



Comune di Monte Argentario

# **Regolamento Urbanistico**

## **VARIANTE**

Nuovo Ambito Urbano di Terrarossa  
Ampliamento "Argentario Golf Resort"

Elaborato G  
*Norme di Attuazione*

MAGGIO 2014

ADOZIONE  
D.C.C. n. 91 del 05.11.2013

APPROVAZIONE







## Comune di Monte Argentario

---

### **Sindaco**

	Arturo Cerulli
Responsabile del Procedimento	Marco Pareti
Garante della Comunicazione	Rosanna Bani

### **Gruppo di lavoro**

Dirigente III Settore-Urbanistica	Lucio Luzzetti
Ufficio di Piano	Tiziana Di Segna
Aspetti giuridici	Lucio Luzzetti
Aspetti geologici e idraulici	Andrea Melone
Aspetti naturalistici	Soc. Nemo s.r.l.
Sistema Informativo LdP GIS	Coord. Luca Gentili Stefano Niccolai



## Sommario

### PARTE I

#### "DISPOSIZIONI GENERALI"

ARTICOLO 1 - DEFINIZIONE, FINALITÀ E CONTENUTI .....	6
ARTICOLO 2 - VALIDITÀ.....	8
ARTICOLO 3 - ELABORATI COSTITUTIVI .....	8
ARTICOLO 4 - COERENZE CON IL PIANO STRUTTURALE .....	10
ARTICOLO 5 - RELAZIONI CON I PIANI E I PROGRAMMI DI SETTORE .....	11
ARTICOLO 6 - RELAZIONI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	12
ARTICOLO 7 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	12
ARTICOLO 7 BIS - OPERE, INTERVENTI E MANUFATTI PRIVI DI RILEVANZA URBANISTICO - EDILIZIA .....	21
ARTICOLO 7 TER - INTERVENTI AMMISSIBILI SU EDIFICI E/O CONSISTENZE EDILIZIE LEGITTIMATI IN FORZA DI PROVVEDIMENTI DI SANATORIA STRAORDINARIA.....	24
ARTICOLO 8 - GERARCHIA DELLE DISPOSIZIONI NORMATIVE .....	24
ARTICOLO 9 - DEFINIZIONI DI QUALIFICAZIONE AMBIENTALE.....	25
ARTICOLO 9 BIS - DISCIPLINA PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI PER AUTOCONSUMO .....	28
ARTICOLO 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	31
ARTICOLO 11 - VALUTAZIONE INTEGRATA.....	32
ARTICOLO 12 - DISCIPLINA DELLE FUNZIONI.....	32
ARTICOLO 13 - POTERI DI DEROGA.....	36

### PARTE II

#### "DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO"

ARTICOLO 14 - DISPOSIZIONI GENERALI .....	37
ARTICOLO 15 - FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI .....	37
ARTICOLO 16 - PERMEABILITÀ DEI TERRENI.....	38

### PARTE III

#### "DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DEI CARATTERI QUALITATIVI DEL TERRITORIO" TITOLO I: "RISORSE NATURALI"

ARTICOLO 17 - BOSCHI.....	39
ARTICOLO 18 - AMBIENTI APERTI NATURALI .....	42
ARTICOLO 19 - VEGETAZIONE LINEARE .....	44
ARTICOLO 20 - SORGENTI, POZZI E PUNTI DI PRELIEVO AD USO ACQUEDOTTISTICO .....	45
ARTICOLO 21 - RETICOLO IDROGRAFICO SUPERFICIALE .....	48
ARTICOLO 22 - BACINI DI RACCOLTA DELLE ACQUE SUPERFICIALI .....	50
ARTICOLO 23 - ISOLOTTI SATELLITE.....	51



## Comune di Monte Argentario

---

ARTICOLO 24 - AFFIORAMENTI ROCCIOSI INTERNI.....	51
ARTICOLO 25 - SCOGLIERE.....	52
ARTICOLO 26 - GROTTE.....	53

### **TITOLO II: "RISORSE STORICO-CULTURALI"**

ARTICOLO 27 - EDIFICI MATRICE.....	55
ARTICOLO 28 - EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO E PAESAGGISTICO.....	57
ARTICOLO 29 - CAPPELLE, TABERNACOLI, CROCI VOTIVE.....	59
ARTICOLO 30 - VIABILITÀ STORICA MINORE O DI ACCESSO ALLE METE TURISTICHE.....	60
ARTICOLO 31 - VERDE ORNAMENTALE DI IMPIANTO STORICO E SCENOGRAFICO.....	61
ARTICOLO 32 - TERRAZZAMENTI E ALTRE SISTEMAZIONI IDRAULICO-AGRARIE O FORESTALI.....	62

### **TITOLO III: "AREE A DISCIPLINA SPECIALE"**

ARTICOLO 33 - AREE PERTINENZIALI DEI CORSI D'ACQUA E DI CONNESSIONE INTERAMBIENTALE.....	64
ARTICOLO 34 - AREE DI PROTEZIONE PAESISTICA E STORICO-MONUMENTALE.....	65
ARTICOLO 35 - SITI DI IMPORTANZA REGIONALE (SIR).....	66
ARTICOLO 36 - AREE DI RILEVANTE PREGIO AMBIENTALE (ARPA).....	67
ARTICOLO 37 - AREE DI REPERIMENTO (AR).....	69
ARTICOLO 38 - AMBITO PER LO SVILUPPO DUREVOLE DELL'INTERNO (ASDI).....	71
ARTICOLO 39 - AREE DI PROTEZIONE E COMPENSAZIONE.....	69
ARTICOLO 40 - VINCOLI EX LEGE.....	72

## **PARTE IV**

### **"DISPOSIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO"**

#### **TITOLO I: DISPOSIZIONI PER LE AREE E GLI EDIFICI SPECIALI**

ARTICOLO 41 - SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE LOCALE.....	75
ARTICOLO 42 - SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE.....	84
ARTICOLO 43 - ATTREZZATURE PRIVATE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE LOCALE.....	91
ARTICOLO 44 - ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE DI INTERESSE LOCALE.....	90
ARTICOLO 45 - ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE DI INTERESSE GENERALE.....	94
ARTICOLO 46 - VERDE PRIVATO.....	94
ARTICOLO 47 - PARCHEGGI PRIVATI.....	97
ARTICOLO 48 - SPIAGGE.....	99
ARTICOLO 48 BIS - VALORIZZAZIONE E/O RECUPERO AMBIENTALE AD USO NATURALISTICO DELLE CAVE DISMESSE (RA).....	101
ARTICOLO 49 - IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI.....	100
ARTICOLO 49 BIS - AREE PER LA MESSA IN RISERVA DI RIFIUTI INERTI NON PERICOLOSI DERIVANTI DA DEMOLIZIONE.....	103

#### **TITOLO II: "DISPOSIZIONI PER IL TERRITORIO RURALE"**

##### **CAPO I: "DISPOSIZIONI GENERALI"**

ARTICOLO 50 - FINALITÀ E ARTICOLAZIONE.....	105
---	-----





## Comune di Monte Argentario

---

ARTICOLO 51 - PRESTAZIONI FUNZIONALI E DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO.....	106
ARTICOLO 52 - OPERATORI AGRICOLI .....	107
ARTICOLO 53 - PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE .....	109
ARTICOLO 54 - AREE DI PERTINENZA EDILIZIA E AREE DI PERTINENZA AGRICOLA.....	111
ARTICOLO 55 - LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI NEL TERRITORIO RURALE.....	113
ARTICOLO 56 - INTERVENTI DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE NELLE AREE DI PERTINENZA AGRICOLA .....	114
ARTICOLO 57 - RECINZIONI .....	115
ARTICOLO 57 BIS - NORME PER LA DISCIPLINA DI IMPIANTI PER ANIMALI DA AFFEZIONE E PUNTO DI ACCOGLIENZA A PREVENZIONE DAL RANDAGISMO .....	116
ARTICOLO 58 - OPERE DI CORREDO PER STRUTTURE TURISTICO - RICETTIVE E ALTRI EDIFICI DEL TERRITORIO RURALE.....	116
ARTICOLO 59 - PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE .....	118
ARTICOLO 60 - NUOVE COSTRUZIONI.....	121

### **CAPO II: "AMBITI TERRITORIALI"**

#### **Sezione A**

#### **"Ambiti territoriali a prevalente carattere naturale (En)"**

ARTICOLO 61 - AREE A PREVALENTE CARATTERE NATURALE (EN) .....	127
---	-----

#### **Sezione B**

#### **"Ambiti territoriali a prevalente carattere agricolo (Ea)"**

ARTICOLO 62 - RIPARTIZIONE DELLE AREE A PREVALENTE CARATTERE AGRICOLO .....	130
ARTICOLO 63 - AREE AGRICOLE DI INTERESSE PRIMARIO (EA.1) .....	130
ARTICOLO 64 - AREE CON PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (EA.2).....	132

#### **Sezione C**

#### **"Ambiti territoriali a prevalente carattere insediativo"**

ARTICOLO 65 - INSEDIAMENTI ESISTENTI A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE (IR).....	135
ARTICOLO 66 - INSEDIAMENTI ESISTENTI A PREVALENTE CARATTERE TURISTICO - RESIDENZIALE (IRT) ....	138
ARTICOLO 67 - AREE PER STRUTTURE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA: CAMPEGGI (T) .....	141

### **TITOLO III: DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI URBANI**

#### **CAPO I: DISPOSIZIONI GENERALI**

ARTICOLO 68 - DEFINIZIONI E FINALITÀ.....	144
ARTICOLO 69 - "PRESTAZIONI QUALITATIVE E PRESTAZIONI FUNZIONALI" .....	147
ARTICOLO 70 - "PRESTAZIONI QUALITATIVE E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE" .....	147
ARTICOLO 71 - PRESTAZIONI FUNZIONALI E DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO.....	148

#### **CAPO II: PRESTAZIONI QUALITATIVE**

ARTICOLO 72 - DISPOSIZIONI GENERALI .....	149
---	-----



## Comune di Monte Argentario

---

### **Sezione A** **Tessuti urbani esistenti**

ARTICOLO 73 - TESSUTI URBANI DI VECCHIO IMPIANTO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE (TVR)....	150
ARTICOLO 74 - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE (TCR) .....	152
ARTICOLO 75 - TESSUTI URBANI DI FORMAZIONE RECENTE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE (TRR) .....	155
ARTICOLO 76 - TESSUTI URBANI DI FORMAZIONE RECENTE A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO (TRP)	158

### **Sezione B** **Aree con piani e progetti in fase di attuazione**

ARTICOLO 77 - AREE CON PIANI E PROGETTI IN FASE DI ATTUAZIONE (TA).....	162
---	-----

### **Sezione C** **Aree di nuovo impianto**

ARTICOLO 78 - AREE DI NUOVO IMPIANTO (TN) .....	166
ARTICOLO 78 BIS - AREE SOGGETTE A PEREQUAZIONE URBANISTICA .....	170

### **CAPO III: PRESTAZIONI FUNZIONALI**

ARTICOLO 79 - "DISPOSIZIONI GENERALI" .....	172
ARTICOLO 80 - SETTORI URBANI DI INGRESSO (SUI) .....	177
ARTICOLO 81 - SETTORI URBANI DI CERNIERA (SUC) .....	179
ARTICOLO 82 - SETTORI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE (SUR) .....	180
ARTICOLO 83 - SETTORI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA (SUP).....	188
ARTICOLO 84 - SETTORI URBANI DI INFLUENZA PORTUALE (SUIP).....	193
ARTICOLO 85 - SETTORI URBANI DI PERTINENZA PORTUALE (SUPO) .....	195
ARTICOLO 86 - AREE ED EDIFICI DI RILEVANZA FUNZIONALE AUTONOMA.....	196
ARTICOLO 87 - AREE CON PIANI E PROGETTI IN FASE DI ATTUAZIONE (TA).....	197
ARTICOLO 88 - AREE DI NUOVO IMPIANTO (TN) .....	197

### **TITOLO IV: DISPOSIZIONI PER LE INFRASTRUTTURE DI COLLEGAMENTO**

ARTICOLO 89 - DISPOSIZIONI GENERALI .....	199
ARTICOLO 90 - AREE PEDONALI, PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI.....	199
ARTICOLO 91 - RETE VIARIA.....	200
ARTICOLO 92 - CHIOSCHI E STRUTTURE AMOVIBILI SU STRADE E SPAZI PUBBLICI .....	206
ARTICOLO 93 - SISTEMA PORTUALE .....	207

### **PARTE V** **"DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI"**

ARTICOLO 94 - NORME TRANSITORIE .....	210
ARTICOLO 95 - MISURE DI SALVAGUARDIA IN ATTESA DELLA APPROVAZIONE DEI P.R.P. ....	210



**APPENDICE**

<b>LETTERA A) - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....</b>	<b>223</b>
<b>1. Definizione degli elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni.....</b>	<b>223</b>
<b>2. Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico - edilizi.....</b>	<b>226</b>
<b>3. Definizioni urbanistiche.....</b>	<b>229</b>
<b>4. Distanze minime tra fabbricati.....</b>	<b>236</b>
<b>5. Distanze minime dei fabbricati dai confini.....</b>	<b>237</b>
<b>6. Realizzazione di pergolati, gazebo, porticati, logge e terrazze a tasca.....</b>	<b>238</b>
<b>6.1. Pergolati e gazebi.....</b>	<b>238</b>
<b>6.2. Porticati e logge.....</b>	<b>238</b>
<b>6.3. Terrazze a tasca.....</b>	<b>238</b>
<b>7. Recupero dei sottotetto.....</b>	<b>240</b>
<b>8. Tipologie di intervento edilizio.....</b>	<b>240</b>





## Comune di Monte Argentario

---

### PARTE I

#### "DISPOSIZIONI GENERALI"

#### **Articolo 1 - Definizione, finalità e contenuti**

##### 1. Definizione

1.1. Il Regolamento Urbanistico (RU), predisposto ai sensi della LR 01/2005, è il principale atto di governo del territorio della Amministrazione Comunale. Esso è predisposto nel rispetto del Piano Strutturale (PS), cui conferisce efficacia operativa, ed opera sull'intero territorio comunale.

##### 2. Finalità

2.1. Il RU persegue le seguenti finalità principali:

- a. prefigura i nuovi assetti territoriali in funzione della qualità paesaggistica e ambientale, della qualità della vita e del benessere socio-economico della comunità locale, favorendo l'evoluzione della società e dell'economia verso forme imprenditoriali qualificate, legate al territorio e capaci di valorizzarne le specificità peculiari;
- b. disciplina le trasformazioni territoriali sulla base dei seguenti criteri:
  - compatibilità con l'integrità fisica del territorio;
  - tutela attiva dell'ambiente, del paesaggio e delle risorse naturali e storico-culturali;
  - valorizzazione dei caratteri identitari del territorio comunale in funzione di una identità evolutiva coerente;
  - efficienza, qualificazione e completamento dei tessuti urbani;
  - evoluzione degli assetti territoriali, ambientali e paesaggistici secondo criteri di funzionalità ecologica, equità sociale, qualità formale ed efficienza funzionale.
- c. disciplina l'attività edilizia e urbanistica prescrivendo, in particolare, le modalità di attuazione degli interventi e i parametri che regolano le attività edificatorie;
- d. individua gli standard urbanistici e ambientali che contribuiscono a elevare la qualità ecologica, funzionale e formale del sistema insediativo.

2.2. Il R.U. persegue in particolare:

- a. la tutela dell'integrità fisica del territorio, attraverso disposizioni per:
  - il contenimento del rischio geologico e idraulico;
  - la protezione degli acquiferi;
  - la tutela della costa e del reticolo idrografico superficiale;
  - la conservazione attiva delle sistemazioni idraulico-agrarie e idraulico-forestali;
  - il mantenimento della copertura boschiva.



## Comune di Monte Argentario

---

- b. la qualificazione paesaggistica e ambientale del territorio rurale, attraverso disposizioni per:
- la salvaguardia e la valorizzazione delle sue componenti strutturali (fisiche, naturali e storico-culturali);
  - la valorizzazione e lo sviluppo delle attività agricole tradizionali;
  - il controllo e lo sviluppo compatibile degli usi produttivi, ricreativi e sociali.
- c. la qualificazione ecologica, morfologica e funzionale dei centri abitati, attraverso la previsione di:
- un sistema articolato degli spazi aperti, capace di concorrere alla qualificazione ecologica e formale dei tessuti urbani;
  - un sistema gerarchizzato della viabilità e della sosta, capace di migliorare gli accessi e gli spostamenti interni;
  - un sistema integrato degli spazi pubblici, incentrato su vecchie e nuove centralità urbane;
  - limitazioni al traffico di ingresso e di attraversamento nelle aree urbane centrali, sviluppando, al contempo, le condizioni per una loro progressiva pedonalizzazione;
  - completamenti morfologici e adeguamenti funzionali nelle aree di frangia.
- d. il contenimento della pressione antropica concentrata sulle aree costiere, attraverso:
- il divieto di nuove costruzioni sulla costa, esterne agli ambiti urbani e al sistema dei porti;
  - il sostegno alle attività che valorizzino le risorse naturali, storico-culturali ed economico-produttive delle aree interne, favorendone l'integrazione funzionale con il turismo nautico e balneare;
  - il sostegno alle attività che favoriscano la diluizione temporale delle presenze turistiche;
  - il sostegno alle attività che si propongano come integrative di quelle balneari e capaci di creare con queste sinergie di lunga durata.

### 3. Contenuti

3.1. Sulla base delle vigenti norme regionali, il RU si compone di due parti:

- a. la disciplina per la gestione degli assetti edilizi, insediativi, infrastrutturali e territoriali esistenti, che definisce, tra l'altro, le disposizioni per la tutela dell'integrità fisica e dei caratteri qualitativi del territorio, la disciplina del territorio rurale, il perimetro aggiornato dei centri abitati, la disciplina del patrimonio edilizio esistente;



## Comune di Monte Argentario

---

- b. la disciplina per la trasformazione degli assetti edilizi, insediativi e infrastrutturali del territorio, che individua e definisce, tra l'altro, le "aree di riorganizzazione urbana" e le "aree di nuovo impianto".

### Articolo 2 - Validità

1. La disciplina degli assetti territoriali esistenti, di cui all'articolo 1, comma 3, lettera "a" delle presenti norme, ha validità a tempo indeterminato ed è suscettibile di modifiche e/o integrazioni previa approvazione di apposite varianti al RU, predisposte nel rispetto dei contenuti statutari e strategici del PS.
2. Alla scadenza di ogni quinquennio dalla approvazione del RU, l'Amministrazione Comunale redige un rapporto che ne accerta lo stato di attuazione e ne valuta gli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana.
3. La disciplina per la trasformazione degli assetti territoriali esistenti, di cui all'articolo 1, punto 3, lettera "b" delle presenti norme, perde efficacia qualora, trascorsi cinque anni dalla approvazione del RU, non risultino approvati i relativi progetti esecutivi, i relativi Piani Attuativi (PA), ovvero, in presenza di PA di iniziativa privata, non risulti stipulata la relativa convenzione o prodotto, in sostituzione di questa, un valido atto unilaterale d'obbligo a favore della Amministrazione Comunale.
4. Le previsioni urbanistiche riconducibili a tale disciplina, una volta decadute, possono:
  - a. essere oggetto del prossimo Regolamento Urbanistico, che provvede a confermarle nella precedente ubicazione ~~ovvero~~, nel rispetto delle disposizioni del PS, a collocarle in luogo diverso;
  - b. tornare nella disponibilità del PS in attesa che l'Amministrazione Comunale provveda, attraverso il prossimo RU di validità quinquennale, a disporre nuovamente la realizzazione.

### Articolo 3 - Elaborati costitutivi

1. Il RU si compone dei seguenti elaborati:

- Elaborato A: Integrità fisica del territorio
  - 1.a Carta della pericolosità geomorfologica nord (scala 1:10.000)
  - 1.b Carta della pericolosità geomorfologica sud (scala 1:10.000)
  - 2.a Carta della pericolosità idraulica nord (scala 1:10.000)
  - 2.b Carta della pericolosità idraulica sud (scala 1:10.000)
  - 3.a Carta delle aree con problematiche idrogeologiche nord (scala 1:10.000)
  - 3.b Carta delle aree con problematiche idrogeologiche sud (scala 1:10.000)
  - 4.a Carta della fattibilità nord (scala 1:10.000)



## Comune di Monte Argentario

---

4.b Carta della fattibilità sud (scala 1:10.000)

5.a Carta della fattibilità (scala 1:2.000)

5.b Carta della fattibilità (scala 1:2.000)

5.c Carta della fattibilità (scala 1:2.000)

5.d Carta della fattibilità (scala 1:2.000)

5.e Carta della fattibilità (scala 1:2.000)

5.f Carta della fattibilità (scala 1:2.000)

Relazione geologica e norme

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 adeguamento

Tavola 0

Tavola 1

Tavola 2A

Tavola 2B

Tavola 3A

Tavola 3B

- Elaborato B: Caratteri qualitativi del territorio (scala 1:10.000):

1. Risorse naturali – Inquadramento territoriale

Risorse naturali (Riquadro A)

Risorse naturali (Riquadro B)

2. Risorse storico culturali – Inquadramento territoriale

Risorse storico culturali (Riquadro A)

Risorse storico culturali (Riquadro B)

3.1. Aree a disciplina speciale – Inquadramento territoriale

Aree a disciplina speciale (Riquadro A)

Aree a disciplina speciale (Riquadro B)

3.2.1. Vincoli ex lege – Inquadramento territoriale

Vincoli ex lege (Riquadro A)

Vincoli ex lege (Riquadro B)

3.2.2. Vincoli ex lege "Beni culturali, paesaggistici e ambientali di cui al D Lgs 42/2004" – Inquadramento territoriale

Vincoli ex lege "Beni culturali, paesaggistici e ambientali di cui al D Lgs 42/2004" (Riquadro A)

Vincoli ex lege "Beni culturali, paesaggistici e ambientali di cui al D Lgs 42/2004" (Riquadro B)

- Elaborato C: Territorio rurale: Ambiti territoriali (scala 1:13.000)

- Elaborato C: Territorio rurale: Ambiti territoriali (Riquadro A scala 1:10.000)



## Comune di Monte Argentario

---

- Elaborato C: Territorio rurale: Ambiti territoriali (Riquadro A scala 1:10.000)
- 
- Elaborato D: Ambiti urbani: prestazioni qualitative (scala 1:2.000):
  1. Porto Santo Stefano (Riquadro A, Riquadro B)
  2. Porto Santo Stefano (Inquadramento territoriale)
  3. Pozzarello
  4. Porto Ercole
  5. Terra rossa
- Elaborato E: Ambiti urbani: prestazioni funzionali (scala 1:2.000):
  1. Porto Santo Stefano (Riquadro A, Riquadro B)
  2. Porto Santo Stefano (Inquadramento territoriale)
  3. Pozzarello (scala 1:2.000)
  4. Porto Ercole (scala 1:2.000)
  5. Terrarossa (scala 1:2000)

Elaborato cartografico: Assetto portuale di Porto Santo Stefano e Porto Ercole

- Elaborato F: Aree di nuovo impianto (schede progetto)
- Elaborato G: Norme di attuazione
- Elaborato H: Valutazione integrata
- Elaborato 1H: Valutazione Ambientale Strategica (VAS)
- Elaborato I: Beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi
- Elaborato L: Programma di intervento per abbattimento barriere architettoniche e urbanistiche
- Elaborato M: Relazione illustrativa generale

2. In presenza di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le tavole di progetto in scala 1:10.000 e in scala 1:2000, prevalgono i contenuti delle tavole in scala 1:2000.

3. I perimetri delle aree individuate dagli elaborati grafici del RU e sottoposte a PA dalle presenti norme potranno essere adeguati, nella fase attuativa, con leggeri spostamenti se ciò risulterà opportuno per far coincidere i suddetti perimetri con i segni riconoscibili sul territorio (strade, fossi, muri, ecc.). Tali adeguamenti non costituiranno variante al RU e non potranno in nessun caso dare luogo a maggiori capacità edificatorie.

### **Articolo 4 - Coerenze con il piano strutturale**

1. Il RU costituisce il principale strumento operativo del PS. Esso definisce l'uso delle risorse che formano il patrimonio territoriale attraverso una specifica disciplina inerente i caratteri qualitativi del territorio, riferita anche alle invarianti strutturali di valore statutario, e conferisce operatività alle previsioni strategiche che l'Amministrazione Comunale ritiene prioritarie nel quinquennio di validità del RU. Specifica, a tale fine, gli interventi edilizi, urbanistici e di trasformazione territoriale nel rispetto dello statuto del territorio e degli indirizzi strategici del PS.



## Comune di Monte Argentario

---

2. Rispondendo ai disposti della legislazione nazionale vigente, il RU definisce un apposito azzonamento del territorio comunale, che riprende i contenuti programmatici del PS, e definisce nel dettaglio gli ambiti territoriali da questo individuati, riferendoli a condizioni omogenee e a segni fisicamente riconoscibili sul territorio.

### **3. Conferenza tecnica integrativa**

3.1. Come specificatamente previsto dal PS, il RU viene approvato a seguito della Conferenza Tecnica Integrativa tra Comune di Monte Argentario, Provincia di Grosseto e Regione Toscana in merito agli ambiti di intervento di seguito elencati e specificatamente trattati dal presente RU:

- completamento ai fini della sicurezza della strada panoramica;
- area ex Cirio;
- Piano Integrato di Intervento "Area Javcovacci";
- Area di nuovo impianto Tn. 1.1 "Area Capannone Varoli".

3.2. I parcheggi urbani ex cava Porto Santo Stefano ed ex giardino Iacovacci sono recepiti dal RU ai sensi dell'articolo 77 delle presenti norme in quanto oggetto di un Programma Integrato di Intervento approvato.

3.3. Le indicazioni tecniche scaturite dalla suddette conferenza costituiscono parte integrante del RU.

### **Articolo 5 - Relazioni con i piani e i programmi di settore**

1. Tutti i piani e i programmi di settore di competenza comunale, che producano effetti sugli assetti territoriali, concorrono al governo del territorio e sono approvati dal Consiglio Comunale. Essi devono pertanto:

- a. essere coerenti con il PS;
- b. coordinarsi con il RU e conformarsi alle sue previsioni, articolando e, se del caso, integrando le disposizioni in esso contenute limitatamente al settore di competenza.

2. In caso di contrasto, le disposizioni del PS e del RU prevalgono sulle disposizioni dei Piani e dei programmi di settore.

3. Alla data di adozione delle presenti norme risultano in vigore i seguenti Piani e programmi:

- a. Piano urbano del traffico
- b. Piano comunale per la rete degli impianti per la distribuzione carburanti per uso autotrazione
- c. Piano comunale di classificazione acustica
- d. Piano regolatore portuale di Porto Santo Stefano
- e. Piano regolatore portuale di Porto Ercole.





## Comune di Monte Argentario

---

### **Articolo 6 - Relazioni con il regolamento edilizio**

1. Il regolamento edilizio (RE) concorre alla disciplina del territorio comunale in coerenza con le disposizioni di cui alle presenti norme.
2. Il RE contiene 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.
3. In caso di contrasto, le disposizioni del RU prevalgono comunque su quelle del RE.

### **Articolo 7 - Modalità di attuazione**

1. Le previsioni del RU, che riguardano esclusivamente edifici e/o aree in condizioni di legittimità, si attuano mediante:

#### 1.1. Intervento diretto

1.1.1. Si attuano con intervento diretto le previsioni del RU non subordinate alla preventiva approvazione di un PA e, in particolare, le previsioni ordinarie, relative a singole opere, a singoli lotti edificati o edificabili, nonché a porzioni limitate di territorio per le quali il RU prevede esplicitamente e compiutamente le modalità di trasformazione.

1.1.2. L'intervento diretto avviene sulla base di un apposito titolo abilitativo, la cui efficacia può essere subordinata alla sottoscrizione di una convenzione (o atto unilaterale d'obbligo) tra soggetto attuatore e Amm./ne Comunale, qualora l'intervento implichi un aumento di carico urbanistico tale da richiedere un adeguamento degli standard urbanistici e/o ambientali, per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico.

1.1.3. L'Amm./ne Comunale, previa Deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di subordinare gli interventi ordinari alla preventiva approvazione di un PA, ove ciò sia necessario per garantire una adeguata dotazione delle opere di urbanizzazione e/o il coordinamento di più iniziative, ovvero per verificare la sostenibilità ambientale in ordine alle risorse essenziali del territorio e/o per favorire la qualità ambientale, paesaggistica, urbanistica ed edilizia degli interventi.

1.1.4. Gli elaborati che accompagnano la richiesta del titolo abilitativo sono definiti dal RE. Tali elaborati esplicitano sempre le condizioni degli edifici e/o delle aree interessate dagli interventi rispetto alle 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 competenza del progetto, 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").

#### 1.2. Piano Attuativo (PA)



## Comune di Monte Argentario

---

1.2.1. La preventiva approvazione di un PA è obbligatoria per realizzare gli interventi previsti negli ambiti urbani o territoriali individuati dalle tavole grafiche del RU con apposita perimetrazione accompagnata da eventuale codice identificativo.

In tali ambiti sono previsti interventi organici, che presuppongono il coordinamento delle iniziative e la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione e che investono porzioni di territorio comunale significative per dimensione o per rilevanza strategica delle trasformazioni.

1.2.2. I PA sono strumenti urbanistici di dettaglio che danno attuazione alle previsioni del RU o dei Piani Complessi di Intervento. Essi hanno i contenuti e l'efficacia di uno o più dei seguenti piani o programmi:

- a. Piano particolareggiato (Legge 1150/1942);
- b. Piano di lottizzazione (Legge 1150/1942);
- c. Piano di zona per l'edilizia economica e popolare (Legge 167/1962);
- d. Piano per gli insediamenti produttivi (Legge 865/1971);
- e. Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente (Legge 457/1978);
- f. Programmi complessi di riqualificazione insediativa, comprendenti in particolare:
  - Programmi integrati di intervento (Legge 179/1992);
  - Programmi di Recupero Urbano (Legge 493/1993).

1.2.3. Ciascun PA individua le disposizioni legislative di riferimento, che vengono recepite nel relativo atto di approvazione. Esso deve sempre uniformarsi alle specifiche disposizioni dettate dal RU per le aree interessate.

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;



## Comune di Monte Argentario

---

- 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.

1.2.5. Tali elaborati esplicitano sempre le condizioni degli edifici e/o delle aree interessate dagli interventi rispetto alle 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 competenza del Piano Attuativo, 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").

1.2.6. Ove richiesto dalle presenti norme, in relazione a interventi di particolare delicatezza paesaggistica, il PA è corredato da uno specifico studio analitico - diagnostico del paesaggio ad esso propedeutico. Tale studio esamina specificatamente i seguenti aspetti, con diverso approfondimento in relazione alla specificità dell'intervento e del territorio interessato:

- a. visibilità: attraverso la predisposizione di carte della visibilità assoluta e della visibilità relativa, capaci di evidenziare i punti di maggiore fragilità visuale e di consentire, se del caso, l'adozione di adeguate misure cautelative o compensative nei confronti di eventuali detrattori visuali;
- b. semiologia naturale e antropica, attraverso lo studio dei segni che caratterizzano l'ambito interessato dall'intervento e la indicazione di criteri semiologici coerenti ad uso del progetto;
- c. profilo morfologico dei terreni, rispetto ai quali si deve trovare o ricostituire una sostanziale continuità, evitando, ove possibile, raccordi forzosi con scarpate o muri a retta; trovandosi nella necessità di superare dislivelli eccessivi, si può fare ricorso a sistemazioni terrazzate, con muri in pietra faccia vista e terrazze in contropendenza;
- d. sistema drenante superficiale, che deve mantenere o recuperare funzionalità, garantendo la raccolta delle acque di pioggia nel sottobacino interessato e il loro convogliamento ai corsi d'acqua principali, al sistema fognario, ovvero la loro cessione al terreno.
- e. vegetazione, con analisi della vegetazione reale e potenziale e proposizione di nuovi assetti che garantiscano la continuità ecologica con l'intorno;



## Comune di Monte Argentario

---

- f. viabilità di accesso e di distribuzione, con analisi delle caratteristiche costruttive e dimensionali della viabilità locale tradizionale e proposizione, se del caso, di modelli coerenti, adagiando, per quanto possibile, le nuove strade sulla morfologia del terreno;
- g. costruzioni, con studio delle regole insediative, delle tipologie e delle aggregazioni morfologiche degli insediamenti limitrofi (soprattutto storicizzati) e proposizione di modelli coerenti;
- h. arredi e illuminazione, con ricorso a componenti di arredo di alta qualità formale, costituite da materiali nobili. L'inquinamento luminoso deve essere contenuto, anche facendo ricorso ad appositi corpi illuminanti, con divieto tassativo di aumentare l'inquinamento luminoso sul mare e, in modo particolare, sulla Laguna di Orbetello.

1.2.7. Il PA di iniziativa privata presuppone sempre la stipula di una convenzione (o atto unilaterale d'obbligo) tra soggetto attuatore e Amministrazione Comunale, registrata e trascritta a cura e spese del soggetto attuatore. Essa contiene congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi convenzionali e prevede in particolare:

- a. la realizzazione e la cessione gratuita alla Amm./ne Comunale delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree;
- b. la realizzazione e la cessione gratuita alla Amm./ne Comunale di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e delle relative aree;
- c. se e in quanto prescritta dalle presenti norme, la realizzazione e la cessione gratuita alla Amm./ne Comunale delle ulteriori aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici (D.I. 1444/1968) o per la realizzazione di opere pubbliche.

1.2.8. Gli interventi di nuova edificazione previsti dal PA sono sempre subordinati alla preventiva verifica favorevole delle seguenti condizioni, la cui dimostrazione deve essere oggetto di appositi elaborati e/o di specifiche dichiarazioni di compatibilità con la disponibilità della risorsa da parte degli appositi organi di gestione, ove esistenti:

- a. la quantità di acqua disponibile deve essere sufficiente a soddisfare il fabbisogno delle utenze esistenti e di quelle previste dai nuovi insediamenti, stimato, in coerenza con le disposizioni del PS, in:
  - 150 litri/persona/giorno per usi potabili negli ambiti urbani e nel sistema insediativo rurale che corrisponde agli insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale (IR), di cui all'articolo 65 delle presenti norme, con l'esclusione dell'area di Cannatelli, e ai seguenti insediamenti esistenti a prevalente carattere turistico - residenziale (IRT), di cui all'articolo 66 delle presenti norme: Poggio Pertuso, Le Miniere, Pianone, Costa delle Olive;
  - 350 litri/persona/giorno (150 litri per usi potabili e 200 litri per usi civili) nella restante parte del territorio comunale.

Il risultato di tale verifica deve risultare da una specifica certificazione rilasciata dall'ATO competente per territorio, che costituisce parte integrante del PA;

- b. le necessità idriche per l'irrigazione di aree verdi, anche a uso sportivo e/o ricreativo, e per le esigenze industriali e/o artigianali (acque antincendio, di processo, di lavaggio,



## Comune di Monte Argentario

---

- ecc.) devono essere assolte prioritariamente, attraverso la realizzazione di reti duali e attraverso il recupero delle acque di pioggia e delle acque reflue, nel rispetto delle disposizioni del DM 02.05.2006 e s.m.i.,, evitando comunque modalità di utilizzo che comportino contatti con alimenti, prodotti farmaceutici e/o cosmetici;
- c. le capacità di smaltimento degli impianti di depurazione esistenti deve essere sufficiente a soddisfare anche i fabbisogni dei nuovi insediamenti. In caso contrario il PA deve farsi carico di assicurare autonomamente lo smaltimento dei reflui rispettando le disposizioni di legge;
  - d. ove non esistente, deve essere preventivamente attivata e regolamentata, nel territorio comunale, una discarica per inerti;
  - e. deve essere assicurato lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e la raccolta differenziata di quelli speciali;
  - f. le necessità energetiche, salvo limitazioni legate a esigenze di salvaguardia paesaggistica e imposte dagli enti preposti alla gestione delle aree vincolate, devono essere soddisfatte attraverso il ricorso a fonti energetiche rinnovabili (FER), così come disciplinate dall'articolo 9 delle presenti norme.

### 1.3. Comparto edificatorio

1.3.1. Si attuano previa formazione di un comparto edificatorio, concepito secondo i disposti della Legge 1150/1949 e s.m.i., gli interventi appositamente individuati dal RU negli ambiti urbani, che, investendo porzioni di territorio, ancorché discontinue, significative per rilevanza strategica delle trasformazioni, devono garantire l'organicità degli interventi, la realizzazione e la cessione gratuita alla Amministrazione Comunale delle opere di urbanizzazione, la cessione gratuita alla Amministrazione Comunale delle aree per le opere di infrastrutturazione generale definite in proporzione alla entità e alle caratteristiche del comparto.

1.3.2. L'attuazione del comparto edificatorio è sempre subordinata alla preventiva approvazione di un PA unitario.

### 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, 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.

1.4.2. Gli elaborati grafici che compongono il Programma Aziendale dovranno essere realizzati secondo quanto disciplinato dal D.P.G.R. n. 7/R del 09/02/2010 e nel rispetto delle disposizioni di cui alla Parte Seconda delle presenti norme ("Disposizioni per la tutela dell'integrità fisica del territorio").

1.4.3. Qualora il Programma aziendale assuma il valore di PA, ad esso si applicano le disposizioni di cui al precedente punto 1.2 del presente articolo.



## Comune di Monte Argentario

---

### **2. Piani e programmi di settore di competenza comunale**

2.1. I piani e i programmi di settore di competenza comunale costituiscono strumenti di attuazione del PS e/o del RU e si uniformano, nell'uno o nell'altro caso, alle disposizioni del relativo piano di riferimento.

### **3. Piani complessi di intervento**

Gli interventi di trasformazione territoriale che richiedano l'esecuzione programmata e contestuale di opere pubbliche e private attraverso i Piani complessi di intervento, di cui alla LR 01/2005, devono, nel rispetto delle disposizioni statutarie e strategiche del PS, coordinarsi con il RU, integrandosi con le relative disposizioni senza contraddirne lo spirito e le finalità.

### **4. Competenze fatte salve**

Gli interventi contemplati dalle presenti norme sono consentiti fatte comunque salve le competenze delle commissioni consultive comunali e degli organi preposti alla gestione dei vincoli.

### **5. Categorie di intervento edilizio**

5.1. Fermo restando quanto previsto al successivo punto 5.2, le categorie di intervento edilizio richiamate dalla presenti norme, salva diversa ed espressa previsione, sono desumibili dagli articoli 78, 79 e 80 della LR 01/2005.

#### 5.2. Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ove consentiti, sono articolati nelle seguenti sottocategorie:

##### 5.2.1. Ristrutturazione edilizia RE1

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

- a. trasformazioni interne compatibili con l'impianto tipologico e strutturale;
- b. interventi contenuti di modifica dei fronti esterni per ricostituire simmetrie di facciata, sulla base di documentati criteri di coerenza architettonico - formale, ad esclusione delle facciate con simmetrie compiute;
- c. interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili nell'ambito delle volumetrie esistenti. **E' ammessa la realizzazione di vani ascensore atti al superamento delle barriere architettoniche anche fuori sagoma rispetto all'edificio esistente;**
- d. incrementi di superficie non residenziale all'interno dell'involucro edilizio esistente;
- e. incrementi di superficie utile abitabile derivante dalla eliminazione di scale interne, purché non facenti parte dell'impianto tipologico e strutturale storicizzato, e dal conseguente completamento del solaio;





## Comune di Monte Argentario

---

- f. demolizione e ricostruzione dei corpi di fabbrica secondari, di cui all'articolo 79 della L.R. 01/2005, purché legittimi ma incongrui, e loro ricostruzione con le stesse quantità volumetriche, o con quantità inferiori, solo in presenza di entrambe le seguenti condizioni:
1. detti corpi di fabbrica costituiscono evidenti e documentate superfetazioni di epoca recente;
  2. la loro ricostruzione avviene seguendo criteri di coerenza architettonica e di integrazione funzionale con l'edificio di riferimento.

### **Gli interventi di Ristrutturazione edilizia RE1 non consentono:**

- **la realizzazione di balconi e terrazze (di ogni tipo, ivi comprese quelle a tasca), ad esclusione degli interventi di cui al precedente punto b.**

### 5.2.2. Ristrutturazione edilizia RE2

Oltre a quanto consentito con la ristrutturazione RE1, comprende interventi finalizzati alla trasformazione, totale o parziale, dell'organismo edilizio fino alla demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio, senza incrementi della volumetria esistente e con i soli incrementi di superficie complessiva consentiti ai precedenti punti 5.2.1.d e 5.2.1.e.

La ristrutturazione edilizia RE2, comprende le addizioni funzionali, così come definite dall'articolo 79 della LR 01/2005, nelle quantità e con le limitazioni e le specificazioni definite nella Parte Quarta delle presenti norme in relazione ai singoli ambiti urbani e territoriali.

### **Comprende i seguenti interventi:**

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



## Comune di Monte Argentario

---

- 2. la loro ricostruzione avviene seguendo criteri di coerenza architettonica e di integrazione funzionale con l'edificio di riferimento.**

**Gli interventi di Ristrutturazione edilizia RE2 comprendono altresì:**

- **la realizzazione di balconi e terrazze (di ogni tipo, ivi comprese quelle a tasca);**
- secondo quanto stabilito all'art. 54 delle presenti norme, nelle aree di pertinenza edilizia degli edifici aventi destinazione residenziale alla data di approvazione del regolamento Urbanistico è consentita **la realizzazione di tettoie**, logge, porticati e pergolati secondo le modalità e i parametri definiti in appendice alla Lettere a) e dal Regolamento edilizio.

### 5.2.3. Ristrutturazione edilizia RE3

5.2.3.1. Oltre agli interventi consentiti con la ristrutturazione edilizia RE2, comprende le addizioni funzionali, così come definite dall'articolo 79 della LR 01/2005, nelle quantità e con le limitazioni e le specificazioni definite nella Parte Quarta delle presenti norme in relazione ai singoli ambiti urbani e territoriali.

**Gli interventi di Ristrutturazione edilizia RE3 comprendono altresì:**

- **la sostituzione edilizia.**

5.2.3.2. Le addizioni funzionali, che laddove consentite non prelevano dimensionamento, sono finalizzate a soddisfare contenute esigenze funzionali di unità immobiliari esistenti al momento della adozione delle presenti norme e non possono dare luogo alla costituzione di nuove unità immobiliari, né a cambi di destinazione d'uso suscettibili di comportare incremento del carico urbanistico.

L'incremento di superficie conseguente alle addizioni funzionali non assume in ogni caso rilevanza ai fini della quantificazione delle superfici minime prescritte per ciascuna unità in relazione alle diverse destinazioni d'uso. Fatto salvo quanto previsto dall'art.79 comma 2 lettera d) n.3 primo periodo, in ordine al titolo abilitativo legittimante (scia e/o permesso) sono consentiti interventi fino ad un massimo di 20 mq. Nel predetto limite del 20% sono computate in deroga quanto previsto dall'art. 79 comma 2 lettera d) n. 3 secondo periodo nel predetto limite di 20 mq sono computate altresì le addizioni funzionali consistenti nel rialzamento del sottotetto, o nella realizzazione di servizi igienici oppure nella creazione di volumi tecnici scale, ascensori o autorimesse pertinenziali.

5.2.3.3. Le addizioni funzionali devono essere fisicamente e funzionalmente integrate con l'edificio principale, avere una altezza non superiore a quella dell'unità immobiliare principale e non possono riguardare le costruzioni secondarie presenti nelle aree di pertinenza. Il presente Regolamento Urbanistico consente esclusivamente aggiunte agli organismi edilizi esistenti che:

- siano collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo);
- rispettino i limiti e parametri fissati dal Codice Civile e dal Regolamento Urbanistico - distanze, altezze, rapporto di copertura (Rc), etc.;
- mantengano una relazione funzionale stabile con l'unità immobiliare di riferimento;



## Comune di Monte Argentario

---

- non siano finalizzate alla modifica, contestuale o successiva, della destinazione d'uso dell'unità immobiliare di riferimento, né risultino evidentemente determinanti per tale scopo;
- non siano finalizzate alla formazione, contestuale o successiva, di nuove unità immobiliari, né risultino - per caratteristiche dimensionali e configurazione - evidentemente determinanti per tale scopo;
- non siano suscettibili di utilizzo autonomo, né di uso disgiunto ai fini della commerciabilità del bene, neanche mediante successive trasformazioni;
- siano finalizzate a garantire una migliore utilizzazione e godimento dell'unità immobiliare di riferimento - anche mediante il miglioramento dei livelli prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici e/o di accessibilità o visitabilità - ovvero al raggiungimento degli standard minimi richiesti dalle vigenti norme in materia igienico-sanitaria.

Salvo specifiche eccezioni espressamente previste dalle presenti Norme per l'Attuazione, e fermo restando quanto specificato al successivo punto 5.2.3.4, le "addizioni funzionali" consentite dal Regolamento Urbanistico rientrano nei limiti di edificabilità fissati dallo strumento medesimo.

5.2.3.4 Le aggiunte agli organismi edilizi esistenti che non presentino le caratteristiche specificate al precedente punto 5.2.3.3 sono identificate come "addizioni volumetriche" e disciplinate, ove consentite dal Regolamento Urbanistico, dal successivo punto 5.3.

Le addizioni funzionali "con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati" non sono computate ai fini dell'applicazione dei limiti di edificabilità fissati dal Regolamento Urbanistico. Per tali interventi è comunque prescritto il rispetto degli altri parametri urbanistici edilizi fissati dal Regolamento Urbanistico.

5.2.3.4. Il rilascio del titolo abilitativo per interventi di ristrutturazione edilizia comportanti addizioni funzionali deve essere corredato da specifica autocertificazione a firma del progettista e del proprietario che attesti:

- a. l'ambito urbano o territoriale nel quale insiste l'immobile oggetto di intervento;
- b. che l'unità immobiliare non è compresa tra quelle disciplinate dagli articoli 27 e 28 delle presenti norme e che non risulta vincolato ai sensi del DLgs 42/2004, Parte Seconda;
- c. che l'unità immobiliare interessata dall'intervento:
  - c.1. era già esistente alla adozione delle presenti norme;
  - c.2 non è stata oggetto di addizioni funzionali successivamente alla data di adozione delle presenti norme.

### 5.3. Addizioni volumetriche

Salva diversa, espressa previsione e fatti comunque salvi i volumi tecnici, quali definiti dal successivo punto 5.4, nell'intero territorio comunale il RU non prevede interventi di addizione volumetrica quali definiti all'articolo 78, comma 1.g, della LR 01/2005.



## Comune di Monte Argentario

---

### 5.4. Locali tecnici

5.4.1. Le aggiunte agli organismi edilizi esistenti che non presentino le caratteristiche specificate ai precedenti punti 5.2.3.2., 5.2.3.3., 5.2.3.4., sono identificati come "volumi tecnici". Tali volumi costituiscono i locali a servizio di impianti tecnologici (quali: cabine elettriche, locali caldaia, locali per il condizionamento dell'aria, locali per il trattamento e deposito acque idrosanitarie, locali motore ascensori e simili) qualora:

1. se fuori terra o solo parzialmente interrati: di superficie utile non superiore al 5% della superficie utile lorda dell'edificio di riferimento e comunque per una superficie utile massima di 6,00 mq e, fatte salve comprovate esigenze conseguenti al doveroso ossequio di norme di sicurezza, di altezza interna dei locali non superiore a 2,20 ml;
2. se completamente interrati, anche al di fuori della proiezione della sagoma dell'edificio di riferimento: di superficie utile non eccedente 6,00 mq, fatte salve comprovate esigenze conseguenti al doveroso ossequio di norme di sicurezza, di altezza interna dei locali non superiore a 2,20 ml.

5.4.2. Tali volumi tecnici, ove contenuti nei parametri dimensionali sopra prescritti, non assumono rilevanza quali interventi di addizione volumetrica, se utilizzati una sola volta, facendo ricorso esclusivamente a una delle alternative di cui ai precedenti punti 5.4.1.1 e 5.4.1.2. A dimostrazione di ciò deve essere preventivamente prodotta specifica autocertificazione a firma del progettista e del proprietario.

### 5.5. Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, se di iniziativa privata, presuppongono sempre la preventiva approvazione di un apposito PA.

## **Articolo 7 bis - Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico - edilizia**

1. Salvo il rispetto delle disposizioni richiamate al successivo comma 3, sono privi di rilevanza urbanistico - edilizia le opere, gli interventi e i manufatti di seguito indicati, in quanto non incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio, per i loro obiettivi caratteri di precarietà costruttiva e di facile amovibilità, ovvero in ragione della temporaneità di installazione:

- a. i pergolati, limitatamente alle strutture leggere a sviluppo lineare, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche;
- b. i gazebo da giardino, limitatamente alle strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, prive di chiusure laterali, di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie, destinate a uso stagionale e atte a ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto;



## Comune di Monte Argentario

---

- c. gli arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità, quali barbecue prefabbricati semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere, fioriere, voliere e simili;
- d. le pavimentazioni esterne costituite da elementi accostati e semplicemente appoggiati sul terreno, prive di giunti stuccati o cementati;
- e. le installazioni stagionali poste a corredo di pubblici esercizi o attività turistico ricettive, costituite da elementi facilmente amovibili quali pedane, paratie laterali frangivento, tende ombreggianti o altri elementi non rigidi di copertura. Sono da ritenersi prive di rilevanza urbanistico - edilizia solo le installazioni aventi obiettivo carattere temporaneo, con durata non superiore a 180 giorni nell'anno solare, contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, e comunque prive di tamponamenti esterni continui e di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli;
- f. l'occupazione temporanea di suolo privato, pubblico, o di uso pubblico, con strutture mobili, con durata non superiore a 180 giorni nell'anno solare;
- g. i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone collocati nelle aree di pertinenza degli edifici, quali ricoveri per animali domestici o da cortile, ripostigli per attrezzi, coperture di pozzi e simili, purché realizzati in materiali leggeri, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo, e aventi altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80 e superficie non superiore a mq 5,00;
- h. le coperture pressostatiche stagionali per lo svolgimento di attività sportive o ricreative al coperto, purché mantenute in opera per periodi di tempo non superiori a 180 giorni nell'anno solare;
- i. le coperture retrattili a servizio delle attività produttive, mantenute stabilmente in posizione chiusa e utilizzate in posizione aperta per il solo tempo necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci;
- j. i pannelli solari termici o fotovoltaici per uso domestico autonomo, ove collocati a terra nel resede di pertinenza dell'edificio;
- k. i pozzi per approvvigionamento idrico autonomo, limitatamente alle opere di perforazione del terreno e di captazione da falda, escluse le eventuali opere in muratura in soprasuolo;
- l. le insegne di esercizio di attività commerciali, produttive, turistico-ricettive, pubblici esercizi e simili, escluse le eventuali strutture di sostegno aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia nonché le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;
- m. i cartelloni pubblicitari, i segnali e cartelli indicatori di attività private, nonché gli altri mezzi pubblicitari consimili, escluse le eventuali strutture di sostegno aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia nonché le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;



## Comune di Monte Argentario

---

- n. l'installazione di impianti tecnologici esterni per uso domestico autonomo, quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, escluse le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;
  - o. le parabole satellitari condominiali e gli impianti esterni centralizzati di climatizzazione, escluse le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;
  - p. la collocazione di apparecchi per telefonia mobile su pali o altri sostegni preesistenti aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia;
  - q. le tende da sole retrattili collocate sulle facciate degli edifici, purché prive di montanti verticali di sostegno;
  - r. l'installazione di serramenti esterni quali persiane, inferriate, serrande e simili;
  - s. le opere funerarie collocate all'interno delle aree cimiteriali, quali lapidi, cippi, elementi scultorei, monumenti funebri;
  - t. le strutture temporanee per manifestazioni, concerti, spettacoli viaggianti, eventi sportivi, fiere, sagre e simili, purché mantenute per il solo periodo di svolgimento della manifestazione, comunque non superiore 120 giorni, comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio delle strutture, con esclusione di qualsiasi intervento avente carattere permanente o durevole;
  - u. le strutture temporanee di supporto a prospezioni geognostiche o al monitoraggio ambientale;
  - v. gli elementi amovibili volti a limitare o regolare l'accessibilità carrabile o pedonale a spazi di proprietà privata, quali sbarre, paracarri, fioriere, separatori, dissuasori e simili;
  - w. l'installazione di espositori, bacheche, supporti informativi e simili, nonché di apparecchi per servizi bancomat o per vendita automatizzata;
2. Le opere, interventi e manufatti di cui al comma 1 non rilevano ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi di cui all'articolo 7 bis del presente regolamento.
3. È comunque prescritto:
- a. il rispetto delle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per le opere, interventi e manufatti da realizzarsi o installarsi in aree soggette a tutela paesaggistica;
  - b. il previo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, per la realizzazione o l'installazione delle opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo;
  - c. il rispetto delle eventuali limitazioni e prescrizioni contenute nella Parte III, IV e V delle presenti norme.





## Comune di Monte Argentario

---

### **Articolo 7 ter - Interventi ammissibili su edifici e/o consistenze edilizie legittimati in forza di provvedimenti di sanatoria straordinaria**

1. Alle consistenze edilizie e/o agli edifici esistenti legittimati in forza di provvedimenti di sanatoria edilizia di carattere straordinario sono precluse le seguenti categorie di intervento:

- modifica della destinazione d'uso;
- trasformazione di superficie non residenziale in superficie utile abitabile;

2. Ferme restando le limitazioni di cui al punto precedente, gli interventi sugli edifici, le consistenze edilizie e/o i manufatti di cui al presente articolo sono finalizzati:

- al miglioramento estetico e funzionale dei manufatti sanati, ai fini di un più armonico inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale di riferimento;
- al superamento di situazioni di degrado igienico, architettonico, ambientale, paesaggistico, anche mediante l'eliminazione di elementi dissonanti e/o consistenze incongrue, il contenimento della superficie coperta, l'incremento delle superfici permeabili di pertinenza.

3. In mancanza di titolo abilitativo, ancorché in sanatoria, l'attribuzione da parte del Regolamento Urbanistico di una classe di valore ad edifici e/o manufatti realizzati abusivamente non costituisce in alcun modo legittimazione degli stessi.

### **Articolo 8 - Gerarchia delle disposizioni normative**

1. Le norme del presente RU sono articolate su tre livelli:

- 1.1. "disposizioni per la tutela dell'integrità fisica del territorio", concernenti l'intero territorio comunale e prevalenti, in ipotesi di contrasto, sulle altre prescrizioni;
- 1.2. "disposizioni per la tutela dei caratteri qualitativi del territorio", comprendenti le disposizioni sulle risorse e sulle aree a disciplina speciale concernenti specifiche porzioni, puntuali o areali, del territorio comunale e prevalenti, in ipotesi di contrasto, sulla disciplina delle trasformazioni del territorio;
- 1.3. "disposizioni per le trasformazioni del territorio", che concernono le trasformazioni consentite, ove compatibili, con le discipline di cui ai punti precedenti.

#### **2. Tutela dell'integrità fisica del territorio**

2.1. Le "disposizioni per la tutela dell'integrità fisica del territorio" (Parte Seconda delle presenti norme), perseguono il mantenimento e il ripristino delle condizioni di base per qualsiasi forma di utilizzazione antropica del territorio. Esse riguardano il sottosuolo, il suolo e le acque e prevalgono sulle "Disposizioni per la tutela dei caratteri qualitativi del territorio" (Parte Terza delle presenti norme) e sulle "Disposizioni per le trasformazioni del territorio" (Parte Quarta delle presenti norme).

#### **3. Caratteri qualitativi del territorio**

3.1. Le disposizioni inerenti le "Risorse naturali" e le "Risorse storico-naturali" (Parte Terza, Titolo I e II, delle presenti norme) perseguono la tutela attiva dei principali sistemi di risorse che assicurano, in proprio e/o attraverso reciproche relazioni, la permanenza dei caratteri



## Comune di Monte Argentario

---

identificativi del territorio e del paesaggio locale. Esse, pertanto, prevalgono sulle disposizioni che regolano le "Aree a disciplina speciale" (Parte Terza, Titolo III, delle presenti norme) e, con l'eccezione degli interventi specificatamente localizzati e disciplinati dal RU, le "Disposizioni per le trasformazioni del territorio" (Parte Quarta delle presenti norme).

3.2. Le disposizioni inerenti le "Aree a disciplina speciale" (Parte Terza, Titolo III, delle presenti norme) sono finalizzate alla disciplina di ambiti territoriali che per la particolare combinazione di componenti naturali e/o storico-culturali:

- si configurano come parti strutturanti dell'identità territoriale e/o strategiche per la qualità del territorio e della vita dei suoi abitanti;
- possono necessitare di azioni integrate e, se del caso, di gestione unitaria per lo sviluppo di attività compatibili con la valorizzazione del territorio e del paesaggio;
- presuppongono azioni di tutela e interventi mirati di recupero e/o di valorizzazione ambientale.

Esse pertanto prevalgono sulle "Disposizioni per le trasformazioni del territorio" (Parte Quarta delle presenti norme).

### **4. Trasformazioni del territorio**

4.1. Le "disposizioni per le trasformazioni del territorio" (Parte Quarta delle presenti norme) definiscono gli interventi edilizi, urbanistici e/o di trasformazione territoriale, consentiti nelle diverse parti del territorio comunale (aree ed edifici speciali, territorio rurale, ambiti urbani, infrastrutture di collegamento) se e in quanto compatibili con le disposizioni di cui alle Parti Seconda ("Disposizioni per la tutela dell'integrità fisica del territorio") e Terza ("Disposizioni per la tutela dei caratteri qualitativi del territorio") delle presenti norme. Detti interventi sono pertanto subordinati al rispetto delle suddette disposizioni di tutela, potendo essere, in presenza di interventi non specificatamente localizzati dagli elaborati grafici del RU, da queste condizionati, limitati o impediti.

## **Articolo 9 - Definizioni di qualificazione ambientale**

### **1. Definizione**

1.1. Ai fini delle presenti norme, i parametri di qualificazione ambientale definiscono prestazioni qualitative che, in presenza di interventi edilizi, urbanistici e/o di trasformazione territoriale, concorrono a perseguire la qualità ambientale.

1.2. Le definizioni di qualificazione ambientale di cui al presente articolo, concorrono insieme ai parametri edilizi e urbanistici contenuti nel RU e nel RE, alla disciplina degli interventi.

1.3. Al loro rispetto è subordinata la legittimità del titolo abilitativo.

1.4. Riguardano la permeabilità dei suoli (*Indice di permeabilità dei suoli*), le dotazioni di verde (*Densità arborea, Indice di riequilibrio ecologico*), il risparmio idrico, l'efficienza energetica degli edifici, il ricorso alle energie rinnovabili.

### **2. Indice di permeabilità dei suoli**

2.1. È definita superficie permeabile ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.



## Comune di Monte Argentario

---

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,20 m., pedonali ma non carrabili purché inghiaiaiati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio.

Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale ed industriale, ferme restando le quantità di verde a prato e/o piantumato previste dalle Schede per le "Aree di nuovo impianto", la percentuale minima di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche.

### **3. Densità arborea**

3.1. La densità arborea stabilisce il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni ettaro di superficie interessata, ovvero, in presenza di sistemazioni lineari lungo strada, ogni 100 ml di filare.

3.2. Le specie degli alberi da mettere a dimora sono scelte, in relazione alla destinazione dell'area, tra quelle indicate nell'apposito elenco contenuto nel RE.

### **4. Indice di riequilibrio ecologico**

4.1. L'indice di riequilibrio ecologico stabilisce il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora nell'area interessata dall'intervento in relazione alla superficie impermeabilizzata.

4.2. In presenza di ricostruzione di edifici esistenti all'interno della legittima superficie coperta preesistente, l'indice di riequilibrio ecologico si applica se e in quanto possibile.

4.3. Se il numero di alberi da mettere a dimora è eccessivo per l'area interessata, l'Amministrazione Comunale indica un luogo alternativo dove piantare gli alberi in eccedenza.

4.4. Le specie degli alberi da mettere a dimora sono scelte, in relazione alla destinazione d'uso dell'area, tra quelle indicate nell'apposito elenco contenuto nel RE.

