



Comune di Monte Argentario

# **Regolamento Urbanistico**

Allegato C  
*Controdeduzioni alle osservazioni pervenute  
dalla Provincia di Grosseto:  
Dipartimento Sviluppo Sostenibile*

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

**PROVINCIA DI GROSSETO – Dipartimento sviluppo sostenibile**

Area Pianificazione Territoriale

Norme di attuazione

**ART. 3 - ELABORATI COSTITUTIVI**

comma 1 (pag. 8)

*Tra i documenti componenti l' "Elaborato A: Integrità fisica del territorio" non sono comprese le relazioni idrologiche - idrauliche e relative tavole indicate nella deliberazione di adozione e nella nota prot. 32115 sopra richiamata.*

**ACCOLTO** – Si predispone l'integrazione del comma 1, come di seguito riportato:

Elaborato A: Integrità fisica del territorio

*...omissis*

- Relazione idrologico – idraulica/ Bacini minori
- Tavola M0
- Tavola M1
- Tavola M2
- Tavola M3
- Tavola M4
- Tavola M5
- Relazione idrologico - idraulica
- Relazione idrologico – idraulica/ Fosso Campone a monte dell'intervento di adattamento
- Tavola 0
- Tavola 1
- Tavola 2A
- Tavola 2B
- Tavola 3A
- Tavola 3B

*...omissis*

**ART. 6 - RELAZIONI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO**

comma 1 (pag. 12)

*Non è chiaro a quali norme regolamentari per il territorio rurale si faccia allegato al R.E.*

**ACCOLTO** – Si predispone la modifica del comma, come di seguito riportato:

1. Il regolamento edilizio (RE) ~~e le altre disposizioni regolamentari a questo allegato~~ concorre alla disciplina del territorio comunale in coerenza con le disposizioni di cui alle presenti norme. ~~In particolare, costituiscono uno specifico allegato al RE le norme regolamentari per il territorio rurale.~~



comma 2 (pag. 12)

*Occorre che siano indicati i criteri a cui il R.E. deve fare riferimento per la scelta delle specie vegetali utilizzabili che comunque dovranno essere autoctone o naturalizzate, nel rispetto di quanto indicato dalla Scheda 7A del P.T.C..*

**ACCOLTO** – Si predispongono la modifica del comma, come di seguito riportato:

2. Il RE ~~e le disposizioni regolamentari allegate~~ **contiene** le disposizioni inerenti le procedure abilitative, la documentazione da allegare alle richieste di intervento edilizio/urbanistico, le caratteristiche architettoniche e formali delle costruzioni e degli spazi aperti (quale integrazione e specificazione delle disposizioni dettate in proposito dal RU), le specie **vegetali tipiche, autoctone o comunque naturalizzate**, utilizzabili nei nuovi impianti, l'ornato pubblico, l'estetica, l'igiene, la sicurezza, la vigilanza e, in generale, le modalità attuative degli interventi non specificatamente disciplinate dalle presenti norme.

**ART. 7 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

comma 1.2.4 (pag. 14)

*Si ritiene che il rinvio al R.E. per la definizione degli elaborati dei P.A. possa essere ammissibile solo ad integrazione di quanto previsto dall'art.67 della legge R.T. n.1/05 riguardo ai contenuti ed agli elaborati dei P.A..*

**ACCOLTO** – Si predispongono la riformulazione del comma, come di seguito riportato:

1.2.4. Il Piano Attuativo è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista del contesto e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. In particolare la progettazione degli spazi di verde e parcheggio pubblico e delle aree private di pertinenza del nuovo edificio (o complesso edilizio) deve contribuire a caratterizzare qualitativamente l'assetto delle aree adiacenti.

I piani attuativi devono contenere:

- a) i progetti delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) l'indicazione delle masse e delle altezze delle costruzioni lungo le strade e piazze;
- c) la determinazione degli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
- d) l'identificazione degli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
- e) l'individuazione delle suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;
- f) il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità delle leggi statali e dell'articolo 66 della L.R. 1/2005;
- g) la specificazione della profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione sia necessaria per integrare le finalità delle medesime opere e per soddisfare prevedibili esigenze future;
- h) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento.

Il piano attuativo è inoltre corredato:

- a) dal quadro conoscitivo di riferimento;
- b) dalla normativa tecnica di attuazione;



- c) dalla relazione illustrativa;
- d) da una relazione di fattibilità.

I Piani Attuativi per la realizzazione delle "Aree di nuovo impianto", non sono assoggettabili né a valutazione ambientale strategica né a valutazione integrata in quanto valutati nell'ambito del procedimento per la formazione del presente Regolamento Urbanistico.

comma 1.4.1 (pag. 16)

*Si fa presente che riguardo al soggetti che possono presentare il P.A.P.M.A.A. (di seguito chiamato programma aziendale) occorre fare riferimento a quelli indicati dall'art. 41 della legge R.T. n. 1/05 e dal regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III della legge stessa (D.P.G.R. n.5/R del 9/02/2007 così come modificato con il D.P.R. n31R del 9/2/2010). Occorre inoltre specificare che il programma aziendale è necessario solo per le aziende con superfici fondiarie uguali o superiori a quelle indicate dal comma 11 dell'art.23 del P.T.C.*

**ACCOLTO** – Si predispose la modifica del comma, come di seguito riportato:

1.4. Programma aziendale

1.4.1. L'approvazione del Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale **P.A.P.M.A.A.** (Programma aziendale), avente o meno valore di PA, costituisce, ~~per gli imprenditori agricoli professionali~~, condizione preliminare per la costituzione dei titoli abilitativi relativi a nuove costruzioni nelle zone agricole o per la deruralizzazione di edifici agricoli, sulla base delle disposizioni di cui alla Parte Quarta delle presenti norme **e di quanto disciplinato all'art. 41 comma 2 della L.R. 1/2005 e del D.P.G.R. n. 7/R del 09/02/2010.**

comma 1.4.2 (pag. 16)

*Si ritiene che il rinvio al R.E. per la definizione degli elaborati del programmi aziendali possa essere ammissibile solo, ad integrazione di quanto previsto all'art.9 del regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III, della Legge R.T. n. 1/05, sopra richiamato.*

**ACCOLTA** – Si predispose la modifica del comma, come di seguito riportato:

1.4.2. Gli elaborati grafici che compongono il Programma Aziendale ~~sono definiti dal RE~~ **dovranno essere realizzati secondo quanto disciplinato dal D.P.G.R. n. 7/R del 09/02/2010 e nel** ~~Essi esplicitano sempre le condizioni degli edifici e/o delle aree interessate dagli interventi rispetto alle~~ **delle** disposizioni di cui alla Parte Seconda delle presenti norme ("Disposizioni per la tutela dell'integrità fisica del territorio"). ~~e rappresentano sempre, se ricadenti nelle aree di propria competenza, le "Risorse naturali" e le "Risorse storico culturali" e/o le "Aree a disciplina speciale" di cui alla Parte Terza delle presenti norme ("Disposizioni per la tutela dei caratteri qualitativi del territorio").~~

**ART. 9 - PARAMETRI DI QUALIFICAZIONE AMBIENTALE**

*Occorre indicare per tutti i parametri, e non solo per alcuni di essi, i criteri per la loro definizione. Si rileva inoltre che non viene indicato con quale atto detti parametri saranno definiti.*

**CONSIDERAZIONI** – Sono soggetti alla disciplina dell'art. 9, gli interventi di riqualificazione degli assetti insediativi, le "Aree di nuovo impianto" e gli interventi edilizi come specificato al comma 1 del suddetto articolo, con particolare riferimento ai Piani Attuativi che devono tenere conto delle specifiche prescrizioni per la valutazione degli effetti ambientali, già approfondite nella



## Comune di Monte Argentario

---

“Valutazione Integrata e nella Valutazione Ambientale Strategica”. Con riguardo, trattandosi di definizioni si ritiene opportuno modificare il titolo dell’articolo sostituendo la parola “parametri” con “Definizioni”.

### comma 1.2. (pag. 22)

*Al fine di evitare dubbi interpretativi si suggerisce di riformulare il comma in maniera più chiara in riferimento alla definizione e all'applicazione del parametri edilizi ed urbanistici da parte del R.E. e del R.U.*

**ACCOLTA** – Si predispongono la modifica del comma, come di seguito riportato:

1.2. **Le definizioni di qualificazione ambientale di cui al presente articolo, concorrono insieme ai** ~~Si applicano in aggiunta ai tradizionali~~ parametri edilizi e urbanistici **contenuti nel RU e nel RE, alla disciplina degli interventi.** ~~che trovano specifica definizione nel RE e specifica applicazione nel presente RU.~~

### comma 7.2. (pag. 24)

*Occorre adeguare il comma all'art 34 delle Norme ed alla Scheda 13A del P TC, relativamente alla geotermia ed alle percentuali della produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento ottenute da fonte solare.*

**ACCOLTA** – Si predispongono la modifica del comma, come di seguito riportato:

7.2. Ferme restando le limitazioni di cui **al successivo articolo 9bis “Disciplina per l'installazione di impianti fotovoltaici per autoconsumo”** e alle Parti Seconda, e Terza ~~delle presenti norme, nonché quelle di cui alla~~ e Parte Quarta **delle presenti norme,** ~~in relazione a specifici contesti territoriali o urbani, ovvero imposte dagli enti preposti alla gestione delle aree vincolate,~~ **sugli edifici esistenti e per i nuovi insediamenti ricorrono all'uso è ammesso l'uso** di fonti energetiche rinnovabili, di tipo solare (termico e fotovoltaico), ~~geotermico e/o eolico,~~ quanto meno per il soddisfacimento delle seguenti quote del proprio fabbisogno energetico annuale:

- produzione di acqua calda sanitaria: ~~50%~~ **60%**
- riscaldamento: 30%
- ~~energia elettrica: 1/3, da elevare a 1/2 in presenza di pompe di calore e/o di condizionatori d'aria~~

### comma 7.6. (pag. 25)

*Si ritiene opportuno che il Comune verifichi la possibilità di apportare modifiche al R.U. al di fuori delle procedure di cui al Titolo II, Capo II, della legge R.T. n. 1/05.*

**ACCOLTA** – Ai fini di evitare dubbie interpretativi, si ritiene opportuno lo stralcio dell’intero comma.

## **ART. 12 - DISCIPLINA DELLE FUNZIONI**

### comma 5 (pag. 32)

*Si ritiene opportuno che il Comune verifichi la possibilità di apportare modifiche al R.U. al di fuori delle procedure di cui al Titolo II, Capo II, della legge R.T. n1/05.*

**ACCOLTA** – Ai fini di evitare dubbie interpretativi, si ritiene opportuno lo stralcio dell’intero comma.



### **ART. 13 - POTERI DI DEROGA**

#### comma 2 (pag. 33)

*Si ritiene il comma superfluo in quanto i poteri di deroga sono disciplinati in modo puntuale dall'art 54 della legge R.T. n.1/05. Si suggerisce l'eliminazione del comma al fine di evitare dubbi interpretativi.*

**ACCOLTA** – Si ritiene opportuno lo stralcio dell'intero comma.

### **ART. 16 - PERMEABILITÀ DEI TERRENI**

#### comma 3, punto 1, lett. a. (pag. 37)

*La Carta dei principi del P.T.C., al comma 2 dell'art. 23, stabilisce che la manutenzione e la conservazione degli assetti esistenti del territorio rurale costituiscono per il governo del territorio degli obiettivi primari da perseguire. Si ritiene quindi utile che il Comune prenda in considerazione l'ipotesi di diversificare tra ambiti urbani e territorio rurale l'indice di permeabilità del terreno, prevedendo percentuali maggiori di terreno permeabile per quello rurale. Questo in considerazione del fatto che la pertinenza edilizia di un edificio in territorio rurale può avere anche superfici di dimensioni rilevanti, tali da poter alterare gli assetti esistenti del territorio rurale permanendo per quest'ultimo lo stesso indice previsto per gli ambiti urbani.*

**ACCOLTA** – Si predispone la modifica del comma, come di seguito riportato:

a. nelle nuove edificazioni, negli ampliamenti di edifici esistenti e nella sistemazione delle aree pertinenziali, si dovrà garantire la permeabilità di almeno il 25% della superficie fondiaria **all'interno del perimetro dei centri abitati; ovvero, nel territorio rurale, si dovrà garantire la permeabilità di almeno il 50%** della superficie di pertinenza edilizia degli edifici;

### **ART. 17 - BOSCHI**

#### comma 2.1 (pag. 39)

*Occorre integrare la norma indicando i criteri relativi alla compensazione delle aree boscate trasformate, facendo specifico riferimento ai criteri di cui al punto 5 della Scheda 7A del P.T.C.*

**ACCOLTA** – Si predispone la modifica del comma, 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;**
- **privilegiare l'impianto di specie tipiche dei luoghi;**



## Comune di Monte Argentario

---

- nel caso che il soggetto obbligato sia proprietario di altri terreni disponibili, è ammessa la localizzazione del rimboscamento in un ambito di sua scelta, preferibilmente senza soluzione di continuità;
- ottenere l'impegno del soggetto obbligato ad assicurare per almeno 10 anni l'attecchimento del nuovo impianto;
- 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 rimboscamento;
- i relativi proventi saranno comunque reinvestiti in interventi compensativi;
- 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.

