Nuove edificazioni	Chioschi e strutture amovibili ⁽³⁾	Recupero (cambi di destinazione d'uso) ⁽²⁾	Nuove edificazioni
Porto Santo Stefano	2.667	4.700	2.667	-	1.803	1.500	200	875
Pozzarello	883	1.000	3.333	-	800	-	-	-
Porto Ercole	3.330	800	-	3.800	1.655	1.000	128	2.667
TOTALE	6.880	6.500	6.000	3.800	4.258	2.500	328	3.542

Dimensionamenti espressi in mq



Tabella 3. Regolamento urbanistico: raffronto con la capacità edificatoria del Piano strutturale

Ambiti urbani e territorio rurale		Piano strutturale (mc)	Previsioni Regolamento urbanistico (mc)					Capacità residua Piano strutturale (mc)
			Interventi attuati o in fase di attuazione	Nuovi interventi previsti			Totale	
				Recupero (1)	Nuovi interventi	Totale		
Residenza	Ambiti urbani	200.000,00 ⁽²⁾	71.260,02	19.500,00	19.300,00	38.800,00	110.060,02	89.939,98
	Ambiti urbani	84.000,00 ⁽²⁾	21.357,91	11.400,00	18.000,00	18.000,00	39.357,91	44.642,09
Strutture alberghiere	Territorio rurale	36.000,00 ⁽³⁾	0,00	-	-	-	-	36.000,00
	Totale	120.000,00	21.357,91	11.400,00	18.000,00	18.000,00	39.357,91	80.642,09
Strutture per servizi privati	Ambiti urbani	120.000,00 ⁽²⁾	35.225,55	1.375,00	25.605,00	25.605,00	60.830,55	59.169,45
	Territorio rurale	4.000,00 ⁽³⁾	-	-	-	-	-	4.000,00
	Totale	124.000,00	35.225,55	1.375,00	25.605,00	25.605,00	60.830,55	63.169,45
Strutture produttive	Ambiti urbani	290.000,00 ⁽²⁾	129.246,00	-	60.500,00 ⁽⁴⁾	60.500,00 ⁽⁴⁾	189.746,00 ⁽⁴⁾	100.254,00
					18.500,00	18.500,00	147.746,00	142.254,00
TOTALE		734.000,00	257.089,48	19.500,00	123.405,00 ⁽⁴⁾	142.905,00 ⁽⁴⁾	399.994,48 ⁽⁴⁾	334.005,52
				32.275,00	81.405,00	113.680,00	370.769,48	363.230,52

⁽¹⁾ Il recupero di edifici esistenti ai fini ricettivi e/o di servizio non incide sul dimensionamento del PS (PS, norme di attuazione, artt. 10 e 26). Il raffronto, pertanto, non riguarda gli interventi di recupero in favore di tali funzioni

⁽²⁾ Capacità edificatoria PS per le UTOE del sistema insediativo: UTOE 1, UTOE 2 e UTOE 3

⁽³⁾ Capacità edificatoria PS per le UTOE del sistema territorio rurale: UTOE 4, UTOE 5 e UTOE 6, UTOE 7, UTOE 8, UTOE 9 e UTOE 10

⁽⁴⁾ Di cui 40.000 mc, Comparto "Boccardo" - Tn 3.6, a efficacia condizionata. (RU, Norme di attuazione, articolo 78 "Aree di nuovo impianto", punto 4.5)



3) IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI.

Il Regolamento Urbanistico non introduce alcun articolo specifico per la regolamentazione degli impianti di produzione da fonti di energia rinnovabile, ma si limita a dare alcune indicazioni sull'installazione di impianti fotovoltaici e pannelli solari per autoconsumo all'interno dei centri abitati. Si ritiene opportuno introdurre una norma generale relativa a tutti gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Tale disciplina dovrà tenere conto dell'art. 34 bis dell'implementazione del PIT, che distingue le varie tipologie di fonti rinnovabili ed i relativi impianti, dettando i criteri ed indirizzi per la loro installazione e localizzazione. Dovrà altresì tenere conto dei valori, degli obiettivi e delle azioni contenuti nella scheda di paesaggio dell'implementazione al PIT, relativamente all'ambito n. 26 Argentario e delle risultanze del rapporto di valutazione sul potenziale eolico dei territori della regione elaborato dal Lamma, parte integrante del Quadro conoscitivo del PIT medesimo. Si ritiene che tale disciplina possa escludere determinati ambiti dalla localizzazione degli impianti per le energie rinnovabili in territorio rurale, anche in relazione alle diverse tipologie degli stessi, con riferimento alle invarianti strutturali definite nello statuto del territorio del Piano Strutturale. Con riferimento a quanto sopra, si fa presente che, per quanto attiene la tipologia degli "impianti fotovoltaici a terra", la Giunta Regionale ha approvato nella seduta del 13/12/2010 la proposta di Deliberazione al Consiglio Regionale della "Prima individuazione delle aree non idonee di cui al DM 10/09/2010 – Linee Guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da Fonti Rinnovabili". Ai fini della determinazione di criteri per l'individuazione di aree e di siti non idonei alla installazione di specifiche tipologie di impianti si può fare riferimento alle "Linee guida tecniche statali per l'autorizzazione alla costruzione e all'esercizio di impianti di produzione elettrica da fonti rinnovabili" (Gazzetta Ufficiale del 18/09/2010).

CONSIDERAZIONI - In riferimento alla produzione di energia da fonti rinnovabili, l'Amministrazione comunale - anche in recepimento del contributo collaborativo regionale - intende inserire un articolato che regolamenti gli impianti di produzione, limitandone le possibilità di installazione, data la peculiarità del territorio e la vincolistica presente, a disciplinare quelli installati sulle coperture e/o a terra per autoconsumo, escludendo la possibilità di produrre energia da campi solari ed eolici, compreso il c.d. mini eolico. L'articolo introdotto, che andrà ad incrementare le Norme di Attuazione, è del seguente tenore, in conformità con la disciplina dell'art. 34 bis del PIT implementato, della legge regionale 11/11, tenuto conto delle invarianti di PS:

Articolo 9bis - Disciplina per l'installazione di impianti fotovoltaici per autoconsumo

1. Salvo quanto previsto nel successivo comma 2, sono ammessi nell'intero territorio comunale gli impianti solari termici e fotovoltaici integrati o parzialmente integrati, ai sensi dell'articolo 2 del D.M. 19 febbraio 2007, nella copertura degli edifici e dei manufatti, compresi quelli produttivi, nonché a copertura di parcheggi e aree di sosta limitatamente a servizio di strutture pubbliche e/o di interesse pubblico.

2. L'installazione di impianti solari e fotovoltaici non è consentita agli immobili ricadenti nei "Tessuti urbani di vecchio impianto a prevalente carattere residenziale (Tvr)", agli "Edifici matrice" e agli "Edifici di valore architettonico e paesaggistico", fatto salvo quanto disciplinato al successivo punto 8.7.



3. In relazione alle esigenze di tutela dei valori paesistici e storici ambientali e produttivi agricoli non è ammessa l'installazione di impianti fotovoltaici a terra di potenza superiore a 3 Kw nelle seguenti aree:

- Aree e beni immobili di notevole interesse culturale come individuati ai sensi degli ex artt. 10 e 11 del D.Lgs 42/04;
- Aree e immobili vincolati ex art. 136 del D.lgs 42/04 (ex lege 1497);
- SIR;
- Zone umide ai sensi della convenzione di Ramsar
- Aree D.O.P. (D.O.C. E D.O.C.G.) e Aree I.G.P.
- Aree classificate a pericolosità idraulica e geomorfologica molto elevata;
- Aree adibite agli interventi di messa in sicurezza dei PAI;
- Zone vincolate ex art. 142 D.lgs 42/04 (ex Galasso).

4. Fermo restando il rispetto di quanto indicato al precedente punto 3, le aziende agricole di qualunque tipo possono installare impianti di produzione di energia finalizzati al solo uso aziendale.

5. La collocazione di pannelli solari termici e fotovoltaici sulle coperture o sulle facciate di edifici esistenti è ammissibile, nel rispetto delle norme a tutela di caratteri architettonico - ambientali ai sensi del D.lgs 42/04.

6. L'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro urbano, dell'aspetto architettonico dei fabbricati, della limitazione dell'impatto visivo e paesaggistico. I pannelli dovranno avere una configurazione equilibrata inserendosi convenientemente nella composizione architettonica e formale degli edifici, sia esistenti che di nuova costruzione. Dovranno essere disposti preferibilmente secondo forme geometriche semplici e regolari, conseguite con l'accostamento dei componenti impiantistici, ottenendo forme coerenti con le falde dei tetti.

7. E' fatto divieto di impiegare modelli di dimensioni e fattura diverse tra loro. Sono altresì vietati orientamenti ed inclinazioni differenti tra loro.

8. Prescrizioni obbligatorie che riguardano i nuovi interventi edilizi e le ristrutturazioni (Utilizzo di impianti solari termici per il fabbisogno energetico di riscaldamento dell'acqua per usi igienico-sanitari)

8.1 Nel caso di nuovi interventi edilizi e nelle ristrutturazioni di edifici esistenti che comportino la sostituzione degli impianti, l'installazione di pannelli solari termici per soddisfare il fabbisogno di acqua calda per gli usi igienico-sanitari, dovrà soddisfare almeno il 60% del fabbisogno annuale di energia primaria richiesto per la produzione di acqua calda sanitaria dell'edificio.

8.2. I serbatoi di accumulo devono essere posizionati preferibilmente all'interno degli edifici. Sono fatte salve le disposizioni che riguardano gli edifici sottoposti a vincolo e le



impossibilità di natura tecnica che il progettista, con specifica dichiarazione è tenuto a dimostrare.

8.3 Nel caso di installazione di impianti fotovoltaici, dovrà essere favorita la scelta di impianti completamente integrati nella copertura.

8.4 Nel caso di installazione di collettori solari o di pannelli fotovoltaici su immobili costituiti da più di 4 unità abitative è obbligatoria la realizzazione di impianti centralizzati dotati di sistemi automatizzati di termoregolazione e contabilizzazione individuale del calore. Nell'impossibilità tecnica di disporre in tale senso, è comunque consentito realizzare impianti autonomi, fatta salva la predisposizione di un intervento che sia compatibile con un futuro ampliamento a tutte le unità.

8.5 Nel caso di interventi riguardanti la posa in opera di pannelli fotovoltaici o collettori solari termici, da posizionarsi su parti condominiali dovrà essere prodotta copia della delibera o verbale di riunione condominiale attestante la disponibilità a procedere.

8.6. Ai sensi dell'art. 123 comma 2 del DPR 380/2001, per la realizzazione degli interventi di cui al punto 8.5, sono valide le decisioni prese a maggioranza delle quote millesimali.

8.7 "Tessuti urbani di vecchio impianto a prevalente carattere residenziale (Tvr)", agli "Edifici matrice" e agli "Edifici di valore architettonico e paesaggistico"

8.7.1 Nei "Tessuti urbani di vecchio impianto a prevalente carattere residenziale (Tvr)", agli "Edifici matrice" e agli "Edifici di valore architettonico e paesaggistico" come individuati negli elaborati cartografici del R.U., non è consentito installare detti impianti sulle falde delle coperture inclinate rivolte sul fronte stradale.

8.7.2. Non è consentito altresì posizionare i pannelli in facciata su tali fabbricati.

8.7.3. E' invece consentita la loro installazione qualora:

- siano posizionati su coperture piane in modo che non siano visibili dal piano stradale sottostante;
- siano posizionati sulle falde interne delle coperture che presentino per loro conformazione parti convenientemente defilate, in modo che la loro presenza non alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi. A tal fine gli impianti devono essere collocati esclusivamente in adiacenza alla copertura inclinata o meglio integrati in essa; i serbatoi di accumulo annessi a tali impianti devono essere posizionati all'interno dell'edificio.

8.8 Non è consentita su tutto il territorio comunale l'installazione di centrali eoliche o di campi eolici o impianti per la produzione di energia da fotovoltaico.

11. Documentazione minima costituente i progetti per i diversi tipi di intervento.

11.1. Certificazioni, dichiarazioni, e simili



Comune di Monte Argentario

Devono essere allegate al progetto, quando necessarie in funzione dell'intervento progettato, le seguenti certificazioni, dichiarazioni, nulla osta od atti :

Certificazione di proprietà e/o certificazione storico-catastale, nei casi in cui detti elementi assumano rilevanza al fine di accertare l'ammissibilità dell'intervento progettato;

Documentazione sulla destinazione d'uso, in atto o passata, nei casi in cui detto elemento assuma rilevanza al fine di accertare l'ammissibilità dell'intervento progettato;

Programma di miglioramento ambientale in tutti i casi in cui il medesimo sia prescritto dalla norma regionale;

Nulla osta rilasciato dalla competente Soprintendenza.

11.2. Relazione e documentazione fotografica

Il progetto deve sempre essere corredato dalla seguente documentazione :

Relazione tecnico illustrativa contenente l'identificazione dell'immobile, l'illustrazione del progetto, la dimostrazione di conformità del medesimo al Regolamento Urbanistico, alle prescrizioni del Piano Strutturale e delle altre norme in materia edilizio-urbanistico, gli ulteriori elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento nel contesto. La stessa relazione dovrà inoltre contenere le caratteristiche dei materiali utilizzati nell'intervento.

Documentazione fotografica generale e di dettaglio dell'area, proporzionata alla natura e complessità del medesimo. Per gli interventi che comunque comportino modificazioni nel rapporto tra l'edificio e l'intorno, la documentazione fotografica dovrà essere estesa all'ambiente circostante in modo tale da consentire una corretta valutazione del progetto in rapporto al contesto.

11.3. Quando necessario in funzione dell'intervento progettato, il progetto deve inoltre essere corredato dalle seguenti ulteriori relazioni :

- Relazione illustrante la conformità del progetto alla normativa vigente in materia di fonti rinnovabili;
- Relazione di carattere geologico e/o geotecnico, nei casi in cui sia prescritta dalla normativa vigente in materia, redatta nelle forme e con i contenuti precisati dalla normativa medesima.

4) NUOVA VIABILITÀ COLLINARE DI CIRCONVALLAZIONE

Negli schemi direttori allegati alla relazione generale, nelle tavole e nella disciplina del Regolamento Urbanistico, è riportata la previsione di una viabilità collinare di circonvallazione, che circoscrive i centri abitati di Porto Santo Stefano e di Porto Ercole, con la finalità di collegamento diretto tra settori urbani periferici diversi e che attraversa tutto il versante collinare a monte degli abitati. Tale previsione deriva direttamente dalle Strategie del Piano Strutturale che prevede, al fine di migliorare la funzionalità della viabilità esistente, la realizzazione di una circonvallazione a Cala Galera – Porto Ercole e di una bretella di aggiornamento a Porto Santo Stefano, in grado di collegare la valle del Pozzarello con la valle del Campone. Si ricorda che, ai sensi dell'art. 9 co. 12 bis e 12 ter della disciplina del PIT, la progettazione e realizzazione di infrastrutture viarie deve avvenire mediante la loro più congrua contestualizzazione paesaggistica ed in coerenza con gli obiettivi di qualità contemplati nelle schede di paesaggio del PIT. In particolare, data la notevole incidenza dell'intervento sull'ambiente circostante, occorre verificare



Comune di Monte Argentario

adeguatamente la sostenibilità della previsione rispetto all'alto valore paesaggistico presente nel contesto collinare di riferimento, caratterizzato dalla presenza di terrazzamenti ed altre sistemazioni idrauliche (Porto Santo Stefano – Elaborato B2 "Risorse storico culturali" – art. 32 delle Disposizioni per la tutela dei caratteri qualitativi del territorio) nonché la presenza del vincolo di tutela paesaggistica di cui al DM del 21/02/1958. La fattibilità dell'intervento dovrà essere adeguatamente verificata anche rispetto alla sua funzionalità strategica e rispetto ai requisiti di cui agli artt. 21 e 22 ed alle prescrizioni di cui all'art. 23 del PIT, relativi al "patrimonio collinare".

CONSIDERAZIONI - Trattasi di interventi di opere infrastrutturali legate alla realizzazione dei relativi comparti edificatori. Il Regolamento Urbanistico adottato mira prioritariamente a 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 della tutela ambientale e paesaggistica e al mantenimento e consolidamento degli assetti insediativi.

Si condivide l'esigenza di verificare la fattibilità dell'intervento rispetto ai requisiti del PIT, andando ad implementare l' "Articolo 78 - Aree di nuovo impianto" delle Norme di Attuazione che disciplinano e subordinano, in fase di Piano Attuativo, la realizzazione degli interventi alla valutazione delle risorse naturali e delle altre risorse essenziali presenti nel territorio comunale, come definite dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio.

Il mantenimento dei caratteri durevoli e dell'inserimento paesaggistico costituirà criterio fondante per l'attuazione delle aree di nuovo impianto, al fine di garantire il rispetto dei principi dello sviluppo sostenibile. In applicazione dei contenuti statutari del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico per ogni scheda adottata, detterà specifici criteri di utilizzo dei sistemi ambientali al fine di garantirne la tutela e la valorizzazione.

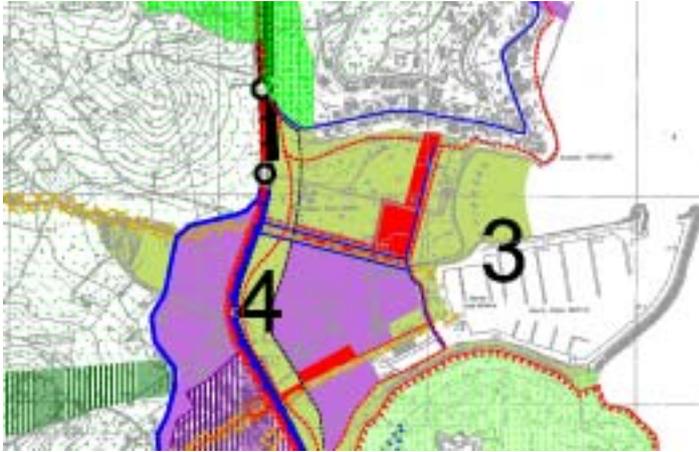
5) CORRIDOIO MULTIMODALE - *In riferimento al corridoio multimodale, che dovrà garantire un agevole accesso ai porti del promontorio, si ricorda che l'art. 44 lett. b del Piano Strutturale vigente "ravvisa l'opportunità di promuovere uno studio di fattibilità per iniziative infrastrutturali di particolare interesse per le Amministrazioni locali e di settore di cui alla delibera CIPE Luglio 1998 per l'intero corridoio ambientale costiero compreso tra il porto del 17 /7 a Porto S. Stefano e il Porto di Cala Galera, dove è necessario agire con progetti integrati di opere pubbliche, piani di riqualificazione ambientale e piani urbanistici esecutivi ". Si ritiene pertanto necessario che l'Amministrazione Comunale verifichi ed attesti l'elaborazione di tali studi.*

CONSIDERAZIONI - Stiamo verificando se c'è stata una delibera di approvazione dello studio di fattibilità, in quanto in base alla delibera CIPE il finanziamento veniva dato una volta approvato lo studio di fattibilità. Ad oggi risulta una fitta corrispondenza tra il comune di Monte Argentario, Regione e Ministero, l'ultima risalente all'8 maggio 2003 da parte della Regione Toscana la quale sollecita il comune nella trasmissione del modello di rilevazione con il riepilogo della situazione sullo studio stesso. Successivamente a tale data non è agli atti documentazione ostativa riguardo alla fattibilità del corridoio multimodale.

6) CALA GALERA - *In riferimento alla previsione di nuove aree produttive nella zona retro portuale Cala Galera, occorre verificare se tale intervento ricade negli ambiti indicati all'art 44 della disciplina del Piano Strutturale, per i quali necessita un ulteriore approfondimento attraverso il ricorso alla Conferenza Tecnica.*



CONSIDERAZIONI - Facendo riferimento al citato art. 44 delle Norme di attuazione del Piano



Strutturale, l'area sottoposta a Conferenza tecnica fa riferimento "omissis ... all'intero compendio compreso tra la Strada Provinciale n.2, tra le pendici di Poggio Pertuso, il profilo di costa tra Punta Pertuso e il molo sovraflutto del porto di Cala Galera, il fosso Boccadoro fino alla sua confluenza sulla S.P.2 ...omissis". .

I comparti previsti dal Regolamento Urbanistico adottato, per funzioni produttive, sono il comparto Tn. 3.5 "Sgalera", ubicato a sud del Fosso Boccadoro, e il comparto Tn. 3.6 "Boccadoro", ubicato a monte della strada provinciale. Come si può vedere dall'estratto cartografico allegato, l'area a cui fa riferimento il Piano Strutturale vigente è quella incastonata tra Punta Pertuso, la strada provinciale e il fosso Boccadoro. Si ritiene pertanto che l'area non è fra quelle da sottoporre a Conferenza Tecnica ai sensi delle norme del vigente Piano Strutturale.

7) NORME DI ATTUAZIONE (ELABORATO G). ART. 11- VALUTAZIONE INTEGRATA - All'art. 11 vengono indicati gli atti sottoposti alle procedure di valutazione integrata ed in particolare, al comma 2, si afferma che "Sono sottoposti a valutazione integrata, solo se specificatamente disposto dalle presenti norme, i piani complessi d'intervento, i PA, i programmi aziendali con valore di PA,.....".

Al riguardo si fa presente che, ai sensi dell'art. 11 comma 2 della L. R. 01/2010, "...sono soggetti a valutazione integrata gli atti comunali di governo del territorio salva diversa previsione del Piano Strutturale sulla base dei criteri di cui all'art. 14."

Pertanto le disposizioni che assoggettano o escludono gli atti di governo del territorio dalla valutazione integrata possono essere inserite esclusivamente nella disciplina del Piano Strutturale.

CONSIDERAZIONI - Accolta. Si predispongono la modifica dell'art. 11 comma 2.1 come di seguito riportato, e l'eliminazione dei commi 2.2, 2.3, 3 e 4:

2.1. Sono sottoposti a valutazione integrata, ~~solo se specificatamente disposto dalle presenti norme,~~ **gli atti comunali di governo del territorio così come disciplinato dalla L.r. 1/2005, dalla legge regionale 10/10 e dal D.P.G.R. 4R/2007 e s.m.i.** ~~i piani complessi di intervento, i PA, i programmi aziendali con valore di PA, i piani e i programmi di settore, comprese le relative varianti qualora incidano significativamente sulle risorse essenziali del territorio.~~



8) ART. 41 - SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE LOCALE. - All'art. 41 comma 3.5.3.2. viene disciplinata la realizzazione di parcheggi multipiano negli ambiti urbani.

In particolare se ne prevede la realizzazione nell'ambito urbano di Porto Santo Stefano, nell'attuale campo sportivo e nell'ex capannone Varoli, aree di notevole valenza paesaggistica e sottoposte a vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.L. n. 42 del 2004.

Per una corretta valutazione della coerenza con gli obiettivi del vincolo e con le azioni prioritarie della scheda di paesaggio del PIT si ritiene necessario che nella progettazione di dettaglio dell'intervento sia analizzato adeguatamente il contesto paesaggistico, individuando le zone di influenza visiva e le relazioni di interscambio dell'opera e dell'intervento proposto con il contesto circostante.

Tali analisi si rendono necessarie anche al fine di controllare la qualità progettuale di tutto l'intervento, così come previsto dalla scheda paesaggio, di produrre soluzioni progettuali coerenti con il contesto e di individuare eventuali misure di compensazione e/o opere di mitigazione.

Dovranno inoltre essere studiate attentamente. le soluzioni progettuali utilizzate per le sistemazioni esterne e per l'arredo delle pertinenze, con particolare riferimento ai materiali utilizzati, alle recinzioni, alla viabilità ed alle essenze vegetali impiegate.

Pertanto si rende necessario integrare la norma del Regolamento Urbanistico con le indicazioni di cui sopra.

*Si ricorda inoltre che ai sensi dell'art. 44 delle norme del Piano Strutturale, l'attuazione dell'intervento per la realizzazione di un parcheggio urbano nell'area ex Varoli deve essere soggetta ad una apposita **Conferenza Tecnica Integrata**, che si avvale delle strutture tecniche e della Regione e della Provincia, al fine di approfondire e articolare i vari aspetti della progettazione urbanistica.*

CONSIDERAZIONI - Gli insediamenti esistenti sono considerati dal Piano Strutturale una risorsa essenziale, verso le quali sono indirizzate le azioni di riqualificazione, attraverso interventi volti a migliorare il sistema della mobilità, la produzione di servizi, la riorganizzazione funzionale e morfologica di aree strategiche all'interno dei centri storici.

Il Regolamento Urbanistico adottato assume come **prioritario il mantenimento e la riqualificazione degli assetti paesaggistici ed ambientali esistenti**, collegandone le strategie di tutela e di recupero di aree e di edifici in disuso.

Le strategie del recupero e della trasformazione urbana portano a valutare e a recepire anche in chiave progettuale, le risorse locali che caratterizzano e identificano fisicamente e storicamente i centri abitati.

Il rapporto con il mare è sicuramente uno degli elementi che maggiormente hanno influito nella stesura del RU adottato. Per eliminare le criticità riscontrate dalla presenza dei porti a Porto Santo Stefano, il Regolamento Urbanistico ha ritenuto utile prevedere e dimensionare le dotazioni di standard a parcheggio, localizzando una parte di questi nell'ex capannone Varoli (nuova previsione Tn. 1.1) a Porto Santo Stefano, in coerenza con il redigendo Piano Regolatore del Porto del Valle.