### **5. Misure per il risparmio idrico**

5.1. Le misure per il risparmio idrico concretizzano nella realizzazione di reti idriche separate secondo l'uso, consistenti nella raccolta delle acque meteoriche.

5.2. Ferme restando le disposizioni della normativa nazionale e/o regionale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, dette misure definiscono le caratteristiche strutturali minime finalizzate al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche nei nuovi insediamenti, con particolare riguardo per quelli previsti nelle aree di nuovo impianto di cui alla Parte Quarta, Titolo III, delle presenti norme.

5.3. I nuovi insediamenti devono essere dotati di reti idriche separate per gli usi potabili e per gli usi non potabili. A tale fine, al loro interno devono essere previsti sistemi di raccolta delle acque meteoriche, nonché, in presenza di strutture produttive, sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque reflue depurate.

5.4. Il RE, in presenza di interventi che presuppongano nuove costruzioni o recupero del patrimonio edilizio esistente, dispone il ricorso a specifici sistemi di risparmio idrico, quali la



## Comune di Monte Argentario

---

riduzione e la regolazione della pressione idrica, nonché l'apposizione di contatori a uso delle singole unità immobiliari.

### **6. Misure per il risparmio energetico**

6.1. Ferme restando le disposizioni nazionali e/o regionali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, dette misure definiscono le caratteristiche strutturali minime finalizzate al risparmio energetico dei nuovi insediamenti, con particolare riguardo per quelli previsti nelle aree di nuovo impianto di cui alla Parte Quarta, Titolo III, delle presenti norme.

6.2. I nuovi insediamenti devono fare ricorso a tecniche costruttive e sistemi integrati capaci di migliorare il funzionamento bioclimatico degli edifici e favorire il contenimento dei consumi energetici. Tali sistemi non incidono sui parametri edilizi e/o urbanistici definiti dal RU per i singoli ambiti territoriali (con l'eccezione dell'indice di permeabilità dei suoli e delle distanze dai confini, che devono essere comunque rispettati), purché comportanti complessivamente, in relazione al piano fuori terra di riferimento della costruzione interessata, una superficie coperta e/o una volumetria non superiori al 10% di quelle consentite dal RU e previste dal PA. Detti sistemi sono costituiti da:

- sistemi solari passivi, quali:
  - o serre solari e/o giardini d'inverno, realizzabili:
    - sulle coperture piane: purché con altezza non superiore a 2,20 ml;
    - in corrispondenza dei fronti esterni esposti a sud con irraggiamento minimo di 4 ore giornaliere.
  - o camini del vento.
- schermature orizzontali e/o verticali, realizzate con elementi filiformi lignei o metallici, atte a contenere l'irraggiamento solare diretto e posizionabili sulle coperture piane, ovvero in corrispondenza dei fronti esterni esposti a est, sud e ovest.
- coperture piane rifinite con ghiaietto di fiume o con giardini pensili.

6.3. Lo spessore delle murature esterne superiore a 30 centimetri, finalizzato al contenimento delle dispersioni energetiche, e il maggiore spessore dei solai, finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, non incidono sui parametri edilizi e/o urbanistici definiti dal RU per le singole zone (con l'eccezione dell'indice di permeabilità dei suoli e delle distanze dai confini, che devono essere comunque rispettati).

6.4. Le misure di cui ai punti 6.2 e 6.3 del presente articolo devono essere certificate dal progettista con apposita relazione illustrativa da allegare alla richiesta di permesso a costruire o alla SCIA, nonché dal professionista abilitato alla ultimazione dei lavori.

6.5. Il RE definisce le garanzie, anche finanziarie, per assicurare nel tempo il mantenimento e l'efficienza dei sistemi per il miglioramento bioclimatico degli edifici e per il contenimento dei consumi energetici. Definisce altresì i contenuti dell'atto unilaterale d'obbligo attraverso cui il richiedente si impegna a rispettare, per sé e per i suoi aventi causa, quanto prescritto dal successivo punto 6.6.

6.6. I suddetti sistemi, così come descritti ai punti 6.2 e 6.3 del presente articolo, non producono superfici coperte e/o volumetrie diversamente spendibili e/o utilizzabili. In caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio, sia essa derivante da interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, con o senza trasferimento di volumi, le superfici coperte e/o le volumetrie generate dai suddetti sistemi sono spendibili e/o utilizzabili esclusivamente per gli stessi fini, con le stesse procedure e con le stesse garanzie disposte dai punti 6.4 e 6.5 del presente articolo.



## Comune di Monte Argentario

---

### **7. Misure a favore delle fonti energetiche rinnovabili**

7.1. Ferme restando le disposizioni nazionali e/o regionali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, dette misure definiscono le caratteristiche strutturali atte a favorire il ricorso a fonti energetiche rinnovabili nei nuovi insediamenti, con particolare riguardo per quelli previsti nelle aree di nuovo impianto di cui alla Parte Quarta, Titolo III, delle presenti norme.

7.2. Ferme restando le limitazioni di cui al successivo articolo 9bis e alle Parti Seconda, Terza e Parte Quarta delle presenti norme, sugli edifici esistenti e per i nuovi insediamenti è ammesso l'uso di fonti energetiche rinnovabili, di tipo solare (termico e fotovoltaico), meno per il soddisfacimento delle seguenti quote del proprio fabbisogno energetico annuale:

- produzione di acqua calda sanitaria: 60%
- riscaldamento: 30%

7.5. La conformità dell'opera alle disposizioni sopra specificate è attestata dall'installatore congiuntamente al deposito, presso i competenti uffici comunali, della dichiarazione di conformità prevista dalle vigenti leggi in materia di sicurezza degli impianti.

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

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

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

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

- a) Aree e beni immobili di notevole interesse culturale come individuati ai sensi degli ex artt. 10 e 11 del D.Lgs 42/04;
- b) Aree e immobili vincolati ex art. 136 del D.lgs 42/04 (ex legge 1497);
- c) SIR;
- d) Zone umide ai sensi della convenzione di Ramsar
- e) Aree D.O.P. (D.O.C. E D.O.C.G.) e Aree I.G.P.



## Comune di Monte Argentario

---

- f) Aree classificate a pericolosità idraulica e geomorfologica molto elevata;
- g) aree adibite agli interventi di messa in sicurezza dei PAI;
- h) Zone vincolate ex art. 142 D.lgs 42/04 (ex Galasso).

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

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

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

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

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

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

8.2. I serbatoi di accumulo devono essere posizionati preferibilmente all'interno degli edifici. Sono fatte salve le disposizioni che riguardano gli edifici sottoposti a vincolo e le impossibilità di natura tecnica che il progettista, con specifica dichiarazione è tenuto a dimostrare.

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

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





## Comune di Monte Argentario

---

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

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

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

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

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

9.7.3. E' invece consentita la loro installazione qualora:

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

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

11.1. Certificazioni, dichiarazioni, e simili

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

- a. Certificazione di proprietà e/o certificazione storico-catastale, nei casi in cui detti elementi assumano rilevanza al fine di accertare l'ammissibilità dell'intervento progettato;
- b. Documentazione sulla destinazione d'uso, in atto o passata, nei casi in cui detto elemento assuma rilevanza al fine di accertare l'ammissibilità dell'intervento progettato;
- c. Programma di miglioramento ambientale in tutti i casi in cui il medesimo sia prescritto dalla norma regionale;
- d. Nulla osta rilasciato dalla competente Soprintendenza.

11.2. Relazione e documentazione fotografica

Il progetto deve sempre essere corredato dalla seguente documentazione :



## Comune di Monte Argentario

---

- a. Relazione tecnico illustrativa contenente l'identificazione dell'immobile, l'illustrazione del progetto, la dimostrazione di conformità del medesimo al Regolamento Urbanistico, alle prescrizioni del Piano Strutturale e delle altre norme in materia edilizio-urbanistica, gli ulteriori elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento nel contesto. La stessa relazione dovrà inoltre contenere le caratteristiche dei materiali utilizzati nell'intervento.
- b. Documentazione fotografica generale e di dettaglio dell'area, proporzionata alla natura e complessità del medesimo. Per gli interventi che comunque comportino modificazioni nel rapporto tra l'edificio e l'intorno, la documentazione fotografica dovrà essere estesa all'ambiente circostante in modo tale da consentire una corretta valutazione del progetto in rapporto al contesto.

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

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

### **Articolo 10 - Opere di urbanizzazione**

#### **1. Definizione**

Ai sensi dell'articolo 37 della L.R. n. 01/2005 le opere di urbanizzazione sono costituite da:

##### *1.1. Opere di urbanizzazione primaria*

1.1.1. Costituiscono opere di urbanizzazione primaria le piazze, le strade carrabili, i percorsi pedonali, le piste ciclabili, i parcheggi, la rete dei pubblici servizi, la pubblica illuminazione, le aree di verde elementare e di vicinato, le sistemazioni per la riqualificazione del suolo pubblico e degli insediamenti.

1.1.2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria avviene, di norma, ad opera dei soggetti attuatori e a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione, previa approvazione di progetti esecutivi redatti sulla base di appositi capitolati prestazionali predisposti dalla Amm./ne Comunale.

1.1.3. La certificazione di agibilità di dette opere deve essere sottoposta ad idonea verifica di funzionalità e a collaudo finale, effettuato da un tecnico scelto dalla Amm./ne Comunale con oneri a carico del soggetto attuatore.

##### *1.2. Opere di urbanizzazione secondaria*

1.2.1. Costituiscono opere di urbanizzazione secondaria le strutture scolastiche (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo), le attrezzature collettive di interesse locale, gli impianti



## Comune di Monte Argentario

---

sportivi e le aree verdi di quartiere, le strutture con funzioni di servizi avanzati alle imprese in aree a destinazione produttiva .

1.2.2. Le aree per le opere di urbanizzazione secondaria sono cedute gratuitamente alla Amm./ne Comunale; la realizzazione di dette opere può avvenire ad opera dei soggetti attuatori secondo le modalità di cui al punto precedente.

1.2.3. Qualora gli ambiti di intervento non risultino idonei per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria o qualora l'Amm./ne Comunale ritenga più utile, ai fini degli interessi collettivi, prevederne la realizzazione in altro luogo, gli atti di convenzione devono prevedere la cessione di aree esterne all'ambito interessato ovvero il versamento di oneri sostitutivi commisurati al reale valore delle aree suscettibili di accogliere dette opere.

### **2. Convenzione e garanzie**

2.1. In tutti i casi in cui i soggetti abilitati siano tenuti alla esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, ove a scomputo nel rispetto delle previsioni di cui al D. Lgs 163/06, il rilascio dell'atto da parte della Amm./ne Comunale è subordinato a:

- preventiva sottoscrizione di apposita convenzione (o atto unilaterale d'obbligo), registrata e trascritta, contenente la data entro la quale devono essere ultimati i lavori e l'impegno alla cessione gratuita delle opere e delle relative aree;
- presentazione di una garanzia fidejussoria, pari all'importo delle opere, svincolabile solo all'avvenuto esito positivo del collaudo.

2.2. L'Amm./ne Comunale, previa stipula di apposite convenzioni e sulla base di appositi capitolati prestazionali, può accordare ai soggetti attuatori la manutenzione delle aree e/o delle opere pubbliche che questi dovrebbero cederle e in particolare di quelle che si configurano come spazi di vicinato a servizio della residenza (verde, parcheggi, percorsi pedonali, strade carrabili, ecc.).

## **Articolo 11 - Valutazione integrata**

### **1. Definizione**

La valutazione integrata è una procedura che consente di valutare gli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana degli atti di governo del territorio prima della loro approvazione. Essa è predisposta secondo le modalità previste dalla LR 01/2005 e dal relativo regolamento di attuazione.

### **2. Atti sottoposti a valutazione integrata**

2.1. Sono sottoposti a valutazione integrata, gli atti comunali di governo del territorio così come disciplinato dalla L.r. 1/2005 e dal D.P.G.R. 4R/2007 e s.m.i.

## **Articolo 12 - Disciplina delle funzioni**

### **1. Definizione**

1.1. La disciplina delle funzioni definisce le prestazioni funzionali del territorio comunale, suddiviso dal RU, in territorio rurale e ambiti urbani. Definisce in particolare, attraverso le disposizioni di cui alla Parte Quarta delle presenti norme, le destinazioni d'uso consentite negli



## Comune di Monte Argentario

---

ambiti territoriali del territorio rurale e nei settori funzionali degli ambiti urbani, le eventuali condizioni che presidono ai cambi di destinazioni d'uso e, in coerenza con le disposizioni del PS, le quantità massime consentite in relazione alle singole funzioni nei diversi contesti locali.

1.2. L'Amministrazione Comunale predispone il Piano per la distribuzione e la localizzazione delle funzioni (PDLF) ai sensi della LR 01/2005, quale ulteriore specificazione e, se del caso, articolazione territoriale della presente disciplina. Attraverso il PDLF, in particolare, vengono specificatamente definiti i mutamenti di destinazione d'uso comunque sottoposti a titolo abilitativo, nonché le specifiche fattispecie e le aree nelle quali il mutamento della destinazione d'uso degli immobili, pure in assenza di opere edilizie, è soggetto a a titolo abilitativo oneroso.

1.3. La specifica disciplina contenuta nel PDLF ha validità quinquennale. Nelle more della sua approvazione, ovvero a seguito della sua decadenza, le destinazioni d'uso consentite sono regolate dalle presenti norme.

### **2. Funzioni principali (categorie funzionali)**

2.1. Ai fini delle presenti norme e con riferimento alla LR 01/2005 costituiscono funzioni principali le seguenti categorie funzionali, che definiscono le forme di utilizzazione degli edifici e degli spazi aperti:

- a. residenza (**R**);
- b. funzioni industriali e artigianali (**I**);
- c. funzioni commerciali (**C**);
- d. funzioni commerciali all'ingrosso (**CI**);
- e. funzioni turistico-ricettive (**T**);
- f. funzioni direzionali (**D**);
- g. funzioni di servizio (**A, V, P, S**);
- h. funzioni agricole e connesse all'agricoltura (**AG**)

2.2. Le categorie funzionali di cui al precedente punto 2.1 si articolano nelle sottocategorie funzionali che seguono e che rappresentano articolazioni delle funzioni principali specificatamente consentite dalle disposizioni di cui alla Parte Quarta delle presenti norme nei diversi ambiti del territorio rurale e nei diversi settori urbani..

#### 2.2.1. *Residenza (R)*

- 2.2.1.1. residenza comprensiva delle pertinenze (**R**)

#### 2.2.2. *Funzioni industriali e artigianali (I)*

- 2.2.2.1. fabbriche, officine, laboratori, magazzini, depositi coperti e scoperti legati alla produzione, locali per la trasformazione e/o la conservazione di prodotti, spazi espositivi, spazi per la promozione e la commercializzazione di prodotti aziendali generici (**If**)
- 2.2.2.2. fabbriche, officine, laboratori, magazzini, depositi coperti e scoperti legati alla produzione, spazi per il rimessaggio, spazi espositivi, spazi per la promozione e la commercializzazione di prodotti aziendali inerenti la nautica (**Ifn**)
- 2.2.2.3. uffici tecnico-amministrativi, mense aziendali, foresterie e abitazioni inscindibilmente connesse all'attività produttiva di riferimento (**Iu**)
- 2.2.2.4. centri di servizio alle imprese (**Ic**)



## Comune di Monte Argentario

---

### 2.2.3. Funzioni commerciali al dettaglio (**C**)

- 2.2.3.1. esercizi di vendita: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, mercati, esposizioni merceologiche (**Cv**)
- 2.2.3.2. stazioni di servizio e di distribuzione carburanti (**Cd**)
- 2.2.3.3. pubblici esercizi: bar, ristoranti, pizzerie, osterie, gelaterie, self service, pub (**Ce**)

### 2.2.4. Funzioni commerciali all'ingrosso (**CI**)

- 2.2.4.1. vendita di prodotti alimentari (**CIa**)
- 2.2.4.2. vendita di prodotti non alimentari (**CIIn**)
- 2.2.4.3. stoccaggio merci e depositi coperti o scoperti legati alla vendita (**CIId**)

### 2.2.5. Funzioni turistico-ricettive (**T**)

- 2.2.5.1. strutture ricettive (**Tr**)
  - 2.2.5.1.1. alberghi, residenze turistico – alberghiere (**Tr1**)
  - 2.2.5.1.2. campeggi (**Tr2**)
  - 2.2.5.1.3. affittacamere/bad & breakfast (**Tr3**)
  - 2.2.5.1.4. case e appartamenti per vacanza (**Tr4**)
  - 2.2.5.1.5. ostelli per la gioventù (**Tr5**)
- 2.2.5.2. stabilimenti balneari (**Tb**)
- 2.2.5.3. centri di accoglienza e di informazione turistica (**Ti**)

### 2.2.6. Funzioni direzionali (**D**)

- 2.2.6.1. uffici, studi professionali (**Du**)
- 2.2.6.2. banche, assicurazioni, uffici finanziari (**Df**)
- 2.2.6.3. centri di ricerca, promozione, marketing (**Dc**)
- 2.2.6.4. agenzie turistiche e immobiliari (**Da**)

### 2.2.7. Funzioni di servizio (**As-Ac-V-P-S**):

- 2.2.7.1. attrezzature scolastiche (pubbliche **As** – private **AsP**)
  - 2.2.7.1.1. attrezzature scolastiche di base (**Asb**): asili nido (**Asbn**), scuole dell'infanzia (**Asbi**), scuole per l'istruzione scolastica primaria (**Asbp**) e secondaria di primo grado (**Asbs**)
  - 2.2.7.1.2. attrezzature scolastiche per l'istruzione scolastica secondaria di secondo grado (**Ass**)
- 2.2.7.2. attrezzature di interesse comune (pubbliche **Ac** – private **AcP**)
  - 2.2.7.2.1. attrezzature e servizi assistenziali, sanitari e sociali: centri di assistenza, case di riposo, ambulatori, poliambulatori, cliniche mediche (**Acs**)
  - 2.2.7.2.2. attrezzature e servizi per la cultura, la ricreazione e lo spettacolo: biblioteche, musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, centri sociali, circoli ricreativi e culturali (**Acc**)
  - 2.2.7.2.3. attrezzature religiose: chiese, conventi, oratori; residenza e spazi ricreativi connessi alla attrezzatura religiosa (**Acr**)
  - 2.2.7.2.4. attrezzature e servizi tecnologici: impianti per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti telefonici, impianti di telecomunicazione, impianti per il trattamento dei rifiuti, depositi comunali (**Act**)



## Comune di Monte Argentario

---

2.2.7.2.5. attrezzature e servizi tecnico-amministrativi: sedi della Amm./ne Comunale e della protezione civile, della capitaneria di porto, dell'aeronautica militare, servizi postali, sedi della giustizia e della pubblica sicurezza quali carabinieri, polizia, guardia di finanza (**Aca**)

2.2.7.2.6. servizi del trasporto pubblico (**Actr**)

2.2.7.2.7. attrezzature sportive coperte: palestre, piscine, campi coperti (**Acsp**)

2.2.7.2.8. attrezzature e servizi cimiteriali: cimiteri (**Acci**)

2.2.7.3. verde (pubblico **V** – privato **VP**)

2.2.7.3.1. varchi (**Va**)

2.2.7.3.2. verde di arredo stradale, parchi lineari di corredo stradale (**Vs**)

2.2.7.3.3. aree di rigenerazione dei tessuti urbani (**Vr**)

2.2.7.3.4. piazze alberate e aree attrezzate per il passeggio (**Vp**)

2.2.7.3.5. aree verdi per il gioco e lo sport (**Vsp**)

2.2.7.4. parcheggi (pubblici **P** – privati **PP**)

2.2.7.4.1. parcheggi a raso (**Pr**)

2.2.7.4.2. parcheggi multipiano (**Pm**)

2.2.7.4.3. parcheggi su copertura di edifici privati o al coperto (**Pc**)

2.2.7.5. servizi privati alle persone e alle cose (**S**)

2.2.7.5.1. servizi alla persona: parrucchieri, lavanderie, sartorie (**Sp**)

2.2.7.5.2. servizi alle cose: assistenza e riparazione elettrodomestici, TV, computer (**Sc**)

2.2.8. *Funzioni agricole o connesse all'agricoltura* (**AG**)

2.2.8.1. attività agricole e forestali (**AG1**)

2.2.8.2. residenza agricola (**AG2**)

2.2.8.3. annessi agricoli (**AG3**)

2.2.8.4. agriturismo e altre attività connesse (**AG3**)

3. Le funzioni ammesse negli ambiti del territorio rurale e nei settori urbani sono definite, con riferimento alle categorie e alle sottocategorie funzionali, attraverso le disposizioni di cui di cui alla Parte Quarta, delle presenti norme.

4. Ai sensi della L.R. n. 01/2005, si ha mutamento della destinazione d'uso di una unità immobiliare quando sia variata la sua utilizzazione attuale in modo da interessare oltre il 35% della superficie utile o comunque più di 30 mq della suddetta superficie anche con più interventi successivi. Per destinazione d'uso attuale si intende quella che, alla data di adozione della presente disciplina, risulti in essere da atti pubblici, atti in possesso della pubblica amministrazione, ovvero, in mancanza di questi, dalla posizione catastale.



## Comune di Monte Argentario

---

### **Articolo 13 - Poteri di deroga**

1. Il permesso di costruire in deroga al RU può essere rilasciato nei casi previsti dall' articolo 54 della LR 01/2005, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

2. Per motivi di interesse pubblico, nonché per comprovati motivi di interesse generale, sono esercitabili da parte del Consiglio Comunale poteri di deroga alle previsioni del Regolamento Urbanistico, nei limiti fissati dalle vigenti norme in materia di governo del territorio. L'interesse pubblico o generale cui l'intervento in deroga è preordinato al perseguimento di finalità culturali, sociali, religiose, nonché di tutela dell'incolumità, dalla salute e dell'igiene pubblica.

3. Ove consentito dalle vigenti norme in materia di governo del territorio, gli interventi in deroga alle previsioni del Regolamento Urbanistico possono altresì:

- concernere il perseguimento di finalità economico-occupazionali, purché di interesse generale;
- essere proposti ed attuati anche da soggetti privati, previa stipula di una convenzione a garanzia del perseguimento delle finalità pubbliche o generali.

4. Sono fatte salve le disposizioni settoriali a tutela d'interessi differenziati (tutela paesaggistica, storicoculturale, idrogeologica etc.) eventualmente sussistenti sul bene o sull'area interessata.

5. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso di consistenze edilizie realizzate in deroga alle disposizioni del Regolamento Urbanistico o del previgente P.R.G.C. senza preventivo atto di assenso del Consiglio Comunale.

6. Non sono ammessi interventi in deroga al Regolamento Urbanistico contrastanti con le previsioni del Piano Strutturale.





## PARTE II

### “DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DELL’INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO”

#### **Articolo 14 - Disposizioni generali**

##### **1. Definizione**

1.1. La tutela dell’integrità fisica del territorio è disciplinata attraverso le disposizioni contenute nel supporto geologico - tecnico del RU, al quale si rinvia per i contenuti di merito.

1.2. Le suddette disposizioni riguardano le condizioni e le limitazioni cui sono sottoposti gli interventi di trasformazione territoriale per garantire l’integrità delle componenti fisiche del territorio, quali suolo, sottosuolo e acque.

1.3. Esse prevalgono su tutte le altre disposizioni contenute nelle presenti norme e condizionano, di conseguenza, la fattibilità degli interventi edilizi, urbanistici e/o di trasformazione territoriale.

##### **2. Supporto geologico - tecnico**

2.1. Il supporto geologico - tecnico è costituito dagli elaborati elencati all’articolo 3 delle presenti norme.

##### **3. Adeguamenti a norme sovraordinate**

3.1. Ogni adeguamento degli elaborati di cui al punto 2 del presente articolo e della disciplina ad essi relativa, conseguente a disposizioni statali o regionali più restrittive in materia di integrità fisica del territorio, ovvero a strumenti o atti sovraordinati in materia di assetto idrogeologico e/o idraulico, emanati successivamente all’entrata in vigore delle presenti norme, è effettuato con Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica. Sono comunque fatti salvi i preventivi pareri, nulla-osta o atti di assenso, comunque denominati, degli Enti e/o delle Autorità competenti.

#### **Articolo 15 - Fattibilità degli interventi**

##### **1. Verifica di fattibilità**

1.1. La fattibilità degli interventi edilizi, urbanistici e/o di trasformazione territoriale, consentiti dalla Parte Quarta delle presenti norme, così come le condizioni per la loro realizzazione, deve essere preventivamente verificata alla luce delle disposizioni richiamate dell’articolo 14 delle presenti norme.

##### **2. Interventi localizzati**

2.1. La fattibilità degli interventi edilizi, urbanistici e/o di trasformazione territoriale, che trovano specifica localizzazione negli elaborati grafici del RU, è definita dalle apposite schede di fattibilità, relative alle singole aree interessate e contenute nel supporto geologico - tecnico di cui all’articolo 14 delle presenti norme.



## Comune di Monte Argentario

---

### **3. Interventi non localizzati**

3.1. La fattibilità degli interventi edilizi, urbanistici e/o di trasformazione territoriale, che non trovano specifica localizzazione negli elaborati grafici del RU, ma che sono da questo consentiti sulla base delle disposizioni di cui alla Parte Quarta delle presenti norme, se e in quanto compatibili con le disposizioni di cui alle Parti Seconda e Terza, deve essere preventivamente verificata e definita dai proponenti combinando la tipologia dell'intervento con le classi di pericolosità, sulla base delle indicazioni e delle prescrizioni contenute nel supporto geologico – tecnico di cui all'articolo 14 delle presenti norme.

### **Articolo 16 - Permeabilità dei terreni**

#### **1. Definizione**

1.1. Per permeabilità del terreno deve intendersi la capacità, anche parziale, di assorbimento delle acque di pioggia da parte di una porzione di suolo non occupata da costruzioni.

#### **2. Finalità**

2.1. La permeabilità del terreno è finalizzata a trattenere in loco, in tutto o in parte, le acque meteoriche, evitando o limitando il loro convogliamento nella rete fognaria e/o nel reticolo idrografico superficiale.

#### **3. Requisiti generali**

3.1. Le trasformazioni territoriali di qualsiasi tipo, siano esse interne o esterne al perimetro degli ambiti urbani, dovranno garantire la permeabilità dei terreni soddisfacendo i seguenti requisiti minimi, a meno di disposizioni specifiche e più restrittive dettate in relazione alle singole zone territoriali omogenee di cui alla Parte Quarta delle presenti norme:

- 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; nel territorio rurale, si dovrà garantire la permeabilità di almeno il 50% della superficie di pertinenza edilizia degli edifici;
- b. il convogliamento delle acque meteoriche nella rete fognaria o nel reticolo idrografico superficiale dovrà essere evitato ogni qual volta sia possibile convogliare legittimamente le suddette acque in terreni con superficie permeabile, senza che si determinino danni legati al ristagno.

#### **4. Indice di permeabilità**

4.1. L'entità della superficie permeabile di un lotto edificato o edificabile è espressa attraverso l'indice di permeabilità, di cui all'articolo 9 delle presenti norme.



## Comune di Monte Argentario

### PARTE III

#### "DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DEI CARATTERI QUALITATIVI DEL TERRITORIO"

#### **Titolo I: "Risorse naturali"**

#### **Articolo 17 - Boschi**

##### **1. Definizione**

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 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".

In coerenza con quanto previsto dal PS, i boschi costituiscono serbatoi di naturalità a carattere locale e svolgono un ruolo preminente nel sistema ecologico del territorio comunale.

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

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

1.3. Le norme di cui al presente articolo si applicano comunque a tutte le aree costituenti bosco ai sensi della norma regionale sopra citata.



## Comune di Monte Argentario

---

### **2. Usi**

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

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;
- nel caso che il soggetto obbligato sia proprietario di altri terreni disponibili, è ammessa la localizzazione del rimboschimento in un ambito di sua scelta, preferibilmente senza soluzione di continuità;
- 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 rimboschimento;
- 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 rimboschimento in ambito limitrofo (anche se esterno al perimetro comunale) alla zona interessata o, in alternativa, in aree comunque comprese nel territorio provinciale.

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

2.3. 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.



## Comune di Monte Argentario

---

2.4. 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. 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 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;

2.5. Nelle aree boscate degradate a seguito di incendi o cause di origine antropica, gli interventi di manutenzione devono essere finalizzati alla riconversione verso cenosi stabili e mature, compatibili con la natura del suolo e le potenzialità di evoluzione dell'impianto vegetazionale.

### **3. Edifici esistenti**

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 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.

### **4. Evidenza negli atti**



## Comune di Monte Argentario

---

4.1. I progetti edilizi, i programmi aziendali e i PA evidenziano i casi in cui gli interventi previsti interessano aree coperte da boschi; evidenziano altresì la coerenza degli interventi previsti con le disposizioni che regolano tali aree.

### **5. Aggiornamento del quadro conoscitivo del R.U.**

5.1. Qualora i perimetri delle aree coperte da boschi, così come individuate dalle tavole grafiche del RU, si dimostrassero inesatti o non aggiornati, i soggetti interessati potranno produrre idonea documentazione a firma di un agronomo e/o dottore forestale o perito tecnico abilitato di intesa con il Corpo Forestale dello Stato, atta a dimostrare il reale stato di fatto dei luoghi.

5.2. Le tavole grafiche del QCR e del R.U. sono periodicamente aggiornate in modo da recepire le nuove perimetrazioni.

## **Articolo 18 - Ambienti aperti naturali**

### **1. Definizione**

1.1. Sono ambienti naturali e seminaturali (gariga, prateria e ambienti rupestri) che derivano dalla degradazione dei boschi preesistenti e che non sono classificabili come "boschi" ai sensi della normativa regionale vigente. Comprendono gli ambienti rupestri propriamente detti.

In coerenza con quanto previsto dal PS, gli ambienti aperti naturali costituiscono serbatoi di naturalità a carattere locale e svolgono un ruolo preminente nel sistema ecologico del territorio comunale.

1.2. Sono caratterizzati da una vegetazione erbacea o basso arbustiva discontinua, intervallata da frequenti affioramenti rocciosi. Presentano una notevole ricchezza floristica di insieme, con numerose emergenze floristiche e faunistiche (specie rare e minacciate).

1.3. A differenza dei boschi, possono richiedere una gestione attiva, atta a garantirne la conservazione e a evitarne l'evoluzione verso gli arbusteti, soprattutto là dove abbiano cessato di operare i fattori che hanno concorso alla loro creazione.

### **2. Usi**

2.1. Sono da conservare quali componenti essenziali del patrimonio ambientale e delle funzionalità ecologica.

2.2. Al loro interno, ove non specificatamente vietato dalle presenti norme, è consentito:

- a. il recupero dei terrazzamenti esistenti. Nelle aree individuate con pericolosità geomorfologica molto elevata, è consentita la nuova realizzazione di terrazzamenti esclusivamente ai fini della messa in sicurezza del versante;
- b. il pascolo brado, o semibrado, nonché, la realizzazione recinzioni, punti di abbeverata e ricoveri necessari allo svolgimento di tali attività;
- c. la realizzazione di nuove costruzioni ad uso agricolo negli ambiti territoriali classificati a prevalente carattere naturale e a prevalente carattere agricolo ai sensi delle disposizioni contenute nella Parte Quarta, Titolo II, delle presenti norme;



## Comune di Monte Argentario

---

- d. interventi di riforestazione, purché sottoposti preventivamente a valutazione di incidenza e realizzati entro una fascia di 50 ml dalle strade e dagli insediamenti urbani;
  - e. la manutenzione e l'adeguamento della viabilità esistente;
- 2.3. Sono invece espressamente vietati:
- a. gli interventi di riforestazione con conifere e/o con latifoglie appartenenti a specie non autoctone nel territorio comunale;
  - b. la realizzazione di nuove strade, fatta eccezione per quelle che si rendessero necessarie ai fini della prevenzione incendi e della protezione civile;
  - c. la realizzazione di nuove costruzioni, con l'eccezione delle costruzioni agricole consentite ai sensi delle disposizioni contenute nella parte Quarta, Titolo II, delle presenti norme.

### **3. Edifici esistenti**

3.1. Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia RE1 e RE2, quale definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso agricola sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione edilizia RE3, quale definita dall'articolo 7, punto 5.2, delle presenti norme. 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.

### **4. Ambienti aperti naturali di particolare valore naturalistico: grandi sistemi di ambienti aperti naturali**

4.1. Le aree elencate al successivo punto 4.3 corrispondono alle maggiori estensioni di vegetazione rada, erbacea o basso-arbustiva pressoché continua, su suoli poveri e acclivi. Costituiscono ambienti di eccezionale valore floristico e faunistico, in quanto ospitano una notevole quantità di specie rare e a rischio di estinzione.

4.2. In tali aree il recupero dei vecchi terrazzamenti ai fini agricoli e qualsiasi progetto di riutilizzazione a questi stessi fini di ex coltivi, nonché qualsiasi intervento edilizio che comporti maggiore consumo di suolo, deve essere sottoposto alla valutazione di incidenza con specifica valutazione dei caratteri naturali indicati al successivo punto 4.3. Onde evitare l'evoluzione verso formazioni a maggiore copertura del suolo, inoltre, i programmi aziendali o i progetti che interesseranno tali aree devono prevedere specifiche azioni volte a contrastare l'espansione naturale del rimboschimento di conifere (pino d'Aleppo, pino domestico, ecc.).

4.3. Nei promontori di Torre Ciana e dell'Avvoltore è vietato l'impianto di alberature lungo la viabilità esistente, mentre può essere ammesso l'impianto di specie arbustive autoctone con ricorso alle specie indicate dal RE.

a. Costa dei Ronconali (aan1)

Formazioni vegetali, a prevalenza di gariga e di macchia bassa e rada, localizzate su un piccolo crinale roccioso di grande valore paesaggistico e di grande importanza per la presenza di emergenze faunistiche.

b. Promontorio di Capo d'Uomo (aan2)

Promontorio roccioso di eccezionale valore naturalistico e paesaggistico. E' caratterizzato dalla presenza di formazioni a gariga, macchia mediterranea, affioramenti rocciosi e ghiaioni, ricchi di specie floristiche rare o endemiche. Importante anche come sito di riproduzione di specie faunistiche rare o minacciate (soprattutto rapaci).





## Comune di Monte Argentario

---

- c. Valle delle Lupaiole (aan3)  
Formazioni a prateria, a dominanza di ampelodesma e secondariamente a gariga e macchia massa, di grande interesse per la presenza di specie floristiche rare.
- d. Valle dei Pozzoni (aan4)  
Principale sistema di praterie ad ampelodesma dell'Argentario. Importante per la presenza di specie rare di flora e fauna.
- e. Alta Valle dei Mulini (aan5)  
Sono le valli tributarie della Valle dei Molini, occupate da praterie, garighe, affioramenti rocciosi, macchie basse e medie. Presenta vecchi terrazzamenti in stato di abbandono e aree a tratti coltivate. Riveste notevole importanza faunistica per la presenza di specie rare e/o minacciate.
- f. Valle Lunga e Valle delle Ficaie (aan6)  
Presenta ampie superfici a gariga, ben conservate e ricche di emergenze floristiche.
- g. Promontorio di Torre Ciana (aan7)  
Promontorio roccioso di eccezionale valore naturalistico e paesaggistico, interessato da ambienti rupestri (pareti verticali e ghiaioni), garighe e macchie basse. Le formazioni vegetali annoverano diverse specie rare di flora; tra queste *Misopates calycinum*, che in Toscana è presente solo in questo sito.
- h. Promontorio dell'Avvoltore (aan8)  
Promontorio roccioso di eccezionale valore naturalistico e paesaggistico, interessato da ambienti rupestri (pareti verticali e ghiaioni) e garighe. Importante per la nidificazione di rapaci e altri uccelli rupicoli.

### **5. Evidenza negli atti**

5.1. I progetti edilizi, i programmi aziendali e i PA evidenziano i casi in cui gli interventi previsti interessano gli ambienti aperti naturali di cui al presente articolo; evidenziano altresì la coerenza degli interventi previsti con le disposizioni che regolano tali aree.

## **Articolo 19 - Vegetazione lineare**

### **1. Definizione**

1.1. Si tratta di formazioni vegetali arbustive e/o arboree a sviluppo lineare, costituite da specie autoctone o, più raramente, alloctone. Concorrono alla connessione ecologica di livello locale e alla qualificazione del paesaggio.

1.2. Nel territorio comunale le formazioni lineari di maggior valore naturalistico e pregio paesaggistico sono localizzate nell'area de Le Piane e sono costituite da fasce alberate con prevalenza di sughera.

### **2. Usi**

2.1. Le formazioni lineari devono essere conservate e, se del caso, opportunamente riqualificate attraverso operazioni di ampliamento, di rinfoltimento e di ricucitura là dove



## Comune di Monte Argentario

---

interrotte, ovvero attraverso la sostituzione delle specie alloctone con quelle autoctone indicate dal RE.

2.2. Su di esse sono consentite le normali attività selvicolturali.

2.3. La rimozione di tratti di vegetazione lineare può essere ammessa, in presenza di mutamento delle forme di utilizzazione dei terreni, previa valutazione di incidenza e a seguito di impianto, a titolo compensativo, di formazioni lineari costituite da specie autoctone, aventi la stessa larghezza e uno sviluppo lineare pari ad almeno il doppio di quelle rimosse. I nuovi impianti devono assolvere funzioni di connessione ecologica e devono comunque essere concepiti e ubicati in modo da favorire tali funzioni.

### **3. Vegetazione lineare di particolare valore naturalistico:**

3.1. Nelle formazioni vegetali a sviluppo lineare elencate al successivo punto 3.3, che costituiscono emergenze di particolare valore naturalistico, la valutazione di incidenza, ove prevista, considera in particolare i caratteri naturali sotto indicati.

3.2. Nelle suddette formazioni lineari sono vietati tutti gli interventi che possano compromettere la sopravvivenza e lo sviluppo delle piante e in particolare: tagli, potature, scassi del terreno entro un raggio di 10 ml dalla base delle piante, sfalcio delle specie erbacee e arbustive presenti sotto la copertura delle chiome. Sono invece ammessi gli interventi fitosanitari finalizzati al recupero degli esemplari deperienti.

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

a. siepi arboree e/o arbustive de Le Piane

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

### **4. Evidenza negli atti**

4.1. I progetti edilizi, i programmi aziendali e i PA evidenziano la presenza di vegetazione lineare nelle aree di loro competenza; evidenziano altresì la coerenza degli interventi previsti con le disposizioni che regolano dette risorse.

## **Articolo 20 - Sorgenti, pozzi e punti di prelievo ad uso acquedottistico**

### **1. Definizione**

1.1. Le sorgenti, i pozzi e i punti di prelievo ad uso acquedottistico individuati dalle tavole grafiche del RU costituiscono i principali punti di captazione idrica ai fini potabili, pubblici o di interesse pubblico, esistenti nel territorio comunale.

### **2. Usi**



## Comune di Monte Argentario

---

2.1. Essi dovranno essere mantenuti in efficienza e sottoposti a monitoraggio continuo per verificare la qualità delle acque e per consentire la segnalazione di eventuali situazioni di degrado qualitativo.

Le acque captate potranno essere utilizzate solo ai fini potabili e sfruttate per alimentare acquedotti pubblici o di interesse pubblico.

2.2. I PA e i Programmi aziendali con valore di PA dovranno definire le modalità atte a razionalizzare l'uso delle acque potabili (attraverso corrette modalità di captazione e/o di uso dei pozzi e delle sorgenti) e di norma dovranno prevedere la realizzazione di reti idriche duali, anche attraverso la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche.

2.3. Per mantenere e migliorare la qualità delle acque sotterranee destinate al consumo umano, all'intorno delle sorgenti e dei pozzi di cui al presente articolo sono istituite le seguenti aree di salvaguardia:

- a. *zone di tutela assoluta*: corrispondono alle aree ricadenti in un cerchio con raggio di 10 ml e centro nel punto di captazione o di derivazione;
- b. *zone di rispetto*: includono le zone di tutela assoluta e corrispondono alle aree ricadenti in un cerchio con raggio di 200 ml e centro nel punto di captazione o di derivazione;
- c. *zone di protezione*: includono le aree di ricarica della falda e sono individuate da disposizioni regionali che disciplinano altresì le attività ricadenti al loro interno.

2.4. All'interno delle suddette aree di salvaguardia sono vietate le attività e le forme di utilizzazione dei terreni che, attraverso l'inquinamento del suolo e del sottosuolo, possono produrre danni alla qualità biologica delle acque e, in particolare, valgono le seguenti disposizioni:

- a. *zona di tutela assoluta*: deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente a opere di captazione (o presa) e a infrastrutture di servizio. A tale scopo deve essere adeguatamente recintata, provvista di canalizzazioni per le acque meteoriche, protetta da esondazione di corpi idrici limitrofi. Nell'ulteriore zona di 10 ml (20 ml di raggio dal punto di captazione) dovranno essere preferibilmente messe a dimora specie boschive capaci di costituire un filtro per l'area di captazione.
- b. *zona di rispetto*: vi sono vietati insediamenti e/o attività che costituiscono fattori potenziali di rischio, quali:
  - dispersione di fanghi e di acque reflue, ancorché depurate;
  - accumulo di concimi, fertilizzanti, pesticidi;
  - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi in assenza di uno specifico piano di coltivazione riferito alle buone pratiche agricole, che valuti la vulnerabilità delle risorse idriche basandosi su specifici studi idrogeologici e che escluda la possibilità di interferenza tra suolo e falda;
  - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
  - aree cimiteriali;
  - apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
  - apertura di pozzi, con l'eccezione di quelli che estraggono acque destinate all'esclusivo uso potabile pubblico e di quelli finalizzati a modificare il sistema di



## Comune di Monte Argentario

---

estrazione e alla protezione delle caratteristiche qualitative e quantitative della risorsa idrica;

- gestione dei rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero di sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione degli autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione; è comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di tutela assoluta

2.5. In tutto il territorio comunale la realizzazione e l'adeguamento degli scarichi domestici, nonché lo spandimento dei reflui zootecnici e vegetali, sono consentiti solo se compatibili con le caratteristiche litologiche e morfologiche del suolo e di vulnerabilità della falda idrica.

### 2.6. Evidenza negli atti

I progetti edilizi, i Programmi aziendali e i Piani Attuativi evidenziano i casi in cui gli interventi previsti ricadono nelle aree di salvaguardia delle sorgenti e dei pozzi ad uso acquedottistico; evidenziano altresì la coerenza degli interventi previsti con le disposizioni che regolano tali aree.

### **3. Nuove opere di captazione idrica**

3.1. In coerenza con le disposizioni del PS, ai soggetti privati non è consentita la realizzazione di nuovi pozzi o il rifacimento dei pozzi esistenti all'interno delle aree caratterizzate da vulnerabilità degli acquiferi di classe IV come individuate nell'Elaborato A3 - Integrità fisica.

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.

3.2.1. 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.

3.2.2. 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.



## Comune di Monte Argentario

---

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.

### **4. Sorgenti storiche**

4.1. Le sorgenti associate a toponimi, riportate sulla cartografia storica o citate dai documenti storici costituiscono beni di valore storico-ambientale e di interesse collettivo.

4.2. Anche se non espressamente individuate dalle tavole grafiche del RU, esse devono pertanto essere mantenute o ripristinate per garantirne la pubblica fruizione, soprattutto se ubicate in prossimità di percorsi escursionistici.

4.3. Evidenza negli atti

I progetti edilizi, i Programmi aziendali e i PA evidenziano la presenza di sorgenti storiche nelle aree di competenza e definiscono gli interventi atti a garantirne il ripristino o la conservazione.

### **5. Raccolte d'acqua di interesse faunistico**

5.1. Le raccolte d'acqua quali lavatoi, vecchi punti di abbeverata, pozze in corrispondenza di sorgenti, ecc. rivestono una notevole importanza per molte specie di fauna selvatica e in particolare per gli anfibi. Anche se non espressamente individuate dalle tavole grafiche del RU, esse devono pertanto essere conservate, recuperate o sostituite con altre capaci di assicurare le stesse prestazioni ecologiche.

5.2. Evidenza negli atti

I progetti edilizi, i Programmi aziendali e i PA evidenziano la presenza di raccolte di acqua di interesse naturalistico nelle aree di competenza e, se del caso, definiscono gli interventi atti a garantirne la conservazione, il recupero o la sostituzione.

### **6. Aggiornamento del Quadro Conoscitivo di Riferimento e del Regolamento urbanistico**

6.1. Gli elaborati grafici del RU e del relativo QCR sono periodicamente aggiornati per recepire l'ubicazione di nuovi pozzi, sorgenti (storiche o di nuovo sfruttamento), raccolte di acqua di interesse faunistico. Tale aggiornamento non costituisce variante al RU.

6.2. Nelle more dell'aggiornamento cartografico, i suddetti beni sono comunque assoggettati alle disposizioni del presente articolo.

## **Articolo 21 - Reticolo idrografico superficiale**

### **1. Definizione**

1.1. Il reticolo idrografico superficiale è costituito da "tutti" i corsi d'acqua (o parte di essi), ancorché minori e/o a regime torrentizio, presenti nel territorio comunale. Comprende il microreticolo di scolo delle acque meteoriche ed è individuato dalle tavole grafiche del RU.



## Comune di Monte Argentario

---

1.2. Per tutto quanto non specificamente disposto nel presente articolo si fa diretto riferimento al supporto geologico – tecnico del RU, di cui all'articolo 14 delle presenti norme, alle vigenti norme di settore ed alle specifiche competenze degli enti preposti.

### **2. Funzioni**

2.1. Il reticolo idrografico superficiale costituisce uno dei principali elementi direttori delle modalità di utilizzazione storica del territorio comunale. Esso garantisce il drenaggio dei terreni, concorre alla configurazione ambientale e paesaggistica, assicura relazioni ecologiche tra le aree di monte e di valle.

### **3. Interventi**

3.1. Il reticolo idrografico superficiale è tutelato ai fini idraulici, ecologici e paesaggistici. E' fatto pertanto divieto di deviare o coprire i corsi d'acqua, di interromperne o impedirne il deflusso superficiale, di impermeabilizzarne le sponde. E' vietato, in particolare, modificare le linee naturali di impluvio e diminuire le sezioni trasversali degli alvei. Possono comunque essere autorizzati interventi finalizzati al ripristino delle condizioni naturali di efficienza del sistema drenante naturale.

3.2. Nelle aree di pianura possono essere autorizzati interventi puntuali di modifica del reticolo idrografico superficiale solo per comprovate esigenze tecnico-funzionali e a condizione che sia comunque dimostrato, attraverso studi estesi a un congruo intorno territoriale, il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di efficienza idraulica esistenti.

3.3. Non sono ammessi interventi di manomissione o di modifica degli alvei e delle sponde se non finalizzati alla regimazione idraulica, al contenimento dell'erosione e alla qualificazione biologica (da sottoporre comunque a valutazione di incidenza ai sensi della normativa vigente in materia).

3.4. L'attraversamento dei corsi d'acqua con tratti di viabilità e/o infrastrutture di trasporto è consentito, per i tratti minimi indispensabili, solo a seguito di studi idraulici e morfologici estesi all'intero bacino o sottobacino interessato. Tali studi devono comunque determinare la sezione idraulica adeguata a far defluire le portate di massima piena.

3.5. Per gli interventi di regimazione e/o di sistemazione degli alvei e delle sponde si deve fare ricorso, preferibilmente, ai metodi e ai materiali dell'ingegneria naturalistica. Per le opere di rinverdimento o di riqualificazione naturalistica, in particolare, devono essere utilizzate le specie vegetali appositamente indicate dal RE.

3.6. Onde contenere la riduzione delle portate e i conseguenti danni alle emergenze faunistiche presenti, dal Fosso di S. Antonio (Le Piane), dal Fosso degli Acquastrini, dalla Valle dei Mulini e dal Fosso del Campone (Valle del Campone), nonché dai relativi affluenti, possono essere effettuati prelievi di acqua solo se finalizzati a scopi idropotabili pubblici. L'autorizzazione ad effettuare tali prelievi deve comunque essere sottoposta a valutazione d'incidenza ai sensi della normativa vigente in materia.

### **4. Sistemi idrografici di particolare valore naturalistico:**

4.1. Nel territorio comunale assumono particolare rilevanza naturalistica i seguenti sistemi idrografici. Al loro interno la valutazione di incidenza, ove prevista, considera in particolare i caratteri naturali sotto indicati.



## Comune di Monte Argentario

---

- a) Sistema idrografico de Le Piane (ri1)  
Sistema di corsi d'acqua importante per diverse specie di anfibi, rettili e uccelli.  
Presenza accertata del Discoglosso sardo, specie di anfibio endemica dell'area tirrenica presente in Toscana solo nell'isola del Giglio, nell'isola di Montecristo e all'Argentario.
- b) Sistema idrografico della Valle dei Mulini e Acquastrini (ri2)  
Sistema di corsi d'acqua importante per diverse specie di anfibi, rettili e uccelli.
- c) Sistema idrografico del Campone (ri3)  
Sistema di corsi d'acqua importante per diverse specie di anfibi, rettili e uccelli.  
Presenza accertata del Discoglosso sardo.

### **5. Evidenza negli atti**

5.1. I progetti edilizi, i programmi aziendali e i PA evidenziano la presenza del reticolo idrografico superficiale nelle aree di competenza e, se del caso, definiscono con le procedure di legge gli interventi atti a garantirne la tutela e la manutenzione ai fini idraulici, ecologici e paesaggistici.

## **Articolo 22 - Bacini di raccolta delle acque superficiali**

### **1. Definizione**

1.1. Sono laghetti arginati artificiali, all'interno dei quali sono raccolte e conservate le acque meteoriche.

1.2. Sono rappresentati nell' "Elaborato B.1 – Risorse naturali".

### **2. Funzioni**

2.1. Costituiscono riserve d'acqua superficiali per usi potabili e irrigui. Assolvono importanti funzioni ecologiche, ai fini della diversificazione degli habitat, della biodiversità e quali punti di abbeveramento della fauna selvatica.

### **3. Interventi**

3.1. Sulla base di specifici studi di carattere idraulico, ambientale e paesaggistico e fatte salve le autorizzazioni degli Enti preposti, nel territorio rurale è ammessa la realizzazione di nuovi laghetti artificiali per scopi irrigui, nonché il ripristino di quelli sottoutilizzati e/o in abbandono.

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.

3.2. Nei laghetti esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- a. le sponde ed i paramenti di valle dovranno essere mantenuti in ordine e in efficienza, evitando le operazioni di diserbo che potrebbero compromettere le biocenosi esistenti;





## Comune di Monte Argentario

---

- b. sui paramenti di valle sono vietate le costruzioni di qualsiasi tipo e consistenza, come qualsiasi altra opera che possa alterare l'equilibrio, la consistenza, le caratteristiche ambientali e morfologiche della zona, salvo gli interventi finalizzati al ripristino e alla valorizzazione ambientale, nonché alle attività venatorie.

### **4. Evidenza negli atti**

4.1. I progetti edilizi, i Programmi aziendali e i PA evidenziano la presenza dei bacini di raccolta delle acque superficiali nelle aree di competenza e, se del caso, definiscono gli interventi atti a garantirne l'uso e la manutenzione.

## **Articolo 23 - Isolotti satellite**

### **1. Definizione**

1.1. Sono le piccole isole prossime al promontorio e ricadenti nei confini amministrativi comunali: Argentarola, Isola Rossa, Isolotto di Porto Ercole. Ospitano numerose emergenze faunistiche e floristico-vegetazionali e costituiscono un habitat di interesse comunitario ai sensi della Direttiva Habitat. Gli ecosistemi presenti al loro interno sono estremamente vulnerabili, per la presenza di piccole popolazioni geneticamente isolate e di specie sensibili al disturbo antropico e all'introduzione di specie competitive o predatrici.

1.2. Sono rappresentati dagli elaborati grafici del RU.

### **2. Usi**

2.1. Vi sono consentiti esclusivamente gli interventi finalizzati alla conservazione della natura.

2.2. E' vietata la installazione di sorgenti luminose e/o riflettenti di qualsiasi tipo, con l'eccezione di quelle eventualmente necessarie per garantire la sicurezza nautica. E' altresì vietata qualsiasi nuova costruzione, ancorché interrata.

2.3. E' espressamente vietato l'accesso agli animali domestici; sono altresì vietati i fuochi, l'accensione di luci artificiali, gli accessi tra il tramonto e l'alba. Nell'isolotto dell'Argentarola sono vietati gli sbarchi nel periodo compreso tra aprile e ottobre.

## **Articolo 24 - Affioramenti rocciosi interni**

### **1. Definizione**

1.1. I principali affioramenti rocciosi del territorio comunale sono quelli di Costa della Scogliera, localizzati nel settore meridionale nei pressi di Cala dello Sbarcatello, con uno sviluppo altitudinale di circa 150-200 metri. Le pareti rocciose costituiscono siti indispensabili per la riproduzione di molti rapaci e habitat esclusivi per alcune specie floristiche rare.

1.2. Sono rappresentati dagli elaborati grafici del RU.

### **2. Usi**

2.1. Vi sono consentiti esclusivamente interventi finalizzati alla conservazione dei caratteri naturali.



## Comune di Monte Argentario

---

2.2. E' vietata qualsiasi costruzione, ancorché interrata.

### **3. Affioramenti rocciosi di particolare valore naturalistico:**

3.1. Nel territorio comunale rivestono particolare importanza ai fini naturalistici i seguenti affioramenti rocciosi; al loro interno la valutazione di incidenza, ove prevista, considera in particolare i caratteri naturali sotto indicati.

a. Area rupicola di Costa della Scogliera (r1)

Importante per la nidificazione degli uccelli e per la presenza di specie vegetali rupicole di interesse conservazionistico.

## **Articolo 25 - Scogliere**

### **1. Definizione**

1.1. Sono i tratti di costa, a bassa copertura di vegetazione lito-alofila, caratterizzati dalla presenza di rupi e falesie.

1.2. Sono rappresentati nell' "Elaborato B.1 – Risorse naturali".

### **2. Usi**

2.1. Vi sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica e recupero delle aree interessate da fenomeni franosi, purché effettuati con specie autoctone tipiche degli ambienti di costa rocciosa e sottoposti preventivamente a procedura di valutazione d'incidenza, ai sensi della vigente normativa in materia.

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.

2.3. E' vietata ogni forma di edificazione, ancorché interrata, così come ogni intervento di riforestazione.

### **3. Scogliere di particolare valore naturalistico:**

3.1. Nel territorio comunale rivestono particolare importanza ai fini naturalistici le seguenti scogliere; al loro interno la valutazione di incidenza, ove prevista, considera in particolare i caratteri naturali sotto indicati.

a. Scogliera di Poggio Pertuso (sc1)

Nella costa rocciosa di Poggio Pertuso sono presenti emergenze floristiche di particolare rarità L'eventuale realizzazione di percorsi pedonali di accesso e/o di



## Comune di Monte Argentario

---

piazzole per la sosta può essere autorizzata solo a seguito di un progetto dettagliato che dimostri di non interferire con le emergenze floristiche locali.

### **Articolo 26 - Grotte**

#### **1. Definizione**

1.1. Sono cavità ipogee di origine naturale (complessi carsici). Ad esse vengono associate quelle cavità artificiali, quali gallerie e miniere abbandonate, che assumono analogo significato quale rifugio per la fauna.

1.2. Sono rappresentati nell' "Elaborato B.1 – Risorse naturali".

#### **2. Usi**

2.1. Non sono consentite alterazioni morfologiche significative agli accessi e alle parti interne delle grotte.

2.2. Gli interventi di sistemazione, atti a favorire la fruizione umana controllata, possono essere consentiti solo a seguito di valutazione di incidenza, ai sensi della normativa vigente in materia.

2.3. vietata qualsiasi costruzione, ancorché interrata.

#### **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 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.

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"



## Comune di Monte Argentario

---

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



## Comune di Monte Argentario

### Titolo II: "Risorse storico-culturali"

#### Articolo 27 - Edifici matrice

##### 1. Definizione

1.1. Sono edifici e complessi edilizi che costituiscono componenti fondative dell'identità storico-culturale del territorio e/o capisaldi del sistema insediativo. Presentano caratteri particolarmente significativi per connotazione storico-architettonica, tipologica e ambientale.

1.2. Sono meritevoli di conservazione "per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico o estetico", ai sensi della LR 01/2005, e i relativi interventi sono subordinati alla preventiva acquisizione del nulla osta rilasciato dalla apposita commissione comunale, ovvero, se vincolati ai sensi del DLgs 42/2004, dalla competente Soprintendenza.

1.3. Sono identificati con apposita campitura e codice di riferimento, nelle tavole grafiche del RU e corrispondono a quelli riportati nell'elenco che segue, ove sono evidenziati gli edifici che risultano vincolati ai sensi del DLgs 42/2004:

Elenco "codice riferimento tavola"	n° archivio Soprintendenza	Denominazione	Località	D.Lgs. 42/2004	Identità catastale
1	MA001P	Rocca Spagnola	Porto Ercole	08/02/1980	Foglio 83; part. 76,77,78/1, 78/2, 78/3, 79, 80/1, 80/2, 82, 83/2, 83/2 84, 85, 86, 87, 87/1, 87/3, H
2	MA002S	Forte Stella	Porto Ercole	19/04/1979	Foglio 84, part. 28
3	MA003E	Torre dell'Argentiera	Porto Santo Stefano	26/03/1979	Foglio 49; part.A
4	MA004E	Villa Romana di Santa Liberata	Santa Liberata	21/09/1981	Foglio 19; part. 1, 3 parte, 9, 11, 12, 13, 14, 16 parte, 29 parte, 231 parte, 313, 314 parte
5	MA005P	Casale Terrarossa	Terrarossa	26/03/1971	Foglio 39; part. 18
6	MA006S	Torriente Santa Barbara	Porto Ercole	04/07/1977	Foglio 83; part. 1, D, G
7	MA007E	Forte di Porto Santo Stefano	Porto Santo Stefano	27/01/1979	Foglio 7; part. 201
8	MA008E	Convento del Noviziato	-	17/02/1979	Foglio 35; part. 25
9	MA009P	Torre della Maddalena	-	20/02/1979	Foglio 66; part. A parte
10	MA010S	Torre di Calamoresca	-	26/03/1979	Foglio 40; part. A
11	MA011E	Convento dei Padri Passionisti	-	11/04/1979	Foglio 52; part. A, 33
12	MA012E	Cappella del Cimitero dei Padri Passionisti	-	19/04/1979	Foglio 52; part. 21 parte
13	MA013E	Chiesa di Sant' Erasmo	Porto Ercole	28/04/1979	Foglio 83; part. A
14	MA014P	Casale o Podere Terrarossa	Podere Terrarossa	19/04/1979	Foglio 56; part. 7, 9
15	MA015P	Torre della Peschiera	Santa Liberata	16/07/1979	Foglio 19; part. 227
16	MA016P	Torre delle Cannelle	Cannelle	11/07/1979	Foglio 79; part. 39 parte
17	MA017P	Torre di Calagrande	Calagrande	09/10/1979	Foglio 20; part. A parte
18	MA018P	Torre di Lividonia	Lividonia	26/03/1979	Foglio 1, part. 210



## Comune di Monte Argentario

19	MA019P	Edifici difensivi (polveriera e corpo di guardia) di Poggio Polveriera	Poggio Polveriera	14/07/1979	Foglio 56; part. 23,24
20	MA020P	Forte Filippo	Porto Ercole	20/02/1979	Foglio 75; part. 38
21	MA021P	Torre della Cacciarella	-	11/02/1980	Foglio 5; part. A
22	MA022P	Forte Santa Caterina	-	25/03/1980	Foglio 75; part. 73
23	MA023P	Torre di Calapiccola	-	21/10/1980	Foglio 59; Part. 498 parte
24	MA024P	Torre dell'Avvoltore	-	21/10/1980	Foglio 85; Part. A
25	MA025P	Ruderi Torre di Calvello	-	28/03/1981	Foglio 15; part.285 parte
26	MA026P	Palazzo del Governatore	Porto Ercole	15/04/1989	Foglio 83; part.8 parte
27	MA027S	Forte del Pozzarello	Poggio del Pozzarello	11/05/1990	Foglio 16 Part. A,B Foglio 26 part. A,B, 80,180,181 Foglio 27 part.A
28	MA028P	Torre Ciana	Torre Ciana	21/08/1995	NCT Foglio 85 Part.72 parte, 264 parte
29	MA029P	Casa canonica dell chiesa di Sant'Erasmo	Porto Ercole	28/09/1993	NCEU Foglio 83, part.52 parte
30	MA030P	Parco di Acclimatizzazione della Casa Bianca	Porto Ercole	09/10/2000	NCT Foglio 83 part.115 parte, 281
31	MA031P	Torre del Molinaccio del Forte Filippo	Monte Filippo	29/11/2001	NCT Foglio 75, Part. 396; NCEU Foglio 75, part.39 parte
32	MA032P	Chiesa di San Rocco	Porto Ercole	05/04/2006	NCEU Foglio 75, part. A
33	-	Mura di Porto Ercole	Porto Ercole	22/11/1979	Foglio 83; part.G e E
34	-	Torre Di Capoduomo	-	In via di notifica	Foglio 66; part. B
35	-	Casale Nunziata	-	-	Foglio 79; part. 4
36	-	Cappella di Casale dell'Olmo	-	-	Foglio 68; part.5
37	-	Torre di Santa Liberata	Santa Liberata	-	Foglio 19; part. A
38	-	Chiesa della Peschiera di Nassa	Santa Liberata	-	Foglio 19; part. 88

1.4. Ad essi si applica la disciplina definita dalla Parte Quarta delle presenti norme, con le specificazioni e/o le limitazioni che seguono. Al loro interno potranno insediarsi le attività, comprese tra quelle consentite dalla disciplina di zona di cui alla Parte Quarta delle presenti norme, che non arrechino pregiudizio ai caratteri storicizzati delle costruzioni e dei relativi contesti urbani e/o territoriali.