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 rimboscamento in ambito limitrofo (anche se esterno al perimetro comunale) alla zona interessata o, in alternativa, in aree comunque comprese nel territorio provinciale.

### comma 2.2 (pag. 39)

*Occorre adeguare la norma al punto 3 della Scheda 7A del P.T.C. che indica di evitare nuova edificazione e nuove infrastrutture nelle aree boscate. Queste ultime sono consentite solo in caso di "impossibilità di utilizzare, ammodernare o potenziare infrastrutture esistenti".*

**ACCOLTA** – Si predispongono la modifica del comma, come di seguito riportato:

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 struttura** ~~e di nuove costruzioni~~, ancorché precarie, fatta eccezione per quelle che si rendessero necessarie ai fini della tutela ambientale e della protezione civile.

### comma 2.3 (pag. 39)

*Occorre integrare il comma prevedendo i criteri di realizzazione delle recinzioni nel rispetto del P.T.C. (evitare opere di fondazione prevedendo ancoraggi semplicemente infissi a terra, utilizzare materiali consoni al contesto paesaggistico, ecc...)*

**ACCOLTA** – Si predispongono la modifica del comma, come di seguito riportato:

2.3. La recinzione dei boschi, o di parte di essi, è proibita e può essere autorizzata solo in casi di documentate esigenze naturalistiche ~~e previa realizzazione di idonei percorsi pubblici di attraversamento o di circonvallazione delle parti recintate~~, **secondo quanto disciplinato all'articolo 57 delle presenti norme.**

### comma 2.6 (pag. 40)

#### lett. b.

*In riferimento alle opere di prevenzione di incendi integrare il comma tenendo conto del Piano provinciale antincendio.*

**ACCOLTA**



## Comune di Monte Argentario

---

- a) opere di difesa idrogeologica, idraulica, di servizio forestale e di prevenzione incendi **in conformità a quanto disciplinato nel Piano Provinciale antincendio.**

lett. d.

*Occorre precisare quali sono le strutture di supporto ammissibili tenuto conto che il precedente comma 2.2 vieta le nuove costruzioni.*

**ACCOLTA**

- d) attività escursionistiche e del tempo libero, compresa la realizzazione di percorsi per la mobilità pedonale ~~e relative strutture di supporto;~~

lett. e.

*Occorre integrare la norma precisando le modalità di captazione tenendo conto dei contenuti degli articoli 10, 12 delle Norme e della Scheda 3B del P.T.C.. Inoltre, relativamente alla previsione di impianti a rete per l'approvvigionamento idrico, occorre precisare che detti impianti sono ammissibili solo in caso di "impossibilità di utilizzare, ammodernare o potenziare infrastrutture esistenti" (punto 3 della Scheda 7A del P.T.C.).*

**ACCOLTA**

- e) 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;**

lett. g. ed h.

*Occorre integrare la norma precisando che le infrastrutture previste sono ammissibili solo in caso di "impossibilità di utilizzare, ammodernare o potenziare infrastrutture esistenti" (punto 3 della Scheda 7A del P.T.C.).*

**ACCOLTA**

- g) **fatta salva l'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 siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali;

- h) **fatta salva l'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;

lett. i.

*Occorre stralciare la norma in quanto in contrasto con i contenuti del punto 3 della Scheda 7A del P.T.C. che indica di evitare nuova edificazione e nuove infrastrutture nelle aree boscate, nonché con il divieto di realizzazione di nuove costruzioni di cui al precedente comma 2.2..*

**ACCOLTA** – Si ritiene opportuno lo stralcio dell'intero comma.

comma 3.2 (pag. 41)

*Occorre integrare la norma precisando che la funzione residenziale prevista é consentita soltanto per gli edifici già con tale destinazione, non ammettendo invece cambi d'uso per nuova residenza in quanto comporterebbe la realizzazione di infrastrutture e servizi, e relativo carico insediativo, non ammissibili nelle aree boscate come più volte evidenziato in precedenza. Inoltre per le altre destinazioni d'uso previste occorre precisare che sono ammissibili solo se non necessitano di opere e infrastrutture non consentite nelle aree boscate.*



### **ACCOLTA**

3.1. Sugli edifici esistenti all'interno dei boschi sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia RE1 e RE2 **senza prevedere cambi di destinazione d'uso**, quale definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme. **La residenza è consentita solo in edifici già legittimamente autorizzati alla data di adozione del presente RU.**

I locali tecnici, quali definiti dall'articolo 7, punto 5.4, delle presenti norme sono consentiti esclusivamente fuori terra, senza possibilità di locali interrati o seminterrati **purché non necessitino di opere o infrastrutture di nuova realizzazione.**

Stante la peculiarità dei luoghi si propone lo stralcio del punto 3.2.

### **ART. 23 - ISOLOTTI SATELLITE**

*comma 2.3 (pag. 54)*

*Si ritiene che il regolamento comunale debba riferirsi solo alla gestione delle attività e non alla realizzazione di opere e strutture.*

*Riguardo alle opere e le strutture previste occorre integrare il comma definendo i criteri per la loro realizzazione, nel rispetto del comma 6, dell'art. 14, delle Norme del P.T.C..*

**ACCOLTA** – Si ritiene opportuno lo stralcio dell'intero comma. Inoltre si specifica, che gli "Isolotti satellite" costituiscono aree di particolare pregio paesistico e di interesse comunitario, pertanto è stata preclusa ogni nuova costruzione come esplicitato al comma 2.2.

### **ART. 27 - EDIFICI MATRICE, comma 3.3 (pag. 61) e ART28 - EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO E PAESAGGISTICO, comma 3.2 (pag. 63)**

*Così come formulati i commi non risultano in generale del tutto chiari, in particolare in relazione al riferimento alle eccezioni descritte dalle norme regolamentari.*

**ACCOLTA** – Si predispone la modifica del comma, come di seguito riportato:

~~Art. 27 - comma 3.3: Le aree di pertinenza edilizia non potranno essere frazionate attraverso separazioni fisiche permanenti che presuppongano ringhiere, cancellate e/o opere in muratura, salvo specifiche eccezioni eventualmente descritte dalle norme regolamentari. Tale disposizione dovrà essere applicata anche qualora nei progetti siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative.~~

**Nelle aree di pertinenza edilizia dei giardini storici non sono consentite nuove recinzioni, o sistemazioni in genere, che alterino il rapporto tradizionale tra edifici e spazi aperti limitrofi.**

~~Non sono consentite nuove recinzioni, o sistemazioni in genere, che alterino il rapporto tradizionale tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini storici e aree di rispetto).~~

**ACCOLTA** – Si predispone la modifica del comma, come di seguito riportato:

~~Art. 28 - comma 3.2: Le~~ **Nelle** ~~aree di pertinenza edilizia non potranno essere frazionate attraverso separazioni fisiche permanenti che presuppongano ringhiere, cancellate e/o opere in muratura, salvo specifiche eccezioni eventualmente descritte dalle norme regolamentari~~ **sono ammesse nuove recinzioni così come disciplinate all'art. 57 delle presenti norme.** ~~Tale disposizione dovrà essere applicata anche qualora, nei progetti, siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative.~~



**ART. 34 - AREE DI PROTEZIONE PAESISTICA E STORICO MONUMENTALE**

comma 2.2, terzo alinea (pag. 73)

*Al fine di mantenere e conservare gli assetti esistenti del territorio rurale, che costituiscono per il governo del territorio degli obiettivi primari da perseguire (comma 2, art. 23 delle Norme del P.T.C. Carta dei principi), occorre integrare la norma indicando i criteri relativi alla realizzazione di recinzioni ai quali il R.E. deve riferirsi.*

**ACCOLTA** – Si predispone la modifica del comma, come di seguito riportato. Si ritiene opportuno segnalare, che a seguito dell'Osservazione del III Settore - Urbanistica (prot. N. 37379 del 09/12/2010), l'art. 57 "Recinzioni" è stato integrato con criteri e modalità di realizzazione delle stesse.

- recinzioni che alterino il rapporto tradizionale diretto tra edifici e spazi aperti limitrofi, o che interrompano la continuità di questi ultimi, ~~con l'eccezione di~~  
~~recinzioni lungo i confini proprietari nelle "zone a prevalente carattere agricolo", i cui caratteri costruttivi sono definiti dal RE.~~

**ART. 35 - SITI DI IMPORTANZA REGIONALE (SIR)**

comma 2.2 (pag. 75)

*Le previsioni risultano in contrasto con il P.T.C. (Scheda 7E) e pertanto occorre stralciare il comma.*

**ACCOLTA** – Si condivide lo stralcio dell'intero comma.

**ART. 36 - AREE DI RILEVANTE PREGIO AMBIENTALE (ARPA)**

comma 1.1 (pag. 77)

*Si ritiene opportuno sostituire la dizione "al sensi del PTC della Provincia di Grosseto" con la dizione "al sensi del P.S." in quanto il P.T.C. vigente definisce come ARRA. non pi le aree di rilevante pregio ambientale, ma le aree a ridotto potenziale antropico.*

**ACCOLTA** – Si predispone la modifica del comma, come di seguito riportato:

1.1. Comprendono le aree che costituiscono emergenze paesaggistico - ambientali ai sensi del **vigente Piano Strutturale**. ~~PTC della Provincia di Grosseto.~~

comma 2.1, ultimo alinea (pag. 77)

*La previsione di impianti eolici (con altezza al rotore non superiore a 12 ml) contrasta con quanto previsto dall'art. 34 del P.T.C.. Occorre pertanto che sia stralciata. Inoltre occorre adeguare il comma all'art. 34 delle Norme ed alla Scheda 13A del P.T.C. relativamente agli impianti geotermici.*

**PARZIALMENTE ACCOLTA** – Si predispone la modifica del comma, come di seguito riportato. Si ritiene opportuno precisare che non è fra gli obiettivi strategici del primo quinquennio del Regolamento Urbanistico, adeguare il comma alla normativa sulla geotermia, date le peculiarità del territorio, verrebbero disattesi gli indirizzi di conservazione e tutela paesistica del Piano Strutturale.

- gli impianti per autoconsumo di energie da fonti rinnovabili, di tipo solare (termico e fotovoltaico), **così come disciplinate all'art. 9bis delle presenti norme.** ~~eolico (con altezza al rotore non superiore a 12 ml) e/o geotermico, a condizione di interessare ambiti a visibilità circoscritta, nel rispetto delle specifiche disposizioni dettate dal RE.~~



**ART. 38 - AMBITO PER LO SVILUPPO DUREVOLE DELL'INTERNO (ASDI)**

comma 1.2 (pag. 80)

*Si ritiene opportuno eliminare la dizione "e dal PTC della Provincia di Grosseto" in quanto il P.T.C. vigente non prevede più le aree di reperimento.*

**ACCOLTA** – Si predispongono la modifica del comma, come di seguito riportato:

1.2. L'ASDI comprende le aree ricadenti nel Grande Parco dell'Argentario, nel Parco dell'Argentiera, nelle "Aree di rilevante pregio ambientale" (A.R.P.A.) e nelle "Aree di reperimento" così come definite dal **Piano Strutturale**, ~~e dal PTC della Provincia di Grosseto~~.

**ART. 39 - AREE DI PROTEZIONE E COMPENSAZIONE** comma 2.1 (pag. 82); **ART.41 - SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE LOCALE** COMMA 3.4.2.1.5 (pag. 89) e comma 3.5.3.2.6 (pag. 93);

*Occorre specificare che gli impianti vegetazionali devono essere realizzati utilizzando specie autoctone o naturalizzate oppure, come previsto in altre parti del presente R.U., fare rinvio al R.E., nel rispetto di quanto indicato dalla Scheda 7A del P.T.C..*

**ACCOLTA** – Si predispongono la modifica del comma, come di seguito riportato:

**Art. 39 - Aree di protezione e compensazione**

2.1. Vegetazione

In attuazione di quanto previsto dal PS, al loro interno è vietato il taglio e il diradamento di specie arboree e arbustive, mentre è da favorire la costituzione di fasce boscate miste, ad alta densità di impianto irregolare, composte da specie arboree e arbustive **autoctone o comunque naturalizzate** resistenti alle emissioni inquinanti atmosferiche e sonore, con spessore minimo pari a 25 m..

**ACCOLTA** – Si predispongono la modifica dei commi, come di seguito riportato:

**Art.41 - Servizi pubblici di interesse locale** comma

3.4.2.1.5. Le recinzioni sono realizzate con muri in pietra faccia vista, ringhiere metalliche di forme semplici o ~~siepi sempreverdi~~ con specie arboree e arbustive **autoctone o comunque naturalizzate** abbinata o meno a reti a maglia sciolta.

3.5.3.2.6. Gli alberi da mettere a dimora nelle airole perimetrali, sempreverdi e di alto fusto **di specie autoctone o comunque naturalizzate** disposte a 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.

**ART. 41** comma 3.5.3.2.1 (pag. 93) e comma 5.2 (Pag. 95); **ART. 48** commi 4.4 e 5.4 (pag. 117); **ART. 68** comma 1.3.2 (pag. 161); **ART.70** comma 5 (pag. 166); **ART.71** comma 5 (pag. 167)

Si fa presente che le "aree di nuovo impianto" sono raccolte nell'elaborato F e non nell'elaborato G.