Trattasi di lotto edificato delimitato da Via IV Novembre, via B. Salvadori e via Roma, nella quale è presente un capannone in disuso.



L'intervento persegue l'obiettivo generale di recupero del contesto urbano e nuova edificazione per la realizzazione di un parcheggio multipiano (n. 1 piano interrato e n. 2 piani fuori terra), attraverso la riorganizzazione e la ridefinizione degli assetti insediativi. L'area si colloca in posizione strategica prospiciente il Porto del Valle, pertanto l'intervento si pone l'obiettivo oltre alla dotazione di standard residenziali pubblici, anche di assolvere alla dotazione di standard legati alla realizzazione del porto stesso.

Accolta – Si predispone la modifica delle norme di attuazione adottate e rimodulazione della scheda del comparto Tn. 1.1. come di seguito riportato, anche ai fini della richiesta Conferenza Tecnica.

Art. 41 - Servizi pubblici di interesse locale

comma 3.5.3.2. Parcheggi multipiano (Pm)

3.5.3.2.1. Sono previsti nell'ambito urbano di Porto Santo Stefano, nell'attuale campo sportivo e, specificatamente disciplinato dalle schede raccolte nell'Elaborato F del RU, "Aree di nuovo impianto", nell'ex capannone Varoli.

3.5.3.2.2. I progetti dimensionano l'edificio multipiano in modo da assegnare ad ogni posto auto non meno di 27 mq di superficie, comprensiva degli spazi di manovra.

3.5.3.2.3. I fronti esterni dell'edificio hanno finiture in materiale lapideo, vetro, metallo verniciato, legno, intonaco civile tintecciato, evitando parti in cemento armato faccia vista.

3.5.3.2.4. La copertura piana dell'edificio può essere concepita per accogliere un ulteriore livello di parcheggio scoperto, ombreggiato con rampicanti su pergolati di legno o metallo, ~~Detti pergolati sono privi di copertura atta ad impedire il passaggio della pioggia. e realizzati secondo le modalità definite dal RE.~~

3.5.3.2.5. L'edificio deve essere perimetrato, con l'unica eccezione del fronte principale, da airole alberate di larghezza non inferiore a 5,00 ml. **Al fine di ridurre l'impatto visivo, lungo il perimetro del comparto dovrà essere prevista una fascia a verde arredata con siepi ed alberature autoctone. Non sono ammesse recinzioni che separino il limite del comparto.**

3.5.3.2.6. Gli alberi da mettere a dimora nelle airole perimetrali, sempreverdi e di alto fusto, devono essere disposti in quiconce ovvero, se a portamento piramidale, in quadrato. Il sesto di impianto deve essere ravvicinato, in modo da garantire una sufficiente copertura visuale del manufatto. **La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale che contribuisca alla caratterizzazione qualitativa dell'assetto dell'area.**

3.5.3.2.7. Gli spazi esterni pertinenziali, non occupati dalle airole o dalla viabilità di accesso, devono essere pavimentati con materiali lapidei, ovvero con masselli autobloccanti in cls.

3.5.3.2.7. Condizione all'attuazione del comparto è l'adeguamento di Via IV Novembre, come individuata nello schema grafico della scheda Tn. 1.1, le cui dimensioni dovranno essere concordate in fase di P.A. con gli uffici dell'Amministrazione comunale. Il P.A. deve essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico.



9) ART. 42 - SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE. - *All'art. 42 comma 5.4 (Centro sportivo Le Piane Fr.1) viene disciplinata la gestione e l'implementazione della cittadella dello sport. In particolare su tale area, così come specificatamente disposto dal Piano Strutturale del 2002, è possibile ospitare un campo da calcio regolamentare, con pista di atletica a 6 corsie, una palestra con servizi, un campo di calcio per squadre giovanili, una piscina scoperta con possibilità di copertura nel periodo freddo ed infine 2 campi da tennis.*

L'area, posta esternamente ai principali centri abitati, si affaccia direttamente sulla laguna di Ponente, una zona di notevole valenza paesaggistica e panoramica, sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.L. n. 42 del 2004.

In ragione di quanto sopra la fattibilità degli interventi previsti dovrà essere adeguatamente verificata rispetto alla loro funzionalità strategica, valutata rispetto ai valori paesaggistici presenti nel contesto di riferimento (vedi scheda d'ambito paesaggio n. 26) e rispetto ai requisiti di cui alle direttive dell'art. 27 ed alle prescrizioni di cui all'art. 28 del PIT, relativi al "patrimonio costiero, insulare e marino della Toscana", mentre la loro sostenibilità ambientale dovrà essere valutata rispetto allo stato delle risorse naturali interessate dalla trasformazione.

Solo dopo aver effettuato tali verifiche e valutazioni, il Regolamento Urbanistico potrà assentire tali interventi e stabilire precise regole d'intervento.

Dovranno essere pertanto individuati precisi criteri, localizzativi e tipomorfologici, che salvaguardino i beni oggetto di tutela anche attraverso l'individuazione di misure di compensazione e/o opere di mitigazione, tenendo conto della declaratoria del vincolo di cui al D.L. 42/2004.

CONSIDERAZIONI - Accolta. Si predispone la modifica dell'art. 42 comma 5.4.1 e introduzione del punto 5.4.5. ai fini della tutela paesaggistica, come di seguito riportato.

5.4.1. Costituisce una specifica componente della cittadella dello sport prevista dal PS nell'area delle Piane. **Attualmente** ospita:

- a. impianti sportivi a servizio della popolazione locale e dei frequentatori esterni:
campo di calcio regolamentare, campo calcio per squadre giovanili;
- b. parcheggio pubblico.

5.4.5. In sede di progettazione esecutiva dovranno essere adottate tecnologie impiantistiche e gestionali atte a garantire la difesa della qualità del suolo, della salubrità dell'aria, della salute umana e dell'integrità fisica dell'ambiente. Ai fini della tutela e valorizzazione del paesaggio costiero, la progettazione di opere in elevazione dovrà contenere appositi studi di inserimento paesaggistico valutandone l'incidenza sulla visibilità della linea di costa sia dal mare che da terra. Inoltre, per la conservazione delle biodiversità dovranno essere adottate adeguate misure atte a contenere al minimo l'inquinamento luminoso, utilizzando per l'illuminazione di servizio lampade ai vapori di sodio ritenute le meno attrattive per la fauna.



Comune di Monte Argentario

All'art. 42 comma 5.9 (Parcheeggio La Feniglia Fr.6) viene consentito l'ampliamento del parcheggio denominato La Feniglia previa approvazione di un piano attuativo.

L'area in oggetto é in aderenza al SIR n. 128 "Duna Feniglia", nel quale sono presenti habitat molto sensibili ad un eccessivo carico antropico se non adeguatamente regolamentato ed organizzato.

A tal fine si ritiene opportuno inserire nella norma del RU tutte le indicazioni riportate nello studio d'incidenza e relative alla riduzione degli effetti negativi dell'intervento stesso, migliorando l'inserimento della previsione.

CONSIDERAZIONI - Accolta. Si predispone la modifica normativa come di seguito riportato. Inoltre, si segnala che a seguito dell'accoglimento dell'osservazione pervenuta dall'Amm.ne provinciale è stato corretto e integrato il punto 5.9.3 a tutela dell' area boscata che in parte ricade all'interno della previsione di parcheggio.

5.9.4. La superficie unitaria degli stalli per autoveicoli, comprensiva dello spazio di manovra e degli spazi verdi di corredo, non deve essere inferiore a 25 mq/stallo. I settori del parcheggio devono essere separati da airole alberate, di larghezza non inferiore a 2,00 ml; gli alberi, di alto fusto di specie tipiche autoctone o comunque naturalizzate, devono essere disposti secondo un sesto di impianto non superiore a 10,00 ml.

L'attuazione del parcheggio è subordinata alla realizzazione di una serie di azioni finalizzate alla sensibilizzazione dell'utenza turistica, in particolare:

- a. regolamentazione degli accessi alla spiaggia attraverso la delimitazione degli spazi con piccole staccionate disposte perpendicolari ai venti dominanti;
- b. installazione di pannelli informativi all'inizio degli itinerari pedonali;
- c. delimitazione delle zone di maggior fragilità ambientale attraverso staccionate che ne impediscano l'accesso ai turisti.

DISPOSIZIONI PER IL TERRITORIO RURALE.

10) Art. 51 - Prestazioni funzionali e disciplina delle destinazioni d'uso.

All'art. 51 sono definiti gli ambiti territoriali a carattere naturale, agricolo ed insediativo del territorio rurale e sono indicate le relative prestazioni funzionali.

Nella Tav. C "Territorio rurale : ambiti territoriali" con le sigle IR ed IRT vengono indicati gli ambiti "urbanizzati all'interno del territorio rurale" destinati prevalentemente alla residenza (IR) o a funzioni turistico - residenziali (IRT).

Tali ambiti sono stati delimitati, nella cartografia di cui sopra, in modo ampio, ricomprendendo al loro interno anche zone collinari non urbanizzate, in cui non sono presenti edifici o opere infrastrutturali. Sono presenti anche ambiti (IR2) che presentano una densità dell'edificato minore di quella che caratterizza altre zone ricomprese nell'ambito prevalentemente agricolo.

Pertanto, poiché si tratta della perimetrazione di zone urbanizzate esistenti ricadenti in territorio rurale, si ritiene opportuno ridefinire in modo più preciso tali aree, escludendo quelle non edificate e quelle caratterizzate da una modesta densità edilizia.

Si ricorda che in tali ambiti, ai sensi dell'art 21 e 22 del PIT, sono comunque da evitare le tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana



E' necessario inoltre introdurre una disciplina di tutela dell'impianto morfologico ed edilizio originario e della relazione visuale dei nuclei e degli insediamenti minori con il contesto rurale in cui essi si collocano, dettando precisi criteri per orientare le eventuali trasformazioni, secondo principi insediativi consolidati e coerenti con il paesaggio rurale di cui sono parte.

CONSIDERAZIONI - **Accolta.** Si predispone la modifica normativa, con conseguente individuazione cartografica, introducendo apposita disciplina all' "Articolo 65: *Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale (IR)*" e all' "Articolo 66: *Insediamenti esistenti a prevalente carattere turistico - residenziale (IRT)*", come di seguito riportato.

4.4. Ambiti di tutela e valorizzazione del paesaggio

4.4.1. Sono le parti di territorio non urbanizzate ricadenti all'interno del perimetro degli ambiti IR1, IR2 e IRT, in cui non sono presenti edifici o opere infrastrutturali. Nel loro insieme costituiscono struttura formale del paesaggio e sono assunti come fattori di rilevanza estetica e di identità simbolica del territorio rurale.

4.4.2. In quanto capisaldi percettivi, tali luoghi costituiscono nell'insieme una risorsa preordinata alla conservazione delle configurazioni paesistiche. Sono identificati con apposito segno grafico nell'Elaborato C – Territorio rurale: ambiti territoriali.

4.4.3. All'interno degli ambiti di tutela e valorizzazione del paesaggio è **vietata**:

- a. ogni nuova costruzione per finalità residenziale;
- b. la realizzazione di eventuali ampliamenti volumetrici (volumi tecnici interrati fuori sagoma) consentiti sulla base della disciplina di cui al successivo punto 5 delle presenti norme, ove tali ampliamenti eccedano il 10% del volume (V) dell'edificio oggetto di intervento;
- c. l'installazione degli annessi agricoli di cui all'art. 60 comma 2 delle presenti norme.

4.4.4. In corrispondenza dei tratti panoramici e dei punti visuali non è ammessa alcuna nuova costruzione o sopraelevazione di costruzioni esistenti, compresi tralicci, antenne, ripetitori, cartelli pubblicitari, recinzioni e siepi o impianti arborei, il cui punto più alto superi la linea che si diparte dal ciglio a valle della strada o dall'area scoperta pubblica.

11) Art. 54 - Aree di pertinenza edilizia e aree di pertinenza agricola.

Art. 58 – Opere di corredo per strutture turistico ricettive ed altri edifici del territorio rurale

L'art. 54 del Regolamento Urbanistico consente, nelle aree di pertinenza degli edifici non agricoli che ricadono nel territorio rurale, la realizzazione di una piscina e/o un campo da tennis o attrezzatura sportiva ad uso privato per ogni edificio o complesso edilizio unitario, in coerenza con quanto disposto all'art. 58 del Regolamento Urbanistico.

Viene inoltre riconosciuta la possibilità di collocare esternamente alle aree di pertinenza, peraltro non delimitate ma riconducibili a quelle catastali, queste infrastrutture sportive, per motivate esigenze paesaggistico - funzionali, subordinando la validità del titolo abilitativo alla necessaria variazione catastale.



Comune di Monte Argentario

A tale riguardo si ritiene invece necessario definire adeguatamente i limiti "dell'area di pertinenza edilizia", al di fuori della quale non deve essere consentita la realizzazione delle opere pertinenziali suddette, al fine di evitarne la diffusione incontrollata sul territorio costiero

CONSIDERAZIONI - Accolta. A seguito dell'accoglimento dell'osservazione del III Settore Urbanistica del Comune di Monte Argentario e dell'osservazione dell'Amministrazione provinciale, l'articolo 54 risulta modificato come segue.

1.1. Ai fini delle presenti norme, le aree di pertinenza degli edifici che ricadono nel territorio rurale si distinguono in :

a. "aree di pertinenza edilizia": sono le aree intimamente connesse all'edificio, che mantengono con questo rapporti di contiguità fisica, di complementarietà funzionale, di relazione evidente negli assetti e negli arredi. Tali aree, pur fisicamente distinguibili, condividono la destinazione d'uso dell'edificio di riferimento e di norma, rispetto a questo, non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto. Comprendono le aie, i cortili, i giardini, gli spazi per la sosta veicolare e, più in generale, gli spazi che assolvono ad un ruolo di corredo e/o di integrazione funzionale dell'edificio principale, valorizzandolo e rendendone più agevole l'uso. **La superficie delle aree pertinenza edilizia dovrà essere continua alle costruzioni e non frazionata né a cavallo di spazi o di aree pubbliche e/o di uso collettivo. Inoltre deve possedere i seguenti requisiti:**

- un nesso oggettivo strumentale e funzionale con l'abitazione principale;
- il mancato possesso, per natura e struttura, di una pluralità di destinazioni;
- un carattere durevole;
- la non utilizzabilità economica in modo diverso;
- una ridotta dimensione;
- una individualità fisica e strutturale propria;
- l'accessione ad un edificio preesistente edificato;
- l'assenza di un autonomo valore di mercato.

Nel territorio rurale la pertinenza edilizia oltre a possedere le sopraccitate caratteristiche deve occupare una superficie non maggiore di 5.000 mq.

b. "aree di pertinenza agricola": sono le aree che, ai sensi della legislazione vigente, sono legate all'edificio ex-agricolo ~~da rapporti convenzionali, per la realizzazione degli interventi di sistemazione ambientale, di cui all'articolo 56 delle presenti norme, e che comunque~~ si configurano, fisicamente e funzionalmente, distinte e separabili nei confronti dell'edificio principale di riferimento.

1.2. **Gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali, ivi compresi quelli per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi della L.R. 1/2005, sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del comune e a spese del richiedente. La convenzione o**



l'atto d'obbligo individuano le aree di pertinenza degli edifici. La superficie dell'area di pertinenza da sottoporre a sistemazione ambientale dovrà essere pari o superiore a quella necessaria per la costruzione di nuove abitazioni rurali.

2. Interventi di trasformazione

2.1. Nelle "aree di pertinenza edilizia", sulla base di progetti unitari estesi all'intera area, sono consentite le sistemazioni di carattere estensivo, la creazione di orti, giardini e spazi per la sosta veicolare, nonché, per i pubblici esercizi, sistemazioni che integrino le attività svolte all'interno.

In tali aree, ~~sulla base delle modalità definite dal RE e in coerenza con quanto disposto dall'articolo 58 delle presenti norme, è altresì 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. Qualora, per motivate esigenze di carattere paesistico e/o funzionale, la piscina o l'attrezzatura sportiva dovesse essere collocata all'esterno dell'area di pertinenza edilizia preesistente, l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata alla necessaria variazione catastale.~~

All'art. 58 sono indicate le aree in cui le piscine e le attrezzature sportive sono vietate. Tali aree sono le aree boscate, le scogliere, i terrazzamenti e le altre sistemazioni idraulico-agrarie e forestali, le aree di protezione paesistica, quelle storico-monumentali e infine le aree di rilevante pregio ambientale.

Si ritiene opportuno escludere dalla realizzazione di tali opere anche altri ambiti, caratterizzanti il carattere di ruralità diffusa, tutelati dal PIT, ovvero la macchia mediterranea, la pineta ed il sistema dunale, ponendo particolare attenzione anche alla valutazione dell'incidenza delle opere previste rispetto alla visibilità della linea di costa sia dal mare che da terra

Inoltre si ritiene necessario specificare che tra le aree di protezione paesistica indicate all'art 58 vi rientrano anche le aree vincolate da DM ai sensi dell'art 136 del D L 42/2004

CONSIDERAZIONI - **Accolta.** Si predispone la modifica normativa, come di seguito riportata. Si ritiene opportuno segnalare che il pianificatore, là dove indica le risorse naturali, fa riferimento all'elaborato B1 nel quale sono riportati le diverse specie vegetazionali a carattere locale. Non sono presenti la pineta e il sistema dunale sul territorio del Comune di Monte Argentario. Inoltre, a seguito dell'accoglimento dell'osservazione dell'Amministrazione Provinciale, sono stati indicati i criteri realizzativi delle piscine che tengono conto della localizzazione e del posizionamento rispetto alla visibilità delle stesse (punto 4.3 dell'art. 58).

...omissis

- a. la realizzazione delle opere avvenga in aree idonee sotto il profilo idrogeologico e/o ambientale, evitando di interessare:
 - aree su cui insistono le risorse naturali e storico-culturali di cui alla Parte Terza, Titoli Primo e Secondo, delle presenti norme;
 - aree pertinenziali dei corsi d'acqua e di connessione interambientale, aree di protezione paesistica e **le aree vincolate da Decreto Ministeriale ai sensi dell'art 136 del D.L 42/2004, le aree di protezione storico-monumentale,** aree di rilevante pregio ambientale, aree di reperimento, aree di protezione



e compensazione di cui alla Parte Terza, Titolo Terzo, delle presenti norme.
In corrispondenza dei tratti panoramici e dei punti visuali, la progettazione dovrà tenere conto delle prescrizioni di cui al successivo punto 4.3.

...omissis

~~3.3-~~ **4.3** Le piscine e le altre opere autonome di corredo devono essere scoperte e non presupporre coperture. La vasca delle piscine deve essere completamente interrata e deve avere una superficie netta non superiore a 70 mq, con rivestimento delle pareti nelle tonalità di colore neutro, non impattante, tale da inserirsi al meglio nel contesto in cui è collocato l'impianto e da mitigarne la vista; si consigliano pertanto colorazioni scure, anche nelle tonalità del nero ovvero nelle tonalità delle terre e della sabbia, oppure grigio-verdi quali p.e. la colorazione codice RAL. 6014 ~~del grigio, del verde o del marrone,~~ escludendo comunque il colore azzurro.

La localizzazione e il posizionamento dovrà essere tale da risultare scarsamente visibile e ben integrato con il contesto naturale e/o rurale presente: l'utilizzo di piccole depressioni naturali, di anse rocciose, come pure lo sfruttamento di barriere verdi, preesistenti o di nuovo impianto.

I bordi perimetrali della piscina potranno presentare aspetto costruito, pavimentato o murato limitatamente al perimetro della piscina; dovranno essere privilegiate le sistemazioni del suolo a verde, attraverso la realizzazione di scogliere, di siepi e bordure di arbusti di specie autoctone, ad imitazione quanto più possibile di situazioni naturali; potrà essere previsto l'utilizzo di prati stabilizzati, di superfici ricoperte con ghiaie e sabbie di fiume, nonché la realizzazione di camminamenti e superfici pedonali con lastroni in pietra posati con la tecnica a c.d. "passi perduti" o alternati a filari inerbiti, eventuali pavimentazioni coprenti dovranno essere realizzate sempre con lastroni di pietra oppure con pagliolati in tavolato di legno, dovranno interessare superfici limitate e dovranno essere contenute nelle zone che costituiscono l'accesso in acqua.

Dovranno essere previsti, laddove sia necessario, interventi di mitigazione della visibilità e dell'impatto paesaggistico dell'impianto, attraverso la realizzazione di barriere verdi e quinte arboree di delimitazioni dell'area interessata, da attuarsi con specie arboree ed arbustive autoctone o comunque naturalizzate.

12) Art. 59 - Patrimonio edilizio esistente

Edifici esistenti con destinazione d'uso agricola - Edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola.

Nel territorio rurale, indipendentemente dagli ambiti territoriali individuati, il Regolamento Urbanistico non prevede la realizzazione di nuove costruzioni stabili, se non quelle relative alle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale.

Si rileva peraltro che all'art 59 comma 3 del Regolamento Urbanistico è invece ammessa, in alcuni casi ed a determinate condizioni, la possibilità di cambiare la destinazione d'uso degli annessi agricoli mentre al comma 4 è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle



Comune di Monte Argentario

costruzioni esistenti con destinazione non agricola, in favore delle varie funzioni previste nei vari ambiti territoriali.

Al riguardo si fa presente che, ai sensi dell'art. 23 del PIT, anche il recupero degli annessi agricoli, per destinarli ad altri usi mediante interventi di ristrutturazione, va considerato equivalente a nuovo impegno di suolo e pertanto deve essere conteggiato nel dimensionamento del Regolamento Urbanistico.

Inoltre ai sensi dell'art 12 del Regolamento n 3/R di attuazione delle disposizioni del titolo V° della L.R. 01/2005, il Regolamento Urbanistico deve individuare gli edifici ed i manufatti dismessi siti nel territorio rurale assoggettandoli ad apposita disciplina.

Pertanto il Regolamento Urbanistico deve puntualmente individuare e localizzare gli edifici di cui sopra, verificandone la consistenza e valutando la sostenibilità delle destinazioni ammissibili, anche in rapporto alle direttive di cui agli artt. 21 e 22 ed alle prescrizioni di cui all'art 23 PIT.

Nel caso di mutamento della destinazione d'uso, mediante interventi di ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia, deve essere valutata la quantità di superficie utile lorda (sul) recuperabile e la sostenibilità delle funzioni da attribuire, in rapporto ai caratteri paesaggistico - ambientali del contesto rurale ed alla specificità dei circostanti insediamenti esistenti, sia sotto il profilo storico architettonico - culturale che in relazione alla loro consistenza ed alla presenza di opere di urbanizzazione.

La disciplina specifica per i singoli manufatti deve comunque indicare criteri insediativi, tipomorfologici e relativi all'inserimento paesaggistico, anche per le opere di sistemazione esterne, nonché eventuali opere di miglioramento paesaggistico ambientale.

Sulla base delle analisi e valutazioni suddette, in ragione della specificità del contesto di riferimento, possono essere prese in considerazione ipotesi di delocalizzazione degli interventi di recupero (ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia), attraverso forme di perequazione urbanistica.

CONSIDERAZIONI - Accolta. Alla luce del dimensionamento del Piano Strutturale, che non consente allo stato ulteriori prelievi per finalità residenziali, l'Amministrazione ha ritenuto necessario non ammettere cambi di destinazione d'uso in favore della residenza, modificando il comma 4.1 e 4.2. Si condivide la necessità di disciplinare le opere di sistemazione esterne introducendo il comma 4.3., come di seguito riportato. In riferimento ai criteri insediativi e realizzativi, a seguito dell'accoglimento dell'osservazione dell'Amministrazione provinciale è stato integrato l'Art. 60 – Nuove costruzioni delle Norme di attuazione adottate.

... omissis

4.1. L'utilizzo ai fini agricoli di costruzioni esistenti con destinazioni d'uso non agricola è sempre ammesso, purché siano preventivamente verificate e assentite dalla Amministrazione Comunale le condizioni generali di compatibilità **fatte salve le limitazioni e le disposizioni che regolano i singoli ambiti territoriali (Parte Quarta, Titolo II, Capo II, delle presenti norme).**

4.2. ~~E' altresì ammesso il~~ **Non sono consentiti** cambi di destinazione d'uso in favore **della residenza o per attività integrative a quella agricola.** ~~delle attività consentite dalle disposizioni che regolano i singoli ambiti territoriali (Parte Quarta, Titolo II, Capo II, delle presenti norme).~~



4.3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e le opere di sistemazione esterne sono comunque subordinati al rispetto delle disposizioni della disciplina di cui alla Parte Terza e Quarta. Ove tali interventi interessino edifici e/o complessi edilizi costituenti "Risorsa storico – culturale" di cui al Titolo II della Parte Terza, la loro attuazione non deve determinare riduzione significativa o cancellazione degli elementi storicizzati o di rilevanza paesaggistica.

In tali casi deve essere pertanto garantita la sostanziale conservazione:

- delle forme generali e storicizzate del rapporto edificio/suolo definite dalle caratteristiche plano-altimetriche del terreno e dalle relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni del terreno, strutture di contenimento, pavimentazioni, etc.);
- delle forme generali e storicizzate del rapporto edificio/strada definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.);
- delle forme generali e storicizzate del rapporto, negli ambiti urbani, edificio/tessuto insediativo definite dagli allineamenti plano-altimetrici e dagli assetti morfo-tipologici (marcapiani, ritmo delle aperture, ritmo e misura degli oggetti, gronde, colmi, etc.).