### **2. Interventi sugli edifici**

2.1. Su tali edifici, che dovranno essere conservati nei loro caratteri tipologici, architettonici, strutturali e formali, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, con il ricorso ai materiali e alle modalità costruttive appositamente previsti dal RE.

2.2. E' consentito il frazionamento degli edifici e dei complessi edilizi, fermo restando il rispetto di quanto disposto dalla Parte Quarta delle presenti norme in merito alla superficie minima delle unità immobiliari, a condizione che gli interventi non comportino modifica e/o pregiudizio alle caratteristiche storiche, architettoniche, formali e paesaggistiche, rimanendo comunque subordinati ad esse ed evitandone forzature pregiudizievoli.



## Comune di Monte Argentario

---

2.3. Non è consentita la realizzazione di impianti per la produzione di energia, ancorché da fonte rinnovabile, che introduca elementi incongrui e pregiudichi la qualità formale e visuale degli edifici e delle relative aree di pertinenza.

### **3. Interventi sulle aree di pertinenza edilizia**

3.1. I progetti sugli edifici, allorché eccedenti la manutenzione ordinaria e riguardanti intere unità immobiliari, dovranno essere estesi alle rispettive aree di pertinenza edilizia, esistenti alla data di approvazione delle presenti norme e certificate come tali da un atto sostitutivo di notorietà a firma del richiedente o, in sua vece, del tecnico incaricato, con la individuazione, la descrizione e la valorizzazione dei caratteri identificativi del paesaggio.

3.2. Le suddette aree di pertinenza edilizia, che dovranno essere sempre individuate, con evidenziazione, al loro interno o al loro intorno, di quelle vincolate ai sensi del DLgs 42/2004, potranno essere sottoposte a interventi di manutenzione e di restauro; qualora l'intervento proposto non comporti modifiche alle suddette aree, gli elaborati progettuali si limiteranno alla loro individuazione.

3.3. 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.

3.4. All'interno delle aree di pertinenza edilizia dovranno essere sempre descritti, conservati, restaurati e valorizzati:

- a. gli spazi interclusi utilizzati come cortili, orti o giardini;
- b. il verde ornamentale di impianto storico (giardini, filari alberati, alberi monumentali);
- c. gli arredi stabili (muri, cancellate, pavimentazioni, ecc.) e le principali componenti vegetali (alberi e arbusti);
- d. le componenti minori dell'identità storico-culturale (tabernacoli, croci votive, icone, cippi, fonti, ecc.);
- e. le componenti strutturali del paesaggio tradizionale (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.), che dovranno costituire il riferimento fondamentale per gli eventuali interventi di riorganizzazione delle aree.

3.5. Le componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, ecc.) dovranno prevedere l'impiego di materiali nobili e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati delle costruzioni principali, mentre l'equipaggiamento vegetale farà ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale definite dal RE.

### **4. Evidenza negli atti**

4.1. I progetti edilizi, i Programmi aziendali e i PA evidenziano la presenza di edifici matrice nelle aree di competenza; evidenziano altresì la coerenza degli interventi previsti con le disposizioni che regolano detti edifici.

## **Articolo 28 - Edifici di valore architettonico e paesaggistico**

### **1. Definizione**

1.1. Sono edifici e complessi edilizi di impianto storico realizzati prima dell'impianto del Nuovo Catasto, che hanno mantenuto, o sono suscettibili di recuperare, caratteri architettonico - paesistici di qualità. Per regole insediative e per caratteristiche tipologico - architettoniche,





## Comune di Monte Argentario

---

costituiscono componenti integranti della morfologia territoriale, contribuendo alla valorizzazione del paesaggio rurale. Possono presentare varie forme di alterazione, frutto di interventi incongrui di epoca recente, che appaiono suscettibili di reversibilità e/o che non inficiano il valore architettonico - paesistico di insieme.

1.2. Sono individuati con apposita campitura nell' "Elaborato B.2 – Risorse storico – culturali"

1.3. Ad essi si applica la disciplina definita dalla Parte Quarta delle presenti norme, con le specificazioni e/o le limitazioni che seguono. Al loro interno potranno insediarsi le attività, comprese tra quelle consentite dalla disciplina di zona di cui alla Parte Quarta delle presenti norme, che non arrechino pregiudizio ai caratteri storicizzati delle costruzioni e dei relativi contesti urbani e/o territoriali

### **2. Interventi sugli edifici**

2.1. Su tali edifici, che dovranno essere conservati nei loro tradizionali caratteri tipologici, architettonici, strutturali e formali, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, con il ricorso ai materiali e alle modalità costruttive appositamente previsti dal RE.

2.2. Sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia RE1 e RE2, così come definita dall'articolo 7, delle presenti norme.

2.3. E' consentito il frazionamento degli edifici e dei complessi edilizi, fermo restando il rispetto di quanto disposto dalla Parte Quarta delle presenti norme in merito alla superficie minima delle unità immobiliari, a condizione che gli interventi non comportino pregiudizio alle caratteristiche storico-culturali, architettoniche e paesaggistiche, rimanendo comunque subordinati ad esse ed evitandone forzature pregiudizievoli.

2.4. Non è consentita la realizzazione di impianti per la produzione di energia, ancorché da fonte rinnovabile, che introduca elementi incongrui e pregiudichi la qualità formale e visuale degli edifici e delle relative aree di pertinenza.

### **3. Interventi sulle aree di pertinenza edilizia**

3.1. I progetti sugli edifici, allorché eccedenti la manutenzione e riguardanti intere unità immobiliari, dovranno essere estesi alle relative aree di pertinenza, esistenti alla data di approvazione delle presenti norme e certificate come tali da un atto sostitutivo di notorietà a firma del richiedente o, in sua vece, del tecnico incaricato.

3.2. Nelle aree di pertinenza edilizia sono ammesse nuove recinzioni così come disciplinate all'art. 57 delle presenti norme.

3.3. Le aree di pertinenza edilizia dovranno essere sempre individuate. Al loro interno, qualora siano previsti interventi di trasformazione, dovranno comunque essere descritti, conservati e valorizzati:

- a. gli spazi interclusi utilizzati come cortili, orti o giardini;
- b. il verde ornamentale di impianto storico (giardini, filari alberati, alberi monumentali);
- c. gli arredi stabili (muri, cancellate, pavimentazioni, ecc.) e le principali componenti vegetali (alberi e arbusti);
- d. le componenti minori dell'identità storico-culturale (tabernacoli, croci votive, icone, cippi, fonti, ecc.);



## Comune di Monte Argentario

---

- e. le componenti strutturali del paesaggio tradizionale (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.), che dovranno costituire il riferimento fondamentale per gli eventuali interventi di riorganizzazione delle aree.

3.4. Le costruzioni precarie eventualmente esistenti nelle aree di pertinenza edilizia, dotate di regolare titolo abilitativo e comunque legittime, potranno essere demolite e ricostruite a parità di volume, secondo criteri di coerenza architettonica e formale con l'edificio principale, anche con diversa collocazione nel lotto.

3.5. Le componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, ecc.) dovranno prevedere l'impiego di materiali nobili e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati delle costruzioni principali, mentre l'equipaggiamento vegetale farà ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale definite dal RE.

### **4. Evidenza negli atti**

4.1. I progetti edilizi, i Programmi aziendali e i PA evidenziano la presenza di edifici di valore architettonico - paesistico nelle aree di competenza; evidenziano altresì la coerenza degli interventi previsti con le disposizioni che regolano detti edifici.

## **Articolo 29 - Cappelle, tabernacoli, croci votive**

### **1. Definizione**

1.1. Le cappelle, i tabernacoli e le croci votive, identificate dalle tavole grafiche del RU, costituiscono componenti significative e identificative del paesaggio alla scala locale lungo le percorrenze storiche.

1.2. Sono individuati con apposita campitura nell' "Elaborato B.2 – Risorse storico – culturali"

### **2. Interventi**

2.1. I manufatti, ancorché non identificati e/o censiti dal RU, sono oggetto di interventi di manutenzione e/o restauro che ne assicurino la conservazione integrale.

Tali interventi sono specificatamente previsti dai progetti edilizi, dai Programmi aziendali e dai PA che interessano le aree ove ricadono i suddetti manufatti.

2.2. Non è consentita la realizzazione di impianti per la produzione di energia, ancorché da fonte rinnovabile, che introduca elementi incongrui e pregiudichi la qualità formale e visuale degli edifici e delle relative aree di pertinenza.

### **3. Evidenza negli atti**

3.1. I progetti edilizi, i Programmi aziendali e i PA evidenziano la presenza di cappelle, tabernacoli e/o croci votive nelle aree di competenza; evidenziano altresì la coerenza degli interventi previsti con le disposizioni che regolano dette risorse.



## Comune di Monte Argentario

---

### **Articolo 30 - Viabilità storica minore o di accesso alle mete turistiche**

#### **1. Definizione**

1.1. Comprende la rete della viabilità di impianto storico o di accesso alle principali mete turistiche. Costituisce una componente identificativa del paesaggio locale e contribuisce a favorire la fruizione qualitativa del territorio comunale.

1.2. Sono individuati con apposita campitura nell' "Elaborato B.2 – Risorse storico – culturali"

#### **2. Interventi sulla viabilità storica minore**

2.1. La viabilità storica minore, a meno di comprovate esigenze di sicurezza, dovrà conservare le attuali caratteristiche di tracciato, di giacitura e di sezione, evitando l'introduzione di componenti incongrue e/o estranee quali marciapiedi, cordonati, zanelle e simili.

2.2. Potranno essere consentiti interventi di miglioramento del fondo e, purché contenuti, di ampliamento della sede stradale per facilitare la fruizione della rete dei sentieri ai fini escursionistici.

2.3. Eventuali comprovate necessità di spostamento del tracciato potranno essere soddisfatte, nel rispetto delle disposizioni procedurali fissate dalle "Norme Regolamentari del territorio rurale", allorché sia possibile realizzare brevi tratti viari che integrino, senza cancellarli, i tracciati esistenti, secondo criteri di coerenza con il sistema dei segni (naturali e antropici) che costituiscono la tessitura territoriale storicizzata; i nuovi tratti viari dovranno adattarsi alla morfologia dei terreni interessati, evitando significativi movimenti di terra, e dovranno riproporre gli stessi caratteri tipologici e costruttivi del tratto principale.

2.4. Il drenaggio delle acque meteoriche sarà assolto da canalette trasversali alla carreggiata e/o da fossette laterali parallele al percorso. Le eventuali inadeguatezze della sezione stradale, che generassero rilevanti problemi di fluidità del traffico veicolare, potranno essere superate attraverso la realizzazione di piazzole di scambio.

2.5. La sede carrabile, ove non già asfaltata o pavimentata, dovrà conservare il fondo bianco. La dove sono presenti brevi tratti di asfaltatura o pavimentazione, non è consentita l'estensione di tale fondo carrabile all'intero tratto di strada. Nei casi di comprovata necessità funzionale, accertati dalla Amministrazione Comunale, e per i soli tratti indispensabili il fondo potrà essere trattato con stabilizzanti che utilizzino l'inerte locale, in modo da garantire una sufficiente omogeneità cromatica e di tessitura.

2.6. Sono soggette a conservazione le opere tradizionali di sistemazione e di contenimento dei terreni posti a monte e a valle della carreggiata (muri, ciglioni, fonti, etc.), le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei, le eventuali cappelle, tabernacoli e croci votive ancorché non individuate dalle tavole grafiche del RU.

#### **3. Viabilità di accesso alle mete turistiche**

3.1. Lungo la viabilità di accesso alle mete turistiche deve essere garantito il pubblico transito. E' pertanto fatto divieto di chiuderne o interromperne i tracciati, ancorché per tratti limitati.

3.2. In presenza di strade vicinali o comunque pubbliche, costituenti tratti della rete viaria di accesso alle mete turistiche, che risultino, in tutto o in parte, precluse alla fruizione pubblica,



## Comune di Monte Argentario

---

L'Amministrazione Comunale provvederà ad intimarne la riapertura al proprietario o agli aventi titolo e, in caso di inottemperanza, potrà procedere all'esproprio per pubblico interesse.

### **4. Tratti di viabilità recente**

4.1. I tratti di viabilità recente, che nel territorio rurale raccordano i tracciati della viabilità storica minore, sono soggetti alle disposizioni di cui al presente articolo.

### **5. Evidenza negli atti**

5.1. I progetti edilizi, i programmi aziendali e i PA evidenziano la presenza della viabilità storica minore nelle aree di loro competenza; evidenziano altresì la coerenza degli interventi previsti con le disposizioni che regolano dette risorse. Evidenziano, in particolare, la presenza delle strade di accesso alle mete turistiche e ne garantiscono la percorribilità, ai sensi del punto 3 del presente articolo.

## **Articolo 31 - Verde ornamentale di impianto storico e scenografico**

### **1. Definizione**

1.1. Il verde ornamentale di impianto storico e/o scenografico comprende i giardini e i filari alberati che sono frutto di progetti organici e/o di azioni coerenti con la organizzazione storica del territorio, nonché gli alberi monumentali e/o di valore scenografico, singoli o in gruppi.

1.2. Sono rappresentati nell' "Elaborato B.2 – Risorse storico – culturali".

### **2. Interventi**

2.1. I giardini e i filari alberati, ancorché non individuati dalle tavole grafiche del RU, devono conservare rapporti di continuità fisica e funzionale con gli edifici che ne costituiscono il principale riferimento storico.

#### **2.2. Giardini**

2.2.1. I giardini devono essere oggetto di interventi di manutenzione e di restauro conservativo e non possono essere frazionati attraverso separazioni fisiche permanenti; essi devono conservare l'unitarietà formale storicizzata, nonché gli impianti vegetali, le opere di arredo e gli elementi decorativi che si mostrino con questa coerenti.

2.2.2. Al loro interno è vietata la realizzazione di locali tecnici, impianti tecnologici emergenti e il passaggio di linee elettriche aeree. E' altresì vietata la realizzazione di impianti per la produzione di energia, ancorché da fonte rinnovabile, che introduca elementi incongrui e pregiudichi la qualità formale e visuale del giardino.

2.2.3. Fermo restando il divieto di ogni nuova costruzione, l'eventuale inserimento di nuovi arredi o di nuove opere autonome di corredo può essere ammesso solo se coerente con l'impianto distributivo e formale storicizzato.

#### **2.3. Filari alberati.**

2.3.1. I filari alberati devono essere conservati, completati con gli esemplari mancanti, ed eventualmente potenziati attraverso l'impianto di esemplari della stessa specie lungo la prosecuzione del percorso viario.



## Comune di Monte Argentario

---

2.3.2. In caso di ampliamento della carreggiata, i filari alberati devono essere conservati attraverso lo sdoppiamento della sede stradale in due carreggiate separate e opportunamente distanziate.

### 2.4. Alberi monumentali e/o di valore scenografico.

2.4.1. Gli alberi monumentali e/o di valore scenografico devono essere conservati e rispettati, evitando ogni intervento invasivo della parte aerea e dell'apparato radicale. Su di essi sono consentite esclusivamente potature di rimonda e interventi motivati di dendrochirurgia.

2.4.2. La loro sostituzione, possibile a seguito di indagini tecniche che dimostrino il rischio di caduta, è autorizzata, se del caso, a seguito dell'impegno formale all'impianto di alberi a pronto effetto della stessa specie, cultivar e varietà.

### **3. Evidenza negli atti**

3.1. I progetti edilizi, i programmi aziendali e i PA evidenziano la presenza del verde ornamentale di impianto storico e scenografico nelle aree di loro competenza; evidenziano altresì la coerenza degli interventi previsti con le disposizioni che regolano dette risorse.

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

### **1. Definizione**

1.1. I terrazzamenti e le altre sistemazioni idraulico-agrarie o forestali sono modalità di sistemazione dei versanti collinari, storicamente finalizzate a garantire le lavorazioni del suolo e ad evitarne il dilavamento e l'erosione da precipitazioni. Costituiscono componenti qualificate del paesaggio, in quanto esempi virtuosi delle possibilità di combinare difesa e uso del suolo, governo delle acque meteoriche, modellamento armonico dei versanti, condizioni ecologiche favorevoli alla biodiversità.

1.2. Ove presenti, costituiscono una componente essenziale per l'assetto idrogeologico del territorio comunale.

1.3. Sono individuati con apposita campitura nell' "Elaborato B.2 – Risorse storico – culturali".

### **2. Interventi**

2.1. I terrazzamenti, così come le altre sistemazioni idraulico-agrarie o forestali tradizionali, devono essere conservati e, in presenza di degrado, devono essere restaurati, ferma restando la possibilità di effettuare modifiche puntuali, atte a migliorare e razionalizzare gli accessi e le coltivazioni dei fondi. Qualora abbiano perso la funzionalità originaria, essi devono essere ripristinati o sostituiti con altre opere, che assicurino le stesse prestazioni funzionali e che presentino caratteristiche costruttive similari.

2.2. Al loro interno sono consentiti gli interventi edilizi previsti dalle presenti norme, purché non pregiudizievole della loro permanenza.

2.3. La realizzazione di nuovi terrazzamenti, o di nuove sistemazioni idraulico-agrarie o forestali, è ammessa e incentivata, soprattutto per il risanamento e la riutilizzazione ai fini



## Comune di Monte Argentario

---

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.

2.4. In coerenza con agli obiettivi di tutela e valorizzazione paesaggistica, indicati nella scheda di paesaggio n. 26 Monte Argentario del PIT, qualora gli interventi di nuova edificazione e di trasformazione del territorio previsti nelle schede contenute nell'Elaborato F: Aree di nuovo impianto" interessano terrazzamenti esistenti, il Piano Attuativo dovrà essere corredato da elaborati tecnici di progetto che individuano e descrivono i caratteri identificativi di tali manufatti, nonché una dettagliata documentazione fotografica e descrizione dei relativi interventi di conservazione e/o di integrazione nel nuovo sistema insediativo. La realizzazione di nuovi terrazzamenti necessari ai fini del contenimento del terreno dovrà avvenire secondo criteri di coerenza evolutiva con gli assetti paesaggistici storicizzati.

### **3. Evidenza negli atti**

3.1. I progetti edilizi, i programmi aziendali e i PA evidenziano la presenza dei terrazzamenti e delle altre sistemazioni idraulico-agrarie o forestali nelle aree di loro competenza e definiscono gli interventi atti a garantirne la conservazione secondo quanto disciplinato al precedente punto 2..



## Comune di Monte Argentario

---

### **Titolo III: "Aree a disciplina speciale"**

#### **Articolo 33 - Aree pertinenziali dei corsi d'acqua e di connessione interambientale**

##### **1. Definizione.**

1.1. Lungo il reticolo idrografico superficiale, o in prossimità di esso, le tavole grafiche del RU individuano aree pertinenziali dei corsi d'acqua e di connessione interambientale, quali strutture di collegamento lineare o areale tra ambienti a diversa caratterizzazione ecologica, finalizzate a contrastare i processi di insularizzazione e di frammentazione che riducono i livelli di biodiversità.

1.2. Esse costituiscono ambiti sensibili agli effetti morfologici e idraulici indotti dalla dinamica delle acque, nonché agli effetti ecologici e paesaggistici.

##### **2. Interventi consentiti**

2.1. Al loro interno non è consentito alterare la morfologia dei terreni se non per comprovate esigenze di riqualificazione idraulica e idrogeologica, da sottoporre comunque a specifica valutazione di incidenza all'interno del SIR; i terreni potranno essere utilizzati per opere di "rimeandriizzazione", per la ricostituzione di fasce di vegetazione ripariale, per le sistemazioni a verde e a carattere ricreativo, per la realizzazione di attrezzature acquedottistiche.

2.2. E' vietato realizzarvi nuove costruzioni, ancorché precarie, fatti salvi i manufatti per la regolamentazione idraulica e le infrastrutture di attraversamento. Sono altresì vietati i parcheggi per autoveicoli, i depositi di materiali, le recinzioni e i muri di cinta, le discariche di qualsiasi tipo, le attività estrattive che non siano previste da interventi di sistemazioni idraulica o di risanamento naturalistico e ambientale.

2.3. Sugli edifici esistenti legittimi sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia RE2, quale definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme. Non sono consentiti locali tecnici quali definiti dall'articolo 7, punto 5.4 delle presenti norme.

2.4. Ogni intervento di trasformazione territoriale, compreso il taglio della vegetazione, che interessi il bacino del Fosso di S. Antonio (Le Piane), del Fosso degli Acquastrini e della Valle dei Molini, dovrà essere preventivamente sottoposto alla valutazione di incidenza ai sensi della L.R. n°56/2000.

2.5. Per quanto non specificatamente definito dalle presenti norme, si fa riferimento alla vigente disciplina di settore e alle specifiche competenze degli Enti preposti alla gestione dei corsi d'acqua.

##### **3. Vegetazione ripariale**

3.1. La vegetazione ripariale svolge importanti funzioni di carattere tecnico-meccanico, per la difesa delle rive, e di carattere paesistico - ambientale, per il mantenimento e/o il ripristino dell'equilibrio ecologico.

3.2. Gli interventi che interessano aree prossime ai corsi d'acqua dovranno conservare e qualificare la vegetazione ripariale esistente, rimuovendo quella morta o alloctona e favorendo il graduale sopravvento di quella naturale potenziale. Saranno comunque consentiti i tagli delle





## Comune di Monte Argentario

---

piante che ostruiscono l'alveo e i diradamenti di quelle che potrebbero generare sbarramento al regolare deflusso delle acque.

3.3. Lungo i corsi d'acqua che attraversano le zone agricole e/o le aree verdi ad uso sportivo de Le Piane è fatto obbligo di mantenere, o ricostituire, su entrambe le sponde, fasce continue di vegetazione naturale con funzione di filtro; tali fasce dovranno avere una larghezza di almeno 10,00 ml misurati a partire dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine.

### **4. Evidenza negli atti**

4.1. I progetti edilizi, i programmi aziendali e i PA evidenziano la presenza di aree pertinenziali dei corsi d'acqua e di connessione interambientale nell'ambito di loro competenza; evidenziano altresì la coerenza degli interventi previsti con le disposizioni che regolano dette aree.

## **Articolo 34 - Aree di protezione paesistica e storico-monumentale**

### **1. Definizione**

1.1. Le "aree di protezione paesistica e storico monumentale" comprendono le aree limitrofe agli edifici matrice e compongono con essi ambiti paesistici organici, caratterizzati dalla presenza dominante delle architetture di impianto storico, tutelandone i caratteri fisici, naturali, storico-culturali e visuali. Sono solitamente occupate da vegetazione naturale (gariga, macchia bassa, ecc.), che copre le parti più alte dei colli e dei crinali, ovvero, più in basso, da coltivazioni tradizionali (viti, olivi, seminativi, ecc.).

1.2. Sono individuate nell' "Elaborato B.3.1 – Area a disciplina speciale".

1.3. I titoli abilitativi dei progetti che riguardino tali aree sono sottoposti al parere preventivo della commissione comunale per il paesaggio "per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico o estetico", ai sensi della L.R. 01/2005, oltre che, se vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, delle amministrazioni competenti alla gestione del vincolo.

### **2. Interventi consentiti**

2.1. Al loro interno sono consentiti gli interventi tesi a valorizzare la presenza del monumento nel contesto naturale o agricolo, a favorirne l'accessibilità e la fruizione, a migliorare i percorsi e gli spazi di sosta nell'ambito di itinerari escursionistici. Sono altresì consentite le pratiche agricole e selvicolturali tradizionali.

2.2. E' invece vietata la realizzazione di:

- opere capaci di alterarne la morfologia fisica, con l'eccezione di:
  - o opere necessarie a garantire l'integrità fisica dei suoli;
  - o sistemazioni idraulico-agrarie, che potranno essere recuperate o realizzate nelle "zone a prevalente carattere agricolo".
- costruzioni di qualsiasi tipo, stabili o precarie, permanenti o temporanee, con l'eccezione di:
  - o quelle eventualmente necessarie a garantire servizi di pubblico interesse connessi alla fruizione e/o alle attività escursionistiche; tali costruzioni, che dovranno avere gli stessi caratteri costruttivi degli annessi temporanei di cui all'articolo 42 delle presenti norme, saranno realizzate dalla Amm:ne Comunale



## Comune di Monte Argentario

---

o da altri soggetti previa convenzione, registrata e trascritta, che ne vincoli la destinazione d'uso e ne disciplini le forme di utilizzo, prevedendo altresì idonee garanzie finanziarie per la rimozione in caso di disuso e specifiche penali in caso di inadempimento;

- o infrastrutture ad uso della Protezione Civile e dei servizi antincendio.
- 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:
- volumi tecnici, di cui all'articolo 7, punto 5.4 delle presenti norme;
- impianti tecnologici emergenti, infrastrutture aeree e opere incongrue con evidente impatto visuale, che potranno essere realizzati solo se interrati.
- impianti per la produzione di energia, ancorché da fonti rinnovabili;
- strade e spazi di sosta carrabili, con l'eccezione di:
  - o spazi pubblici di parcheggio su fondo bianco.

2.3. Gli interventi edilizi o di trasformazione territoriale che presuppongano modifiche allo stato dei luoghi, ivi compresi gli interventi di modifica ai prospetti degli edifici esistenti, dovranno essere accompagnati da un apposito studio del paesaggio, commisurato all'entità dell'intervento, che ne dimostri la coerenza con gli assetti paesaggistici storicizzati. Tale studio, che in presenza di interventi assoggettati al regime autoritativo del D.Lgs. 42/2004 sarà sostituito dalla "Relazione paesaggistica", esaminerà in particolare, in presenza di PA, di Programmi aziendali con valore di PA e/o di progetti infrastrutturali, gli aspetti geomorfologici, idraulici, vegetazionali, storico-insediativi e visuali.

2.4. Gli interventi ammessi sulle costruzioni esistenti, ferme restando le limitazioni disposte dalle Parti Seconda e Terza delle presenti norme, sono definiti dalle disposizioni di cui alla Parte Quarta delle presenti norme. Qualora tali interventi comprendano anche la ristrutturazione urbanistica, la eventuale ricostruzione di volumetrie demolite dovrà dare luogo a soluzioni paesaggisticamente coerenti (per ubicazione, tipologia edilizia, caratteri architettonici, materiali, ecc.) e di pari volume, privilegiando, in particolare, soluzioni che allontanino la nuova costruzione dall'edificio matrice. Tale disposizione si applica anche alla ristrutturazione urbanistica di eventuali volumi precari dotati di apposito titolo abilitativo, ancorché in sanatoria.

### **3. Evidenza negli atti**

3.1. I progetti edilizi, i Programmi aziendali e i PA evidenziano la presenza di aree di protezione paesistica e storico-monumentale nell'ambito di loro competenza; evidenziano altresì la coerenza degli interventi previsti con le disposizioni che regolano dette aree.

## **Articolo 35 - Siti di importanza regionale (SIR)**

### **1. Definizione**

1.1. Sono siti presenti nella Rete Natura 2000 (già SIC e ZPS), individuati, su tutto il territorio comunale con l'eccezione delle zone urbanizzate dell'arco nord-orientale, ai sensi della LR n°56/2000, e specificatamente:

- SIR n.125 "Monte Argentario";
- SIR n.126 "Laguna di Orbetello";



## Comune di Monte Argentario

---

- SIR n.128 "Duna Feniglia";
- SIR n.134 "Isolotti grossetani dell'Arcipelago Toscano".

1.2. Comprendono aree di grande interesse ambientale, dove sono presenti habitat e specie, di flora e di fauna, la cui conservazione è ritenuta strategica a livello regionale e comunitario.

1.3. Sono finalizzati ad evitare il degrado degli habitat naturali e seminaturali, garantendone il mantenimento e, all'occorrenza, il ripristino.

1.4. Sono individuate nell' "Elaborato B.3.1 – Area a disciplina speciale".

### **2. Interventi consentiti**

2.1. All'interno dei SIR sono consentiti tutti gli interventi che non producano effetti negativi sugli habitat e sulle specie di flora e di fauna che sono oggetto di conservazione. Tutti gli interventi di trasformazione territoriale, o comportanti perturbazione ambientale, sono pertanto subordinati a una preventiva Valutazione di incidenza dei relativi piani o progetti. Tale procedura valuta gli effetti dell'opera e/o dell'azione sulle specie e sugli habitat presenti, tenendo conto dell'obiettivo prioritario della loro conservazione.

2.2. La procedura valutativa è articolata in vari livelli di approfondimento, sulla base degli effetti prevedibili, delle dimensioni e della tipologia del progetto, delle caratteristiche del sito interessato:

1. **Semplice analisi del progetto:** lo studio di incidenza si ferma all'analisi del progetto qualora tale analisi sia sufficiente ad escludere incidenze potenziali significative;
2. **Screening:** l'analisi del progetto, anche congiuntamente ad altri progetti interagenti, evidenzia possibili incidenze sul sito e, qualora tali incidenze risultino significative per la conservazione del sito, determina la decisione di procedere alla valutazione di incidenza;
3. **Valutazione vera e propria:** viene valutata l'incidenza del progetto, anche congiuntamente ad altri progetti interagenti, sulla integrità del sito e sugli obiettivi di conservazione, individuando, se del caso, possibili misure di compensazione.

### **3. Evidenza negli atti**

3.1. I progetti edilizi, i Programmi aziendali e i PA evidenziano la presenza di siti di importanza regionale (SIR) nell'ambito di loro competenza; evidenziano altresì la coerenza degli interventi previsti con le disposizioni che regolano dette aree.

## **Articolo 36 - Aree di rilevante pregio ambientale (ARPA)**

### **1. Definizione**

1.1. Comprendono le aree che costituiscono emergenze paesaggistico - ambientali ai sensi del vigente Piano Strutturale.

1.2. Sono individuate nell' "Elaborato B.3.1 – Area a disciplina speciale".



## Comune di Monte Argentario

---

### **2. Interventi consentiti**

2.1. Al loro interno sono consentiti gli annessi stabili e i manufatti agricoli precari stagionali ad uso delle aziende produttive condotte da imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 52 delle presenti norme, nonché tutti gli interventi che, pur non presupponendo nuove costruzioni, valorizzino le risorse naturali e storico-culturali presenti, nonché le attività agricole e agrituristiche. Sono inoltre consentiti:

- gli usi residenziali e le attività turistico-ricettive, se già in atto al momento della adozione del RU;
- le attività di ristoro e di servizio al turismo escursionistico;
- il riuso del patrimonio edilizio esistente in funzione delle attività agricole, di ristoro, di sostegno al turismo escursionistico;
- la sistemazione, il potenziamento e l'adeguamento funzionale della viabilità pubblica esistente, compresi gli interventi di messa in sicurezza della viabilità vicinale;
- le infrastrutture funzionali alla prevenzione incendi, alla protezione civile e alle attività di studio e ricerca ai fini scientifici e culturali;
- gli impianti per autoconsumo di energie da fonti rinnovabili, di tipo solare (termico e fotovoltaico), così come disciplinate all'art. 9bis delle presenti norme.

2.2. Sul patrimonio edilizio esistente, ove consentito dalle disposizioni di cui alla Parte Terza, Titolo I, delle presenti norme, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia RE3 quale definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme. 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. La viabilità esistente è suscettibile di interventi di manutenzione, adeguamento e messa in sicurezza

2.3. Eventuali esigenze di spazi per la sosta veicolare possono essere soddisfatte utilizzando aree con caratteristiche morfologiche già idonee, senza che ciò comporti significativi movimenti di terra o impermeabilizzazione del fondo, evitando la creazione di spazi strutturati e/o attrezzati.

2.4. Non vi sono consentiti i seguenti interventi:

- espansioni urbane con l'eccezione dei parchi urbani, purché non attrezzati e non comportanti la realizzazione di infrastrutture;
- nuove costruzioni, a qualsiasi scopo destinate, diverse da quelle di cui al precedente punto 2.1 del presente articolo;
- sistemazioni pertinenziali comportanti impermeabilizzazione dei suoli;
- campeggi e agricampeggi;
- nuova viabilità carrabile;
- nuove infrastrutture, a rete e puntuali, compresi gli impianti per le teletrasmissioni e per la telefonia mobile;
- interventi che comportino la riduzione della qualità ambientale complessiva e, in particolare:
  - o alterazione delle caratteristiche morfologiche;
  - o compromissione delle relazioni naturali a rete;
  - o compromissione delle visuali;
  - o alterazione delle risorse naturali e storico culturali;
- depositi all'aperto;
- apposizione di pubblicità (con esclusione della segnaletica locale);
- arredi di qualsiasi tipo, compresi quelli vegetali, incongrui con il carattere dei luoghi.



## Comune di Monte Argentario

---

### **3. Evidenza negli atti**

3.1. I progetti edilizi, i programmi aziendali e i PA evidenziano la presenza di aree di rilevante pregio ambientale (ARPA) nell'ambito di loro competenza; evidenziano altresì la coerenza degli interventi previsti con le disposizioni che regolano dette aree.

### **Articolo 37 - Aree di reperimento (AR)**

#### **1. Definizione**

1.1. Le aree di reperimento sono specifici ambiti territoriali interni alle ARPA, caratterizzati da significative condizioni di naturalità e biodiversità. Al loro interno possono essere istituite aree naturali protette.

1.2. Sono individuate dal PS ed evidenziate con apposita campitura nell' "Elaborato B.3.1 – Area a disciplina speciale".

#### **2. Interventi**

2.1. Nelle more della istituzione delle aree naturali protette, al loro interno:

- è consentito effettuare:
  - o tutti gli interventi atti a garantire la conservazione delle condizioni naturali esistenti;
  - o interventi di valorizzazione delle emergenze naturali e, se non pregiudizievoli delle condizioni naturali, delle emergenze storico-culturali presenti;
  - o interventi per la prevenzione degli incendi e per la protezione civile;
  - o edifici esistenti: interventi fino al restauro e al risanamento conservativo;
  - o viabilità esistente: interventi di manutenzione, adeguamento e messa in sicurezza.
- non è consentito:
  - o realizzare costruzioni di qualsiasi tipo;
  - o realizzare nuovi tratti di viabilità carrabile;
  - o realizzare impianti per la produzione di energia, ancorché da fonti rinnovabili;
  - o alterare lo stato dei luoghi se non per ricondurli a condizioni più prossime a quelle naturali.

### **3. Evidenza negli atti**

3.1. I progetti edilizi, i Programmi aziendali e i PA evidenziano la presenza di aree di reperimento (AR) nell'ambito di loro competenza; evidenziano altresì la coerenza degli interventi previsti con le disposizioni che regolano dette aree.

### **Articolo 38 - Ambito per lo sviluppo durevole dell'interno (ASDI)**

#### **1. Definizione**

1.1. L'ambito per lo sviluppo durevole dell'interno (ASDI) è uno strumento straordinario di gestione delle risorse territoriali (naturali, storico-culturali, produttive, sociali) finalizzato alla promozione dello sviluppo durevole del territorio interno, alla creazione di sinergie tra le



## Comune di Monte Argentario

---

risorse territoriali e le attività produttive compatibili, alla integrazione dell'economia del promontorio (agricoltura, cultura, escursionismo, ricreazione, sport, ricettività, ristorazione, ecc.) con l'economia del mare (turismo nautico e balneare).

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.

1.3. Con specifico riferimento alle disposizioni del PS per i suddetti ambiti territoriali, all'interno dell'ASDI l'Amministrazione Comunale promuove, congiuntamente alle associazioni di categoria e ai soggetti interessati, un "Patto per lo sviluppo durevole" basato su un protocollo di qualità prestazionali. Il patto non comporta ulteriori limitazioni rispetto ai vincoli esistenti nelle aree interessate, ma promuove attività compatibili e integrate, fondate sul lavoro e sull'impresa, configurandosi come strumento di:

- programmazione, coordinamento e cooperazione tra soggetti pubblici e privati;
- sperimentazione di buone pratiche nell'uso delle risorse territoriali;
- affermazione del connubio qualità del territorio-qualità dell'offerta territoriale;
- facilitazione nell'accesso ai finanziamenti pubblici.

Al patto si aderisce liberamente per un periodo di tempo predeterminato, accettandone i principi e impegnandosi ad osservarne le regole.

1.4. A seguito della positiva sperimentazione del patto per un periodo di almeno 5 anni, l'Amministrazione Comunale, di concerto con i soggetti interessati, provvede alla definizione di un apposito piano di gestione e alla istituzione di un'area naturale protetta di interesse locale (ANPIL) ai sensi L.R. n° 49/1995, finalizzata al perseguimento degli obiettivi di cui al presente articolo e alla piena attuazione delle previsioni strategiche del PS. Il Piano di gestione individua, nel rispetto degli schemi direttori del PS relativi al Parco Argentiera e al Grande Parco dell'Argentario, gli organi gestionali, le azioni programmatiche, gli strumenti utilizzabili, i risultati attesi e le modalità di coinvolgimento dei soggetti, inizialmente non interessati, che manifestino nel tempo la volontà di aderire al patto.

## **2. Interventi consentiti**

2.1. Nelle more della sottoscrizione del patto per lo sviluppo durevole e della istituzione dell'ANPIL, nelle aree interne all'ASDI vigono le disposizioni di cui alle presenti norme se e in quanto non in contrasto con le disposizioni di cui al successivo punto 2.2.

2.2. In coerenza con il PS, le componenti territoriali di maggiore caratterizzazione dell'ASDI, già individuate come risorse o aree a disciplina speciale dalle presenti norme, per le quali il Piano di gestione, di cui al precedente punto 1.4, deve prevedere azioni di tutela e di valorizzazione compatibile sono:

- Aree di rilevante pregio ambientale (ARPA) e Aree di reperimento (AR): si applicano le disposizioni dettate dalle presenti norme, eventualmente integrate da disposizioni regolamentari di dettaglio;



## Comune di Monte Argentario

---

- Torre Argentiera: restauro della torre e previsione di un cantiere archeologico nelle aree limitrofe, volto alla esplorazione degli assetti sedimentati in epoca medievale e spagnola;
- Forte Pozzarello: recupero della struttura e sua utilizzazione per usi ricettivi, espositivi e formativi;
- area compresa tra Torre Argentiera e Forte Pozzarello: sostegno all'uso delle costruzioni esistenti, sulle quali sono consentiti gli interventi edilizi definiti dalle presenti norme, per usi connessi all'accoglienza dei turisti e ai servizi per il tempo libero;
- Forte Stella: recupero della struttura e sua utilizzazione quale centro di servizi e di informazione e documentazione sui caratteri naturali e storico-culturali del territorio comunale;
- Circuito dei conventi: recupero e sistemazione, ai fini escursionistici, delle antiche percorrenze che strutturavano i luoghi della fede (Via dei Mulini collegata, oltre la Torre dell'acqua, alla strada del Conventaccio fino al Noviziato, proseguendo poi per la Peschiera di Nassa e Santa Liberata);
- Circuito delle campagne: recupero e sistemazione, ai fini escursionistici, della viabilità che serve le aziende agricole aderenti all'ASDI; recupero e sistemazione della strada della Forconata (Pozzarello - Olmo - sorgente dello Sguazzatoio), con prosecuzione nella valle di San Mamiliano fino alle Cannelle;
- Strada della Scorreria: recupero e sistemazione, ai fini escursionistici, della antica viabilità militare presente nel settore sud-orientale del territorio comunale, che corrisponde, a tratti, alla vecchia strada panoramica. In particolare, ripristino di itinerari per la visita alle torri ivi esistenti (Torre Capo d'Uomo, Cala Moresca, ecc.) e individuazione di una struttura nella quale allestire un apposito museo delle torri.

### **3. Evidenza negli atti**

3.1. I progetti edilizi, i programmi aziendali e i PA evidenziano l'interessamento dell'ambito per lo sviluppo durevole dell'interno (ASDI) con le aree di loro competenza; evidenziano altresì la coerenza degli interventi previsti con le disposizioni che regolano detto ambito.

## **Articolo 39 - Aree di protezione e compensazione**

### **1. Definizione**

1.1. Comprendono le aree con vegetazione naturale e con vegetazione artificiale (rimboschimenti e giardini), esistente o di progetto, che, per la loro contiguità con le aree urbanizzate, svolgono un ruolo di mitigazione e di compensazione nei confronti dei principali inquinamenti urbani (acustico, atmosferico, luminoso, climalterante).

### **2. Interventi**

2.1. Vegetazione





## Comune di Monte Argentario

---

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..

### 2.2. Costruzioni

Vi è vietata la realizzazione di nuove costruzioni, ancorché precarie. Le costruzioni esistenti sono suscettibili di interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia RE1 e RE2, quale definita dall'articolo 7, punto 5.2. delle presenti norme. Non sono consentiti locali tecnici quali definiti dall'articolo 7, punto 5.4 delle presenti norme.

### **3. Evidenza negli atti**

3.1. I progetti edilizi, i programmi aziendali e i PA evidenziano la presenza di aree di protezione e di compensazione nell'ambito di loro competenza; evidenziano altresì la coerenza degli interventi previsti con le disposizioni che regolano dette aree.

## **Articolo 40 - Vincoli ex lege**

### **1. Definizione**

1.1. I vincoli ex lege sono limitazioni alle trasformazioni territoriali e all'uso delle risorse essenziali del territorio determinate dalla normativa nazionale e/o regionale.

1.2. Gli interventi edilizi e urbanistici che interessano le aree vincolate sono subordinati al previo atto di assenso, comunque denominato, dell'organo preposto alla tutela secondo i procedimenti disciplinati dalle diverse norme di settore.

1.3. In aggiunta ai vincoli ex lege e al fine di garantire la tutela delle risorse essenziali del territorio, il RU disciplina, con apposite disposizioni contenute nelle Parti Seconda e Terza delle presenti norme, l'integrità fisica e i caratteri qualitativi del territorio, definendo le conseguenti limitazioni alle trasformazioni territoriali.

### **2. Rappresentazione indicativa ed esemplificativa dei vincoli ex lege**

2.1. Gli elaborati grafici del RU riportano le perimetrazioni esemplificative dei vincoli ex lege indicati ai punti seguenti. Tali perimetrazioni assumono carattere indicativo e sono suscettibili di diversa declinazione in sede di pianificazione attuativa o, in difetto, di pratica edilizia in conseguenza di conoscenze di maggior dettaglio. A tal fine è onere del proponente verificare e comprovare l'eventuale, difforme perimetrazione del vincolo.

2.1.1. Elaborato B.3.2.1: Vincoli ex lege:

2.1.1.1. *Vincolo cimiteriale (R.D. 1265/1934, articolo 338).*

All'interno della fascia di vincolo sono vietate tutte le nuove costruzioni e i locali tecnici, ancorché interrati. E' consentita la realizzazione di parcheggi, opere stradali e opere a verde, nonché l'installazione di chioschi prefabbricati di servizio, utilizzabili anche per la vendita di fiori, arredi funebri e affini. Sul patrimonio edilizio esistente, ferme restando le specificazioni e/o le limitazioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme e fatte salve le



## Comune di Monte Argentario

---

competenze delle commissioni consultive comunali e degli enti preposti alla gestione dei vincoli, sono consentiti gli interventi previsti dalle disposizioni di cui alla Parte Quarta delle presenti norme che non eccedano la ristrutturazione edilizia RE2, quale definita dall'articolo 7, punto 5.2, delle presenti norme.

### 2.1.1.2. Area di rispetto degli impianti di depurazione (Delibera Interministeriale 04.02.1977)

Al loro interno sono vietate le nuove costruzioni, ancorché interrato. E' consentita la realizzazione di parcheggi, di opere stradali e di opere a verde. Sul patrimonio edilizio esistente, ferme restando le specificazioni e/o le limitazioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme e fatte salve le competenze delle commissioni consultive comunali e degli Enti preposti alla gestione dei vincoli, sono consentiti gli interventi, previsti dalle disposizioni di cui alla Parte Quarta delle presenti norme, che non eccedano la ristrutturazione edilizia RE2, quale definita dall'articolo 7, punto 5.2, delle presenti norme.

### 2.1.1.3. Aree di rispetto di pozzi, sorgenti e punti di prelievo ad uso acquedottistico (D Lgs 152/1999)

Le disposizioni che regolano le suddette aree sono contenute nell'articolo 20 delle presenti norme.

### 2.1.1.4. Aree sottoposte al Vincolo Idrogeologico (R.D.L. n. 3267/1923)

Il vincolo idrogeologico opera su terreni di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto delle trasformazioni territoriali, possono subire denudazioni, perdere stabilità o vedere turbato il regime delle acque con creazione di pubblico danno. Le trasformazioni territoriali significative, eccedenti le normali pratiche agricole, sono subordinate all'ottenimento del prescritto titolo autorizzativo, comunque denominato, rilasciato dalla competente amministrazione.

### 2.1.1.5. Aree di rispetto dei siti riproduttivi di uccelli marini protetti (Del. GR 454/2008)

Nelle aree di rispetto dei siti riproduttivi di uccelli marini protetti vige l'obbligo di utilizzare punti luce schermati verso l'alto e verso il mare, nonché lampade ai vapori di sodio a bassa pressione, per gli impianti di illuminazione esterna, di nuova realizzazione o sottoposti a manutenzione straordinaria, posti entro il raggio di 1 chilometro dalle colonie di nidificazione e visibili da queste e dai tratti di mare antistanti.

### 2.1.1.6. Fasce di rispetto stradale

Sono individuate lungo la viabilità principale e sono disciplinate nella Parte Quarta, Titolo IV, delle presenti norme.

### 2.1.2. Elaborato B.3.2.2: Vincoli ex lege: beni culturali e paesaggistici (D. Lgs. n. 42/2004):

I beni culturali e paesaggistici sono disciplinati dalle Parti Seconda e Terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio, che sottopongono a un preventivo nulla osta gli interventi di trasformazione edilizia, urbanistica e/o territoriali. In particolare, il D. Lgs 42/2004 riguarda:

- a. Parte Seconda, articolo 10: beni culturali già oggetto di decreto di vincolo ai sensi della Legge 1089/1939.
- b. Parte Terza, articolo 136: beni paesaggistici già oggetto di decreto vincolo ai sensi della Legge 1497/1939.
- c. Parte Terza, articolo 142: beni paesaggistici e ambientali già oggetto di vincolo ai sensi della Legge n. 431/1985.



## Comune di Monte Argentario

---

Le modalità di tutela dei suddetti beni sono specificate dalla Disciplina dei beni paesaggistici del Piano di indirizzo territoriale della Regione Toscana (PIT).

Il RU recepisce detta disciplina attraverso le specifiche disposizioni relative alla tutela dell'integrità fisica e dei caratteri qualitativi del territorio (Parti Seconda e Terza delle presenti norme), nonché attraverso le specifiche disposizioni inerenti i caratteri qualitativi degli interventi di trasformazione territoriale (Parte Quarta delle presenti norme).

In aggiunta alle suddette disposizioni e in coerenza con la Disciplina dei beni paesaggistici del PIT, nei tratti di costa alta interni alla fascia dei territori costieri, se esterni agli ambiti urbani, non sono consentite edificazioni di qualsiasi tipo con l'eccezione, ove previste, delle addizioni funzionali connesse agli interventi di ristrutturazione edilizia RE3, quale definita dall'articolo 7, punto 5.2. Nei suddetti tratti deve inoltre essere garantita la visibilità della linea di costa, sia dall'entroterra che dal mare.

### **3. Vincoli non rappresentati negli elaborati cartografici**

3.1. Prevalgono comunque sulle disposizioni del presente RU i vincoli e le limitazioni all'uso delle risorse territoriali e alle trasformazioni del territorio derivanti da fonti statali e/o regionali, ancorché non rappresentati negli elaborati cartografici, quali a titolo esemplificativo le Fasce di rispetto dei metanodotti e gasdotti (DM 24.11.1984 e smi), e le Fasce di rispetto degli elettrodotti (DPCM 08.07.2003 e smi).

### 3.2. Verifica di interesse culturale

I beni immobili che appartengano allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e che presentino interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, se opera di autore non vivente e realizzati da oltre 50 anni sono sottoposti alla verifica di interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004.

### **4. Evidenza negli atti**

4.1. I progetti edilizi, i programmi aziendali e i PA evidenziano la presenza di vincoli e/o limitazioni ex lege alle trasformazioni territoriali nell'ambito di loro competenza; evidenziano altresì la coerenza degli interventi previsti con le limitazioni e/o le disposizioni che derivano da detti vincoli.



## Comune di Monte Argentario

---

### PARTE IV

#### “DISPOSIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO”

#### **Titolo I: Disposizioni per le aree e gli edifici speciali**

(Elaborati C, D ed E in scala 1:2.000 e 5.000)

#### **Articolo 41 - Servizi pubblici di interesse locale**

##### **1. Definizione**

1.1 Sono le aree che ospitano le attrezzature e i servizi pubblici di rilevanza locale, esistenti o di progetto, e che soddisfano gli standard urbanistici di cui all'articolo 3 del D.M. n. 1444/1968.

1.2. Sono individuate con apposita campitura e apposita sigla dagli elaborati grafici del R.U.

1.3. L'Amministrazione Comunale provvede a catalogare tali aree in un apposito elaborato, denominato “Catasto delle aree per servizi pubblici o di interesse comune” e contenente:

- la distinzione tra previsioni del Regolamento urbanistico “attuate” e “da attuare”, con relativa contabilizzazione;
- la contabilizzazione delle previsioni attuate, distinte secondo le tipologie di cui al successivo punto 1.4. del presente articolo.

1.4 Il Catasto, che potrà essere redatto ed approvato anche per singoli settori funzionali, catalogherà le aree, individuando quelle soggette ad esproprio, e quelle attuabili anche ad iniziativa privata, ai sensi del successivo punto 4.

1.5 Il Catasto delle aree per servizi pubblici o di interesse comune, o gli eventuali stralci funzionali, saranno approvati con specifico atto di consiglio comunale, che – ove disponga l'apposizione di vincolo preespropriativo – avrà valore di adozione della variante semplificata al presente RU, ai sensi degli artt. 10, comma 2, e 19, comma 2 e seguenti, d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327.

Nelle more di redazione del Catasto nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

1.4. Sono articolate nelle seguenti categorie:

- a. Aree per le attrezzature scolastiche di base (Asb): sono le aree per gli asili nido, le scuole dell'infanzia e le scuole dell'obbligo per l'istruzione primaria e secondaria di primo grado.
- b. Aree per le attrezzature di interesse comune (Ac): sono le aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico di rilevanza locale che perseguono prioritariamente finalità sociali. Comprendono le aree per attrezzature assistenziali, sanitarie, sociali, culturali, religiose, tecnico-amministrative e per pubblici servizi quali



## Comune di Monte Argentario

---

uffici postali, protezione civile, volontariato, servizi antincendio, servizi tecnologici, servizi cinofili, cimiteri, ecc.

- c. Aree per il verde attrezzato (V): sono gli spazi pubblici attrezzati a parco, per la ricreazione, per il gioco e per lo sport. Comprendono i giardini pubblici, i parchi di quartiere, i parchi lineari di corredo stradale, le passeggiate urbane attrezzate, le piazze alberate, le aree attrezzate per il gioco, lo sport, gli orti sociali.
- d. Aree per i parcheggi (P): comprendono i parcheggi a raso, ovvero quelli ubicati nel sottosuolo e/o all'interno di edifici multipiano fuori terra che sono aperti al pubblico senza soluzione di continuità; comprendono altresì le aree per parcheggi di uso pubblico ricavate sulle coperture di edifici privati realizzati su terreni in pendio.

### **2. Prestazioni qualitative**

2.1. Le attrezzature e i servizi pubblici o di interesse comune incrementano la dotazione delle aree per standards, contribuendo alla qualificazione strutturale e funzionale degli ambiti urbani e, all'interno di questi, delle vecchie e nuove centralità urbane.

2.2. In particolare l'articolazione tipologica delle aree verdi persegue specifiche prestazioni qualitative, di carattere ecologico e formale, mentre la distribuzione e l'articolazione delle aree per la sosta veicolare contribuisce al recupero strutturale, figurativo e funzionale delle strade e delle piazze quali spazi di relazione sociale.

### **3. Caratteri costruttivi degli edifici e degli spazi aperti**

3.1. Ferme restando le disposizioni di maggior dettaglio dettate dalle presenti norme, i caratteri costruttivi degli edifici e degli spazi aperti si conformano alle disposizioni che seguono.

#### 3.2. Aree per le attrezzature scolastiche di base (Asb)

3.2.1. Gli elaborati grafici del RU individuano le attrezzature scolastiche di base pubbliche con le seguenti sigle: asilo nido (Asbn), suola dell'infanzia (Asbi), scuola primaria (Asbp), scuola secondaria di primo grado (Asbs)

3.2.2. Territorio rurale: si conformano alle disposizioni sui caratteri costruttivi che regolano gli ambiti territoriali di appartenenza.

3.2.3. Ambiti urbani: si conformano alle disposizioni sui caratteri costruttivi definite dalle prestazioni qualitative dei tessuti urbani di appartenenza.

#### 3.3. Aree per le attrezzature di interesse comune (Ac)

3.3.1. Gli elaborati grafici del RU individuano le attrezzature pubbliche di interesse comune con le seguenti sigle: attrezzature e servizi assistenziali, sanitari e sociali (**Acs**), attrezzature e servizi per la cultura (**Acc**), attrezzature religiose (**Acr**), attrezzature e servizi tecnologici (**Act**), attrezzature e servizi tecnico-amministrativi (**Aca**), attrezzature sportive coperte (**Acsp**), attrezzature e servizi cimiteriali (**Acci**).

3.3.2. Territorio rurale: si conformano alle disposizioni sui caratteri costruttivi che regolano gli ambiti territoriali di appartenenza.



## Comune di Monte Argentario

---

3.3.3. Ambiti urbani: si conformano alle disposizioni sui caratteri costruttivi definite dalle prestazioni qualitative dei tessuti urbani di appartenenza.

### 3.4. Aree per il verde attrezzato (V)

3.4.1. Gli elaborati grafici del RU individuano le aree per il verde pubblico attrezzato con le seguenti sigle: varchi (**Va**), parchi lineari di corredo stradale (**Vs**), aree di rigenerazione dei tessuti urbani (**Vr**), piazze alberate e aree attrezzate per il passeggio (**Vp**), aree verdi per il gioco e lo sport (**Vsp**).

#### 3.4.2. Territorio rurale.

##### 3.4.2.1. *Aree verdi per il gioco e lo sport (Vsp)*

3.4.2.1.1. Sono le aree verdi che ospitano attrezzature per le attività motorie e sportive all'aperto. Possono ospitare costruzioni di servizio e/o per attività sportive in ambienti chiusi

3.4.2.1.2. Assolvono funzioni sociali legate alla attività motorie e, in particolare, alle attività sportive di carattere agonistico.

3.4.2.1.3. I percorsi e le aree di sosta sono realizzati con fondo bianco o con terre stabilizzate. Le specie vegetali utilizzabili, costituite preferenzialmente da alberi di alto fusto a foglia caduca, sono definite dal RE.

3.4.2.1.4. Le costruzioni di qualsiasi tipo, compresi gli eventuali muri di contenimento, devono essere realizzate con finitura in pietra faccia vista. Sono vietate le finiture con cemento faccia vista.

3.4.2.1.5. Le recinzioni sono realizzate con muri in pietra faccia vista, ringhiere metalliche di forme semplici o siepi sempreverdi abbinate o meno a reti a maglia sciolta.

3.4.2.1.6. I parcheggi si conformano alle disposizioni di cui al punto 3.5.2.1. del presente articolo 3.4.2.1.7. L'illuminazione dei campi di gioco è concepita per limitare l'inquinamento luminoso verso l'alto. L'illuminazione dei percorsi, dei parcheggi e delle aree di sosta è realizzata con corpi illuminanti segnavia, a luce radente, ovvero schermati nella parte superiore.

#### 3.4.3. Ambiti urbani.

Negli ambiti urbani si distinguono cinque tipologie di aree verdi, contrassegnate con apposito simbolo sugli elaborati grafici del RU, che assolvono funzioni diversificate di qualificazione ambientale, formale e/o sociale:

##### 3.4.3.1. *Varchi (Va)*

3.4.3.1.1. Sono porzioni di territorio ineditato, adiacenti ai corsi d'acqua minori e interne al perimetro degli ambiti urbani. Comprendono aree di possibile esondazione dei torrenti.

3.4.3.1.2. Garantiscono la continuità ambientale e paesaggistica tra gli ambiti urbani e il territorio rurale attraverso la conservazione degli elementi di naturalità presenti o ricostituibili lungo il corso terminale dei torrenti.

3.4.3.1.3. Svolgono funzioni di presidio idrogeologico, di mitigazione del clima e di igiene atmosferica attraverso la presenza della vegetazione ripariale; assicurano il mantenimento di aree inondabili prive di edificazioni; accrescono la varietà e la qualità del paesaggio urbano sottolineando, al suo interno, la presenza dei corsi d'acqua; garantiscono la fruizione sociale attraverso percorsi pedonali e aree pubbliche attrezzate ricavabili al loro interno, compatibilmente con le disposizioni delle presenti norme che regolano l'integrità fisica del territorio.

3.4.3.1.4. Al loro interno devono essere conservate e riqualificate le fasce di vegetazione ripariale, così come tutte le altre coperture boschive eventualmente presenti.



## Comune di Monte Argentario

---

3.4.3.1.5. La sistemazione delle aree deve evitare l'alterazione del profilo morfologico dei versanti, se non per migliorare la stabilità dei terreni e/o la regimazione delle acque ovvero, se compatibile con le disposizioni delle presenti norme che regolano l'integrità fisica del territorio, per favorire l'utilizzazione dei terreni ai fini ricreativi.

3.4.3.1.6. I nuovi impianti vegetali devono prevedere, se in prossimità dei corsi d'acqua, l'utilizzo di specie igrofile indicate dal RE e valorizzare le condizioni di naturalità presenti.

3.4.3.1.7. Al loro interno sono previsti giardini e parchi a carattere estensivo. Non vi sono consentite nuove costruzioni.

3.4.3.1.8. Gli eventuali attraversamenti pedonali e/o ciclabili, consentiti ancorché non individuati specificatamente dalle tavole grafiche del RU se compatibili con le disposizioni delle presenti norme che regolano l'integrità fisica del territorio, devono essere realizzati con ponticelli in legno.

### 3.4.3.2. *Parchi lineari di corredo stradale (Vs)*

3.4.3.2.1. Sono parchi lineari attrezzati, previsti a corredo della viabilità principali. Sono composti da fasce verdi con filari alberati, semplici o plurimi, disposti parallelamente alla carreggiata, da percorsi pedonali e/o ciclabili che ne seguono il tragitto e da aree attrezzate per la sosta e il passeggio.