**ACCOLTA** – Si predispongono la modifica dei commi sopra citati.



## Comune di Monte Argentario

---

**ART. 42 - SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE** comma 5.6.1 (pag. 102), comma 5.8.1 (pag. 103) e comma 5.9.4 (pag. 104); ART.47 - PARCHEGGI PRIVATI comma 3.1.1.4, primo alinea (pag. 114)

*Occorre specificare che gli impianti vegetazionale devono essere realizzati utilizzando specie autoctone o naturalizzate oppure, come previsto in altre Parti del presente R.U., fare rinvio al R.E., nel rispetto di quanto indicato dalla Scheda 7A del P.T.C..*

**ACCOLTA** – *Si predispone la modifica dei commi sopra citati.*

**ART. 42 - SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE**  
comma 5.5.2 (pag. 101)

*Tenuto conto di quanto previsto dal comma 2.4 dell'art. 36 del presente R.U. si suggerisce di precisare che le nuove installazioni possono essere realizzate solo nell'impianto non ricadente all'interno dell'A.R.P.A.*

**ACCOLTO** – *Si predispone la modifica del comma, come di seguito riportato:*

5.5.2. Nelle aree destinate a impianti di teletrasmissione sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1, RE2 e RE3, così come definita dall'articolo7, punto 5.2 delle presenti norme, sostituzione edilizia, locali tecnici, così come definiti dall'articolo 7, punto 5.4 delle presenti norme, potenziamento degli impianti con utilizzo dei tralicci e delle strutture portanti esistenti, nonché nuove installazioni. **Non sono consentiti nuovi impianti di teletrasmissione qualora ricadano in ambito A.R.P.A.**

comma 5.7(pag. 102)

*Si rileva che la previsione secondo quanto indicato nel piano provinciale dei rifiuti, non é assimilabile ad una "isola ecologica". Infatti i contenuti di detta previsione sono riconducibili a quelli di cui al punto 18 dell'art. 2 del PS., aree della trasformazione strategica - ATS, aree non previste dal. P.S. stesso per l'area in questione.*

*Occorre quindi stralciare la previsione in quanto non coerente con il PS..*

**NON ACCOLTA**. Si concorda con l'osservazione nella parte in cui ritiene impropria la definizione di isola ecologica: si propone di qualificare l'area conseguentemente come Centro di raccolta per RSU.

Non sussiste invece contrasto tra la destinazione del Regolamento Urbanistico e la previsione del Piano Strutturale, che non esclude nell'area interventi di tale tipo (come peraltro comprovato dalla pregressa realizzazione del contiguo depuratore). Inoltre l'ubicazione risulta strategica per lo smaltimento delle acque reflue di risulta dal medesimo centro di raccolta.

**ART. 43 – ATTREZZATURE PRIVATE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE LOCALE**  
commi5.2 e 5.3 (pag. 106)

*Si ritiene che il cambio di destinazione d'uso sia da riferirsi - come del resto indicato in altre parti del R.U. - oltre che alle aree, agli edifici ivi ricadenti, anche in considerazione degli artt. 58 e 59 della legge R.T n. 1/05.*

**ACCOLTA** – *Si predispone la modifica del comma, come di seguito riportato:*

5.2. Previa deliberazione del Consiglio Comunale e nell'ambito delle singole categorie funzionali, di cui al precedente punto 5.1 del presente articolo, è sempre possibile, per



## Comune di Monte Argentario

---

l'Amministrazione Comunale, modificare motivatamente la destinazione d'uso delle aree e degli edifici indicata dagli elaborati grafici del RU senza che ciò costituisca variante urbanistica.

**COMMA 5.3.** Ai fini di evitare dubbi interpretativi, si ritiene opportuno lo stralcio dell'intero comma.

### **ART. 46 - VERDE PRIVATO**

comma 3.1 (pag. 112)

*Sulla base del D.M. n. 1444/68 si ritiene che la classificazione a verde privato non sia riferibile al territorio rurale.*

**ACCOLTA** – Si propone l'eliminazione del comma, predisponendo apposito articolo che disciplini i terreni individuati come VP, rispondenti a cave dismesse o a parti del territorio che hanno subito un degrado ambientale. Tali aree costituiscono ambiti strategici per la valorizzazione e/o recupero degli assetti ambientali.

### **ART. 48 - SPIAGGE**

*Occorre in generale adeguare la norma ai criteri ed agli indirizzi indicati dal P.T.C. all'art.14 delle Norme ed alla Scheda 6.*

comma 3.5 (pag. 116)

*Occorre integrare la norma con ulteriori criteri al fine ottimizzare l'inserimento delle strutture di servizio nel contesto paesaggistico (indicazioni delle tipologie edilizie consentite, ulteriore definizione dei materiali costruttivi evitando ad esempio i box in lamiera, ecc..) e con la previsione del periodo della loro permanenza stagionalità, nel rispetto dei contenuti del P.T.C. di cui sopra.*

**PARZIALMENTE ACCOLTA.** Il Comune di Monte Argentario è dotato del Piano di Utilizzo delle Aree Demaniali (approvato con deliberazione C.C. n. 21 del 29.5.2003), il quale detta i criteri e le modalità di intervento sulle strutture di servizio alla balneazione. Si ritiene pertanto utile per non incorrere in contraddizioni, di elidere una parte del comma 3.5 e rimandare al piano sopra citato.

3.5. Le strutture di servizio per la balneazione devono essere realizzate ~~con materiali facilmente assemblabili (legno, metallo, ecc.), evitando il ricorso a murature permanenti o a pannelli prefabbricati in muratura; la loro altezza non può essere superiore a 3,50 ml, ovvero all'altezza minima, se superiore, imposta dalle norme di igiene e/o di sicurezza~~ **conformemente a quanto previsto dal vigente PUAD.**

Si condividono invece gli indirizzi suggeriti nel rimando al vigente PTC, inserendo una specifica al comma 4: **Fatto salvo quanto previsto all'art. 14 del vigente PTC ed alla allegata scheda 6.**

### **ART.50 - FINALITÀ E ARTICOLAZIONE**

comma 2.1 secondo alinea (pag. 119)

*Il P.T.C. articola le proprie politiche insediative in relazione alle tendenze squilibranti, quali l'abbandono delle aree marginali e la congestione di quelle immediatamente più appetibili, individuando territori a elevato rischio di abbandono (T.E.RA) e territori a elevata tensione insediativa (T.E.T.I). La Scheda 10 B ha considerato l'intero territorio del Comune di Monte Argentario ad elevata tensione insediativa ammettendo la possibilità da parte dei Comuni di*



## Comune di Monte Argentario

---

ridurre motivatamente i perimetri di detti territori, seppure con le limitazioni indicate nella scheda stessa. Occorre pertanto integrare gli ambiti territoriali e la disciplina di cui al Titolo II nel rispetto di quanto sopra evidenziato.

**PARZIALMENTE ACCOLTA** – La previsione di Territorio ad Elevata Tensione Insediativa ottenuta nel vigente PTC, è sottesa ad impedire il riuso dei volumi esistenti per la realizzazione delle residenze con cambio di destinazione agricola e ad escludere nuove unità abitative. Tali finalità sono già integralmente recepite e perseguite dalla disciplina del Regolamento Urbanistico adottato che non consente ulteriori prelievi nel dimensionamento del territorio agricolo. Non sussiste contrasto alcuno tra lo strumento adottato e le previsioni del vigente P.T.C sulle T.E.T.I.

E' demandato invece ad una successiva variante al Piano Strutturale la graficizzazione delle perimetrazioni T.E.T.I e il recepimento espresso della relativa disciplina al fine di un compiuto coordinamento tra gli strumenti della pianificazione.

### **ART. 52 – OPERATORI AGRICOLI**

#### Comma 1.1, lett. a. (pag. 122)

*Riguardo al soggetto conduttore delle aziende produttive, si suggerisce di verificare quanto indicato tenendo conto delle disposizioni di cui ai commi 2 e 4 dell'art. 41 della legge R.T. n. 1/05, dei commi 2 e 3 dell'art. 3 e del comma 1 dell'art. 4 del regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III della legge stessa (D.P.G.R. n.5/R del 9/2/2007 così come modificato con il D.P.G.R. n.7/R del 9/2/2010).*

**ACCOLTA** – Si predispone la modifica del comma, come di seguito riportato:

Si definisce imprenditore agricolo il soggetto che esercita l'attività di conduzione del fondo agricolo detenuto a qualunque titolo di possesso valido.

E' classificato imprenditore agricolo professionale (I.A.P.) il soggetto che, ai sensi della vigente normativa, esercita l'attività agricola in forma prevalente sia in termini di tempo lavoro che di reddito, essendo dotato di riconosciuta capacità professionale (L.R. 45/2007).

Per l' imprenditore agricolo professionale (IAP) sono ammessi i seguenti interventi:

**a) è consentita la nuova edificazione:**

- a fini residenziali per le proprie esigenze, per i salariati fissi e familiari coadiuvanti;
- per la realizzazione di strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro) e per le attività connesse all'agricoltura;
- per la realizzazione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis ed altro) solo se titolari di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore a quanto disciplinato alla Parte Quarta, Titolo II delle presenti norme;
- per gli ampliamenti agli edifici esistenti, in ragione di quanto stabilito dall'art. 43 della L.R.T. 01/05, e del relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.G.R. del 09/02/2007 n. 5/R.

**b) per l'imprenditore agricolo e per lo IAP è consentito il riuso del patrimonio edilizio esistente con mutamento di utilizzazione:**



- a fini residenziali per le proprie esigenze, per i salariati fissi e familiari coadiuvanti;
- per la realizzazione di strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro) e per le attività connesse all'agricoltura;

## **2. Superficie agraria utilizzabile**

La superficie fondiaria minima, per le aziende agricole con terreni di diverso ordinamento rispetto all' unità colturale (UC), si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad 1 (uno) la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime indicate al punto 2.3.

Tale superficie minima, non necessariamente accorpata, deve essere condotta, a qualsiasi titolo di legge, nel territorio del Comune di Monte Argentario.

a. Aziende produttive: sono aziende agricole, in possesso di tutti i requisiti giuridici e condotte da un imprenditore agricolo professionale (IAP) o **imprenditore agricolo**, che mantengono in coltura, nel territorio comunale, una superficie agraria utilizzabile (SAU) non inferiore a due unità colturali (UC), così come definite al successivo punto 2.3. **Impiegano almeno due unità di lavoro a tempo indeterminato (due ULU) e rivolgono al mercato almeno la metà della produzione lorda vendibile.** Allorché tali aziende comprendano una SAU di almeno 20 ettari, con almeno tre diverse unità colturali, esse si definiscono "aziende primarie";

b. Aziende di media capacità produttiva: sono aziende agricole di media capacità produttiva, che mantengono in coltura una superficie agraria utilizzabile (SAU) compresa tra una e due unità colturali (UC) ed impiegano almeno una unità di lavoro a tempo indeterminato (una ULU); rivolgono al mercato almeno un terzo della produzione lorda vendibile.

c. Aziende minime: sono aziende agricole che non rientrano nella categoria precedente, ma che mantengono in coltura una superficie agraria utilizzabile (SAU) ~~superiore a 0,5~~ compresa tra 0,2 e una unità colturale (UC) e rivolgono al mercato **almeno un quarto della produzione lorda vendibile** ~~così come definite al successivo punto 1.3;~~

### **ART. 53 - PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE**

#### comma 2 (pag. 123)

*Si ritiene opportuno che il Comune verifichi la conformità di quanto previsto relativamente alla durata dell'atto d'obbligo con le disposizioni di cui all'art. 42 della legge R.T. n. 1/05.*

**ACCOLTA** – Si predispone la modifica e riformulazione del comma, come di seguito riportato:

2.1.L'approvazione del programma aziendale costituisce condizione preliminare per la costituzione dei titoli abilitativi. Il programma aziendale ha una durata decennale e può essere modificato, su richiesta dell'imprenditore agricolo, a scadenze annuali.

La realizzazione del programma aziendale è garantita da un'apposita convenzione, o da un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del comune.

2.2 In particolare, la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo contengono l'impegno dell'imprenditore agricolo:



## Comune di Monte Argentario

---

- a. ad effettuare gli interventi previsti dal programma, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuovi edifici rurali o di interventi sul patrimonio esistente di cui all'articolo 43, comma 2, lettere a) e b) della L.R. 1/2005;
- b. a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento dell'attività agricola e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
- c. *a non modificare la destinazione d'uso agricola dei nuovi edifici rurali ad uso abitativo, per almeno venti anni dalla loro ultimazione;*
- d. a non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti;
- e. a realizzare gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici eventualmente non più utilizzabili a fini agricoli, così come individuate dalle convenzioni o dagli atti d'obbligo;
- f. ad assoggettarsi alle penali, previste nella convenzione o nell'atto d'obbligo, in caso d'inadempimento. In ogni caso le penali non devono essere inferiori al maggior valore determinato dalla inadempienza;
- g. l'impegno di cui alla lettera c) non può essere modificato con le eventuali variazioni del programma di cui al punto 2.1.