La realizzazione di nuove sistemazioni o elementi di arredo (recinzioni, cancelli, pavimentazioni, sistemazioni arboree, etc.) è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto e garantisce comunque la salvaguardia degli elementi di cui sopra.

13) Art. 65 - Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale

Aree con piani approvati in fase di attuazione in territorio rurale.

L'unico piano attuativo in territorio rurale, approvato ed in corso di attuazione, ma non ancora del tutto realizzato, fatto salvo dal Regolamento Urbanistico, risulta essere quello di Terra Rossa (TaR1), posto di fronte alla laguna di Ponente, in una zona di notevole valenza paesaggistica e panoramica, sottoposta a vincolo paesaggistico, di cui all'art. 136 del DL n. 42/2004 e classificata dal Regolamento Urbanistico come zona "rurale a prevalente carattere insediativo IR.2". L'intervento prevede la realizzazione di circa 10.500 mc di volumetria a destinazione residenziale sulle prime pendici collinari, utilizzando una tipologia insediativa riferibile alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana.

In riferimento al piano suddetto ed in considerazione di quanto sopra esposto, si ritiene comunque opportuno che la disciplina del Regolamento Urbanistico, sulla base di una valutazione integrata, non si limiti a confermare il piano attuativo approvato ma fornisca indicazioni in relazione all'inserimento paesaggistico e individui criteri insediativi e tipomorfologici, al fine anche di evitare la tipologia propria delle lottizzazioni di tipo urbano, da assumere eventualmente nell'ambito della progettazione di dettaglio relativa ai singoli atti abilitativi

Si ritiene inoltre opportuno chiarire, sulla base della data di approvazione del piano suddetto, se l'intervento è stato conteggiato nel dimensionamento del Piano Strutturale e se è ricompreso tra quelli per i quali l'art 44 delle NTA del Piano Strutturale prescrive il



ricorso alla Conferenza Tecnica Integrata, che si avvale delle strutture tecniche della Regione e della Provincia, per valutare e approfondire gli aspetti relativi all'attuazione dell'intervento

CONSIDERAZIONI - Il Piano di lottizzazione Ta R1 "Terra Rossa", è un piano attuativo approvato con D.C.C. n. 36 del 24.04.1996, con possibilità di realizzazione per stralci funzionali. Ad oggi risulta completato ad esclusione di un piccolo lotto. Non rientra nel calcolo del dimensionamento essendo stato approvato prima dell'approvazione del Piano Strutturale (Delibera del Consiglio Comunale n. 63 del 25.07.02), e comunque oggi ultimato.

14) Art. 73 - Tessuti urbani di vecchio impianto a prevalente carattere residenziale (Tvr)

In riferimento al comma 3.3.7., che norma l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici per autoconsumo all'interno dei tessuti urbani di vecchio impianto, occorre recepire quanto indicato dall'art. 34 bis della Disciplina del PIT in materia di prescrizioni a tutela del paesaggio in funzione del piano di indirizzo energetico regionale.

In particolare il PIT prevede che, negli insediamenti e nei complessi edilizi di valore storico e paesaggistico, l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici sia integrata nella copertura degli edifici, adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica.

CONSIDERAZIONI – **Accolta.** Si rimanda al punto 3) del presente documento, con il quale è stato introdotto un nuovo articolo - *Articolo 9bis - Disciplina per l'installazione di impianti fotovoltaici per autoconsumo.* Al comma 8.7 dello stesso, sono normate le installazioni di pannelli fotovoltaici nei "Tessuti urbani di vecchio impianto a prevalente carattere residenziale (Tvr)", agli "Edifici matrice" e agli "Edifici di valore architettonico e paesaggistico" individuati nei relativi elaborati grafici del Regolamento Urbanistico adottato.

15) Art. 77 - Aree con piani e progetti in fase di attuazione - Piani attuativi vigenti - (Ta) in ambito urbano

Il presente articolo elenca i piani attuativi "approvati e/o adottati dall'AC prima dell'adozione delle presenti norme" e pertanto fatti salvi dall'applicazione della disciplina del Regolamento Urbanistico.

In particolare vengono indicati i piani approvati prima dell'entrata in vigore del Piano Strutturale (2002), che non incidono sul suo dimensionamento (Ta.a), e quelli approvati dopo l'entrata in vigore del Piano Strutturale, che pertanto incidono sul suo dimensionamento (Ta.b), di cui peraltro non è indicata la data di approvazione, che non poteva comunque essere effettuata nel periodo in cui il Comune ricadeva nelle salvaguardie di cui all'art. 39 comma 3 della L.R. 05/95, non abrogato dalla vigente legge regionale n. 01/2005.

Tali piani, ricadenti all'interno dei tre ambiti urbani individuati nel comune di Monte Argentario (Porto S. Stefano, Porto Ercole-Cala Galera e Pozzarello), prevedono le seguenti volumetrie totali:

<i>residenziale.....</i>	<i>circa 200.900 mc</i>
<i>commerciale.....</i>	<i>circa 21.800 mc</i>



Comune di Monte Argentario

<i>industriale ed artigianale</i>	<i>circa 208.300 mc</i>
<i>turistico ricettivo</i>	<i>circa 11.360 mc</i>
<i>direzionale</i>	<i>circa 4.200 mc</i>

Si fa presente che i piani attuativi, approvati ma non convenzionati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, relativi ad interventi posti all'interno di aree vincolate di cui agli artt. 136 e 142 del D.L. 42/04, devono essere corredati di adeguate valutazioni e verifiche di adeguatezza rispetto ai valori paesaggistici coinvolti.

Accolta: si condivide l'opportunità dell'inserimento di una specificazione a tutela dell'adempimento degli obblighi discendenti dagli artt. 36 e 36 bis del PIT, del seguente tenore:

In attesa dell'adeguamento del Piani strutturale vigente ai contenuti del PIT – PPR, i piani attuativi da adottare ed approvare successivamente alla data di adozione del PIT _ PPR sono trasmessi, ai sensi dell'art. 36 e 36 bis del PIT alla Regione ai fini dello svolgimento della Conferenza interistituzionale anche alla presenza degli organi periferici del Mibac.

Si ricorda inoltre che per i piani adottati successivamente alla data di adozione della disciplina del PIT (aprile 2007), le valutazioni e le verifiche di cui sopra erano svolte nelle conferenze dei servizi di cui all'art. 36 Norme di salvaguardia - del PIT.

Accolta: la totalità – eccetto uno – dei piani attuativi e progetti richiamati dall'art. 77 del RU è stata approvata, convenzionata e realizzata anteriormente al 2007, data di adozione del PIT: non sussiste quindi la problematica di verifica di coerenza rispetto allo strumento della pianificazione regionale richiamata nell'osservazione.

L'unico progetto che risulta da convenzionare alla data di approvazione del presente RU è il Programma integrato di intervento Area ex Iacovacci (TA.b1.2): tale atto di governo, oggetto di pregressi accordi di pianificazione per variante allo strumento urbanistico è già stato convocato anche in conferenza tecnica interistituzionale, ai sensi dell'art. 44 del PS, con le strutture della Regione e della Provincia di Grosseto.

Trattandosi di un Programma integrato oggetto di variante urbanistica, già esaminato in diverse conferenze tecniche interistituzionali, si ritiene di poter prescindere da ulteriori verifiche (che appesantirebbero ingiustificatamente l'iter istruttorio, già procrastinato per diversi anni) di coerenza con PS e con il PIT.

Ad ogni buon conto, stante la delicatezza dell'area interessata, che oltre ad intercettare un SIR presenta "*fauna di interesse comunitario e di particolare valore conservazionistico*" (come rilevato dalla Regione in sede di osservazione al RU adottato), si propone l'inserimento nel corpo dell'art 77 del RU adottato di una specificazione del seguente tenore:

Ta.b.1.2

[...]

L'adozione del permesso di costruire è subordinata alla previa valutazione di incidenza degli effetti ambientali in relazione alle particolari emergenze ecologiche di interesse comunitario.

Per quanto riguarda invece i piani attuativi in corso di attuazione ma non ancora realizzati, che interessano aree particolarmente pregiate dal punto di vista paesaggistico, si ritiene comunque opportuno che la disciplina del Regolamento Urbanistico, sulla base



Comune di Monte Argentario

di una valutazione integrata, non si limiti a confermare il piano attuativo approvato ma fornisca indicazioni in relazione all'inserimento paesaggistico e individui criteri insediativi e tipo-morfologici, da assumere eventualmente nell'ambito della progettazione di dettaglio relativa ai singoli atti abilitativi.

Infine, così come è stato fatto per le aree di nuovo impianto, sarebbe stato opportuno inserire tutti i piani attuativi vigenti, con la relativa disciplina, all'interno di un elaborato che fosse parte integrante del RU medesimo.

Accolta: si condivide l'opportunità dell'integrazione segnalata dalla Regione osservante, demandando alle schede dei piani attuativi implementati.

Co. 2.1.2.1. - Ta.b 1.2 - Programma integrato d'intervento di Porto Santo Stefano "Area Jacovacci"

Il programma prevede la realizzazione di una volumetria pari a 8.150 mc con destinazione commerciale di dettaglio ed attrezzature private e prevede altresì la realizzazione di un parcheggio multipiano privato di 450 posti auto.

Il programma integrato in oggetto, come afferma l'Amministrazione Comunale, è stato approvato successivamente all'entrata in vigore del Piano Strutturale.

Si ricorda che l'approvazione di tale programma era ammissibile solo previa verifica rispetto ai contenuti della circolare esplicativa della Regione Toscana n. 118 del 10/02/2003 in attuazione delle salvaguardie di cui all'art. 39 della L.R. 05195.

Si fa altresì presente che, ricadendo l'intervento all'interno di un'area sottoposta a vincolo paesaggistico, il piano non è mai stato trasmesso alla Regione ai fini della Conferenza dei servizi di cui all'art. 36 della disciplina dei beni paesaggistici del Piano di Indirizzo Territoriale.

Per tale programma, lo studio d'incidenza allegato al RU riporta che l'intervento non è sostenibile per la sua incidenza negativa su una specie particolare di fauna di interesse comunitario e di particolare valore conservazionistico.

CONSIDERAZIONI - Obiettivo primario, e in stretta relazione con le nuove previsioni del RU, è la riqualificazione degli spazi urbani che assumono un ruolo strategico nella riorganizzazione e definizione degli assetti urbanistici dei centri abitati. In questa ottica, il Regolamento Urbanistico ha recepito il Piano Integrato "Area Jacovacci" per la valorizzazione della qualità dello spazio pubblico concepito in una logica di rigenerazione e integrazione con strutture polifunzionali e di servizio, oltre ad assolvere alla dotazione di standard a parcheggio.

Il Comune di Monte Argentario, con **D.C.C n. 38 del 6 maggio 2002**, ha promosso un *Programma Integrato di Intervento* relativo al centro abitato di Porto Santo Stefano.

Successivamente, con **D.C.C n. 55 del 04/07/2002** sono state approvate le soluzioni progettuali relative alle aree facenti parte del Programma Integrato.

Ai fini della fattibilità urbanistica, il Comune ha ritenuto necessario procedere alla modifica degli strumenti urbanistici, dando avvio del procedimento di variante con **D.C.C n. 111 del 30/12/2002**, alle N.T.A del Piano Strutturale.

L'approvazione della variante al Piano Strutturale (**D.C.C n. 43 dell' 8/08/2005**) è stata preceduta dalla Conferenza dei Servizi tra le strutture tecniche del Comune, della Provincia, della Regione e della Soprintendenza di Siena, ai sensi dell'art. 36, comma 9 della L.R. 5/95 e s.m.i.



Comune di Monte Argentario

Con **D.C.C. n. 29 del 22/05/2006** è stata approvata la variante al P.R.G ai sensi dell'art. 40 della L.R. 5/95.

In data **13 febbraio 2009 prot. n. 4108**, è stato presentato il permesso a costruire per la realizzazione del parcheggio multipiano, per l'area Jacovacci.

L'intervento consiste nella realizzazione di un parcheggio interrato multipiano e una struttura polifunzionale con sala convegni per 412 posti e servizi privati connessi. Il giardino pubblico, realizzato su tre livelli, occupa la copertura dell'edificio multipiano.

A seguito della **Conferenza dei Servizi**, tenutasi il 20 aprile 2010 con esito negativo con presa d'atto del parere contrario espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici (prot. n. 11678 del 22/04/2010 anticipato via fax il 19/04/2010), con Determina Dirigenziale n. 113 del 2009 è stato emesso il provvedimento finale di diniego sul progetto "Area Jacovacci".

Per il proseguimento del Piano Integrato, saranno opportunamente approfonditi gli aspetti di criticità evidenziati nella Valutazione di Incidenza del Regolamento Urbanistico adottato.

16) Art 78 - Aree di nuovo impianto (Tn)

Al comma 1.5 è previsto che i piani attuativi, proponibili ai sensi dell'art. 66 della L.R. 01/2005, devono attuarsi secondo le tecniche perequative di cui all'art. 65 della L.R. 01/2005 e dell'art. 16 del DPGR 09/02/2007 n. 3/R.

A tal fine sarebbe opportuno che il Regolamento Urbanistico normasse il ricorso a metodi e strategie di compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica, indicando modalità di attuazione e metodologie negli atti di governo del territorio.

CONSIDERAZIONI – **Accolta**. Si introduce un nuovo articolo, come di seguito riportato.

Articolo 78bis: Aree soggette a perequazione urbanistica

1. La disciplina della perequazione urbanistica è applicata alle "Aree di nuovo impianto" contenute nell'elaborato F del Regolamento Urbanistico adottato, ai sensi della L.R. n. 1/2005 e al D.P.G.R. n. 3/R del 2007.

2. Fatto salvo diverso accordo fra gli aventi titolo, sono ripartiti in misura proporzionale :

- a) i quantitativi di superficie utile lorda relativi alle singole funzioni previste nel comparto edificatorio;
- b) gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico;
- c) gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- d) gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il regolamento urbanistico prescrive come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione.



3. La trasformazione delle aree di nuovo impianto avviene attraverso la formazione di un Piano attuativo convenzionato, nel quale verranno definiti gli oneri economici complessivi a carico del soggetto attuatore che non potranno essere inferiori all'importo risultante dalla somma delle seguenti componenti:

- a) il costo delle opere di urbanizzazione previste dal Piano attuativo;
- b) gli oneri di urbanizzazione secondaria;
- c) le eventuali ulteriori opere ed interventi, pubblici o di interesse pubblico, posti a carico del soggetto attuatore.

4. Fermo restando l'obbligo per il soggetto attuatore di realizzare integralmente le opere di urbanizzazione primaria e di assumere gli oneri economici per la urbanizzazione secondaria, lo stesso sarà tenuto a realizzare e a cedere gratuitamente al comune una quota della superficie territoriale dell'area di intervento nella quale sono comprese:

- le aree a destinazione pubblica, ossia le aree destinate ad interventi di interesse pubblico;
- le aree in cui sono realizzate le opere di urbanizzazione primaria;
- le eventuali opere di urbanizzazione secondaria laddove previste;
- le aree per gli standard urbanistici.

5. La realizzazione degli interventi previsti nelle aree di nuovo impianto secondo quanto disciplinato al presente articolo, sono soggette alla redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permuta o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuta o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo.

Sistema Portuale:

17) Art. 85 - Settori urbani di pertinenza portuale (SUPO)

Art. 93 - Sistema portuale

Nell'art. 85 sono riportate le funzioni consentite nell'area portuale di Cala Galera mentre per quanto riguarda i Porti di Santo Stefano e di Porto Ercole si rimanda ai piani regolatori portuali vigenti. All'art. 93 è classificato l'intero sistema portuale e vengono definite le prestazioni qualitative, rimandando poi ai piani regolatori portuali la definizione degli interventi consentiti a Porto S. Stefano ed a Porto Ercole.

In linea generale, per quanto riguarda il sistema portuale del Comune di Monte Argentario (porto del Valle, Porto Ercole e Cala Galera), il Regolamento Urbanistico rinvia ai singoli piani regolatori dei porti i nuovi assetti delle aree portuali, preoccupandosi tuttavia di disciplinare le aree di interfaccia tra i porti e i centri abitati.

Inoltre all'art. 93 della disciplina del Regolamento Urbanistico si afferma che " nelle more d'approvazione di un nuovo piano regolatore portuale i porti di Valle e di Porto Ercole sono regolati dai vigenti piani portuali "risalenti rispettivamente al 1958 ed al 1960.



Comune di Monte Argentario

Ai sensi dell'art. 4 del Masterplan, gli strumenti di pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio devono prevedere le opere di trasformazione e di riqualificazione (anche funzionale) del sistema portuale, nel rispetto delle disposizioni del PIT.

Tali interventi verranno poi attuati mediante specifici Piani Regolatori Portuali (PRP), che costituiscono, a loro volta, atti di governo del territorio.

Pertanto, in attesa della redazione dei nuovi piani regolatori portuali ed al fine anche di evitare situazioni che potrebbero lasciare intendere forme di ultrattività di vecchi PRG, è quantomeno opportuno disciplinare nel Regolamento Urbanistico le varie funzioni presenti negli ambiti portuali, definendo e localizzando le funzioni da diporto, quelle da servizio passeggeri e quelle per la pesca, indicando altresì gli interventi previsti sugli edifici esistenti e ricompresi nell'ambito portuale, anche con riferimento alle funzioni che derivano dai Piani Regolatori Portuali tuttora vigenti.

CONSIDERAZIONI – Accolta. In attesa che si concluda il procedimento di approvazione del PRP del Porto del Valle a Porto Santo Stefano e l'adozione del PRP del porto di Porto Ercole, è stata adottata con D.C.C. n. 17 del 18/03/2011, apposta "*Disciplina di salvaguardia dell'assetto portuale esistente nei porti di Porto Santo Stefano e Porto Ercole*".

Tale disciplina è stata elaborata sulla scorta di approfondito quadro conoscitivo definito in base alla lettura e restituzione cartografica delle funzioni nei due ambiti portuali (Porto Santo Stefano e Porto Ercole), attraverso i seguenti atti amministrativi:

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

In forza della ricognizione, sono stati redatti appositi elaborati cartografici, che disciplinano la localizzazione delle diverse funzioni (diporto; passeggeri; pesca) e relative concessioni demaniali.

In sede di approvazione del Regolamento urbanistico la disciplina viene riportata tra le norme transitorie che disciplina l'utilizzo delle aree demaniali in attesa della approvazione dei PRP.

Nella normativa del Regolamento Urbanistico risulta opportuno riportare e declinare anche gli obiettivi e gli indirizzi indicati nella normativa del Piano Strutturale, così da integrare tutte le norme in un unico atto di riferimento, del tutto coerente con la disciplina vigente del Piano Strutturale e dei vecchi PRP.

CONSIDERAZIONI – Accolta. Si condivide l'esigenza di coordinare le previsioni del Regolamento Urbanistico (che fanno salve nell'attesa dei piani portuali di nuova generazione le disposizioni dei PRP del '58 e del '60), con i criteri e i principi desumibili dal vigente Piano Strutturale al solo scopo di non appesantire la lettura della disciplina si reputa opportuno integrare la disciplina del RU con il richiamo all'art. 25 delle Norme del PS, come di seguito specificato.

... omissis.



4.3. Nelle more di approvazione di un nuovo piano regolatore del porto, predisposto ai sensi della LR 01/2005, i porti del Valle, a Porto Santo Stefano, e di Porto Ercole sono regolati dai vigenti piani regolatori dei porti **integrati con i criteri e principi desumibili dall'artt. 25 delle Norme di attuazione del vigente Piano Strutturale nonché dalle previsioni dello strumento della pianificazione riferito alle diverse UTOE.**

Si integra inoltre l'art. 93 punto 5 con il seguente comma 5.3.

5.3. Obiettivi specifici: Approdo Pilarella

- *conferma delle funzioni attuali di ormeggio temporaneo per i residenti e di approdo rifugio;*
- *messa in sicurezza dagli agenti marini, attraverso opere di difesa del lungomare e della piazza, mediante frangiflutti galleggianti anche con soluzioni sperimentali « a pelo d'acqua» che dovranno comunque salvaguardare i valori paesaggistici.*

Si rileva che, nella cartografia del RU, la perimetrazione dell'ambito Portuale del Porto del Valle a Porto Santo Stefano (indicato come ambito portuale nella Tav. D1 e come area SUPO nella Tav. E1) risulta più ampia rispetto all'ambito delimitato dai moli esistenti. A tale ampliamento cartografico non corrispondono motivazioni né riferimenti normativi all'interno della disciplina e della relazione illustrativa del Regolamento Urbanistico, che viceversa non prevedono interventi di riqualificazione o ampliamento.

A tal proposito si ricorda che ai sensi dell'art. 47bis della L.R 01/2005 e s.m.i, qualora le previsioni di ampliamento o di riqualificazione dei porti esistenti non siano inserite nel Piano di Indirizzo Territoriale Regionale (PIT), queste possono essere approvate esclusivamente mediante l'accordo di pianificazione di cui all'art. 21 della medesima legge.

Si rileva inoltre che nella Tav. E3 il perimetro dell'ambito portuale di Porto Ercole sembra non includere i pontili e le altre infrastrutture fisse, che invece avrebbero dovuto far parte a pieno titolo dell'ambito portuale.

Occorre infine ricordare, così come indicato nelle strategie e negli obiettivi del Piano Strutturale, che la riqualificazione degli ambiti portuali dovrà far parte di un intervento ben più ampio di riordino e riqualificazione degli spazi di affaccio sul porto e degli spazi pubblici urbani, attraverso l'elevazione della qualità complessiva del sistema porto - waterfront.

CONSIDERAZIONI – Parzialmente Accolta. Si prende atto del mero errore materiale e si predispone la modifica cartografica del perimetro dell'ambito portuale del Porto del Valle e del Porto di Porto Ercole negli elaborati D1 e E1. Per quanto attiene il perimetro dell'ambito portuale del Valle, questo è stato modificato recependo quello individuato sugli elaborati cartografici del PRP (avviato nel 2003 e variato nel 2005), il quale ha ricevuto il decreto di VIA in data febbraio 2012.

18) Aree di nuovo impianto (elaborato F)

Tn 1.5 - "Appetito Alto" e Tn 1.8 - "Carrubo Alto"



Comune di Monte Argentario

Relativamente a queste due aree di trasformazione, il Regolamento Urbanistico prevede due interventi sinergici volti alla creazione di una struttura urbana compiuta, in ampliamento, posta oltre il bordo sud-occidentale del centro abitato, ma all'interno della delimitazione dell'ambito urbano. Nella zona di trasformazione Tn 1.5 é prevista la realizzazione di una viabilità di circonvallazione, di una struttura ricettiva alberghiera di circa 8.000 mc e di una struttura commerciale e/o direzionale di circa 1.200 mc di volumetria.

Nella zona di trasformazione Tn 1.8 é prevista la realizzazione di nuove volumetrie residenziali pari a circa 8.300 mc, la realizzazione di un'altro tratto di viabilità, che chiude la viabilità collinare di circonvallazione ed un parcheggio pubblico.

Entrambe le aree sono poste sul limite più alto del pendio che delimita l'abitato di Porto Santo Stefano, in una zona di forte valenza paesaggistico - ambientale, caratterizzata da una forte panoramicità e da una visuale aperta sul porto ed il mare.

Le due aree di trasformazione ricadono inoltre in una zona delimitata dal Regolamento Urbanistico (Tav. B2) come "Risorsa storico-culturale", per la presenza di terrazzamenti ed altre sistemazioni idrauliche, normate dall'art. 32 delle Disposizioni per la tutela dei caratteri qualitativi del territorio. Tali risorse sono considerate dal Piano Strutturale come "invarianti"

Le aree di cui sopra ricadono inoltre all'interno del vincolo di tutela paesaggistica di cui al DM del 21/02/1958, la cui declaratoria motiva il notevole interesse pubblico dell'area per l'elevato valore panoramico e per la presenza di antiche sistemazioni terrazzate.

Per quanto sopra, in considerazione della notevole incidenza dell'intervento sul contesto collinare circostante e sulle risorse paesaggistiche rilevate, le localizzazioni proposte sembrano presentare degli aspetti di incoerenza rispetto agli obiettivi di tutela e valorizzazione paesaggistica, indicati nella scheda di paesaggio n. 26 Monte Argentario del PIT, e rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal DM. 21/02/1958.

CONSIDERAZIONI – Accolta. L' Elaborato B2 – Risorse storico culturali del Regolamento Urbanistico adottato individua attraverso un'areale molto ampio che interessa porzioni di territorio ricadente all'interno del perimetro del centro abitato, una pluralità di elementi puntuali quali i terrazzamenti e altre sistemazioni idraulico, agrarie e forestali. Tali valenze storico - paesistiche sono disciplinate all'art. 32 delle Norme di Attuazione che recepiscono gli indirizzi e le prescrizioni del Piano Strutturale il quale all'art. 11 punto f.4. Terrazzamenti li pone come elementi di **invarianza del territorio aperto**. Pertanto non sussistono elementi di contrasto tra il RU in corso di formazione ed il Piano strutturale vigente, in quanto l'elemento di invarianza "tarrazzamenti" è disciplinato solo con riferimento al territorio rurale.; Tuttavia si ritiene opportuno, in difetto di un'individuazione puntuale di tali elementi e dato il notevole interesse paesaggistico, di integrare l'art. 32 delle Norme di Attuazione del RU e le schede dei comparti delle aree di nuovo impianto Tn. 1.5 e 1.8, che rilevino la presenza di tali manufatti all'interno del perimetro del centro abitato, come di seguito riportato.