3.4.3.2.1. Svolgono funzioni di ombreggiamento, di igiene atmosferica, di qualificazione formale, di delimitazione dell'ambito urbano, di spazio attrezzato per gli spostamenti pedonali e ciclabili.

3.4.3.2.2. Le specie vegetali, scelte tra quelle specificatamente previste dal RE, devono essere di alto fusto e con radici profonde.

3.4.3.2.3. Al loro interno sono previsti spazi attrezzati per il passeggio e la ricreazione. Non vi sono consentite nuove costruzioni.

3.4.3.2.4. Le panchine ubicate lungo i percorsi pedonali e/o le piste ciclabili devono poggiare su superfici pavimentate e non devono ostacolare gli spostamenti dei pedoni e dei ciclisti.

3.4.3.2.5. Nelle aree con larghezza fino a 10,00 ml, di norma, deve essere piantato un solo filare di alberi; nelle aree con larghezza superiore a 10,00 ml. devono essere piantati più filari paralleli, nella misura di 1 filare/10,00 ml o frazione di 10,00 ml.

3.4.3.2.6. Di norma si deve piantare un primo filare alberato in airole di larghezza pari ad almeno 2,50 ml adiacenti la carreggiata stradale; oltre queste si deve realizzare il percorso pedonale e/o la pista ciclabile, delimitandoli all'esterno con un ulteriore filare alberato ubicato in apposite airole.

3.4.3.2.7. Vi sono consentiti, qualora non diversamente ubicabili, attraversamenti puntuali atti a garantire gli accessi pedonali e carrabili a lotti privati altrimenti interclusi.

### 3.4.3.3. *Aree di rigenerazione dei tessuti urbani (Vr)*

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

3.4.3.3.2. Concorrono ad elevare la qualità formale del paesaggio urbano, attraverso un sistema di spazi verdi che rompe la monotonia dei tessuti edificati e ne mitiga gli impatti visuali, introducendo masse consistenti e diffuse di vegetazione arborea. **In ogni caso è possibile dietro presentazione di un progetto con finalità pubbliche e/o di interesse pubblico, la realizzazione di opere ai sensi dell' art. 78 comma 2 della L.R. 1/2005.**

3.4.3.3.3. Al loro interno sono previsti giardini, parchi di quartiere, spazi attrezzati per la ricreazione, gli incontri sociali e il relax. Vi sono consentite costruzioni di servizio secondo i parametri di cui al successivo punto 5 del presente articolo.





## Comune di Monte Argentario

---

3.4.3.3.4. Le eventuali recinzioni sono realizzate con muri in pietra faccia vista o con finitura a intonaco civile tinteggiato, ringhiere metalliche di forme semplici, siepi sempreverdi abbinata o meno a reti a maglia sciolta.

3.4.3.3.5. L'eventuale illuminazione è concepita per limitare l'inquinamento luminoso verso l'alto.

3.4.3.3.6. Le sistemazioni a verde possono essere integrate con attrezzature per il gioco, il passeggio e la sosta, nonché con piste ciclabili e parcheggi per le biciclette.

3.4.3.3.7. Le specie vegetali sono scelte tra quelle specificatamente previste dal RE

### 3.4.3.4. *Piazza alberate e aree attrezzate per il passeggio (Vp)*

3.4.3.4.1. Sono i grandi spazi aperti urbani attrezzati per il passeggio e per le manifestazioni pubbliche (feste popolari, attività ricreative, ritrovi, mercati all'aperto, ecc.).

3.4.3.4.2. Consentono l'incontro, la socializzazione, il passeggio, l'organizzazione di eventi che comportano grande affluenza di persone. Concorrono, soprattutto con le passeggiate di lungo mare, al decoro urbano e alla qualificazione formale dei centri abitati.

3.4.3.4.3. La pavimentazione delle aree rispetta le specifiche disposizioni sui caratteri costruttivi degli spazi di relazione definite dalle prestazioni qualitative dei tessuti urbani di appartenenza.

3.4.3.4.4. Per l'equipaggiamento vegetale si ricorre, preferibilmente, ad alberi di alto fusto a foglia persistente. In presenza di superfici pavimentate gli alberi sono collocati in aiole con griglie salva radice di diametro non inferiore a 1,20 ml. Le specie vegetali, come le componenti di arredo, sono definite dal RE

3.4.3.4.5. Al loro interno sono previsti spazi per il passeggio, gli incontri sociali, le feste popolari, le iniziative pubbliche che presuppongono spazi aperti di qualità. Vi è consentita l'installazione dei chioschi e delle strutture amovibili per il ristoro e il commercio di cui all'articolo 91, delle presenti norme, secondo i parametri di cui al successivo punto 5 del presente articolo.

3.4.3.4.6. L'illuminazione è concepita per limitare l'inquinamento luminoso verso l'alto.

3.4.3.4.7. Nei water front di Porto Santo Stefano e di Porto Ercole gli interventi sono soggetti alla preventiva approvazione di progetti unitari da parte del Consiglio Comunale. Tali progetti, che possono essere attuati anche per stralci funzionali, definiscono, tra l'altro, la disciplina del traffico veicolare e i raccordi strutturali, formali e funzionali tra le passeggiate esistenti e i pubblici esercizi della zona.

### 3.4.3.5. *Aree verdi per il gioco e lo sport (Vsp)*

3.4.3.5.1. Sono le aree verdi che ospitano attrezzature per le attività motorie e sportive all'aperto. Possono ospitare costruzioni di servizio e/o per attività sportive in ambienti chiusi, purché nel rispetto dei parametri del punto 5 del presente articolo.

3.4.3.5.2. Se a carattere estensivo, integrano le aree di rigenerazione dei tessuti urbani per le funzioni di compensazione ambientale e di qualità formale. Assolvono comunque funzioni sociali legate alla attività motorie e, in particolare, alle attività sportive di carattere agonistico.

3.4.3.5.3. I percorsi e le aree di sosta sono realizzati con fondo bianco o con terre stabilizzate.

3.4.3.5.4. Le specie vegetali utilizzabili, costituite preferenzialmente da alberi di alto fusto a foglia caduca, sono definite dal RE.

3.4.3.5.5. Le costruzioni di qualsiasi tipo, compresi gli eventuali muri di contenimento, devono essere realizzate con finitura in pietra faccia vista o con intonaco civile tinteggiato; sono vietate le finiture con cemento faccia vista.

3.4.3.5.6. Sono consentite recinzioni realizzate con muri in pietra faccia vista o con finitura a intonaco civile tinteggiato, ringhiere metalliche di forme semplici, siepi sempreverdi abbinata o meno a reti a maglia sciolta.



## Comune di Monte Argentario

---

3.4.3.5.7. L'illuminazione dei campi di gioco è concepita per limitare l'inquinamento luminoso verso l'alto. L'illuminazione dei percorsi, dei parcheggi e delle aree di sosta è realizzata con corpi illuminanti segnavia, a luce radente, ovvero schermati nella parte superiore.

### 3.5. Aree per i parcheggi (P)

3.5.1. Gli elaborati grafici del RU individuano le aree per i parcheggi pubblici con le seguenti sigle: parcheggi a raso (**Pr**), parcheggi multipiano (**Pm**), parcheggi su copertura di edifici privati (**Pc**).

#### 3.5.2. Territorio rurale:

##### 3.5.2.1. *Parcheggi a raso (Pr e PrS - p.scambiatore di Santa Liberata)*

3.5.2.1.1. Di norma si adattano alla morfologia del terreno. In presenza di situazioni morfologiche sfavorevoli è consentita la realizzazione di parcheggi a raso su terrazzamenti di ampiezza non inferiore a 10,00 ml, retti da muri in pietra faccia vista, o comunque rivestiti con pietra faccia vista, di altezza non superiore a 1,20 ml.

3.5.2.1.2. La distanza minima dei parcheggi dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine del reticolo idrografico superficiale non può essere inferiore a 10,00 ml.

3.5.2.1.3. Al loro interno devono essere collocate rastrelliere per la sosta delle biciclette, assicurando a queste ultime un numero di posti pari a 1/5 degli stalli per la sosta delle automobili.

3.5.2.1.4. Gli stalli e/o le aree di manovra devono avere il fondo bianco, pavimentato con materiale lapideo, ovvero realizzato con terre stabilizzate che utilizzino l'inerte locale.

3.5.2.1.5. L'ombreggiamento può essere ottenuto attraverso gruppi di alberi di alto fusto a disposizione irregolare, evitando, di norma, l'impianto di filari alberati ad andamento geometrico. 3.5.2.1.6. Le specie vegetali utilizzabili, costituite preferenzialmente da alberi di alto fusto a foglia caduca, sono definite dal RE.

3.5.2.1.7. L'eventuale illuminazione è realizzata con corpi illuminanti segnavia o a luce radente.

##### 3.5.2.2. *Parcheggi multipiano (Pm)*

3.5.2.2.1. Non previsti dal RU.

##### 3.5.2.3. *Parcheggi interrati o seminterrati*

3.5.2.3.1. Non previsti dal RU.

#### 3.5.3. Ambiti urbani:

I parcheggi urbani sono aree, anche attrezzate, che garantiscono la sosta dei mezzi di trasporto veicolare e/o ciclabile. Favoriscono l'accesso ai luoghi di pubblico interesse, soprattutto se ubicate nelle aree centrali, e limitano la sosta spontanea lungo i bordi delle strade. Al loro interno è consentito realizzare strutture di servizio nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto 5 del presente articolo. Si articolano nelle tipologie che seguono

##### 3.5.3.1. *Parcheggi a raso (Pr)*

3.5.3.1.1. Di norma si adattano alla morfologia del terreno. In presenza di situazioni morfologiche sfavorevoli è consentita la realizzazione di parcheggi a raso su terrazzamenti di ampiezza non inferiore a 10,00 ml, retti da muri in pietra faccia vista, o comunque rivestiti con pietra faccia vista, di altezza non superiore a 1,20 ml.

3.5.3.1.2. La distanza minima dei parcheggi dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine del reticolo idrografico superficiale non può essere inferiore a 10,00 ml.

3.5.3.1.3. Gli spazi di accesso e di manovra possono avere il fondo asfaltato, mentre gli stalli di sosta devono essere realizzati con fondo permeabile o semipermeabile (ghiaia, grigliato



## Comune di Monte Argentario

---

erboso, masselli autobloccanti in cls, ecc.). Nei tessuti urbani di vecchio impianto e nei tessuti urbani consolidati la pavimentazione degli stalli di sosta deve essere realizzata con materiale lapideo.

3.5.3.1.4. Per minimizzare l'impatto visuale dei veicoli in sosta, soprattutto dalla lunga distanza, i nuovi parcheggi possono essere:

- delimitati con muri in pietra faccia vista (o rivestiti con pietra faccia vista o con finitura a intonaco civile tinteggiato), con siepi sempreverdi e/o dossi inverditi;
- ombreggiati con specie arboree di alto fusto, indicate dal RE, collocate in airole di larghezza pari ad almeno 1,50 ml., ovvero, in presenza di superfici pavimentate, in airole con griglie salva radice con diametro non inferiore a 1,20 ml;
- ombreggiati con rampicanti su pergolati di legno o metallo, privi di copertura atta ad impedire il passaggio della pioggia e realizzati secondo le modalità definite dal RE.

3.5.3.1.5. A tale scopo i progetti sono accompagnati da apposite carte della visibilità, assoluta e relativa, e dalla attenta verifica delle principali visuali (dalla breve, media e lunga distanza) che interessano le aree destinate a ospitare i parcheggi, nonché dalla descrizione del sistema di contenimento visuale prescelto. L'efficacia e la coerenza paesaggistica di tali sistemi sono dimostrate, attraverso fotomontaggi, rendering o altre modalità capaci di simulare preventivamente lo stato dei luoghi dopo l'intervento.

3.5.3.1.6. Al loro interno devono essere realizzati posti per la sosta di:

- biciclette, in apposite rastrelliere, nella misura di 1 posto bicicletta/5 stalli per automobili;
- motocicli, nella misura di 1 posto motociclo/5 stalli per automobili.

3.5.3.1.7. I progetti prevedono stalli per le automobili non inferiori a 2,50 x 5,00 ml/cad e stalli per i motocicli e le biciclette non inferiori a 1,00 x 2,00 ml/cad; dimensionano tuttavia il parcheggio in modo da assegnare ad ogni posto auto non meno di 25 mq e a ogni posto motociclo o bicicletta non meno di 4,50 mq di superficie, comprensiva delle airole verdi e degli spazi di manovra.

3.5.3.1.8. L'illuminazione è realizzata con corpi illuminanti segnavia o a luce radente, limitando al massimo il ricorso ad altri corpi illuminanti, che devono comunque avere la parte superiore schermata.

### 3.5.3.2. *Parcheggi multipiano (Pm)*

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

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

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

3.5.3.2.4. La copertura piana dell'edificio può essere concepita per accogliere un ulteriore livello di parcheggio scoperto, ombreggiato con rampicanti su pergolati di legno o metallo, privi di copertura atta ad impedire il passaggio della pioggia.

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

3.5.3.2.6. Gli alberi da mettere a dimora nelle airole perimetrali, sempreverdi e di alto fusto, devono essere disposti in quiconce ovvero, se a portamento piramidale, in quadrato. Il sesto di impianto deve essere ravvicinato, in modo da garantire una sufficiente copertura visuale del



## Comune di Monte Argentario

---

manufatto. La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale che contribuisca alla caratterizzazione qualitativa dell'assetto dell'area.

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

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

### 3.5.3.3. *Parcheggi interrati o seminterrati*

3.5.3.3.1. Non sono previsti dal RU come specifica tipologia.

### 3.5.3.4. *Parcheggi su copertura di edifici privati (Pc)*

3.5.3.4.1. Sono i parcheggi di uso pubblico ricavati sulla copertura di edifici privati in presenza di terreni in pendio. Hanno accesso diretto dalla strada. Gli edifici sottostanti sono, di norma, destinati a garages privati.

3.5.3.4.2. Il RU non prevede la realizzazione di nuovi parcheggi di uso pubblico sulla copertura di edifici privati.

3.5.3.4.3. I parcheggi di uso pubblico esistenti sono regolati dalle convenzioni o dagli atti unilaterali d'obbligo stipulati al momento della costruzione dell'edificio privato sottostante. Alla scadenza dei suddetti atti convenzionali è fatto obbligo di procedere al loro rinnovo, confermando l'utilizzazione della copertura come parcheggio pubblico, ovvero di procedere, a cura e spese del proprietario, alla demolizione dell'edificio e al recupero dell'area di sedime quale area di verde privato.

3.5.3.4.4. La pavimentazione del parcheggio è asfaltata, ovvero rifinita con materiale lapideo.

3.5.3.4.5. La delimitazione del parcheggio è realizzata con la prosecuzione dei muri perimetrali dell'edificio sottostante, per una altezza non superiore a 1,00 ml e con le finiture definite dalle presenti norme in relazione ai tessuti urbani di appartenenza, ovvero con ringhiera metallica.

3.5.3.4.6. Per limitare gli impatti visuali è consentito realizzare pergolati in legno o metallo con piante rampicanti scelte tra quelle appositamente indicate dal RE. Detti pergolati sono privi di copertura atta ad impedire il passaggio della pioggia e realizzati secondo le modalità definite dal RE.

3.5.3.4.7. L'illuminazione è realizzata con corpi illuminanti segnavia o a luce radente, con la parte superiore schermata.

## **4. Modalità di attuazione**

4.1. Il Catasto delle aree per servizi pubblici o di interesse comune, o gli eventuali stralci funzionali del medesimo, disciplineranno le modalità di attuazione degli interventi di cui al presente articolo, prevedendo in ipotesi di interventi da realizzarsi su aree di proprietà privata:

- a) l'acquisizione dell'area al patrimonio dell'Ente attraverso procedure espropriative, ai sensi del punto 1.5 del presente articolo;
- b) ovvero la fruizione pubblica dell'area, di titolarità privata, attraverso convenzionamento con il proprietario a garanzia della destinazione pubblicistica.

4.2. Nell'ipotesi di cui al precedente punto 4.1.b), in sede di convenzionamento saranno individuate le strutture anche di carattere precario atte a consentire l'iniziativa economica privata compatibile con la natura del luogo (chioschi, edicole, gelaterie, giostre, ecc.).



## Comune di Monte Argentario

---

### **5. Interventi consentiti**

5.1. I progetti attestano l'appartenenza delle opere alle diverse categorie di spazi pubblici indicate al punto 1, così come articolate nelle tipologie di cui al punto 3 del presente articolo, e si conformano alle relative disposizioni, evidenziando la coerenza delle previsioni con i caratteri costruttivi e gli interventi consentiti.

5.2. Ferme restando le disposizioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme e le eventuali, ulteriori disposizioni di dettaglio dettate con riferimento a specifiche aree dalle schede raccolte nell'Elaborato F del RU, l'edificabilità nelle singole aree è regolata sulla base delle esigenze funzionali atte a garantire la qualità prestazionale delle attrezzature e dei servizi purché nel rispetto dei seguenti parametri (gli interventi che riguardano attrezzature e servizi esistenti devono rispettare, quanto meno, le disposizioni di cui ai successivi punti "a" e "b", evitando comunque il peggioramento delle condizioni esistenti in relazione ai parametri indicati negli altri punti):

- a. norme regionali e statali che regolano le singole attività;
- b. coerenze e raccordi paesaggistici, ambientali e urbanistici con il contesto.
- c. attrezzature scolastiche di base (Asb):
  - o altezza: 3 piani fuori terra, oltre interrato;
  - o rapporto di copertura: 50% della superficie fondiaria;
  - o indice di permeabilità: 30% della superficie fondiaria;
  - o densità arborea: 50 alberi di alto fusto/ettaro, fatta comunque salva una superficie di 100 mq/lotto;
  - o distanze dai confini: come da D.M. n. 1444/1968.
- d. attrezzature di interesse comune (Ac):
  - o altezza: 3 piani fuori terra, oltre interrato;
  - o rapporto di copertura: 50% della superficie fondiaria;
  - o indice di permeabilità: 30% della superficie fondiaria;
  - o densità arborea: 50 alberi di alto fusto/ettaro, fatta comunque salva una superficie di 100 mq/lotto;
  - o distanze dai confini: come da D.M. n. 1444/1968.
- e. verde attrezzato (V):
  - e.1. *varchi (Va)*
    - o non vi sono consentite nuove costruzioni, ancorché precarie
    - o densità arborea: 50 alberi di alto fusto/ettaro
  - e.2. *parchi lineari di corredo stradale (Vs)*
    - o non vi sono consentite nuove costruzioni, ancorché precarie
    - o densità arborea: 10 alberi di alto fusto/filare/100 ml
  - e.3. *aree di rigenerazione dei tessuti urbani (Vr)*
    - o tipologia delle costruzioni: chioschi, rimessaggio attrezzi
    - o altezza: 3,50 ml;
    - o rapporto di copertura: 1%, fino a un massimo di 30 mq di superficie coperta (sono comunque consentiti 10 mq di superficie coperta nelle aree con superficie almeno pari a 500 mq);
    - o densità arborea: 100 alberi di alto fusto/ettaro
    - o distanze dai confini: come da D.M. n. 1444/1968



## Comune di Monte Argentario

---

### e.4. *piazze alberate e aree attrezzate per il passeggio (Vp)*

- o tipologia delle costruzioni: chioschi e strutture amovibili per il ristoro e il commercio, con i caratteri costruttivi e secondo le quantità di cui all' articolo 92 delle presenti norme;
- o altezza: 3,50 ml;
- o densità arborea: 50 alberi di alto fusto/ettaro
- o distanze dai confini: come da D.M. n. 1444/1968

### e.5. *aree verdi per il gioco e lo sport (Vsp)*

- o altezza: 4,00 ml fuori terra, oltre interrato;
- o rapporto di copertura: 20%
- o densità arborea: 25 alberi di alto fusto/ettaro
- o distanze dai confini: come da D.M. n. 1444/1968

### f. *parcheggi (P)*

#### f.1. *parcheggi a raso (Pr)*

- o tipologia delle costruzioni: chioschi
- o altezza: 3,5 ml;
- o densità arborea: 50 alberi di alto fusto/ettaro
- o distanze dai confini: come da D.M. n. 1444/1968

#### f.2. *parcheggi multipiano (Pm)*

- o altezza: 2 piani fuori terra con utilizzo della copertura per tre livelli complessivi di parcheggio, oltre interrato;
- o rapporto di copertura: 70% della superficie fondiaria;
- o indice di permeabilità: 25% della superficie fondiaria;
- o densità arborea: 50 alberi di alto fusto/ettaro;
- o distanze dai confini: come da D.M. n. 1444/1968.

## **6. Accesso a lotti privati**

6.1. A seguito dell'attuazione delle previsioni di cui al presente articolo, i passaggi esistenti che garantiscono accesso ai lotti privati, altrimenti interclusi, possono essere mantenuti nella ubicazione esistente ovvero in altra ritenuta più idonea dalle parti, previa stipula di apposita convenzione (o atto unilaterale d'obbligo), registrata e trascritta a cura e spese del soggetto interessato, che regoli il regime giuridico del suolo, le modalità di manutenzione e, se del caso, la realizzazione delle opere.

## **7. Funzioni in contrasto con le destinazioni di zona**

7.1. Le funzioni esistenti, ma diverse da quelle di cui al presente articolo, possono permanere nella consistenza attuale fino alla attuazione delle previsioni del RU. Gli edifici (o le parti di essi) che le ospitano, nelle more di tale attuazione, sono oggetto dei soli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, con esclusione di qualsiasi incremento di superficie e/o di volumetria.

## **Articolo 42 - Servizi pubblici di interesse generale**

### **1. Definizione**

1.1. Sono aree che ospitano attrezzature e servizi, esistenti o di progetto, che per la rilevanza delle prestazioni svolte rivestono un interesse generale, esteso oltre la scala locale.





## Comune di Monte Argentario

---

1.2. Sono assimilate alle zone "F" di cui al D.M. n. 1444/1968.

1.3. Sono individuate con apposito simbolo (**Fu** se ricadenti agli ambiti urbani, **Fr** se ricadenti nel territorio rurale) e apposita campitura dagli elaborati grafici del RU.

### **2. Prestazioni qualitative**

2.1. Le attrezzature e i servizi di interesse generale costituiscono dotazioni territoriali strategiche, finalizzate al soddisfacimento di esigenze pubbliche, o di pubblico interesse, estese alla scala comunale, ovvero anche esterne al territorio comunale.

### **3. Caratteri costruttivi degli edifici e degli spazi aperti**

3.1. Ferme restando le disposizioni di maggior dettaglio dettate dalle presenti norme, i caratteri costruttivi degli edifici e degli spazi aperti si conformano alle disposizioni che seguono.

#### 3.2. Territorio rurale

3.2.1. Le nuove costruzioni sono comunque contenute entro i due piani fuori terra. I tetti sono a falde inclinate con copertura in tegole di laterizio; previo parere favorevole degli enti preposti alla gestione del vincolo paesaggistico sono comunque consentite coperture piane se finalizzate all'alloggiamento di pannelli solari e/o fotovoltaici. I fronti sono in pietra faccia vista o rifiniti con intonaco civile tinteggiato.

3.2.2. Il fondo della viabilità carrabile interna può essere asfaltato. I percorsi pedonali e gli spazi pavimentati non carrabili devono essere realizzati con fondo atto a garantire la permeabilità ed evitare il sollevamento della polvere, ovvero con terre stabilizzate che utilizzino l'inerte locale.

3.2.3. Le recinzioni perimetrali sono schermate, di norma, con siepi che utilizzino le specie vegetali indicate nel RE.

#### 3.3. Ambiti urbani

Gli interventi si conformano alle disposizioni sui caratteri costruttivi definite dalle prestazioni qualitative dei tessuti urbani di appartenenza.

### **4. Modalità di attuazione**

4.1. Nelle aree di cui trattasi l'attuazione degli interventi è consentita alla Amministrazione Comunale, che potrà, nel quinquennio previsto dal DPR n. 327/2001 e s.m.i., attivare le procedure espropriative. La relativa attuazione può avvenire, previo convenzionamento, anche ad opera di soggetti privati senza ricorso a forme espropriative.

4.2. Previa stipula di una apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale, che regoli, in particolare, le modalità di attuazione delle opere, le modalità di gestione delle attrezzature e dei servizi, le garanzie per la loro pubblica utilità, le competenze sulla manutenzione e la permanenza dell'interesse pubblico nel tempo, l'intervento relativo a servizi pubblici di interesse generale può essere promosso anche da soggetti privati.

4.3. Gli interventi all'interno delle aree per servizi pubblici di interesse generale si attuano:

- a. previa approvazione di PA qualora comportanti nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica;
- b. con intervento diretto negli altri casi.

4.4. I PA devono garantire, ove proposti da privati mediante convenzionamento, le seguenti condizioni:





## Comune di Monte Argentario

---

- a. devono essere assicurati la raccolta e il trattamento delle acque di pioggia che cadono sulle superfici impermeabili, con successiva utilizzazione delle stesse per scopi non potabili, ovvero rilascio al terreno o immissione posticipata nel reticolo drenante superficiale;
- b. devono essere assicurate le infrastrutture per la mobilità di accesso, per la movimentazione dei mezzi e per la sosta.

### **5. Interventi consentiti**

5.1. Ferme restando le disposizioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme, nonché il rispetto delle condizioni e dei parametri di seguito indicati per le singole attrezzature, l'edificabilità nelle singole aree è regolata in relazione alle esigenze funzionali atte a garantire la qualità prestazionale delle attrezzature e dei servizi erogati.

#### **5.2. Polo scolastico superiore "G. Da Verrazzano", Porto Santo Stefano (Fu1.1)**

5.2.1. E' un istituto statale di istruzione tecnica e professionale che comprende l'Istituto tecnico nautico e l'Istituto professionale marittimo.

5.2.2. Sulle strutture esistenti sono consentiti, nelle forme ordinarie, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1, RE2, e RE3, così come definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, locali tecnici, quali definiti dall'articolo 7, punto 5.4, delle presenti norme.

5.2.3. Sono altresì consentiti interventi di potenziamento delle strutture esistenti nel rispetto delle disposizioni che seguono:

- a. norme di settore statali e/o regionali;
- b. coerenze e raccordi paesaggistici e urbanistici con il contesto;
- c. rapporto di copertura non superiore al 50% della superficie fondiaria;
- d. indice di permeabilità: almeno pari al 30% della superficie fondiaria;
- e. densità arborea: almeno pari a 50 alberi/ettaro nelle aree pertinenziali, fatta comunque salva una superficie di 100 mq.
- f. distanze: come da D.M. n. 1444/1968.

#### **5.3. Aeronautica militare Porto Santo Stefano (Fu1.2)**

5.3.1. Nell'ambito urbano di Porto Santo Stefano, in destra orografica del fosso omonimo, occupa le aree pianeggianti della valle del Campone sottoposte a vincolo di servitù militare. Ospita il 64° deposito territoriale dell'aeronautica militare.

5.3.2. Al suo interno sono consentiti, nelle forme ordinarie, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1, RE2, e RE3, così come definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme, locali tecnici, quali definiti dall'articolo 7, punto 5.4, delle presenti norme, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e potenziamento delle strutture esistenti nel rispetto delle disposizioni che seguono:

- a. norme di settore statali e/o regionali;
- b. coerenze e raccordi paesaggistici e urbanistici con il contesto.



## Comune di Monte Argentario

---

### 5.4. Centro sportivo Le Piane (Fr.1)

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

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

5.4.2. Sulle strutture esistenti sono consentiti, nelle forme ordinarie, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1, RE2, e RE3, così come definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, locali tecnici, quali definiti dall'articolo 7, punto 5.4, delle presenti norme.

5.4.3. Il PA, predisposto nei casi di cui al precedente punto 4 del presente articolo, è esteso a tutta la zona interessata e contiene lo studio analitico - diagnostico del paesaggio di cui all'articolo 7, punto 1.2.6 delle presenti norme, che evidenzia, in particolare, la coerenza con la tessitura e la semiologia dell'area delle Piane, con specifico riferimento alla vegetazione lineare, alla viabilità minore e al sistema drenante esistenti. Il suddetto PA prevede che, lungo la recinzione perimetrale del centro sportivo, sia messa a dimora una siepe, formata da vegetazione autoctona a foglia persistente, la cui disposizione trovi coerenza con la tessitura e la semiologia dell'area delle Piane, con specifico riferimento ai segni della vegetazione lineare, della viabilità minore e del sistema drenante esistente. L'approvazione del PA è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- il fabbisogno di acqua per scopi irrigui e per altri scopi non potabili compatibili, in coerenza con quanto previsto dal PS, deve essere assolto previo allacciamento alla condotta delle acque reflue del depuratore di Terra Rossa;
- deve essere assicurato il compostaggio in proprio della frazione ligneo-cellulosica del verde ornamentale;
- deve essere ripristinata la continuità dei corridoi ecologici di attraversamento delle aree.

5.4.3. Come specificatamente disposto dal PS, l'area è suscettibile di ospitare i seguenti impianti:

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

5.4.4. Sia i progetti ordinari che il PA dovranno rispettare i seguenti parametri:

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| a. indice di permeabilità: | pari ad almeno il 40% della superficie fondiaria del lotto   |
| b. densità arborea:        | non inferiore a 50 alberi di alto fusto per ettaro, con ubicazione preferenziale lungo direttrici funzionali alla costituzione di reti ecologiche e coerenti con la semiologia locale; |
| c. dotazione parcheggi:    | 400 posti auto   |



## Comune di Monte Argentario

---

- d. altezza massima: 4,00 ml. (costruzioni complementari di servizio)  
e. distanze: come da D.M. n. 1444/1968.

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

### 5.5. Impianti di teletrasmissione (Fr.2)

5.5.1. Gli impianti di teletrasmissione esistenti, l'uno militare e l'altro civile, che occupano le cime più alte della dorsale centro-orientale e che garantiscono un servizio esteso oltre i confini comunali, costituiscono un forte detrattore paesaggistico del promontorio. Essi sono pertanto oggetto di interventi tesi a minimizzarne gli impatti visuali alla media e lunga distanza.

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'articolo 7, 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.

5.5.3. Poiché il territorio comunale non dispone di ulteriori, idonee localizzazioni, ogni intervento sull'esistente o di nuova installazione degli impianti è subordinato all'impegno, da parte del privato, a garantire la condivisione o coabitazione tra gli operatori.

5.5.4. Il PA, ove prescritto ai sensi del precedente punto 4 del presente articolo e sottoposto a valutazione integrata ai sensi della LR 01/2005, è esteso a tutta la zona interessata e contiene lo studio analitico - diagnostico del paesaggio di cui all'articolo 7, punto 1.2.6 delle presenti norme nonché:

- a. la ricognizione degli impianti presenti;
- b. la verifica del servizio erogato e degli inquinamenti elettromagnetici prodotti;
- c. una analisi visuale che, nell'ambito dello studio analitico - diagnostico del paesaggio sopra richiamato, definisca specificatamente le opere di mitigazione visuale alla media e alla lunga distanza.

5.5.5. I progetti ordinari e i PA provvedono comunque affinché i tralicci siano mimetizzati, secondo modalità compatibili con l'efficienza del servizio, dalla vegetazione autoctona di alto fusto della zona, che a tale scopo viene opportunamente indirizzata verso l'alto, e siano tinteggiati con colori poco impattanti alla distanza, definiti a seguito di appositi studi.

### 5.6. Impianto di depurazione di Terra Rossa (Fr.3)

5.6.1. L'impianto di depurazione di Terra Rossa, gestito dal Commissario delegato al risanamento della Laguna di Orbetello, garantisce il trattamento dei reflui provenienti dai centri abitati di Orbetello, Porto Santo Stefano e Porto Ercole. L'area che lo ospita costituisce una discontinuità negli assetti ambientali locali e deve essere equipaggiata con piante arbustive e



## Comune di Monte Argentario

---

di alto fusto di specie tipiche autoctone o comunque naturalizzate per favorire la creazione di una continuità ecologica con i boschi limitrofi.

5.6.2. Il PA, predisposto nei casi di cui al precedente punto 4 del presente articolo e sottoposto a valutazione integrata ai sensi della LR 01/2005, è esteso a tutta la zona interessata e contiene lo studio analitico – diagnostico del paesaggio di cui all’articolo 7, punto 1.2.6 delle presenti norme nonché:

- a. la verifica di funzionalità ambientale dell’impianto esistente e la valutazione preventiva degli effetti ambientali dell’impianto previsto;
- b. un progetto di mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici, predisposto sulla base di uno studio analitico - diagnostico esteso all’ambito territoriale di riferimento;
- c. l’equipaggiamento con piante arbustive e di alto fusto, facendo ricorso alle specie indicate dal RE, in modo da garantire il raccordo ecologico e paesaggistico con il territorio limitrofo e mitigare i disturbi acustici e luminosi generati dall’impianto.

### 5.7. Centro di Raccolta RSU Terra Rossa (Fr.4)

5.7.1. Il Centro di Raccolta di Terra Rossa è un servizio destinato a garantire la raccolta differenziata e la gestione dei rifiuti, limitando i conferimenti a discarica e contribuendo alla tutela ambientale. Per contenere la discontinuità ambientale a seguito della realizzazione dell’opera, l’area interessata dall’intervento deve essere equipaggiata con piante arbustive e di alto fusto di specie tipiche autoctone o comunque naturalizzate, onde favorire la creazione di una continuità ecologica con i boschi limitrofi.

5.7.2. Al suo interno sono realizzate strutture di servizio, nonché piattaforme per l’alloggiamento dei containers e/o dei cassonetti destinati allo stoccaggio dei prodotti. Nell’area non potranno essere conferiti rifiuti che producano odori molesti o liquami inquinanti, quali rifiuti urbani domestici indifferenziati, rifiuti derivanti da lavorazioni industriali o artigianali, letami e liquami di qualsiasi natura, sostanze nocive, corrosive e/o maleodoranti.

5.7.3. Gli interventi si attuano previa approvazione di apposito PA, esteso all’intera area interessata e sottoposto a valutazione integrata ai sensi della LR 01/2005, che contiene lo studio analitico – diagnostico del paesaggio di cui all’articolo 7, punto 1.2.6 delle presenti norme nonché:

- a. la verifica di funzionalità ambientale e la valutazione preventiva degli effetti ambientali e paesaggistici generati dall’impianto previsto;
- b. un progetto di mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici, predisposto sulla base del sopra citato studio analitico - diagnostico ed esteso all’ambito territoriale di riferimento;
- c. le indicazioni progettuali di dettaglio concernenti:
  - gli accorgimenti e le tecnologie da impiegare per eliminare il rischio di inquinamento del suolo da sostanze inquinanti e per ridurre la propagazione degli effetti maleodoranti;
  - i materiali suscettibili di trattamento (prodotti della raccolta differenziata, inerti, ecc.), evitando comunque lo stoccaggio di materiali contenenti sostanze nocive per la salute umana.

5.7.4. Lungo la recinzione perimetrale dell’isola ecologica deve essere prevista la messa a dimora di vegetazione autoctona d’alto fusto a foglie persistente, evitando la creazione di siepi rigidamente allineate e privilegiando, di contro, sistemazioni irregolari, costituite da siepi miste



## Comune di Monte Argentario

---

e da macchie di bosco ad alta densità di impianto, collegate alla vegetazione naturale esistente in modo da favorire il raccordo ecologico e paesaggistico con il territorio limitrofo, mitigare gli impatti visuali e contenere i disturbi acustici e luminosi generati dall'impianto. Le specie vegetali sono scelte tra quelle indicate dal RE.

5.7.5. Le costruzioni per l'espletamento delle funzioni di raccolta e di gestione dei rifiuti, nonché quelle necessarie a consentire il rimessaggio dei mezzi, hanno caratteri costruttivi tradizionali.

### 5.8. Parceggio La Feniglia (Fr.6)

5.8.1. Il parceggio La Feniglia si configura come una infrastruttura di servizio alla spiaggia omonima. Per la sua rilevanza e la sua capienza costituisce un servizio di interesse generale, fruibile dalla popolazione locale e dai frequentatori esterni.

5.8.2. Sulle aree già utilizzate per il servizio sono consentiti, nelle forme ordinarie, interventi di manutenzione, riqualificazione ambientale, riorganizzazione della sosta.

5.8.3. Previa approvazione di un apposito PA, esteso a tutta l'area interessata, sono altresì consentiti interventi di ampliamento nei limiti e nelle forme di seguito specificate.

- a. capienza autoveicoli: 400 posti auto
- b. capienza biciclette: 100 posti bicicletta su rastrelliere
- c. indice di permeabilità: non inferiore al 90% della superficie territoriale

Ai fini della tutela paesistica dovranno essere minimizzati gli interventi sull'area boscata.

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

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

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

5.8.5. Le eventuali pavimentazioni, fermo restando l'indice di permeabilità sopra indicato, devono essere realizzate con ricorso a stabilizzanti che utilizzino l'inerte locale, ovvero, nelle aree pedonali, con materiali più pregiati evitando, di norma, il ricorso all'asfalto.

### 5.9. Eliporto di Terra Rossa (Fr.7)

5.9.1. L'eliporto di Terra Rossa sarà destinato a scopi di interesse generale e segnatamente potrà essere utilizzato per le attività di elisoccorso, dei Vigili del Fuoco, della Guardia Forestale e più in generale dei soggetti pubblici che ne abbiano necessità per finalità di tipo sociale a servizio del territorio.



## Comune di Monte Argentario

---

L'eliporto di Terrarossa sarà anche destinato ad uso privato, secondo le esigenze dell'Argentario Golf Resort & SPA, che ne curerà la realizzazione e la gestione.

Questo intervento dovrà essere realizzato e dimensionato secondo le modalità tecnico-costruttive previste dalla normativa di settore ed è inserito all'interno della scheda Tn4.1 del R.U.

### 5.10. Serra Botanica di Terra Rossa (Fr.8)

5.10.1. La serra botanica, gestita dal Golf Resort e realizzata in struttura leggera e vetro, avrà una superficie totale di 1.500,00 mq. distribuita su più corpi di fabbrica, sarà dotata di un'aula didattica in struttura portante muraria o lignea e sarà messa a disposizione gratuitamente per attività didattico-scientifiche da parte di soggetti pubblici. La serra botanica conterrà al suo interno essenze arboree e arbustive tipiche della zona, coltivazioni tradizionali, essenze floreali, eventuali diorami esplicativi delle specie vegetazionali riferita ai più significativi habitat del territorio.

## Articolo 43 - Attrezzature private di uso pubblico e di interesse locale

### 1. Definizione

1.1. Sono le aree che ospitano attrezzature scolastiche e/o culturali di uso pubblico, esistenti o di progetto, ma che appartengono a soggetti privati, singoli o associati, ovvero ad enti comunque diversi dalla Amministrazione Comunale.

1.2. Sono individuate con apposita campitura e apposite sigle (**AsbnP** e **AccP**) dagli elaborati grafici del RU (Elaborati D in scala 1:2.000).

1.3. Pure essendo assimilabili alle attrezzature e ai servizi pubblici o di interesse comune non concorrono al soddisfacimento degli standards urbanistici di cui al DM 1444/1968.

1.4. Possono essere gestite esclusivamente da enti, associazioni e/o soggetti privati in possesso dei requisiti di legge per l'esercizio delle attività ivi consentite ai sensi delle presenti norme.

1.5. L'Amministrazione Comunale provvede a catalogarle in un apposito elenco allegato al "Catasto delle aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse comune", previsto dall'articolo 41 delle presenti norme, evidenziandone la tipologia, la natura privata e provvedendo a una loro distinta contabilizzazione.

### 2. Prestazioni qualitative

2.1. Le attrezzature private di uso pubblico o collettivo incrementano le dotazioni territoriali di attrezzature e servizi, contribuendo alla qualificazione e al potenziamento dell'offerta comunale.

### 3. Caratteri costruttivi degli edifici e degli spazi aperti

3.1. Territorio rurale: si conformano alle disposizioni sui caratteri costruttivi che regolano gli ambiti territoriali di appartenenza.

3.2. Ambiti urbani: si conformano alle disposizioni sui caratteri costruttivi definite dalle prestazioni qualitative dei tessuti urbani di appartenenza.



## Comune di Monte Argentario

---

### **4. Interventi consentiti**

4.1. Territorio rurale: ferme restando le disposizioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme, l'edificabilità nelle singole aree è regolata sulla base delle disposizioni che regolano gli ambiti territoriali di appartenenza.

4.2. Ambiti urbani: ferme restando le disposizioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme, l'edificabilità nelle singole aree è regolata sulla base delle disposizioni che regolano le prestazioni qualitative nei tessuti urbani di appartenenza.

### **5. Destinazioni d'uso**

5.1. Nelle aree e nelle strutture di cui trattasi sono consentite esclusivamente funzioni di interesse pubblico e collettivo appartenenti alle seguenti categorie funzionali:

- 5.1.1. attrezzature scolastiche di base, quali asilo nido (**AsbnP**), scuola dell'infanzia (**AsbiP**), scuola primaria di primo grado (**AsbpP**), scuola secondaria di primo grado (**AsbsP**)
- 5.1.2. attrezzature e servizi per la cultura, quali biblioteche, musei, centri ricreativi e culturali (**AccP**)

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 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. La suddetta deliberazione del Consiglio Comunale è predisposta sulla base di un rapporto che contiene:

- le motivazioni che hanno determinato la scelta;
- la valutazione preventiva degli effetti ambientali, urbanistici e sociali della nuova previsione, con la dimostrazione della sua convenienza;
- l'aggiornamento del "Catasto delle aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse comune" di cui al punto 1.5 del presente articolo.

## **Articolo 44 - Attrezzature sportive private di interesse locale**

### **1. Definizione**

1.1. Sono spazi aperti privati al cui interno assumono specifica rilevanza le sistemazioni a verde combinate con attrezzature sportive.

1.2. Sono individuate con apposita campitura e apposita sigla (**VspP**) dagli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico (Elaborati D in scala 1:2.000) .

1.3. L'Amministrazione Comunale provvede a catalogarle in un apposito elenco allegato al "Catasto delle aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse comune", previsto dall'articolo 41 delle presenti norme, evidenziandone la tipologia, la natura privata e provvedendo a una loro distinta contabilizzazione.

### **2. Prestazioni qualitative**





## Comune di Monte Argentario

---

2.1. Assolvono funzioni ecologiche, formali e ricreative, contribuendo alla qualificazione strutturale e funzionale del territorio rurale e degli ambiti urbani.

2.2. Assolvono funzioni sociali legate alla attività motorie e, in modo particolare, alle attività sportive anche di carattere agonistico.

### **3. Caratteri costruttivi**

#### 3.1. Ambiti urbani

3.1.1. Devono essere evitate alterazioni significative alla morfologia dei terreni, se non finalizzate a modellamenti morfologici atti a garantire l'integrità fisica dei luoghi. I raccordi tra quote diverse sono realizzabili attraverso scarpate inerbite, ovvero attraverso terrazzamenti retti da muri in pietra faccia vista, o rivestiti con pietra faccia vista, di altezza non superiore a 1,20 ml.

3.1.2. I percorsi e le aree di sosta sono realizzati con fondo bianco o con terre stabilizzate.

3.1.3. Le specie vegetali utilizzabili, costituite preferenzialmente da alberi di alto fusto a foglia caduca, sono definite dal RE.

3.1.4. Le costruzioni di qualsiasi tipo, compresi gli eventuali muri di contenimento, devono essere realizzate con finitura in pietra faccia vista o con intonaco civile tinteggiato; sono vietate le finiture con cemento faccia vista.

3.1.5. Sono consentite recinzioni realizzate con muri in pietra faccia vista o con finitura a intonaco civile tinteggiato, ringhiere metalliche di forme semplici, siepi sempreverdi abbinata o meno a reti a maglia sciolta.

3.1.6. L'illuminazione dei campi di gioco è concepita per limitare l'inquinamento luminoso verso l'alto. L'illuminazione dei percorsi, dei parcheggi e delle aree di sosta è realizzata con corpi illuminanti segnavia, a luce radente, ovvero schermati nella parte superiore.

### **4. Interventi consentiti**

4.1. Con intervento diretto sono consentiti, sulle strutture esistenti, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1, RE2, e RE3, così come definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme, sostituzione edilizia, locali tecnici, così come definiti dall'articolo 7, punto 5.4 delle presenti norme.

4.2. Ferme restando le disposizioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme, sono altresì consentiti, previa approvazione di apposito PA, interventi di ristrutturazione urbanistica e/o finalizzati alla realizzazione di costruzioni di servizio nel rispetto dei seguenti parametri:

- altezza: 4,00 ml fuori terra, oltre interrato;
- rapporto di copertura: 10%, fino a un massimo di 50 mq di superficie coperta
- indice di permeabilità: 60% della superficie dell'area;
- densità arborea: 25 alberi di alto fusto/ettaro
- distanze dai confini: come da D.M. n. 1444/1968



## Comune di Monte Argentario

---

### **Articolo 45 - Attrezzature sportive private di interesse generale**

#### **1. Definizione**

1.1. Sono le aree che ospitano attrezzature sportive private all'aperto, anche di interesse sovra comunale.

1.2. Sono individuate con apposita campitura e apposito simbolo (**FrP**) dagli elaborati grafici del RU

#### **2. Prestazioni qualitative**

2.1 Le attrezzature sportive private di interesse generale costituiscono dotazioni strategiche che ampliano l'offerta territoriale di qualità e che sono suscettibili di integrazione con il turismo balneare e con i circuiti culturali ed enogastronomici dell'interno.

#### **3. Caratteri costruttivi degli edifici e degli spazi aperti**

3.1. Gli interventi sottoposti alla preventiva approvazione di un PA unitario assumono come riferimenti fondamentali i caratteri del paesaggio nell'ambito territoriale di riferimento. Tali caratteri costituiscono oggetto dello studio analitico – diagnostico di cui all'articolo 7, punto 1.2.6, delle presenti norme.

3.2. Le nuove costruzioni, che devono rispettare i caratteri costruttivi definiti dal RE, devono essere contenute entro i due piani fuori terra e prevedere tetti a falde inclinate con copertura in tegole di laterizio; previo parere favorevole degli enti preposti alla gestione del vincolo paesaggistico, sono comunque consentite coperture piane se finalizzate all'alloggiamento di pannelli solari e/o fotovoltaici. I fronti sono in pietra faccia vista o rifiniti con intonaco civile tinteggiato.

3.3. Le specie vegetali utilizzabili, costituite preferenzialmente da alberi di alto fusto a foglia caduca, sono definite dal RE.

3.4. Il fondo della viabilità interna e degli stalli per la sosta delle auto deve essere realizzato in modo da garantire la permeabilità ed evitare il sollevamento di polvere, ovvero con terre stabilizzate che utilizzino l'inerte locale. I parcheggi sono a raso e si adattano alla morfologia del terreno. In presenza di situazioni morfologiche sfavorevoli è consentita la realizzazione di parcheggi a raso su terrazzamenti di ampiezza non inferiore a 10,00 ml, retti da muri in pietra faccia vista, o comunque rivestiti con pietra faccia vista, di altezza non superiore a 1,20 ml.

La distanza minima dei parcheggi dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine del reticolo idrografico superficiale non può essere inferiore a 10,00 ml.

Al loro interno devono essere collocate rastrelliere per la sosta delle biciclette, assicurando a queste ultime un numero di posti pari a 1/5 degli stalli per la sosta delle automobili

L'ombreggiamento può essere ottenuto attraverso gruppi di alberi di alto fusto a disposizione irregolare, evitando, di norma, l'impianto di filari alberati ad andamento geometrico. Le specie vegetali utilizzabili, costituite preferenzialmente da alberi di alto fusto a foglia caduca, sono definite dal RE.

3.5. Le recinzioni, consentite solo a fronte di documentate esigenze funzionali e/o di sicurezza, sono realizzate con ringhiere metalliche di forme semplici ovvero con siepi sempreverdi, abbinate o meno a reti a maglia sciolta, che utilizzino le specie vegetali indicate dal RE.



## Comune di Monte Argentario

---

3.6. L'illuminazione dei campi di gioco è concepita per limitare l'inquinamento luminoso verso l'alto. L'illuminazione dei percorsi, dei parcheggi e delle aree di sosta è realizzata con corpi illuminanti segnavia, a luce radente, comunque schermati nella parte superiore.

### **4. Interventi consentiti**

4.1. Ferme restando le disposizioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme, al loro interno sono consentiti gli interventi di seguito indicati in relazione alle singole attrezzature.

4.2. Sulle strutture esistenti sono consentiti, nelle forme ordinarie, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1, RE2, e RE3, così come definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme, locali tecnici, così come definiti dall'articolo 7, punto 5.4 delle presenti norme e, purché estesa a non più del 50% della superficie utile lorda esistente, sostituzione edilizia. Gli interventi di sostituzione edilizia estesi ad oltre il 50% della SUL esistente e gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla preventiva approvazione di un PA convenzionato.

4.3. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione.

4.4. Il PA deve essere accompagnato dalla valutazione integrata di alla L.R. n.1/2005, che per gli aspetti paesaggistici deve essere effettuata a partire dallo studio analitico - diagnostico del paesaggio di cui al precedente punto 3.

4.5. L'approvazione del PA è subordinata al rispetto delle condizioni preliminari di cui all'articolo 7, punto 1.2.8 delle presenti norme, così come integrate dalle seguenti condizioni aggiuntive:

- il fabbisogno di acqua per scopi irrigui e per altri scopi non potabili compatibili, in coerenza con quanto previsto dal PS, deve essere assolto previo allacciamento alla condotta delle acque reflue del depuratore di Terra Rossa;
- deve essere assicurato il compostaggio in proprio della frazione ligneo - cellulosa del verde ornamentale;
- deve essere ripristinata la continuità dei corridoi ecologici di attraversamento delle aree.

Tali condizioni devono essere garantite da apposite convenzioni o atti unilaterali d'obbligo, registrati e trascritti, contenenti idonee garanzie finanziarie nelle modalità definite dal RE.

4.6. I parametri che regolano gli interventi sottoposti a PA sono i seguenti:

#### 4.6.1. Zona per attrezzature sportive private "Val di Prato" (FrP.1)

impianti:	campi da tennis campi polivalenti piscina scoperta
SUL servizi connessi:	pari a quella esistente
altezza massima strutture di servizio:	4,00 ml.
indice di permeabilità: territoriale	non inferiore all'80% della superficie
densità arborea:	non inferiore a 50 alberi di alto fusto per ettaro
parcheggi di uso pubblico:	100 posti auto
distanze:	come da D.M. n. 1444/1968.



## Comune di Monte Argentario

---

### 4.6.2. Zona per attrezzature sportive "Golf Le Piane" (FrP.2 )

Nelle more di perfezionamento della variante al PS, avviata con Delibera CC n. 28 del 23.04.2010, sono consentiti interventi sulle strutture esistenti fino alla ristrutturazione edilizia RE2 di cui all'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme.

### 4.6.3. Zona per attrezzature sportive "Polo Le Piane" (FrP.3)

impianto principale esistente:	campo polo professionale
SUL servizi connessi (stalle e rimessaggi):	pari a quella esistente realizzata con regolare titolo abilitativo
altezza massima:	7 ml.
indice di permeabilità: territoriale	non inferiore al 90% della superficie
densità arborea:	non inferiore a 60 alberi di alto fusto per ettaro
parcheggi di uso pubblico:	100 posti auto
distanze:	come da D.M. n. 1444/1968

## Articolo 46 - Verde privato

### 1. Definizione

1.1. Sono spazi a verde privati al cui interno assumono specifica rilevanza le sistemazioni a verde, anche con vegetazione naturale.

1.2. Sono individuate con apposita campitura e apposita sigla (**VrP**) dagli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico (Elaborati D in scala 1:2.000 - Elaborato C in scala 1.10.000).

### 2. Prestazioni qualitative

2.1. Assolvono funzioni ecologiche, formali e ricreative, contribuendo alla qualificazione strutturale e funzionale ~~del territorio rurale~~ e degli ambiti urbani.

### 3. Caratteri costruttivi

#### 3.1. Ambiti urbani (**VrP**)

3.1.1. Devono essere evitate alterazioni significative alla morfologia dei terreni, se non finalizzate a modellamenti morfologici atti a garantire l'integrità fisica dei luoghi. I raccordi tra quote diverse sono realizzabili attraverso scarpate inerbite, ovvero attraverso terrazzamenti retti da muri in pietra faccia vista, o rivestiti con pietra faccia vista, di altezza non superiore a 1,20 ml.

3.1.2. Al loro interno sono consentite sistemazioni a giardino o orto. E' altresì consentito il mantenimento delle attività agricole, aziendali o amatoriali, presenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, nel rispetto delle disposizioni di cui al Titolo II della Parte IV delle presenti norme.



## Comune di Monte Argentario

---

3.1.3. Le eventuali recinzioni sono realizzate con siepi sempreverdi, abbinata o meno a reti a maglia sciolta. Le specie vegetali dovranno essere tipiche o autoctone o comunque naturalizzate.

3.1.4. Gli eventuali percorsi interni, così come le aree di sosta, hanno il fondo bianco ovvero sono pavimentate con terre stabilizzate che utilizzino l'inerte locale.

3.1.5. Negli spazi a verde privato di cui al presente articolo, ove ricadenti all'interno di isolati urbani in aree costituite esclusivamente o prevalentemente da tessuti residenziali a media o alta densità insediativa, è consentita la realizzazione di autorimesse interrata ad uso privato come disciplinato dal successivo art. 47.

### 4.1. Ambiti urbani

4.1.1. Sono consentite recinzioni, secondo le tipologie sopra definite.

## Articolo 47 - Parcheggi privati

### 1. Definizione

1.1. Sono le aree private che ospitano spazi, aperti o chiusi, per la sosta veicolare.

1.2. Sono individuate con apposita campitura e apposita sigla (**PP**) dagli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico (Elaborati D in scala 1:2.000).

### 2. Prestazioni qualitative

2.1. Integrano le aree che ospitano i parcheggi pubblici e contribuiscono al recupero strutturale, figurativo e funzionale delle strade e delle piazze quali spazi per gli spostamenti e le relazioni sociali.

### 3. Caratteri costruttivi

#### 3.1. Ambiti urbani

##### 3.1.1. Parcheggi a raso (**PrP**)

3.1.1.1. Di norma si adattano alla morfologia del terreno. In presenza di situazioni morfologiche sfavorevoli è consentita la realizzazione di parcheggi a raso su terrazzamenti di ampiezza non inferiore a 10,00 ml, retti da muri in pietra faccia vista, o comunque rivestiti con pietra faccia vista, di altezza non superiore a 1,20 ml.

3.1.1.2. La distanza minima dei parcheggi dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine del reticolo idrografico superficiale non può essere inferiore a 10,00 ml.

3.1.1.3. Gli spazi di accesso e di manovra possono avere il fondo asfaltato, mentre gli stalli di sosta devono essere realizzati con fondo permeabile o semipermeabile (ghiaia, grigliato erboso, masselli autobloccanti in cls, ecc.). Nei tessuti urbani di vecchio impianto e nei tessuti urbani consolidati la pavimentazione degli stalli di sosta deve essere realizzata con materiale lapideo.

3.1.1.4. Per minimizzare l'impatto visuale dei veicoli in sosta, soprattutto dalla lunga distanza, i nuovi parcheggi possono essere:



## Comune di Monte Argentario

---

- delimitati con muri in pietra faccia vista (o rivestiti con pietra faccia vista o con finitura a intonaco civile tinteggiato), con siepi sempreverdi e/o dossi inverditi;
- ombreggiati con specie arboree di alto fusto, di specie tipiche autoctone o comunque naturalizzate, collocate in airole di larghezza pari ad almeno 1,50 ml., ovvero, in presenza di superfici pavimentate, in airole con griglie salva radice con diametro non inferiore a 1,20 ml;
- ombreggiati con rampicanti su pergolati di legno o metallo, privi di copertura atta ad impedire il passaggio della pioggia e realizzati secondo le modalità definite dal RE.

3.1.1.5. A tale scopo i progetti sono accompagnati da apposite carte della visibilità, assoluta e relativa, e dalla attenta verifica delle principali visuali (dalla breve, media e lunga distanza) che interessano le aree destinate a ospitare i parcheggi, nonché dalla descrizione del sistema di contenimento visuale prescelto. L'efficacia e la coerenza paesaggistica di tali sistemi sono dimostrate, attraverso fotomontaggi, rendering o altre modalità capaci di simulare preventivamente lo stato dei luoghi dopo l'intervento.

3.1.1.6. L'illuminazione è realizzata con corpi illuminanti segnavia o a luce radente, con la parte superiore schermata.

### 3.1.2. *Parcheggi coperti (PcP)*

3.1.2.1. Nei parcheggi coperti i posti auto sono ricavati nell'ambito di costruzioni private.

3.1.2.2. Ai parcheggi pubblici, ricavati sulla copertura di edifici privati adibiti a parcheggio, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 41, punto 3.5.3.4 delle presenti norme.

3.1.2.3. Le costruzioni che ospitano i posti auto si conformano alle disposizioni che regolano i caratteri costruttivi dei tessuti urbani di appartenenza.

3.1.2.4. Gli spazi di accesso e di manovra possono avere il fondo asfaltato, ovvero permeabile o semipermeabile (ghiaia, grigliato erboso, masselli autobloccanti in cls, ecc.). Nei tessuti urbani di vecchio impianto e nei tessuti urbani consolidati, tali spazi hanno il fondo realizzato con materiale lapideo.

3.1.2.5. L'illuminazione degli spazi di accesso e di manovra è realizzata con corpi illuminanti segnavia o a luce radente, con la parte superiore schermata.

## **4. Interventi consentiti**

4.1. Con intervento diretto sono consentiti, sulle costruzioni esistenti, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1 e RE2 così come definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme, sostituzione edilizia. E' altresì consentita, con intervento diretto, la realizzazione dei nuovi parcheggi a raso previsti dal RU, con l'eccezione di quelli previsti in aree sottoposte alla preventiva approvazione di PA, così come individuate dagli elaborati grafici del RU.

4.2. Ferme restando le disposizioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme, sono altresì consentiti, previa approvazione di apposito PA:

- a. interventi di ristrutturazione urbanistica sulle strutture esistenti a parità di superficie utile lorda e di volumetria;



## Comune di Monte Argentario

---

- b. interventi di nuova realizzazione ricadenti in aree sottoposte a PA, così come individuate dagli elaborati grafici del RU.

### **5. Parcheggi pertinenziali in ambito urbano**

5.1. Le aree di parcheggio pertinenziale previsti nei soli ambiti urbani, potranno essere ricavati al piano terra delle costruzioni, in locali interrati anche fuori sagoma delle stesse, o nell'area scoperta di pertinenza dell'intervento avente una superficie massima al netto degli spazi di manovra, di mq. 15.00 (minimo 5,40x2,30).

5.2. Le aree private non di pertinenza dell'unità minima di intervento destinate e/o da destinare alla sosta, potranno essere prese in considerazione per il calcolo della dotazione di spazi a parcheggio all'aperto, purché poste nel raggio di ml. 300. Tale uso dovrà essere dimostrato mediante apposito atto di vincolo, debitamente trascritto a cura e spese del richiedente, dal quale risulti che tali aree non potranno essere oggetto di atti di disposizione o di costituzione di diritti reali separatamente dalla struttura principale, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

### **6. Parcheggi in deroga ex art. 9 l. 122/89**

6.1 I parcheggi in deroga ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89 possono essere realizzati esclusivamente al piano terreno del fabbricato ospitante l'unità abitativa interessata da vincolo pertinenziale ovvero in aree esterne secondo quanto previsto al successivo punto 6.3.

6.2 L'istanza di permesso di costruire deve essere corredata, oltre che degli elaborati prescritti dal regolamento edilizio, da atto unilaterale d'obbligo comprovante il vincolo di pertinenzialità con l'unità immobiliare di titolarità di soggetto residente nel Comune di Monte Argentario.