### lett. a.

*Occorre integrare la norma precisando la validità ventennale della destinazione d'uso agricola é riferita esclusivamente ai nuovi edifici rurali ad uso abitativo e non anche ai nuovi annessi agricoli che non possono mutare destinazione d'uso (vedasi art. 42, comma 8, lett c e art. 41, comma 6, della legge R.T. n. 1/05).*

**ACCOLTA** – Facendo seguito alla modifica del comma 2 la richiesta è approfondita al comma successivo 2.2.

### comma 3 (pag. 124)

*Occorre verificare la norma in quanto così come formulata appare contraddittoria; Infatti il programma aziendale assumerebbe valore di PA quando contiene una previsione di nuove costruzioni con superficie superiore a 200 mq e comunque anche con una volumetria inferiore a 600 mc.*

**ACCOLTA** – Si predispongono la modifica e riformulazione del comma, come di seguito riportato:

Il programma aziendale assume valore di PA qualora preveda la realizzazione ~~di nuove costruzioni agricole con una superficie utile lorda complessiva superiore a 200 mq (con una volumetria complessiva comunque non superiore a 600 mc) o il trasferimento di volumetrie di pari entità~~ di nuovi manufatti agricoli stabili:

- con volumetria fuori terra superiore a 600 mc;
- all'interno delle aree di pertinenze edilizia ricadenti nell'ambito "Aree a prevalente carattere naturale En", indipendentemente dalla volumetria prevista;
- ove sia prevista la realizzazione di nuove unità abitative rurali.

### comma 6.1 (pag. 124)

*Occorre integrare la norma con quanto previsto dal comma 9 dell'art. 23 delle Norme del P.T.C. relativamente ai frazionamenti parziali di proprietà.*

**ACCOLTA** – Si predispongono la modifica e riformulazione del comma, come di seguito riportato:

---



6.1. Nell'ambito dei programmi aziendali il frazionamento di aziende agricole, preordinato o meno ad atti di trasferimento immobiliare ed accompagnato o meno dal cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti, deve comunque prevedere, attraverso apposite obbligazioni contenute nella relativa convenzione o atto unilaterale d'obbligo, l'indissolubilità del rapporto pertinenziale tra gli edifici e i fondi individuati quali loro pertinenze esclusive ("edilizie" e/o "agricole", come definite dall'articolo 54 delle presenti norme) per un periodo di almeno 10 anni. **Nel caso di frazionamento parziale, la suddivisione del fondo dovrà garantire la forma aggregata per la nuova edificazione futura.**

**ART. 54 - AREE DI PERTINENZA EDILIZIA E AREE DI PERTINENZA AGRICOLA**

comma 1.2 (pag. 125)

*Occorre integrare il comma con quanto previsto dal comma 12 dell'art. 23 delle Norme del P.T.C.*

**ACCOLTA** – Si predispongono la modifica e riformulazione del comma, come di seguito riportato:

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.**

comma 2.1. (pag. 125)

*Il comma 9, settimo alinea, dell'art. 23 delle Norme del P.T.C. prevede che le strutture pertinenziali per il tempo libero (campi da tennis, piscine etc.) siano ubicate nelle pertinenze dei fabbricati. Occorre pertanto adeguare il comma in tal senso.*

**ACCOLTA** – Si predispongono la modifica del comma, come di seguito riportato:

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.~~

**ART. 56 - INTERVENTI DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE NELLE AREE DI PERTINENZA AGRICOLA**

comma 1.1 (pag. 128)

*Occorre integrare il comma con quanto previsto dal comma 12 dell'art. 23 delle Norme del P.T.C.*

**ACCOLTA** – Si predispongono la modifica del comma, come di seguito riportato:

1.1 Gli interventi di sistemazione ambientale definiscono l'insieme delle opere da realizzare sui terreni che costituiscono, ai sensi dell'articolo 54 delle presenti norme, aree di pertinenza agricola - con dimensioni non inferiori a un ettaro - di edifici che hanno già mutato o sono in



procinto di mutare la propria destinazione d'uso agricola. Tali interventi, devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse paesaggistiche esistenti. **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.**

#### **ART. 57 - RECINZIONI**

##### comma 2 (pag. 129)

*Occorre integrare il comma prevedendo i criteri di realizzazione delle recinzioni nel rispetto del PTC (evitare opere di fondazione prevedendo ancoraggi semplicemente infissi a terra, utilizzare materiali consoni al contesto paesaggistico, ecc ...).*

**ACCOLTA** – Si predispongono la modifica del comma, come di seguito riportato. Si ritiene opportuno segnalare, che a seguito dell'Osservazione del III Settore - Urbanistica (prot. N. 37379 del 09/12/2010), l'art. 57 "Recinzioni" è stato integrato con criteri e modalità di realizzazione delle stesse.

~~2. La tipologia delle recinzioni e le procedure per il relativo titolo abilitativo sono definite dal R.E.~~ **2. Nel territorio rurale la recinzione potrà essere delimitata da schermi verdi di specie tipiche autoctone o comunque naturalizzate (alberature, siepi, ecc.), accompagnata da reti poste ad almeno 20 cm di altezza dalla superficie del terreno, per un'altezza complessiva di 1,80 ml: tali modalità si applicano esclusivamente nelle pertinenze.**

#### **ART. 58 - OPERE DI CORREDO PER STRUTTURE TURISTICO - RICETTIVE E ALTRI EDIFICI DEL TERRITORIO RURALE**

##### comma 5 (pag. 131)

*Occorre integrare il comma indicando i criteri realizzativi delle piscine, a cui il R.E. deve fare riferimento, nel rispetto di quanto previsto dal comma 9, settimo alinea, dell'art. 23 delle Norme del P,T.C.*

**ACCOLTA** – Si predispongono la modifica del comma 3.3 anziché del comma 5, riservando quest'ultimo esclusivamente alle vasche antincendio.

**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 o comunque naturalizzate, 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. Le piscine dovranno essere realizzate evitando elementi standardizzati.

#### **ART. 59 - PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

##### comma 4 (pag. 134)

*Occorre integrare i commi con quanto previsto dall'art. 23, commi 7 e 8, delle Norme del P.T.C. (vedasi anche quanto detto in riferimento al precedente art. 50).*

**PARZIALMENTE ACCOLTA** – La disciplina di cui ai commi 7 e 8 dell'art. 23 delle Norme del PTC, è sottesa ad impedire il riuso dei volumi esistenti per la realizzazione delle residenze con cambio di destinazione agricola e ad escludere nuove unità abitative o adibite ad attività integrative a quella agricola. Tali finalità sono già integralmente recepite e perseguite dalla disciplina del Regolamento Urbanistico adottato che non consente ulteriori prelievi nel dimensionamento del territorio agricolo.

E' demandato invece ad una successiva variante al Piano Strutturale il recepimento della disciplina del PTC vigente al fine di un compiuto coordinamento tra gli strumenti della pianificazione.

Per quanto precedentemente detto, si modifica il comma come di seguito riportato:

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).~~

#### **ART. 60 - NUOVE COSTRUZIONI**

**PARZIALMENTE ACCOLTA** – La previsione di Territorio ad Elevata Tensione Insediativa ottenuta nel vigente PTC, è sottesa ad impedire il riuso dei volumi esistenti per la realizzazione delle residenze con cambio di destinazione agricola e ad escludere nuove unità abitative. Tali finalità sono già integralmente recepite e perseguite dalla disciplina del Regolamento Urbanistico adottato che non consente ulteriori prelievi nel dimensionamento del territorio agricolo. Non



## Comune di Monte Argentario

---

sussiste contrasto alcuno tra lo strumento adottato e le previsioni del vigente P.T.C sulle T.E.T.I.

E' demandato invece ad una successiva variante al Piano Strutturale la graficizzazione delle perimetrazioni T.E.T.I e il recepimento espresso della relativa disciplina al fine di un compiuto coordinamento tra gli strumenti della pianificazione.

### comma 1 (pag. 135)

*Tenuto conto che il P.T.C. ha considerato l'intero territorio del Comune di Monte Argentario ad elevata tensione insediativa, considerata anche la sua elevata qualità paesaggistica, si ritiene necessario, oltre a quanto già indicato al precedente art.52, comma 1.1, lett. a. del presente R.U., integrare il comma individuando per la realizzazione di nuove abitazioni agricole (sia di nuova costruzione, sia mediante riuso di annessi agricoli), una superficie minima aziendale sufficientemente consistente al fine mantenere caratteri di pregio del territorio.*

*Occorre inoltre integrare il comma indicando i criteri insediativi e realizzativi, nel rispetto di quanto previsto dal comma 9, dell'art. 23 delle Norme del P.T.C..*

**ACCOLTA** – Si predispongono la modifica del comma 1 per la parte in cui si individuano le condizioni per la costruzione di nuove abitazioni agricole ed i criteri insediativi.

1.3. Nel programma aziendale, ai fini della costruzione di un nuovo edificio ad uso abitativo, deve essere dimostrata la necessità di utilizzare almeno 1728 ore lavorative annue, corrispondenti al lavoro di un addetto a tempo pieno (Unità Lavorativa Uomo), per ogni unità abitativa, computando anche le unità esistenti, salvo diversa disposizione definita nel piano territoriale di coordinamento della provincia. Le 1728 ore lavorative devono essere riferite in modo prevalente alle attività agricole e, solo per la parte residua, alle attività connesse. Al fine di dimostrare che l'edificio è necessario alle proprie esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola, l'imprenditore agricolo deve inoltre soddisfare almeno una delle seguenti condizioni:

- a. essere imprenditore agricolo professionale ai sensi della legge regionale 27 luglio 2007, n. 45 (Norme in materia di imprenditore e imprenditrice agricoli e di impresa agricola) e avere necessità di risiedere sul fondo;
- b. avere dei familiari coadiuvanti iscritti all'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS) che necessitano di risiedere sul fondo;
- c. avere degli addetti a tempo indeterminato che necessitano di risiedere sul fondo.

1.4. Per il rilascio dei permessi di costruire relativi alla costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, di seguito denominato "programma aziendale", è presentato al comune dall'imprenditore agricolo professionale (IAP) così come definito dalle vigenti norme in materia.

1.5. A seguito dell'approvazione del P.A.P.M.A.A è ammessa la costruzione di nuove abitazioni rurali per l'imprenditore agricolo a titolo principale di superficie utile netta, massima pari a **mq 110** e nel rispetto dei parametri e dei criteri riportati nelle presenti norme.

Le dimensioni massime dell'abitazione rurale sono di seguito determinate:

- altezza massima in gronda nel caso di una elevazioni = ml. 3.50,
- altezza massima in gronda nel caso di due elevazioni = ml. 7.50.

1.6. La realizzazione di nuove residenze rurali è consentita alle Aziende agricole in relazione alle esigenze abitative:

- dell'imprenditore agricolo professionale;



## Comune di Monte Argentario

---

- dei familiari coadiuvanti e salariati fissi.

1.7. La nuova abitazione rurale, dovrà essere distribuita su una o due elevazioni e dovrà essere collocata nel pieno rispetto dei criteri insediativi di seguito indicati:

- ubicazione dei nuovi interventi edilizi (compresi gli annessi agricoli) nel rispetto della viabilità territoriale esistente e con opere edilizie che garantiscano una continuità con le proprietà tipologiche e morfologiche dell'edilizia rurale esistente;
- mantenimento, a seguito degli interventi edilizi, della rete scolante e del sistema delle acque superficiali;
- predisposizione degli accorgimenti necessari, quali la collocazione di siepi e alberature di specie autoctone o comunque naturalizzate, o aree meno impattanti, per i nuovi interventi da realizzare;
- dimostrazione della fattibilità dell'intervento in riferimento al consumo delle risorse e alle problematiche di natura idrogeologica.

1.8. Data la valenza paesaggistica del territorio comunale e della strutturazione media della imprenditoria agricola di Monte Argentario, le nuove residenze rurali possono essere consentite alle aziende agricole che dimostrino di soddisfare entrambi i seguenti requisiti:

- a) dimostrino di mantenere in produzione le UC indicate all'articolo 52 punto 1.3 in relazione al tipo di cultura effettivamente praticata;
- b) **presentino una superficie fondiaria minima (SAU) di 3 ha** su tutto il territorio comunale escluso le superficie boscate, ad eccezione delle "Aree a prevalente carattere naturale (En), in cui per realizzare una nuova residenza rurale è richiesta una **superficie fondiaria minima (SAU) di 10ha.**

1.9. **Non sono comunque consentite** nuove residenze rurali nei "Serbatoi di naturalità a carattere locale interni alle A.R.P.A", nei "Serbatoi di naturalità a carattere locale esterni alle A.R.P.A", nelle "Conessioni interambientali", negli "Impianti di protezione e compensazione", come disciplinato all'art. 11 del Piano Strutturale.

1.10. Le superfici indicate al punto 1.8 si riferiscono ai terreni effettivamente mantenuti in coltivazione all'atto della presentazione delle istanze; il fondo agricolo deve essere detenuto con un titolo di possesso valido, ad esclusione del comodato.