Articolo 32 - Terrazzamenti e altre sistemazioni idraulico-agrarie o forestali

...omissis

2. Interventi

2.4. In coerenza con agli obiettivi di tutela e valorizzazione paesaggistica, indicati nella scheda di paesaggio n. 26 Monte Argentario del PIT, ~~1~~ nuovi qualora gli interventi di nuova edificazione e di trasformazione del territorio previsti nelle schede contenute nell'



Comune di Monte Argentario

"Elaborato F: Aree di nuovo impianto" interessano terrazzamenti esistenti, il Piano Attuativo dovrà essere corredato da elaborati tecnici di progetto che individuano e descrivono i caratteri identificativi di tali manufatti, nonché una dettagliata documentazione fotografica e descrizione dei relativi interventi di conservazione e/o di integrazione nel nuovo sistema insediativo. La realizzazione di nuovi terrazzamenti necessari ai fini del contenimento del terreno ~~devono comunque~~ **dovrà avvenire essere concepiti** secondo criteri di coerenza evolutiva con gli assetti paesaggistici storicizzati. ~~Di tale coerenza si deve dare esplicita dimostrazione negli elaborati progettuali.~~

Le due localizzazioni sembrano essere incoerenti anche rispetto ai requisiti di cui alle direttive degli artt. 21, 22, e 27 ed alle prescrizioni di cui agli artt. 23 e 28 della disciplina del PIT, relativi al "patrimonio collinare" ed al "patrimonio costiero" toscano, che assumono la tutela e la persistenza della qualità del patrimonio paesaggistico come criterio per qualsiasi progettazione urbanistica e individuano come risorse agro-ambientali, ai fini della conservazione attiva, le sistemazioni agrarie terrazzate, la macchia mediterranea.

[...]

... Si invita l'Amministrazione Comunale a verificare e valutare la sostenibilità e la fattibilità degli interventi proposti rispetto agli aspetti sopra segnalati, prendendo anche in considerazione ipotesi di localizzazioni alternative.

[...]

A seguito delle valutazioni svolte, potrebbero discendere criteri di mitigazione e compensazione e potrebbero essere stabilite precise regole d'intervento e criteri tipomorfologici, per un corretto inserimento paesaggistico.

CONSIDERAZIONI – Parzialmente accolta. Il Piano Strutturale del Comune di Monte Argentario, approvato con D.C.C n. 63 del 25.07.2002, assume come obiettivo generale "la promozione di iniziative strategiche per lo sviluppo con particolare riferimento al sistema delle infrastrutture e dei servizi" ponendo quale Obiettivo Locale Strategico la "**Riorganizzazione dei margini dell'insediamento di Porto Santo Stefano da realizzarsi attraverso interventi di nuova edificazione a ricucitura del tessuto insediativo chiamati a contribuire alla realizzazione dei corridoi ambientali di protezione del bordo urbano. In particolare va prevista la realizzazione di una viabilità di gronda che includa per quanto possibile l'edificato esistente e di programma; la realizzazione contestuale di una fascia di verde di salvaguardia al cui interno localizzare i parcheggi locali; la salvaguardia delle visuali panoramiche con specifici vincoli da regolamentare in sede di Regolamento Urbanistico. (art. 13 comma 2 – UTOE 1:Porto Santo Stefano) "**

La previsione nel Regolamento Urbanistico di una viabilità di gronda che contiene e collega gli insediamenti sorti in prossimità dell'area cimiteriale e gli abitati consolidati del secondo dopo guerra del centro abitato di Porto Santo Stefano, ottempera agli indirizzi ed obiettivi strategici del PS ed ha la funzione di riorganizzare e ridistribuire i flussi veicolari verso la viabilità minore esistente che ad oggi ha una limitata funzionalità per caratteristiche geometriche inadeguate e di congestionamento agli accessi al centro storico e al lungo mare.

Inoltre, si ritiene opportuno segnalare che la disciplina del vigente Piano Strutturale mira alla riconfigurazione dei bordi urbani delimitando e contenendo le eventuali espansioni incontrollate attraverso la viabilità di bordo "realizzando contestualmente per quanto



possibile un corridoio di verde di salvaguardia" (art. 10 punto AO.3 delle Norme di Attuazione).

Pertanto le due localizzazioni costituiscono fedele attuazione degli obiettivi strategici del PS, **non altrimenti localizzabili**.

Peraltro, trattasi di interventi di **non eccessiva rilevanza** ubicate ai margini del tessuto esistente per una superficie complessiva rispettivamente di mq 3.400 di sul per il Comparto Tn.1.5 (albergo per 100 posti letto comprensiva della superficie per gli esercizi di vicinato) e di mq 2.760 di s.u.l con destinazione residenziale per il Comparto Tn.1.8., funzionali alla creazione di viabilità di gronda circostante l'abitato di Porto Santo Stefano

Ciò premesso, non ritiene l'Amministrazione che a tali localizzazioni ostino le previsioni di cui all'art. 21 e 28 ss. del PIT.

In particolare, per quanto concerne l'art. 21 della disciplina regionale, **le due aree non interessano il patrimonio collinare** – quale definito ai sensi dell'art. 20 comma 2 del PIT – bensì aree marginali ai tessuti residenziali di recente formazione di Porto Santo Stefano ricadenti all'interno del perimetro del centro abitato come individuato negli elaborati cartografici in scala 1:10.000 in particolare all' "Elaborato C: territorio rurale" (laddove si distingue l'ambito urbano definito dal perimetro del centro abitato e gli ambiti del territorio aperto).

Anche il riferimento all'art. 28 non pare ostativo: va premesso che le due localizzazioni non si insistono sulla linea di costa, neppure sotto forma di costa alta, bensì ai margini dell'abitato esistente di Porto Santo Stefano, all'interno del perimetro del centro abitato.

In ogni caso, l'art. 28 del PIT è sotteso al "*mantenimento del carattere di ruralità diffusa e delle regole del sistema insediativo...omissis, ...alla tutela degli elementi particolarmente caratterizzanti quali la macchia mediterranea*" con riguardo alla tutela e valorizzazione del paesaggio costiero: trattandosi di comparti che si incuneano nell'edificato esistente o ne costituiscono completamente, in adiacenza a strutture e servizi pubblici strategici come la scuola e il cimitero, i terreni interessati da tali trasformazioni **hanno perso il connotato di ruralità diffusa tipico degli usi e delle forme di produzione agricola del territorio aperto**. A conferma di ciò nell'Elaborato B1 – Risorse naturali del Regolamento Urbanistico adottato sono individuati gli ambienti aperti caratterizzati dalla presenza di boschi, gariga e prateria tipica della macchia mediterranea, tra i quali non figurano i terreni osservati.

Difatti, dalla sovrapposizione delle due aree di intervento oggetto della presente osservazione, si evince che **non si va ad intercettare alcuna forma di vegetazione erbacea o arbustiva riconducibile alla macchia mediterranea**.

In conclusione, si ritiene non vi siano elementi di contrasto con gli indirizzi del PIT: le scelte urbanistiche adottate discendono da un approfondito quadro conoscitivo che ha condizionato e indirizzato le scelte localizzative delle aree di addizione ai centri abitati verificando pregiudizialmente *«la funzionalità strategica degli interventi sotto i profili paesistico, ambientale, culturale»* (come sancisce l'art. 21, comma 1, lett. a della Disciplina di Piano) in coerenza con la pianificazione strutturale vigente come evidenziato negli elaborati di V.A.S e V.I sottesi alla tutela e valorizzazione dei sistemi ambientali e territoriali in cui si collocano.

Ciò premesso, si condivide l'esigenza di tutela, anche paesaggistiche, di territori così sensibili, aggiungendo una disciplina di tutela ad hoc, con modifica delle rispettive schede con indirizzi e modalità di attuazione a tutela e valorizzazione del paesaggio. Si integra, pertanto, la scheda contenuta nell' Elaborato F: Aree di nuovo impianto nel seguente modo:



<p>2.6. Indirizzi per il corretto inserimento paesaggistico</p>	<p>2.6.1. Il Piano Attuativo sarà corredato da uno studio di dettaglio che valuti il corretto inserimento del nuovo edificio attraverso lo studio di un assetto insediativo che garantisca:</p> <ul style="list-style-type: none">- il corretto inserimento ambientale, attraverso una progettazione di elevato livello architettonico e prestazionale, valutando l'equilibrio in termini dimensionali, tra l'esistente e la nuova costruzione;- il contenimento degli effetti dannosi, derivanti dall'inquinamento atmosferico e acustico attraverso soluzioni innovative;- la funzione fisico - percettiva, mediante l'utilizzo di alberature e manti erbosi;- la conservazione e il ripristino delle componenti storiche del paesaggio (terrazzamenti e altre sistemazioni idraulico, agrarie o forestali) eventualmente presenti secondo quanto disciplinato all' art. 32 delle Norme di Attuazione. <p>2.6.2. La realizzazione della nuova viabilità di gronda dovrà avvenire secondo criteri di sicurezza, miglior inserimento ambientale, efficienza dei traffici di scorrimento e di mobilità interna, indicando condizioni per l'abbattimento degli inquinamenti acustici e atmosferici, tramite vegetazione che assolva anche a funzioni percettive e visive che aumentino la qualità del nuovo paesaggio urbano.</p> <p>I nuovi tratti stradali dovranno aderire per quanto possibile alle geometrie fondiari esistenti secondo criteri di coerenza con il sistema dei segni naturali e antropici che costituiscono la tessitura territoriale di riferimento del contesto in cui si inseriscono.</p> <p>Tali interventi strutturali dovranno essere accompagnati da elaborati progettuali che ne attestino il corretto inserimento e illustrino l'installazione degli arredi urbani, tipo: marciapiedi, banchine, illuminazione, alberature.</p> <p>Le aree manomesse nel corso dei lavori dovranno essere ripristinate a termine dei lavori stessi e rese dal punto di vista paesaggistico e ambientale compatibili.</p>
---	---

Tn 1. 10 - "Comparto "Ex Ebrei - Siluripedio"

L'area dell'ex Siluripedio è posta direttamente sulla costa, all'interno del centro abitato, tra Caletta e Punta della Madonnella ed è attualmente in condizioni di degrado ed abbandono.

L'intervento prevede il recupero a fini pubblici dell'intera zona, attraverso la realizzazione di una piazza alberata ed attrezzata, la sistemazione a spiaggia del tratto a mare, la



Comune di Monte Argentario

realizzazione di due strutture di servizio e la sistemazione a parcheggio del bordo stradale.

L'intero intervento é legato alla realizzazione, da parte di operatori privati, del recupero, con finalità residenziali e commerciali, dell'ex colonia degli Ebrei, posta poco più avanti, oltre la strada litoranea.

In considerazione dell'incidenza dell'intervento sul patrimonio costiero, la sua realizzazione deve essere verificata rispetto agli obiettivi di tutela e valorizzazione paesaggistica della scheda di paesaggio n. 26 Monte Argentario del PIT e rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal DM. 21/02/1958.

La sostenibilità dell'intera previsione dovrà essere attentamente verificata anche rispetto ai requisiti di cui alle direttive dell'art. 27 ed alle prescrizioni di cui agli art. 28 della disciplina del PIT, relativi al "patrimonio costiero" toscano, stabilendo precise regole d'intervento, individuando criteri di mitigazione e compensazione e stabilendo precisi criteri tipo-morfologici, che, nelle aree vincolate, salvaguardino i beni paesaggistici oggetto di tutela.

2.6. Indirizzi per il corretto inserimento paesaggistico

2.6.1. Il Piano Attuativo sarà corredato da uno studio di dettaglio che valuti il corretto inserimento del nuovo edificio attraverso lo studio di un assetto insediativo che garantisca:

- il mantenimento dell'involucro edilizio esistente per l'edificio Ex Ebrei attraverso interventi di ristrutturazione edilizia conservativa. Sono consentiti eventuali misure equivalenti da definirsi in sede di Piano Attuativo;
- la funzione fisico - percettiva, mediante l'utilizzo di alberature e manti erbosi;
- la conservazione e il ripristino delle componenti storiche del paesaggio (terrazzamenti e altre sistemazioni idraulico, agrarie o forestali) eventualmente presenti secondo quanto disciplinato all' art. 32 delle Norme di Attuazione.

2.6.2. Tali interventi dovranno essere accompagnati da elaborati progettuali che ne attestino il corretto inserimento e illustrino il corretto inserimento paesaggistico.

Le aree manomesse nel corso dei lavori dovranno essere ripristinate a termine dei lavori stessi e rese dal punto di vista paesaggistico e ambientale compatibili.

Tn 3.1 - "ExCirio"

La zona d'intervento si inserisce su un versante collinare caratterizzato da forti pendenze, in un'area di elevato valore paesaggistico che degrada direttamente sulla zona costiera del Porto.

In tale area è previsto il recupero per fini ricettivi dell'ex stabilimento Cirio, la realizzazione di un parcheggio pubblico ed l'inserimento di una nuova viabilità di gronda.

Tale previsione é stata già oggetto, in data 22/06/2010, di Conferenza Tecnica ai sensi dell'art. 27 della L.R. 01/2005, poiché ricade in un'area per la quale il Piano Strutturale,



ai sensi dell'art. 44 delle NTA, prevede un approfondimento con le strutture tecniche Regionali e Provinciali, in sede di redazione del Regolamento Urbanistico.

La scheda norma riporta le modifiche concordate, ed in particolare viene ridotta la viabilità di circonvallazione e viene ridimensionato il parcheggio pubblico, mentre le aree poste a monte dell'intervento, precedentemente destinate a parcheggio privato, vengono trasformate in verde privato.

Stante quanto sopra si ritiene comunque necessario utilizzare tutti gli accorgimenti necessari per non alterare le sistemazioni idrauliche ed i terrazzamenti eventualmente presenti, inserendo le infrastrutture previste in piena sintonia con le risorse rilevate ed oggetto di tutela e valorizzazione

Si evidenzia infine che nello studio d'incidenza all'art. 3.1.14 si riporta erroneamente la descrizione della precedente versione dell'intervento nell'area ex Cirio, non tenendo conto delle modifiche concordate nella Conferenza Tecnica effettuata in data 22/06/2010.

2.6.

Indirizzi per il corretto inserimento paesaggistico

2.6.1. Il Piano Attuativo sarà corredato da uno studio di dettaglio che valuti il corretto inserimento del nuovo edificio attraverso lo studio di un assetto insediativo che garantisca:

- il corretto inserimento ambientale, attraverso una progettazione di elevato livello architettonico e prestazionale, valutando l'equilibrio in termini dimensionali, tra l'esistente e la nuova costruzione;
- il contenimento degli effetti dannosi, derivanti dall'inquinamento atmosferico e acustico attraverso soluzioni innovative;
- la funzione fisico - percettiva, mediante l'utilizzo di alberature e manti erbosi;
- la conservazione e il ripristino delle componenti storiche del paesaggio (terrazzamenti e altre sistemazioni idraulico, agrarie o forestali) eventualmente presenti secondo quanto disciplinato all'art. 32 delle Norme di Attuazione.

2.6.2. La realizzazione della nuova viabilità dovrà avvenire secondo criteri di sicurezza, miglior inserimento ambientale, efficienza dei traffici di scorrimento e di mobilità interna, indicando condizioni per l'abbattimento degli inquinamenti acustici e atmosferici, tramite vegetazione che assolva anche a funzioni percettive e visive che aumentino la qualità del nuovo paesaggio urbano.

I nuovi tratti stradali dovranno aderire per quanto possibile alle geometrie fondiari esistenti secondo criteri di coerenza con il sistema dei segni naturali e antropici che costituiscono la tessitura territoriale di riferimento del contesto in cui si inseriscono.

Tali interventi strutturali dovranno essere accompagnati da elaborati progettuali che ne attestino il corretto inserimento e illustrino l'installazione degli arredi urbani, tipo: marciapiedi, banchine, illuminazione, alberature.

Tali interventi dovranno essere accompagnati da elaborati progettuali che ne attestino il corretto inserimento e illustrino il



	<p>corretto inserimento paesaggistico.</p> <p>Le aree manomesse nel corso dei lavori dovranno essere ripristinate a termine dei lavori stessi e rese dal punto di vista paesaggistico e ambientale compatibili.</p>
--	---

Tn 3.3 - "Poggio delle Forche"

L'intervento riconfigura il bordo urbano occidentale dell'abitato di Porto Ercole, ponendosi all'esterno del centro abitato definito dal Regolamento Urbanistico, ma sempre internamente all'ambito urbano.

E' prevista la realizzazione di una strada di circonvallazione, la creazione di un sistema di parcheggi e la realizzazione di volumetrie residenziali per circa 5.000 mc.

L'area è posta sulle pendici del Poggio delle Forche, di fronte al Forte di San Filippo, in una zona di elevato valore paesaggistico, caratterizzata da una marcata panoramicità, sita all'interno del vincolo di tutela paesaggistica di cui al DM del 21/02/1958.

La nuova viabilità di circonvallazione, che va ad incidere sul pendio del rilievo collinare, rischia di determinare un nuovo fronte d'espansione, che potrebbe portare a dinamiche di crescita diffusa di nuovi insediamenti collinari, in contrasto con la vigente disciplina paesaggistica regionale.

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 9 co. 12 bis e 12 ter della disciplina del PIT, la progettazione e realizzazione di infrastrutture viarie deve avvenire mediante la loro più congrua contestualizzazione paesaggistica ed in coerenza con gli obiettivi di qualità riportati nelle schede di paesaggio del PIT. Inoltre le direttive degli artt. 21, 22, e 27 e le prescrizioni di cui agli artt. 23 e 28 della disciplina del PIT relativi al "patrimonio collinare" ed al "patrimonio costiero" toscano, che assumono la tutela e la persistenza della qualità del patrimonio paesaggistico come criterio per qualsiasi progettazione urbanistica e individuano come risorse agro-ambientali, ai fini della conservazione attiva, le sistemazioni agrarie terrazzate, la macchia mediterranea.

Sono comunque da evitare le tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana.

La realizzazione della strada di circonvallazione che collega al nuovo parcheggio, sembra presentare degli aspetti di incoerenza anche rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal DM. 21/02/1958 e rispetto agli obiettivi di tutela e valorizzazione paesaggistica della scheda di paesaggio n. 26 Monte Argentario del PIT, che sono rivolti alla riduzione della crescita insediativa diffusa collinare, alla salvaguardia delle visuali panoramiche, della macchia mediterranea e degli oliveti terrazzati.

Pertanto si invita l'Amministrazione Comunale a verificare e valutare la sostenibilità e la fattibilità dell'intero intervento, rispetto a quanto sopra segnalato, prendendo in considerazione anche ipotesi alternative, come la modifica parziale del tracciato della nuova viabilità, che potrebbe confluire in via dei Molini, mentre l'accesso al sistema di parcheggi potrebbe avvenire attraverso via Caravaggio.

A seguito delle valutazioni svolte potrebbero discendere anche criteri di mitigazione e compensazione e potrebbero essere stabilite precise regole d'intervento e criteri tipomorfologici per un corretto inserimento paesaggistico.



CONSIDERAZIONI – **Accolta.** L'Amministrazione condivide l'esigenza di un maggiore bilanciamento tra entità della trasformazione e dotazione pubblicistiche a carico del soggetto attuatore.

Al fine di garantire un corretto equilibrio tra entità e valore della trasformazione ed opere correlate si ritiene possibile stralciare la rotatoria prevista a termine della viabilità di progetto e la dotazione di parcheggio pubblico a ridosso dell'edificio ubicato lungo via Caravaggio disponendo le conseguenti modifiche cartografiche: tali opere pur funzionali al comparto potranno essere realizzate anche in un successivo momento a cura dell'Amministrazione comunale o da terzi soggetti in esito al completamento della viabilità di gronda nel complesso.

2.6.

Indirizzi per il corretto inserimento paesaggistico

2.6.1. Il Piano Attuativo sarà corredato da uno studio di dettaglio che valuti il corretto inserimento del nuovo edificio attraverso lo studio di un assetto insediativo che garantisca:

- il corretto inserimento ambientale, attraverso una progettazione di elevato livello architettonico e prestazionale, valutando l'equilibrio in termini dimensionali, tra l'esistente e la nuova costruzione;
- il contenimento degli effetti dannosi, derivanti dall'inquinamento atmosferico e acustico attraverso soluzioni innovative;
- la funzione fisico - percettiva, mediante l'utilizzo di alberature e manti erbosi;
- la conservazione e il ripristino delle componenti storiche del paesaggio (terrazzamenti e altre sistemazioni idraulico, agrarie o forestali) eventualmente presenti secondo quanto disciplinato all'art. 32 delle Norme di Attuazione.

2.6.2. La realizzazione della nuova viabilità dovrà avvenire secondo criteri di sicurezza, miglior inserimento ambientale, efficienza dei traffici di scorrimento e di mobilità interna, indicando condizioni per l'abbattimento degli inquinamenti acustici e atmosferici, tramite vegetazione che assolva anche a funzioni percettive e visive che aumentino la qualità del nuovo paesaggio urbano.

I nuovi tratti stradali dovranno aderire per quanto possibile alle geometrie fondiarie esistenti secondo criteri di coerenza con il sistema dei segni naturali e antropici che costituiscono la tessitura territoriale di riferimento del contesto in cui si inseriscono.

Tali interventi strutturali dovranno essere accompagnati da elaborati progettuali che ne attestino il corretto inserimento e illustrino l'installazione degli arredi urbani, tipo: marciapiedi, banchine, illuminazione, alberature.

Le aree manomesse nel corso dei lavori dovranno essere ripristinate a termine dei lavori stessi e rese dal punto di vista paesaggistico e ambientale compatibili.



Tn 3.5 - "Sgalera"

L'intervento di potenziamento della zona produttiva retro-portuale esistente interessa l'ultima fascia ancora non completamente edificata, adiacente al promontorio del Forte Filippo.

Anche se non occupata da habitat di interesse, tale fascia garantisce ancora un minimo di connettività tra gli habitat del promontorio e quelli naturali del resto del SIR.

Come evidenziato nello studio d'incidenza si rende necessario garantire il mantenimento di connettività ecologica e funzionale alle specie di fauna presenti (rettili e piccoli mammiferi), attraverso la realizzazione di una fascia ininterrotta di vegetazione incolta

<p>2.6. Indirizzi per il corretto inserimento paesaggistico</p>	<p>2.6.1. L'intervento persegue un obiettivo generale di sviluppo economico e sociale del contesto in cui si colloca, attraverso la definizione degli obiettivi di sostenibilità ambientale (criteri A.P.E.A.) , al fine di ottenere le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none">- il contenimento degli effetti dannosi, derivanti dall'inquinamento atmosferico e acustico attraverso soluzioni innovative;- la funzione fisico - percettiva, mediante l'utilizzo di alberature e manti erbosi. <p>2.6.2. La realizzazione della nuova viabilità dovrà avvenire secondo criteri di sicurezza, miglior inserimento ambientale, efficienza dei traffici di scorrimento e di mobilità interna, indicando condizioni per l'abbattimento degli inquinamenti acustici e atmosferici, tramite vegetazione che assolva anche a funzioni percettive e visive che aumentino la qualità del nuovo paesaggio urbano.</p> <p>Tali interventi strutturali dovranno essere accompagnati da elaborati progettuali che ne attestino il corretto inserimento e illustrino l'installazione degli arredi urbani, tipo: marciapiedi, banchine, illuminazione, alberature.</p> <p>Le aree manomesse nel corso dei lavori dovranno essere ripristinate a termine dei lavori stessi e rese dal punto di vista paesaggistico e ambientale compatibili.</p>
---	--

Tn 3.6 - "Boccardo"

La norma riporta una previsione non conforme al Piano Strutturale vigente, ma per la quale è stato già avviato il procedimento per una variante al Piano Strutturale medesimo. Tale previsione risulta quindi condizionata nella sua efficacia all'approvazione di tale variante.

Il Piano Strutturale del Comune di Monte Argentario prevede un programma relativo alla realizzazione delle previsioni edificatorie, spalmato in quattro periodi corrispondenti ai mandati amministrativi comunali di durata quinquennale e così ripartito: 30% del dim.



Comune di Monte Argentario

max ammissibile del PS nel primo periodo, il 25% nel secondo e nel terzo periodo e il 20% nel quarto periodo.

Poiché dall'approvazione del PS sono trascorsi otto anni e si sono succedute due amministrazioni comunali, il RU dimensiona le sue previsioni sulle quantità indicate dal PS per i primi due periodi e cioè su circa il 55% delle quantità complessive.

Tuttavia, poiché nel dimensionamento del Piano Strutturale sono compresi interventi già avviati al momento della sua approvazione, con conseguente consumo di buona parte della capacità edificatoria, l'Amministrazione Comunale, stante la crisi economica e l'esigenza di supportare il settore della nautica, ha avviato il procedimento per una variante al PS che consenta di anticipare al presente RU una parte della volumetria (circa 30.000 mc) che il programma delle scadenze del PS colloca nel terzo periodo.

Il Regolamento Urbanistico, pur in assenza di tale variante al Piano Strutturale, inserisce già questa volumetria, ma subordinando l'attuazione del comparto all'approvazione della variante al PS di cui sopra.

Al riguardo occorre sottolineare che tale modus operandi non rientra nelle logiche di consequenzialità volute dal legislatore nella formulazione degli strumenti ed degli atti di governo del territorio a partire dalla L.R. 05/95.