6.3 Ove il parcheggio sia realizzato in area esterna al fabbricato ospitante l'unità abitativa:

- a) l'intera superficie del parcheggio deve essere ricompresa in un raggio di 100 mtl misurato dallo spigolo viciniore del manufatto ospitante l'unità abitativa; in ipotesi di cambio di quote, il requisito deve essere verificato in pianta;
- b) la costruzione ospitante il parcheggio deve essere integralmente interrata su tre lati senza che l'edificazione comporti variazioni del preesistente piano di campagna sovrastante il parcheggio;
- c) se il parcheggio in deroga è a servizio di più unità abitative, i 100 mtl di cui alla lett. a) si computano dallo spigolo viciniore del condominio; se le unità abitative afferiscono a diversi manufatti, l'intera superficie del parcheggio deve essere ricompresa in un raggio di 100 mtl misurato dallo spigolo viciniore del manufatto ospitante l'unità abitativa più lontana dal parcheggio.

## **Articolo 48 - Spiagge**

### **1. Definizione**





## Comune di Monte Argentario

---

- 1.1. Le spiagge sono tratti di litorale, solitamente compresi tra capi rocciosi, che digradano verso il mare e favoriscono la balneazione da terra.
- 1.2. Esse costituiscono un sistema ambientale e paesaggistico inscindibile con l'immediato entroterra.
- 1.3. Sono individuate con apposita campitura dagli elaborati grafici del RU.

### **2. Prestazioni qualitative**

- 2.1. I litorali e il loro immediato entroterra sono sottoposti a conservazione degli equilibri geoidrogeologici, morfologici, vegetazionali e di ripristino di assetti degradati in ordine a fenomeni di evoluzione della linea di costa, di alterazione del sistema dunale, di degradazione della risorsa idrica locale.
- 2.2. Esse favoriscono la balneazione e concorrono ad arricchire l'offerta turistica del territorio comunale.

### **3. Caratteri costruttivi**

- 3.1. I parcheggi realizzati a servizio delle spiagge devono comportare una minima alterazione dei caratteri morfologici dei terreni e devono utilizzare gli spazi naturalmente predisposti ad accogliere le auto, privilegiando distribuzioni articolate ed evitando una eccessiva strutturazione dei siti. Il fondo dei parcheggi deve rimanere permeabile. In caso di comprovata necessità, i salti morfologici sono realizzati con scarpate rinverdite o sostenuti con muri in pietra faccia vista o con finitura in pietra faccia vista.
- 3.2. Gli impianti di illuminazione sono di norma vietati e consentiti esclusivamente per ragioni di sicurezza, facendo comunque ricorso a corpi illuminanti a luce radente e schermati nella parte superiore, in modo da evitare l'inquinamento luminoso.
- 3.3. Le eventuali delimitazioni degli spazi e dei percorsi possono essere realizzate esclusivamente con staccionate in legno.
- 3.4. I percorsi di accesso alle spiagge sono realizzati con fondo permeabile e, se del caso, con pietre naturali accostate, senza stuccature nei giunti.
- 3.5. Le strutture di servizio per la balneazione devono essere realizzate conformemente a quanto previsto dal vigente PUAD.

### **4. Interventi consentiti**

- 4.1. Nelle spiagge è proibito realizzare costruzioni permanenti in muratura, praticare il campeggio, accedere con veicoli, asportare sabbia.
- 4.2. A meno di comprovati e legittimi impedimenti inerenti la sicurezza e/o la tutela ambientale, devono essere garantite l'accessibilità alle spiagge e la loro fruizione pubblica.
- 4.3. Nelle more del piano direttore delle spiagge, di cui al successivo punto 5, sulle strutture legittimamente esistenti al loro interno, compresi gli stabilimenti balneari, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambi di destinazione d'uso. Se e in quanto compatibili con la Parte Seconda e Terza delle presenti norme, sono altresì rinnovabili le concessioni demaniali relative alla utilizzazione delle spiagge ai fini pubblici. Tali concessioni non possono eccedere la data di



## Comune di Monte Argentario

---

approvazione del suddetto piano direttore e possono essere rinnovate, dopo tale data, se e in quanto compatibili.

4.4. Nella spiaggia del Siluripedio, ricadente nell'ambito urbano di Porto Santo Stefano e tra le aree di nuovo impianto di cui all'articolo 78 delle presenti norme, pure in assenza del piano direttore delle spiagge, sono consentiti gli interventi specificatamente previsti dalle schede raccolte nell'Elaborato F del RU, "Aree di nuovo impianto".

### **5. Piano direttore delle spiagge.**

5.1. L'Amministrazione Comunale disciplina le spiagge attraverso un apposito piano direttore quale parte del Piano di utilizzo delle aree demaniali (PAUD), che costituisce piano di settore ai sensi all'articolo 5 delle presenti norme e nel rispetto del P.T.C.P..

5.2. Il piano direttore delle spiagge è composto da elaborati grafici e norme di dettaglio, che se del caso definiscono, per ogni singola spiaggia individuata dagli elaborati grafici del RU e in coerenza con l'articolazione programmatica della costa definita dal PS, le opere infrastrutturali capaci di favorirne l'accesso e la fruibilità, i servizi di pubblico interesse a supporto, le modalità di utilizzazione degli arenili e dei relativi entroterra.

5.3. Come specificatamente disposto dal PS, il piano direttore delle spiagge subordina tutti gli interventi alla messa in sicurezza delle aree costiere che presentino condizioni di instabilità e di rischio, facendo ricorso a tecniche capaci di minimizzare gli impatti ambientali delle opere di messa in sicurezza.

5.4. La spiaggia del Siluripedio, nell'ambito urbano di Porto Santo Stefano, ricade in uno dei comparti che compongono le aree di nuovo impianto (Elaborato F del RU). Come tale la sua sistemazione, così come quella delle aree dell'immediato entroterra, costituisce oggetto di specifica progettazione del RU e viene recepita dal piano direttore di cui al precedente punto 5.1.

### **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".



## Comune di Monte Argentario

---

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 ad uso naturalistico.

5. Gli interventi di cui al punto 4 dovranno favorire soluzioni mirate al contenimento degli effetti morfologici; 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.

### **Articolo 49 - Impianti per la distribuzione di carburanti**

#### **1. Definizione**

1.1. Sono aree che ospitano stazioni per la distribuzione di carburanti destinati all'autotrazione e i relativi servizi connessi.

1.2. Sono individuate dagli elaborati grafici del RU con apposito simbolo (**Cd**) e campitura grafica.

#### **2. Interventi**

2.1. Al loro interno sono consentiti, ferme restando le disposizioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme e nelle more del suo adeguamento, gli interventi previsti dallo specifico "Piano comunale della rete degli impianti per la distribuzione di carburanti ad uso autotrazione", che costituisce piano di settore ai sensi dell'articolo 5 delle presenti norme.

2.2. Come previsto dallo stesso articolo 5, il suddetto piano comunale di settore, entro un anno dalla entrata in vigore del RU, si adegua alle disposizioni che seguono.



## Comune di Monte Argentario

---

2.2.1. Negli ambiti urbani, l'installazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti è consentita esclusivamente nei settori urbani dove è specificatamente prevista ai sensi della Parte Quarta, Titolo III, Capo III, delle presenti norme.

2.2.2. Nel territorio rurale l'installazione di nuovi impianti è consentita previa approvazione di un apposito PA, evitando di interessare le seguenti risorse e aree a disciplina speciale che, ai sensi delle presenti norme, costituiscono caratteri qualitativi del territorio:

- a. risorse naturali e storico-culturali di cui alla Parte Terza, Titolo I e Titolo II, delle presenti norme;
- b. aree pertinenziali dei corsi d'acqua e di connessione interambientale, aree di protezione paesistica e storico-monumentale, aree di rilevante pregio ambientale, aree di reperimento, aree di protezione e compensazione, di cui alla Parte Terza, Titolo III, delle presenti norme;
- c. aree a prevalente carattere naturale, di cui alla Parte Quarta, Titolo II, Capo II, delle presenti norme.

2.2.3. Non è "comunque" consentita la realizzazione di impianti secondo modalità che compromettano le visuali verso le risorse storiche e/o architettoniche di cui alla Parte Terza delle presenti norme, verso il mare, ovvero verso le aree con paesaggi a maggiore caratterizzazione naturale e/o storico-culturale.

2.3. Nelle costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1, RE2, e RE3, così come definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica.

### **Articolo 49 bis - Aree per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione**

1. Fermo restando il rispetto delle disposizioni dettate dalla presente disciplina, nell'area individuata con apposito segno grafico nell'Elaborato C: Territorio rurale su base C.T.R. in scala 1:10.000, è ammessa esclusivamente:

- il deposito e lo stoccaggio a cielo libero di inerti, materiali e attrezzature edili e stradali (fatta eccezione per box prefabbricati e container per attività di cantiere di nuova realizzazione), non a fini di esposizione o di commercializzazione;
- la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione.

2. E' tassativamente escluso il deposito o lo stoccaggio di tutto ciò che deve essere obbligatoriamente conferito nelle discariche autorizzate allo scopo, nonché di ogni altro tipo di merci, materiali o mezzi.

3. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi per l'adeguamento dell'insediamento e l'esercizio dell'attività è in ogni caso condizionata:



## Comune di Monte Argentario

---

- all'esecuzione di adeguati interventi di mitigazione degli impatti ambientali all'interno dell'area dell'insediamento o nelle aree immediatamente circostanti, con alberature o messa a dimora di specie arboree e arbustive autoctone o comunque naturalizzate;
- all'autorizzazione degli organi o Enti preposti;
- alla stipula di un'apposita convenzione a garanzia della completa esecuzione degli interventi di mitigazione di cui sopra nonché della corretta conduzione dell'attività da parte di soggetti in possesso di idonei requisiti. La convenzione garantisce inoltre, in caso di cessazione dell'attività, l'integrale rimessa in pristino dello stato dei luoghi (compresa la rimozione delle strutture reversibili eventualmente installate) e l'esecuzione di operazioni di recupero ambientale.

4. E' facoltà dei competenti uffici comunali dettare specifiche prescrizioni atte a garantire che la realizzazione dell'insediamento non rechi alterazioni all'ecosistema e che l'attività sia condotta nel rispetto dell'ambiente, in ottemperanza alle vigenti norme in materia.

5. Le uniche aree previste dal presente piano sono quelle di cui all'elaborato "C" contraddistinte dal colore grigio.



## Comune di Monte Argentario

---

### **Titolo II: "Disposizioni per il territorio rurale"**

#### **Capo I: "Disposizioni generali"**

#### **Articolo 50 - Finalità e articolazione**

##### **1. Definizione**

1.1. Per territorio rurale deve intendersi la porzione di territorio comunale esterna agli ambiti urbani, così come rappresentata nell'Elaborato C, "Territorio rurale: ambiti territoriali", del RU.

1.2. Il territorio rurale, che nella sua attuale configurazione paesaggistica, è la risultante di relazioni plurisecolari tra uomo e natura, costituisce un luogo di vita e di lavoro di particolare qualità formale e storico-culturale; esso si evolve nel tempo, in dipendenza delle mutate esigenze di vita e di lavoro delle comunità insediate, e garantisce un rinnovo della qualità ecologica e formale del paesaggio coerente con le caratterizzazioni storico-culturali.

1.3. Di esso fanno parte ambiti territoriali a prevalente carattere naturale, ambiti territoriali a prevalente carattere agricolo e ambiti territoriali a prevalente carattere insediativo, comunque definiti e disciplinati, esterni agli ambiti urbani.

##### **2. Articolazione.**

2.1. La disciplina normativa del territorio rurale si articola nei seguenti capi:

- Capo I, "Disposizioni generali": contiene disposizioni di carattere generale valide per tutto il territorio rurale;
- Capo II, "Ambiti territoriali": contiene disposizioni che, sulla base degli obiettivi programmatici della Amministrazione Comunale e dei caratteri paesistici, sociali ed economico-produttivi, disciplinano le attività e le trasformazioni territoriali ammissibili, suddividendo il territorio rurale in "ambiti territoriali a prevalente carattere naturale", "ambiti territoriali a prevalente carattere agricolo" e "ambiti territoriali a prevalente carattere insediativo".

##### **3. Finalità**

3.1. In tutti gli ambiti territoriali del territorio rurale, di cui al Capo II del presente Titolo, il RU persegue prioritariamente gli obiettivi di seguito specificati, che devono essere recepiti e sviluppati dai piani di settore, dai programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, dai PA, dai progetti delle opere pubbliche, dai progetti edilizi, nonché da tutte le politiche e le azioni che abbiano incidenza sul territorio.

3.2. Nel territorio devono essere "comunque" assicurati il presidio, la manutenzione e l'integrità fisica dei suoli, il risanamento idrogeologico, l'intercettamento e il convogliamento delle acque di pioggia anche per finalità irrigue e altri usi antropici, la funzionalità del reticolo idrografico superficiale.

3.3. Al suo interno vanno conservate, potenziate e relazionate, anche attraverso reti di connessione ecologica, le risorse naturali (floristiche, faunistiche ed ecosistemiche) che concorrono a determinare la qualità naturalistica del territorio comunale e a caratterizzarne la



## Comune di Monte Argentario

---

biodiversità. Le trasformazioni territoriali devono concorrere alla tutela attiva e/o alla valorizzazione dei caratteri identificativi dei luoghi.

3.4. Le attività consentite, che non devono comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, né produrre inquinamento acustico o luminoso, devono perseguire la qualità ambientale e paesaggistica congiuntamente alla valorizzazione sociale ed economica del territorio comunale, contribuendo alla promozione delle risorse territoriali interne e alla destagionalizzazione dei flussi turistici.

3.5. L'inquinamento luminoso, in particolare, deve essere attentamente contenuto in prossimità della Laguna di Orbetello e degli isolotti satelliti, in modo da evitare che fonti luminose, troppo potenti o mal direzionate, provochino la collisione o il disorientamento degli uccelli che nidificano in tali ambienti.

### **4. Classificazione**

4.1. Il territorio rurale è classificato come *zona omogenea "E"* ai sensi del DM 1444/1968.

## **Articolo 51 - Prestazioni funzionali e disciplina delle destinazioni d'uso**

### **1. Condizioni generali**

1.1. Nel territorio rurale sono consentite le destinazioni d'uso indicate al successivo punto 2 del presente articolo a condizione che:

- non producano inquinamento nell'aria (acustico, atmosferico, luminoso), nelle acque e nel suolo;
- presuppongano trasformazioni territoriali compatibili con i caratteri storicizzati del paesaggio o che concorrano a definirne nuove forme evolutive coerenti.

### **2. Prestazioni funzionali**

2.1. Con riferimento alla LR 01/2005, nel territorio rurale, compatibilmente con le disposizioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme e con le limitazioni e/o le specificazioni che regolano i singoli ambiti territoriali, sono consentite le seguenti funzioni:

#### 2.1.1. ambiti territoriali a prevalente carattere naturale e a prevalente carattere agricolo:

2.1.1.1. funzioni finalizzate alla conservazione della natura e alla fruizione delle risorse naturali e storico-culturali compatibili con la conservazione delle risorse;

2.1.1.2. funzioni agricole e forestali, nonché funzioni connesse con l'agricoltura e la forestazione;

2.1.1.3. purché esercitate con utilizzazione del patrimonio edilizio esistente non agricolo, le funzioni integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione del territorio rurale così come specificate dalle presenti norme, nelle sezioni A e B, Capo II del presente Titolo, per i singoli ambiti del territorio rurale.

#### 2.1.2. ambiti territoriali a prevalente carattere insediativo:

2.1.2.1. funzioni specificatamente consentite dalle presenti norme, nella sezione C, Capo II del presente Titolo, per i singoli ambiti territoriali a prevalente carattere insediativo.





## Comune di Monte Argentario

---

2.2. Le funzioni esistenti, diverse da quelle di cui al precedente punto 2.1. del presente articolo, possono permanere nella consistenza attuale. Fino alla totale dismissione di dette attività, o fino all'adeguamento alle disposizioni dettate dalle presenti norme, gli edifici (o le parti di essi) che le ospitano, possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### **Articolo 52 - Operatori agricoli**

#### **1. Definizioni**

##### **1.1. Operatori agricoli**

Ai fini degli interventi edilizi e di trasformazione territoriale disciplinati dalle presenti norme, i soggetti che svolgono attività agricole o connesse all'agricoltura nel territorio rurale sono ripartiti in tre categorie sulla base dei caratteri distintivi di seguito descritti. Tali caratteri devono essere attestati contestualmente alla richiesta degli interventi di modifica degli assetti aziendali e/o di trasformazione edilizia-territoriale.

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.

#### **a) 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;



## Comune di Monte Argentario

---

- 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 minime: sono aziende agricole che non rientrano nella categoria precedente, ma che mantengono in coltura una superficie agraria utilizzabile (SAU) compresa tra 0,2 e una unità colturale (UC) e rivolgono al mercato almeno un quarto della produzione lorda vendibile;

c. Operatori dell'agricoltura amatoriale e/o del tempo libero: sono soggetti che svolgono attività agricole a livello amatoriale e/o per autoconsumo e che comunque non rientrano nelle due categorie precedenti. Mantengono in coltura, nel territorio comunale, una SAU di almeno 2.000 mq, ridotta a 1.000 mq per gli orti specializzati.

### 2.2. Superficie agricola utilizzata (SAU)

Per superficie agricola utilizzata (SAU) si intende la superficie aziendale effettivamente destinata alle produzioni agricole (seminativi, coltivazioni legnose agrarie, orti familiari, prati permanenti e pascoli, castagneti da frutto), con esclusione delle superfici forestali, delle tare, degli incolti e dei fabbricati.

### 2.3. Unità colturale (UC)

Si definisce unità colturale (UC) la superficie fondiaria minima che è necessario mantenere in produzione per poter accedere, ove consentito dalle presenti norme, alla realizzazione di nuove costruzioni agricole o a interventi sulle costruzioni agricole esistenti che eccedano la ristrutturazione edilizia. Tale superficie, in relazione ai vari ordinamenti colturali, non può essere inferiore a quanto di seguito indicato:

- 3 ettari per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- 8 ettari per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
- 10 ettari per colture seminatrici, seminativo arborato;



## Comune di Monte Argentario

---

- 15 ettari per i castagneti da frutto;
- 30 ettari per arboricoltura da legno;
- 50 ha per bosco ad alto fusto
- 80 ha per bosco misto, bosco ceduo, pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato.

### **Articolo 53 - Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale**

#### **1. Finalità**

1.1. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (di seguito denominato "programma aziendale") è lo strumento, ad uso delle aziende agricole, che consente di:

- programmare gli interventi agronomici, ambientali, edilizi e le relative fasi di realizzazione;
- dimostrare la necessità di nuovi annessi agricoli per le esigenze produttive del fondo;
- modificare la destinazione d'uso (da agricola a non agricola) delle costruzioni aziendali non più necessarie alla conduzione agricola del fondo.

1.2. Il programma aziendale ha validità decennale, è disciplinato dalle norme regionali e/o provinciali vigenti relative alle zone agricole e contiene, oltre agli elaborati previsti da dette norme, la definizione motivata e la descrizione specifica delle opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica.

#### **2. Convenzione e atto unilaterale d'obbligo**

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:

- 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;



## Comune di Monte Argentario

---

- 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.

2.3 La realizzazione delle opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica previste nella superficie aziendale, ovvero, previo assenso della Amministrazione Comunale, in aree di proprietà pubblica o in altre aree motivatamente individuate. Tali opere devono essere scelte tra le seguenti:

- manutenzione, restauro, ripristino della rete drenante naturale;
  - manutenzione, restauro, ripristino, realizzazione di sistemazioni idraulico-agrarie e idraulico-forestali (terrazzamenti, ciglionamenti, scoline, acquidocci, ecc.);
  - manutenzione, restauro e ripristino della viabilità storica minore, comunale o vicinale, comprese le fossette laterali e l'eventuale vegetazione di corredo;
  - manutenzione e/o restauro dei manufatti di rilevanza storico-culturale o testimoniale (tabernacoli, edicole, croci votive, ecc.; muri di confine stradale; ecc.);
  - integrazione della rete di connessione ecologica (vegetazione ripariale lungo i corsi d'acqua; fasce di vegetazione lineare, arborea e/o arbustiva, a separazione di aree agricole di pari qualità colturale e/o in continuità con fasce di vegetazione lineare esistenti al di fuori dei confini di proprietà e/o con boschi o macchie di bosco; ecc.);
  - conversione di boschi cedui in boschi di alto fusto;
  - manutenzione e recupero di sorgenti, punti di captazione idrica e strutture ad essi correlate (depositi, lavatoi, pozze di raccolta, ecc.);
- ea. l'obbligo per i proprietari e gli aventi causa alla esecuzione delle opere colturali e alla manutenzione ambientale;
- eb. la manutenzione delle eventuali opere di urbanizzazione, ivi compresa la manutenzione straordinaria e/o il ripristino di tratti di viabilità vicinale o poderale;
- ec. il rispetto delle misure di prevenzione degli incendi.

### **3. Programma aziendale con valore di Piano Attuativo**

Il programma aziendale assume valore di PA qualora preveda la realizzazione di nuovi manufatti agricoli stabili:

- con volumetria fuori terra superiore a 600 mc;



## Comune di Monte Argentario

---

- 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.

I limiti suddetti si riferiscono anche a eventuali costruzioni interrato o seminterrate.

### **4. Interventi che non richiedono il programma aziendale**

Fatte salve le disposizioni più restrittive che regolano i singoli ambiti territoriali (Capo II del presente Titolo II), non sono tenute alla presentazione del programma aziendale le aziende agricole che effettuino interventi su edifici agricoli esistenti, a condizione che tali interventi:

- non eccedano la sostituzione edilizia;
- non comportino modifiche alla destinazione d'uso (da agricola a non agricola) degli edifici esistenti.

### **5. Prescrizioni particolari**

Il dimensionamento delle nuove costruzioni previste dal programma aziendale deve essere determinato tenendo conto dell'obbligo di procedere prioritariamente al recupero e alla riqualificazione architettonico - funzionale degli eventuali annessi agricoli non utilizzati esistenti su uno o più appezzamenti di proprietà dell'azienda richiedente. Le nuove costruzioni sono ammesse solo ove si dimostri l'impossibilità di procedere mediante ampliamento, sostituzione edilizia ovvero demolizione e ricostruzione delle consistenze esistenti.

### **6. Frazionamenti di aziende agricole**

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.

6.2. Nel caso di trasferimento parziale di fondi agricoli attuato al di fuori del programma aziendale, a titolo di compravendita o ad altro titolo che consenta comunque il conseguimento del titolo abilitativo, su tutti gli appezzamenti di terreno risultanti è vietata la realizzazione di nuovi edifici nei dieci anni successivi al frazionamento. Il divieto non si applica nei casi espressamente previsti dalla LR n. 01/2005.

## **Articolo 54 - Aree di pertinenza edilizia e aree di pertinenza agricola**

### **1. Definizione**

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



## Comune di Monte Argentario

---

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

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

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

b. “aree di pertinenza agricola”: sono le aree che, ai sensi della legislazione vigente, sono legate all’edificio ex-agricolo che si configurano, fisicamente e funzionalmente, distinte e separabili nei confronti dell’edificio principale di riferimento.

1.2. Gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali, ivi compresi quelli per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi della L.R. 1/2005, sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del comune e a spese del richiedente. La convenzione o l'atto d'obbligo individuano le aree di pertinenza degli edifici. La superficie dell'area di pertinenza da sottoporre a sistemazione ambientale dovrà essere pari o superiore a quella necessaria per la costruzione di nuove abitazioni rurali. I progetti edilizi che comportino mutamento della destinazione d’uso degli edifici agricoli e, in generale, i progetti di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, riferiti ad immobili con destinazione d’uso non agricola, devono:

- a. definire il perimetro, la dimensione e la tipologia delle suddette pertinenze, che devono essere ritagliate in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale (corsi d’acqua, viabilità minore, siepi, aree boscate, etc.);
- b. attribuire ciascuna pertinenza ad un edificio o a una unità immobiliare;



## Comune di Monte Argentario

---

c. provvedere alle conseguenti variazioni catastali;

1.3. La sommatoria delle aree di pertinenza così individuate - agricole ed edilizie - deve coprire l'intera area di proprietà.

### **2. Interventi di trasformazione**

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

In tali aree, 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.

2.2. Il frazionamento delle "aree di pertinenza edilizia", ove non inibito dalle presenti norme, deve avvenire sulla base di uno studio semiologico che definisca le linee dividenti in coerenza con il sistema dei segni caratterizzanti la tessitura territoriale.

2.3. Nelle "aree di pertinenza agricola" è consentita la realizzazione di manufatti precari per l'agricoltura amatoriale secondo le disposizioni di cui all'articolo 60, punto 2.1, delle presenti norme. L'ubicazione di tali manufatti deve comunque essere prossima agli edifici di riferimento; di tale prossimità si deve dare dimostrazione nella richiesta del titolo abilitativo.

## **Articolo 55 - Locali interrati o seminterrati nel territorio rurale**

### **1. Autorimesse**

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

### **2. Locali tecnici interrati a servizio di edifici esistenti**

2.1. Fatte salve le limitazioni di cui alla Parti Seconda e Terza delle presenti norme, a servizio degli edifici esistenti, diversi dagli edifici matrice e da quelli di valore architettonico e paesaggistico di cui agli articoli 27 e 28, possono essere realizzati volumi interrati destinati a cantine, purché localizzati entro la proiezione dell'edificio soprastante, così come definiti dall'articolo 60, punto 2.3.2.1., ove sussistano i requisiti di cui all'art. 52 delle presenti norme.

### **3. Annessi agricoli interrati o seminterrati**

È consentita la realizzazione come locali interrati o seminterrati degli annessi stabili previsti dai programmi aziendali a servizio delle aziende produttive, così come definite dall'articolo 51 delle presenti norme, qualora il progetto ne documenti l'idoneità a limitare l'impatto ambientale e visuale.





## Comune di Monte Argentario

---

### **Articolo 56 - Interventi di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza agricola**

#### **1. Definizione**

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. I relativi progetti costituiscono parte integrante della apposita convenzione, di cui al successivo punto 2, da stipularsi obbligatoriamente in presenza di interventi che:

- a. comportino la modifica della destinazione d'uso di edifici agricoli;
- b. prevedano interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi su immobili con destinazione d'uso non agricola, se e in quanto consentiti dalle presenti norme.

1.2. I progetti degli interventi di cui trattasi riguardano esclusivamente le "aree di pertinenza agricola" dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento, appositamente individuate dal progetto edilizio correlato. Per le aree di pertinenza agricola di dimensioni non superiori a 1 ha, in luogo della convenzione indicata al comma 1.2 dell'art. 54, sono corrisposti specifici oneri che sostituiscono gli oneri di urbanizzazione, connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo, in misura comunque non inferiore alla quota massima prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione.

Lo scomputo degli specifici oneri, previsti dalle vigenti norme regionali per il territorio rurale, è consentito, previa approvazione di specifici progetti accompagnati da computi metrici estimativi, solo a fronte di interventi di rilevanza pubblica o di interesse pubblico e/o generale che, in caso di necessità e previo assenso della Amministrazione Comunale, possono essere realizzati anche in aree di proprietà pubblica o in altre aree motivatamente individuate. Per interventi di rilevanza pubblica si intendono prioritariamente:

- a. manutenzione, restauro, ripristino della rete drenante naturale;
- b. manutenzione, restauro, ripristino, realizzazione di sistemazioni idraulico-agrarie e idraulico-forestali (terrazzamenti, ciglionamenti, scoline, acquidocci, ecc.);
- c. manutenzione, restauro, ripristino della viabilità storica minore, comunale o vicinale, comprese le fossette laterali e l'eventuale vegetazione di corredo;
- d. manutenzione e/o restauro dei manufatti di rilevanza storico-culturale o testimoniale (tabernacoli, edicole, croci votive, ecc.; muri di confine stradale; ecc.);
- e. integrazione della rete di connessione ecologica (vegetazione ripariale lungo i corsi d'acqua; fasce di vegetazione lineare, arborea e/o arbustiva, a separazione di aree agricole di pari qualità colturale e/o in continuità con fasce di vegetazione lineare esistenti al di fuori dei confini di proprietà e/o con boschi o macchie di bosco; ecc.);



## Comune di Monte Argentario

---

- f. manutenzione e recupero di sorgenti, punti di captazione idrica e strutture ad essi correlate (depositi, lavatoi, pozze di raccolta, ecc.).

### **2. Garanzie**

L'efficacia del titolo abilitativo, relativo alle trasformazioni da attuarsi sul fabbricato di riferimento, è in ogni caso subordinata alla stipula di una apposita convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura della Amministrazione Comunale, corredata da idonee garanzie fidejussorie circa la corretta esecuzione e manutenzione degli interventi di sistemazione ambientale previsti dal progetto.

### **Articolo 57 - Recinzioni**

1. Nel territorio rurale non è consentita la recinzione dei terreni agricoli o forestali, dei terreni utilizzati per finalità produttive, e comunque di tutti i terreni che non costituiscano "aree di pertinenza edilizia", come definite dall'art. 54, fatte salve quelle necessarie per:

- a. garantire sicurezza agli edifici la cui destinazione d'uso implichi la presenza non occasionale di persone (residenza, attività ricettive, esercizi di ristoro, ecc.), interessando esclusivamente le "aree di pertinenza edilizia" intese come le aree intimamente connesse all'edificio ed in rapporto di continuità fisica e funzionale con il medesimo quali ad esempio aie, cortili, giardini, spazi per la sosta veicolare ecc, avente una superficie max di 5.000 mq, di cui all'articolo 54 delle presenti norme;
- b. consentire alle aziende agricole di esercitare attività di allevamento e di ortoflorovivaismo, garantendo la protezione delle colture dagli animali selvatici, previa specifica previsione nel programma aziendale; tale protezione, può essere accordata anche a colture di particolare pregio per il tempo strettamente necessario a consentirne la crescita;
- c. consentire l'allevamento di animali da cortile ad uso familiare;
- d. garantire protezione agli impianti tecnologici, pubblici e privati;
- e. impedire l'accesso ai siti abitualmente utilizzati come discarica incontrollata.

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.

3. E' consentito alle aziende florovivaistiche di recingere la superficie aziendale per la parte strettamente indispensabile, ossia ove vi sia la documentata esigenza di proteggere particolari coltivazioni. Al riguardo devono essere comunque adottate soluzioni progettuali di limitato impatto dal punto di vista paesaggistico.

4. Sono consentite le recinzioni ad uso di aziende faunistico - venatorie (solo per la conduzione di particolari attività adeguatamente pianificate mediante P.A.P.M.A.A.). In tali casi la



## Comune di Monte Argentario

---

progettazione deve tuttavia garantire il mantenimento dell'accessibilità pedonale a tutta la viabilità podereale.

I suddetti fondi possono essere recintati solo con reti metalliche a maglia sciolta sorrette da pali in legno di altezza non superiore a ml 1,80 privi di cordolo di cemento.

Per gli accessi principali delle aziende agricole sono ammesse strutture murarie esclusivamente a sostegno dei cancelli di ingresso; tali strutture potranno avere uno sviluppo lineare fino a m 3 per lato con altezza massima di metri 1.80 e dovranno essere realizzate in muratura o pietra locale con esclusione del tufo. Nel caso di nuovi edifici che si inseriscono in siti già edificati, o nella creazione di nuove unità abitative mediante interventi sul patrimonio edilizio esistente, non sono ammesse nuove recinzioni che frammentino gli spazi di relazione tra gli edifici esistenti.

5. Fatto salvo quanto disciplinato negli elaborati sull'Integrità fisica di cui all'art. 3 comma 1, a servizio delle aree pertinenziali delle abitazioni sono ammesse recinzioni a cordolo continuo di altezza non superiore a cm 30 con elementi portanti o verticali in materiali lapidei o cementati con rete a maglia sciolta con schermature a siepe di specie autoctone.

### **Articolo 57 bis - Norme per la disciplina di impianti per animali da affezione e punto di accoglienza a prevenzione del randagismo**

1. Nell'area di proprietà comunale in Loc. La Soda, il Comune provvederà alla conduzione di un punto di accoglienza a prevenzione del randagismo in forma diretta o tramite convenzione da stipulare con associazioni, società private o imprese individuali. Tale area sarà localizzata catastalmente al foglio 18 p.lla 104.

### **Articolo 58 - Opere di corredo per strutture turistico - ricettive e altri edifici del territorio rurale**

#### **1. Definizione**

Le piscine, i campi da tennis e le altre attrezzature consimili ad uso privato, nonché le vasche antincendio, costituiscono opere autonome di corredo degli edifici soggette a previa adozione di idoneo titolo abilitativo.

#### **2. Condizioni generali di fattibilità delle piscine e delle altre opere di corredo degli edifici**

2.1. Ove non inibita da specifiche disposizioni delle presenti norme, la realizzazione delle piscine e delle altre opere di corredo degli edifici, anche in conformità con quanto disposto dal PS e sulla base dei caratteri costruttivi definiti dal RE, è consentita a condizione che:

- a. la realizzazione delle opere avvenga in aree idonee sotto il profilo idrogeologico e/o ambientale, evitando di interessare:



## Comune di Monte Argentario

---

- aree su cui insistono le risorse naturali e storico-culturali di cui alla Parte Terza, Titoli Primo e Secondo, delle presenti norme;
  - aree pertinenziali dei corsi d'acqua e di connessione interambientale, aree di protezione paesistica e le aree vincolate da Decreto Ministeriale ai sensi dell'art 136 del D.L 42/2004, le aree di protezione storico-monumentale, aree di rilevante pregio ambientale, aree di reperimento, aree di protezione e compensazione di cui alla Parte Terza, Titolo Terzo, delle presenti norme. In corrispondenza dei tratti panoramici e dei punti visuali, la progettazione dovrà tenere conto delle prescrizioni di cui al successivo punto 4.3.
- b. non si faccia ricorso all'uso di acqua potabile per il riempimento delle piscine, per l'innaffiatura dei campi da tennis e per le altre attività connesse al funzionamento e alla manutenzione delle opere;
- c. piscine:
- c.1. siano previsti sistemi di svuotamento graduale delle vasche, evitando l'afflusso concentrato di consistenti quantitativi di acqua nei corsi d'acqua ricettori;
  - c.2. sia dimostrata la disponibilità idrica, sia locale che esterna al territorio comunale, senza gravare sull'acquedotto pubblico. Per le piscine private, in particolare, l'approvvigionamento idrico deve essere garantito attraverso sistemi di accumulo delle acque meteoriche invernali, ovvero attraverso sistemi di ricircolo biologico a filtrazione naturale delle acque grigie provenienti dalla/e unità immobiliare/i di pertinenza;
  - c.3. la realizzazione della piscina sia subordinata:
    - a un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a cura e spese del proprietario, con il quale questi riconosce la servitù di presa d'acqua per le attività di protezione civile esercitate dagli enti preposti;
    - alla attuazione di idonei impianti che, in caso di necessità, consentano ai mezzi di soccorso la captazione delle acque dall'esterno della proprietà.

### **3. Caratteri costruttivi**

3.1. Fatte salve le competenze delle commissioni consultive comunali e degli organi preposti alla gestione dei vincoli, le piscine e le altre opere di corredo degli edifici, sono realizzabili nelle relative aree di pertinenza edilizia. La loro ubicazione deve essere coerente con la semiologia dei luoghi e rispettare i segni storicizzati della tessitura territoriale, evitando la demolizione di sistemazioni storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, viabilità campestre, rete drenante superficiale, ecc.).

3.2. Per ogni edificio, o complesso edilizio unitario, a prescindere dal numero di unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuali frazionamenti, è consentita la realizzazione di una sola piscina, o altra opera autonoma di corredo previa istanza sottoscritta dalla totalità dei condomini.

3.3. 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



## Comune di Monte Argentario

---

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, escludendo comunque il colore azzurro.

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

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

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

3.4. Negli alberghi e nelle altre strutture ricettive con più di 50 posti letto, la superficie netta della vasca può essere estesa fino a 100 mq e la vasca principale può essere affiancata da una vasca per bambini con superficie netta non superiore a 30 mq.

3.5. Il vano tecnico, ove non ricavato in costruzioni esistenti fuori terra, deve essere interrato e avere una superficie utile massima di 6,00 mq (10 mq negli alberghi e nelle altre strutture ricettive con più di 50 posti letto), con altezza netta, tra pavimento e intradosso del solaio di copertura, non superiore a 2,20 ml. Il ciclo idraulico deve essere a circuito chiuso, con apposito sistema di smaltimento per la svuotatura e per la pulizia stagionale.

#### **4. Vasche antincendio**

4.1. La realizzazione delle vasche antincendio adibite al solo accumulo dell'acqua, è consentita nel rispetto del vigente Piano Operativo Antincendi Boschivi 2009/2011 approvato con D.G.R. n. 55/2009 e s.m.i.

### **Articolo 59 - Patrimonio edilizio esistente**

#### **1. Interventi di trasformazione**

1.1. Ferme restando le specificazioni e/o le limitazioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi sotto indicati,



## Comune di Monte Argentario

---

così come definiti dalle vigenti norme regionali, purché coerenti con i caratteri tipologici, architettonici e formali storicizzati degli edifici e del paesaggio circostante:

- a. Edifici matrice: sono disciplinati, con le relative aree di pertinenza edilizia, dall'articolo 27 delle presenti norme.
- b. Edifici di valore architettonico e paesaggistico: sono disciplinati, con le relative aree di pertinenza edilizia, dall'articolo 28 delle presenti norme.
- c. Altri edifici: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1, RE2, RE3, come definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica.
- d. Gli interventi che comportino ristrutturazione urbanistica sono consentiti previa approvazione di apposito PA, ovvero, nel caso di edifici con destinazione d'uso agricola, di programma aziendale; tale programma, in presenza di ristrutturazioni urbanistiche e/o trasferimenti di volumetrie riguardanti costruzioni con superficie utile lorda superiore a 200 mq, assume valore di PA.

1.2. La superficie utile lorda massima utilizzabile per le addizioni funzionali, così come definite dalla LR 01/2005 e disciplinate dall'articolo 7, punto 5.2.3 delle presenti norme, consentite con le limitazioni di cui al successivo punto 1.3, non può superare:

- a. edifici con destinazione d'uso agricola adibiti alla residenza agricola:
  - a.1. unità immobiliari con superficie utile lorda inferiore a 28,00 mq: non sono consentite addizioni funzionali;
  - a.2. unità immobiliari con superficie utile lorda superiore a 28,00 mq: 20 mq e comunque non eccedenti il 20% della superficie utile lorda esistente;
- b. edifici con destinazione d'uso agricola adibiti ad usi agricolo - produttivi e/o ad attività connesse all'agricoltura:
  - b.1. se appartenenti ad aziende agricole: fino al 20% della superficie utile lorda esistente, con un massimo di 100 mq e di 300 mc;
  - b.2. se non appartenenti ad aziende agricole ed aventi superficie utile lorda pari ad almeno 30 mq: fino a 20 mq e comunque non eccedenti il 20% della superficie residenziale.
- c. edifici con destinazione d'uso non agricola adibiti, con esclusione della residenza e delle costruzioni aventi superficie utile lorda inferiore a 28,00 mq, alle altre attività integrate con il territorio rurale, così come previsto dall'articolo 50 delle presenti norme: fino a un massimo di 25 mq/unità immobiliare e comunque, in presenza di più unità immobiliari, fino a un massimo di 50 mq/lotto edificato o complesso edilizio, con esclusione delle costruzioni secondarie presenti nella superficie di pertinenza edilizia, per le quali non sono consentite addizioni funzionali
- d. edifici con destinazione d'uso non agricola adibiti alla residenza:
  - d.1. unità immobiliari con superficie utile lorda inferiore a 28,00 mq: non sono consentite addizioni funzionali;



## Comune di Monte Argentario

---

- d.2. unità immobiliari con superficie utile lorda superiore a 28,00 mq fino a un massimo di 20,00 mq/unità immobiliare e comunque, in presenza di più unità immobiliari, di 50 mq/lotto edificato o complesso edilizio, con esclusione delle costruzioni secondarie presenti nella superficie di pertinenza edilizia, per le quali non sono consentite addizioni funzionali.

1.3. Le addizioni funzionali possono riguardare il rialzamento del sottotetto o lo sbassamento del piano terra, al fine di garantirne l'abitabilità o l'agibilità, a condizione che:

- a. la maggiore altezza ricavabile all'interno dei locali non sia superiore a 0,50 ml;
- b. la maggiore volumetria ricavabile non sia superiore a quella che si otterrebbe moltiplicando la superficie utile lorda aggiuntiva, consentita per le diverse tipologie di edifici sulla base di quanto disposto dal precedente punto 1.2, per l'altezza minima richiesta dalla normativa vigente in relazione alle singole destinazioni d'uso in essere.

La maggiore volumetria ricavabile attraverso il rialzamento del sottotetto o lo sbassamento del piano terra è in ogni caso sostitutiva, in tutto o in parte, di quella ottenibile attraverso gli interventi disciplinati dal precedente punto 1.2.

1.4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione e di ristrutturazione urbanistica possono essere approvati nell'ambito di progetti organici, che dimostrino coerenza con i caratteri storici, tipologici e architettonici dell'edificio e con i caratteri paesaggistici del contesto rurale.

Gli ampliamenti e/o i rialzamenti degli edifici esistenti devono rispettare le distanze di cui al DM 1444/1968.

### **2. Frazionamento**

2.1. Il frazionamento di edifici esistenti non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile lorda inferiore a 40 mq. Tale limite si applica a tutte le unità immobiliari ad uso abitativo permanente, siano esse agricole o con destinazione d'uso non agricola. Non si applica invece alle unità immobiliari ad uso turistico, agriturismo, commerciale, sociale o per pubblici esercizi, nelle quali la superficie utile lorda non può essere inferiore a 40 mq.

2.2. Le disposizioni di cui al precedente punto 2.1 si applicano anche agli edifici legittimamente realizzati o legittimati dopo l'entrata in vigore delle presenti norme.

### **3. Edifici esistenti con destinazione d'uso agricola**

3.1. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso degli annessi agricoli, stabili o precari, realizzati con apposito titolo abilitativo in applicazione delle leggi regionali n. 10/1979 e n. 64/1995, ancorché in presenza di convenzioni scadute, o legittimati da concessioni in sanatoria.

3.2. Previa approvazione del programma aziendale, nei casi previsti dalle presenti norme, è invece consentita l'utilizzazione ai fini non agricoli, per gli usi di cui all'articolo 51 delle presenti norme, degli annessi agricoli realizzati prima dell'entrata in vigore della legge regionale n. 10/1979. In presenza di annessi realizzati dopo l'impianto del Nuovo Catasto con strutture prefabbricate, la suddetta utilizzazione ai fini non agricoli può avvenire esclusivamente previo intervento di demolizione e ricostruzione, con riutilizzo di una volumetria non superiore a





## Comune di Monte Argentario

---

quella ottenuta moltiplicando il 50% della superficie utile lorda esistente per una altezza virtuale di 3,00 ml o, se inferiore, per l'altezza effettiva.

3.3. Previa approvazione del programma aziendale, è consentita l'utilizzazione ai fini non agricoli, per gli usi di cui all'articolo 51 delle presenti norme, degli edifici che ospitano residenze agricole, ancorché non estese a tutta la consistenza dell'edificio.

### **4. Edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola**

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. Non sono consentiti cambi di destinazione d'uso in favore della residenza o per attività integrative a quella agricola.

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

In tali casi deve essere pertanto garantita la sostanziale conservazione:

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

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

## **Articolo 60 - Nuove costruzioni**

### **1. Residenza**

1.1. Ferme restando le specificazioni e/o le limitazioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme, ove consentito dalle disposizioni di cui alla Parte Quarta, Titolo II, Capo II, è ammessa la realizzazione di nuove residenze agricole ad uso degli imprenditori agricoli professionali, previo riutilizzo prioritario del patrimonio edilizio esistente.

1.2. In coerenza con quanto previsto dal PS, le nuove costruzioni mantengono la destinazione d'uso agricola per un periodo di almeno 20 anni dalla loro ultimazione



## Comune di Monte Argentario

---

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.
- d. l'intervento dovrà perseguire il conseguimento dell'aggregazione edilizio-urbanistica o in assenza di preesistenze edilizie il rispetto della maglia territoriale e poderale storicamente consolidata.

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;
- 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;



## Comune di Monte Argentario

---

- 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.

### **2. Manufatti agricoli ad uso produttivo**

Ferme restando le specificazioni e/o le limitazioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme, nel territorio rurale è consentita la costruzione di nuovi manufatti agricoli ad uso produttivo, sulla base dei procedimenti abilitativi e nel rispetto dei caratteri costruttivi, conformi alle caratteristiche e alle tradizioni tipiche del territorio rurale oltre che dei criteri insediativi di cui ai precedenti commi 1.3 lett. d) e 1.7, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle costruzioni esistenti. Tali manufatti, con riferimento alla classificazione di cui all'articolo 52 delle presenti norme, si distinguono in:



## Comune di Monte Argentario

---

- a. **“manufatti agricoli precari stagionali”**, ad uso di tutte le tipologie di aziende agricole;
- b. **“annessi agricoli stabili”** ad uso delle aziende “produttive”.

### **2.1. Manufatti agricoli precari stagionali**

2.1.1. I manufatti precari stagionali sono strutture leggere, utilizzabili per esigenze stagionali strettamente connesse alla conduzione di aziende agricole produttive, che soddisfano contemporaneamente i seguenti requisiti:

- a. presuppongono un periodo di utilizzazione non superiore ai 6 mesi nel corso dell’anno solare;
- b. sono realizzati in legno o in altri materiali leggeri e facilmente smontabili, senza presupporre alcuna parte in muratura;
- c. sono semplicemente appoggiati a terra ed eventualmente ancorati, senza presupporre opere di fondazione, basamenti o altre opere in muratura;
- d. non alterano in modo permanente i terreni dove sono installati, né tanto meno i caratteri storicizzati del paesaggio, evitando modifiche alla morfologia, alla rete drenante naturale, alle sistemazioni idraulico agrarie;
- e. sono utilizzabili anche per la vendita diretta dei prodotti aziendali, nelle forme previste dall’apposito regolamento comunale delle attività commerciali, o per altri usi connessi alla conduzione aziendale.

2.1.2. La loro installazione, fatte salve le competenze delle commissioni consultive comunali e degli enti preposti alla gestione dei vincoli, nonché le restrizioni nelle aree sotto indicate, è consentita:

- a. previa comunicazione alla Amministrazione Comunale, accompagnata da idonee garanzie per la loro rimozione, nelle modalità definite dal RE;
- 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. Il RE ne disciplina specificatamente i caratteri costruttivi, le procedure e le condizioni abilitative

2.1.4. La superficie dei manufatti precari stagionali è 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
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



## Comune di Monte Argentario

---

2.1.5. Non è comunque consentito installare manufatti precari stagionali all'interno degli ambiti territoriali:

- "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).

### 2.2 Annessi stabili

2.2.1. E' ammessa la realizzazione di nuovi annessi agricoli, soltanto a seguito dell'approvazione del Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale, che dimostri l'effettiva necessità della realizzazione di tali nuove costruzioni per la corretta gestione e conduzione dell'azienda agricola. Gli annessi stabili sono costruzioni destinate ad usi agricolo - produttivi o di supporto alle attività aziendali. Essi non sono configurabili, né è in alcun modo ammessa la loro destinazione e/o utilizzazione, come residenze, strutture ricettive o luoghi di ricreazione, se pure a titolo temporaneo o saltuario.

2.2.2. Si articolano in due tipologie:

**a.** annessi che presuppongono la permanenza continuativa di persone, realizzabili, previa approvazione del programma aziendale, ad uso delle "aziende primarie", così come definite dall'articolo 52 delle presenti norme. **Comprendono:**

- "centri aziendali": sedi direzionali, uffici, mense per il personale, spogliatoi, locali per la lavorazione continuativa e la trasformazione dei prodotti agricoli, ecc.;

**b.** annessi che non presuppongono la permanenza continuativa di persone, (locali per lo stoccaggio e/o per lavorazioni saltuarie di prodotti agricoli, rimesse di mezzi e macchinari, tettoie, cantine, etc.).realizzabili, previa approvazione del programma aziendale, ad uso delle "aziende produttive", delle "aziende minime" e alle "aziende di media capacità produttiva", così come definite dall'articolo 52 delle presenti norme. **Comprendono:**

- locali per il ricovero e lo stoccaggio dei prodotti aziendali;
- locali per la lavorazione saltuaria e la trasformazione dei prodotti aziendali;
- locali per la rimessa di mezzi, macchinari, ecc.;
- locali per la promozione, la degustazione, la vendita diretta dei prodotti aziendali;



## Comune di Monte Argentario

---

2.2.2.1. Le cantine devono essere realizzate completamente interrato su tre lati. Sono consentite 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.

2.2.3. Gli annessi stabili, così realizzati, non possono mutare la destinazione d'uso agricola.

2.2.4. **Non è consentito** realizzare annessi stabili all'interno degli ambiti territoriali sotto elencati:

- "Aree a prevalente carattere naturale (En)" di cui all'art. 61 delle presenti norme, se non ad uso delle aziende agricole produttive, così come definite dall'articolo 52 delle stesse;
- "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).

### 2.3. Serre

Nel territorio comunale non è consentita l'installazione di serre, ancorché con copertura stagionale, **ad eccezione di serre botaniche con finalità didattiche.**



## Comune di Monte Argentario

---

### **Capo II: "Ambiti territoriali"**

#### Sezione A

#### "Ambiti territoriali a prevalente carattere naturale (En)"

### **Articolo 61 - Aree a prevalente carattere naturale (En)**

#### **1. Definizione**

1.1 Sono parti del territorio comunale che per ragioni storiche e/o ambientali presentano caratteri naturali o prevalentemente naturali. Comprendono boschi, macchie, garighe, praterie ad ampelodesma, aree rupestri interne e costiere, aree con vegetazione umida di acque dolci o salmastre. Comprendono altresì aree circoscritte utilizzate per le attività agricole.

1.2. Costituiscono un patrimonio strategico ai fini:

- naturalistici, per la presenza di flora, fauna, habitat di interesse sovranazionale;
- paesaggistici, come parte identitaria imprescindibile dell'Argentario, sfondo panoramico suggestivo per le vedute dal mare, ecosomaico complesso e ricco di articolazioni;
- scientifici e didattici, come luogo di studio, ricerca, documentazione, visite guidate;
- culturali, per la presenza di strutture militari e religiose che hanno prodotto una rete diffusa di luoghi antropizzati isolati nella natura;
- escursionistici, per le potenziali forme di fruizione legate alla riscoperta della rete dei sentieri e dei percorsi storici;
- economici e sociali, per la possibilità di trasformare, in visitatori e frequentatori dell'interno, i turisti della nautica e delle aree balneari, sviluppando nuove attività economica e nuove opportunità di lavoro.

1.3. Al loro interno valgono le disposizioni che seguono, con le specificazioni, le limitazioni e/o le integrazioni di cui alle Parti Seconda, Terza delle presenti norme e alla Parte Quarta, Capo I, del presente Titolo.

#### **2. Prestazioni funzionali**

2.1. Al loro interno sono consentite le funzioni finalizzate alla conservazione della natura, nonché tutte le forme di fruizione e di utilizzazione delle risorse naturali e storico-culturali compatibili con la conservazione degli attuali livelli di naturalità.

2.2. Sono altresì consentite le funzioni agricole e forestali, nonché le funzioni connesse con l'agricoltura e la forestazione.

2.3. Sono infine consentite le seguenti funzioni integrate, purché esercitate con utilizzazione del patrimonio edilizio esistente non agricolo e purché non concentrate e non comportanti eccessivi carichi urbanistici e/o ambientali:

- 2.3.1. funzioni di servizio consistenti in: attrezzature e servizi di interesse comune a carattere culturale, scientifico, didattico, formativo, ricreativo, escursionistico, religioso e per attività sociali connesse;
- 2.3.2. funzioni turistico-ricettive consistenti in:





## Comune di Monte Argentario

---

- a. strutture ricettive: limitatamente ai bad & breakfast fino a un massimo di 10 posti letto/struttura (o nella tipologia e nella consistenza effettiva se già esistenti alla entrata in vigore delle presenti norme).
- 2.3.3 funzioni commerciali consistenti in: esercizi di ristoro fino a un massimo di 30 coperti (o nella consistenza effettiva se già esistenti alla entrata in vigore delle presenti norme). Agli esercizi di ristoro possono essere funzionalmente collegate piccole strutture ricettive, ottenute attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, con un massimo di 16 posti letto/struttura. Il collegamento funzionale, che deve dare luogo alla gestione unitaria dell'esercizio di ristoro e della struttura ricettiva, risponde ai requisiti specificatamente definiti dal RE.

2.4. La residenza non agricola è consentita esclusivamente se e in quanto già legittimamente presente all'entrata in vigore delle presenti norme.

### **3. Nuove costruzioni**

3.1. Vi è ammessa, se e in quanto non in contrasto con le disposizioni di cui alle Parti Seconda, Terza e Quarta, Titolo II, Capo 1 delle presenti norme, l'installazione di pergolati come definiti e dimensionati in appendice alla Lettera a) comma 6, la costruzione di annessi agricoli e la installazione di manufatti precari stagionali ad uso delle aziende produttive che dimostrino di non avere possibilità di utilizzare, a tale scopo, terreni ubicati nelle zone a prevalente carattere agricolo.

3.2. Non sono invece consentite altre costruzioni, a qualsiasi uso destinate, se non previste espressamente dal piano di gestione dell'ASDI e funzionali alla fruizione escursionistica. Tali costruzioni, che devono essere realizzate completamente in legno e che non devono essere permanentemente ancorate al suolo, possono essere gestite esclusivamente dall'ASDI in forma consortile e devono essere obbligatoriamente rimosse in caso di cessazione dell'ASDI.

3.3. Previa predisposizione di uno specifico piano di assetto unitario, è consentita la realizzazione di piccoli parcheggi pubblici di supporto ai monumenti e alla fruizione escursionistica dell'interno. Tali parcheggi, che devono conformarsi ai caratteri costruttivi definiti dall'articolo 41 delle presenti norme, non possono avere una capienza superiore a 20 posti auto/cadauno.

3.4. In attuazione del "Piano direttore delle spiagge", di cui all'articolo 48 delle presenti norme, e sulla base delle disposizioni ivi indicate, è consentita la realizzazione di piccoli parcheggi e di strutture di servizio alle spiagge.

### **4. Edifici esistenti con destinazione d'uso agricola**

4.1. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso agricola sono consentiti, 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, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1, RE2 e RE3 così come definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme, sostituzione edilizia.

### **5. Edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola**

5.1. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola in conformità a quanto disciplinato dall'art. 50, sono consentiti, 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, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo,



## Comune di Monte Argentario

---

ristrutturazione edilizia RE1 e RE2 così come definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme.

5.2. Sugli edifici che, alla data di adozione delle presenti norme, ospitano strutture ricettive ed esercizi di ristoro sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione edilizia RE3, così come definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme.

### **6. Agriturismo**

Le attività agrituristiche sono consentite entro il limite massimo dei 30 posti letto/azienda.



## Comune di Monte Argentario

---

### Sezione B

*"Ambiti territoriali a prevalente carattere agricolo (Ea)"*

#### **Articolo 62 - Ripartizione delle Aree a prevalente carattere agricolo**

1. Sono le aree dove le caratteristiche dei terreni, le sistemazioni idraulico-agrarie, gli usi passati e le potenzialità attuali rendono praticabili le attività agricole.
2. Si distinguono in:
  - 2.1. "Aree agricole di interesse primario" (Ea.1): sono le aree a più elevato pregio potenziale per finalità agricolo - produttive, al cui interno le attività agricole sono sostenute e valorizzate;
  - 2.2. "Aree con prevalente funzione agricola" (Ea.2): sono le aree dove le attività agricole, che spesso rivestono carattere amatoriale e di presidio territoriale, si integrano con le attività compatibili del territorio rurale previste dalle presenti norme.

#### **Articolo 63 - Aree agricole di interesse primario (Ea.1)**

##### **1. Definizione**

1.1. Sono le aree nelle quali, per le caratteristiche dei suoli, per la presenza di aziende agrarie professionali, per le sistemazioni idraulico-agrarie e per le modalità di uso in essere, si persegue lo sviluppo e la valorizzazione delle attività agricole tradizionali, con particolare riguardo a viticoltura, olivicoltura, frutticoltura, orticoltura.

1.2. Comprendono le aree de Le Piane, di Cala Grande, di Capo d'Uomo, de L'Olmo.

1.3. Al loro interno valgono le disposizioni che seguono, con le specificazioni, le limitazioni e/o le integrazioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme e alla Parte Quarta, Capo I, del presente Titolo.

##### **2. Prestazioni funzionali**

2.1. Al loro interno sono consentite le funzioni agricole e forestali, nonché le funzioni connesse con l'agricoltura e la forestazione.

2.2. Sono altresì consentite le seguenti funzioni integrate, purché esercitate con utilizzazione del patrimonio edilizio esistente non agricolo:

- 2.2.1. funzioni di servizio consistenti in: attrezzature e servizi di interesse comune a carattere culturale, scientifico, didattico, formativo, ricreativo, escursionistico, religioso e per attività sociali connesse;
- 2.2.2. ad opera delle aziende produttive, o di operatori ad esse collegati nelle forme definite dal RE:
  - a. commercio al dettaglio, in esercizi di vicinato operanti nel settore merceologico alimentare con superficie di vendita non superiore a 100,00 mq;
  - b. somministrazione di alimenti e bevande, in esercizi di ristoro fino a un massimo di 30 coperti ubicati in prossimità di percorsi escursionistici segnalati.



## Comune di Monte Argentario

---

2.3. La residenza non agricola è consentita esclusivamente se e in quanto già legittimamente presente all'entrata in vigore delle presenti norme.

### **3. Modalità di attuazione**

3.1. I progetti e i piani aziendali che prevedano il riutilizzo di ex coltivi per fini agricoli devono essere preventivamente sottoposti alla valutazione di incidenza ai sensi della vigente normativa di settore.

3.2. Qualora i terreni interessati, ancorché terrazzati, rientrino tra gli ambienti aperti naturali di cui all'articolo 18 delle presenti norme e risultino occupati da formazioni vegetali quali garighe o prateria ad ampelodesma, il recupero ai fini agricoli non potrà interessare la totalità della superficie, ma dovrà mantenerne una percentuale non inferiore al 20% nelle condizioni naturali di stato.

### **4. Nuove costruzioni ad uso agricolo**

Ad uso delle aziende produttive di cui all'articolo 52 delle presenti norme, è consentita 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, la costruzione di residenze, l'installazione di pergolati come definiti e dimensionati in appendice alla Lettera a) comma 6, di annessi stabili, di annessi precari stagionali e di centri interaziendali di servizio per l'agricoltura.

#### 4.1. Residenze e annessi stabili.

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, a fronte del mantenimento in produzione delle superfici fondiari minime così come definite all'art. 60 comma 1.8.

4.1.2. Le nuove residenze agricole non possono avere una superficie utile lorda superiore a 130 mq.

4.1.3. E' ammessa la deroga alle superfici fondiari minime, fino a un massimo del 50%, per le aziende agricole condotte da imprenditori agricoli professionali, il cui ordinamento colturale prevalente (Orientamento Tecnico Economico: OTE) sia rivolto per oltre l'80% della PLV all'agricoltura biologica. Tali aziende devono motivare e dimensionare il fabbisogno di nuovi annessi mediante la redazione del programma aziendale, che deve pertanto curare, in particolare, gli aspetti relativi alla valutazione della convenienza economica degli interventi.

### **5. Edifici esistenti con destinazione d'uso agricola**

5.1. Sugli edifici con destinazione d'uso agricola sono ammessi, se e in quanto non in contrasto con le disposizioni di cui alle Parti Seconda e Terza e Quarta, Titolo II, Capo 1 delle presenti norme, i seguenti interventi:

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



## Comune di Monte Argentario

---

5.2. Non sono ammessi interventi che comportino mutamento della destinazione d'uso degli edifici agricoli.

5.3. Gli interventi edilizi consentiti, con l'eccezione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria purché non comportanti la creazione di nuovi servizi igienici e/o tecnologici, sono comunque subordinati alla dimostrazione, secondo le modalità definite dal RE, della effettiva conduzione agricola dei fondi di pertinenza e alla manutenzione delle componenti tradizionali del paesaggio (terrazze coltivate, muri a secco, viabilità minore, ecc.).