1.11. Per aziende che non hanno una continuità fisica e/o sono costituite da più corpi aziendali frazionati, la superficie fondiaria minima richiesta dalla lett. b) del punto 1.8 è aumentata del 50%; la residenza rurale deve essere costruita dove è identificato il centro aziendale. Nei casi in cui l'azienda agricola conduca terreni in altro Comune confinante, per l'edificazione di nuova residenza rurale, il centro aziendale deve essere ubicato entro il Comune di Monte Argentario e la superficie fondiaria minima richiesta dalla lett. b) del punto 1.8 è aumentata del 50%.

1.12. Non è consentito l'accorpamento di volumetrie tra Comuni anche contermini, né il trasferimento di queste.

### comma 2.1 (pag.135)

*Si rileva che il P.T.C., come sopra detto, ha considerato l'intero territorio del Comune di Monte Argentario ad elevata tensione insediativa e che lo stesso territorio é compreso nell'Unità Morfologica Pr4 "Argentario" per la quale la Scheda 8A dello stesso P.T.C. prevede che siano disincentivati fenomeni di dispersione insediativa e incentivato il mantenimento degli assetti tradizionali presenti. Inoltre il P.T.C. medesimo (vedasi il comma 5 dell'art. 2, ed il già*



*richiamato comma 2, dell'art. 23 delle Norme del P.T.C), promuove politiche territoriali e azioni strategiche per la valorizzazione del paesaggio ed indica di mantenere e conservare gli assetti esistenti del territorio rurale che costituiscono obiettivo primario per il governo del territorio.*

*La diffusione dei previsti manufatti comporterebbe una dispersione insediativa suscettibile di recare profonde modificazioni e alterazioni ai caratteri distintivi del paesaggio.*

*Si fa presente inoltre che il comma 4 dell'art. 23 prevede che venga individuata "la dimensione dell'unità minima aziendale nell'intervallo compreso fra 3 ha e 10 ha (fatte salve le aziende che svolgono attività ortoflorovivaistiche negli ambiti appositamente individuati da/la disciplina urbanistica comunale), nel rispetto della superficie aziendale tradizionalmente consolidata nella zona e differenziandola in relazione a: destinazione esclusiva o prevalente; ambiti T. E. T. I. e T.E.R.A.; monte-ore lavorativo articolato per usi del suolo.*

*Alle porzioni fondiarie che risultino inferiori a tali minimi aziendali si applicheranno le disposizioni dell'art. 24 de/le presenti Norme".*

*Il comma 5 dell'art. 24 non consente la realizzazione di qualsiasi intervento edilizio nel territorio rurale disciplinato dall'art. 23 sopra richiamato, ivi compresi i manufatti precari.*

*Non si ritiene quindi coerente con i principi del P.T.C. sopra enunciati la realizzazione di detti manufatti.*

comma 2.2 (pag.136)

*Sulla base di quanto sopra espresso si ritiene che i manufatti agricoli precari stagionali debbano essere consentiti solo alle aziende produttive di cui al precedente art. 52.*

**PARZIALMENTE ACCOLTA** – La disciplina del vigente PTC, è sottesa ad impedire una dispersione insediativa che potrebbe alterare e modificare i caratteri distintivi del paesaggio. Tali finalità sono recepite e perseguite dalla disciplina del Regolamento Urbanistico. Nello specifico al comma 2.1.6, vengono individuati gli ambiti territoriali dove **non è consentita** la realizzazione dei manufatti precari. Dalla gerarchia delle disposizioni normative di cui all'art. 8 delle Norme di Attuazione, e dal combinato disposto del comma 2.1.6 dell'art. 60, risultano esigue le aree in cui sono consentite tali edificazioni. Tuttavia, si condivide l'esigenza di articolare le modalità di attuazione e le caratteristiche costruttive di tali manufatti, modificando i commi 2.1 e 2.2 come segue.

## **2.1. Manufatti agricoli precari**

2.1.1. I manufatti precari sono strutture leggere, necessarie per soddisfare esigenze connesse alla conduzione di fondi agricoli ad opera delle aziende "minime" e degli operatori dell'agricoltura amatoriale, **come disciplinato all'art.52, punto 2 commi c) e d)**, che soddisfano i seguenti requisiti:

- a. sono realizzati completamente in legno, senza presupporre alcuna parte in muratura;
- b. sono appoggiati a terra ed eventualmente ancorati, senza presupporre opere di fondazione;
- c. non alterano la morfologia dei luoghi, né tanto meno i caratteri storicizzati del paesaggio, evitando, in particolare, modifiche alla rete drenante naturale e alle sistemazioni idraulico agrarie;
- d. sono utilizzabili come rimessaggio di prodotti, attrezzi e macchinari agricoli, essendo vietato il loro uso abitativo, ricreativo, artigianale e commerciale, se pure a titolo temporaneo o saltuario.

2.1.2. **L'installazione dell'annesso agricolo precario è tuttavia consentita ove sul fondo sia presente una costruzione stabile legittima di dimensioni sensibilmente inferiori a quelle massime consentite ai sensi del successivo punto 2.1.5: in tal caso dalla superficie utile lorda**



## Comune di Monte Argentario

---

(Sul) dell'annesso agricolo precario deve essere detratta la Sul della costruzione stabile legittima già presente e il posizionamento dell'annesso deve essere particolarmente curato in modo da limitare al massimo l'impatto paesaggistico complessivo.

La loro installazione, fatte salve le competenze ~~delle commissioni consultive comunali~~ e degli enti preposti alla tutela dei vincoli, è consentita:

- a. previo rilascio di apposito permesso a costruire e sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo registrato, trascritto e corredato da idonee garanzie fidejussorie per la loro rimozione al cessare delle attività agricole o in caso di trasferimento, anche parziale, della proprietà del fondo;
- b. a condizione che non esistano già, nel fondo interessato, costruzioni stabili o precarie utilizzabili allo stesso scopo e a condizione che le eventuali consistenze abusive esistenti vengano preventivamente rimosse.

2.1.3. Nell'istanza del permesso a costruire deve essere indicato:

- a) le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni dei manufatti;
- b) l'indicazione su planimetria catastale del punto in cui è prevista l'installazione;
- c) il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, con la specificazione della data di installazione e di quella di rimozione, comunque non superiore a **due anni** dalla data indicata per l'installazione;
- d) l'impegno a realizzare il manufatto in legno;
- e) la conformità dell'intervento alla L.R. 1/2005, al D.P.G.R n. 5/R del 2007 e s.m.i, e alle presenti norme.

2.1.4 Le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso precario, dovrà rispettare i seguenti parametri generali:

- altezza massima interna non può eccedere i 2,50 mt.
- materiali costruttivi: legno.
- localizzazione: tale da garantire il miglior inserimento ambientale secondo i caratteri fisici e insediativi dell'area.

~~Il RE ne disciplina specificatamente i caratteri costruttivi, le procedure e le condizioni abilitative.~~

Ove perdurino le esigenze di cui al comma 2.1.3, lettera a), i manufatti precari, previa ulteriore comunicazione ai sensi del comma 2.1.2 lettera a), possono essere mantenuti, fermo restando il termine temporale di due anni dalla data di installazione, oppure reinstallati, previa rimozione.

2.1.45. La superficie dei manufatti precari ad uso delle "aziende minime" non può superare i 25 mq.

2.1.5.6 La superficie dei manufatti precari ad uso degli "**operatori dell'agricoltura amatoriale**" è invece determinata in funzione della superficie agricola utilizzata (SAU) che risulti nella disponibilità del richiedente alla data di entrata in vigore delle presenti norme, sulla base dei seguenti parametri:

SAU compresa tra 1.000 e 5.000 mq	fino a 12 mq di SUL
SAU compresa tra 5.001 e 10.000 mq	fino a 15 mq di SUL



## Comune di Monte Argentario

---

SAU compresa tra 10.001 e 20.000 mq                      fino a 20 mq di SUL

SAU superiore a 20.001 mq                                      fino a 25 mq di SUL

**2.1.6.7 Non è comunque consentito** realizzare annessi precari all'interno degli ambiti territoriali **sotto elencati**:

- "Aree a prevalente carattere naturale (En)" di cui all'art. 61 delle presenti norme;
- "~~Aree a disciplina speciale~~": aree pertinenziali dei corsi d'acqua" e di **connessione interambientale**" (art. 33);
- "Aree di protezione paesistica e storico-monumentale" (art. 34);
- "**Aree di Rilevante Pregio Ambientale (ARPA)**" (art. 36);
- "Aree di reperimento (AR)" (art. 37);
- "Aree di protezione e compensazione" (art. 39).

### comma 2.3 (pag. 137)

*Occorre integrare il comma indicando i criteri insediativi e realizzativi e disponendo che le cantine e le altre grandi strutture siano realizzate totalmente interrato, nel rispetto di quanto previsto dal comma 9, dell'art. 23, delle Norme del P.T.C..*

**ACCOLTA** – Si predispone la modifica del comma, come di seguito riportato:

**2.3.2.1. Le cantine devono essere realizzate completamente interrato su tre lati. Sono consentite nuove edificazioni fuori terra destinate alla commercializzazione, pubblicizzazione, ricerca e amministrazione possono essere fuori terra nella misura massima di mq. 500 di S.U.L. Gli interventi edilizi, devono caratterizzarsi per modalità progettuali e tecniche di intervento.**

**A tal fine i relativi progetti edilizi sono corredati da studi di inserimento urbanistico e paesaggistico e assicurano un'adeguata qualificazione degli interventi proposti, attraverso appropriate tecniche costruttive, finiture e materiali, il tutto debitamente documentato con specifici elaborati.**

### comma 2.3.2, lett. a., punto 2 (pag. 137)

*Il territorio comunale, come rilevabile dall'Elaborato C "Territorio rurale:ambiti territoriali", é costituito per la maggior parte da ambiti territoriali a prevalente carattere naturale, rimanendo di limitate dimensioni quelli a prevalente carattere agricolo; in particolare risultano di modesta entità la aree agricole di interesse primario.*

*Il comma 11, dell'art. 31, delle Norme del P.T.C., indica che nella previsione di strutture di servizio all'agricoltura sia privilegiata l'integrazione entro i Poli di Servizio all' Agricoltura individuati come Capisaldi Infrastrutturali dalla Scheda 10 che non prevede detti Poli nel Comune di Monte Argentario.*

*La previsione di centri di servizio all'agricoltura nel territorio rurale non risulta coerente con le disposizioni del P.T.C. sopra richiamate ed inoltre non appare appropriata in relazione ad un territorio che risulta di prevalente carattere naturale ed al relativi usi in atto. Qualora se ne rilevasse una effettiva necessità detti centri di servizio potrebbero trovare una localizzazione più consona all'interno di aree produttive.*

**PARZIALMENTE ACCOLTA** – I "centri aziendali" disciplinati all'art. 60 comma 2.3.2 lettera a), sono intesi quali strutture necessarie alla conduzione dell'azienda agricola e possono essere realizzate solo dalle "aziende primarie" ossia dalle aziende di elevata capacità produttiva, che sul territorio del Comune di Monte Argentario rappresentano un'esigua parte dell'imprenditoria.



## Comune di Monte Argentario

---

I Poli di Servizio all'Agricoltura richiamati e disciplinati dal vigente PTC, costituiscono lo sviluppo della rete dei servizi presenti sul territorio provinciale legate all'agricoltura attribuendogli un ruolo strategico a supporto dello sviluppo territoriale, non assimilabile ai centri aziendali disciplinati dal Regolamento Urbanistico adottato, essendo questi ultimi di dimensioni ridotte e non catalizzatori di produttività affluente anche da altre aziende.

In ragione di ciò, si condivide la necessità di limitare la nuova edificazione ai soli centri aziendali eliminando il punto 2 del comma 2.3.2 "centri aziendali di servizio all'agricoltura".

### **ART. 61 - AREE A PREVALENTE CARATTERE NATURALE (EN)**

comma 3.1 (pag. 140) e commi 4.1 e 5.1 (pag. 141)

*Occorre integrare il comma indicando, oltre al rispetto delle parti Seconda e Terza, anche il rispetto della parte Quarta, Titolo II, Capo 1 in quanto contiene disposizioni generali per il territorio rurale.*

**ACCOLTA** – Si predispone la modifica dei commi sopra citati.

comma 5 (pag. 141)

*Occorre integrare i commi con quanto previsto dall'art. 23, commi 7 e 8, delle Norme del P.T.C. (vedasi anche quanto detto in riferimento al precedente art. 50).*

**PARZIALMENTE ACCOLTA** – Si condivide la modifica del comma 5, nella misura in cui è stato modificato l'articolo 50 delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico.