La stessa L.R. 01/2005 all'art. 10 comma 3 afferma che "gli atti di governo del territorio sono approvati nel rispetto degli strumenti della pianificazione territoriale" e pertanto ne consegue che al momento della loro approvazione i Regolamenti Urbanistici devono essere pienamente coerenti e conformi al Piano Strutturale medesimo.

Inoltre è opportuno che sulle variazioni da apportare al Piano Strutturale siano espletate preventivamente le necessarie verifiche di sostenibilità e le valutazioni degli effetti ambientali rispetto alla tutela delle risorse essenziali del territorio, soprattutto in considerazione del fatto che si tratta di previsioni che risalgono al 2002.

Pertanto, la previsione relativa all'incremento di 30.000 mc nel comparto produttivo di Boccadoro potrà essere inserita nel Regolamento Urbanistico solo successivamente (o contestualmente) all'approvazione della variante al Piano Strutturale vigente e lo svolgimento di tutte le valutazioni di cui agli art. 3 ed 11 della L.R. 01/2005 ed s.m.i..

CONSIDERAZIONI – Accolta. Non è condivisibile la prospettazione secondo cui la localizzazione ipotizzata non è coerente il PS: contrariamente, il comparto Boccadoro - che concerne un vasto ambito produttivo - mira a sottendere una previsione strategica del Piano strutturale.

La sospensione di efficacia e il contestuale avvio della variante in sede di adozione è conseguito all'esigenza di adeguare la scansione temporale del dimensionamento disciplinata dal PS (articolata in "mandati amministrativi") alle urgenti esigenze di riqualificazione dell'ambito.

Tuttavia, l'Amministrazione prende atto che, secondo la Regione osservante, "tale modus operandi non rientra nelle logiche di consequenzialità volute dal legislatore": si propone, dunque, di stralciare la scheda, auspicando al contempo una celere definizione della variante al PS già avviata, con contestuale (prossimo) adeguamento del Regolamento urbanistico nel senso già adottato.



OSSERVAZIONE n. 01R

28/12/2010

protocollo n. 39559/2010

Proponente

REGIONE TOSCANA – Settore strumenti della valutazione e dello Sviluppo sostenibile

Scheda informativa e proposta orientamenti per la definizione del contributo regionale in ambito delle consultazioni sul Rapporto Ambientale

Data inizio procedimento di VAS:

Con **Del. G.M. n. 134 del 14/11/2008** viene avviato il procedimento per la redazione del Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 15 della LR 1/2005.

Con **Del. C.C. n. 32 del 30/03/2009** l'amministrazione comunale ha avviato il procedimento di VAS ai sensi dell'art. 6 del DLgs 152/2006 individuando la Giunta comunale in qualità di Autorità Competente e il Consiglio Comunale in qualità di Autorità Procedente. Nella Del. 60 del 16/09/2010 viene specificato che ai sensi dell'art. 13 del DLgs 152/06 l'amministrazione comunale è entrata in consultazione con i soggetti competenti in materia ambientale individuati a cui viene trasmesso il Rapporto preliminare per acquisirne il parere.

Con **Del. C.C. n. 60 del 16/09/2010** avente ad oggetto "Adozione VAS relativa al Regolamento Urbanistico" viene dato atto che, sotto il profilo procedurale, l'iter degli adempimenti tecnico amministrativi e la relativa tempistica seguita per la VAS del RU. sono coordinati con l'iter di approvazione in base all'art. 17 della LR 1/2005 e che l'Amministrazione ha inteso uniformare il termine temporale per le consultazioni e le osservazioni per la VAS, fissato all'art. 14 comma 3 del D.Lgs. 152/2006 con quello di cui all'art. 17 della L.R.T. 1/2005

Con **Del. C.C. n. 61 del 16/09/2010** viene adottato il Regolamento urbanistico con gli elaborati tecnici di cui sono parte integrante e sostanziale e che per quanto riguarda la documentazione della VAS comprendono:

- Relazione di incidenza ai sensi della L.R.T. n. 56/00 - Rapporto Ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006
- Valutazione di Incidenza
- Rapporto Ambientale - Valutazione Ambientale Strategica
- Relazione di sintesi non tecnica

Soggetti coinvolti nel procedimento di VAS:

Istruttoria
Regolamento Urbanistico
adottato con D.C.C. n. 61 del 16/09/2010



Comune di Monte Argentario

Autorità Competente (AC), Autorità Procedente (AP), Proponente (P):

Con la Del. C.C. n. 32 del 30/03/2009 si individuano gli organi e le strutture competenti in materia di VAS come segue: Autorità Competente la Giunta Comunale, Autorità procedente il Consiglio Comunale ed il Proponente l'Ufficio comunale che elabora il Piano Urbanistico

Competenza Regione Toscana:

La Regione Toscana DG PTA viene individuata come soggetto competente in materia ambientale (All. 1 del RP) e consultata mediante trasmissione del Rapporto ambientale preliminare (Aprile 2009) redatto ai sensi dell'art. 12 e 13 co.1 del DLgs 152/06 e s.m.i. Si ricorda che ai sensi della DGRT n. 87/09 quando la Regione è consultata nell'ambito di procedimenti di competenza comunale di cui agli art. 9 e 10 della L.R. 1/05 si applicano le disposizioni di cui al Capo II del Titolo II della stessa legge regionale. Ed è quindi attraverso le procedure della LR 1/2005 affidate alla DG PTA, che la Regione Toscana è chiamata a presentare le proprie osservazioni in ambito ai procedimenti di VAS.

Ulteriori soggetti individuati e aventi competenze ambientali (SCA):

Nel Rapporto preliminare s'individuano i seguenti soggetti in qualità di SCA:

Amm.ne provinciale di Grosseto - Area Territorio Ambiente e Sostenibilità

Ente Parco Regionale della Maremma

A.R.P.A.T.

Dipartimento di Grosseto

ATO n.6 Ombrone

ATO 9 Rifiuti

Soprintendenza Beni Architettonici ed il Paesaggio di Siena e Grosseto

Si osserva che sarebbe stato opportuno che fosse consultata in qualità di SCA anche la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana ed il Comune di Orbetello in qualità di ente confinante.

Atti e Documenti prodotti dal Proponente:

Rapporto Ambientale VAS del Regolamento urbanistico allegato alla Del. C.C. n. 61 del 16/09/2010 comprensivo della seguente documentazione:

- *Rapporto Ambientale - Valutazione Ambientale Strategica*
- *Valutazione di Incidenza*
- *Relazione di sintesi non tecnica*

Osservazione per il parere regionale sulla VAS del procedimento in esame

La documentazione inerente la VAS redatta e allegata alla proposta di Regolamento urbanistico è costituita dal Rapporto Ambientale e Relazione di sintesi non tecnica (ai sensi del DLgs 152/2006 e s.m.i.) e dalla Relazione d'Incidenza (ai sensi della L.R.T. n. 56/00) che ai fini delle osservazioni qui di seguito riportate, viene presa in esame innanzitutto per verificarne la completezza rispetto ai contenuti di quanto previsto dall'allegato VI del DLgs 152/06 e per valutare l'approfondimento delle tematiche indicate nel Rapporto preliminare (Aprile 2009) che prevedeva con uno specifico allegato (All. 2), la proposta di indice prevista per la redazione del Rapporto Ambientale.

Nella prima parte del RA dopo aver delineato l'iter procedurale ed il contesto normativo di riferimento, vengono illustrate le varie fasi del processo di piano e di VAS mettendo in



Comune di Monte Argentario

evidenza in particolare che, in fase di redazione del regolamento urbanistico, "sono state individuate le azioni e gli interventi che consentono di raggiungere gli obiettivi prefissati e sono stati stimati gli effetti che l'attuazione delle azioni e degli interventi potranno determinare sull'ambiente, adeguando le scelte sulla base dei risultati di tali valutazioni" e che la valutazione degli effetti è stata effettuata con il fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi di sviluppo prefissati "prendendo in considerazione ciò che avrebbe comportato i minori impatti ambientali". Viene specificato che il RA predisposto è un documento che si propone di sviluppare i seguenti contenuti in linea con quanto previsto dall'Allegato VI:

- a) analisi e verifica delle principali azioni di trasformazione previste nelle "Aree di nuovo impianto" del RU nel quale sono individuati esposti e valutati gli effetti significativi sull'ambiente in base alle finalità dell'intervento e in funzione delle eventuali alternative;
- b) monitoraggio degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana.
- c) relazione d'incidenza

Vengono riportati i quattro obiettivi generali strategici già individuati nel Rapporto preliminare (tutela integrità fisica del territorio, qualificazione paesaggistica, qualificazione ecologica morfologica e funzionale dei centri abitati, contenimento della pressione antropica concentrata sulle aree costiere) e descritte in modo sintetico le azioni relative ai due ambiti d'intervento definiti (territorio rurale e centri abitati) mettendo in evidenza che il territorio rurale rappresenta una risorsa strategica ai fini ambientali, paesaggistici e culturali che il RU si propone di tutelare (gran parte del territorio ricade all'interno di Aree SIC, SIR ed ARPA) rilevando criticità importanti relative ai centri abitati (mancanza di struttura urbana efficiente, problemi legati alla mobilità con fenomeni di congestionamento delle aree urbane centrali, importanti carenze del fabbisogno idrico ecc.) il cui sviluppo recente in termini insediativo edilizi ha portato al proliferarsi di "mere addizioni residenziali, prive di qualità ecologica e funzionale". Si apprende che viene "affidata" in particolare alle scelte localizzative delle "aree di nuovo impianto" (di cui viene riportato solo l'elenco rimandando i dettagli delle schede descrittive degli interventi) la "risoluzione" di parte di tali problematiche rilevate, in modo da creare una "nuova funzionalità urbana". Di seguito sono riportate schede sintetiche per la verifica di coerenza esterna dello strumento urbanistico (Cap. 3) con il PTCP e il PIT e la verifica di coerenza interna con il Piano strutturale, Premesso che lo svolgimento della valutazione di coerenza è una delle principali attività della VAS, in quanto permette di verificare il reale accordo tra gli obiettivi dell'atto di governo e le linee di programma degli altri strumenti/piani vigenti, si ritiene di dover sottolineare i seguenti aspetti:

- che la verifica di coerenza esterna debba essere necessariamente effettuata con il PRAA 2007-10 (che definisce la strategia regionale in ambito ambientale in coerenza con quella comunitaria e nazionale) di cui non si ha menzione nel RA e che individua il territorio comunale (Scheda H17) fra le zone di criticità ambientale. Tale zona rientra nella tipologia di quelle da sottoporre a tutela per la presenza di valori naturalistici ed il PRAA individua macroobiettivi, obiettivi e azioni di ripristino ambientale da conseguire con il fine di ridurre le criticità esistenti; si ritiene che tali obiettivi debbano essere integrati nella strategia ambientale individuata dal RU e debbano essere opportunamente valutate le compatibilità, colmando tali carenze nel Rapporto Ambientale, ed evidenziando come tali obiettivi vengono perseguiti in maniera diretta attraverso le azioni di



trasformazione territoriale specifiche individuate dal RU (aree di nuovo impianto e aree di riorganizzazione urbana). Non si hanno riferimenti circa lo svolgimento di valutazioni di coerenza con altri piani di settore vigenti regionali e/o provinciali (ad esempio il Piano Regionale di Indirizzo Energetico, Programma energetico provinciale, pianificazione relativa alla tutela delle acque e al settore dei rifiuti);

CONSIDERAZIONI – Accolta. Si predispongono l'integrazione del Rapporto Ambientale anche in accoglimento dell'osservazione inoltrata dall'Area di Coordinamento Programmazione con altri strumenti quali il Piano di Sviluppo Regionale Economico e il Piano di Indirizzo Energetico (PIER) come di seguito riportato.

Piano di Sviluppo Regionale Economico (PRSE)

Il PRS (Piano di Sviluppo Regionale) rappresenta lo strumento fondamentale messo a punto dalla Regione Toscana per la programmazione sul proprio territorio, nonché il punto di riferimento per l'individuazione degli indirizzi e azioni strategiche da parte della Regione medesima e dei suoi Enti, Aziende ed Agenzie.

Il PRS, sulla base della valutazione della precedente programmazione, tenendo conto delle risorse fisiche, finanziarie e sociali disponibili, indica:

- le linee fondamentali per l'attività legislativa regionale, in relazione alle finalità che la società regionale deve perseguire per il suo sviluppo;
- gli obiettivi sociali, economici e dello sviluppo locale di lungo periodo dell'attività della Regione;
- le strategie programmatiche e le metodologie operative per il conseguimento degli obiettivi di medio e breve periodo, assicurando e regolamentando il coinvolgimento degli altri soggetti pubblici e dei privati della società e dell'economia;
- gli indirizzi e gli obiettivi del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) e degli altri Piani di settore.

Il PRS si inserisce dunque al vertice del processo di programmazione regionale che si completa con i Piani di Settore. Il nuovo PRS esamina la situazione regionale e le dinamiche cui essa è soggetta, dal punto di vista economico, sociale e culturale, tracciando il quadro delle condizioni attuali e delle problematiche associate.

In particolare, il Piano di Sviluppo Regionale 2006-2010, nell'ambito del programma di competitività del sistema integrato regionale e territoriale "innovazione e qualità del sistema rurale, agricolo e forestale" pone l'accento sulla necessità di interventi, al di là dello specifico settore agricolo e forestale, rivolti alla complessità degli aspetti sociali, economici, territoriali ed ambientali che fanno della ruralità toscana una delle più importanti risorse per lo sviluppo della regione.



Piano Regionale di Azione Ambientale 2007 – 2010 (PRAA)

Nel programma di sostenibilità ambientale territoriale e nella politica di eco-efficienza per il rispetto degli obiettivi fissati con il Protocollo di Kyoto e della qualità dell'aria, uno dei traguardi principali ed inderogabili fissati è rappresentato dalla riduzione delle emissioni di gas serra nell'atmosfera e dall'incremento della quota di energia prodotta tramite fonti rinnovabili. Obiettivo ribadito anche col PRAA (Piano Regionale di Azione Ambientale 2007-2010).

Nel programma di "sostenibilità ambientale e territoriale sostenibilità e competitività del sistema energetico" la Regione Toscana ha inteso favorire e promuovere l'utilizzo di energia proveniente da fonti rinnovabili, ivi compresa la loro reciprocità con le attività produttive, economiche e urbane, nonché e la migliore integrazione possibile delle strutture energetiche con il territorio, sia per garantire una maggior autonomia energetica, sia una riduzione dei costi per i cittadini e per le imprese.

Nonostante le sostanziali modifiche che hanno caratterizzato il quadro normativo a partire dal 2000, la politica energetica regionale ha mantenuto salda la scelta inizialmente assunta riguardo all'eco-efficienza, intesa come strategia coerente per il sostegno e lo sviluppo dell'economia toscana fondata sull'innovazione tecnologica e sulla ricerca, dedicandogli un notevole sforzo economico di investimento. Ed è proprio in questo contesto che la Regione Toscana ha assunto come obiettivo primario quello di orientare il proprio sistema energetico verso l'autosufficienza, sviluppando l'uso delle risorse energetiche locali provenienti da fonti rinnovabili per ridurre così facendo la dipendenza da importazioni di energia prodotta tramite fonti non rinnovabili (termia e nucleare).

Gli obiettivi fondamentali, sotto il profilo energetico - ambientale sono costituiti da:

- 1) lo sviluppo degli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili affinché possano costituire un capitolo sempre di maggior rilievo sul bilancio energetico regionale;
- 2) la crescita dell'eco-efficienza nei consumi e nella produzione energetica espressa innanzitutto in termini di riduzione delle emissioni di gas clima alteranti in ottemperanza a quanto sancito con gli obiettivi del Protocollo di Kyoto.

Oltre a quanto precedentemente illustrato il PRAA riconosce gli ambiti territoriali in cui la presenza di uno o più fattori di pressione ambientale determina impatti sull'ecosistema particolarmente significativi, individuando 14 macroobiettivi con particolare riferimento alle zone di criticità ambientale:

- Arcipelago Toscano
- Alta e Bassa Val di Cecina
- Alta Velocità – tratta Firenze Bologna



Comune di Monte Argentario

- Fiume Arno: messa in sicurezza e fruibilità ambientale.

Il Comune di Monte Argentario è individuato alla scheda H 17 - Laguna di Burano con la seguente descrizione:

“Il lago di Burano è Area Protetta e Riserva Naturale per il popolamento di 250 specie di animali. Il valore naturalistico dell’area giustifica gli interventi mirati a garantire un sufficiente livello di ossigenazione ed un buon ricambio delle acque, oltre ad impedire l’immissione di acque torbide ed inquinate nelle acque lacustri; dato che il lago di Burano è soggetto ad eutrofizzazione. Nell’agosto 2001 sono state notate anomale colorazioni delle acque, evidenze di produzione di acido solfidrico, estese situazioni di anossia e moria di pesci. I controlli effettuati da ARPAT nella tarda primavera/estate del 2002 hanno evidenziato un elevato stato trofico del lago, mentre quelli effettuati nel periodo autunno- inverno 2002/inizio primavera 2003 hanno evidenziato una modesta presenza di nutrienti ed una buona ossigenazione delle acque. In tutta la pianura dell’Albegna le acque di falda sono utilizzate principalmente per scopo irriguo. La fascia prossima alla costa è interessata da intensi emungimenti nel periodo estivo, che provocano fenomeni di intrusione salina nelle falde idriche. Anche lo stesso Fiume Albegna veicola l’acqua marina verso l’interno durante le mareggiate, il che comporta un ulteriore aumento della salinizzazione dell’acqua di falda”.

Lo stesso piano contiene la Gestione integrata delle aree costiere nel sistema insulare toscano con i seguenti macroobiettivi, obiettivi e azioni.

Macroobiettivo

Sostenibilità ambientale dell’uso e della gestione delle risorse costiere nell’arcipelago toscano

Obiettivo specifico

Sperimentazione di strumenti regolatori per la gestione degli spazi costieri di un sistema insulare in una con la salvaguardia e la valorizzazione del relativo sistema naturale

Azioni

Specificazione degli obiettivi generali

- Verifica/indicazione delle varianti territoriali e ambientali
- Identificazione degli attori e ricostruzione del complesso attuale dei procedimenti amministrativi e decisionali
- Rilettura dei contenuti degli atti di pianificazione e programmazione di settore secondo il principio della sostenibilità ambientale
- Quadro conoscitivo condiviso, relazione territorio – risorse – pressioni



- Impianto di un sistema di monitoraggio per l'aggiornamento costante del quadro conoscitivo e per la verifica di efficacia delle azioni intraprese
- Valutazione delle domande settoriali di risorse, delle implicazioni, degli impatti e delle correlazioni rientranti nella prospettiva della gestione integrata delle coste con particolare riferimento a:
 - insediamenti ed attività turistico-ricreative;
 - insediamenti ed attività portuali e della navigazione;
 - insediamenti ed attività industriali dei comparti energetico, cantieristico, manifatturiero, etc.
- Individuazione di vincoli e priorità degli interessi derivanti dalle norme generali
- coerenza e integrazione con gli esistenti strumenti di pianificazione e gestione degli spazi costieri.

Piano di Indirizzo Energetico Regionale (PIER)

Con Delibera n. 47 il Consiglio Regionale della Toscana ha approvato, in data 8 luglio 2008, il Piano di Indirizzo Energetico Regionale, previsto dall'art. 5 della L.R. 24 febbraio 2005, n.39, Disposizioni in materia di energia, che rappresenta lo strumento con cui la Regione provvede ai compiti e alle funzioni che la Costituzione, come modificata dalla legge costituzionale 3/2001, le attribuisce in materia di energia.

Il Piano di Indirizzo Energetico Regionale, valido fino al 2010, intende creare le condizioni perché l'energia rinnovabile si faccia motore dello sviluppo economico nel rispetto dei caratteri tipici del territorio, della salvaguardia ambientale dei paesaggi e delle bellezze storiche ed artistiche.

Gli obiettivi generali dal punto di vista energetico ambientale sono:

- sostenibilità;
- sicurezza;
- efficienza energetica.

Il complesso di azioni previste dal PIER è rivolto ad assicurare la sostenibilità del sistema energetico regionale, intesa nelle sue più ampie declinazioni, da quella ambientale, a quella sociale, a quella economica. Tali azioni tengono conto sia della compatibilità con le esigenze proprie dell'ambiente sia della salvaguardia delle caratteristiche socio economiche del territorio e del complesso di tipicità culturali che lo connotano.

Gli obiettivi specifici previsti dal Piano sono:



Comune di Monte Argentario

- contribuire a conseguire una riduzione di almeno il 20% dei gas serra nel 2020;
- portare la quota di rinnovabili nella produzione di energia al 20% al 2020 ed incrementare l'efficienza energetica;
- favorire lo sviluppo della ricerca nel settore delle energie rinnovabili;
- favorire la diversificazione delle fonti di approvvigionamento di gas metano;
- favorire la riconversione degli impianti maggiormente inquinanti;
- migliorare il rendimento energetico degli edifici civili e degli impianti nei settori produttivi, del commercio e dei servizi;
- favorire la partecipazione dei cittadini ai processi decisionali ed assicurare la tutela dei consumatori.

Il PIER individua tra le azioni finalizzate al raggiungimento dell'obiettivo di portare la quota di rinnovabili nella produzione di energia al 20% al 2020 ed incrementare l'efficienza energetica quella di favorire lo sviluppo della risorsa geotermica.

Con il PIER viene assunto l'obiettivo di elevare entro il 2012, il quantitativo di produzione energetica da fonti rinnovabili, rispetto al consumo interno lordo, almeno al 20% e, al 50% rispetto ai consumi elettrici. Di pari passo è intendimento ridurre, entro la stessa data (2012), l'emissione in atmosfera di anidride carbonica, e quindi di gas serra, di almeno 4 milioni di tonnellate rispetto al 2002 così come previsto dal Piano Regionale di Azione Ambientale.

Il PIER tende a sensibilizzare inoltre la concertazione istituzionale con gli Enti Locali, il cui ruolo essenziale è quello di sostenere la politica energetica tracciata dalla Regione, tramite lo sviluppo dell'eco-efficienza negli usi energetici, lo sfruttamento delle risorse presenti sul singolo territorio, il potenziamento di reti energetiche adeguate, ecc.. Da ciò appare oltremodo evidente quanto è fondamentale il ruolo degli Enti Locali in merito alle politiche ed agli atti di indirizzo e di programmazione dei propri territori.

Possiamo quindi affermare che la politica regionale messa in atto, congiuntamente a quelle nazionale ed europea, vada ben oltre l'antica quanto inadeguata concezione che vedeva il fotovoltaico come realtà di nicchia, ma si orienti verso un vasto panorama di sviluppo in tal senso con la consapevolezza che la produzione di energia da fonti rinnovabili costituisca nell'immediato futuro una attività dal rilevante sviluppo.

- *che non sia sufficiente riportare schede di valutazione con un giudizio complessivo di sintesi (simbolo di coerenza/incoerenza ecc.) associando gli obiettivi generali del RU (delineati in precedenza e peraltro non declinati in azioni) a quelli degli altri piani presi in considerazione (PIT, PTC e PS). Tale valutazione non essendo supportata a monte dall'analisi di come è stata effettuata, non è esplicativa e non rende evidente come le azioni di trasformazione definite dal RU si rapportino alle*



*previsioni dei suddetti piani. Inoltre si rileva scarsa chiarezza della matrice di valutazione del RU con il PS se rapportata alle premesse introduttive alla matrice stessa. Ossia, per quanto riguarda il tema del "recupero urbanistico degli insediamenti", viene dichiarato esplicitamente che: "l'unico obiettivo di PS che non trova corrispondenza nel presente RU e che viene rinviato ai successivi RU è il recupero urbanistico degli insediamenti abusivi". Ciò nonostante tale argomento viene inserito e appare valutato. Pertanto si ritiene utile chiarire meglio se il "recupero" cui si riferisce debba riguardare anche gli insediamenti abusivi oppure no (è stato forse censito l'edificato abusivo?) dato che fra le criticità di maggior peso evidenziate (non nel RA ma nel documento di VI) emerge tale fenomeno in quanto diffuso sull'intero territorio comunale. Alla luce di ciò risulterebbero carenti sia le valutazioni sullo stato attuale delle risorse ambientali e di conseguenza dubbie le tutele/mitigazioni individuate in ordine alle problematiche trattate: in particolare per le risorse idriche, il trattamento reflui e il consumo di suolo. Infatti per la componente acqua (pag. 38 del RA) si rileva che **"l'elemento di maggior criticità della rete è rappresentato(.). ad allacciamenti abusivi, che causano la non disponibilità di gran parte della risorsa immessa"**. Si ritiene opportuno che per ciò che concerne tale problematica e le conseguenze degli impatti sul territorio-ambiente ad essa connesse, il RA (e lo stesso RU) debba contenere fin d'adesso indicazioni (anche di massima) su tempi e metodologie da adottare in futuro per affrontare, risolvere quando possibile e/o compensare gli effetti negativi dovuti a tale grave fenomeno.*

CONSIDERAZIONI – Come specificato nella verifica di coerenza interna degli obiettivi, di cui al punto 5.8 del Rapporto Ambientale l'unico obiettivo di PS che non trova corrispondenza nel Regolamento Urbanistico e che viene rinviato ai successivi RU è *"il recupero urbanistico degli insediamenti abusivi"*. La validità quinquennale del RU e l'esigenza di procedere alla definizione di una nuova disciplina territoriale hanno infatti suggerito alla Amministrazione Comunale di concentrarsi sui problemi di assoluta urgenza.