### **6. Edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola**

6.1. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola in conformità a quanto disciplinato dall'art. 50, 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, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1 e RE2, così come definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme.

6.2. Sugli edifici che, alla data di adozione delle presenti norme, ospitano strutture ricettive ed esercizi di ristoro sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione edilizia RE3, così come definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme.

### **7. Agriturismo**

7.1. Le attività agrituristiche sono consentite anche oltre il limite massimo dei 30 posti letto/azienda.

7.2. Non è consentita l'ospitalità in spazi aperti con tende o altri mezzi di pernottamento autonomo.

## **Articolo 64 - Aree con prevalente funzione agricola (Ea.2)**

### **1. Definizione**

1.1 Sono le aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, con terreni condotti prevalentemente da piccole aziende agricole e da agricoltori amatoriali. Sono caratterizzate da una accentuata differenziazione nell'uso del territorio, con presenza consistente, soprattutto in prossimità dei centri abitati, di oliveti, orti e colture permanenti miste.

1.2. Al loro interno valgono le disposizioni che seguono, con le specificazioni, le limitazioni e/o le integrazioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme e alla Parte Quarta, Capo I, del presente Titolo II.

### **2. Prestazioni funzionali**

2.1. Al loro interno sono consentite le funzioni agricole e forestali, nonché le funzioni connesse con l'agricoltura e la forestazione.

2.2. Sono inoltre consentite le seguenti funzioni integrate, purché esercitate con utilizzazione del patrimonio edilizio esistente non agricolo



## Comune di Monte Argentario

---

- 2.2.1. funzioni di servizio consistenti in: attrezzature e servizi di interesse comune a carattere culturale, scientifico, didattico, formativo, ricreativo, escursionistico, religioso e per attività sociali connesse;
- 2.2.2. funzioni turistico-ricettive consistenti in:
  - a. strutture ricettive: limitatamente a bad & breakfast fino a un massimo di 12 posti letto/struttura (o nella tipologia e nella consistenza effettiva se già esistenti alla entrata in vigore delle presenti norme);
- 2.3.3. funzioni commerciali consistenti in:
  - a. commercio al dettaglio: in esercizi di vicinato operanti nel settore merceologico alimentare e aventi superficie di vendita non superiore a 50,00 mq;
  - b. esercizi di ristoro: fino a un massimo di 50 coperti (o nella consistenza effettiva se già esistenti alla entrata in vigore delle presenti norme), purché ubicati in prossimità di percorsi escursionistici segnalati. Agli esercizi di ristoro possono essere funzionalmente collegate piccole strutture ricettive alberghiere, ottenute attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, con un massimo di 20 posti letto/struttura. Il collegamento funzionale, che deve dare luogo alla gestione unitaria dell'esercizio di ristoro e della struttura ricettiva, risponde ai requisiti specificatamente definiti dal RE.

2.3. La residenza non agricola è consentita esclusivamente se e in quanto già legittimamente presente all'entrata in vigore delle presenti norme.

### **3. Modalità di attuazione**

3.1. I progetti e i piani aziendali che prevedano il riutilizzo di ex coltivi per fini agricoli devono essere preventivamente sottoposti alla valutazione di incidenza ai sensi vigente normativa di settore.

3.2. Qualora i terreni interessati, ancorché terrazzati, rientrino tra gli ambienti aperti naturali di cui all'articolo 18 delle presenti norme e risultino occupati da formazioni vegetali quali garighe o prateria ad ampelodesma, il recupero ai fini agricoli non potrà interessare la totalità della superficie, ma dovrà mantenerne una percentuale non inferiore al 20% nelle condizioni naturali di stato.

### **4. Nuove costruzioni ad uso agricolo**

4.1. Ad uso delle aziende produttive, di cui all'articolo 52 delle presenti norme, 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, la costruzione di nuove costruzioni ad uso abitativo e di annessi stabili, nonché l'installazione di manufatti precari stagionali nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 60. E' altresì ammessa l'installazione di manufatti precari e di pergolati come definiti e dimensionati in appendice alla Lettera a) comma 6, ad uso delle aziende minime e degli agricoltori amatoriali, ai sensi degli articoli 52 e 60 delle presenti norme.

4.2. La realizzazione di residenze agricole e/o di annessi stabili per l'agricoltura è ammessa, previa approvazione del programma aziendale, a fronte del mantenimento in produzione delle superfici fondiari minime così come definite all'art. 60 comma 1.8.

4.3. Le nuove residenze agricole non possono avere una superficie utile lorda superiore a 130 mq.



## Comune di Monte Argentario

---

4.4. E' ammessa la deroga alle unità colturali minime, fino a un massimo del 50%, per le aziende agricole condotte da imprenditori agricoli professionali, il cui ordinamento colturale prevalente (Orientamento Tecnico Economico: OTE) sia rivolto per oltre l'80% della PLV all'agricoltura biologica. Tali aziende devono motivare e dimensionare il fabbisogno di nuovi annessi mediante la redazione del programma aziendale, che deve pertanto curare, in particolare, gli aspetti relativi alla valutazione della convenienza economica degli interventi.

### **5. Edifici esistenti con destinazione d'uso agricola**

5.1. Sugli edifici con destinazione d'uso agricola sono ammessi, se e in quanto non in contrasto con le disposizioni di cui alle Parti Seconda, Terza e Quarta, Titolo II, Capo 1 delle presenti norme, i seguenti interventi:

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

5.2. Gli interventi edilizi consentiti, con l'eccezione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria purché non comportanti la creazione di nuovi servizi igienici e tecnologici, sono comunque subordinati alla dimostrazione, secondo le modalità definite dal RE, della effettiva conduzione agricola dei fondi di pertinenza e alla manutenzione delle componenti tradizionali del paesaggio (terrazze coltivate, muri a secco, viabilità minore, ecc.).

### **6. Edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola**

6.1. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola in conformità a quanto disciplinato dall'art. 50, se e in quanto non in contrasto con le disposizioni di cui alle Parti Seconda, Terza e Quarta, Titolo II, Capo 1 delle presenti norme, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1 e RE2 così come definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme.

6.2. Sugli edifici che, alla data di adozione delle presenti norme, ospitano strutture ricettive ed esercizi di ristoro sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione edilizia RE3, così come definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme.

### **7. Agriturismo**

7.1. Le attività agrituristiche sono consentite entro il limite massimo dei 30 posti letto/azienda.

7.2. Non è consentita l'ospitalità in spazi aperti con tende o altri mezzi di pernottamento autonomo.





## Comune di Monte Argentario

---

### Sezione C

"Ambiti territoriali a prevalente carattere insediativo"

## Articolo 65 - Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale (IR)

### 1. Definizione

1.1. Sono le aree urbanizzate per la residenza esterne agli ambiti urbani e ubicate nell'arco costiero settentrionale e nord-orientale. Al loro interno ricadono strutture ricettive alberghiere e residenze turistico - alberghiere.

1.2. Sono individuate dalle tavole grafiche del R.U. con la sigla "IR".

1.3. Sono distinte nelle seguenti sottozone:

- **IR.1:** residenze e strutture ricettive di Santa Liberata, Torre Calvello e Punta Nera, ubicate a valle della SP 161 Porto Santo Stefano e/o soggette a limitazione delle trasformazioni dal PS;
- **IR.2:** residenza e strutture ricettive La Soda e Poggio Calvello ubicate a monte della SP 161 Porto Santo Stefano; ~~attività commerciali di pubblico esercizio in località Ferrarossa, residenze di Terra Rossa~~, Costa di Teva a Santa Liberata ubicate a monte della SP 161 Porto Santo Stefano; residenze di Punta Lividonia, Le Crocine, Poggio Andreini e Cannatelli prossime all'ambito urbano di Porto Santo Stefano; residenze limitrofe all'ambito urbano di Pozzarello.

### 2. Prestazioni qualitative

2.1. Al loro interno devono essere migliorati gli standards ambientali, paesaggistici e urbanistici, in particolare attraverso:

- l'incremento delle dotazioni di verde, della permeabilità dei terreni, degli spazi per la sosta veicolare;
- la minimizzazione degli impatti visuali;
- il miglioramento delle infrastrutture viarie;
- la dotazione dei servizi di base.

### 3. Prestazioni funzionali

3.1. Purché esercitate con utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, vi sono consentite le seguenti funzioni:

- 3.1.1. ove già esistente alla adozione delle presenti norme: residenza, permanente o temporanea, e relative aree di pertinenza;
- 3.1.2. uffici e studi professionali;
- 3.1.3. piccoli laboratori artigianali e artigianato di servizio con superficie utile lorda non superiore a 150 mq;
- 3.1.4. funzioni turistico-ricettive consistenti in bad & breakfast, alberghi e, solo se esistenti alla adozione delle presenti norme, residenze turistico - alberghiere o altre strutture ricettive;



## Comune di Monte Argentario

---

### 3.1.5. funzioni commerciali:

- a. commercio al dettaglio, limitatamente agli empori polifunzionali e agli esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 100,00 mq/cad;
- b. pubblici esercizi

### 3.1.6. servizi pubblici di interesse locale;

### 3.1.7. verde privato;

### 3.1.8. parcheggi privati (a raso).

3.2. Purché esercitate senza recare disturbo alle persone, nelle aree libere da edificazioni sono altresì consentite le attività agricole. Tali aree, se facenti parte di aziende agricole, concorrono alla formazione delle unità colturali di cui all'articolo 52 delle presenti norme. Al loro interno, tuttavia, non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni agricole.

## **4. Caratteri costruttivi degli edifici e degli spazi aperti**

4.1. I caratteri costruttivi degli edifici e degli spazi aperti sono specificatamente disciplinati dal RE, ferme restando le disposizioni che seguono.

### 4.2. Edifici

4.2.1. Gli interventi di rifacimento dei fronti esterni e delle coperture degli edifici devono avere carattere unitario e devono essere pertanto estesi a tutti i prospetti (se l'edificio è isolato), all'intera facciata (se l'edificio è parte di una quinta stradale) e/o all'intera copertura.

4.2.2. Gli interventi edilizi, di qualsivoglia natura, non possono comportare la realizzazione di edifici con più di due piani fuori terra.

4.2.3. Le coperture devono essere realizzate con falde inclinate e manto di copertura in laterizio.

4.2.4. Tutte le opere murarie, di qualsiasi tipo, devono essere realizzate con finiture in pietra o laterizio faccia vista ovvero con intonaco tintecciato, evitando parti in cemento armato faccia vista.

### 4.3. Spazi aperti pertinenziali

4.3.1. Negli spazi aperti non pavimentati, costituiti da orti e giardini, deve essere favorita la permeabilità dei suoli, ovvero l'intercettazione delle acque di pioggia attraverso adeguate opere di drenaggio, superficiale o profondo, con successivo convogliamento verso i fossi limitrofi o verso la rete fognaria, se in condizioni di ricevere le acque trattenute. Gli arredi vegetali sono costituiti dalle piante autoctone ~~e naturalizzate indicate dal RE.~~

4.3.2. Le recinzioni dei lotti possono essere realizzate con muretto in pietra faccia vista o con finitura a intonaco civile, eventualmente sormontato da ringhiera metallica, ovvero con siepi addossate a reti a maglia sciolta. Sono vietate le ringhiere non improntate a criteri di sobrietà formale. E' altresì vietata la realizzazione di muri in cemento faccia vista.

4.3.3. Gli spazi pertinenziali in pendio possono essere sistemati attraverso terrazzamenti retti da muri in pietra faccia vista o comunque rivestiti con pietra faccia vista.

4.3.4. Negli spazi pertinenziali è consentita la realizzazione di posti auto scoperti, purché legati da vincolo di pertinenzialità all'unità immobiliare di riferimento nelle forme definite dal RE. Tali posti auto devono avere accesso diretto dalla strada e devono essere realizzati con fondo



## Comune di Monte Argentario

---

bianco ovvero limitando al massimo livello l'impermeabilizzazione del suolo. A protezione dei posti auto e per contenerne l'impatto visuale, possono essere installati pergolati in legno o metallo, privi di copertura atta ad impedire il passaggio della pioggia e realizzati secondo le modalità definite dal RE.

### **4.4. Ambiti di tutela e valorizzazione del paesaggio**

4.4.1. Sono le parti di territorio non urbanizzate ricadenti all'interno del perimetro degli ambiti IR1 e IR2, in cui non sono presenti edifici o opere infrastrutturali. Nel loro insieme costituiscono struttura formale del paesaggio e sono assunti come fattori di rilevanza estetica e di identità simbolica del territorio rurale. Sono individuate con apposito segno grafico (Amt) nell'Elaborato C: Territorio rurale.

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

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

- a. ogni nuova costruzione per finalità residenziale;
- b. la realizzazione di eventuali ampliamenti volumetrici (volumi tecnici interrati fuori sagoma e fuori terra) consentiti sulla base della disciplina di cui al Titolo II della Parte Quarta e dell'art. 7 delle presenti norme;

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

4.4.5. Nei casi in cui l'ambito di tutela intercetta la pertinenza edilizia come definita all'art. 54 delle presenti norme, gli interventi edilizi consentiti al successivo comma 5 deve avvenire nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 4.4.3. e 4.4.4..

### **5. Interventi consentiti**

5.1. Nel rispetto delle distanze di cui al DM n. 1444/1968 e ferme restando le specificazioni e/o le limitazioni di cui al precedente punto 4.4 e alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di seguito specificati:

- Sottozona **IR.1:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1 e RE2 di cui all'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme;
- Sottozona **IR.2:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1, RE2 e RE3 di cui all'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme. Lungo il canale di Santa Liberata è consentita la posa di imbarcazioni da diporto, limitatamente all'area di proprietà demaniale come individuato nell'Elaborato C: Territorio rurale: ambiti territoriali con il simbolo (Imd – Ambito destinato alla posa di imbarcazioni da diporto).

5.2. Ristrutturazione edilizia

5.2.1. Gli elaborati grafici di progetto, che prevedono interventi di ristrutturazione edilizia RE3,



## Comune di Monte Argentario

---

così come definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme, devono evidenziare con chiarezza che, a intervento ultimato:

- a. la superficie coperta complessiva non supera il 40% della superficie complessiva del lotto di pertinenza dell'edificio, mentre la superficie impermeabilizzata non supera il 75%. Qualora il rilievo dello stato di fatto evidenzii il superamento di dette soglie, l'intervento risulta fattibile qualora non produca, direttamente o indirettamente, una ulteriore diminuzione della superficie coperta e della superficie permeabile del lotto e comporti, di contro, un qualsivoglia miglioramento dello stato precedente;
- b. risultano soddisfatte le dotazioni di parcheggi richieste dalle vigenti norme regionali e nazionali, con una dotazione minima per la residenza di n. 1 posti auto/unità immobiliare;
- c. l'altezza dell'edificio non supera i due piani fuori terra e comunque 6,50 ml ovvero l'altezza esistente prima dell'intervento, nel rispetto dei parametri di cui al precedente punto 4.4.4.;
- d. risultano rispettate le distanze di cui al DM 1444/1968.

### **6. Aree con piani approvati in fase di attuazione (TaR)**

6.1. Comprendono le aree nelle quali sono in atto interventi disciplinati da piani attuativi approvati dalla Amministrazione Comunale prima della entrata in vigore delle presenti norme.

6.2. Sono individuati dalle tavole grafiche del RU con la sigla **TaR** seguita da un numero identificativo.

~~6.3. Al loro interno gli interventi consentiti, nonché le prestazioni qualitative e funzionali richieste, sono disciplinati dai relativi piani approvati e segnatamente:~~

~~Ta R1 Piano di lottizzazione "Terra Rossa"  
Volumetria prevista: 10.463,21 mc  
Destinazioni d'uso: residenza: 10.463,21 mc~~

6.3. Nelle more di attuazione degli interventi previsti dai suddetti piani, nelle aree di cui trattasi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambi di destinazione d'uso.

6.4. Alla scadenza della validità dei piani, nelle aree di cui trattasi si applicano le disposizioni dettate dal presente articolo per le sottozone IR2.

### **Articolo 66 - Insediamenti esistenti a prevalente carattere turistico - residenziale (IRT)**

#### **1. Definizione**

1.1. Sono le aree urbanizzate, a prevalente carattere turistico - residenziale, esterne agli ambiti urbani e ubicate lungo l'intero arco costiero. Al loro interno ricadono strutture ricettive alberghiere e residenze turistico alberghiere.

1.2. Sono individuate dalle tavole grafiche del R.U. con la sigla "IRT".



## Comune di Monte Argentario

---

1.3. Comprendono le seguenti aree: residenze a carattere prevalentemente stagionale e strutture ricettive di Cala Moresca, Olivastri di Cala Moresca, Cala Piccola, Cala del Gesso, Le Cannelle, Lo Acqua Dolce/Carrubo, Sbarcatello, Poggio Pertuso, Le Miniere, Mascherino, Pianone, Costa delle Olive.

### **2. Prestazioni qualitative**

2.1. Al loro interno devono essere migliorati gli standard ambientali, paesaggistici e urbanistici in particolare attraverso:

- l'incremento delle dotazioni di verde, della permeabilità dei terreni, degli spazi per la sosta veicolare;
- la minimizzazione degli impatti visuali;
- la dotazione dei servizi di base.

2.2. Deve essere altresì sostenuta la trasformazione delle strutture abitative in strutture ricettive a gestione unitaria;

### **3. Prestazioni funzionali**

3.1. Purché esercitate con utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, vi sono consentite le seguenti funzioni:

- 3.1.1. ove già esistente alla adozione delle presenti norme: residenza, permanente o temporanea, e relative aree di pertinenza;
- 3.1.2. uffici;
- 3.1.3. funzioni turistico-ricettive consistenti in alberghi e, solo se esistenti alla adozione delle presenti norme, residenze turistico – alberghiere o altre strutture ricettive;
- 3.1.4. funzioni commerciali:
  - a. commercio al dettaglio, limitatamente agli empori polifunzionali e agli esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 100,00 mq/cad;
  - b. pubblici esercizi
- 3.1.5. servizi pubblici di interesse locale;
- 3.1.6. verde privato;
- 3.1.7. parcheggi privati (a raso).

3.2. Purché esercitate senza recare disturbo alle persone, nelle aree libere da edificazioni sono altresì consentite le attività agricole. Tali aree, se facenti parte di aziende agricole, concorrono alla formazione delle unità colturali di cui all'articolo 52 delle presenti norme. Al loro interno, tuttavia, non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni agricole.

### **4. Caratteri costruttivi degli edifici e degli spazi aperti**

4.1. I caratteri costruttivi degli edifici e degli spazi aperti sono specificatamente disciplinati dal RE, ferme restando le disposizioni che seguono.

#### **4.2. Edifici**

4.2.1. Gli interventi di rifacimento dei fronti esterni e delle coperture degli edifici devono avere carattere unitario e devono essere pertanto estesi a tutti i prospetti (se l'edificio è isolato), all'intera facciata (se l'edificio è parte di una quinta stradale) e/o all'intera copertura.

4.2.2. Gli interventi edilizi, di qualsivoglia natura, non possono comportare la realizzazione di edifici con più di due piani fuori terra.



## Comune di Monte Argentario

---

4.2.3. Le coperture devono essere realizzate con falde inclinate e manto di copertura in laterizio;

4.2.4. Tutte le opere murarie, di qualsiasi tipo, devono essere realizzate con finiture in pietra o laterizio faccia vista ovvero con intonaco tinteggiato, evitando parti in cemento armato faccia vista.

### 4.3. Spazi aperti pertinenziali

4.3.1. Negli spazi aperti non pavimentati, costituiti da orti e giardini, deve essere favorita la permeabilità dei suoli, ovvero l'intercettazione delle acque di pioggia attraverso adeguate opere di drenaggio, superficiale o profondo, con successivo convogliamento verso i fossi limitrofi o verso la rete fognaria, se in condizioni di ricevere le acque trattenute. Gli arredi vegetali sono costituiti dalle piante autoctone o naturalizzate ~~indicate dal RE.~~

4.3.2. Le recinzioni dei lotti possono essere realizzate con muretto in pietra faccia vista o con finitura a intonaco civile, eventualmente sormontato da ringhiera metallica, ovvero con siepi addossate a reti a maglia sciolta. E' altresì vietata la realizzazione di muri in cemento faccia vista.

4.3.3. Gli spazi pertinenziali in pendio possono essere sistemati attraverso terrazzamenti retti da muri in pietra faccia vista o comunque rivestiti con pietra faccia vista.

4.3.4. Negli spazi pertinenziali è consentita la realizzazione di posti auto scoperti, purché legati da vincolo di pertinenzialità all'unità immobiliare di riferimento nelle forme definite dal RE. Tali posti auto devono avere accesso diretto dalla strada e devono essere realizzati con fondo bianco ovvero limitando al massimo livello l'impermeabilizzazione del suolo. A protezione dei posti auto e per contenerne l'impatto visuale, possono essere installati pergolati in legno o metallo, privi di copertura atta ad impedire il passaggio della pioggia e realizzati secondo le modalità definite dal RE.

### **4.4. Ambiti di tutela e valorizzazione del paesaggio**

4.4.1. Sono le parti di territorio non urbanizzate ricadenti all'interno del perimetro dell'ambito IRT, in cui non sono presenti edifici o opere infrastrutturali. Nel loro insieme costituiscono struttura formale del paesaggio e sono assunti come fattori di rilevanza estetica e di identità simbolica del territorio rurale. Sono individuate con apposito segno grafico (Amt) nell'Elaborato C: Territorio rurale.

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

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

- a. ogni nuova costruzione per finalità residenziale;
- b. la realizzazione di eventuali ampliamenti volumetrici (volumi tecnici interrati fuori sagoma e fuori terra) consentiti sulla base della disciplina di cui al Titolo II della Parte Quarta e dell'art. 7 delle presenti norme;

4.4.4. In corrispondenza dei tratti panoramici e dei punti visuali non è ammessa alcuna nuova costruzione o sopraelevazione di costruzioni esistenti, compresi tralicci, antenne, ripetitori,



## Comune di Monte Argentario

---

cartelli pubblicitari, recinzioni e siepi o impianti arborei, il cui punto più alto superi la linea che si diparte dal ciglio a valle della strada o dall'area scoperta pubblica.

4.4.5. Nei casi in cui l'ambito di tutela intercetta la pertinenza edilizia come definita all'art. 54 delle presenti norme, gli interventi edilizi consentiti al successivo comma 5 deve avvenire nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 4.4.3. e 4.4.4..

### **5. Interventi consentiti**

5.1. Nel rispetto delle distanze di cui al DM n. 1444/1968 e ferme restando le specificazioni e/o le limitazioni di cui al precedente punto 4.4 e alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di seguito specificati: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1, RE2 e RE3 di cui all'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme.

#### 5.2. Ristrutturazione edilizia

5.2.1. Gli elaborati grafici di progetto, che prevedono interventi di ristrutturazione edilizia RE3, così come definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme, devono evidenziare con chiarezza che, a intervento ultimato:

- a. la superficie coperta complessiva non supera il 40% della superficie complessiva del lotto di pertinenza dell'edificio, mentre la superficie impermeabilizzata non supera il 75%. Qualora il rilievo dello stato di fatto evidenzii il superamento di dette soglie, l'intervento risulta fattibile qualora non produca, direttamente o indirettamente, una ulteriore diminuzione della superficie coperta e della superficie permeabile del lotto e comporti, di contro, un qualsivoglia miglioramento dello stato precedente;
- b. risultano soddisfatte le dotazioni di parcheggi richieste dalle vigenti norme regionali e nazionali, con una dotazione minima per la residenza di n. 1 posti auto/unità immobiliare;
- c. l'altezza dell'edificio non supera i due piani fuori terra e comunque 6,50 ml ovvero l'altezza esistente prima dell'intervento, nel rispetto dei parametri di cui al precedente punto 4.4.4.;
- d. risultano rispettate le distanze di cui al DM 1444/1968.

## **Articolo 67 - Aree per strutture ricettive all'aria aperta: campeggi (T)**

### **1. Definizione**

- 1.1. E' l'area su cui insiste il campeggio esistente in località Feniglia.
- 1.2. E' individuata dagli elaborati grafici del R.U. con la sigla "T".
- 1.3. E' assimilata a una zona D speciale ai sensi del DM 1444/1968.

### **2. Prestazioni qualitative**

In quanto complesso unitario, aperto al pubblico, prevalentemente attrezzato per la sosta e il soggiorno di turisti provvisti di mezzi di pernottamento autonomo, il campeggio articola e qualifica l'offerta comunale, volgendola a segmenti differenziati di domanda.





## Comune di Monte Argentario

---

### **3. Prestazioni funzionali**

3.1. Al suo interno è consentito il campeggio ai sensi della LR 42/2000.

3.2. Purché esercitate con utilizzo delle costruzioni esistenti, vi sono altresì consentite le seguenti funzioni complementari: servizi di ricezione, servizi igienici, servizi di ristoro, spaccio, uffici, attrezzature ricreative, parcheggio a raso.

### **4. Caratteri costruttivi degli edifici e degli spazi aperti**

4.1. I caratteri costruttivi degli edifici e degli spazi aperti sono specificatamente disciplinati dal RE, ferme restando le disposizioni che seguono, dettate in coerenza con le norme regionali vigenti.

#### 4.2. Edifici

4.2.1. Gli interventi di rifacimento dei fronti esterni e delle coperture degli edifici devono avere carattere unitario e devono essere pertanto estesi a tutti i prospetti e/o all'intera copertura.

4.2.2. Gli interventi edilizi, di qualsivoglia natura, non possono comportare la realizzazione di costruzioni con altezza superiore a 3,50 ml.

4.2.3. Le coperture devono essere realizzate con falde inclinate e manto di copertura in laterizio;

4.2.4. Tutte le opere murarie, di qualsiasi tipo, devono essere realizzate con finiture in pietra o laterizio faccia vista ovvero con intonaco tinteggiato, evitando parti in cemento armato faccia vista.

#### 4.3. Spazi aperti

4.3.1. In tutti gli spazi aperti deve essere favorita la permeabilità dei suoli, ovvero l'intercettazione delle acque di pioggia e il loro smaltimento.

4.3.2. Gli arredi vegetali sono costituiti da piante autoctone o naturalizzate.

4.3.3. L'area di pertinenza è recintata con siepi addossate a reti a maglia sciolta.

4.3.4. Le piazzole hanno una superficie minima di 60 mq/cad. Per documentate ragioni tecniche o funzionali possono essere previste piazzole con superficie inferiore, purché il rapporto tra la superficie complessiva delle piazzole e il numero delle piazzole stesse non sia inferiore a 60 mq.

4.3.5. A ogni piazzola si deve accedere direttamente attraverso la viabilità interna, ovvero, nei casi di evidente impossibilità, attraverso passaggi pedonali agevoli e segnalati.

4.3.6. I posti auto, almeno pari al numero delle piazzole, devono avere accesso diretto dalla strada e devono essere realizzati, così come la viabilità interna, con fondo bianco ovvero facendo ricorso a terre stabilizzate che utilizzino l'inerte locale. A protezione dei posti auto e per contenerne l'impatto visuale, possono essere installati pergolati in legno o metallo, privi di copertura atta ad impedire il passaggio della pioggia e realizzati secondo le modalità definite dal RE.



## Comune di Monte Argentario

---

### **5. Interventi consentiti**

5.1. Sulle strutture esistenti, ferme restando le disposizioni di cui alle Parti Seconda, Terza e Quarta, Titolo II, Capo I delle presenti norme, sono consentiti gli interventi di seguito indicati: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1, RE2 e RE3 così come definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme, sostituzione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla preventiva approvazione di un PA convenzionato.

5.3. L'approvazione del PA è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni preliminari, che devono essere preventivamente verificate ovvero garantite da apposite convenzioni o atti unilaterali d'obbligo, registrati e trascritti, contenenti idonee garanzie finanziarie nelle modalità definite dal RE:

- deve essere prodotta apposita certificazione del competente ATO sulla disponibilità della risorsa idrica, ovvero il fabbisogno idrico, per usi potabili e non, deve essere soddisfatto attraverso dotazioni aggiuntive che non gravino sull'acquedotto comunale esistente;
- devono essere assicurati la raccolta e il trattamento delle acque di pioggia che cadono sulle superfici impermeabili, con successiva utilizzazione delle stesse per scopi non potabili;
- deve essere realizzato un sistema autonomo di depurazione che preveda il riutilizzo delle acque reflue;
- deve essere preventivamente individuata, nel territorio comunale, una discarica per inerti autorizzata e regolamentata;
- deve essere assicurato lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani con raccolta differenziata, nonché il compostaggio in proprio della frazione ligneo-cellulosica del verde ornamentale;
- devono essere assicurate le infrastrutture per la mobilità di accesso e per la sosta.

5.4. Non sono comunque consentiti interventi di nuova edificazione, né di incremento della capacità ricettiva e/o delle piazzole legittimamente esistenti.



### **Titolo III: Disposizioni per gli ambiti urbani**

#### **Capo I: Disposizioni generali**

#### **Articolo 68 - Definizioni e finalità**

##### **1. Definizioni**

Ai fini delle presenti norme valgono le definizioni che seguono:

##### 1.1. Tessuti urbani esistenti

1.1.1. Per tessuto urbano esistente si intende una porzione di territorio su cui è già avvenuta la trasformazione del suolo ai fini urbani secondo specifiche modalità morfologiche e strutturali.

1.1.2. I tessuti urbani esistenti concorrono a definire, insieme alle aree con piani e progetti in fase di attuazione, il perimetro aggiornato dei centri abitati.

##### 1.2. Piani e progetti in fase di attuazione

1.2.1. Per piani e progetti in fase di attuazione si intendono i piani, attuativi o complessi, approvati e/o adottati, ovvero i progetti dotati di specifico titolo abilitativo, che disciplinano specifiche aree urbane e che rappresentano atti programmatici formalizzati dalla Amministrazione Comunale prima della entrata in vigore delle presenti norme.

1.2.2. Le aree interessate da piani e progetti in fase di attuazione concorrono a definire, insieme ai tessuti urbani esistenti, il perimetro aggiornato dei centri abitati.

##### 1.3. Tessuti urbani di nuova formazione

1.3.1. Per tessuto urbano di nuova formazione si intende la porzione di territorio, urbanizzato o non urbanizzato, su cui il RU prevede la trasformazione del suolo ai fini urbani ovvero la trasformazione di un tessuto urbano esistente per la creazione di un nuovo tessuto urbano.

1.3.2. I tessuti urbani di nuova formazione sono realizzabili nelle "aree di nuovo impianto" e sono disciplinati, nei caratteri morfologici e strutturali, dalle schede dell'Elaborato F del RU.

1.3.3. I tessuti urbani di nuova formazione concorrono a definire, insieme ai tessuti urbani esistenti, alle aree con piani e progetti in fase di attuazione e alle opere pubbliche esterne ai centri abitati e alle aree di nuovo impianto, il perimetro degli ambiti urbani.

##### 1.4. Opere pubbliche esterne ai centri abitati e alle aree di nuovo impianto

1.4.1. Per opere pubbliche esterne ai centri abitati e alle aree di nuovo impianto si intendono gli interventi diretti, non subordinati alla formazione di comparti e/o alla approvazione di PA, finalizzati al soddisfacimento di esigenze pubbliche e previsti dal RU all'interno dell'UTOE di riferimento del centro abitato, così come definita dal PS.

1.4.2. Le suddette opere pubbliche concorrono a definire, insieme ai tessuti urbani esistenti, alle aree con piani e progetti in fase di attuazione e ai tessuti urbani di nuova formazione, il perimetro degli ambiti urbani.



## Comune di Monte Argentario

---

### 1.5. Centri abitati e perimetro aggiornato dei centri abitati

1.5.1. Per centro abitato si intende un sistema accentrato, polifunzionale e continuo di aree edificate, dotate di servizi e intervallate da strade, piazze, giardini o altri spazi aperti urbanizzati, comprensivo dei lotti liberi interclusi, ubicati all'interno o lungo la linea di bordo, così come delimitato, con apposito perimetro, dalle tavole grafiche del R.U. I centri abitati esistenti nel territorio comunale sono quelli di Porto Santo Stefano (comprensivo del Campone), di Pozzarello, di Porto Ercole (comprensivo di Cala Galera) e di **Terrarossa**.

1.5.2. Gli elaborati grafici del RU individuano, con apposito segno, il perimetro aggiornato dei centri abitati ai sensi della LR 01/2005. Al suo interno ricadono:

- a. i tessuti urbani esistenti che, ai sensi delle vigenti disposizioni regionali, consentono, se e in quanto previsti dalle presenti norme:
  - a.1. interventi di conservazione, trasformazione e/o ampliamento di edifici esistenti;
  - a.2. interventi edilizi di completamento nei lotti liberi interclusi;
  - a.3. interventi per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e, in particolare, di attrezzature e servizi pubblici o di interesse comune;
- b. piani e progetti in fase di attuazione, di cui al precedente punto 1.2 del presente articolo.

### 1.6. "Aree di nuovo impianto"

1.6.1. Per "area di nuovo impianto" si intende una porzione di territorio, interna al perimetro del centro abitato o esterna al suddetto perimetro, ma interna alla sua UTOE di riferimento così come definita dal PS, dove, previa approvazione di un apposito PA, si prevedono interventi volti alla sostituzione e alla riorganizzazione dei tessuti urbani esistenti, ovvero alla creazione di nuovi tessuti urbani.

1.6.2. Attraverso le "aree di nuovo impianto" il RU persegue la riorganizzazione e la qualificazione ecologica, morfologica, strutturale e funzionale dei centri abitati, nonché, in coerenza con le disposizioni del PS, il loro completamento e il loro ampliamento con interventi anche esterni al perimetro aggiornato dei centri abitati..

1.6.3. Ai sensi della LR 01/2005, articolo 55, le previsioni relative alle "aree di nuovo impianto" decadono dopo cinque anni dalla approvazione del RU qualora non sia stato perfezionato, da parte dei proponenti, un valido atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a favore della Amministrazione Comunale.

### 1.7. Settori funzionali urbani

I settori funzionali urbani sono porzioni degli ambiti urbani caratterizzate dalla presenza di specifiche funzioni e/o finalizzate al perseguimento di specifiche prestazioni funzionali.

### 1.8. Ambiti urbani e perimetro degli ambiti urbani

1.8.1. Per ambito urbano si intende:

- a. ai fini strutturali: l'insieme costituito dai centri abitati esistenti (tessuti urbani esistenti e aree con piani e progetti in fase di attuazione), dalle aree di nuovo impianto (tessuti urbani di nuova formazione) e dalle opere pubbliche esterne ai centri abitati e alle aree di nuovo impianto;
- b. ai fini funzionali: l'insieme costituito dai settori urbani funzionali.

1.8.2. Gli elaborati grafici del RU individuano, con apposito segno, il perimetro degli ambiti urbani, così come definiti dalla presenti norme.



## Comune di Monte Argentario

---

1.8.3. Il perimetro degli ambiti urbani è suscettibile di modifica allorché, trascorsi cinque anni dalla approvazione del RU, l'Amministrazione Comunale decida di non confermare gli interventi decaduti, già previsti nelle "aree di nuovo impianto", interessando altre aree interne all'UTOE di riferimento, così come definita dal PS, e funzionali al perseguimento degli stessi obiettivi di qualificazione, riorganizzazione, completamento e/o ampliamento del centro abitato esistente.

### **2. Finalità**

Negli ambiti urbani il RU persegue prioritariamente i seguenti obiettivi, che devono essere recepiti e sviluppati dai Piani di settore, dai PA, dai progetti delle opere pubbliche, dai progetti edilizi, nonché da tutte le politiche e le azioni che abbiano incidenza sul territorio:

- qualità ecologica:
  - integrità fisica del suolo urbano;
  - intercettazione e convogliamento delle acque di pioggia;
  - funzionalità del reticolo idraulico superficiale;
  - salvaguardia degli spazi aperti residuali limitrofi ai corsi d'acqua in ambito urbano;
  - permeabilità del suolo;
  - incremento delle dotazioni di verde:
    - per la creazione di connessioni con il territorio rurale
    - per la mitigazione e la compensazione dei carichi ambientali prodotti dagli insediamenti e dal traffico veicolare;
- qualità morfologica:
  - creazione di nuove centralità urbane, fisicamente e funzionalmente riconoscibili;
  - potenziamento, riorganizzazione e riqualificazione dello spazio pubblico;
  - riconfigurazione dei bordi urbani;
  - riqualificazione dei water front urbani;
  - raccordi e coerenze tra spazio pubblico e spazio privato;
  - incremento e qualificazione formale del verde urbano e stradale;
  - qualificazione formale dei tessuti urbani esistenti;
  - definizione di regole tipologiche e morfologiche per i nuovi tessuti urbani
- qualità abitativa:
  - adeguamento delle dotazioni idriche;
  - adeguamento delle reti di smaltimento e raccolta differenziata;
  - adeguamento della dotazione di servizi urbani, pubblici o di interesse pubblico;
  - ricorso alla bioarchitettura alle fonti energetiche rinnovabili;
  - contenimento della monofunzionalità residenziale;
  - articolazione e distribuzione delle funzioni non residenziali, favorendo il mix funzionale nei tessuti urbani;
- qualità funzionale:
  - decongestionamento delle aree centrali;
  - riorganizzazione e qualificazione degli accessi urbani;
  - completamento e gerarchizzazione della rete viaria principale;
  - completamento e gerarchizzazione delle aree per la sosta veicolare;
  - creazione di parcheggi veicolari prossimi, ma esterni, alle aree urbane centrali;
  - creazione di raccordi pedonali tra parcheggi veicolari e aree urbane centrali;
  - creazione di un sistema urbano della mobilità pedonale e/o ciclabile;
  - definizione di nuove relazioni morfologiche e funzionali tra porti, aree portuali e centri abitati;



## Comune di Monte Argentario

---

- sviluppo delle strutture ricettive e dei servizi.

### **Articolo 69 - "Prestazioni qualitative e prestazioni funzionali"**

1. All'interno degli ambiti urbani il RU, attraverso distinti elaborati cartografici in scala 1:2.000 (Elaborati D e E), definisce:

- le prestazioni qualitative (Elaborati D);
- le prestazioni funzionali (Elaborati E).

2. Le prestazioni qualitative individuano gli obiettivi di qualità strutturale perseguiti nei tessuti urbani, esistenti o di nuova formazione, e definiscono, conseguentemente, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica consentiti e le relative modalità di attuazione, con particolare riguardo ai caratteri ecologici e formali.

3. Le prestazioni funzionali individuano le funzioni consentite nei settori funzionali urbani e disciplinano, conseguentemente, i cambi di destinazione d'uso e le relative condizioni.

4. Le prestazioni qualitative e le prestazioni funzionali sono riferite sia al sistema degli insediamenti che al sistema degli spazi aperti.

### **Articolo 70 - "Prestazioni qualitative e disciplina degli interventi di trasformazione"**

1. Le disposizioni inerenti le prestazioni qualitative e i conseguenti interventi di trasformazione edilizia e urbanistica si applicano ai tessuti urbani, esistenti e di nuova formazione, che compongono gli ambiti urbani.

2. Gli elaborati grafici del RU (Elaborati D, scala 1:2000) individuano i tessuti urbani che, per epoca di impianto, ubicazione, caratteri morfologici e finalità programmatiche, assolvono prestazioni diversificate di qualità strutturale.

3. All'interno dei suddetti tessuti ricadono le aree e gli edifici speciali che, in virtù dei caratteri fisici, spaziali e figurativi assumono una specifica rilevanza strutturale nei tessuti urbani di riferimento. Le aree e gli edifici speciali sono evidenziati, con specifica campitura, dagli elaborati grafici del RU (Elaborati D, scala 1:2000) e sono disciplinati dalla Parte Quarta, Titolo I, delle presenti norme, "Disposizioni per le aree e gli edifici speciali".

4. In relazione alle prestazioni qualitative dei tessuti urbani, esistenti o di nuova formazione, le presenti norme definiscono:

- a. i parametri edilizi, urbanistici e di qualificazione ambientale che regolano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e gli interventi di nuova costruzione;
- b. le modalità di sistemazione degli spazi pertinenziali e degli spazi di relazione;
- c. la zona urbanistica corrispondente ai sensi del DM 1444/1968.

5. In relazione ai tessuti urbani di nuova formazione, disciplinati dalle schede raccolte nell'elaborato F del RU, "Aree di nuovo impianto", sono altresì definite le condizioni che



## Comune di Monte Argentario

---

subordinano l'attività edilizia alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e, in particolare, dei servizi pubblici di interesse locale di cui all'articolo 41 delle presenti norme. Sono altresì definiti i caratteri figurativi dello spazio pubblico e i principali elementi di integrazione con i tessuti urbani esistenti.

### **Articolo 71 - Prestazioni funzionali e disciplina delle destinazioni d'uso**

1. Le disposizioni inerenti le prestazioni funzionali e la conseguente disciplina delle destinazioni d'uso si applicano ai settori urbani funzionali in cui sono suddivisi gli ambiti urbani.

2. Gli elaborati grafici del RU (Elaborati E, scala 1:2000) individuano i settori urbani funzionali che, per epoca di impianto, ubicazione, caratteri strutturali e finalità programmatiche, assolvono specifiche prestazioni funzionali per la riqualificazione dei centri abitati e l'organizzazione degli ambiti urbani. All'interno dei suddetti settori individuano altresì gli edifici e le aree che, in virtù dei caratteri figurativi e strategici, assumono una specifica rilevanza funzionale e richiedono una specifica disciplina delle destinazioni d'uso.

3. In relazione ai settori urbani funzionali, per favorire l'equilibrata distribuzione delle funzioni, superare le situazioni di monofunzionalità e stimolare la creazione di nuove centralità urbane, le presenti norme definiscono:

- a. le funzioni consentite;
- b. le condizioni che sovrintendono i cambi di destinazione d'uso.

4. In relazione agli edifici e alle aree con specifica rilevanza funzionale le presenti norme definiscono le inibizioni o le limitazioni ai cambi di destinazione d'uso, con le eventuali e specifiche condizioni.

5. Le suddette disposizioni si applicano ai centri abitati esistenti a partire dall'entrata in vigore delle presenti norme. Alle aree di nuovo impianto si applicano, a partire dall'entrata in vigore delle presenti norme e per il periodo di validità dei relativi PA, le specifiche disposizioni delle schede raccolte nell'Elaborato F del RU; scaduto il periodo di validità dei suddetti PA, alle aree di nuovo impianto si applicano le disposizioni che regolano i settori funzionali urbani di appartenenza.

6. Le funzioni ammesse nei singoli settori urbani sono definite, con riferimento alle categorie e alle sottocategorie funzionali di cui all'articolo 12 delle presenti norme, attraverso le "prestazioni funzionali" di cui alla Parte Quarta, Titolo III, Capo III.

7. Negli ambiti urbani, in coerenza con i carichi urbanistici previsti dal PS, i cambi di destinazione d'uso tra le funzioni urbane principali sono consentiti, nel periodo di validità del presente RU, entro i limiti definiti dalla Parte Quarta, Titolo III, Capo III delle presenti norme.





## Comune di Monte Argentario

---

### **Capo II: Prestazioni qualitative** (Elaborati grafici D in scala 1:2.000)

#### **Articolo 72 - Disposizioni generali**

1. Ai fini delle presenti norme, le prestazioni qualitative degli ambiti urbani sono definite in relazione alle seguenti parti costitutive:

- a. tessuti urbani esistenti:
  - a.1. tessuti urbani di vecchio impianto a prevalente carattere residenziale (**Tvr**)
  - a.2. tessuti urbani consolidati a prevalente carattere residenziale (**Tcr**)
  - a.3. tessuti urbani di formazione recente a prevalente carattere residenziale (**Trr**)
  - a.4. tessuti urbani di formazione recente a prevalente carattere produttivo (**Trp**)
- b. aree con piani e progetti in fase di attuazione (**Ta**)
- c. aree di nuovo impianto (**Tn**)

2. Le prestazioni qualitative delle aree e degli edifici speciali, che gli elaborati grafici del RU riferiscono, con apposita sigla, ai tessuti urbani di appartenenza, sono definite dalla Parte Quarta, Titolo I, delle presenti norme.

3. Le prestazioni qualitative delle infrastrutture di collegamento sono definite dalla Parte Quarta, Titolo IV, delle presenti norme.



## Comune di Monte Argentario

---

### Sezione A Tessuti urbani esistenti

#### **Articolo 73 - Tessuti urbani di vecchio impianto a prevalente carattere residenziale (Tvr)**

##### **1. Definizione**

1.1. Comprendono i tessuti compatti di antica formazione dei centri storici di Porto Santo Stefano e Porto Ercole, che hanno conservato la riconoscibilità della struttura insediativa nella rete stradale e negli spazi aperti di relazione, negli edifici e negli spazi pertinenziali, negli altri elementi dello spazio costruito. Comprendono altresì i tessuti rarefatti, di formazione solitamente antecedente la seconda guerra mondiale, che hanno costituito elementi direttori della crescita urbana. Ad essi sono assimilati gli edifici isolati di impianto storico che presentano caratteri architettonici e formali meritevoli di tutela.

1.2. Al loro interno ricadono gli edifici matrice e gli edifici di valore architettonico e paesaggistico degli ambiti urbani, specificatamente disciplinati dalle disposizioni di cui agli articoli 27 e 28 delle presenti norme.

1.6. Sono individuati dalle tavole grafiche del RU. con la sigla "Tvr" e sono classificati come zona "A" ai sensi del DM n. 1444/1968.

##### **2. Prestazioni qualitative**

2.1. Costituiscono parti testimoniali e identitarie dei centri abitati.

2.2. Garantiscono la permanenza o il recupero dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, spaziali e figurativi storicizzati, evitandone la banalizzazione e la omologazione ai tessuti recenti.

2.3. Al loro interno si devono favorire la fruizione pedonale, il recupero del rapporto diretto tra edifici e spazi aperti, pubblici o di uso pubblico, l'integrazione della residenza con funzioni terziarie e di servizio, la creazione di nuove centralità urbane.

##### **3. Caratteri costruttivi degli edifici e degli spazi aperti**

3.1. I caratteri costruttivi degli edifici e degli spazi aperti sono specificatamente disciplinati dal RE, ferme restando le disposizioni che seguono.

##### **3.2. Edifici.**

3.2.2. Ferme restando le ulteriori disposizioni dettate dal RE:

- le coperture devono essere realizzate con falde inclinate e con manto in laterizio;
- è vietata l'apposizione di pannelli solari e/o fotovoltaici.

##### **3.3. Spazi aperti pertinenziali.**

3.3.1. Gli spazi aperti pertinenziali, costituiti da corti, cortili, giardini e orti costituiscono elementi inscindibili dall'edificio di riferimento e contribuiscono in maniera determinante alla definizione del paesaggio urbano.



## Comune di Monte Argentario

---

3.3.2. Negli spazi aperti pertinenziali costituiti da corti o cortili devono essere conservate e restaurate le costruzioni minori e le pavimentazioni storiche, se presenti. In caso contrario sono consentite pavimentazioni in pietra locale.

3.3.3. Negli spazi aperti non pavimentati, costituiti da orti e giardini, deve essere favorita la permeabilità dei suoli, ovvero l'intercettazione delle acque di pioggia attraverso adeguate opere di drenaggio, superficiale o profondo, con successivo convogliamento verso i fossi limitrofi o verso la rete fognaria, se in condizioni di ricevere le acque trattenute. Gli arredi vegetali sono costituiti dalle piante autoctone o naturalizzate indicate dal RE.

3.3.4. Gli eventuali muri di sostegno o di recinzione devono essere restaurati, se presenti. In caso contrario possono essere realizzati in pietra locale faccia vista o con finitura a intonaco civile. E' vietata la realizzazione di muri in cemento faccia vista. Sono altresì vietate le recinzioni in metallo che non siano improntate alla massima semplicità formale.

3.3.5. Gli spazi pertinenziali in pendio possono essere sistemati attraverso terrazzamenti retti da muri in pietra faccia vista o comunque rivestiti con pietra faccia vista.

3.3.6. Negli spazi pertinenziali dei tessuti rarefatti e degli edifici isolati è consentita la realizzazione di posti auto scoperti, legati da vincolo di pertinenzialità all'unità immobiliare di riferimento nelle forme definite dal RE. Tali posti auto devono avere accesso diretto dalla strada e devono essere realizzati con fondo bianco ovvero limitando al massimo livello l'impermeabilizzazione del suolo, con ricorso a materiali lapidei per la pavimentazione delle corsie carrabili. A protezione dei posti auto e per contenerne l'impatto visuale, possono essere installati pergolati in legno o metallo, privi di copertura atta ad impedire il passaggio della pioggia e realizzati secondo le modalità definite dal RE.

### 3.4. Spazi di relazione.

3.4.1. Gli spazi pedonali di relazione, quali strade minori, percorsi, marciapiedi, slarghi, ecc, devono essere pavimentate con materiale lapideo di taglio e pezzatura adeguata; le piazze, i parcheggi e gli altri spazi carrabili possono essere pavimentati in materiale lapideo o asfaltati.

3.4.2. In ogni caso è vietato l'uso di masselli autobloccanti di cemento e di altri materiali incongrui con il carattere storicizzato dei luoghi. Costituiscono eccezione i tessuti di vecchio impianto del centro abitato di Porto Santo Stefano, dove, stanti le pavimentazioni recenti del Lungomare dei Navigatori, di Piazza dei Rioni e Corso Umberto I, le nuove pavimentazioni, soprattutto se contigue, possono essere realizzate facendo ricorso agli stessi materiali (porfido e autobloccanti in cls).

## 4. Interventi consentiti

4.1. I tessuti di vecchio impianto costituiscono parti urbane da conservare negli attuali assetti morfologici, tipologici, architettonici, spaziali e figurativi. Essi sono tuttavia suscettibili di interventi finalizzati al recupero di:

- condizioni di maggiore coerenza con i caratteri storicizzati prevalenti nel tessuto;
- migliori condizioni abitative;
- maggiore qualità degli spazi pubblici e delle relazioni tra spazi pubblici e spazi privati;
- maggiore articolazione funzionale.

4.2. A tal fine:



## Comune di Monte Argentario

---

- a. sugli edifici matrice, comprendenti gli edifici notificati ai sensi del Dlgs n°42/2004 e quelli ad essi parificati, si applica la disciplina di cui all'articolo 27 delle presenti norme;
- b. sugli edifici di valore architettonico e paesaggistico, comprendenti edifici di impianto storico realizzati prima dell'impianto del nuovo catasto, si applica la disciplina di cui all'articolo 28 delle presenti norme;
- d. su tutti gli altri edifici sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia RE1, così come definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme.

4.3. E' vietata l'installazione di tralicci e manufatti di sostegno per l'energia elettrica e le telecomunicazioni, così come di cartelli pubblicitari e di ogni altro manufatto incongruo con i caratteri storicizzati dei tessuti.

4.4. Sulle facciate degli edifici sono vietate le insegne luminose ubicate al di fuori dei vani porta.

### **Articolo 74 - Tessuti urbani consolidati a prevalente carattere residenziale (Tcr)**

#### **1. Definizione**

1.1. Comprendono i settori urbani saturi, cresciuti solitamente a ridosso delle aree centrali e dei tessuti di vecchio impianto attraverso addizioni successive: per densità, compiutezza morfologica e/o delicatezza dell'ubicazione, costituiscono parti compiute e consolidate dei centri abitati. Ad essi sono assimilati gli edifici isolati di impianto antecedente gli anni '50 del XX secolo che presentano caratteri architettonici e formali riconoscibili.

1.2. Al loro interno ricadono edifici di valore architettonico e paesaggistico degli ambiti urbani, specificatamente disciplinati dalle disposizioni di cui all'articolo 28 delle presenti norme.

1.3. Sono individuati dalle tavole grafiche del R.U. con la sigla "Tcr" e sono classificati come zona "B" ai sensi del DM n. 1444/1968.

#### **2. Prestazioni qualitative**

2.1. Pure in assenza di un preventivo disegno unitario, concorrono alla formazione della città compatta, frutto di regole insediative riconoscibili.

2.2. Al loro interno si deve perseguire il riconoscimento e la qualificazione dello spazio pubblico, soprattutto attraverso la creazione, la qualificazione e l'incremento dei percorsi pedonali trasversali, capaci di consentire il collegamento diretto del mare con i settori urbani di monte.

2.3. Il potenziamento delle aree per la sosta veicolare costituisce un'esigenza diffusa, da soddisfare all'interno o all'intorno dei tessuti consolidati.

2.4. Al loro interno o al loro intorno, per migliorare la qualità strutturale e funzionale degli ambiti urbani, il RU individua "aree di nuovo impianto" sottoposte a specifica disciplina.



## Comune di Monte Argentario

---

### **3. Caratteri costruttivi degli edifici e degli spazi aperti**

3.1. I caratteri costruttivi degli edifici e degli spazi aperti sono specificatamente disciplinati dal RE, ferme restando le disposizioni che seguono.

#### 3.2. Edifici.

3.2.1. Gli interventi di rifacimento dei fronti esterni e delle coperture degli edifici devono avere carattere unitario e devono essere pertanto estesi a tutti i prospetti (se l'edificio è isolato), all'intera facciata (se l'edificio è parte di una quinta stradale) e/o all'intera copertura.

3.2.2. Ferme restando le ulteriori disposizioni dettate dal RE:

- i fronti esterni degli edifici devono presentare una finitura a intonaco civile o in pietra locale faccia vista;
- le coperture devono essere realizzate con falde inclinate e con manto in laterizio;
- è vietata l'apposizione di pannelli solari e/o fotovoltaici sulle coperture a falde inclinate;
- è consentito il mantenimento delle coperture piane esistenti che, se perimetrate da parapetto pieno, possono ospitare pannelli solari e/o fotovoltaici per finalità di autoconsumo sulla base delle specifiche disposizioni dettate dal RE;.

#### 3.3. Spazi aperti pertinenziali.

3.3.1. Negli spazi aperti pertinenziali costituiti da corti o cortili devono essere conservate e restaurate le costruzioni minori e le pavimentazioni storiche, se presenti. In caso contrario sono consentite pavimentazioni in pietra locale.

3.3.2. Negli spazi aperti non pavimentati, costituiti da orti e giardini, deve essere favorita la permeabilità dei suoli, ovvero l'intercettazione delle acque di pioggia attraverso adeguate opere di drenaggio, superficiale o profondo, con successivo convogliamento verso i fossi limitrofi o verso la rete fognaria, se in condizioni di ricevere le acque trattenute. Gli arredi vegetali sono costituiti dalle piante autoctone o naturalizzate indicate dal RE.

3.3.3. Gli eventuali muri di sostegno o di recinzione devono essere restaurati, se presenti. In caso contrario possono essere realizzati in pietra locale faccia vista o con finitura a intonaco civile. E' vietata la realizzazione di muri in cemento faccia vista. Sono altresì vietate le recinzioni in metallo che non siano improntate a criteri di sobrietà formale.

3.3.4. Gli spazi pertinenziali in pendio possono essere sistemati attraverso terrazzamenti retti da muri in pietra faccia vista o comunque rivestiti con pietra faccia vista.

3.3.5. Negli spazi pertinenziali è consentita la realizzazione di posti auto scoperti, legati da vincolo di pertinenzialità all'unità immobiliare di riferimento nelle forme definite dal RE. Tali posti auto devono avere accesso diretto dalla strada e devono essere realizzati con fondo bianco ovvero limitando al massimo livello l'impermeabilizzazione del suolo. A protezione dei posti auto e per contenerne l'impatto visuale, possono essere installati pergolati in legno o metallo, privi di copertura atta ad impedire il passaggio della pioggia e realizzati secondo le modalità definite dal RE.

3.3.6. E' consentita l'installazione a terra, purché all'interno di spazi non visibili dall'esterno (alla breve e alla lunga distanza), di pannelli solari e/o fotovoltaici per finalità di autoconsumo. La superficie coperta del lotto, quale somma della superficie coperta dalle costruzioni e dai



## Comune di Monte Argentario

---

suddetti pannelli, non deve superare il 50% della superficie fondiaria. L'indice di permeabilità risultante nel lotto non deve essere inferiore al 25%.

### 3.4. Spazi di relazione.

3.4.1. Gli spazi pedonali di relazione, quali strade minori, percorsi, marciapiedi, slarghi, ecc., devono essere pavimentate con materiale lapideo di taglio e pezzatura adeguata; le piazze, i parcheggi e gli altri spazi carrabili possono essere pavimentati in materiale lapideo o asfaltati.

3.4.2. In ogni caso è vietato l'uso di masselli autobloccanti di cemento e di altri materiali incongrui con il carattere storicizzato dei luoghi. Costituiscono eccezione i tessuti di vecchio impianto del-centro abitato di Porto Santo Stefano, dove, stanti le pavimentazioni recenti del Lungomare dei Navigatori, di Piazza dei Rioni e Corso Umberto I, le nuove pavimentazioni, soprattutto se contigue, possono essere realizzate facendo ricorso agli stessi materiali (porfido e autobloccanti in cls).

## **4. Interventi consentiti**

4.1. I tessuti consolidati costituiscono parti urbane compiute da qualificare nei caratteri architettonici e formali. Essi sono suscettibili di interventi finalizzati a:

- garantire l'uso del patrimonio edilizio esistente e il suo adeguamento agli attuali standards abitativi;
- perseguire il riordino delle aree pertinenziali e l'innalzamento della loro qualità ecologica e formale.

4.2. A tale fine, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia RE1 e RE2 così come definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme. I locali tecnici, così come definiti dall'articolo 7, punto 5.4 delle presenti norme sono consentiti esclusivamente fuori terra, senza possibilità di locali interrati o seminterrati.

4.3. La demolizione dei corpi di fabbrica secondari facenti parte del medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione nella stessa quantità volumetrica, o in quantità inferiore, prevista dalla ristrutturazione edilizia RE1, così come definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme, è consentita ancorché con diversa collocazione nel lotto di pertinenza, a condizione che l'intervento garantisca una apprezzabile soluzione progettuale e che, in caso di aggregazione delle volumetrie demolite all'edificio principale di riferimento, l'organismo edilizio risultante sia caratterizzato da unitarietà architettonica e formale.

4.4. Nei tessuti consolidati compatti è vietata l'installazione di:

- tralicci e manufatti di sostegno per l'energia elettrica e/o le telecomunicazioni;
- cartelli pubblicitari e ogni altro manufatto incongruo con i caratteri storicizzati dei tessuti;
- sulle facciate degli edifici: insegne luminose poste al di fuori dei vani porta.



## Comune di Monte Argentario

---

### **Articolo 75 - Tessuti urbani di formazione recente a prevalente carattere residenziale (Trr)**

#### **1. Definizione**

1.1. Sono i tessuti urbani formatisi prevalentemente a partire dalla metà del XX secolo, con addizioni successive costituite da singole costruzioni o da lottizzazioni regolate con progetti unitari non coordinati tra loro. Presentano caratteri morfologici differenziati, con edifici pluripiano a tipologia mista e densità variabile, ubicati a filo strada o, sovente, isolati nel lotto di appartenenza, che prescindono dalla conformazione dei terreni e dalla loro posizione nel contesto urbano. Gli spazi aperti pertinenziali, solitamente sistemati a verde, prevalgono sugli spazi edificati. Lo spazio pubblico è generalmente costituito dalle sole sedi viarie, a sezione variabile e irregolare, spesso prive di marciapiede e con tracciati a fondo cieco.

1.2. Sono a prevalente o esclusivo carattere residenziale, con presenza sporadica di servizi pubblici e di pubblici esercizi.

1.3. Sono individuati dalle tavole grafiche del RU con la sigla "Trr" e sono classificati come zona "B" ai sensi del DM n. 1444/1968.

#### **2. Prestazioni qualitative**

2.1. Stante la mancanza di una efficace struttura urbana, necessitano di qualificazione (ecologica, morfologica e funzionale) dello spazio pubblico e delle parti edificate, di completamento delle infrastrutture, di adeguamento degli standards urbanistici, di superamento della monofunzionalità residenziale.