### **ART. 62 - RIPARTIZIONE DELLE AREE A PREVALENTE CARATTERE AGRICOLO**

comma 2. (pag. 143)

*La legge R.T. n.1/05 (art. 40) prevede che gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio individuano le zone con esclusiva o prevalente funzione agricola.*

*Il P.T.C. prevede che nel territorio rurale possono essere individuate, in base alle effettive vocazioni agronomiche e condizioni ambientali, porzioni di primario interesse agronomico (zone ad esclusiva funzione agricola). In assenza di caratteristiche specifiche il P.T.C. stesso riconosce al territorio rurale provinciale una funzione agricola prevalente.*

*Il P.S. non individua zone ad esclusiva funzione agricola e l'art. 46, lett. G., delle Norme di attuazione del P.S. stesso dispone che il R.U. specifichi la disciplina degli interventi ammissibili nelle zone a prevalente funzione agricola.*

*Occorre pertanto distinguere le aree in coerenza con quanto sopra riportato.*

*Si precisa inoltre che qualora con il R.U. si intenda individuare zone ad esclusiva funzione agricola occorre che sia contestualmente variato il P.S..*

**NON ACCOLTA** – Le "Aree agricole di interesse primario" disciplinate alla Sezione B, Titolo II Capo II delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico adottato, fanno riferimento a n. 4 aree individuate al comma 1.2 dell'art. 63. Tali aree sono caratterizzate dalla presenza di aziende agrarie professionali, che il progettista ha inteso cartografare nell'Elaborato C: Territorio rurale, ma che sono del tutto assimilabili alle aree a prevalente funzione agricola, distinte infatti solo dalla nomenclatura dell'ambito (Ea1). La stessa disciplina degli art. 63 e 64 differiscono esclusivamente nelle rispettive definizioni.



**ART.63 - AREE AGRICOLE DI INTERESSE PRIMARIO (EA.1)**

comma 1.1 (pag. 144)

*Si rileva che fra le attività previste figura quella dell'orticoltura che risulterebbe praticabile quindi in vaste aree del territorio comunale che secondo il P.T.C. sono da individuare come zone ad esclusiva funzione agricola, come già rilevato nelle osservazioni di cui al precedente art. 62.*

*Gli artt. 22, commi 5 e 6, e 23, comma 11, delle Norme del P.T.C. oltre a stabilire gli indici e le superfici fondiarie minime, articolate per qualità colturale, indicano che relativamente alle colture ortoflorovivaistiche i Comuni individueranno nei P.S. gli ambiti dove poter esercitare tali attività, secondo reali vocazioni agronomiche e ambientali. Tale disposizione è motivata dal fatto che le superfici fondiarie minime sufficienti per poter realizzare nuove costruzioni rurali (1 ha riducibili a 0,8ha quando il 50% delle colture è protetto in serra), sono suscettibili di determinare assetti agrari e territoriali tali da comportare concentrazioni edilizie e infrastrutturazioni assimilabili a contesti urbani, anziché a quelli tipici del territorio rurale. Sono inoltre da considerare le ulteriori implicazioni paesaggistiche e ambientali correlate a tali colture (ad esempio un notevole fabbisogno di risorsa idrica con conseguente necessità di verificarne preventivamente la disponibilità e le modalità di approvvigionamento di tale risorsa, nonché l'impatto visuale nel contesto rurale derivante da tali intensive modalità di utilizzazione del suolo). Da questo si evince che solo in determinate zone del territorio comunale può essere consentito di utilizzare gli indici previsti per dette attività, al fine del possesso dei requisiti oggettivi minimi necessari per realizzare nuove costruzioni.*

*Pertanto, nell'eventualità che il Comune voglia consentire la realizzazione di nuove costruzioni utilizzando gli indici previsti dal P.T.C. per le colture ortoflorovivaistiche e specializzate, occorre una specifica variante al P.S. che individui, secondo le reali vocazioni agronomiche e ambientali, gli ambiti dove poter esercitare dette attività. Detti ambiti, come sopra evidenziato, dovranno essere classificati quali zone ad esclusiva funzione agricola.*

**NON ACCOLTA** – Si conferma quanto specificato per l'art. 62, specificando che per orticoltura è intesa la coltura non protetta, pertanto non riconducibile all'ortoflorovivaismo. Difatti, lo stesso Regolamento Urbanistico, all'art. 60 comma 2.4, vieta l'installazione delle serre anche a carattere stagionale su tutto il territorio comunale.

comma 4.1.1 (pag. 145)

*Si ritiene opportuno eliminare il riferimento alle norme provinciali in relazione alle "unità colturali minime", in quanto non previste dal P.T.C. che, invece, individua le "superfici fondiarie minime" per la realizzazione di nuove costruzioni rurali.*

**ACCOLTA** – Si predispone la modifica del comma, come di seguito riportato.

4.1.1. La realizzazione di residenze e/o di annessi stabili è ammessa, se e in quanto non in contrasto con le disposizioni di cui alle Parti Seconda e Terza e **Quarta, Titolo II, Capo 1** delle presenti norme, previa approvazione del programma aziendale ~~e secondo le modalità costruttive definite dal RE,~~ a fronte del mantenimento in produzione di almeno ~~due unità colturali minime~~ **delle superfici fondiarie minime** così come definite **all'art. 60 comma 1.8. dalle vigenti norme provinciali e/o regionali.**

commi 4, 4.1.1, 4.2.1, 5. 1, (pag. 145) e comma 6.1 (pag. 146)

*Occorre integrare il commi indicando, oltre al rispetto delle parti Seconda e Terza, anche il rispetto della parte Quarta, Titolo II, Capo I quanto contiene disposizioni generali per il territorio rurale.*

*Si ritiene che gli interventi previsti non possano essere attuati mediante un programma aziendale che per la costruzione di nuovi annessi agricoli deve riferirsi alla capacità produttiva dell'azienda agricola dell'imprenditore agricolo che presenta il programma aziendale. Occorre pertanto stralciare il riferimento al programma aziendale.*



*Inoltre si rileva che così come formulato il comma non risulta in generale del tutto chiaro in relazione ai riferimenti alle "unità colturali minime" inerenti ai fondi extraziendali. Pertanto, al fine di evitare dubbi interpretativi, si ritiene che occorra una più esplicita formulazione. Riguardo ai "Centri interaziendali di servizio per l'agricoltura" si rinvia a quanto osservato in riferimento al comma 2.3.2, lett. a., punto 2 del precedente art. 60.*

**ACCOLTA** – Si predisporre la modifica dei commi 4, 4.1.1, 4.2.1, 5. 1, 6.1. Per quanto attiene alla riformulazione dei fondi extraziendali, a conferma di quanto contro detto al comma 2.3.2, lett. a) e punto 2 dell'art. 60, si ritiene opportuno eliminare i commi 4, 4.2.1, 4.2.2 riferiti ai centri interaziendali di servizio all'agricoltura.

#### **ART. 64 - AREE CON PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (EA. 2)**

commi 4.1, 5.1 (pag. 148) e comma 6.1 (pag. 149)

*Occorre integrare i commi indicando, oltre al rispetto delle parti Seconda e Terza, anche il rispetto della parte Quarta, Titolo II, Capo I in quanto contiene disposizioni generali per il territorio rurale.*

**ACCOLTA** – Si predisporre la modifica dei commi sopra citati.

comma 4.2 (pag. 148)

*Si ritiene opportuno eliminare il riferimento alle norme provinciali in relazione alle "unità colturali minime", in quanto non previste dal P.T.C. che, invece, individua le "superfici fondiarie minime" per la realizzazione di nuove costruzioni rurali.*

**ACCOLTA** – Si predisporre la modifica del comma, come di seguito riportato.

4.2. La realizzazione di residenze agricole e/o di annessi stabili per l'agricoltura è ammessa, previa approvazione del programma aziendale ~~e secondo le modalità costruttive definite dal RE,~~ a fronte del mantenimento in produzione ~~di almeno due unità colturali minime delle superfici fondiarie minime~~ così come definite **all'art. 60 comma 1.8. dalle vigenti norme provinciali e/o regionali.**

comma 6 (pag. 149)

*Occorre integrare i commi con quanto previsto dall'art. 23, commi 7 e 8, delle Norme del P.T.C. (vedasi anche quanto detto in riferimento al precedente art. 50).*

**PARZIALMENTE ACCOLTA** – Si condivide la modifica del comma 6, nella misura in cui è stato modificato l'articolo 50 delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico.

#### **ART. 78 - AREE DI NUOVO IMPIANTO (TN)**

comma 6.1 (pag. 195)

*Si ritiene opportuno che il Comune verifichi la possibilità di approvare una previsione in contrasto con il P.S. seppur ponendo una condizione di sospensione dell'efficacia della previsione fino all'approvazione di una specifica variante al PS,. Inoltre si fa presente che a questo ufficio non risulta avviata alcuna procedura di variante al P.S. stesso.*

**ACCOLTA** – L' "Elaborato M: Relazione illustrativa" spiega, in riferimento al comparto Boccadoro richiamato dalla presente osservazione, l' "efficacia condizionata" alla definitiva approvazione della variante al Piano Strutturale in corso di redazione. Tale variante, avviata con D.G.C n. n.186 del 14.09.2010 è stata inviata agli Enti competenti in data .... Prot. N. .... insieme all'avvio di procedimento VAS.



**ART. 86 - AREE ED EDIFICI DI RILEVANZA FUNZIONALE AUTONOMA**

commi 2.2.1.1 e 2.2.1.2 (pag. 222), commi 2.2.2 e 2.2.3 (pag. 223)

*Si ritiene che il cambio di destinazione d'uso sia da riferirsi - come del resto indicato in altre parti del R.U. - oltre che alle aree, agli edifici ivi ricadenti, anche in considerazione degli artt. 58 e 59 della legge R.T n. 1/05.*

**ACCOLTA** – Si ritiene di dover eliminare i commi sopra citati, ritenuti ridondanti in quanto già disciplinati dagli artt. 58 e 59 della L.R. 1/2005.

**TITOLO III - DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI URBANI**

*In considerazione dei principi generali del P.T.C. ed in particolare di quelli inerenti al governo e alla qualità dello sviluppo insediativo, tenuto conto che il territorio comunale, come già evidenziato in precedenza, è considerato ad elevata tensione insediativa si ritiene opportuno che per tutto il territorio comunale sia disincentivata la realizzazione propria e/o impropria di seconde case a vantaggio della residenza stabile, nonché sia limitata ad una piccola percentuale la possibilità di realizzazione di mini alloggi.*

**ACCOLTA** – Si condividono gli assunti richiesti. Infatti, l'obiettivo di fondo del Regolamento Urbanistico, in coerenza con il PS, è infatti quello di valorizzare le risorse naturali e storico - culturali in coerenza con le esigenze della loro salvaguardia. Infatti, le aree di nuovo impianto generano per finalità residenziali, rispettivamente negli ambiti urbani di Porto Santo Stefano, Pozzarello e Porto Ercole, un totale di 64 alloggi per una sul di 100 mq ad alloggio, indirizzati alla residenza stabile.

**ELABORATO E3 "AMBITI URBANI: PRESTAZIONI FUNZIONALI" PORTO ERCOLE**

*Si segnala che l'area di nuovo impianto Tn 3.6 è indicata come SUR mentre nella Scheda progetto (elaborato F) tale area è classificata come zona territoriale omogenea "D" riconducibile ad un SUP.*

**NON ACCOLTA** – Trattasi del comparto "Boccardo" oggetto di variante al Piano Strutturale che, a seguito dell'accoglimento dell'osservazione della Regione Toscana protocollo n. 39559 del 28/12/2010 è stata stralciata fino alla definizione della variante stessa. Si ritiene pertanto meritevole di conferma la scelta del pianificatore.



proponente

**PROVINCIA DI GROSSETO – Dipartimento sviluppo sostenibile**

Area Pianificazione Territoriale

Aspetti idrogeologici

**ELABORATI GRAFICI:**

1) *Si richiede l'invio di una copia cartacea dell'elaborato A "Integrità fisica del territorio" costituito dalle indagini geologiche redatte in adeguamento al DPGRT 26/R/2007.*

2) *Si evidenzia la necessità di specificare (anche con apposito inserto di testo) che la perimetrazione dei boschi rappresentata nell'elaborato denominato "B1 - Risorse naturali" non è stata realizzata in conformità alla LRT n.39/2000 e s.m.i., in quanto ampie superfici ricomprese nella categoria "ambienti aperti naturali" sono attualmente coperte da boschi e quindi tutelate dalla Legge forestale della Regione Toscana, nonché dal PTC e dal RU stesso.*

**ACCOLTA** – Per quanto attiene la perimetrazione dei boschi ci si attiene alla L.r. 39/2000. si ritiene opportuno integrare la legenda dell'Elaborato B.1. Risorse naturali con la seguente dicitura "La perimetrazione dei boschi è definita ai sensi della L.R. 39/2000".

3) *In considerazione che nell'elaborato indicato nel punto precedente sono rappresentati anche le emergenze geologiche con valenza di bene ambientale quali le "grotte", risulterebbe opportuno introdurre nello stesso elaborato i "geositi" censiti nella tavola 2 "acqua e suolo" del quadro conoscitivo del P.T.C..*

**ACCOLTA** – Si predispongono la modifica cartografica inserendo nell'Elaborato B.1. Risorse naturali i geositi e integrando la relativa disciplina nelle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico adottato.