- *che il Rapporto preliminare (Indice del RA proposto all'All. 2) prevedeva correttamente di sviluppare il capitolo con la definizione e la verifica degli obiettivi di protezione ambientale delineati (lett. e dell'All. VI del Dlgs 152/06 s.m.i) che però non è stato redatto, per cui non possibile comprendere quali siano gli obiettivi ambientali assunti (eventualmente discendenti da quelli del PS e comunque in coerenza con la strategia ambientale definita nel PRAA 2007-2010) e come siano stati integrati nel RU (principio dell'integrazione della dimensione ambientale nelle politiche e nella pianificazione) mettendo in evidenza come e con quali specifiche azioni/prescrizioni/indicazioni il RU persegue tali obiettivi (coerenza interna). In particolare si evidenzia la necessità di una ricognizione delle invarianti strutturali individuate dal PS ed una valutazione rispetto agli obiettivi/azioni del RU per verificare se sussistano elementi di incoerenza con il quadro statutario delle invarianti stesse;*
- *nel RA non sono state prese in considerazione e conseguentemente valutati gli effetti sulle seguenti componenti: beni culturali, paesaggio ed energia. In*



considerazione dei nuovi carichi urbanistici significativi indotti dalle previsioni edificatorie del RU (consumo di suolo) in particolare per quanto riguarda gli insediamenti a carattere produttivo, le strutture turistico alberghiere, e le lottizzazioni residenziali, specie se poste sui versanti collinari, in adiacenza o all'interno di aree incluse nei SIR/SIC (Schede Tn 1.5 Comparto "Appetito Alto", Tn 1.11 "Campona" Tn 3.5 Comparto "Sgalera" Tn 3.6 Comparto "Boccardo", Tn 3.1 "Ex Cirio"), il RA dovrà contenere maggiori e più circostanziate analisi relative alle pressioni sulle diverse componenti ambientali, in modo da poter stimare la qualità degli effetti ambientali indotti e introdurre specifiche misure compensative. In generale si ritiene che si sarebbero dovute considerare attentamente, anche attraverso la quantificazione dei benefici attesi, le alternative progettuali in termini di scelte localizzative, impiantistiche, d'inserimento nel contesto paesaggistico - ambientale, d'impatto sulle visuali, individuando le migliori opzioni costruttive degli edifici e delle aree di pertinenza con la previsione di azioni di mitigazione e prescrizioni specifiche, requisiti di qualità architettonica da specificare nel RU per le successive fasi di pianificazione attuativa. A questo proposito si ricorda che con DGRT n. 322/2005 come modificata da DGRT n. 218/2006 sono state predisposte le "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana" (in attuazione dell'art. 37 della LR 1/2005 ed DPGR n. 2R12007) i cui criteri ed indirizzi sarebbe auspicabile che il RU assumesse, sia per la realizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che per gli interventi di nuova costruzione;

- si ritiene inoltre opportuno che il RA debba dar conto, come quadro conoscitivo, degli effetti ambientali dei piani e progetti formalmente definiti che sono in fase di attuazione (individuati nelle tavole grafiche del RU con la sigla Ta - art. 77 NTA RU) con particolare riferimento a quelli previsti all'art. 43 "Valutazioni strategiche" delle NTA del PS per i quali, nell'ottica di un'adeguata sostenibilità ambientale, il PS sottopone a valutazione strategica preventiva (ad es. Programma integrato d'intervento "Area Jacovacci" , Piano di lottizzazione "Cala Galera - zona D1);
- in relazione alle nuove previsioni relative ai servizi pubblici da realizzare d'importanza strategica (Isola ecologica di terra Rossa e Impianto di dissalazione La Soda) nel RA si demanda la valutazione degli impatti ambientali e paesaggistici di tali interventi a strumenti attuativi del RU; mentre si ritiene necessario che lo stesso RA debba contenere almeno una valutazione preliminare delle compatibilità ambientali e paesaggistiche stimate in rapporto alle caratteristiche delle aree destinate ad ospitare tali strutture.
- si ricorda infine che il monitoraggio ambientale della VAS (art. 18 DLgs 152/06 e smi) deve assicurare la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati e non si configura come un monitoraggio dello stato dell'ambiente ma deve tenere sotto controllo l'attuazione del RU per la parte delle specifiche azioni di trasformazione definite che hanno effetti sulle componenti ambientali, e deve essere particolarmente efficace verso quelle componenti che presentano criticità.

A conclusione di ciò si ritiene di dover sottolineare l'importanza che assume il Rapporto Ambientale, in quanto documento avente propria specificità (art. 13 DLgs 152/06) rispetto ad altri (documento di VI) ai quali non può essere attribuita una funzione sostitutiva, fermo restando il principio di non duplicazione delle valutazioni (art. 11 co. 4 DLgs 152/06)



Viste le considerazioni fin qui espresse e le carenze evidenziate, il parere regionale si esprime in generale con la raccomandazione di colmare nel RA tali carenze con la finalità di rendere efficace l'intero processo valutativo.

Si ricorda che a seguito dell'espressione del parere motivato da parte dell' autorità competente, la documentazione di RU comprensiva del RA e del parere motivato, dovrà essere trasmessa all'autorità procedente per l'approvazione. La decisione finale ai sensi dell'art. 17 comma :1 del DLgs 152/06, comprendente il parere motivato, la Dichiarazione di Sintesi e le misure adottate in merito al monitoraggio, dovrà essere pubblicata sul BURT. Nella dichiarazione di sintesi dovrà essere illustrato se e in che modo le osservazioni e considerazioni di carattere ambientale sono state integrate nel RU, come si è tenuto conto del Rapporto Ambientale e le ragioni della scelta dello strumento adottato alla luce delle alternative possibili che sono state individuate.

CONSIDERAZIONI – Accolta. Si predispose l'integrazione del Rapporto Ambientale come di seguito riportato.

1. Rapporto con gli obiettivi di protezione ambientale

Definizione degli obiettivi del Regolamento Urbanistico

Il Piano Strutturale prefigura la *Visione al Futuro* del territorio comunale da assumere come riferimento per indirizzare i comportamenti dei diversi soggetti pubblici e privati che agiscono al suo interno e in particolare per coordinare le strategie delle amministrazioni titolari delle diverse funzioni di governo.

A tal fine in particolare assume come invarianti strutturali:

1. la salvaguardia delle Aree di rilevante pregio ambientale (ARPA);
2. la salvaguardia delle Aree a gestione speciale (AR);
3. la rinuncia allo sviluppo degli insediamenti a carattere urbano e turistico all'interno dei territori a dominante naturalistica;
4. una rigorosa protezione dei territori a dominante naturalistica dai fenomeni di urbanizzazione abusiva;
5. un sostanziale miglioramento della funzionalità dei territori a dominante insediativa, con lo sviluppo delle attività, dei servizi e delle infrastrutture;
6. la interconnessione tra il porto del Valle di Porto Santo Stefano e gli ingressi da terraferma attraverso un efficiente servizio di trasporto pubblico in grado di offrire una valida alternativa ai mezzi di trasporto privato su gomma;
7. la tutela delle risorse naturali, con particolare riferimento alle acque superficiali e alle acque sotterranee, nonché ai terreni geologicamente critici.



Comune di Monte Argentario

Per conferire organicità alle previsioni del primo Regolamento Urbanistico, ottemperando agli indirizzi e alle invarianti del Piano Strutturale, sono stati predisposti preliminarmente schemi direttori di massima dei centri abitati che propongono la creazione di una nuova struttura urbana basata su:

- la individuazione di sistemi strutturanti del verde urbano imperniati sugli elementi naturali residui (corsi d'acqua) e sul verde ricreativo presente (giardini, aree attrezzate, ecc.);
- la salvaguardia e il decongestionamento dei tessuti di impianto storico e dei monumenti presenti all'interno e all'intorno degli ambiti urbani;
- la previsione di una viabilità di gronda, che circonda i centri abitati con la funzione di:
 - rianneggiare la viabilità minore (ora senza sbocco o a limitata funzionalità per caratteristiche geometriche inadeguate);
 - garantire la creazione di anelli viari integrativi della viabilità urbana di attraversamento;
 - consentire collegamenti diretti tra settori urbani periferici;
 - costituire, grazie ai filari alberati e ai percorsi pedonali realizzabili lungo il tragitto,
 - dei veri e propri parchi lineari che definiscono e qualificano il margine urbano;
 - l'individuazione sommaria delle aree suscettibili di concorrere alla riorganizzazione urbana, ubicate all'interno dei tessuti urbani esistenti o comprese tra questi e la nuova viabilità di gronda, destinate a ospitare gli interventi di nuova edificazione e gran parte delle opere pubbliche.

All'esterno dei comparti edificatori, d'altra parte, l'Amministrazione Comunale prevede, a proprio carico, la realizzazione di ulteriori opere pubbliche, commisurate alla proprie capacità operative nel quinquennio di validità del RU. Tali opere riguardano prioritariamente i settori urbani dove ricadono le aree di nuovo impianto.

La convergenza delle risorse pubbliche e private su specifici settori urbani, caratterizzati da problematiche ecologiche, formali e funzionali, consente di prefigurare la riqualificazione di detti settori e di conferire loro assetti più efficienti e morfologicamente definiti.



In tal modo, il primo RU conferisce operatività a una parte delle previsioni del PS, perseguendo obiettivi con questo coerenti e, allo stesso tempo, capaci di prefigurare il riordino di parti significative dei centri abitati.

Definizione degli obiettivi di protezione ambientale

Il RU definisce una disciplina che fa riferimento alla seguente gerarchia normativa, cui sono subordinate le possibilità e/o le condizioni per operare trasformazioni territoriali:

- disposizioni per la tutela dell'integrità fisica del territorio;
- disposizioni per la tutela dei caratteri qualitativi del territorio (risorse naturali e storicoculturali, aree a disciplina speciale);
- disposizioni per le trasformazioni del territorio (ambiti del territorio rurale, ambiti urbani).

Coerentemente con questa impostazione, fermo restando il rispetto delle disposizioni relative alla pericolosità geologica e idraulica, vengono prioritariamente individuate in appositi elaborati cartografici e sottoposte a regimi differenziati di salvaguardia:

- le *risorse naturali*: "boschi"; "ambienti naturali aperti"; "vegetazione lineare"; "sorgenti, pozzi e punti di prelievo ad uso acquedotti stico"; "reticolo idrografico superficiale"; "bacini di raccolta delle acque superficiali"; "isolotti satellite"; "affioramenti rocciosi interni"; "scogliere"; "grotte";
- le *risorse storico-culturali*: ("edifici matrice"; "edifici di valore architettonico e paesaggistico"; "cappelle, tabernacoli, croci votive"; "viabilità storica minore"; "verde ornamentale di impianto storico e scenografico"; "terrazzamenti e altre sistemazioni idraulico- agrarie e forestali".

Accanto alla salvaguardia dei principali sistemi di risorse, naturali e storico-culturali, che assicurano, in proprio e/o attraverso reciproche relazioni, la permanenza dei caratteri qualitativi profondi del territorio e del paesaggio locale, il RU definisce specifici ambiti territoriali (*aree a disciplina speciale*) dove le relazioni complesse tra le risorse territoriali producono sistemi a forte caratterizzazione identitaria e strategica per la qualità del territorio e della vita dei suoi abitanti.

Le aree a disciplina speciale, individuate dalla cartografia del RU e appositamente disciplinate, sono:

- le "aree pertinenti dei corsi d'acqua";
- le "aree di protezione paesistica e storico-ambientale";



Comune di Monte Argentario

- i "siti di importanza regionale" (SIR);
- le "aree di rilevante pregio ambientale" (ARPA);
- le "aree di reperimento" (AR);
- "l'ambito per lo sviluppo durevole dell'interno" (ASDI);
- le "aree di protezione e compensazione";
- i vincoli sovraordinati.

Le trasformazioni nel territorio rurale e negli ambiti urbani, se localizzate, sono concepite in coerenza con la salvaguardia delle risorse e delle aree a disciplina speciale, ovvero, se non localizzate, sono possibili solo sulla base di tale coerenza.

Nel territorio rurale il RU individua:

- *ambiti territoriali a prevalente carattere naturale*, finalizzati prioritariamente alla conservazione della natura.

Comprendono boschi, macchie, garighe, praterie ad ampelodesma, aree rupestri interne e costiere, aree con vegetazione umida di acque dolci o salmastre e aree circoscritte utilizzate per le attività agricole;

- *ambiti territoriali a prevalente carattere agricolo*, dove le caratteristiche dei terreni, le sistemazioni agrarie, gli usi passati e le potenzialità attuali rendono praticabili le attività agricole.

Si distinguono in "aree agricole di interesse primario" e "aree con prevalente funzione agricola";

- *ambiti territoriali a prevalente carattere insediativo*, corrispondenti agli insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale o turistico-residenziale, ovvero alle strutture ricettive all'aria aperta.

Nel territorio rurale, indipendentemente dagli ambiti territoriali individuati, il RU non prevede la realizzazione di nuove costruzioni stabili, con l'eccezione, ove consentite, delle costruzioni agricole ad uso degli imprenditori agricoli e delle addizioni funzionali previste, con le limitazioni dipendenti dal sistema delle salvaguardie, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio esistente non classificato di interesse storico.

Obiettivo di fondo del RU, in coerenza con il PS, è infatti la valorizzazione delle risorse interne (naturali e storico-culturali) in coerenza con le esigenze della loro salvaguardia. Accanto alla salvaguardia di tali risorse, inoltre, il RU sostiene la ripresa di una agricoltura di qualità (sono già presenti alcune aziende che operano in modo apprezzabile



nel settore della viticoltura) e delle attività, ricettive o di ristoro, compatibili. Prevede inoltre l'attivazione di uno strumento originale, l'ambito per lo sviluppo durevole dell'interno (ASDI), per favorire la creazione di reti sinergiche tra operatori, capaci di mettere a sistema gli elementi di interesse delle aree interne (risorse, prodotti, attività) e di attirare il turismo balneare e nautico, perseguendo in tal modo un duplice obiettivo: dare nuova centralità al promontorio e offrire ulteriori elementi di interesse al turismo balneare.

A Porto Santo Stefano, Pozzarello e Porto Ercole il RU definisce il perimetro degli ambiti urbani, comprensivo dei centri abitati esistenti e delle *aree di nuovo impianto*. Queste ultime sono costituite da aree interne e/o esterne ai centri abitati esistenti, ma ricadenti nelle relative UTOE di riferimento, così come definite dal PS.

Al loro interno si prevede la realizzazione di interventi volti alla sostituzione o alla riorganizzazione dei tessuti urbani esistenti, ovvero alla creazione di nuovi tessuti urbani.

Attraverso le *aree di nuovo impianto* il RU persegue la riorganizzazione e la qualificazione ecologica, morfologica, strutturale e funzionale dei centri abitati, dando attuazione, in coerenza con il PS, a parti organiche degli schemi direttori.

Nelle *aree di nuovo impianto* sono concentrate tutte le nuove costruzioni previste dal RU. La loro attuazione avviene attraverso la formazione del comparto edificatorio, con opere pubbliche predeterminate dal RU a carico degli operatori. Esse perdono di efficacia se i relativi piani attuativi non risultano convenzionati dopo cinque anni dalla approvazione del RU. Ogni *area di nuovo impianto* è specificatamente disciplinata da una apposita scheda progetto raccolta nell'Elaborato F del RU.

Al di fuori delle *aree di nuovo impianto* non sono consentiti nuovi interventi edilizi se non, con le limitazioni dipendenti dal sistema delle salvaguardie, attraverso le addizioni funzionali contemplate dagli interventi di ristrutturazione edilizia nei tessuti urbani di formazione recente (siano essi a prevalente carattere residenziale o produttivo)

Per gli ambiti urbani il RU disciplina distintamente le *prestazioni qualitative* (obiettivi di qualità strutturale e interventi di trasformazione edilizia e urbanistica consentiti, con relative modalità di attuazione) e le *prestazioni funzionali* (funzioni consentite nei settori funzionali urbani e cambi di destinazione d'uso, con relative condizioni).

Costituiscono eccezione alla suddetta disciplina le *aree con piani e progetti in fase di attuazione*, al cui interno ricadono gli interventi già approvati dalla Amministrazione Comunale, per i quali valgono le disposizioni vigenti al momento della approvazione.

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



Comune di Monte Argentario

Regione Toscana, ha integrato il Regolamento Urbanistico (adottato con D.C.C. n. 61 del 16/09/2011), attraverso l'implementazione delle Norme Tecniche di attuazione.

Tale disciplina corredata da quadro conoscitivo, necessario ai fini dell'integrazione dell'art. 95 "Misure di Salvaguardia", è volto alla 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.

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, disciplinati dalla l. 20 agosto 1177 e 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.

In questo ambito di tutela degli assetti portuali le attività nautiche rappresentano il motore dell'economia locale. Il RU, prevede il potenziamento delle attività artigianali e terziarie attraverso nuove previsioni produttive nell'area del Campone, a Porto Santo Stefano, e nelle aree retro portuali di Cala Galera, e getta le basi per la riorganizzazione delle aree portuali, dando operatività alla previsione strategica del corridoio multimodale, che dovrà garantire un agevole accesso ai porti del promontorio.



Il corridoio viene previsto, senza presupporre opere impattanti, attraverso l'utilizzazione della viabilità provinciale per Porto Ercole e Porto Santo Stefano, così come integrata dal recupero del tracciato della ex ferrovia che collegava Porto Santo Stefano con Orbetello.

Il RU definisce, inoltre, un sistema gerarchizzato della sosta in area urbana di supporto diretto alle aree portuali, da integrare, nei prossimi anni, con i grandi parcheggi scambiatori prefigurati dal PS all'ingresso del territorio comunale.

Verifica degli obiettivi con il Piano Strutturale

La LR 01/200512 precisa che gli atti di governo del territorio sono approvati nel rispetto della pianificazione territoriale. Pertanto il regolamento urbanistico (RU), che costituisce il principale atto di governo del territorio del comune, è predisposto e approvato nel rispetto del piano strutturale (PS), del piano territoriale di coordinamento provinciale (PTC) e del piano di indirizzo territoriale (PIT), che costituiscono, rispettivamente, lo strumento di pianificazione territoriale alla scala comunale, provinciale e regionale.

Il DPGR 3/R/200713, esplicitando le relazioni di raccordo tra PS e RU14, precisa che il PS *"può contenere prescrizioni e regole specifiche per la definizione degli assetti insediativi"*, ma che *"tali prescrizioni e regole non assumono in ogni caso valenza conformativa della disciplina dei suoli"*.

Tant'è che le dimensioni massime sostenibili sono individuate dal PS *"all'interno dei sistemi (territoriali) e sub sistemi considerati nella loro interezza, nonché delle singole unità territoriali organiche elementari (UTOE), con esclusione di ulteriori ambiti di dettaglio"*. A sottolineare che il PS non deve conformare il RU, il DPGR 3/R/2007 aggiunge che **"la localizzazione e il dimensionamento delle singole previsioni edificatorie sono affidati in via esclusiva al regolamento urbanistico, al quale il piano strutturale riserva una pluralità di opzioni pianificatorie, coerenti e compatibili con i contenuti statuari e strategici del piano medesimo"**.

Secondo la legislazione regionale toscana, in sostanza, il PS, quale strumento di pianificazione comunale valido a tempo indeterminato, individua obiettivi statuari e strategici cui la strumentazione operativa (in primis il RU) attribuisce valore conformativo, definendo nello specifico gli ambiti territoriali cui riferire le tutele e le strategie del PS.

Poiché inoltre le previsioni di trasformazione territoriale del RU (aree con vincoli preordinati all'esproprio, aree con previsioni edificatorie sottoposte a piano attuativo) perdono di efficacia se entro cinque anni dalla approvazione del RU non siano stati approvati i progetti esecutivi o non siano stati approvati (convenzionati) i PA (i PA di iniziativa privata), il RU dà attuazione nel tempo alle previsioni del PS, definendo, di cinque anni in cinque anni, *"la localizzazione e il dimensionamento delle singole previsioni edificatorie"* scelte tra le opzioni offerte dal PS. Di modo che *"Alla scadenza del*



Comune di Monte Argentario

quinquennio ... i dimensionamenti che abbiano perduto efficacia ... rientrano nei quantitativi residui del piano strutturale, disponibili per la definizione del successivo quadro previsionale strategico quinquennale”.

Nel successivo quadro previsionale quinquennale, il RU potrà nuovamente confermare le previsioni edificatorie decadute, ovvero utilizzare le relative consistenze in altra parte dell'UTOE di riferimento.

In coerenza con la legislazione regionale, il RU del Comune di Monte Argentario, in quanto strumento urbanistico operativo, si relaziona pertanto al PS in termini di coerenza sostanziale, utilizzando specifiche conoscenze e riferendo gli ambiti territoriali, individuati dal PS per definire i propri obiettivi di tutela e di strategia, a condizioni più omogenee, alle caratteristiche dei luoghi e/o a segni fisicamente riconoscibili sul territorio.

Per quanto concerne il sistema delle salvaguardie, il RU definisce una disciplina di tutela dei caratteri qualitativi del territorio, che riguarda le risorse naturali, le risorse storico-culturali e le aree a disciplina speciale. Attraverso questa disciplina, il RU recepisce secondo criteri di sostanziale coerenza, gli obiettivi che il PS individua per la sua parte statutaria: in particolare per le invarianti strutturali di carattere statutario, per le aree della conservazione ordinaria (ACO) e per le aree della conservazione attiva (ACA). La disciplina operativa prevista dal RU per il territorio corrispondente alle suddette aree assicura, infatti, il pieno rispetto delle previsioni strutturali, se pure in assenza di un pedissequo richiamo alla relativa individuazione cartografica nella tavola n. 7 del PS, "Regimi di intervento".

Allo stesso modo, per gli ambiti territoriali a prevalente carattere insediativo le previsioni del RU sono coerenti con le previsioni non conformative del PS, sia pure in termini di non pedissequo recepimento, attraverso il riconoscimento di condizioni omogenee e l'individuazione di perimetri più coerenti con l'effettivo stato dei luoghi.

In coerenza con tale impostazione, il RU definisce gli ambiti a prevalente carattere insediativo del territorio rurale, dettagliando e articolando le indicazioni del PS. Per il primo quinquennio il RU non recepisce, invece, le aree della trasformazione ordinaria e della trasformazione intensiva per parchi e servizi, se non quando queste sono correlate a specifiche previsioni che l'Amministrazione Comunale giudica prioritarie (ad esempio area delle Piane), rinviandone l'operatività ai successivi quadri programmatici quinquennali.

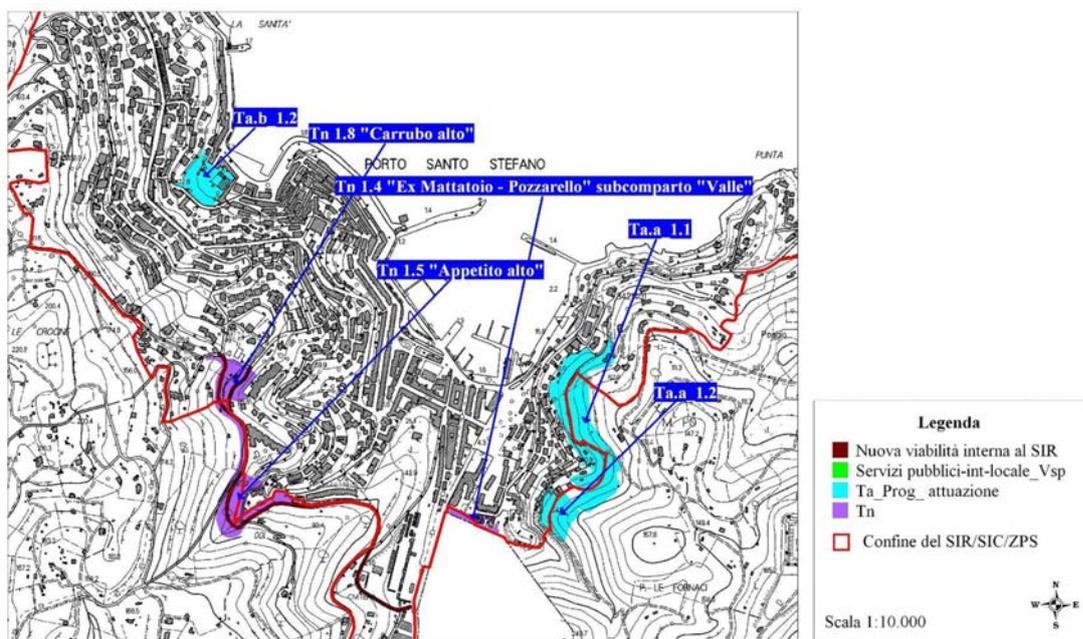
Allo stesso modo le aree della trasformazione intensiva (ATI) sono classificate come aree di nuovo impianto, ove funzionali alla attuazione delle priorità programmatiche della Amministrazione Comunale, ovvero sottoposte alla disciplina del patrimonio edilizio esistente, rinviandone gli interventi di trasformazione ai successivi quadri programmatici quinquennali. Per quanto concerne, poi, le aree della trasformazione strategica individuate dal PS (ATS), il RU conferisce operatività a quella parte di esse che meglio si lega agli obiettivi del primo quinquennio, finalizzati prioritariamente ad assicurare



definizione morfologica, funzionale e formale a settori organici degli ambiti urbani. Il RU conferisce pertanto operatività alle trasformazioni strategiche del PS che riguardano le aree di accesso ai centri abitati di Porto Santo Stefano, Pozzarello e Porto Ercole, al lungo mare di Porto Santo Stefano e Porto Ercole, al corridoio multimodale, rinviando l'operatività delle altre opzioni strategiche, delle quali non viene pregiudicata l'attuazione, ai successivi quadri programmatici quinquennali.