2.2. Nei settori più prossimi alle aree urbane centrali necessitano di parcheggi a gestione differenziata (sosta gratuita per i residenti e i turisti stanziali; sosta a pagamento per i visitatori), capaci di consentire collegamenti trasversali, anche attraverso percorsi pedonali suscettibili di meccanizzazione, con i porti e le aree limitrofe.

2.3. A integrazione della mobilità veicolare sono da incentivare spostamenti pedonali e ciclabili in sede protetta.

2.4. Al loro interno o al loro intorno, per migliorare la qualità strutturale e funzionale degli ambiti urbani, il RU individua "aree di nuovo impianto" sottoposte a specifica disciplina.

#### **3. Caratteri costruttivi degli edifici e degli spazi aperti**

3.1. I caratteri costruttivi degli edifici e degli spazi aperti sono specificatamente disciplinati dal RE, ferme restando le disposizioni che seguono.

##### 3.2. Edifici

3.2.1. Gli interventi di rifacimento dei fronti esterni e delle coperture degli edifici devono avere carattere unitario e devono essere pertanto estesi a tutti i prospetti (se l'edificio è isolato), all'intera facciata (se l'edificio è parte di una quinta stradale) e/o all'intera copertura.

3.2.2. Ferme restando le ulteriori disposizioni dettate dal RE:

- gli interventi edilizi, di qualsivoglia natura, non possono comportare la realizzazione di edifici con più di tre piani fuori terra oltre il seminterrato.





## Comune di Monte Argentario

---

- le coperture devono essere realizzate con falde inclinate e manto di copertura in laterizio; è comunque consentita la realizzazione di coperture piane, perimetrata da parapetto pieno, purché con alloggiamento pannelli solari e/o fotovoltaici per finalità di autoconsumo sulla base delle specifiche disposizioni dettate dal RE;
- tutte le opere murarie, di qualsiasi tipo, devono essere realizzate con finiture in pietra o laterizio faccia vista ovvero con intonaco tinteggiato, evitando parti in cemento armato faccia vista.

### 3.3. Spazi aperti pertinenziali

3.3.1. Negli spazi aperti non pavimentati, costituiti da orti e giardini, deve essere favorita la permeabilità dei suoli, ovvero l'intercettazione delle acque di pioggia attraverso adeguate opere di drenaggio, superficiale o profondo, con successivo convogliamento verso i fossi limitrofi o verso la rete fognaria, se in condizioni di ricevere le acque trattenute. Gli arredi vegetali sono costituiti dalle piante autoctone o naturalizzate indicate dal RE.

3.3.2. Le recinzioni dei lotti possono essere realizzate con muretto in pietra faccia vista o con finitura a intonaco civile, eventualmente sormontato da ringhiera metallica, ovvero con siepi addossate a reti a maglia sciolta. Sono vietate le ringhiere non improntate a criteri di sobrietà formale. E' altresì vietata la realizzazione di muri in cemento faccia vista.

3.3.3. Gli spazi pertinenziali in pendio possono essere sistemati attraverso terrazzamenti retti da muri in pietra faccia vista o comunque rivestiti con pietra faccia vista.

3.3.4. Negli spazi pertinenziali è consentita la realizzazione di posti auto scoperti, anche a favore di unità immobiliari ubicate in lotti limitrofi, purché legati da vincolo di pertinenzialità all'unità immobiliare di riferimento nelle forme definite dal RE. Tali posti auto devono avere accesso diretto dalla strada e devono essere realizzati con fondo bianco ovvero limitando al massimo livello l'impermeabilizzazione del suolo. A protezione dei posti auto e per contenerne l'impatto visuale, possono essere installati pergolati in legno o metallo, privi di copertura atta ad impedire il passaggio della pioggia e realizzati secondo le modalità definite dal RE.

3.3.5. E' consentita l'installazione a terra, purché all'interno di spazi recintati da muri o comunque non visibili dall'esterno, di pannelli solari e/o fotovoltaici per produrre energia di autoconsumo. La superficie coperta del lotto, quale somma della superficie coperta dalle costruzioni e dai suddetti pannelli, non deve superare il 50% della superficie fondiaria. L'indice di permeabilità risultante nel lotto non deve essere inferiore al 30%.

### 3.4. Spazi di relazione.

3.4.1. Gli spazi pedonali di relazione, quali strade minori, percorsi, slarghi, ecc., devono essere pavimentate con materiale lapideo di taglio e pezzatura adeguata, ovvero con masselli autobloccanti in cls secondo i colori e le tipologie definite dal RE, ovvero con terre stabilizzate; le piazze, i marciapiedi, i parcheggi e gli altri spazi carrabili possono essere pavimentati con gli stessi materiali o asfaltati.



## Comune di Monte Argentario

---

### **4. Interventi consentiti**

4.1. Nel rispetto delle distanze di cui al DM n. 1444/1968 e ferme restando le specificazioni e/o le limitazioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme, sono ammessi interventi di:

- a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b. restauro e risanamento conservativo;
- c. ristrutturazione edilizia RE1, RE2, RE3, come definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme, in conformità alle disposizioni di cui al punto 4.2 del presente articolo;
- d. locali tecnici, così come definiti dall'articolo 7, punto 5.4 delle presenti norme;
- e. sostituzione edilizia, in conformità alle disposizioni di cui al punto 4.3 del presente articolo.
- f. ristrutturazione urbanistica a parità di superficie utile lorda, in conformità alle disposizioni di cui al punto 4.3 del presente articolo.

### 4.2. Ristrutturazione edilizia

4.2.1. La superficie utile lorda massima utilizzabile per le addizioni funzionali, così come definite dalla LR 01/2005 e disciplinate dall'articolo 7, punto 5.2.3 delle presenti norme, non può superare il 20% della superficie utile lorda di ogni unità immobiliare esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme, con un massimo di 20 mq/unità immobiliare e comunque, in presenza di più unità immobiliari, di 50 mq/lotto edificato o complesso edilizio.

4.2.2. Le suddette addizioni funzionali possono riguardare anche il rialzamento del sottotetto o lo sbassamento del piano terra, al fine di garantirne l'abitabilità o l'agibilità, a condizione che:

- a. la maggiore altezza ricavabile all'interno dei locali non sia superiore a 0,50 ml;
- b. la maggiore volumetria ricavabile non sia superiore a quella che si otterrebbe moltiplicando la superficie utile lorda aggiuntiva, consentita nei limiti del 20%, per l'altezza minima richiesta dalla normativa vigente in relazione alle singole destinazioni d'uso in essere.

Detta volumetria è in ogni caso sostitutiva, in tutto o in parte, di quella ottenibile attraverso gli interventi disciplinati dal precedente punto 4.2.1.

4.2.3. Gli elaborati grafici di progetto devono evidenziare con chiarezza che, a intervento ultimato:

- a. la superficie coperta complessiva non supera il 40% della superficie complessiva del lotto di pertinenza dell'edificio, mentre la superficie impermeabilizzata non supera il 75%. Qualora il rilievo dello stato di fatto evidenzia il superamento di dette soglie, l'intervento risulterà fattibile qualora non produca, direttamente o indirettamente, una ulteriore diminuzione della superficie coperta e della superficie permeabile del lotto e comporti, di contro, un qualsivoglia miglioramento dello stato precedente;
- b. risultano soddisfatte le dotazioni di parcheggi richieste dalle vigenti norme regionali e nazionali, con una dotazione minima per la residenza di n. 1 posti auto/unità immobiliare, realizzabile anche nel sottosuolo;
- c. l'altezza dell'edificio non supera i tre piani fuori terra e comunque 9,50 ml, ovvero l'altezza esistente prima dell'intervento;



## Comune di Monte Argentario

---

d. risultano rispettate le distanze di cui al DM 1444/1968.

### 4.3. Sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica

4.3.1. Gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, consentiti a parità di volumetria e superficie utile lorda, devono concorrere al miglioramento delle condizioni ambientali e paesaggistiche esistenti, garantendo, in particolare, il rispetto dei seguenti parametri:

- a. rapporto di copertura: non superiore al 40% della superficie fondiaria del lotto;
- b. indice di permeabilità: pari ad almeno il 30% della superficie fondiaria del lotto;
- c. indice di densità arborea: pari ad almeno n. 80 alberi di alto fusto/ettaro, con ubicazione preferenziale lungo il bordo strada o lungo direttrici funzionali alla costituzione di reti ecologiche locali;
- d. indice di riequilibrio ecologico: pari ad almeno n. 1 albero di alto fusto/100 mq di superficie impermeabilizzata;
- e. dotazione parcheggi: almeno pari a quella richiesta dalle vigenti norme regionali e/o nazionali, con possibilità di realizzare anche parcheggi interrati, ferma restando comunque la dotazione minima per la residenza di n. 1 posto auto/unità immobiliare;
- f. altezza: non superiore a tre piani fuori terra e comunque a 9,50 ml, ovvero l'altezza esistente prima dell'intervento;
- g. distanze: come da DM 1444/1968.

4.3.2. Gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica si conformano alle misure per il risparmio idrico, per il risparmio energetico e a favore delle fonti energetiche rinnovabili di cui all'articolo 9 delle presenti norme. E' ammessa la deroga solo per comprovate impossibilità tecnico-funzionali espressamente evidenziate nel titolo abilitativo.

## **Articolo 76 - Tessuti urbani di formazione recente a prevalente carattere produttivo (Trp)**

### **1. Definizione**

1.1. Sono le aree produttive, solitamente ubicate al margine dei centri abitati e caratterizzate dalla presenza prevalente di grandi edifici ad uso artigianale e industriale. Sono cresciute per addizioni successive senza un disegno organico, dando luogo a una morfologia confusa a densità variabile (Porto Santo Stefano), ovvero attraverso interventi unitari regolati da strumenti attuativi (Porto Ercole).

1.2. Nell'area del Campone, a Porto Santo Stefano, accanto alle strutture produttive sono presenti edifici che ospitano residenze o altre funzioni terziarie e di servizio.

1.3. Sono individuati dalle tavole grafiche del R.U. con la sigla "Trp" e sono classificati come zona "D" ai sensi del DM 1444/1968.

### **2. Prestazioni qualitative**

2.1. Ospitano le attività più qualificate del tessuto produttivo locale, legate prevalentemente ai porti e alla nautica.



## Comune di Monte Argentario

---

2.2. Necessitano di qualificazione nei caratteri ecologici (funzionalità del reticolo idrografico superficiale, maggiore permeabilità dei suoli, maggiore equipaggiamento vegetale, ecc.), morfologici (eccessiva disomogeneità delle tipologie edilizie, scarsa qualità delle aree pertinenziali, mancanza di efficaci raccordi con lo spazio pubblico, ecc.), infrastrutturali (miglioramento degli accessi, potenziamento delle aree di sosta, di carico-scarico merci, ecc.) e funzionali (integrazione con il terziario di servizio alle imprese e con i servizi di interesse pubblico, riordino delle funzioni residenziali, ecc.).

2.3. L'area del Campone a Porto Santo Stefano, in particolare, necessita di una progressiva riorganizzazione qualitativa, tesa a favorire l'accessibilità e la creazione di una struttura urbana efficiente.

### **3. Caratteri costruttivi degli edifici e degli spazi aperti**

3.1. I caratteri costruttivi degli edifici e degli spazi aperti sono specificatamente disciplinati dal RE, ferme restando le disposizioni che seguono.

#### 3.2. Edifici

3.2.1. Gli interventi di rifacimento dei fronti esterni e delle coperture degli edifici devono avere carattere unitario e devono essere pertanto estesi a tutti i prospetti (se l'edificio è isolato), all'intera facciata (se l'edificio è parte di una quinta stradale) e/o all'intera copertura.

3.2.2. Ferme restando le ulteriori disposizioni dettate dal RE:

- gli interventi edilizi, di qualsivoglia natura, possono comportare la realizzazione di edifici con non più di tre piani fuori terra, oltre il seminterrato, e con altezza comunque non superiore a 12,00 ml;
- è consentita la realizzazione di coperture piane, perimetrate da parapetto pieno, purché con alloggiamento di pannelli solari e/o fotovoltaici per finalità di autoconsumo sulla base delle specifiche disposizioni dettate dal RE.

#### 3.3. Spazi aperti pertinenziali

3.3.1. Gli spazi aperti pertinenziali, se sottoposti a interventi di riorganizzazione legati a interventi edilizi, devono garantire il rispetto dei parametri di qualificazione ambientale riportati al successivo punto 5 del presente articolo, a meno di comprovate impossibilità tecnico-funzionali espressamente evidenziate nel titolo abilitativo.

3.3.2. Le acque di pioggia devono comunque essere raccolte, trattate e utilizzate per l'irrigazione delle aree verdi pertinenziali ovvero cedute al terreno attraverso apposite opere, evitando, di norma, la loro dispersione o la loro immissione diretta nel sistema fognario e nei fossi limitrofi.

3.3.3. Le recinzioni dei lotti edificati possono essere realizzate con muretto in pietra faccia vista o con finitura a intonaco civile, eventualmente sormontato da ringhiera metallica, ovvero con siepi addossate a reti a maglia sciolta. E' vietata la realizzazione di muri in cemento faccia vista.

3.3.4. Gli spazi pertinenziali in pendio possono essere sistemati attraverso terrazzamenti retti da muri in pietra faccia vista o comunque rivestiti con pietra faccia vista.

3.3.5. Negli spazi pertinenziali è consentita la realizzazione di parcheggi e di spazi per la movimentazione delle merci. A protezione dei parcheggi per le automobili, nell'area del



## Comune di Monte Argentario

---

Campane di Porto Santo Stefano, è consentita la realizzazione di pensiline che inglobino pannelli solari e/o fotovoltaici per produrre energia di autoconsumo, nel rispetto delle specifiche disposizioni dettate dal RE.

3.3.6. E' consentita l'ubicazione a terra, purché all'interno di spazi recintati, di pannelli solari e/o fotovoltaici per produrre energia di autoconsumo. La superficie coperta del lotto, quale somma della superficie coperta dalle costruzioni, dalle pensiline di cui al precedente punto 3.3.5. del presente articolo e dai suddetti pannelli, non deve superare il 70% della superficie fondiaria. L'indice di permeabilità risultante nel lotto non deve essere inferiore al 25%.

### 3.4. Spazi di relazione.

3.4.1. Gli spazi pedonali di relazione, quali strade minori, percorsi, slarghi, ecc., devono essere pavimentate con materiale lapideo di taglio e pezzatura adeguata, ovvero con masselli autobloccanti in cls secondo i colori e le tipologie definite dal RE, ovvero con terre stabilizzate; le piazze, i marciapiedi, i parcheggi e gli altri spazi carrabili possono essere pavimentati con gli stessi materiali o asfaltati.

## **4. Interventi consentiti**

4.1. Nel rispetto delle distanze di cui al DM n. 1444/1968 e ferme restando le specificazioni e/o le limitazioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme, sono ammessi interventi di:

- a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b. restauro e risanamento conservativo;
- c. ristrutturazione edilizia RE1, RE2 e RE3 così come definita dall'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme, purché in conformità alle disposizioni di cui al punto 4.3 del presente articolo;
- d. locali tecnici, così come definiti dall'articolo 7, punto 5.4 delle presenti norme;
- e. sostituzione edilizia, in conformità alle disposizioni di cui ai punti 4.4 del presente articolo;
- f. ristrutturazione urbanistica, a parità di superficie utile lorda, in conformità alle disposizioni di cui ai punti 4.4 del presente articolo.

4.2. I suddetti interventi si attuano direttamente, sulla base di regolare titolo abilitativo, ovvero, in presenza di interventi di ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di un apposito PA.

### 4.3. Ristrutturazione edilizia

4.3.1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono le addizioni funzionali, così come definite dalla LR 01/2005 e disciplinate dall'articolo 7, punto 5.2.3 delle presenti norme, purché nel rispetto di tutte le condizioni e le specificazioni di seguito indicate:

- a. la superficie utile lorda massima utilizzabile per le addizioni funzionali, con esclusione delle costruzioni secondarie presenti nella superficie di pertinenza, per le quali non sono ammesse addizioni funzionali, non può superare:
  - a.1. il 10% della superficie utile lorda di ogni unità immobiliare esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme, fino a ottenere una superficie utile lorda massima di 50 mq/unità immobiliare e comunque, in presenza di più unità immobiliari, di 100 mq/lotto edificato o complesso edilizio;
  - a.2. il 20% della superficie utile lorda di ogni singola unità immobiliare esistente alla data di approvazione del RU se l'intervento comporta esclusivamente



## Comune di Monte Argentario

---

un incremento della superficie utile lorda interna all'edificio, senza ulteriori consumi di suolo.

- b. gli elaborati grafici di progetto devono evidenziare con chiarezza che, a intervento ultimato si rispettano i seguenti parametri:
- b.1. rapporto di copertura: non superiore al 50% della superficie fondiaria del lotto (qualora, nello stato di fatto, la suddetta soglia risulti superata, l'intervento è fattibile se non produce, direttamente o indirettamente, una ulteriore diminuzione della superficie coperta del lotto);
  - b.2. indice di permeabilità: pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria del lotto;
  - b.3. dotazione parcheggi: almeno pari a quelle previste dalle vigenti norme regionali e/o nazionali, con possibilità di realizzare anche parcheggi interrati, ferma restando comunque la dotazione minima di parcheggi privati nella misura di 1 mq/10 mc;
  - b.4. altezza: non superiore a 12 ml, ovvero a quella esistente prima dell'intervento;
  - b.5. distanze: come da DM 1444/1968.

#### 4.4. Sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica

4.4.1. Gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, consentiti a parità di superficie utile lorda e di volumetria, devono concorrere al miglioramento delle condizioni urbanistiche e ambientali esistenti, garantendo, in particolare, il rispetto dei seguenti parametri:

- a. rapporto di copertura: non superiore al 50% della superficie fondiaria del lotto;
- b. indice di permeabilità: pari ad almeno il 30% della superficie fondiaria del lotto;
- c. indice di densità arborea: pari ad almeno 50 alberi di alto fusto/ettaro, con ubicazione preferenziale lungo il bordo strada o lungo direttrici funzionali alla costituzione di reti ecologiche locali;
- d. indice di riequilibrio ecologico: pari ad almeno 1 albero di alto fusto/100 mq di superficie impermeabilizzata;
- e. dotazione parcheggi: almeno pari a quella richiesta dalle vigenti norme regionali e/o nazionali, con possibilità di realizzare anche parcheggi interrati, ferma restando comunque la dotazione minima di parcheggi privati nella misura di 1 mq/10 mc;
- f. altezza: non superiore a 12 ml, ovvero a quella esistente prima dell'intervento;
- g. distanze: come da D.M 1444/1968.
- h. allineamenti stradali: definiti dall'Ufficio tecnico comunale in modo da garantire, in presenza di sezioni stradali inferiori alle soglie minime di legge, l'adeguamento della carreggiata stradale.

4.4.2. Gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica si conformano alle misure per il risparmio idrico, per il risparmio energetico e a favore delle fonti energetiche rinnovabili di cui all'articolo 9 delle presenti norme. E' ammessa la deroga solo per comprovate impossibilità tecnico-funzionali espressamente evidenziate nel titolo abilitativo.



## Comune di Monte Argentario

---

Sezione B  
Aree con piani e progetti in fase di attuazione

### Articolo 77 - Aree con piani e progetti in fase di attuazione (Ta)

#### 1. Definizione

1.1. Comprendono le aree nelle quali sono in atto o sono previsti interventi disciplinati da progetti e/o piani, attuativi o complessi, approvati e/o adottati dalla Amministrazione Comunale prima della entrata in vigore delle presenti norme.

1.2. Sono individuati dalle tavole grafiche del RU con la sigla **Ta** seguita da un numero identificativo e sono classificati come zona "B", "C" o "D" ai sensi del DM 1444/1968

#### 2. Prestazioni qualitative e interventi consentiti

2.1. Gli interventi e le prestazioni qualitative, nelle aree di cui trattasi, sono disciplinati dai relativi piani e/o progetti approvati e segnatamente:

2.1.1 Piani e progetti approvati prima della entrata in vigore del PS, che non incidono sul suo dimensionamento:

##### 2.1.1.1. Ambito urbano di Porto Santo Stefano:

**Ta.a 1.1.** Piano particolareggiato di iniziativa privata "Poggio del Valle"

Volumetria prevista: 9.600 mc  
Destinazione d'uso: residenza 9.600 mc

**Ta.a 1.2.** Piano di lottizzazione "Le Fornaci"

Volumetria prevista: 7.426 mc  
Destinazione d'uso: residenza 7.426 mc

**Ta.a 1.3.** Progetto edilizio per "Centro sociale, culturale, ricreativo La Grotta"

Volumetria prevista: ~~4.430~~ 6.337 mc  
Destinazioni d'uso: attrezzature e servizi per la cultura (centro sociale, culturale privato): ~~4.430~~ 6.337 mc

**Ta.a 1.4.** Piano di lottizzazione "Grottino Pispino"

Volumetria prevista: 14.698 mc  
Destinazioni d'uso: - residenza: 14.112 mc  
- commercio al dettaglio (esercizi di vicinato): 586 mc

**Ta.a 1.5.** Piano di lottizzazione "Pispino zona D1 e D2"

Volumetria prevista: 49.254 mc + 2.087 mq  
Destinazioni d'uso: - industria e artigianato: 49.254 mc  
- industria e artigianato: 2.087 mq

**Ta.a 1.6.** Piano di lottizzazione "Campone"

Volumetria prevista: 26.115 mc  
Destinazioni d'uso: industria e artigianato 26.115 mc

**Ta.a 1.7.** Progetto edilizio per edificio artigianale "Campone"





## Comune di Monte Argentario

---

Volumetria prevista: 2.170,11 mc  
Destinazioni d'uso: - industria e artigianato: 1.606,44 mc  
- residenza: 563,67 mc

### 2.1.1.2. Ambito urbano di Pozzarello:

**Ta.a 2.1.** Piano per l'edilizia economica e popolare "Pozzarello"  
Volumetria prevista: 105.840 mc  
Destinazioni d'uso: - residenza: 100.840 mc  
- commercio al dettaglio (esercizi di vicinato): 3.000 mc  
- attrezzatura e servizi per la cultura (centro sociale): 2.000 mc

**Ta.a 2.2.** Piano per l'edilizia economica e popolare "Pozzarello"  
Volumetria prevista: 3.500 mc  
Destinazioni d'uso: attrezzatura religiosa (chiesa) 3.500 mc

**Ta.a 2.3.** Piano di lottizzazione "Busonero"  
Volumetria prevista: 3.782 mc  
Destinazioni d'uso: residenza 3.782 mc

### 2.1.1.3 Ambito urbano di Terra Rossa:

**Ta. a 3.1** Piano di lottizzazione "Terra Rossa"  
Volumetria prevista : 10.463,15 mc.  
Destinazioni d'uso : residenza 10.463,15 mc.

2.1.2 Piani e progetti con previsioni che il PS comprende già nel dimensionamento o che, essendo stati approvati dopo l'entrata in vigore del PS, hanno incidenza sul suo dimensionamento:

### 2.1.2.1. Ambito urbano di Porto Santo Stefano:

**Ta.b 1.1.** Programma integrato di intervento di Porto Santo Stefano "Area ex Cava Legni"  
Volumetria prevista: 26.500 mc  
Destinazioni d'uso: - residenza: 15.000 mc  
- terziario direzionale: 4.200 mc  
- commercio al dettaglio (esercizi di vicinato e media struttura di vendita): 7.300 mc

**Ta.b 1.2.** Programma integrato di intervento di Porto Santo Stefano "Area Jacovacci"  
Volumetria prevista: 8.150 mc  
Destinazioni d'uso: - commercio al dettaglio (esercizi di vicinato): 3.650 mc  
- attrezzature e servizi per la cultura (servizi privati): 4.500 mc



## Comune di Monte Argentario

---

- parcheggio multipiano (box privati): n. 450 posti auto<sup>1</sup>

**Ta.b 1.3.** Programma integrato di intervento di Porto Santo Stefano "Manutenzione straordinaria e riqualificazione ambientale e funzionale delle infrastrutture a rete negli spazi pubblici del quartiere Valle – Nuove rotonde al Valle"

**Ta.b 1.4.** Progetto di ristrutturazione "Ex Consorzio agrario"

Volumetria prevista: 930,34 mq

Destinazioni d'uso: - residenza 346,96 mq<sup>2</sup>  
- commercio al dettaglio (esercizi di vicinato): 583,38 mq<sup>3</sup>

**Ta.b 1.5.** Piano per l'edilizia economica e popolare "La Grotta"

Volumetria prevista: 15.750 mc

Destinazioni d'uso: residenza 15.750 mc

### 2.1.2.2 Ambito urbano di Pozzarello:

**Ta.b 2.1.** Programma integrato di intervento di Porto Santo Stefano "Area Pozzarello"

Volumetria prevista: 6.500 mc

Destinazioni d'uso: - residenza: 5.640 mc  
- commercio al dettaglio (esercizi di vicinato), terziario direzionale, servizi alle persone (artigianato di servizio): 860 mc

### 2.1.2.3. Ambito urbano di Porto Ercole:

**Ta.b 3.1.** Progetto edilizio attrezzatura alberghiera "Nuovo albergo a Porto Ercole"

Volumetria prevista: 11.357,91 mc

Destinazioni d'uso: funzioni turistico-ricettive (albergo): 11.357,91 mc

**Ta.b 3.2.** Piano per l'edilizia economica e popolare "Cala Galera"

Volumetria prevista: 33.681 mc

Destinazioni d'uso: - residenza: 27.862 mc  
- commercio: 5.819 mc

**Ta.b 3.3.** Piano di lottizzazione "Cala Galera- zona D1"

Volumetria prevista: 129.246 mc

Destinazioni d'uso: industria e artigianato: 129.246 mc

**Ta.b 3.4.** Progetto edilizio per autorimesse interrato "Via delle Buche"

Dimensionamento: n. 24 autorimesse interrato

---

<sup>1</sup> Presuppone una volumetria di 45.600 mc che, in virtù della variante al PS approvata, non ha incidenza sul dimensionamento

<sup>2</sup> Ai fini del dimensionamento del RU, si assume una altezza virtuale di 3,00 ml (2,70 ml + 0,30 ml) e una volumetria di 1.040,88 mc

<sup>3</sup> Ai fini del dimensionamento del RU, si assume una altezza virtuale di 5,50 ml (5,20 ml + 0,30 ml) e una volumetria di 3.208,59 mc



## Comune di Monte Argentario

---

Destinazioni d'uso: parcheggio privato

2.2. Nelle more di attuazione degli interventi previsti, nelle aree di cui trattasi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambi di destinazione d'uso.

2.3. Alla scadenza della validità dei piani e all'avvenuta ultimazione dei lavori previsti dai progetti edilizi ordinari, nelle aree di cui trattasi si applicano:

- le disposizioni di cui all'articolo 75 per le seguenti aree:
  - Ta.a 1.1, Ta.a 1.2, Ta.a 1.3, Ta.a 1.4, Ta.b 1.1, Ta.b 1.2, Ta.b 1.3, Ta.b 1.4, Ta.b 1.5;
  - Ta.a 2.1, Ta.a 2.2, Ta.a 2.3, Ta.b 2.1;
  - **Ta.a 3.1**, Ta.b 3.1, Ta.b 3.2, Ta.b 3.4;
- le disposizioni di cui all'articolo 76 per le seguenti aree:
  - Ta.a 1.5, Ta.a 1.6, Ta.a 1.7;
  - Ta.b 3.3.



## Comune di Monte Argentario

---

### Sezione C Aree di nuovo impianto

#### **Articolo 78 - Aree di nuovo impianto (Tn)**

##### **1. Definizione**

1.1. Sono aree comprese nei comparti edificatori, individuati ai sensi della Legge 1150/1942, dove sono consentiti, previa approvazione di PA, interventi finalizzati alla sostituzione e/o alla riorganizzazione dei tessuti urbani esistenti, ovvero alla formazione di nuovi tessuti urbani.

Ricadono, in tutto o in parte, all'interno del perimetro aggiornato dei centri abitati, ovvero all'esterno del suddetto perimetro, ma all'interno della relativa UTOE di riferimento così come definita dal PS.

1.2. Sono classificate come zona "B" o zona "C", ai sensi del D.M. n. 1444/1968, in presenza di interventi a prevalente finalità residenziale o con funzioni connesse alla residenza. Sono classificate come zone "D", ai sensi dello stesso decreto, in presenza di interventi a prevalente finalità produttiva, industriale o artigianale.

1.3. Sono individuate con apposita sigla (**Tn**) e apposita campitura dagli elaborati grafici del RU e sono specificatamente disciplinate dalle schede contenute nell'Elaborato F, "Aree di nuovo impianto".

1.4. In sede di approvazione il PA può prevedere che l'attuazione dell'intervento trovi articolazione nel tempo attraverso distinte unità minime riferite a porzioni urbane definite.

1.5. I PA proponibili ai sensi dell'articolo 66 della LR 01/2005, devono attuarsi secondo tecniche perequative di cui all'articolo 65 della LR 01/2005 e articolo 16 del DPGR 9 febbraio 2007 n. 3R.

1.6. Le schede progetto raccolte nell'Elaborato F, "Aree di nuovo impianto", prevedono, quali condizioni per la trasformabilità, oltre alle opere di urbanizzazione necessarie, la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico consustanziali all'intervento. Gli oneri conseguenti a tali opere non possono essere scomputati da quanto altrimenti dovuto a titolo di urbanizzazione.

##### **2. Prestazioni qualitative**

2.1. Le aree di nuovo impianto concorrono alla definizione della nuova struttura e delle nuove funzionalità urbane, attraverso la creazione di infrastrutture gerarchizzate per la mobilità e per la sosta, l'incremento degli spazi pubblici e delle percorrenze pedonali, la nuova configurazione delle aree di frangia e delle aree urbane strategiche, il potenziamento della plurifunzionalità,

2.2. A tale scopo, le schede raccolte nell'Elaborato F, "Aree di nuovo impianto", definiscono, in relazione alla capacità operativa del presente RU e all'entità degli interventi edificatori previsti nei singoli comparti, la realizzazione di:

- tratti della viabilità di gronda che integrano la viabilità urbana di attraversamento e riammagliano la viabilità di distribuzione locale, dando luogo alla creazione di sistemi lineari composti da strada, verde di arredo, percorsi pedonali e/o piste ciclabili;



## Comune di Monte Argentario

---

- tratti di viabilità locale, che consentono il completamento della maglia stradale urbana, collegando strade senza sbocco;
- spazi per la sosta veicolare e ciclabile, pubblica e privata, ubicati in posizione strategica negli ambiti urbani;
- percorsi pedonali connessi agli spazi pubblici e al sistema della sosta;
- spazi aperti e spazi verdi, connessi agli spazi aperti esterni ai comparti;
- nuove centralità urbane, caratterizzate da una configurazione fisica qualificata e dalla presenza di funzioni pubbliche o di interesse pubblico.

### **3. Caratteri costruttivi degli edifici e degli spazi aperti**

3.1. I caratteri costruttivi degli edifici e degli spazi aperti sono specificatamente disciplinati dal RE, ferme restando le disposizioni che seguono e quelle eventuali di dettaglio, dettate dalle schede dell'Elaborato F "Aree di nuovo impianto" in relazione a specifici interventi.

#### 3.2. Edifici

3.2.1. Le nuove costruzioni si conformano alle misure per il risparmio idrico, per il risparmio energetico e a favore delle fonti energetiche rinnovabili di cui all'articolo 9 delle presenti norme. E' ammessa la deroga solo per comprovate impossibilità tecnico-funzionali espressamente evidenziate nel titolo abilitativo.

3.2.2. Le coperture degli edifici sono realizzate con falde inclinate e manto di copertura in laterizio. Previo parere favorevole degli enti preposti alla gestione del vincolo paesaggistico, è consentita la realizzazione di coperture piane, perimetrate da parapetto pieno in muratura, purché con alloggiamento di pannelli solari e/o fotovoltaici per finalità di autoconsumo sulla base delle specifiche disposizioni dettate dal RE.

3.2.3. Tutte le opere murarie, di qualsiasi tipo, sono realizzate con finiture in pietra faccia vista e/o intonaco tinteggiato, evitando parti in cemento armato faccia vista.

3.2.4. I nuovi edifici seguono preferenzialmente gli allineamenti indicati nelle schede dell'Elaborato F "Aree di nuovo impianto" e se ne discostano solo per comprovati motivi costruttivi. In tali casi gli allineamenti sono preventivamente concordati con l'Amministrazione Comunale.

#### 3.3. Spazi aperti pertinenziali

3.3.1. Negli spazi aperti non pavimentati, costituiti da orti e giardini, deve essere favorita la permeabilità dei suoli, ovvero l'intercettazione delle acque di pioggia attraverso adeguate opere di drenaggio, superficiale o profondo, con successivo convogliamento verso i fossi limitrofi o verso la rete fognaria, se in condizioni di ricevere le acque trattenute. Gli arredi vegetali sono costituiti dalle piante autoctone o naturalizzate indicate dal RE.

3.3.2. Le recinzioni dei lotti possono essere realizzate con muretto in pietra faccia vista o con finitura a intonaco civile, eventualmente sormontato da ringhiera metallica, ovvero con siepi addossate a reti a maglia sciolta. Sono vietate le ringhiere non improntate a criteri di sobrietà formale. E' altresì vietata la realizzazione di muri in cemento faccia vista.

3.3.3. Gli spazi pertinenziali in pendio possono essere sistemati attraverso terrazzamenti retti da muri in pietra faccia vista o comunque rivestiti con pietra faccia vista.



## Comune di Monte Argentario

---

3.3.4. Negli spazi pertinenziali è consentita la realizzazione di posti auto scoperti, legati da vincolo di pertinenzialità all'unità immobiliare di riferimento nelle forme definite dal RE. Tali posti auto devono avere accesso diretto dalla strada e devono essere realizzati con fondo bianco ovvero limitando al massimo livello l'impermeabilizzazione del suolo. A protezione dei posti auto e per contenerne l'impatto visuale, possono essere installati pergolati in legno o metallo, privi di copertura atta ad impedire il passaggio della pioggia e realizzati secondo le modalità definite dal RE.

3.3.5. E' consentita l'installazione a terra, purché all'interno di spazi recintati da muri o comunque non visibili dall'esterno, di pannelli solari e/o fotovoltaici per produrre energia di autoconsumo. La superficie coperta del lotto, quale somma della superficie coperta dalle costruzioni e dai suddetti pannelli, non deve superare il 50% della superficie fondiaria. L'indice di permeabilità risultante nel lotto non deve essere inferiore al 30%.

### 3.4. Spazi di relazione.

3.4.1. Gli spazi pedonali di relazione, quali strade minori, percorsi, slarghi, ecc., devono essere pavimentate con materiale lapideo di taglio e pezzatura adeguata, ovvero con masselli autobloccanti in cls secondo i colori e le tipologie definite dal RE, ovvero con terre stabilizzate; le piazze, i marciapiedi, i parcheggi e gli altri spazi carrabili possono essere pavimentati con gli stessi materiali o asfaltati.

## 4. Interventi consentiti

4.1. Gli interventi di nuova edificazione, che si attuano previa approvazione di apposito PA convenzionato corredato dallo studio analitico - diagnostico del paesaggio, di cui all'articolo 7 delle presenti norme, sono specificatamente disciplinati, nella consistenza edificatoria e nella dotazione di spazi pubblici e/o di pubblici servizi, dalle schede contenute nell'Elaborato F del RU, "Aree di nuovo impianto". Detti interventi, ferme restando le specifiche condizioni dettate dalle suddette schede in relazione a ogni singola area di nuovo impianto, sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri:

- a. rapporto di copertura: non superiore a:
  - aree classificate come zona "B" o zona "C": 40% della superficie fondiaria del lotto;
  - nelle aree classificate come zona "D": 50% della superficie fondiaria del lotto.
- b. indice di permeabilità: pari ad almeno il 30% della superficie fondiaria del lotto;
- c. densità arborea: pari ad almeno n. 50 alberi di alto fusto/ettaro, con ubicazione preferenziale lungo direttrici funzionali alla costituzione di reti ecologiche locali;
- d. indice di riequilibrio ecologico: pari ad almeno 1 albero di alto fusto/100 mq di superficie impermeabilizzata;
- e. dotazione di parcheggi privati: almeno pari a quella richiesta dalle vigenti norme regionali e/o nazionali con possibilità di realizzare anche parcheggi interrati, ferma restando comunque:
  - aree classificate come zona "B" o zona "C": una dotazione minima di n.1 posto auto/unità immobiliare;
  - aree classificate come zona "D": dotazione minima di 1 mq/10 mc

Detti parcheggi, nelle forme indicate dal RE, sono legati da vincolo di pertinenzialità all'unità immobiliare di riferimento;

- f. distanze: nel rispetto del D.M. n. 1444/1968.



## Comune di Monte Argentario

---

4.2. La convenzione che accompagna il PA prevede la realizzazione delle opere pubbliche, o di interesse pubblico, prima o contestualmente alla realizzazione degli interventi privati; subordina, altresì, l'abitabilità o l'agibilità delle costruzioni private all'esito favorevole del collaudo delle suddette opere.

4.3. Le opere pubbliche, previste a carico degli operatori, sono realizzate nel rispetto delle disposizioni contenute nei capitolati prestazionali forniti dall'Amministrazione Comunale, ovvero, in mancanza di questi, nel rispetto di standard prestazionali preventivamente concordati con l'Amministrazione Comunale; la realizzazione di dette opere è comunque subordinata alla approvazione dei relativi progetti esecutivi comprensivi di appositi capitolati.

4.4. L'azzonamento, definito per ogni singola area di nuovo impianto dalle schede raccolte nell'Elaborato F, è recepito dal relativo PA, che può apportarvi modifiche non sostanziali riguardanti:

- a. viabilità carrabile di previsione, i cui tracciati potranno subire leggere variazioni connesse a difficoltà esecutive a condizione di:
  - a.1. garantire il congiungimento dei punti estremi di ciascun tratto viario, così come rappresentato nelle schede raccolte nell'Elaborato F del RU;
  - a.2. non pregiudicare l'attuazione del comparto e, in particolar modo, delle opere pubbliche ivi previste;
  - a.3. non provocare frantumazione e/ marginalizzazione degli spazi pubblici.
- b. percorsi pedonali e ciclabili, i cui tracciati potranno subire leggere variazioni di tracciato connesse a difficoltà esecutive a condizione di:
  - b.1. garantire il congiungimento dei punti estremi di ciascun percorso, così come rappresentato nelle schede raccolte nell'Elaborato F del RU;
  - b.2. non pregiudicare l'attuazione del comparto e, in particolar modo, delle altre opere pubbliche ivi previste.
- c. sistema degli spazi pubblici, che, conservando la superficie complessiva prevista e l'articolazione funzionale descritta nelle schede, potrà subire leggere modifiche di perimetro dovute a difficoltà esecutive, senza che ciò comporti frantumazione e/o marginalizzazione di aree con conseguente compromissione della qualità figurativa e funzionale dello spazio pubblico;
- d. lotti edificabili privati, che, senza incrementare la superficie fondiaria, potranno subire leggere variazioni di perimetro dovute ad esigenze funzionali riconosciute dalla Amministrazione Comunale senza che ciò provochi in alcun modo:
  - d.1. pregiudizio alla qualità figurativa e funzionale della viabilità carrabile, dei percorsi pedonali e ciclabili, del sistema degli spazi pubblici;
  - d.2. frantumazione e/o marginalizzazione degli spazi pubblici.





## Comune di Monte Argentario

---

Le sagome degli edifici riportati dalle schede all'interno dei lotti edificabili rivestono carattere di indirizzo e non assumono valore prescrittivo.

4.4.1 Le perimetrazioni grafiche delle aree di nuovo impianto di cui all'allegato F sono vincolanti. Oltre a quanto previsto al precedente punto 4.4, in sede di proposta di piano attuativo potranno apportarsi, senza che ciò comporti variante al RU, solo modifiche di lieve entità, non comportanti sostanziali variazioni al perimetro approvato, in conseguenza di errori materiali o evidenti incongruenze (ad esempio incidenza parziale su preesistenti manufatti) desumibili da scala di maggior dettaglio.

4.5. Le schede raccolte nell'Elaborato F del RU prevedono, in presenza di demolizione e ricostruzione con diversa collocazione nel comparto di edifici esistenti in muratura, un premio volumetrico rispetto alla volumetria legittimamente esistente, già considerato nella volumetria assegnata al comparto. Il RU preleva tale premio volumetrico, in quanto finalizzato a favorire interventi di riordino, essenziali per consentire la realizzazione del comparto così come prefigurato dalle suddette schede, dalla volumetria prevista dal PS per:

- interventi di recupero ai fini residenziali, in quanto quantificati dal PS;
- interventi di nuova edificazione per altre destinazioni d'uso, in quanto il PS non quantifica gli interventi di recupero per fini diversi da quelli residenziali.

4.6 Nelle aree di nuovo impianto nelle quali sono previsti interventi di edilizia residenziale, la superficie utile lorda assunta per gli alloggi è:

- 85 mq media di Sul, nel caso di nuova edificazione;
- 60 mq media di Sul, nel caso di recupero degli edifici esistenti;
- 50 mq di Sul, nel caso di cambi di destinazione d'uso.

4.7. Le convenzioni destinate a regolamentare la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale dovranno essere prevedere almeno il 10% di alloggi da destinarsi alle giovani coppie a prezzo calmierato.

## 5. Decadenza

5.1. Ai sensi delle vigenti norme regionali le previsioni di cui al presente articolo decadono qualora, trascorsi cinque anni dalla approvazione delle presenti norme, non risultino approvati e convenzionati i relativi PA.

### Articolo 78 bis - Aree soggette a perequazione urbanistica

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

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



## Comune di Monte Argentario

---

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

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

- 1 a) il costo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano attuativo;
- 2 b) gli oneri di urbanizzazione secondaria.

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

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

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



## Comune di Monte Argentario

---

### **Capo III: Prestazioni funzionali**

*(Elaborati grafici E in scala 1:2.000)*

#### **Articolo 79 - "Disposizioni generali"**

1. Gli elaborati grafici E del RU individuano, con apposita sigla, i seguenti settori urbani funzionali. Per ciascuno di essi le presenti norme definiscono una disciplina delle destinazioni d'uso volta a garantire prestazioni funzionali diversificate:

- 1.1. Settori urbani di ingresso (SUI)
- 1.2. Settori urbani di cerniera (SUC)
- 1.3. Settori urbani a prevalente funzione residenziale (SUR)
- 1.4. Settori urbani a prevalente funzione produttiva (SUP)
- 1.5. Settori urbani di influenza portuale (SUIP)
- 1.6. Settori urbani di pertinenza portuale (SUPO)

2. Ferme restando le limitazioni e/o le specificazioni di cui al presente articolo, sono consentiti i cambi di destinazioni d'uso di aree ed edifici in favore delle funzioni ammesse dalla presenti norme nei singoli settori urbani funzionali. Tali funzioni costituiscono specificazione delle sottocategorie funzionali definite dall'articolo 12 delle presenti norme,

3. All'interno dei settori urbani funzionali, gli elaborati grafici E del RU evidenziano le funzioni in atto negli edifici e negli spazi aperti, individuando quelli con rilevanza funzionale autonoma che, per caratteristiche peculiari o per esigenze strategiche legate alla funzionalità urbana, sono sottoposti a specifiche limitazioni nei cambi di destinazioni d'uso ai sensi dell'articolo 86 delle presenti norme.

4. All'interno dei suddetti settori urbani funzionali, gli elaborati grafici E del RU individuano altresì le "aree con piani e progetti in fase di attuazione" (Ta) e le "aree di nuovo impianto" (Tn), che, nel periodo quinquennale di validità del RU, ovvero nel periodo di validità dei PA, conservano le destinazioni d'uso previste da detti piani e progetti, con le specificazioni di cui agli articoli 87 e 88 delle presenti norme.

5. Limitazioni ai cambi di destinazione d'uso in favore della residenza

5.1. Coerentemente con il piano-programma delle scadenze e con le dimensioni massime ammissibili definite dal PS, nel periodo quinquennale di validità del RU i cambi di destinazione d'uso di edifici e aree in favore della residenza sono sottoposti alle seguenti limitazioni:

- a. ambito urbano di Porto Santo Stefano: i cambi di destinazione d'uso in favore della residenza sono consentiti, entro il limite massimo di 6.800 mc complessivi, esclusivamente all'interno dei seguenti settori funzionali urbani: settori urbani di cerniera (articolo 81 delle presenti norme) e sottosettori urbani a prevalente carattere residenziale *SUR1*, *SUR2*, *SUR3* e *SUR5* (articolo 82 delle presenti norme);
- b. ambito urbano di Pozzarello: non sono consentiti cambi di destinazione d'uso in favore della residenza;
- c. ambito urbano di Porto Ercole: non sono consentiti cambi di destinazione d'uso in favore della residenza.



## Comune di Monte Argentario

---

**d. ambito urbano di Terrarossa: non sono consentiti cambi di destinazione d'uso in favore della residenza.**

5.2. Per le finalità strategiche del RU, facendo salve le residenze esistenti all'entrata in vigore delle presenti norme (con l'eccezione di quanto previsto al punto 5.2.d del presente articolo), i cambi di destinazione d'uso in favore della residenza sono comunque vietati nei settori urbani e nei casi di seguito specificati:

- a. settori urbani di ingresso (articolo 80 delle presenti norme), per il carattere di porta attrezzata riconosciuto loro dal RU e della conseguente necessità di favorire funzioni terziarie legate all'accoglienza e all'informazione;
- b. piani terra degli edifici ricadenti nel sottosectore urbano a prevalente carattere residenziale *SUR1* (articolo 82 delle presenti norme), per la necessità di contrastare la banalizzazione residenziale delle aree urbane centrali e favorire il potenziamento di funzioni terziarie o artigianali compatibili lungo le strade;
- c. sottosectori urbani a prevalente carattere residenziale *SUR4* (articolo 82 delle presenti norme), in ragione delle gravi condizioni di accessibilità e di circolazione interna, che sconsigliano ulteriori carichi urbanistici;
- d. settori urbani a prevalente funzione produttiva (articolo 83 delle presenti norme), per la necessità di sostenere e qualificare le attività e le filiere produttive, con particolare riguardo al settore della nautica (sono fatte salve le residenze esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme nel sottosectore *SUP2*; non è comunque ammessa la residenza nei sottosectori *SUP1*, *SUP3* e *SUP4*);
- e. settori urbani di influenza portuale (articolo 84 delle presenti norme), per la necessità di sostenere e potenziare le attività terziarie e produttive di raccordo tra porti e centri abitati;
- f. settori urbani di pertinenza portuale (articolo 85 delle presenti norme), per la necessità di sostenere e qualificare la pluralità di funzioni produttive tradizionalmente legate ai porti.

6. Condizioni per i cambi di destinazione d'uso.

6.1. I cambi di destinazione d'uso degli immobili consiste in modifiche che comportano o meno opere edilizie tra le diverse categorie d'uso o di funzione ammesse dal Regolamento urbanistico. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nel caso sia previsto il cambio della categoria d'uso a fini residenziali e/o un frazionamento immobiliare, si applicano le seguenti disposizioni:

- a) all'interno dei tessuti urbani di vecchio impianto (Tvr), gli alloggi residenziali dovranno avere una Sul minima di mq. 45 da assegnare esclusivamente per prima casa secondo una disciplina determinata dal Comune successivamente in attuazione del R.U..
- b) negli altri ambiti urbani (Tcr, Trr) gli alloggi residenziali dovranno avere una Sul minima di: mq. 55.

6.1.2. I mutamenti di destinazione d'uso tra le diverse sottocategorie, se ammessi nel relativo ambito di appartenenza, sono consentiti solo con il reperimento della dotazione minima differenziale di aree a parcheggio secondo le indicazioni di quanto previsto ai successivi punti del presente articolo.



## Comune di Monte Argentario

---

6.1.3. Ai fini del pagamento dei contributi concessori dovuti per legge, è considerato mutamento della destinazione d'uso il passaggio da una sottocategoria catastale all'altra ad esclusione dei passaggi all'interno delle seguenti sottocategorie:

- a/1, a/3;
- b/1, b/2;
- c/2, c/3;
- d/1, d/4.

Per le nuove costruzioni ove sono previste diverse destinazioni d'uso, la dotazione minima di parcheggio dovrà essere prevista proporzionalmente alle varie destinazioni.

6.1.4. Ai fini della individuazione della destinazione d'uso dei locali si considera quella risultante dall'ultimo atto edilizio ovvero quella risultante da atti pubblici formati in data anteriore alla entrata in vigore della disciplina di cui all'Art. 58 della l.r. 1/05 e s.m. ovvero, in mancanza, della posizione catastale quale risulta alla data di entrata in vigore della disciplina stessa.

6.1.5.. In tutti i casi in cui il mutamento di destinazione della categoria d'uso o di funzione e/o di carico urbanistico a seguito di un frazionamento immobiliare comporti una dotazione di standard per parcheggio maggiore di quella minima prevista dal RU dovrà essere garantito il reperimento degli standard di parcheggio aggiuntivi. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale sono differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso nel modo seguente:

- a. **residenza:** 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di costruzione, garantendo comunque almeno 1 posto auto effettivo per ogni unità immobiliare. All'interno del perimetro del centro abitato le modalità di reperimento della dotazione di parcheggi è disciplinato all'art. 47 delle presenti norme;
- b. **attività industriali e artigianali:** 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di superficie utile lorda (Sul);
- c. **commercio al dettaglio e pubblici esercizi:** 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di volume virtuale (Vv), come definito in appendice delle presenti norme. La superficie così ricavata deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.
- d. **commercio all'ingrosso:** 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di superficie utile lorda (Sul). La superficie così ricavata deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. Per la destinazione di cui trattasi alle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale vanno aggiunte quelle per la sosta di relazione del presente articolo.
- e. **attività direzionali:** 1 mq di parcheggio ogni 2,50 mq di superficie utile lorda (Sul). All'interno dei "Tessuti urbani di vecchio impianto a prevalente carattere residenziale (Tvr)" di cui all'art. 73 delle presenti norme si applicano i minimi di legge, fatto salvo quanto specificato alla lett. a).



## Comune di Monte Argentario

---

- f. **attività turistico - ricettive:** 1 mq di parcheggio per ogni 3 mq di superficie utile lorda (Sul), garantendo comunque almeno un posto auto effettivo per ogni camera. Ove il locale ristorante non sia riservato ai clienti interni della struttura turistico-ricettiva, esso viene equiparato ai pubblici esercizi ai fini delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione.

### 6.1.6. **Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale su aree pubbliche o ad uso pubblico.**

6.1.7. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere riservati posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge.

6.1.8. Per le destinazioni di cui trattasi alle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale vanno aggiunte quelle per la sosta di relazione di cui al successivo punto 6.2.2.

6.1.9. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è prescritto in tutto il territorio comunale in relazione ai seguenti interventi:

- a) nuova edificazione;
- b) ristrutturazione urbanistica;
- c) sostituzione edilizia;
- d) ampliamenti volumetrici di edifici esistenti comportanti incremento di superficie utile lorda (Sul), fatto salvo quanto specificato al successivo punto 6.1.2, lett. a) ed e).

6.1.10. All'interno dei tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui alla Parte IV delle presenti norme, nel rispetto di quanto ivi specificato negli articoli riferiti alle diverse tipologie di tessuti, il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è altresì prescritto anche in relazione ad interventi quali:

- a) demolizione e ricostruzione (anche parziale) delle consistenze edilizie esistenti;
- b) ristrutturazione edilizia con realizzazione di superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva;
- c) modifica della destinazione d'uso di edifici o di singole unità immobiliari, finalizzata all'introduzione di attività commerciali al dettaglio, ivi comprese le attività ad esse assimilate, e/o pubblici esercizi. La misura minima di tali dotazioni è definita dall'art. 41 *sexies*, legge 17 agosto 1942, n. 1150.

6.1.11. Nelle aree diverse dai tessuti urbani di formazione recente a prevalentemente carattere produttivo di cui sopra, il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale derivanti da semplice modifica della destinazione d'uso di edifici esistenti (fatta eccezione per la destinazione residenziale) e per gli esercizi di vicinato possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali.

6.2.1. Ai fini delle presenti norme, i **parcheggi per la sosta stanziale** sono dovuti nei cambi di destinazione d'uso delle costruzioni realizzate dopo l'entrata in vigore della legge 122/1989, ovvero nei cambi di destinazione d'uso, di qualsiasi costruzione, legati a interventi di



## Comune di Monte Argentario

---

sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e/o comportanti incremento della superficie utile lorda nei seguenti settori urbani: **settori urbani di ingresso** (articolo 80 delle presenti norme), **sotto settori urbani a prevalente funzione residenziale SUR2 e SUR5** (articolo 82 delle presenti norme), **settori urbani a prevalente funzione produttiva** (articolo 83 delle presenti norme).

Ai fini del calcolo delle superficie dei parcheggi per la sosta stanziale, in tutti gli esercizi commerciali, indipendentemente dalla loro tipologia, si considera un'altezza virtuale di 3,50 ml, ovvero l'altezza effettiva se inferiore.

### 6.2.2. parcheggi per la sosta di relazione:

- esercizi di vicinato: 1 mq/mq di superficie di vendita
- medie strutture di vendita: 1,5 mq/mq di superficie di vendita, oltre 1 mq/mq di superfici utili coperte aperte al pubblico e destinate ad attività complementari, con esclusione dei corridoi delle gallerie dei centri commerciali

Ai fini delle presenti norme, i parcheggi per la **sosta di relazione** sono dovuti nei cambi di destinazione d'uso, legati o meno a interventi edilizi, riguardanti costruzioni ricadenti nei seguenti settori urbani: **sotto settori urbani a prevalente funzione residenziale SUR2 e SUR5** (articolo 82 delle presenti norme), **settori urbani a prevalente funzione produttiva** (articolo 83 delle presenti norme).

6.2.3. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la **sosta di relazione** è prescritto in tutto il territorio comunale per gli esercizi commerciali al dettaglio e all'ingrosso derivanti dai seguenti interventi:

- a) nuova edificazione
- b) ristrutturazione urbanistica
- c) sostituzione edilizia

Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è altresì prescritto in caso di:

- d) mutamento parziale o totale della destinazione d'uso di edifici esistenti con introduzione della destinazione commerciale
- e) ampliamento della superficie di vendita (Sv) di esercizi commerciali esistenti

6.2.4. Ai fini del reperimento delle dotazioni di parcheggio di cui al presente articolo sono assimilati agli esercizi commerciali al dettaglio:

- f) i pubblici esercizi;
- g) le attività artigianali di servizio in funzione della residenza;





## Comune di Monte Argentario

---

h) le attività private di servizio alla persona.

**6.2.5. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione su aree pubbliche o ad uso pubblico.** Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto nella misura minima di un albero ogni 80 mq di parcheggio. Per gli impianti arborei e arbustivi devono essere impiegate le specie di specie tipiche autoctone o comunque naturalizzate. Nel caso di parcheggi soprastanti a parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

7. Sugli edifici esistenti, dotati di regolare titolo abilitativo, ma con destinazione d'uso in contrasto con la presente disciplina, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria. A seguito del cambio di destinazione d'uso, in favore di una delle funzioni consentite dalle presenti norme nel settore funzionale urbano di appartenenza, su detti edifici sono consentiti gli interventi previsti dal Capo II del presente Titolo. Qualora detti edifici ricadano su aree pubbliche o preordinate all'esproprio, i suddetti interventi manutentivi sono consentiti fino alla attuazione degli interventi pubblici.

### **Articolo 80 - Settori urbani di ingresso (SUI)**

#### **1. Definizione**

1.1. Sono le aree di accesso ai centri abitati di Porto Santo Stefano e di Porto Ercole.

1.2. Sono individuati dagli elaborati grafici del Regolamento urbanistico con la sigla "**SUI**".

#### **2. Prestazioni funzionali**

2.1. Costituiscono le porte attrezzate degli ambiti urbani, dei quali propongono la prima immagine formale e funzionale.

2.2. Sono caratterizzate da una struttura urbana efficiente, con una maglia stradale che agevola gli smistamenti, spazi di parcheggio alberato ad uso dei visitatori e dei residenti, spazi verdi di arredo, spazi pubblici pedonali, strutture di informazione e di accoglienza, servizi amministrativi e finanziari, esercizi commerciali, strutture di ristoro. La residenza è presente per garantire il presidio e la plurifunzionalità.

2.3. Al loro interno non sono consentite attività permanenti che producano inquinamento acustico, atmosferico e visuale.

2.4. Vi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

*a. Residenza (R):*

a.1. residenza comprensiva delle pertinenze (**R**): solo se legittimamente presente alla entrata in vigore delle presenti norme;

*b. Funzioni commerciali al dettaglio (C):*

b.1. esercizi commerciali: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita (fino a 500 mq si superficie di vendita), mercati, esposizioni merceologiche (**Cv**)



## Comune di Monte Argentario

---

- b.2. stazioni di servizio e di distribuzione carburanti (**Cd**)
- b.3. pubblici esercizi: ristoranti, bar, pizzerie, osterie, gelaterie, self service, pub (**Ce**);
- c. *Funzioni turistico-ricettive (T)*:
  - c.1. strutture ricettive (**Tr**):
    - c.1.1. alberghi (**Tr1**)
    - c.1.2. affittacamere/bed&breakfast (**Tr3**)
    - c.1.3. ostelli per la gioventù (**Tr5**)
  - c.2. centri di accoglienza e di informazione turistica (**Ti**)
- d. *Funzioni direzionali (D)*:
  - d.1. uffici, studi professionali (**Du**)
  - d.2. banche, uffici finanziari (**Df**)
  - d.3. centri di ricerca, promozione, marketing (**Dc**)
  - d.4. agenzie turistiche e immobiliari (**Da**)
- e. *Funzioni di servizio (As-Ac-V-P-S)*:
  - e.1. attrezzature scolastiche (pubbliche **As** – private **AsP**):
    - e.1.1. attrezzature scolastiche di base (**Asb**): asili nido (**Asbn**), scuole dell'infanzia (**Asbi**), scuole per l'istruzione scolastica primaria (**Asbp**) e secondaria di primo grado (**Asbs**)
    - e.1.2. attrezzature scolastiche per l'istruzione scolastica secondaria di secondo grado (**Ass**)
  - e.2. attrezzature di interesse comune (pubbliche **Ac** – private **AcP**):
    - e.2.1. attrezzature e servizi assistenziali, sanitari e sociali: centri di assistenza, ambulatori, poliambulatori (**Acs**)
    - e.2.2. attrezzature e servizi per la cultura, la ricreazione e lo spettacolo: circoli ricreativi e culturali (**Acc**)
    - e.2.3. attrezzature e servizi tecnologici: impianti telefonici (**Act**)
    - e.2.4. attrezzature e servizi tecnico-amministrativi: sedi della Amm./ne Comunale della Capitaneria di porto, servizi postali, sedi della giustizia e della pubblica sicurezza (**Aca**)
    - e.2.5. servizi per il trasporto pubblico (**Actr**)
  - e.3. verde (pubblico **V** – privato **VP**):
    - e.3.1. verde di arredo stradale, parchi lineari di corredo stradale (**Vs**)
    - e.3.2. aree di rigenerazione dei tessuti urbani (**Vr**);
    - e.3.3. piazze alberate (**Vp**);
    - e.3.4. aree verdi per il gioco e lo sport (**Vsp**)
  - e.4. parcheggi (pubblici **P** – privati **PP**)
    - e.4.1. parcheggi a raso (**Pr**)
    - e.4.2. parcheggi multipiano (**Pm**): solo se specificatamente previsti dagli elaborati grafici del RU;
    - e.4.3. parcheggi su copertura di edifici privati o al coperto (**Pc**): solo se legittimamente presenti alla entrata in vigore delle presenti norme;
  - e.5. servizi privati alle persone e alle cose (**S**)



## Comune di Monte Argentario

---

- e.5.1. servizi alla persona: parrucchieri, lavanderie, sartorie
- e.5.2. servizi alle cose: assistenza e riparazione elettrodomestici, TV, computer.