**NORME DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA:**

1) *Le norme contenute nell'elaborato "fattibilità geologica" degli interventi previsti dal RU, seppure redatte secondo le vigenti disposizioni regionali in materia di indagini geologiche, risultano in evidente contrasto con la disciplina del Piano Strutturale contenuta nell'art. 10 "Insediamenti", lettera F.4 "Tutela del suolo"; infatti secondo quest'ultima disciplina non sarebbero ammesse nuove espansioni urbane in classe III e IV di fattibilità geologica. Per quanto sopra indicato appare necessaria una variante normativa al vigente Piano Strutturale in adeguamento alle più recenti disposizioni in materia di indagini geologiche.*

2) *Occorre che le norme di fattibilità geologica del RU recepiscano gli "indirizzi ad integrazione della disciplina del PAI" contenute nella Scheda 4C del P.T.C..*

**PARZIALMENTE ACCOLTA** – L'art. 10 lettera f.4) delle Norme di Attuazione del Piano Strutturale disciplina le aree esposte a rischio geomorfologico, in particolare per le aree ricadenti in classe III e IV non ammette nuova edificazione. Il Regolamento Urbanistico adottato prevede nuove edificazioni attraverso le "Aree di nuovo impianto" di cui all'Elaborato F, che sono state oggetto di approfondimento degli studi idraulici e geomorfologici e relative fattibilità. Inoltre, tutte le trasformazioni sopraccitate sono attuabili esclusivamente con Piano Attuativo che sarà oggetto di ulteriori approfondimenti in tal senso. Si ritiene opportuno segnalare che anche alla luce



## Comune di Monte Argentario

---

della novella Legge Regionale 27 dicembre 2011, n. 66 - Legge finanziaria per l' anno 2012, "Disposizioni in materia di governo del territorio e difesa dal rischio idraulico" sono stati approfonditi gli studi idraulici e le relative fattibilità di alcuni comparti edificatori interessati da rischio idraulico.

3) **punto E4 "pozzi"**: occorre meglio evidenziare che la prevista autorizzazione comunale debba essere presentata prima della realizzazione dell'opera di captazione. Inoltre appare necessario adottare le stesse azioni previste al punto E.4.2 "pozzi non domestici" circa la chiusura dei pozzi per elevata salinità; a tal proposito occorrerebbe individuare una "soglia limite" della salinità come ad esempio quella prevista dal PTC che è uguale a 2000 microsiemens di conducibilità elettrica.

**ACCOLTA** – Si predispone la modifica normativa dell'art. 20 punti 3.2 e 3.2.2 delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico, come di seguito riportato:

3.2. La realizzazione di nuovi pozzi è soggetta ad autorizzazione comunale e presentata prima della realizzazione dell'opera di captazione e comunque sottoposta al rispetto delle disposizioni contenute nel supporto geologico - tecnico del RU di cui all'articolo 14 delle presenti norme e secondo quanto prescritto ai successivi commi.

3.2.2. I pozzi non più utilizzati per l'approvvigionamento idrico, se non adeguatamente attrezzati come punti di controllo della falda (misura del livello e qualità delle acque) dovranno essere adeguatamente tombati. Il pozzo può, in ogni caso, essere chiuso per elevata salinità o quando l'acqua emunta non può essere utilizzata per lo scopo richiesto, ovvero nei casi in cui la "soglia limite" della salinità è uguale a 2000 microsiemens di conducibilità elettrica.

4) **punto 0.1 "fattibilità degli interventi interni all'ambito urbano"** - Previsione comparto Ex Ebrei (Porto S. Stefano): In considerazione che l'area d'intervento si trova lungo il litorale marino si ritiene necessario adottare adeguate prescrizioni per l'esecuzione degli interventi di previsione facendo riferimento agli indirizzi contenuti nel punto 8, lettera B e C della Scheda 6A "Litorali sabbiosi e rocciosi" punto B e C.

**ACCOLTA** – L'attuazione degli interventi del Comparto Ex Ebrei è subordinata all'esecuzione, in sede di Piano Attuativo, di adeguate indagini geologico - tecniche funzionali al tipo di intervento previsto, con parametrizzazione dei terreni ai sensi del D.M. 14/01/2008, ed indagini specifiche in sito volte alla caratterizzazione geologica e geotecnica previste per l'intervento.

### NORME GENERALI DEL RU

#### ART. 17 - BOSCHI

##### comma 1 (pag. 39)

La definizione di bosco riportata nel comma è incompleta in quanto non tiene in considerazione delle "aree assimilate a bosco" di cui all'art.3, comma 4, della LRT 39/2000 e s.m.i. e le ulteriori specifiche contenute nell'art. 2 del Regolamento Regionale Forestale di Attuazione, approvato con DPGRT 48/R/2003. Si suggerisce di sostituire tale definizione con i riferimenti alla normativa sopra ricordata.

**ACCOLTA** – Si predispone la modifica del comma come di seguito riportato.

1.1. Ai sensi della L.R. n° 39/2000 "costituisce bosco qualsiasi area di estensione non inferiore a 2.000 mq. e di larghezza maggiore di 20 metri, misurata dal piede delle piante di confine, coperta da vegetazione arborea forestale spontanea o di origine artificiale, in qualsiasi stadio di



## Comune di Monte Argentario

---

sviluppo, che abbia una densità non inferiore a 500 piante per ettaro oppure tale da determinare, con la proiezione orizzontale delle chiome, una copertura del suolo pari ad almeno il venti per cento. Sono assimilati a bosco le formazioni costituite da vegetazione forestale arbustiva esercitanti una copertura del suolo pari ad almeno il quaranta per cento e secondo quanto disciplinato dall'art. 2 del DPGRT 48/R/2003".

*Inoltre, occorre adeguare i commi 2.2 e 2.3 (pag. 39), 2.6 (pag. 40) e 3.2 (pag. 41) modificando, o integrando, la disciplina secondo i criteri e gli indirizzi per la compensazione delle aree boscate trasformate e per le condizioni alla trasformazione contenuti al punto 3 e 5 della Scheda 7A del P.T.C..*

**ACCOLTA** – Si predispongono la modifica dei commi come di seguito riportato.

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, ammodernare o potenziare infrastrutture esistenti e di nuove costruzioni, ancorché precarie, fatta eccezione per quelle che si rendessero necessarie ai fini della tutela ambientale e della protezione civile.

2.3. La recinzione dei boschi, o di parte di essi, è proibita e può essere autorizzata solo in casi di documentate esigenze naturalistiche e previa realizzazione di idonei percorsi pubblici di attraversamento o di circonvallazione delle parti recintate, secondo quanto disciplinato all'articolo 57 delle presenti norme.

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:

- a. interventi di riqualificazione, di rinaturalizzazione e di assestamento forestale;
- b. opere di difesa idrogeologica, idraulica, di servizio forestale e di prevenzione incendi in conformità a quanto disciplinato nel Piano Provinciale antincendio;
- c. attività selvicolturali e raccolta dei prodotti del sottobosco;
- d. attività escursionistiche e del tempo libero, compresa la realizzazione di percorsi per la mobilità pedonale e relative strutture di supporto;
- e. 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.;
- f. attività faunistiche e faunistico - venatorie (con possibilità, per le aziende faunistico - venatorie, di recingere porzioni di bosco);
- g. 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 siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali;
- h. in caso di impossibilità di utilizzare, ammodernare o potenziare infrastrutture esistenti è ammessa l'installazione di impianti di teletrasmissione, nelle aree specificatamente



individuare 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;

~~i. realizzazione di impianti per autoproduzione di energie rinnovabili da fonte geotermica.~~

3.1. Sugli edifici esistenti all'interno dei boschi sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia RE1 e RE2 **senza prevederne cambi di destinazione d'uso**, quale definiti dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme. **La residenza è consentita solo in edifici già legittimamente utilizzati allo scopo**. I locali tecnici, quali definiti dall'articolo 7, punto 5.4, delle presenti norme sono consentiti esclusivamente fuori terra, senza possibilità di locali interrati o seminterrati **purché non necessitino di opere o infrastrutture di nuova realizzazione**.

#### **ART.20 - SORGENTI, POZZI E PUNTI DI PRELIEVO AD USA ACQUEDOTTISTICO**

##### comma 3.1 (pag. 49)

*La disciplina appare troppo generica. Occorre chiarire quali siano le classi di vulnerabilità a cui si applicano le limitazioni previste in tale comma. Sempre nell'ambito dello stesso articolo occorre chiarire quali siano le classi di vulnerabilità a cui si applicano le limitazioni agli scarichi previste all'art. 10, lettera F.2, delle Norme del P.S..*

**ACCOLTA** – Si predispone la modifica del comma come di seguito riportato.

3.2. La realizzazione di nuovi pozzi è comunque sottoposta al rispetto delle disposizioni contenute nel supporto geologico - tecnico del RU di cui all'articolo 14 delle presenti norme **e secondo quanto prescritto ai successivi commi**.

3.2.1. I **pozzi** dovranno essere ubicati possibilmente a monte delle abitazioni e posti a distanza non inferiore a:

- 5 ml. da abitazioni, pozzi neri, fosse biologiche e fognature a completa tenuta;
- 25 ml. da stalle, concimaie, depositi di immondizia, stoccaggio rifiuti, centri di raccolta e demolizione autoveicoli e da pozzi neri, fosse biologiche e fognature per le quali non è garantita la perfetta tenuta;
- 30 ml. da condotte disperdenti per sub – irrigazione;
- 50 ml. da discariche di tipo A, fognature e pozzi perdenti;
- 100 ml. dai cimiteri;
- 200 ml. da pozzi del pubblico acquedotto e da discariche di tipo B.

3.2.32. I **pozzi non più utilizzati per l'approvvigionamento idrico**, se non adeguatamente attrezzati come punti di controllo della falda (misura del livello e qualità delle acque) dovranno essere adeguatamente tombati.

3.2.3. Nel caso si renda necessario procedere all'approfondimento di opere di captazione esistenti, regolarmente autorizzate o denunciate, dovrà essere osservata la procedura relativa alle richieste di nuove captazioni, inserendo nella documentazione a corredo dell'istanza anche gli estremi relativi all'autorizzazione/denuncia del pozzo e delle sue caratteristiche costruttive ed idrogeologiche.



**ART. 22 - BACINI DI RACCOLTA DELLE ACQUE SUPERFICIALI**

*In coerenza con i principi generali per il corretto uso delle risorse, occorre adeguare l'articolo facendo riferimento ai contenuti della Scheda 3C "Criteri per il riequilibrio del trasporto solido" del P.T.C..*

**ACCOLTA** – Si predispongono la modifica dell'articolo, introducendo il comma 3.1.1. per le specifiche tecniche di realizzazione dei bacini di raccolta, come di seguito riportato.

3.1.1. La realizzazione di nuovi laghetti dovrà avvenire senza sbarramento di corsi d'acqua purché compatibile con gli assetti idrogeologici, forestali e paesaggistici locali, ed essere alimentati con opere di derivazione. Dovranno essere adottate soluzioni tecniche atte a favorire il trasporto solido come ad esempio il dragaggio in continuo dei sedimenti depositatesi nel bacino da immettere in tratti fluviali di valle, da individuare in fase progettuale.

**ART.25 - SCOGLIERE E ART. 48 - SPIAGGE**

*Occorre un adeguamento secondo gli indirizzi per la disciplina dei litorali sabbiosi e rocciosi contenuti all'art. 14 del P.T.C..*

**ART.25 - SCOGLIERE**

**ACCOLTA** – Si predispongono la modifica dell'articolo 25, implementando il comma 2.2 e introducendo il comma 2.2.1., come di seguito riportato.

2.2. Vi è altresì consentita la realizzazione di percorsi pedonali di accesso e/o di piazzole per la sosta, purché coerenti con la morfologia naturale dei luoghi. L'adeguamento e la realizzazione di passaggi a mare dovrà avvenire secondo criteri di sicurezza, percorribilità e vicinanza alla viabilità esistente, favorendone l'uso pubblico, specie in aree non servite da altre discenderie, e verificando l'assenza di pericolo geomorfologico.

**2.2.1. Non sono consentite** modifiche alla rete idrica scolante superficiale, ai fini della realizzazione degli accessi a mare.

**ART. 48 – SPIAGGE**

**PARZIALMENTE ACCOLTA** – L'art 14 del PTC è sotteso ad individuare nei litorali sabbiosi 3 classi di sensibilità ambientali alle quali corrispondono diversi tipi di interventi e di tutela. Come specificato al comma 5 dell'art. 48 del Regolamento Urbanistico, il PUAD è lo strumento che regola e disciplina l'uso delle spiagge e le modalità di intervento su di esse. Pertanto non si ritiene opportuno in questa sede di dover approfondire l'articolo in questione ma di demandare ad una successiva variante al PUAD nel rispetto del Piano Strutturale stesso la graficizzazione delle *Sensibilità Ambientali* e il recepimento espresso della relativa disciplina al fine di un compiuto coordinamento tra gli strumenti della pianificazione.

**ART.26 - GROTTA**

*Occorre integrare la disciplina di tutela delle grotte e inserire quella relativa ai "geositi" censiti e contenuti negli elaborati del P.T.C., secondo gli indirizzi contenuti all'art.10, commi 13 e 14 delle Norme e relative Schede.*

**PARZIALMENTE ACCOLTA** - Si condivide il recepimento dei geositi nell' Elaborato B.1 – Risorse naturali. Per quanto attiene le grotte, la disciplina dell'art. 10 del PTC fa riferimento all'inserimento nel quadro conoscitivo della pianificazione, "...il patrimonio individuato dal "Catasto Regionale delle grotte" e dalla "Carta regionale dei sinkhole", distinguendone le



componenti per tipologia in aderenza agli indirizzi della Scheda 5 del presente P.T.C." e integrando il punto 3 dell'art. 26 delle Norme di Attuazione. Non si ritiene opportuno in questa sede apportare modifiche al quadro conoscitivo, ma di demandare ad una successiva variante al Piano Strutturale la graficizzazione degli indirizzi contenuti all'art. 10 del PTC e il recepimento espresso della relativa disciplina al fine di un compiuto coordinamento tra gli strumenti della pianificazione.