Obiettivi di protezione ambientale

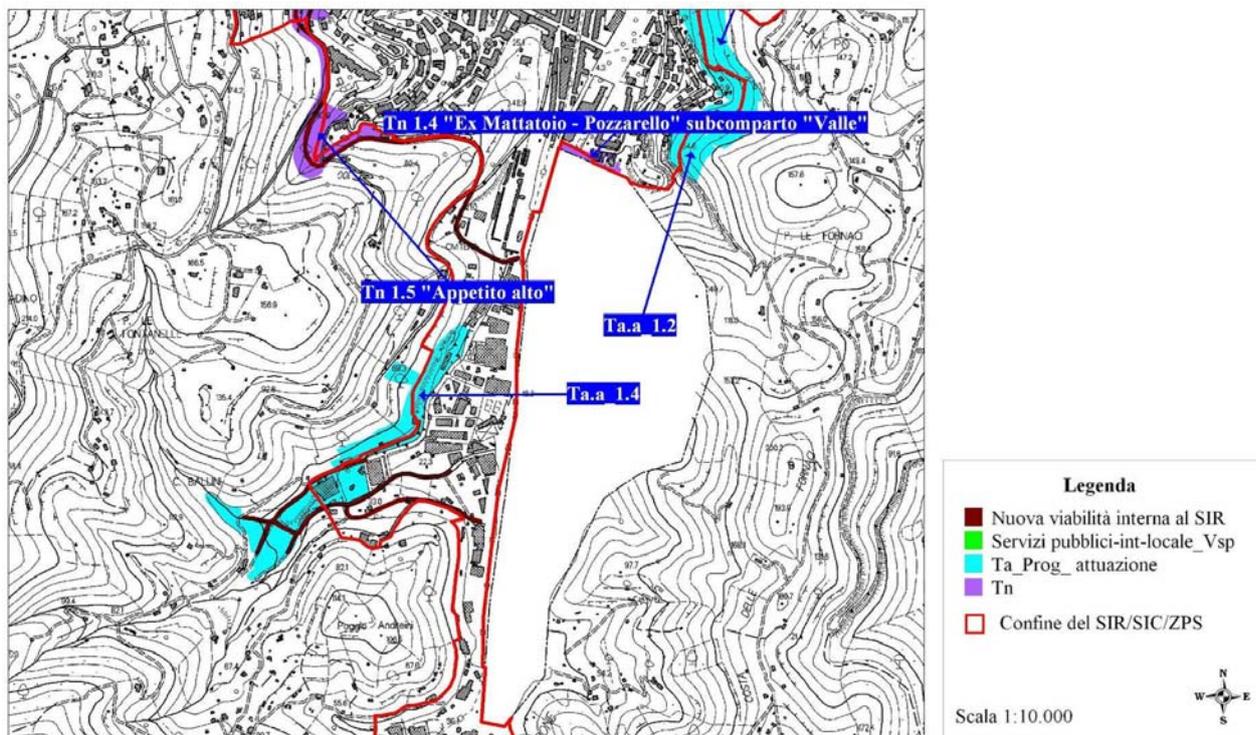
Ai fini della valutazione ambientale di seguito vengono elencate le previsioni del Regolamento Urbanistico, comprensive in questo caso anche dei piani e progetti in fase di attuazione ivi contenuti, ritenuti significativi rispetto agli obiettivi di protezione ambientale, da qui in avanti spesso semplicemente indicati come "piani", "progetti" o "previsioni". Per ciascuna di esse viene indicata la denominazione, la localizzazione, la superficie direttamente interessata (approssimata in eccesso quando stimata in modo grossolano), i rapporti con il SIR (superficie interna) e l'attribuzione o meno di un'area "cuscinetto" (*buffer*) perimetrale di 50 m potenzialmente soggetta ad interferenza, secondo quando disciplinato nella Valutazione di Incidenza.



Previsioni significative per Porto Santo Stefano



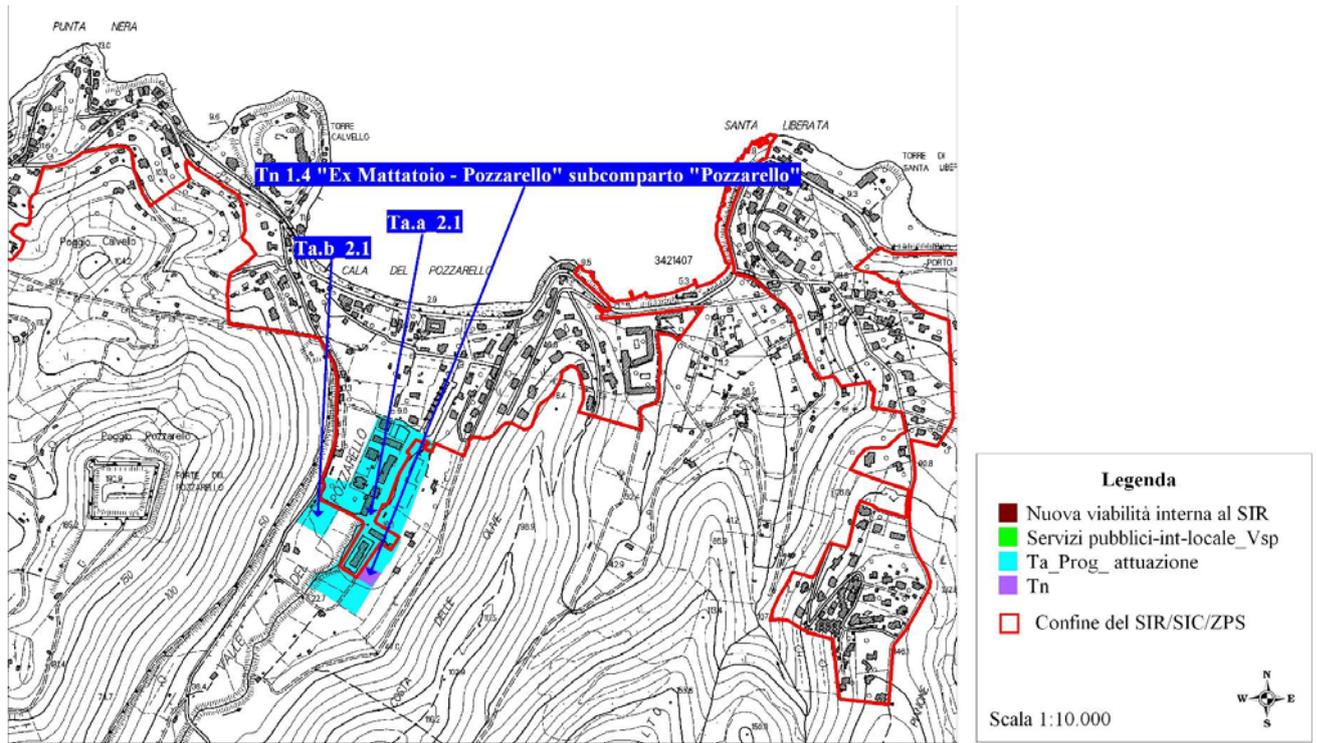
Comune di Monte Argentario



Previsioni significative per Porto Santo Stefano - Campone



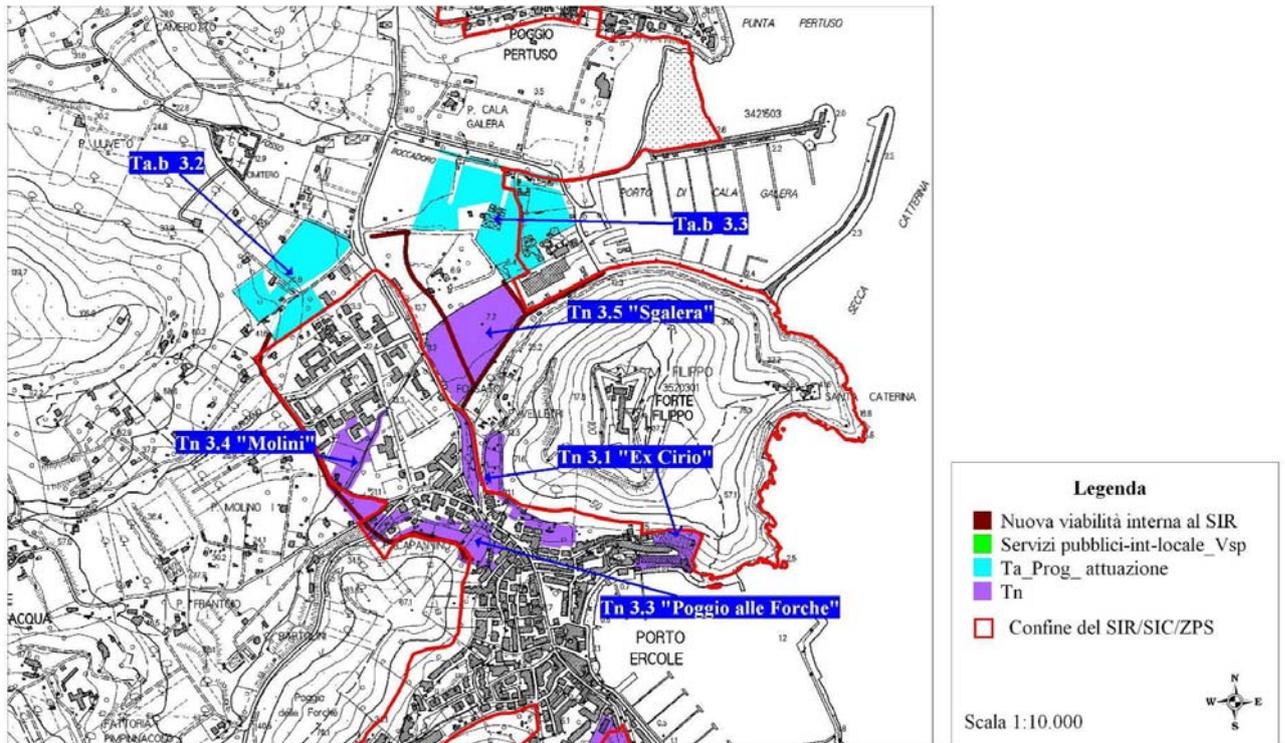
Comune di Monte Argentario



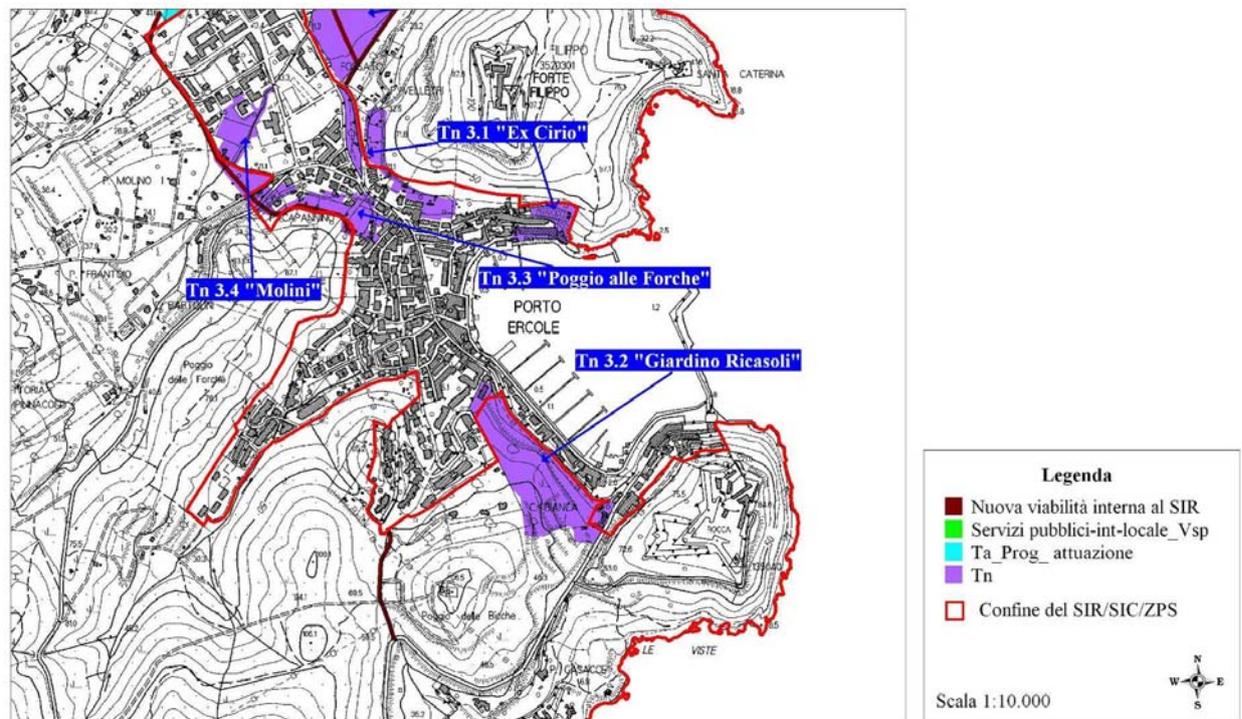
Previsioni significative per Pozzarello



Comune di Monte Argentario



Previsioni significative per Porto Ercole





Principali previsioni, piani e progetti

Programma integrato di intervento di Porto Santo Stefano "Area Jacovacci"

Nell'area è prevista la realizzazione di volumetrie destinate a commercio al dettaglio, attrezzature e servizi per la cultura, parcheggio multipiano. Sebbene si trovi nell'area urbana e ben all'esterno del SIR, rappresenta una minaccia per la presenza di un sito riproduttivo di una delle specie di fauna di interesse comunitario e di particolare valore conservazionistico (*Discoglossus sardus*) la cui popolazione può essere considerata facente parte del complesso delle popolazioni (meta-popolazione) presente nel SIR.

Piano particolareggiato di iniziativa privata "Poggio del Valle"

Prevista la realizzazione di 9.600 mc a uso residenziale.

Piano di lottizzazione "Le Fornaci"

Prevista la realizzazione di 7.426 mc a uso residenziale.

Piano di lottizzazione "Pispino zona D1 e D2"

Prevista la realizzazione di 49.254 + 2.087 mc per industria e artigianato.

Piano di lottizzazione "Grottino Pispino"

Prevista la realizzazione di 14.112 mc a uso residenziale e di 586 mc per commercio al dettaglio (esercizi di vicinato).

Piano per l'edilizia economica e popolare e programma integrato di intervento "Pozzarello"

Prevista la realizzazione di 100.840 mc a uso residenziale, di 3.000 mc per commercio al dettaglio (esercizi di vicinato), di 2.000 mc per attrezzatura e servizi per la cultura (centro sociale) e di 3.500 mc per attrezzatura religiosa (chiesa).

Piano per l'edilizia economica e popolare "Cala Galera"

Nell'area era prevista la realizzazione, ormai già quasi del tutto completata, di volumetrie destinate a commercio e residenza.

Piano di lottizzazione "Cala Galera- zona D1"

Nell'area è prevista la realizzazione di volumetrie destinate a industria e artigianato. La superficie interessata dal PIP occupa circa 5 ha, localizzati all'interno di un'area di circa 12 ha destinati dal Piano Strutturale ad "aree di possibile trasformazione ad uso infrastrutturale e servizi". L'intervento prevede la realizzazione di strutture (130.000 mc di capannoni) per artigianato e servizio alla nautica.

Area di nuovo impianto Comparto "Appetito Alto"

Comprende aree non urbanizzate ubicate nella parte sud – occidentale del centro abitato di Porto Santo Stefano, parzialmente interne al SIR. Esso prevede la realizzazione di un tratto della viabilità di gronda e di raccordo, con il relativo verde di corredo stradale, e la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera e di una struttura commerciale e/o direzionale



Area di nuovo impianto Comparto "Campone"

Comprende aree non edificate e aree occupate da attività produttive, all'aria aperta o in costruzioni precarie, ricadenti all'estremità meridionale della zona produttiva del Campone. Prevede l'ampliamento di un tratto di strada trasversale esistente, la realizzazione di tre ampi parcheggi a raso, la realizzazione di un'area di verde pubblico di rigenerazione ambientale, la realizzazione dell'impianto di distribuzione carburanti, di strutture commerciali e produttive.

Area di nuovo impianto Comparto "Carrubo Alto"

Comprende le aree non urbanizzate ubicate nella parte sud-occidentale di Porto Santo Stefano. Prevede la realizzazione di un tratto della viabilità di gronda e di raccordo, con il relativo verde di corredo stradale, di un parcheggio pubblico a raso e di residenze private.

Area di nuovo impianto Comparto "Ex mattatoio – Pozzarello"

Si compone di tre sub compartimenti, di cui due d'interesse ai fini del presente lavoro, localizzati rispettivamente a Porto Santo Stefano (Valle) e a Pozzarello. Prevede: il recupero dell'area dell'ex mattatoio (Valle), previa demolizione delle costruzioni esistenti, quale piazza attrezzata antistante il parcheggio multipiano previsto dal RU nell'attuale campo sportivo; la realizzazione di residenze private nell'area di Pozzarello prossima al PEEP.

Area di nuovo impianto Comparto "Ex Cirio"

Comprende le aree non edificate ubicate a N di Porto Ercole, occupate da orti, oliveti e, per un certo tratto, da una strada minore di servizio, nonché il complesso della ex Cirio, affacciato sul porto. Occupa una fascia territoriale sottostante il poggio di Forte Filippo. Prevede in particolare: la realizzazione di una strada di accesso alla ex Cirio (ampliamento, rettifica e prolungamento di un tracciato preesistente); la realizzazione di un grande parcheggio pubblico a raso, a integrazione di uno esistente; la realizzazione di una vasta area verde di rigenerazione ambientale; la realizzazione di un sistema di parcheggi privati a raso intervallati da spazi di verde privato; il recupero dell'ex Cirio a struttura ricettiva alberghiera e la creazione di parcheggi pertinenziali nelle aree immediatamente a monte.

Area di nuovo impianto Comparto "Sgalera"

Comprende le aree non edificate ubicate nella parte nord-orientale del centro abitato, sul retro della zona produttiva frontistante il porto di Cala galera. Presenta terreni a seminativo in stato di abbandono. Prevede: la realizzazione di una porzione del parco Caravaggio compresa tra le pendici del colle di Forte Filippo e il Fosso dei Molini; la sistemazione a verde pubblico di un tratto di sponda del Fosso dei Molini; la realizzazione di viabilità; la realizzazione di parcheggi pubblici di dimensioni adeguate alle esigenze dei mezzi pesanti; la realizzazione di strutture artigianali e commerciali.

Area di nuovo impianto Comparto "Molini"



Comprende le aree non edificate ubicate nella parte occidentale del centro abitato; è attraversato dal Fosso dei Molini. Presenta terreni incolti e sistemi particellari complessi, con tratti residuali di vigneto e oliveto. Prevede: realizzazione di viabilità; realizzazione di un parcheggio pubblico a raso; realizzazione di un sistema del verde lungo il Fosso dei Molini (varco) e nelle aree limitrofe (rigenerazione ambientale); realizzazione di residenze private.

Area di nuovo impianto Comparto "Poggio delle Forche"

Comprende le aree inedificate ubicate nella parte occidentale di Porto Santo Stefano, con tratti a oliveto. E' sovrastato da Poggio delle Forche. Prevede: realizzazione di tratti di viabilità con il relativo verde di corredo stradale; realizzazione di un parcheggio pubblico e di parcheggi privati a raso; realizzazione di residenze private.

Area di nuovo impianto Comparto "Giardino Ricasoli"

Comprende il Giardino Ricasoli, storico giardino di acclimatazione ubicato nella parte sud-occidentale di Porto Ercole, nonché le porzioni residuali della vecchia villa (Casa Bianca) e, nella parte settentrionale, l'ex asilo Ricasoli prossimo alle scuole primarie e secondarie di primo grado del centro abitato. Prevede la realizzazione di parcheggi pubblici lungo Via Panoramica, immediatamente a monte della villa, e una serie di interventi di restauro e recupero.

Corridoio multimodale (tratti in galleria)

Il corridoio multimodale rappresenta la principale opera infrastrutturale prevista dal Piano strutturale per razionalizzare l'accesso ai porti e ai centri abitati del territorio comunale, per favorire il trasporto pubblico e per consentire gli spostamenti ciclabili. Si tratta di un sistema stradale complesso a uso di autovetture private, bus navetta per il trasporto pubblico e biciclette, basato sulla viabilità esistente e sul recupero del sedime della ex ferrovia Orbetello – Porto Santo Stefano a sede viaria nel tratto compreso tra Val di Prato e Porto Santo Stefano. Il recupero di alcuni tratti in galleria potrebbe interferire con specie minacciate di Chiroterteri che attualmente vi trovano rifugio.

Per valutare i possibili effetti delle opere esaminate su habitat, flora e fauna, in primo luogo si è fatto riferimento alla distribuzione potenziale degli elementi di interesse regionale rispetto alle tipologie di vegetazione considerate nella carta della vegetazione del territorio comunale. Si è inoltre proceduto a verificare i rapporti fra le previsioni e le tipologie ambientali considerando in particolare la percentuale della superficie di ciascuna tipologia ambientale interessata dalle opere previste, al fine di verificare quali tipologie, e conseguentemente quali habitat e quali specie, possano essere influenzate in modo significativo. Vista la limitata porzione di ciascuna tipologia ambientale interessata da piani, progetti e previsioni (cf. oltre), l'analisi non è stata ripetuta sulla superficie potenzialmente occupata da ciascuna specie o habitat.

Sono stati inoltre esaminati i rischi di potenziale incidenza significativa a carico delle specie e degli habitat presenti solo in una o in poche stazioni nel territorio comunale,



mettendo a confronto la loro distribuzione con le previsioni in esame ed esaminandone le caratteristiche ecologiche nei casi di possibile interferenza.

Per quanto riguarda l'incidenza sull'integrità del sito, si è cercato di individuare i casi in cui determinate previsioni possano alterare in modo significativo (rispetto agli obiettivi di conservazione del sito; ad es. non sono considerate modificazioni solo di carattere estetico) le caratteristiche di porzioni del SIR oppure quelle di determinate tipologie ambientali o gruppi di tipologie ambientali che sono necessari per le specie e gli habitat di valore conservazionistico.

Principali azioni di tutela ai fini dell'attuazione dei comparti edificatori

Alcune delle previsioni del RU riguardano il bacino del Fosso del Campone, ma le disposizioni contenute nelle NTA relativamente alla tutela della Vegetazione lineare (Articolo 19), del Reticolo idrografico superficiale (Articolo 21) e dei Bacini di raccolta delle acque superficiali (Articolo 22), sembrano garantire ampiamente la tutela dei siti riproduttivi di questa specie all'interno e all'esterno del SIR. I previsti interventi sul giardino Jacovacci (parcheggio multipiano e altro), seppur all'esterno del SIR, dovrebbero essere progettati in modo da salvaguardare il popolamento locale di discoglosso, che si riproduce in una vasca con acqua corrente presente nell'attuale parcheggio. In accordo con quanto indicato al citato art. 20 delle NTA, con riferimento al punto 5 (*Raccolte d'acqua di interesse faunistico... I progetti edilizi, i Programmi aziendali e i PA evidenziano la presenza di raccolte di acqua di interesse naturalistico nelle aree di competenza e, se del caso, definiscono gli interventi atti a garantirne la conservazione, il recupero o la sostituzione*), si dovrà garantire la tutela del sito riproduttivo oppure, più verosimilmente, provvedere alla sua sostituzione mediante la realizzazione di una nuova raccolta d'acqua idonea alla specie e localizzata il più possibile vicino a quella attuale (aree verdi pubbliche e/o private limitrofe).

La *Rana lessonae* (oggi conosciuta con il nome *Pelophylax lessonae*) è un Anfibio di interesse regionale che all'Argentario, per quanto ci risulta, è segnalato solo per il fosso del Campone ma che probabilmente ha una distribuzione ben più estesa (ad es. un individuo probabilmente riferibile a questa specie è stato osservato nel Fosso degli Acquastrini, nell'ambito del presente lavoro). Le considerazioni esposte relativamente al discoglosso sardo valgono anche per questa specie, il cui areale è incomparabilmente più ampio di quello del discoglosso.

Un'ulteriore possibile problematica per alcune specie animali legate ai corsi d'acqua riguarda alcune specie rare di Molluschi d'acqua dolce segnalate solo nel Fosso degli Acquastrini (*Vertigo moulinsiana* e *V. angustior*), che è peraltro l'unico sito dell'Argentario dove, per quanto ci risulta, sono presenti pesci d'acqua dolce non introdotti (comunque non appartenenti a specie di interesse conservazionistico). Queste specie potrebbero



essere danneggiate da operazioni di ripulitura e di risagomatura del corso d'acqua, ma le disposizioni contenute nelle NTA relativamente alla tutela della Vegetazione lineare (Articolo 19), del Reticolo idrografico superficiale (Articolo 21) e dei Bacini di raccolta delle acque superficiali (Articolo 22), sembrano garantire ampiamente la tutela dei siti riproduttivi di questa specie all'interno e all'esterno del SIR.

Relativamente agli obiettivi di conservazione del sito, se da una parte è evidente che questo è stato individuato principalmente per la presenza di una serie di elementi di interesse regionale e comunitario legati in massima parte agli ambienti delle coste rocciose e dei vari stadi delle successioni vegetazionali dei rilievi costieri mediterranei (prati annui, garighe, macchia e boschi di leccio e/o sughera) e assume un notevole rilievo anche per la fauna di grotta e come area di sosta per i migratori, occorre ricordare che fra gli obiettivi indicati nella Deliberazione G.R. n. 644 del 2004 relativa all'attuazione della L.R. 56/2000, è citato il *"Mantenimento/incremento di un mosaico ambientale complesso, con sufficiente presenza dei diversi stadi delle successioni vegetazionali e di zone agricole (importanza molto elevata)"*. Anche se si pone principalmente l'accento sull'importanza dei diversi stadi evolutivi della vegetazione mediterranea, è espressamente citata la necessità di mantenere un'adeguata presenza di zone agricole. In questo senso, fra le misure di conservazione da adottare è indicata l'*"Incentivazione/promozione delle attività agricole a basso impatto verificando, in particolare, la possibilità di ripristino di attività zootecniche che consentano il mantenimento di praterie e garighe (importanza molto elevata)"*. Questa problematica spiega perché la necessità di elaborare un Piano di gestione specifico del sito è ritenuta elevata: *"I diffusi fenomeni di abbandono delle attività agropastorali e lo sviluppo del turismo hanno provocato, e stanno ancora provocando, rapidi cambiamenti nell'assetto vegetazionale, con conseguente rischio di scomparsa per alcuni degli habitat e per le specie di maggiore importanza."*

Quanto disposto nel RU in esame, con particolare riferimento ai contenuti del **Titolo II Disposizioni per il territorio rurale**, è del tutto in linea con quanto sopra ricordato circa la necessità di mantenere e recuperare gli agroecosistemi.

Per quanto riguarda gli ambienti di costa rocciosa e il mosaico dei vari stadi delle successioni della vegetazione mediterranea (cioè gli ambienti che più caratterizzano il sito e che sono quelli di maggior interesse conservazionistico), non sembrano ragionevolmente prevedibili incidenze significative. I vari tipi di vegetazione riferibili a questi ambienti sono interessati dalle previsioni in esame, direttamente o indirettamente, in modo molto limitato. Inoltre, le **"Disposizioni per la tutela dei caratteri qualitativi del territorio"**, con riferimento agli artt. relativi al **"Titolo I Risorse naturali"**, garantiscono ampiamente la tutela di questi ambienti. Per l'integrità degli habitat e delle specie di fauna di interesse regionale e comunitario delle coste rocciose e dei rilievi del Monte Argentario non sembrano ipotizzabili incidenze significative.



Comune di Monte Argentario

L'area di **Le Piane – Terrarossa**, cioè il territorio compreso fra Pod. Poggio Tondo, Punta degli Stretti, il promontorio di Terrarossa e l'area del depuratore e della ex discarica, delimitato a nord dalla Laguna e a sud dall'inizio dei rilievi più aspri, è quella che è stata e che in parte è ancora maggiormente interessata da interventi e previsioni di trasformazione del territorio.

Trattandosi di un'area con caratteristiche peculiari nell'ambito del SIR - comprende le uniche zone più o meno pianeggianti, coltivate o incolte, di una certa estensione – un'eventuale significativo aumento degli attuali livelli di antropizzazione potrebbe modificare, in senso negativo, lo stato di conservazione delle comunità animali e, in minor misura, vegetali, caratteristiche degli agroecosistemi di questo settore del SIR. Il RU in esame contiene previsioni di impatto assai modesto relativamente a quest'area, il cui peso rispetto a quello di opere già realizzate (in particolare il campo da golf) appare marginale. Nelle successive fasi pianificatorie e progettuali relative alle previsioni riguardanti quest'area, con particolare riferimento al completamento degli impianti sportivi pubblici in loc. Le Piane, precauzionalmente, appare necessario procedere a un'accurata analisi delle possibili incidenze, anche cumulative, sulle specie animali dell'area e sull'integrità complessiva del sito, individuando le misure di mitigazione necessarie a ridurre al minimo eventuali effetti negativi.

Gli habitat di gariga e prateria ad *ampelodesma* (Garighe savanoidi ad *Ampelodesmos mauritanicus*), localizzati attorno al **Forte Filippo**, appaiono soggetti a un certo grado di isolamento, in quanto le previsioni (già in parte attuate) del PS e dell'RU interessano gran parte delle superfici pianeggianti di Cala Galera. In particolare, la previsione del Comparto **Tn 3.5 "Sgalera"** interessa l'ultima fascia ancora non completamente edificata adiacente al promontorio del Forte e pertanto, anche se non occupata da habitat di interesse, tale fascia garantisce ancora un minimo di connettività tra gli habitat del promontorio e quelli naturali del resto del SIR.

Il RU prevede, nel suddetto comparto, la realizzazione di una porzione del "parco Caravaggio" compresa tra le pendici del colle di Forte Filippo e il Fosso dei Molini; la sistemazione a verde pubblico di un tratto di sponda del Fosso dei Molini; la realizzazione di viabilità; la realizzazione di parcheggi pubblici di dimensioni adeguate alle esigenze dei mezzi pesanti e la realizzazione di strutture artigianali e commerciali.

In quest'ottica, si rende necessario garantire il mantenimento di connettività ecologica e funzionale alle specie di fauna (in particolare rettili e piccoli mammiferi) attraverso la realizzazione di una fascia ininterrotta di vegetazione incolta (prateria e macchia arbustiva) di circa 20 metri all'interno dell'area adibita a "Parco Caravaggio". Specifiche più dettagliate, sempre finalizzate a limitare l'isolamento ecologico-funzionale del promontorio, dovranno essere elaborate in sede di Studio di Incidenza Ambientale del Piano attuativo convenzionato.



Comune di Monte Argentario

Fra le opere previste dal Regolamento Urbanistico non ancora realizzate, ve ne sono alcune che, per localizzazione ed estensione dell'opera, possono generare un impatto nei confronti del SIR "Laguna di Orbetello".

Le opere sono le seguenti: il completamento del complesso sportivo de "Le Piane" e il corridoio di mobilità.

Per quanto concerne gli eventuali stralci successivi fino al completamento degli impianti sportivi previsti a Le Piane, si ritiene che sia sufficiente prevedere, in sede progettuale, le adeguate misure per contenere al minimo l'inquinamento luminoso, utilizzando per le illuminazioni di servizio lampade ai vapori di sodio (inadatte per l'illuminazione dei campi durante lo svolgimento delle attività sportive), ritenute le meno attrattive per la fauna (cfr ad es. Whiterington e Martin 1996).

Infine, si ritiene che la realizzazione del corridoio multimodale non dovrebbe comportare alcuna incidenza sul SIR "Laguna di Orbetello", in quanto il tracciato previsto corre adiacente alla strada SS 440 tra S. Liberata e Terrarossa e alla SP. 2 tra Terrarossa e la Feniglia, senza perciò pregiudicare la conservazione di habitat, flora e fauna della laguna.



Proponente

REGIONE TOSCANA – Area di coordinamento sviluppo rurale

Settore Programmazione Forestale – Contributo istruttorio

Considerazioni di carattere generale:

1) Si ricorda, in linea, generale, che i sénsi dell'art. 47 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1, "Norme per il governo del territorio" "... (Omissis) Per le attività forestali, per la loro pianificazione e per gli interventi da realizzarsi in aree sottoposte a vincolo idrogeologico si applica quanto previsto dalla Legge regionale '21 Marzo 2000, n. 39 (Legge Forestale della Toscana) e dal relativo regolamento".

2), Si ricorda altresì e si evidenzia che, per quanto per quanto riguarda il Titolo IV, Capo 111 (Il Territorio rurale), della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1, "Norme per il governo del territorio", è stato approvato il Decreto del 'Presidente della Giunta Regionale 09 Febbraio 2010, n. 7 R, relativo a "Modifiche al regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 5/R (Regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo 1,11 (Il Territorio rurale), della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1, "Norme per il governo del territorio" e che tale Regolamento è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 8, parte prima, del 17.02.2010 e che è entrato in vigore trenta giorni dalla sua pubblicazione sul BURT.

a) Le descrizioni della vegetazione forestale degli elaborati relativi all'Uso del Suolo (Tavola B1), nonché le descrizioni dell'Art 17, comma 4 delle NTA, per quanto accurate e ben realizzate, non sono perfettamente rispondenti alla terminologia usata nelle disposizioni dettate dall'art 44, comma 5, punto a) del D P G R n 48/R del 8 08 2003 e che pertanto occorre elaborare una Tabella di corrispondenza fra le tipologie riportate nella legenda a tali elaborati cartografici e le categorie forestali dell'Inventario Forestale della Toscana. Si comunica che tutti i riferimenti cartografici possono essere reperiti attraverso la consultazione dei volumi e carte tematiche di "Boschi e macchie di Toscana" edito dalla stessa Regione. Toscana.

La tipologia forestale illustrata, è la tipologia ufficiale della stessa regione da adottare nei documenti tecnico-amministrativi a cui fa esplicito riferimento il P.F.R. 2007-2011 (Del. C.R. 13 dicembre 2006, n.125). Si fa notare come per la cartografia forestale siano state approvate le modalità di elaborazione con Decreto Dirigenziale n. 3212 del 15.07.2008, per la corretta elaborazione della carta forestale la Regione Toscana ha altresì elaborato il volume "La carta forestale della Toscana".

Infatti si fa notare come ogni documento relativo all'uso del suolo non rappresenta solamente uno strumento operativo per la conoscenza, la programmazione e la gestione del territorio agrario e forestale ma è funzionale per il completamento del Sistema Informativo Territoriale e delle banche dati territoriali rappresentando uno strumento operativo di pianificazione territoriale.



Comune di Monte Argentario

CONSIDERAZIONI – **Accolta**. Si predispongono l'integrazione dell'art. 17 inserendo la tabella delle corrispondenze al comma 2.1.

1.2. I boschi presenti nel territorio comunale sono individuati nell' "Elaborato B.1 – Risorse naturali" ~~dalle tavole grafiche del RU~~. Si riporta di seguito tabella esplicativa delle principali corrispondenze fra le tipologie riportate nella legenda e le categorie forestali dell'Inventario Forestale della Toscana, ai sensi dell' art. 44 del D.P.G.R. n. 48/R del 08.08.2003.

Legenda Elaborato B1	Conversione Tipi Forestali
Boschi di particolare valore naturalistico	
b1 Boschi mesofili maturi a dominanza di leccio e altre latifoglie	1.1. Lecceta tipica a <i>Viburnum Tinus</i>
b2 Boschi a dominanza di leccio e sughera	1.2. Lecceta di transizione ai Boschi di caducifoglie
b3 Formazioni forestali degli impluvi a dominanza di leccete con alloro	2.3. Macchia Termomediterranea
Ambienti aperti naturali	
	2.2. Macchia bassa Mesomediterranea
	4.2. Pineta di Pino d'aleppo di rimboschimento
	20.3. Ginestreto Collinare di <i>Spartium Junceum</i>
Gariga e prateria xerica	Terreno saldo

b) per quanto riportato al punto 1), le norme dell'art. 17 delle NTA, riportate a pag. 39/41, non appaiono conformi con la Legge regionale 21 Marzo 2000, n. 39 (Legge Forestale della Toscana) e relativo Regolamento forestale D.P.G.R. n. 48/R del 8.08.2003. In particolare quanto riportato ai punti 2.1, , 2.2), 2.4), 2.5), 2.6) appare difforme, se non addirittura in contrasto, col sopra nominato Regolamento forestale e pertanto tali punti vanno modificati se non addirittura espunti. Entrando nel merito specifico: il punto 2.1) dell'art. 17 delle NTA, relativo alla riduzione della superficie boscata, va modificato ed adeguato alla normativa riportata dagli artt. 79 ("Trasformazione dei boschi"), 80 (Criteri e prescrizioni per il rilascio dell'autorizzazione



Comune di Monte Argentario

alla trasformazione di boschi") ed 81 ("Rimboschimento .compensativo") del Regolamento Forestale;

Il punto 2.2), relativamente alle nuove strade, va conformato all'art. 49 della Legge Forestale e agli artt. 90/95 del suddetto Regolamento Forestale ("Opere e movimenti di terreno connessi alla coltivazione ed alla sistemazione dei terreni agrari e forestali");

Il punto 2.4), relativo agli interventi di rimboschimento, va conformato, per la scelta delle specie forestali all'allegato a delta LR 39/00;

Per il punto 2.6), relativo alla valutazione di incidenza, e netto specifico dei punti a), b), c) e d) si ricorda che tale valutazione di incidenza é specificatamente normata da leggi comunitarie, nazionali e regionali e die va eseguita solo nei casi specificamente previsti da tali normative;

CONSIDERAZIONI – **Accolta.** Date le peculiarità del territorio del Comune di Monte Argentario e le invarianti del Piano Strutturale si ritiene opportuno modificare i punti 2.1, 2.2, e 2.6, ed espunti i punti 2.4 e 2.5, come di seguito riportato.

2.1. I boschi sono da conservare quali componenti essenziali del patrimonio ambientale, della funzionalità ecologica del territorio comunale e della qualità paesaggistica: ogni intervento dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni del Regolamento DPGR N. 48/r del 8.8.2003 ~~Qualora, per documentate esigenze di rilevanza pubblica e previo parere favorevole degli enti preposti, si dovesse procedere all'eliminazione di una parte di bosco, si dovrà provvedere, sulla base di un progetto specifico che faccia ricorso a specie autoctone, al reimpianto di una superficie boscata di superficie quanto meno pari a quella interessata dall'espianto, prestando adeguate garanzie finanziarie per l'attecchimento.~~

Nei reimpianti compensativi, si perseguiranno i seguenti obiettivi:

- rimboschimento mediante la redazione di un Piano di Coltura e Conservazione;
 - qualora si tratti di opere pubbliche, integrare il relativo progetto con la previsione dettagliata degli interventi compensativi;
1. privilegiare l'impianto di specie tipiche dei luoghi;
 2. nel caso che il soggetto obbligato sia proprietario di altri terreni disponibili, è ammessa la localizzazione del rimboschimento in un ambito di sua scelta, preferibilmente senza soluzione di continuità;
 3. ottenere l'impegno del soggetto obbligato ad assicurare per almeno 10 anni l'attecchimento del nuovo impianto;
 4. qualora il disboscamento da compensare sia contenuto entro le 10 piante o i mq 250 c.a. di superficie forestale, ottenere il pagamento di un'indennità in alternativa al rimboschimento;
 5. i relativi proventi saranno comunque reinvestiti in interventi compensativi;
 6. dettare disciplina specifica e definire perimetri esatti per i rimboschimenti compensativi, inerenti le previsioni previgenti, qualora riconfermate o da definire con una convenzione da allegare a un Piano di Coltura e Conservazione.



Comune di Monte Argentario

Fatti salvi i termini legislativi vigenti, sarà privilegiata, nel caso di rimboschimenti compensativi per superfici fino a 5 ettari, la localizzazione degli stessi entro gli ambiti comunali nei quali il disboscamento è richiesto. Analogamente, per superfici superiori a 5 ettari, saranno favorite localizzazioni di rimboschimento in ambito limitrofo (anche se esterno al perimetro comunale) alla zona interessata o, in alternativa, in aree comunque comprese nel territorio provinciale.

2.2. Al loro interno è vietata qualsiasi attività che possa pregiudicare la struttura forestale nel suo complesso, in special modo la realizzazione di nuove strade salvo l'impossibilità di utilizzare e ammodernare opere e strutture ~~e di nuove costruzioni~~, ancorché precarie, fatta eccezione per quelle che si rendessero necessarie ai fini della tutela ambientale e della protezione civile e per quelle connesse al taglio dei boschi (ai sensi dell'art. 49 della LR 39/2000 e artt. 90/95 del DPGR n. 48/2003).

~~2.4. Negli interventi di riforestazione si devono utilizzare le specie vegetali autoctone o naturalizzate specificatamente indicati dal RE; sono vietati interventi di riforestazione con conifere e/o con latifoglie appartenenti a specie non autoctone nel territorio comunale. Gli interventi di riforestazione che interessino aree con superficie inferiore a 1 ettaro non sono sottoposti a valutazione d'incidenza, ai sensi della normativa vigente in materia.~~

~~2.5. Negli impianti di conifere esistenti sono promossi gli interventi selvicolturali finalizzati a favorire l'insediamento delle latifoglie autoctone (diradamenti, sfolli) e a ridurre il rischio d'incendio, in particolar modo in corrispondenza della viabilità.~~

2.6. Salvo disposizioni più restrittive dettate dalle presenti norme in relazione a specifiche zone territoriali omogenee e previa valutazione di incidenza, se e in quanto richiesta, al loro interno sono consentiti gli interventi e le forme di utilizzazione che seguono:

1. interventi di riqualificazione, di rinaturalizzazione e di assestamento forestale;
2. opere di difesa idrogeologica, idraulica, di servizio forestale e di prevenzione incendi **in conformità a quanto disciplinato nel Piano Provinciale antincendio**;
3. attività selvicolturali e raccolta dei prodotti del sottobosco;
4. attività escursionistiche e del tempo libero, compresa la realizzazione di percorsi per la mobilità pedonale ~~e relative strutture di supporto~~;
5. interventi di captazione idrica e realizzazione di impianti a rete per l'approvvigionamento idrico **in caso di impossibilità di utilizzare, ammodernare o potenziare infrastrutture esistenti secondo quanto disciplinato all'art. 20 delle presenti norme ed in coerenza con la scheda 3B e con gli artt. 10, 12 delle norme di attuazione e del P.T.C**;
6. attività faunistiche e faunistico - venatorie (con possibilità, per le aziende faunistico - venatorie, di recingere porzioni di bosco);
7. **in caso di impossibilità di utilizzare, ammodernare o potenziare infrastrutture esistenti è ammessa la** realizzazione di linee elettriche e telefoniche, che possono, se non altrimenti localizzabili, essere ubicate anche fuori terra a condizione che



Comune di Monte Argentario

siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali;

8. **in caso di impossibilità di utilizzare, ammodernare o potenziare infrastrutture esistenti è ammessa l'installazione** di impianti di teletrasmissione, nelle aree specificatamente individuate dal RU, e di stazioni radio base per la telefonia mobile, previa approvazione di uno specifico piano che assicuri la minimizzazione degli impatti ambientali e visuali;
9. ~~realizzazione di impianti per autoproduzione di energie rinnovabili da fonte geotermica.~~

Il comma 4 dell'art. 17 va confermato al punto b) del presente contributo istruttorio.

Art. 18 NTA: occorre verificare puntualmente quali zone "... (omissis) che derivano dalla degradazione dei boschi preesistenti e che non sono classificabili come "boschi" ai sensi della normativa vigente", ricadono invece nell'ambito dei vincoli previsti dalla LR 39/00.

CONSIDERAZIONI – Parzialmente **Accolta**. In coerenza di quanto integrato e modificato ai punti 2.1, 2.2, 2.4, 2.5 e 2.6 si propone l'eliminazione del punto 4. Per la verifica delle aree non classificabili "bosco" di cui all'art. 18, la definizione dettaglia a quale tipologia di ambienti aperti naturali e seminaturali si applica tale disciplina.

Art. 19 Vegetazione Lineare: le norme indicate ai commi 2 e 3 vanno conformate all'art. 55 delta LR 39/00 e agli artt. 55 e 56 del Regolamento Forestale,

CONSIDERAZIONI – **Accolta**. Si predispose la modifica normativa come di seguito riportato

3.3. Nel territorio comunale le formazioni lineari di particolare valore naturalistico comprendono:

a. siepi arboree e/o arbustive de Le Piane

Si tratta di formazioni lineari e/o di alberi sparsi di notevole sviluppo **che non presentano le dimensioni, la densità o la copertura del suolo di cui all'articolo 3 della Legge Forestale 39/2000** ~~caratterizzate dalla presenza di alberi maturi e dalla dominanza delle sughere~~. Alcune di queste formazioni presentano un notevole sviluppo in larghezza (anche di 40 ml) ed esemplari arborei di dimensioni rilevanti.

Art, 58, comma 4 - Vasche antincendio: le normative vanno adeguate al Capo 11 delta LR 39/00 "Difesa dei Boschi dagli incendi" ed in particolare alle disposizioni del vigente Piano Operativo Antincendi Boschivi 2009/2011 redatto dalla Regione Toscana ed approvato con Delibera delta Giunta Regionale 2 Febbraio 2009, .n. 55 e successive modifiche ed integrazioni.

Pertanto il punto c) va espunto in quanto non in linea con le disposizioni normative sopra indicate. Il punto a) non appare conforme con il Codice dell'Ambiente, D. L.vo 142/2004, che fa espressa deroga per le opere AIB nelle "aree di protezione paesistica e storico monumentale e pertanto va adeguato a tale normativa.

CONSIDERAZIONI – **Accolta**. Si predispose la modifica normativa come di seguito riportato.

4. Vasche antincendio



Comune di Monte Argentario

4.1. La realizzazione delle vasche antincendio ~~adibite al solo accumulo dell' acqua~~, è consentita nel rispetto ~~del vigente Piano Operativo Antincendi Boschivi 2009/2011 approvato con D.G.R. n. 55/2009 e s.m.i. delle eventuali prescrizioni formulate dalla amministrazione preposta alla gestione del vincolo idrogeologico~~, a condizione che:

- a. ~~la realizzazione delle opere avvenga in aree idonee sotto il profilo idrogeologico e/o ambientale, evitando di interessare le "aree di protezione paesistica e storico-monumentale" di cui alla Parte Terza, Titolo Terzo, delle presenti norme;~~
- b. ~~non si faccia ricorso all'uso di acqua potabile per il riempimento delle vasche;~~
- c. ~~siano previsti sistemi di svuotamento graduale, evitando l'afflusso concentrato di consistenti quantitativi di acqua nei corsi d'acqua ricettori;~~
- d. ~~la loro realizzazione avvenga a una distanza massima di 100 m dal limite delle aree coperte da boschi.~~

5. ~~E' demandata al RE la specificazione di eventuali, ulteriori requisiti progettuali delle piscine, delle altre opere autonome di corredo degli edifici e delle vasche antincendio.~~



Proponente

REGIONE TOSCANA – Area di coordinamento e programmazione

Nella documentazione consultata sul sito del Comune di Monte Argentario riferita al Regolamento Urbanistico si rileva positivamente l'effettuazione della valutazione integrata.

In particolare, in merito all'analisi della coerenza questa viene effettuata con il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana con il Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Grosseto e con il Piano Strutturale del Comune di Monte Argentario.

Si ritiene tuttavia che tale operazione debba essere estesa ai seguenti strumenti:

- *al Piano Regionale di Sviluppo Economico (Prse - DCR n. 66/2007);*
- *al Piano Regionale di Azione Ambientale (PRAA - DCR n. 32/2007);*
- *al Piano di Indirizzo Energetico (PIER - DCR n.4712008);*
- *al Patto per lo Sviluppo Locale (PaSL) della provincia di Grosseto, (DGR 14912007) e successive integrazioni (DGR 148/2009 e DGR 21/2010).*

CONSIDERAZIONI –**Accolta**. Si rimanda a quanto già integrato nel Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica.



Proponente

REGIONE TOSCANA – Area di Coordinamento Pianificazione Territoriale e Paesaggio

1) VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.

Si ritengono necessari chiarimenti in merito alle procedure utilizzate per la Valutazione Ambientale Strategica, in particolare per quanto riguarda l'avvio del procedimento della fase preliminare, da effettuarsi precedentemente all'adozione dell'atto urbanistico. Ad oggi infatti non è stato trasmesso il documento preliminare e neppure la delibera di avvio del procedimento ai fini VAS e pertanto la Regione Toscana, in qualità di autorità competente in materia ambientale, non ha potuto esprimere il proprio parere ai fini delle consultazioni di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i..

CONSIDERAZIONI - Il Consiglio Comunale con Deliberazione n. 32 del 30/03/2009 ha dato avvio alla procedura VAS ai sensi dell'art. 6 del Dlgs. n. 152/2006 e del Dlgs. n. 4/2008, individuando l'autorità competente nella Giunta comunale e l'autorità procedente nel Consiglio. Contestualmente ha elaborato il Rapporto Preliminare ai sensi dei suddetti Decreti.

Il Rapporto preliminare - trasmesso alla regione Toscana il 6 aprile 2009 nonché a tutti gli altri enti competenti (Provincia di Grosseto, ATO 9 Rifiuti, ATO 6 Ombrone, A.R.P.A.T, Ente Parco Regionale della Maremma, Soprintendenza Beni Architettonici ed il Paesaggio di Siena e Grosseto) - è stato redatto quale parte integrante del Progetto preliminare del Regolamento Urbanistico.

In esito alla trasmissione nessuno degli enti competenti ha manifestato rilievi ostativi in ordine alla contestuale redazione del Rapporto Ambientale in seno al RU in corso di formazione: era stato difatti informalmente concordato, anche con gli Uffici regionali, l'invio secondo le modalità in concreto seguite.

In ogni caso, la Regione è stata posta in condizioni di esprimere il parere ex art. 23 l.r. 10/10, come in effetti accaduto a seguito dell'adozione del Regolamento Urbanistico.

A seguito dell'adozione della Disciplina di Salvaguardia (adottata con D.C.C n. 17 del 18.03.2011 e pubblicata in data 06.04.2011 sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (Parte II, n. 14/2011), il Rapporto Ambientale è stato integrato in merito a tale innovazione ritenendo comunque opportuno segnalare che l'Elaborato denominato "Quadro conoscitivo – Assetto portuale di Porto Santo Stefano e di Porto Ercole", necessario ai fini dell'integrazione dell'art. 95 "Misure di Salvaguardia", è da 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.



Comune di Monte Argentario

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.