### **3. Grotte di particolare valore naturalistico: disciplina comunale di tutela e valorizzazione delle emergenze geologiche (geositi)**

3.1. Nel territorio comunale rivestono particolare importanza ai fini naturalistici le seguenti **emergenze geologiche** ~~grotte; al loro interno la valutazione di incidenza, ove prevista, considera in particolare i caratteri naturali sotto indicati~~ **individuate con apposito segno grafico nell'Elaborato B.1 - Risorse Naturali.**

a. Grotta di Punta degli Stretti (gr1)

Nella grotta di Punta degli Stretti sono presenti emergenze faunistiche di particolare rilevanza<sup>1</sup>.

Qualsiasi intervento di sistemazione, atto a favorire la fruizione umana controllata, deve essere accompagnato da un regolamento che disciplini gli accessi, le attività consentite all'interno e il tetto massimo dei visitatori, prestando altresì attenzione ad eventuali reperti di interesse archeologico, ancorché non segnalati;

a. Poggio Mandrioli e Mortaio (ge1)

b. Poggio Mandrioli e Mortaio (ge2)

c. Cala Piatti (ge3)

3.2. Le emergenze geologiche sono tutelate, a fini di conservazione e recupero, con specifico riferimento al contesto naturale e ambientale. Sono altresì da incentivare interventi per migliorare l'accessibilità ed in generale alla valorizzazione didattico-scientifica e turistica del sito. Oltre a quanto sopra si dovrà tenere conto degli "indirizzi per la tutela e la valorizzazione" contenuti al punto E della relazione allegata alla scheda di inventario descrittiva redatta per ogni singola emergenza geologica allegata in appendice alle seguenti norme di attuazione.

3.3. Oltre a quanto disciplinato al precedente punto 3, per l'area del geosito della Grotta degli Stretti è vietata l'edificazione e gli interventi invasivi nel sottosuolo che possano pregiudicare la stabilità della grotta. Oltre alle norme del presente articolo si applica la disciplina la tutela e valorizzazione del patrimonio speleologico

3.4. Saranno fatti salvi, ancorché interferenti con l'emergenza geologica, gli interventi mirati alla difesa del suolo, alla messa in sicurezza dei luoghi ed alle esigenze dei progetti di bonifica ambientale delle antiche aree minerarie dismesse. Tali interventi dovranno comunque favorire le migliori condizioni di conservazione e fruibilità dell'emergenza.

3.5. In caso di individuazione di nuove emergenze geologiche il Comune informa il Parco Nazionale Tecnologico e Archeologico delle Colline Metallifere Grossetane e la Provincia di Grosseto allo scopo di consentire l'aggiornamento dei rispettivi quadri conoscitivi territoriali

## **ART. 32 - TERRAZZAMENTI E ALTRE SISTEMAZIONI IDRAULICO-AGRARIE O FORESTALI**



comma 2.3

Appare opportuno integrare la disciplina del R.U. facendo riferimento agli "Indirizzi per la tutela del suoli agrari" di cui alla Scheda 4D del P.T.C..

**ACCOLTA** – Si predispone la modifica del comma, come di seguito riportato.

2.3. La realizzazione di nuovi terrazzamenti, o di nuove sistemazioni idraulico-agrarie o forestali, è ammessa e incentivata, ~~attraverso le modalità definite dal RE~~, soprattutto per il risanamento e la riutilizzazione ai fini agricoli dei versanti collinari. **Ai fini del recupero, i soggetti aventi titolo alla presentazione di concessione edilizia, verificheranno la presenza di situazioni di degrado paesaggistico e ambientale nelle superficie agrarie di proprietà e predisporranno progetti di recupero. Il recupero farà riferimento all'analisi dei fenomeni in atto e ad una definizione progettuale degli interventi e dei provvedimenti per la utilizzazione e/o la conservazione/rinaturalizzazione del suolo.**

Qualora comportino rilevanti modellamenti morfologici e/o consistenti movimenti di terra, i suddetti interventi possono essere effettuati solo previa approvazione di un progetto che ne definisca le modalità esecutive e ne attesti la funzionalità ecologica, con particolare riguardo ai caratteri morfologici e idrogeologici.

**ART. 46: VERDE PRIVATO- PREVISIONE VP TERRAROSSA - EX CAVA POGGIO POLVERIERA NORD**

*In riferimento alla previsione VP, così come rilevata nell'Elaborato C "Territorio rurale: ambiti territoriali", si ricorda che la previsione del R.U. riguarda un'area di cava dismessa per la quale non è previsto il recupero morfologico e ambientale, secondo quanto previsto dal "Piano delle attività estrattive di recupero delle aree scavate e dei residui recuperabili della Provincia di Grosseto (PAERP)".*

**ACCOLTA** – Si conferma quanto controdedotto per l'articolo 46 a seguito del contributo pervenuto dal Settore - Area Pianificazione Territoriale. Si ritiene opportuno segnalare che, ai fini di una maggiore tutela è stato introdotto apposita disciplina del seguente tenore:

**Articolo 48 bis - Cave dismesse (Ra). Piani di recupero delle cave di Polveriera Est e Polveriera Nord.**

1. La cartografia del R.U. individua con apposito simbolo grafico Ra le cave dismesse, in recepimento delle indicazioni del vigente P.A.E.R.P.

2. Le aree interessate sono individuate nell'Elaborato C: Territorio rurale su base C.T.R. in scala 1:10.000, come di seguito elencate:

- a) Ra\_01, denominata "Costa di Teva";
- b) Ra\_02, denominata "Poggio delle Piane";
- c) Ra\_03, denominata "Terra Rossa";
- d) Ra\_04, denominata "Poggio Polveriera Nord";
- e) Ra\_05, denominata "Poggio Polveriera Est";
- f) Ra\_06, denominata "Poggio Mortaio".

3. Per le aree di cui alle lettere a), b), c), d) e f), stante le modeste dimensioni e/o la parziale o integrale ri-naturalizzazione in atto, ovvero l'inclusione in ambiti agricoli o edificati, vale la generale disciplina di zona: è in ogni caso prescritto, in relazione all'effettivo ambito di cava, il mantenimento della funzionalità ecologica e faunistica per lo sviluppo dei nuovi habitat che si



sono formati, nonché gli interventi atti a garantire la stabilità dei fronti attraverso idonei interventi di ingegneria naturalistica.

4. Per l'area di cui alle lettere e), stante la rilevanza ed estensione del sito, sono consentiti interventi di recupero ambientale ad uso naturalistico previa approvazione di un Piano di Recupero corredato di Valutazione di Incidenza, secondo le perimetrazioni individuate nell'elaborato "C".

5 Il Piano di recupero di cui al punto 4 dovrà favorire soluzioni mirate al contenimento degli effetti morfologici indotti dall'escavazione; la sistemazione morfologica al termine delle opere di rinaturalizzazione deve garantire comunque la stabilità delle scarpate ed il controllo dall'erosione del terreno superficiale di riporto, anche mediante opere di regimazione idraulica ed idonei interventi di ingegneria naturalistica.

6 Per le aree di cui al punto 4 le destinazioni d'uso delle volumetrie preesistenti e le categorie d'intervento consentite saranno definite dal Piano di recupero, che potrà prevedere anche limitati interventi di nuova edificazione, ove compatibili con l'uso naturalistico. Sempre in sede di progettazione urbanistica attuativa potranno essere definite le eventuali destinazioni pubblicistiche delle aree o di porzioni dei terreni, per la fruizione collettiva del patrimonio minerario, realizzabili anche ad iniziativa privata attraverso apposito convenzionamento a garanzia della destinazione pubblicistica.

7 Per tutti gli interventi, le specie vegetali da utilizzarsi devono essere individuate tra quelle tipiche autoctone. La collocazione di alberi, arbusti ed erbe e la loro consociazione dovrà tener conto delle esigenze ecologiche di ciascuna specie. Sia la disposizione e la forma degli appezzamenti imboschiti, che la distribuzione delle piante al loro interno devono essere irregolari, al fine di evitare una innaturale monotonia.

**ART. 42 - SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE**

*comma 5.5 - Fr.2 e comma 5.9 – Fr.6*

*I perimetri delle previsioni riportati negli elaborati grafici del R.U. interessano anche ampie superfici boscate. Si evidenzia che per tali superfici il P.T.C. non prevede la possibilità di realizzare nuova edificazione ed infrastrutturazione.*

**NON ACCOLTA** - Trattasi di infrastrutture già esistenti per i quali la disciplina del RU ha inteso prevedere le modalità di intervento ai fini di una tutela paesaggistica ambientale.



proponente

**PROVINCIA DI GROSSETO – Dipartimento sviluppo sostenibile**

Aree Protette e Biodiversità

Valutazione di incidenza

*Lo Studio di Incidenza per il Regolamento Urbanistico in esame descrive interventi che risultano essere collocati, prevalentemente, nei contesti limitrofi ai più importanti centri abitati del Comune, limitando gli impatti su habitat e specie della flora e fauna selvatiche. Occorre però constatare quanto altre opere esprimano, per la loro diversa contestualizzazione, preoccupanti situazioni in essere (con riferimento al 1° stralcio di lavori già appaltati/realizzati nel Centro Sportivo Le Piane), in contrasto con la necessità di formulare, da parte di questa UP, un preventivo parere ai sensi della LRT 56/2000 e DPR 120/2003. Inoltre, sempre in questo ambito, il rispetto di tale procedura avrebbe portato ad analisi i possibili effetti cumulativi con il contiguo campo da golf.*

(...)

**ACCOLTA** – Ai fini di una maggiore tutela del territorio è stata integrata La Valutazione di Incidenza come di seguito riportato. Si ritiene opportuno segnalare che la stazione delle Piane è compresa nell'area dove è stato realizzato il campo da golf, e la presenza di *Discoglossus sardus* è stata considerata nel relativo studio d'incidenza, cui si rimanda.

### **Centro sportivo Le Piane**

Costituisce una specifica componente della cittadella dello sport prevista dal PS nell'area delle Piane. Ospita impianti sportivi a servizio della popolazione locale e dei frequentatori esterni. L'area (poco più di 9 ha) è suscettibile di ospitare i seguenti impianti:

- campo di calcio regolamentare, con pista di atletica a 6 corsie, pedane e accessori, e tribuna per almeno 1.500 spettatori;
- palestra e servizi;
- campo calcio per squadre giovanili;
- piscina scoperta, con relativi servizi e possibilità di copertura nel periodo freddo;
- 2 campi da tennis con fondo in terra rossa di dimensioni regolamentari.

Attualmente, sono stati appaltati/realizzati i lavori relativi al primo stralcio che comprende la realizzazione del campo principale, della strada di accesso e dei piazzali adibiti a parcheggio, tribuna e opere di sistemazione ambientale. Verranno inoltre posizionate - nell'area adiacente il campo - strutture prefabbricate provviste di servizi igienici e sanitari e da adibire a deposito. Complessivamente l'area occupata dai lavori relativi al primo stralcio occupa una superficie di circa 5,8 ettari.

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,



## Comune di Monte Argentario

---

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.

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.

*Come per altre aree di questo Comune, la sottrazione di importanti spazi planiziali, rappresentati da incolti/coltivi, rileva potenziali criticità in termini di uso del suolo e situazioni di frammentazione ambientale. In tale ottica, devono essere rimarcate le azioni individuate in cartografia con Ta. b 3.2, Ta. b 3.3 e Tn 3.5, rappresentative di un'area contigua con lembi di depressioni lacustri, per la quale si deve portare a valutazione complessiva l'insieme delle progettualità qui previste prevedendo sin da ora una riduzione delle volumetrie.*

**PARZIALMENTE ACCOLTA** – Le azioni individuate in cartografia come Ta.b 3.2 e Ta.b 3.3 comprendono piani attuativi e progetti richiamati dall'art. 77 del Regolamento Urbanistico ormai realizzati e conclusi.

Il 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, la scheda del comparto stesso garantisce 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" demandando specifiche più dettagliate, sempre finalizzate a limitare l'isolamento ecologico-funzionale del promontorio, in sede di Studio di Incidenza Ambientale del Piano attuativo convenzionato. Dalle analisi svolte dalla Società NEMO non sembrano, quindi, essere ragionevolmente prevedibili possibili incidenze significative sull'integrità del sito.



proponente

**PROVINCIA DI GROSSETO – Dipartimento sviluppo sostenibile**

Area Pianificazione Territoriale

Disciplina di Salvaguardia

CONSIDERAZIONI – Si rileva che in sede di Deliberazione da parte del Consiglio Comunale è stata approvata la proposta di emendamenti alla Norma di Salvaguardia delle aree portuali di Porto Ercole e Porto Santo Stefano. Si conferma la scelta di demandare ad una successiva variante al PUAD l'approfondimento e aggiornamento delle concessioni demaniali non ricomprese all'interno del quadro conoscitivo.