### **Articolo 81 - Settori urbani di cerniera (SUC)**

#### **1. Definizione**

1.1. Sono aree di snodo, che garantiscono relazioni e offrono servizi pregiati a diversi settori urbani.

1.2. Sono individuati dagli elaborati grafici del Regolamento urbanistico con la sigla "**SUC**".

#### **2. Prestazioni funzionali**

2.1. Sono costituiti da tessuti consolidati e recenti ad alta densità edilizia, con isolati saturi e maglia stradale regolare, ben collegata alla rete viaria urbana. Vi ricadono ampi spazi occupati da attrezzature e servizi di interesse pubblico. Risultano privi di parcheggi ricavati in sede propria.

2.2. Rappresentano ambiti ad elevata plurifunzionalità, al cui interno, oltre alla residenza largamente presente, ricadono esercizi commerciali, pubblici esercizi, uffici, attrezzature di interesse comune, parchi urbani e strutture cimiteriali.

2.3. Richiedono il mantenimento di un mix di funzioni a servizio della popolazione locale. Al loro interno non sono consentite attività permanenti che producano inquinamento acustico, atmosferico e visuale.

2.4. Vi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

*a. Residenza (R):*

- a.1. residenza comprensiva delle pertinenze (**R**)

*b. Funzioni industriali e artigianali (I):*

- b.1. laboratori artigianali non molesti, magazzini, spazi espositivi, (**If**)
- b.2. uffici tecnico-amministrativi (**Iu**)
- b.3. centri di servizio alle imprese (**Ic**)

*c. Funzioni commerciali al dettaglio (C):*

- c.1. esercizi commerciali: esercizi di vicinato, esposizioni merceologiche (**Cv**)
- c.2. pubblici esercizi: ristoranti, bar, pizzerie, osterie, gelaterie, self service, pub (**Ce**)

*d. Funzioni turistico-ricettive (T):*

- d.1. strutture ricettive (**Tr**):
  - d.1.1. alberghi (**Tr1**)
  - d.1.2. affittacamere/bad&breakfast (**Tr3**)
  - d.1.3. ostelli per la gioventù (**Tr5**)
- d.2. centri di accoglienza e di informazione turistica (**Ti**)



## Comune di Monte Argentario

---

### e. Funzioni direzionali (**D**):

- e.1. uffici, studi professionali (**Du**)
- e.2. banche, uffici finanziari (**Df**)
- e.3. centri di ricerca, promozione, marketing (**Dc**)
- e.4. agenzie turistiche e immobiliari (**Da**)

### f. Funzioni di servizio (**As-Ac-V-P-S**):

- f.1. attrezzature scolastiche (pubbliche **As** – private **AsP**):
  - f.1.1. attrezzature scolastiche di base (**Asb**): asili nido (**Asbn**), scuole dell'infanzia (**Asbi**), scuole per l'istruzione scolastica primaria (**Asbp**) e secondaria di primo grado (**Asbs**)
  - f.1.2. attrezzature scolastiche per l'istruzione scolastica secondaria di secondo grado (**Ass**)
- f.2. attrezzature di interesse comune (pubbliche **Ac** – private **AcP**):
  - f.2.1. attrezzature e servizi assistenziali, sanitari e sociali: centri di assistenza, case di riposo, ambulatori, poliambulatori (**Acs**)
  - f.2.2. attrezzature e servizi per la cultura, la ricreazione e lo spettacolo: biblioteche, sale di spettacolo, centri sociali, circoli ricreativi e culturali (**Acc**)
  - f.2.3. attrezzature religiose: chiese, oratori; residenza e spazi ricreativi connessi alla attrezzatura religiosa (**Acr**)
  - f.2.4. attrezzature e servizi tecnologici: impianti per la distribuzione di acqua, impianti telefonici (**Act**)
  - f.2.5. attrezzature e servizi tecnico-amministrativi: sedi della Amm./ne Comunale, della Capitaneria di porto, servizi postali, sedi della giustizia e della pubblica sicurezza (**Aca**)
  - f.2.6. attrezzature sportive coperte (**Acsp**): palestre, piscine.
  - f.2.7. attrezzature cimiteriali (**Acci**): cimiteri
- f.3. verde (pubblico **V** – privato **VP**):
  - f.3.1. verde di arredo stradale, parchi lineari di corredo stradale (**Vs**)
  - f.3.2. aree di rigenerazione dei tessuti urbani (**Vr**);
  - f.3.3. piazze alberate (**Vp**);
  - f.3.4. aree verdi per il gioco e lo sport (**Vsp**)
- f.4. parcheggi (pubblici **P** – privati **PP**)
  - f.4.1. parcheggi a raso (**Pr**)
- f.5. servizi privati alle persone e alle cose (**S**)
  - f.5.1. servizi alla persona: parrucchieri, lavanderie, sartorie
  - f.5.2. servizi alle cose: assistenza e riparazione elettrodomestici, TV, computer

## Articolo 82 - Settori urbani a prevalente funzione residenziale (SUR)

### 1. Definizione.



## Comune di Monte Argentario

---

1.1. Sono i settori urbani che vedono la residenza come funzione prevalente o esclusiva.

1.2. Sono individuati dagli elaborati grafici del Regolamento urbanistico con la sigla **"SUR"**.

### **2. Prestazioni funzionali.**

2.1. Nei settori urbani a prevalente funzione residenziale si persegue la sicurezza e la qualità dell'abitare.

2.2. Al loro interno è da potenziare e qualificare il sistema degli spazi pubblici, con marciapiedi, percorsi e spazi pedonali, aree verdi e luoghi di ritrovo. E' altresì da favorire l'insediamento di funzioni complementari alla residenza e con essa compatibili, l'incremento dei servizi e degli esercizi di pubblico interesse.

2.3. Non vi sono comunque consentite attività permanenti che producano inquinamento acustico, atmosferico e/o condizioni di pericolo.

2.4. Si articolano in cinque sottosectori urbani funzionali:

#### **2.4.1. Settore urbano SUR1**

Comprende i settori urbani centrali, recenti, consolidati o di vecchio impianto, che costituiscono il "cuore" dei centri abitati e che presentano anche affacci diretti sul mare. Sono attraversati o lambiti dalla viabilità principale urbana di attraversamento. Vi si concentrano esercizi commerciali, pubblici esercizi, strutture turistico-ricettive, servizi alla nautica e attrezzature pregiate, pubbliche o di interesse pubblico, che integrano la residenza comunque prevalente. Necessita, solitamente, di contenimento e/o razionalizzazione dei traffici veicolari e della istituzione di aree pedonali. Richiede una presenza intensificata di servizi pregiati per la residenza e il turismo che presuppongano una fruizione prevalentemente pedonale.

Vi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

*a. Residenza (R):*

a.1. residenza comprensiva delle pertinenze (R)

*b. Funzioni industriali e artigianali (I):*

b.1. officine e laboratori artigianali non molesti, se coerenti con i caratteri storico-culturali dei tessuti urbani di vecchio impianto (If)

b.2. uffici tecnico-amministrativi (Iu)

*c. Funzioni commerciali al dettaglio (C):*

c.1. esercizi commerciali: esercizi di vicinato, mercati, esposizioni merceologiche (Cv)

c.2. pubblici esercizi: ristoranti, bar, pizzerie, osterie, gelaterie, self service, pub (Ce)

*d. Funzioni turistico-ricettive (T):*

d.1. strutture ricettive (Tr):

d.1.1. alberghi (Tr1)

d.1.2. affittacamere, bad&breakfast (Tr3)

d.1.3. ostelli per la gioventù (Tr5)

d.2. centri di accoglienza e di informazione turistica (Ti)



## Comune di Monte Argentario

---

### e. Funzioni direzionali (**D**):

- e.1. uffici, studi professionali (**Du**)
- e.2. banche, uffici finanziari (**Df**)
- e.3. centri di ricerca, promozione, marketing (**Dc**)
- e.4. agenzie turistiche e immobiliari (**Da**)

### f. Funzioni di servizio (**As-Ac-V-P-S**):

- f.1. attrezzature scolastiche (pubbliche **As** – private **AsP**):
  - f.1.1. attrezzature scolastiche di base (**Asb**): asili nido (**Asbn**), scuole dell'infanzia (**Asbi**), scuole per l'istruzione scolastica primaria (**Asbp**) e secondaria di primo grado (**Asbs**)
  - f.1.2. attrezzature scolastiche per l'istruzione scolastica secondaria di secondo grado (**Ass**) purchè con accesso diretto da Via Panoramica a Porto Santo Stefano e da Via Caravaggio a Porto Ercole
- f.2. attrezzature di interesse comune (pubbliche **Ac** – private **AcP**):
  - f2.1. attrezzature e servizi assistenziali, sanitari e sociali: centri di assistenza, case di riposo. ambulatori, poliambulatori (**Acs**)
  - f2.2. attrezzature e servizi per la cultura, la ricreazione e lo spettacolo: biblioteche, musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, centri sociali, circoli ricreativi e culturali (**Acc**)
  - f2.3. attrezzature religiose: chiese, conventi, oratori, residenza e spazi ricreativi connessi alla attrezzatura religiosa (**Acr**)
  - f2.4. attrezzature e servizi tecnologici: limitatamente alle attrezzature e agli impianti tecnologici compatibili con i caratteri storico-culturali dei tessuti di vecchio impianto e non diversamente localizzabili (**Act**)
  - f2.5. attrezzature e servizi tecnico-amministrativi: sedi della Amm./ne Comunale, della Capitaneria di porto, servizi postali, sedi della giustizia e della pubblica sicurezza (**Aca**)
  - f2.6. attrezzature sportive coperte: palestre (**Acsp**)
- f.3. verde (pubblico **V** – privato **VP**):
  - f.3.1. verde di arredo stradale (**Vs**)
  - f.3.2. aree di rigenerazione dei tessuti urbani (**Vr**);
  - f.3.3. piazze alberate (**Vp**);
- f.4. parcheggi (pubblici **P** – privati **PP**)
  - f.4.1. parcheggi a raso (**Pr**)
  - f.4.2. parcheggi su copertura di edifici privati o al coperto (**Pc**): solo se legittimamente presenti alla entrata in vigore delle presenti norme;
- f.5. servizi privati alle persone e alle cose (**S**)
  - f.5.1. servizi alla persona: parrucchieri, lavanderie, sartorie
  - f.5.2. servizi alle cose: assistenza e riparazione elettrodomestici, TV, computer

### 2.4.2. **Settore urbano SUR2**

Comprende settori urbani periferici, con tessuti di formazione recente a prevalente carattere residenziale, serviti dalla viabilità principale e caratterizzati dalla presenza di comparti a progettazione unitaria (PEEP di Porto Ercole e Pozzarello).



## Comune di Monte Argentario

---

Presenta strade sufficientemente regolari, in parte gerarchizzate, che necessitano di riorganizzazione e completamento per la formazione di una maglia viaria ad anelli chiusi. Vi ricadono spazi aperti, di dimensioni e forme variabili, capaci di funzionare da catalizzatori per l'attrazione di funzioni di pubblico interesse e la creazione di piccole "centralità urbane", ovvero capaci di consentire la creazione di sistemi articolati di spazi pubblici a varia destinazione d'uso (marciapiedi, slarghi, piste ciclabili, giardini, ecc.).

Sono presenti, in forma episodica, esercizi commerciali, pubblici esercizi, strutture ricettive e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

La vicinanza alla viabilità principale, che ne agevola l'accesso, e la mancanza di una configurazione fisica compiuta consentono di prevedere l'insediamento di attività atte a creare piccole "centralità urbane" in quartieri periferici, caratterizzate da un mix di funzioni di pubblico interesse capaci di supportare la residenza.

Vi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

*a. Residenza (R):*

- a.1. residenza comprensiva delle pertinenze (R)

*b. Funzioni industriali e artigianali (I):*

- b.1. officine e laboratori artigianali non molesti (If)  
b.2. uffici tecnico-amministrativi (Iu)

*c. Funzioni commerciali al dettaglio (C):*

- c.1. esercizi commerciali: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita fino a 500 mq, mercati, esposizioni merceologiche (Cv)  
c.2. pubblici esercizi: ristoranti, bar, pizzerie, osterie, gelaterie, self service, pub (Ce)

*d. Funzioni turistico-ricettive (T):*

- d.1. strutture ricettive (Tr):  
d.1.1. alberghi (Tr1)  
d.1.2. affittacamere/bad&breakfast (Tr3)  
d.1.3. ostelli per la gioventù (Tr5)  
d.2. centri di accoglienza e di informazione turistica (Ti)

*e. Funzioni direzionali (D):*

- e.1. uffici, studi professionali (Du)  
e.2. banche, uffici finanziari (Df)  
e.3. centri di ricerca, promozione, marketing (Dc)  
e.4. agenzie turistiche e immobiliari (Da)

*f. Funzioni di servizio (As-Ac-V-P-S):*

- f.1. attrezzature scolastiche (pubbliche **As** – private **AsP**):  
f.1.1. attrezzature scolastiche di base (**Asb**): asili nido (**Asbn**), scuole dell'infanzia (**Asbi**), scuole per l'istruzione scolastica primaria (**Asbp**) e secondaria di primo grado (**Asbs**)  
f.1.2. attrezzature scolastiche per l'istruzione scolastica secondaria di secondo grado (**Ass**)  
f.2. attrezzature di interesse comune (pubbliche **Ac** – private **AcP**):





## Comune di Monte Argentario

---

- f.2.1. attrezzature e servizi assistenziali, sanitari e sociali: centri di assistenza, case di riposo. ambulatori, poliambulatori, cliniche mediche (**Acs**)
- f.2.2. attrezzature e servizi per la cultura, la ricreazione e lo spettacolo: biblioteche, musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, centri sociali, circoli ricreativi e culturali (**Acc**)
- f.2.3. attrezzature religiose: chiese, conventi, oratori, residenza e spazi ricreativi connessi alla attrezzatura religiosa (**Acr**)
- f.2.4. attrezzature e servizi tecnologici: impianti per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti telefonici, depositi comunali, stazioni del trasporto pubblico (**Act**)
- f.2.5. attrezzature e servizi tecnico-amministrativi: sedi della Amm./ne Comunale, servizi postali, sedi della pubblica sicurezza (**Aca**)
- f.2.6. attrezzature sportive coperte: palestre, piscine, campi coperti (**Acsp**)
- f.2.7. attrezzature cimiteriali: cimiteri (**Acci**)
  
- f.3. verde (pubblico **V** – privato **VP**):
  - f.3.1. varchi (**Va**)
  - f.3.2. verde di arredo stradale, parchi lineari di corredo stradale (**Vs**)
  - f.3.3. aree di rigenerazione dei tessuti urbani (**Vr**)
  - f.3.4. piazze alberate (**Vp**)
  - f.3.5. aree verdi per il gioco e lo sport (**Vsp**)
  
- f.4. parcheggi (pubblici **P** – privati **PP**)
  - f.4.1. parcheggi a raso (**Pr**)
  - f.4.2. parcheggi su copertura di edifici privati o al coperto (**Pc**): solo se legittimamente presenti alla entrata in vigore delle presenti norme;
  
- f.5. servizi privati alle persone e alle cose (**S**)
  - f.5.1. servizi alla persona: parrucchieri, lavanderie, sartorie
  - f.5.2. servizi alle cose: assistenza e riparazione elettrodomestici, TV, computer

### 2.4.3. **Settore urbano SUR3**

Comprende settori urbani periferici, rispetto alla attuale configurazione dei centri abitati, caratterizzati da tessuti fragili consolidati (Pilarella, Sanità, Lividonia a Porto Santo Stefano) o di vecchio impianto (La Rocca a Porto Ercole) a prevalente uso residenziale.

I settori urbani presentano difficoltà di accesso carrabile, sono carenti di spazi per la sosta e sono privi di una maglia viaria compiuta ad uso degli autoveicoli. Mancando uno sbocco viario, la stessa strada assolve funzioni di ingresso e di uscita.

La configurazione fisica e i rapporti con gli altri settori urbani sconsigliano la collocazione di funzioni attrattive di traffico e l'aggravio dei carichi urbanistici.

Vi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

#### a. **Residenza (R):**

- a.1. residenza permanente o temporanea, comprensiva delle pertinenze (**R**)

#### b. **Funzioni industriali e artigianali (I):**

- b.1. officine e laboratori artigianali non molesti (**If**) se coerenti con i caratteri storico-culturali dei tessuti urbani e, limitatamente a La Rocca (Porto Ercole), se riconducibili ad attività legate al turismo e a prodotti tipici locali



## Comune di Monte Argentario

---

- c. Funzioni commerciali al dettaglio (C):*
- c.1. esercizi commerciali: esercizi di vicinato se coerenti con i caratteri storico-culturali dei tessuti urbani, mercati, (**Cv**)
  - c.2. pubblici esercizi: ristoranti, bar, pizzerie, osterie, gelaterie, self service, pub (**Ce**)
- d. Funzioni turistico-ricettive (T):*
- d.1. strutture ricettive (**Tr**):
    - d.1.1. alberghi (con accesso diretto da Via Panoramica per Porto Santo Stefano)- (**Tr1**)
    - d.1.2. affittacamere/bad&breakfast (**Tr3**)
    - d.1.3. ostelli per la gioventù (**Tr5**)
  - d.2. centri di accoglienza e di informazione turistica (**Ti**)
  - d.3. stabilimenti balneari (Porto Santo Stefano) (**Tb**)
- e. Funzioni direzionali (D):*
- e.1. uffici, studi professionali (**Du**)
- f. Funzioni di servizio (As-Ac-V-P-S):*
- f.1. attrezzature scolastiche (pubbliche **As** – private **AsP**):
    - f.1.1. attrezzature scolastiche di base (**Asb**): asili nido (**Asbn**), scuole dell'infanzia (**Asbi**), scuole per l'istruzione scolastica primaria (**Asbp**) e secondaria di primo grado (**Asbs**), con accesso da Via Panoramica (Porto Santo Stefano)
  - f.2. attrezzature di interesse comune (pubbliche **Ac** – private **AcP**):
    - f.2.1. attrezzature e servizi assistenziali, sanitari e sociali: centri di assistenza, case di riposo, ambulatori (**Acs**)
    - f.2.2. attrezzature e servizi per la cultura, la ricreazione e lo spettacolo: biblioteche, musei, centri sociali, circoli ricreativi e culturali (**Acc**)
    - f.2.3. attrezzature religiose: chiese, conventi, oratori, residenza e spazi ricreativi connessi alla attrezzatura religiosa (**Acr**)
    - f.2.4. attrezzature e servizi tecnologici: limitatamente alle attrezzature e agli impianti tecnologici compatibili con i caratteri storico-culturali dei tessuti di vecchio impianto e non diversamente localizzabili (**Act**)
    - f.2.5. attrezzature e servizi tecnico-amministrativi: sedi della Amm./ne Comunale, servizi postali, sedi della giustizia e della pubblica sicurezza (**Aca**)
  - f.3. verde (pubblico **V** – privato **VP**):
    - f.3.1. verde di arredo stradale (**Vs**)
    - f.3.2. aree di rigenerazione dei tessuti urbani (**Vr**)
    - f.3.3. piazze alberate (**Vp**)
  - f.4. parcheggi (pubblici **P** – privati **PP**)
    - f.4.1. parcheggi a raso (**Pr**)
    - f.4.2. parcheggi su copertura di edifici privati o al coperto (**Pc**): solo se legittimamente presenti alla entrata in vigore delle presenti norme;
  - f.5. servizi privati alle persone e alle cose (**S**)



## Comune di Monte Argentario

---

f.5.1. servizi alla persona: parrucchieri, lavanderie, sartorie

### 2.4.4. **Settore urbano SUR4**

Comprende settori urbani periferici, con tessuti di formazione recente ad esclusivo carattere residenziale, realizzati su versanti scoscesi e caratterizzati da gravi condizioni di accessibilità e di circolazione interna. La viabilità, a sezione ristretta e irregolare è priva di marciapiedi, ha innesti difficoltosi sulla viabilità principale ed è priva di sbocchi. I tessuti edilizi sono densi e privi di spazi aperti di uso pubblico.

La problematicità della configurazione fisica sconsiglia l'appesantimento dei carichi urbanistici esistenti.

Vi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

*a. Residenza (R):*

a.1. residenza comprensiva delle pertinenze (**R**): solo se legittimamente presente alla entrata in vigore delle presenti norme

*b. Funzioni turistico-ricettive (T):*

b.1. strutture ricettive (**Tr**):

b.1.1. affittacamere/bad&breakfast (**Tr2**)

*c. Funzioni direzionali (D):*

c.1. uffici, studi professionali (**Du**)

*d. Funzioni di servizio (V-P):*

d.1. verde (pubblico **V** – privato **VP**):

d.1.1. verde di arredo stradale (**Vs**)

d.1.2. aree di rigenerazione dei tessuti urbani (**Vr**)

d.2. parcheggi (pubblici **P** – privati **PP**)

d.2.1. parcheggi a raso (**Pr**)

### 2.4.5. **Settore urbano SUR5**

Comprende i settori urbani solitamente retrostanti le aree centrali e/o ubicati su versanti collinari anche scoscesi, costituiti da tessuti di formazione recente a prevalente carattere residenziale.

Lambito dalla viabilità urbana principale, presenta all'interno una rete viaria inadeguata e irregolare per andamento e sezione della carreggiata, solitamente priva di gerarchie, di marciapiedi e di anelli chiusi. La densità edilizia è estremamente varia, così come i caratteri morfo-tipologici e le regole insediative. Gli spazi e i servizi pubblici sono episodici e casuali.

Vi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

*a. Residenza (R):*

a.1. residenza comprensiva delle pertinenze (**R**)

*b. Funzioni industriali e artigianali (I):*

b.1. officine e laboratori non molesti (**If**)

*c. Funzioni commerciali al dettaglio (C):*



## Comune di Monte Argentario

---

- c.1. esercizi commerciali: esercizi di vicinato (**Cv**)
- c.2. pubblici esercizi: ristoranti, bar, pizzerie, osterie, gelaterie, self service, pub (**Ce**)
  
- d. *Funzioni turistico-ricettive (T)*:
  - d.1. strutture ricettive (**Tr**):
    - d.1.1. alberghi, residenze turistico-alberghiere solo se legittimamente presenti alla entrata in vigore delle presenti norme (**Tr1**)
    - d.1.2. affittacamere/bad&breakfast (**Tr3**)
    - d.1.3. ostelli per la gioventù (**Tr5**)
  
- e. *Funzioni direzionali (D)*:
  - e.1. uffici, studi professionali (**Du**)
  - e.2. agenzie turistiche e immobiliari (**Da**)
  
- f. *Funzioni di servizioS (As-Ac-V-P-S)*:
  - f.1. attrezzature scolastiche (pubbliche **As** – private **AsP**):
    - f.1.1. attrezzature scolastiche di base (**Asb**): asili nido (**Asbn**), scuole dell'infanzia (**Asbi**), scuole per l'istruzione scolastica primaria (**Asbp**) e secondaria di primo grado (**Asbs**)
    - f.1.2. attrezzature scolastiche per l'istruzione scolastica secondaria di secondo grado (**Ass**)
  - f.2. attrezzature di interesse comune (pubbliche **Ac** – private **AcP**):
    - f.2.1. attrezzature e servizi assistenziali, sanitari e sociali: centri di assistenza, case di riposo. ambulatori, poliambulatori, cliniche mediche (**Acs**)
    - f.2.2. attrezzature e servizi per la cultura, la ricreazione e lo spettacolo: centri sociali, circoli ricreativi e culturali (**Acc**)
    - f.2.3. attrezzature religiose: chiese, oratori, residenza e spazi ricreativi connessi alla attrezzatura religiosa (**Acr**)
    - f.2.4. attrezzature e servizi tecnologici: limitatamente alle attrezzature e agli impianti tecnologici compatibili con i caratteri dei tessuti e non diversamente localizzabili (**Act**)
    - f.2.5. attrezzature e servizi tecnico-amministrativi: sedi della Amm./ne Comunale servizi postali, sedi della giustizia e della pubblica sicurezza (**Aca**)
    - f.2.6. attrezzature sportive coperte: palestre (**Acsp**)
  - f.3. verde (pubblico **V** – privato **VP**):
    - f.3.1. varchi (**Va**)
    - f.3.2. verde di arredo stradale, parchi lineari di corredo stradale (**Vs**)
    - f.3.3. aree di rigenerazione dei tessuti urbani (**Vr**)
    - f.3.4. piazze alberate (**Vp**)
    - f.3.5. aree verdi per il gioco e lo sport (**Vsp**)
  - f.4. parcheggi (pubblici **P** – privati **PP**)
    - f.4.1. parcheggi a raso (**Pr**)
    - f.4.2. parcheggi su copertura di edifici privati o al coperto (**Pc**): solo se legittimamente presenti alla entrata in vigore delle presenti norme;
  - f.5. servizi privati alle persone e alle cose (**S**)



## Comune di Monte Argentario

---

f.5.1.servizi alla persona: parrucchieri, lavanderie, sartorie

f.5.2.servizi alle cose: assistenza e riparazione elettrodomestici, TV, computer

### **Articolo 83 - Settori urbani a prevalente funzione produttiva (SUP)**

#### **1. Definizione**

1.1. Sono le aree dove si concentrano le attività artigianali e industriali, legate o meno alla nautica.

1.2. Sono individuati dagli elaborati grafici del Regolamento urbanistico con la sigla "**SUP**"

#### **2. Prestazioni funzionali**

2.1. Le attività produttive sono affiancate da altre funzioni compatibili, che concorrono ad evitare la monofunzionalità delle aree.

2.2. Come specificato al successivo punto 2.6 del presente articolo, nelle modalità e con le limitazioni disposte per i singoli settori urbani è consentita la residenza: in forma autonoma se legittimamente esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme; inscindibilmente legata a una attività produttiva di riferimento, sulla base delle disposizioni specificatamente dettate dal Regolamento edilizio comunale, se legittimamente esistente alla data di entrata in vigore del Regolamento urbanistico ovvero se ricavata, dopo tale data, con o senza opere edilizie, in applicazione delle disposizioni del presente articolo e di quelle contenute nell'articolo 76 delle presenti norme.

2.3. Non vi sono comunque consentite attività permanenti che producano inquinamento dell'aria, del suolo e/o condizioni di pericolo.

2.4. Al loro interno sono da migliorare la funzionalità ambientale, la funzionalità urbana e il sistema degli spazi pubblici. E' altresì da favorire l'insediamento di funzioni complementari compatibili e, in particolare, dei servizi alle imprese.

2.5. Vi ricadono le aree pertinenziali degli edifici, che costituiscono con essi ambiti organici non divisibili e che sono utilizzabili per le sistemazioni a verde e per la realizzazione di aree di parcheggio, di accesso, di stoccaggio e movimentazione merci, di esposizione.

2.6. Si articolano in quattro sottosectori urbani funzionali:

##### **2.6.1. Settore urbano SUP1**

Comprende le zone produttive di formazione recente ubicate in prossimità del cimitero di Porto Santo Stefano, nella parte settentrionale del fondovalle urbano del Campone, di cui costituisce la porta di accesso.

Comprende altresì le zone produttive di nuova formazione del comparto 3.5. "Sgalera" (Porto Ercole).

Costituisce il settore urbano che relaziona le zone produttive con gli altri settori urbani a prevalente caratterizzazione residenziale e/o terziaria. Presenta funzioni artigianali, non legate alla nautica, e funzioni commerciali anche di medie dimensioni.



## Comune di Monte Argentario

---

Vi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

*a. Funzioni industriali e artigianali (I):*

- a.1. fabbriche, officine, laboratori, magazzini, depositi coperti e scoperti, locali per la trasformazione e/o la conservazione di prodotti, spazi espositivi, spazi per la promozione e la commercializzazione di prodotti aziendali generici (**If**)
- a.2. fabbriche, officine, laboratori, magazzini, depositi coperti e scoperti, spazi per il rimessaggio, spazi espositivi, spazi per la promozione e la commercializzazione di prodotti aziendali inerenti la nautica (**Ifn**)
- a.3. uffici tecnico-amministrativi, mense aziendali, foresterie inscindibilmente connesse all'attività produttiva di riferimento (**Iu**)
- a.4. centri di servizio alle imprese (**Ic**)

*b. Funzioni commerciali al dettaglio (C):*

- b.1. esercizi commerciali: esercizi di vicinato del settore non alimentare, medie strutture di vendita fino a 750 mq, esposizioni merceologiche (**Cv**)
- b.2. pubblici esercizi: bar, pizzerie, osterie, self service (**Ce**)

*c. Funzioni commerciali all'ingrosso (CI):*

- c.1. vendita di prodotti alimentari (**CIa**);
- c.2. vendita di prodotti non alimentari (**CIIn**).

*d. Funzioni direzionali (D):*

- d.1. uffici, studi professionali (**Du**)
- d.2. banche, uffici finanziari (**Df**)
- d.3. centri di ricerca, promozione, marketing (**Dc**)

*e. Funzioni di servizio (Ac -V-P-S):*

- e.1. attrezzature di interesse comune (pubbliche **Ac** – private **AcP**):
  - e.1.1. attrezzature e servizi per la cultura, la ricreazione e lo spettacolo: sale di spettacolo, centri sociali, circoli ricreativi (**Acc**)
  - e.1.2. attrezzature e servizi tecnologici: impianti per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti telefonici, depositi comunali (**Act**)
  - e.1.3. attrezzature e servizi tecnico-amministrativi: sedi della protezione civile, servizi postali, sedi della pubblica sicurezza (**Aca**)
  - e.1.4. attrezzature sportive coperte: palestre, piscine, campi coperti (**Acsp**)
- e.2. verde (pubblico **V** – privato **VP**):
  - e.2.1. varchi (**Va**)
  - e.2.2. verde di arredo stradale (**Vs**)
  - e.2.3. aree di rigenerazione dei tessuti urbani (**Vr**)
  - e.2.4. piazze alberate (**Vp**)
- e.3. parcheggi (pubblici **P** – privati **PP**)
  - e.3.1. parcheggi a raso (**Pr**)
- e.4. servizi privati alle persone e alle cose (**S**)
  - e.4.1. servizi alla persona: parrucchieri, lavanderie, sartorie



## Comune di Monte Argentario

---

- e.4.2. servizi alle cose: assistenza e riparazione elettrodomestici, TV, computer

### 2.6.2. **Settore urbano SUP2**

Interessa la parte più estesa del fondovalle urbano del Campone (Porto Santo Stefano), di cui occupa tutto il settore centrale e meridionale.

L'insediamento, a carattere filiforme, disordinato e casuale, si addentra nell'interno del territorio comunale risalendo la valle del Campone, senza dar luogo a un tessuto urbano organico e strutturato. La viabilità, addossata per lunghi tratti al fosso omonimo, è priva di marciapiedi e presenta una sezione irregolare con forti restringimenti di carreggiata che rendono problematici gli spostamenti

La presenza episodica di parcheggi e di importanti attrezzature pubbliche (palestra e piscina) non concorre alla formazione di uno spazio pubblico riconoscibile.

E' caratterizzato dalla presenza prevalente di attività artigianali legate alla nautica, con uffici e residenze solitamente ubicate al primo piano delle strutture produttive. Sono presenti lotti isolati ad esclusivo uso residenziale, anche con tratti residui del vecchio paesaggio agricolo, e aree non edificate che svolgono funzioni di compensazione ambientale ma che, stante la casualità delle localizzazioni e la densità delle aree produttive, risultano difficilmente organizzabili in sistemi continui.

Vi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

*a. Residenza (R):*

- a.1. residenza comprensiva delle pertinenze: solo se legittimamente presente alla entrata in vigore delle presenti norme (R)

*b. Funzioni industriali e artigianali (I):*

- b.1. fabbriche, officine, laboratori, magazzini, depositi coperti e scoperti, locali per la trasformazione e/o la conservazione di prodotti, spazi espositivi, spazi per la promozione e la commercializzazione di prodotti aziendali generici (If)  
b.2. fabbriche, officine, laboratori, magazzini, depositi coperti e scoperti, spazi per il rimessaggio, spazi espositivi, spazi per la promozione e la commercializzazione di prodotti aziendali inerenti la nautica (Ifn)  
b.3. uffici tecnico-amministrativi, mense aziendali, foresterie inscindibilmente connesse all'attività produttiva di riferimento (Iu)  
b.4. centri di servizio alle imprese (Ic)

*c. Funzioni commerciali al dettaglio (C):*

- c.1. esercizi commerciali: medie strutture di vendita del settore non alimentare fino a 750 mq, esposizioni merceologiche (Cv)  
c.2. stazioni di servizio e di distribuzione carburanti (Cd)  
c.3. pubblici esercizi: bar, pizzerie, osterie, self service (Ce)

*d. Funzioni commerciali all'ingrosso (CI):*

- d.1. vendita di prodotti alimentari (CIa)  
d.2. vendita di prodotti non alimentari (CIIn)

*e. Funzioni direzionali (D):*

- e.1. uffici, studi professionali (Du)





## Comune di Monte Argentario

---

- e.2. banche, uffici finanziari (**Df**)
- e.3. centri di ricerca, promozione, marketing (**Dc**)
- e.4. agenzie turistiche e immobiliari (**Da**)

*f. Funzioni di servizio (Ac-V-P-S):*

- f.1. attrezzature di interesse comune (pubbliche **Ac** – private **AcP**):
  - f.1.1. attrezzature e servizi per la cultura, la ricreazione e lo spettacolo: cinema, centri sociali, circoli ricreativi (**Acc**)
  - f.1.2. attrezzature e servizi tecnologici: impianti per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti telefonici, depositi comunali (**Act**)
  - f.1.3. attrezzature e servizi tecnico-amministrativi: sedi dell'Amm./ne Comunale, sedi della protezione civile, servizi postali, sedi della pubblica sicurezza (**Aca**)
  - f.1.4. attrezzature sportive coperte: palestre, piscine, campi coperti (**Acsp**)
- f.2. verde (pubblico **V** – privato **VP**):
  - f.2.1. varchi (**Va**)
  - f.2.2. verde di arredo stradale (**Vs**)
  - f.2.3. aree di rigenerazione dei tessuti urbani (**Vr**)
  - f.2.4. piazze alberate (**Vp**)
- f.3. parcheggi (pubblici **P** – privati **PP**)
  - f.3.1. parcheggi a raso (**Pr**)
- f.4. servizi privati alle persone e alle cose (**S**)
  - f.4.1. servizi alla persona: parrucchieri, lavanderie, sartorie
  - f.4.2. servizi alle cose: assistenza e riparazione elettrodomestici, TV, computer

### 2.6.3. Settore urbano SUP3

Comprende le zone produttive dedicate pressoché esclusivamente alla nautica e ubicate nell'immediato entroterra di Cala Galera (Porto Ercole). Gode di una buona accessibilità dalla viabilità extraurbana di connessione intercomunale. Presenta una struttura urbana semplice, ma razionale, e una fugace presenza di arredo urbano.

E' frutto di interventi derivanti da una progettazione attuativa unitaria e attende ancora la realizzazione di una piazza nella parte occidentale, immediatamente a ridosso nel mare.

E' caratterizzato dalla presenza di grandi strutture produttive e di spazi per il rimessaggio e/o la manutenzione dei natanti.

Vi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

*a. Funzioni industriali e artigianali (I):*

- a.1. fabbriche, officine, laboratori, magazzini, depositi coperti e scoperti, spazi per il rimessaggio, spazi espositivi, spazi per la promozione e la commercializzazione di prodotti aziendali inerenti la nautica (**Ifn**)
- a.2. uffici tecnico-amministrativi, mense aziendali, foresterie inscindibilmente connesse all'attività produttiva di riferimento (**Iu**)
- a.3. centri di servizio alle imprese (**Ic**)

*b. Funzioni direzionali (D):*

- b.1. uffici (**Du**)



## Comune di Monte Argentario

---

### *c. Funzioni di servizio (Ac-V-P-S):*

- c.1. attrezzature di interesse comune (pubbliche **Ac** – private **APc**):
  - c.1.1. attrezzature e servizi tecnologici: impianti per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti telefonici, depositi comunali (**Act**)
- c.2. verde (pubblico **V** – privato **VP**):
  - c.2.1. verde di arredo stradale (**Vs**)
  - c.2.2. piazze alberate (**Vp**)
  - c.2.3. verde di protezione ambientale (**Va**)
- c.3. verde (pubblico **V** – privato **VP**):
  - c.3.1. varchi (**Va**)
  - c.3.2. verde di arredo stradale (**Vs**)
  - c.3.3. piazze alberate (**Vp**)
- c.4. parcheggi (pubblici **P** – privati **PP**)
  - c.4.1. parcheggi a raso (**Pr**)
- c.5. servizi alle persone e alle cose (**S**)
  - c.5.1. servizi alle cose: assistenza e riparazione elettrodomestici, TV, computer

### **2.6.4. Settore urbano SUP4**

Comprende le zone produttive di formazione recente ubicate in località Pispino (Porto Santo Stefano) e ricadenti nell'estremità sud orientale del Campone.

E' caratterizzato dalla presenza di strutture non legate alla nautica, che costituiscono la forma di utilizzazione esclusiva.

Presenta problemi di accessibilità, mancanza di parcheggi e di qualsivoglia tipologia di spazio pubblico.

Vi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a. Funzioni industriali e artigianali (I):*
  - a.1. fabbriche, officine, laboratori, magazzini, depositi coperti e scoperti, locali per la trasformazione e/o la conservazione di prodotti, spazi espositivi, spazi per la promozione e la commercializzazione di prodotti aziendali generici (**If**)
  - a.2. fabbriche, officine, laboratori, magazzini, depositi coperti e scoperti, spazi per il rimessaggio, spazi espositivi, spazi per la promozione e la commercializzazione di prodotti aziendali inerenti la nautica (**Ifn**)
  - a.3. uffici tecnico-amministrativi, mense aziendali, foresterie inscindibilmente connesse all'attività produttiva di riferimento (**Iu**)
  - a.4. centri di servizio alle imprese (**Ic**)
- b. Funzioni commerciali al dettaglio (C)*
  - b.1. pubblici esercizi: bar, pizzerie, osterie, self service (**Ce**)
- c. Funzioni commerciali all'ingrosso (CI):*
  - c.1. vendita di prodotti alimentari (**CIa**);
  - c.2. vendita di prodotti non alimentari (**CIIn**).



## Comune di Monte Argentario

---

### *d. Funzioni direzionali (D):*

- d.1. uffici, studi professionali (**Du**)
- d.2. banche, uffici finanziari (**Df**)
- d.3. centri di ricerca, promozione, marketing (**Dc**)

### *e. Funzioni di servizio (Ac-V-P-S):*

- e.1. attrezzature di interesse comune (pubbliche **Ac** – private **AcP**):
  - e.1.1. attrezzature e servizi per la cultura, la ricreazione e lo spettacolo: sale di spettacolo, centri sociali, circoli ricreativi (**Acc**)
  - e.1.2. attrezzature e servizi tecnologici: impianti per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti telefonici, depositi comunali (**Act**)
  - e.1.3. attrezzature e servizi tecnico-amministrativi: sedi della protezione civile, servizi postali, sedi della pubblica sicurezza (**Aca**)
  - e.1.4. attrezzature sportive coperte: palestre, piscine, campi coperti (**Acsp**)
- e.2. verde (pubblico **V** – privato **VP**):
  - e.2.1. varchi (**Va**)
  - e.2.2. verde di arredo stradale (**Vs**)
  - e.2.3. piazze alberate (**Vp**)
- e.3. parcheggi (pubblici **P** – privati **PP**)
  - e.3.1. parcheggi a raso (**Pr**)

## **Articolo 84 - Settori urbani di influenza portuale (SUIP)**

### **1. Definizione**

1.1. Sono le aree urbane direttamente prospicienti le aree portuali del Valle (Porto Santo Stefano), di Cala Galera e di Porto Ercole.

1.2. Sono individuati dagli elaborati grafici del Regolamento urbanistico con la sigla "SUIP"

### **2. Prestazioni funzionali**

2.1. Sono zone ad alta plurifunzionalità, caratterizzate dalla presenza di tessuti urbani morfologicamente e funzionalmente relazionati, o relazionabili, alle aree portuali. Costituiscono l'interfaccia funzionale tra il porto e i settori urbani interni.

2.2. Al loro interno è da migliorare la funzionalità delle infrastrutture, per favorire i collegamenti con l'esterno e gli spostamenti interni, evitando i congestionamenti nei momenti di maggiore afflusso dei fruitori; è altresì da potenziare la dotazione dei servizi e da migliorare la qualità del water front, anche attraverso la creazione di aree pedonali attrezzate.

2.3. Non vi sono consentite attività permanenti che producano inquinamenti, condizioni di congestione e situazioni di pericolo.

2.4. Vi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:



## Comune di Monte Argentario

---

*a. Residenza (R):*

- a.1.residenza comprensiva delle pertinenze (**R**): solo se legittimamente presente alla entrata in vigore delle presenti norme

*b. Funzioni industriali e artigianali (I):*

- b.1. fabbriche, officine, laboratori, magazzini, depositi coperti e scoperti, spazi per il rimessaggio, spazi espositivi, spazi per la promozione e la commercializzazione di prodotti aziendali inerenti la nautica (**Ifn**)  
b.2. uffici tecnico-amministrativi (**Iu**)  
b.3. centri di servizio alle imprese (**Ik**)

*c. Funzioni commerciali al dettaglio (C):*

- c.1. esercizi di vendita: esercizi di vicinato, medie strutture fino a 500 mq di superficie di vendita del settore merceologico non alimentare (Cala Galera) e legate ai prodotti della pesca (Porto Santo Stefano, Porto Ercole), mercati, esposizioni merceologiche (**Cv**)  
c.2. stazioni di servizio e di distribuzione carburanti (**Cd**)  
c.3. pubblici esercizi: ristoranti, bar, pizzerie, osterie, gelaterie, self service, pub (**Ce**)

*d. Funzioni commerciali all'ingrosso (CI):*

- d.1. vendita di prodotti ittici (**CIa**)

*e. Funzioni turistico-ricettive (T):*

- e.1. strutture ricettive (Tr):  
e.1.1. alberghi (**Tr1**)  
e.1.2. affittacamere/bad&breakfast (**Tr3**)  
e.1.3.ostelli per la gioventù (**Tr5**)  
e.2. centri di accoglienza e di informazione turistica (**Ti**)

*f. Funzioni direzionali (D):*

- f.1. uffici, studi professionali (**Du**)  
f.2. banche, uffici finanziari (**Df**)  
f.3. centri di ricerca, promozione, marketing (**Dc**)  
f.4. agenzie turistiche e immobiliari (**Da**)

*g. Funzioni di servizio (Ac-V-P-S):*

- g.1. attrezzature di interesse comune (pubbliche **Ac** – private **AcP**):  
g.1.1.attrezzature e servizi assistenziali, sanitari e sociali: centri di assistenza, ambulatori (**Acs**)  
g.1.2.attrezzature e servizi per la cultura, la ricreazione e lo spettacolo: musei, sale di spettacolo, centri sociali, circoli ricreativi e culturali (**Acc**)  
g.1.3.attrezzature e servizi tecnologici: impianti per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti telefonici, impianti di telecomunicazione (**Act**)  
g.1.4.attrezzature e servizi tecnico-amministrativi: sedi della Amm./ne Comunale e della Protezione Civile, della Capitaneria di porto, servizi postali, sedi della pubblica sicurezza (**Aca**)  
g.2. verde (pubblico **V** – privato **VP**):  
g.2.1.verde di arredo stradale (**Vs**)



## Comune di Monte Argentario

---

- g.2.2.piazze alberate (**Vp**)
- g.3. parcheggi (pubblici **P** – privati **PP**)
  - g.3.1.parcheggi a raso (**Pr**)
  - g.3.2.parcheggi multipiano (**Pm**): solo se specificatamente previsti nelle aree di nuovo impianto;
- g.4. servizi privati alle persone e alle cose (**S**)
  - g.4.1.servizi alla persona: parrucchieri, lavanderie, sartorie
  - g.4.2.servizi alle cose: assistenza e riparazione elettrodomestici, TV, computer.

### **Articolo 85 - Settori urbani di pertinenza portuale (SUPO)**

#### **1. Definizione**

- 1.1. Comprendono le aree portuali di Porto Santo Stefano, Porto Ercole e Cala Galera.
- 1.2. Sono individuati dagli elaborati grafici del Regolamento urbanistico con la sigla "**SUPO**"

#### **2. Prestazioni funzionali**

2.1. Le aree portuali svolgono funzioni strategiche per il territorio comunale e per l'economia locale, in virtù dei traghetti, della nautica da diporto, della pesca, della cantieristica e dell'indotto ad essi collegato. I porti del Valle e di Porto Ercole rappresentano altresì la componente più caratterizzante dei centri abitati, dei quali costituiscono la principale matrice identitaria.

2.2. Le aree portuali di Porto Santo Stefano e di Porto Ercole, sono regolate, nelle prestazioni qualitative e funzionali, dalle disposizioni dettate dal relativo piano regolatore del porto.

2.3. Nell'area portuale di Cala Galera, nelle more di predisposizione del piano regolatore del porto ai sensi della LR 01/2005, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

##### *a. Funzioni industriali e artigianali (I):*

- a.1. laboratori, magazzini, depositi coperti e scoperti, spazi per il rimessaggio, spazi espositivi (**Ifn**)
- a.2. uffici tecnico-amministrativi (**Iu**)

##### *b. Funzioni commerciali al dettaglio (C):*

- b.1. esercizi di vendita: esercizi di vicinato del settore merceologico non alimentare, esposizioni merceologiche (**Cv**)
- b.2. stazioni di servizio e di distribuzione carburanti limitatamente al rifornimento di imbarcazioni a motore (**Cd**)
- b.3. pubblici esercizi: ristoranti, bar, pizzerie, osterie, gelaterie, self service, pub (**Ce**);

##### *d. Funzioni turistico-ricettive (T):*

- d.1. centri di accoglienza e di informazione turistica (**Ti**)



## Comune di Monte Argentario

---

### *e. Funzioni direzionali (D):*

- e.1. uffici purché inerenti la nautica (**Du**)
- e.2. uffici finanziari (**Df**)
- e.3. agenzie turistiche (**Da**)

### *f. Funzioni di servizio (Ac-V-P-S):*

- f.1. attrezzature di interesse comune (pubbliche **Ac** – private **APc**):
  - f.1.1. attrezzature e servizi assistenziali, sanitari e sociali: centri di assistenza, ambulatori (**Acs**)
  - f.1.2. attrezzature e servizi per la cultura, la ricreazione e lo spettacolo: centri sociali, circoli ricreativi e culturali (**Acc**)
  - f.1.3. attrezzature e servizi tecnologici: impianti per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti telefonici, impianti di telecomunicazione, stazioni del trasporto pubblico (**Act**)
  - f.1.4. attrezzature e servizi tecnico-amministrativi: sedi della Protezione Civile, servizi postali, sedi della pubblica sicurezza (**Aca**)
- f.2. verde (pubblico **V** – privato **VP**):
  - f.2.1. verde di arredo stradale (**Vs**)
  - f.2.2. piazze alberate (**Vp**)
- f.3. parcheggi (pubblici **P** – privati **PP**)
  - f.3.1. parcheggi a raso (**Pr**)
- f.4. servizi privati alle persone e alle cose (**S**)
  - f.4.1. servizi alla persona: parrucchieri, lavanderie, sartorie
  - f.4.2. servizi alle cose: assistenza e riparazione elettrodomestici, TV, computer.

## **Articolo 86 - Aree ed edifici di rilevanza funzionale autonoma**

### **1. Definizione**

1.1. Sono aree ed edifici speciali, con diversa epoca di impianto e a varia destinazione d'uso, che rivestono specifica rilevanza funzionale all'interno degli ambiti urbani. Comprendono strutture di rilevante valore storico-culturale, aree ed edifici pubblici o di uso pubblico, strutture ricettive alberghiere.

1.2. Sono sottoposti alla specifica disciplina del presente articolo, che ne regola le destinazioni d'uso indipendentemente dal settore funzionale urbano di appartenenza.

1.3. Sono individuati dagli elaborati grafici del Regolamento urbanistico (Elaborati E, scala 1:2.000).

### **2. Prestazioni funzionali**

2.1. Le prestazioni funzionali sono strettamente legate ai rilevanti caratteri storico-culturali, alle specifiche funzioni di pubblico interesse e/o al ruolo strategico che tali aree e/o tali edifici svolgono, o possono svolgere, all'interno degli ambiti e dei settori urbani di appartenenza per



## Comune di Monte Argentario

---

conservarne i caratteri identitari, favorirne la qualità ecologica, superarne le situazioni di monofunzionalità, concorrere alla formazione di un efficace sistema degli spazi pubblici..

2.2. Essi sono pertanto sottoposti a specifiche limitazioni nei cambi di destinazione d'uso sulla base delle seguenti disposizioni:

### 2.2.1. Aree ed edifici speciali (Parte Quarta, Titolo I)

#### 2.2.1.1. Servizi pubblici

#### 2.2.1.2. Altre aree ed edifici speciali

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso delle aree che ospitano attrezzature private di uso pubblico e di interesse locale (articolo 43 delle presenti norme), attrezzature sportive private di interesse locale (articolo 44), attrezzature sportive private di interesse generale (articolo 45), verde privato (articolo 46), parcheggi privati (articolo 47), spiagge (articolo 48), impianti per la distribuzione carburanti (articolo 49).

#### 2.2.2. Alberghi e strutture ricettive

Non sono consentiti cambi di destinazione d'uso delle aree che ospitano alberghi e strutture ricettive.

#### 2.2.3. Industria e artigianato per la nautica

Nei settori urbani di influenza portuale non è consentito il cambio di destinazione d'uso delle aree ove ricadano strutture industriali e/o artigianali per la nautica, che, ai fini delle presenti norme, ricoprono funzioni strategiche al servizio dei porti.

## **Articolo 87 - Aree con piani e progetti in fase di attuazione (Ta)**

### **1. Funzioni consentite**

1.1. Nelle aree con piani e progetti in fase di attuazione sono consentite le funzioni previste dai piani e dai progetti medesimi per tutto il quinquennio di validità del presente RU.

1.2. Qualora le funzioni previste dai suddetti piani e progetti fossero in contrasto con le prestazioni funzionali previste dal RU nei settori urbani di appartenenza, è consentito procedere alla modifica delle destinazioni d'uso in coerenza con le presenti norme, senza che ciò possa comportare in alcun modo incremento della superficie utile lorda e/o della volumetria già prevista.

## **Articolo 88 - Aree di nuovo impianto (Tn)**

### **1. Funzioni consentite**

Nelle aree di nuovo impianto sono consentite, con le specificazioni di cui al successivo punto 2, le funzioni specificatamente indicate dalle schede dell'Elaborato F del RU, "Aree di nuovo impianto", a condizione che:

- a. non producano inquinamento nell'aria, nelle acque e/o nel suolo, risultando compatibili con il Piano comunale di classificazione acustica;





## Comune di Monte Argentario

---

- b. comportino trasformazioni territoriali compatibili con i caratteri storizzati del paesaggio o concorrano a definirne nuove forme evolutive coerenti.

**2. Ulteriori funzioni per le zone B e C** prioritariamente destinate ad accogliere nuove residenze e servizi, in luogo delle funzioni previste dalle schede dell'Elaborato F, è consentito insediare le seguenti funzioni, così come definite dall'articolo 12 delle presenti norme, purché estese a non oltre il 25% della superficie utile lorda prevista in ciascun comparto:

- a. funzioni di servizio: attrezzature e servizi di interesse comune e servizi privati;
- b. funzioni direzionali;
- c. funzioni commerciali, consistenti in: esercizi di vicinato e pubblici esercizi;
- d. funzioni turistico-ricettive consistenti in: bad & breakfast, alberghi
- e. funzioni artigianali, limitatamente all'artigianato di servizio con superficie utile lorda non superiore a 100 mq e con esclusione delle attività moleste per la residenza, inquinanti, legate a materiali infiammabili o comunque pericolosi, ovvero capaci di produrre volumi di traffico invasivi e occupazione costante dei parcheggi pubblici;
- f. autorimesse e magazzini con superficie utile lorda non superiore a 200 mq.

**3. Ulteriori funzioni per le zone D**

Nelle aree di nuovo impianto classificate come zona "D" ai sensi del D.M. 1444/1968, prioritariamente destinate ad accogliere attività artigianali e industriali, in luogo delle funzioni previste dalle schede dell'Elaborato F, è consentito insediare le seguenti funzioni, così come definite dall'articolo 12 delle presenti norme, purché estese a non oltre il 25% della superficie utile lorda prevista in ciascun comparto:

- a. funzioni di servizio: attrezzature e servizi di interesse comune e servizi privati;
- b. funzioni direzionali;
- c. commercio all'ingrosso.

**4. Validità delle disposizioni**

Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano, a partire dall'entrata in vigore delle presenti norme, per tutto il periodo di validità dei piani attuativi che regolano l'attuazione delle aree di nuovo impianto; scaduto il suddetto periodo, alle suddette aree si applicano le disposizioni che regolano i settori urbani funzionali di appartenenza.



## **Titolo IV: Disposizioni per le infrastrutture di collegamento**

### **Articolo 89 - Disposizioni generali**

1. Le disposizioni per le infrastrutture di collegamento disciplinano l'attuazione di una parte delle grandi opere del sistema della mobilità previste dal Piano strutturale. Disciplinano in particolare le opere per le quali, nel corso di validità del presente Regolamento urbanistico, sia ipotizzabile l'approvazione dei progetti, ovvero l'avvio dei lavori.
2. Le presenti disposizioni disciplinano, altresì, l'attuazione delle opere minori di rilevanza locale, nonché gli interventi relativi a opere esistenti sottoposte a potenziamento, ampliamento e/o rifacimento.
3. Le opere relative al sistema della sosta contemplate dal PS, se e in quanto previste dal presente RU, sono disciplinate dalla Parte Quarta, Titolo III delle presenti norme.

### **Articolo 90 - Aree pedonali, percorsi pedonali e piste ciclabili**

#### **1. Definizione**

1.1. Le aree pedonali, i percorsi pedonali e le piste ciclabili sono spazi protetti, riservati ai pedoni o ai ciclisti, al cui interno non è consentito il traffico motorizzato. Hanno lo scopo di separare il transito di pedoni e ciclisti dalle strade carrabili, migliorando la sicurezza e facilitando gli spostamenti.

#### **2. Rappresentazione**

2.1. Le aree pedonali, i percorsi pedonali e le piste ciclabili sono individuati con apposito segno dagli elaborati grafici del RU.

2.2. Tale segno individua il tracciato di massima delle suddette aree, percorsi e piste, che, per motivate esigenze riconosciute dalla Amministrazione Comunale, potranno subire leggere modifiche in sede esecutiva a condizione di:

- a. non impedire gli spostamenti lungo le direttrici individuate dagli elaborati grafici del RU;
- b. non rendere più faticosi gli spostamenti.

2.3. I tracciati dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili previsti nelle aree di nuovo impianto, di cui all'articolo 78 delle presenti norme, possono subire leggere variazioni connesse a difficoltà esecutive a condizione di:

- a. garantire il congiungimento dei punti estremi di ciascun percorso, così come rappresentato nelle schede raccolte nell'Elaborato F del RU;
- b. non pregiudicare l'attuazione del comparto e, in particolar modo, delle altre opere pubbliche ivi previste.

#### **2. Caratteri costruttivi**



## Comune di Monte Argentario

---

2.1. I percorsi pedonali di nuova realizzazione hanno una sezione minima di 1,50 ml; le piste ciclabili di 1,50 ml, se ad un solo senso di marcia, ovvero di 2,50 ml, se a doppio senso di marcia.

2.2. L'esclusivo uso pedonale e/o ciclabile dei percorsi e delle piste è garantito attraverso apposite soluzioni di arredo e adeguati accorgimenti segnaletici. Nei tratti esposti al pericolo, i percorsi pedonali e ciclabili sono realizzati in sede propria e protetta.

2.3. Le aree e i percorsi pedonali, così come le piste ciclabili, che per brevi tratti o in situazioni obbligate devono essere previsti in promiscuità con il traffico automobilistico, sono comunque segnalate attraverso adeguati rialzamenti del fondo, speciali pavimentazioni o altri sistemi capaci di indurre il rallentamento degli autoveicoli e di evidenziare la priorità caratterizzazione pedonale e/o ciclabile degli spazi.

2.4. La pavimentazione dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili rispetta le seguenti caratteristiche:

- territorio rurale: realizzata con fondo bianco o con stabilizzanti che utilizzino l'inerte locale (terre stabilizzate);
- ambiti urbani: pietra, autobloccanti in cls (centro abitato di Porto Santo Stefano, a integrazione del Lungomare dei Navigatori, e in tutti gli ambiti urbani se all'interno di giardini e spazi verdi), stabilizzanti che utilizzino l'inerte locale. Il ricorso a pavimentazioni in asfalto è da limitare ai percorsi adiacenti strade asfaltate e ai casi per i quali l'Amministrazione Comunale appuri l'impossibilità/inopportunità di ricorrere a soluzioni diverse.

### **3. Interventi**

3.1. La realizzazione di aree pedonali, percorsi pedonali e piste ciclabili è sempre consentita, ancorché non espressamente prevista dagli elaborati grafici del RU.

3.2. Gli itinerari realizzati nell'ambito di progetti edilizi o di PA di iniziativa privata, per i quali è prevista la cessione alla Amministrazione Comunale, sono collaudati da un tecnico scelto dalla Amministrazione Comunale con spese a carico del soggetto attuatore.

## **Articolo 91 - Rete viaria**

### **1. Definizione**

1.1. Per rete viaria del territorio comunale si intende il sistema infrastrutturale composto da:

- a. viabilità extraurbana di interconnessione sovra comunale, quale corridoio multimodale Porto Santo Stefano – Santa Liberata – Terra Rossa – Porto Ercole composto dalle strade provinciali n. 161 "*Porto Santo Stefano*" e n. 2 "*Porto Ercole*" (esistenti), nonché dal sedime recuperato della ex ferrovia Orbetello - Porto Santo Stefano nel tratto compreso tra Terra Rossa e Porto Santo Stefano;
- b. viabilità extraurbana di penetrazione comunale (esistente): strade provinciali n.65 "*Panoramica di Porto Santo Stefano*", n.66 "*Panoramica di Porto Ercole*" e n.77 "*Convento*"; strada comunale *Campono - Maddalena*; *Via di Forte Stella*;
- c. viabilità di distribuzione urbana:
  - c.1. esistente:



## Comune di Monte Argentario

---

- Porto Santo Stefano: asse est-ovest *Via Discesa del Valle-Via della Vittoria/Via Roma-Via Baschieri-Via Panoramica* e asse nord-sud *Via degli Aviatori-Via del Campone* a Porto Santo Stefano;
  - Pozzarello: *Via C. Colombo*;
  - Porto Ercole: *Via Caravaggio* a Porto Ercole.
- c.2. nuova previsione:
- Porto Santo Stefano: viabilità di gronda;
  - Porto Ercole: viabilità di gronda, strada di accesso area ex Cirio.
- d. viabilità di distribuzione locale (urbana, esistente o di nuova previsione; extraurbana esistente).

1.2. Le schede dell'Elaborato F del RU definiscono la classificazione delle nuove strade previste nelle aree di nuovo impianto ai sensi delle presenti norme.

1.3. Per "fasce di rispetto" stradali si intendono le porzioni di territorio suscettibili di utilizzo per l'adeguamento dei tracciati infrastrutturali e/o per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti generati dalle infrastrutture sull'ambiente e sul paesaggio. La loro larghezza è definita sulla base del Nuovo codice della strada.

### **2. Rappresentazione e classificazione**

2.1. L'Amministrazione Comunale provvede a rappresentare le strade che compongono la rete viaria comunale, classificandole ai sensi del Nuovo codice della strada, in una apposito elaborato grafico denominato "Rete della viabilità comunale". Detto elaborato è aggiornato ogni qual volta ciò si renda necessario in virtù dell'evolversi degli assetti insediativi e infrastrutturali e comunque con cadenza quanto meno quinquennale. L'aggiornamento è oggetto di una apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

2.2. I tracciati dei nuovi tratti viari o di quelli previsti in variante alla viabilità esistente, ovvero a sua integrazione, sono rappresentati sugli elaborati grafici del RU. Tali tracciati sono più compiutamente definiti dal progetto definitivo dell'opera, fermo restando l'obbligo della loro inclusione nelle fasce di rispetto stradali, così come definite dagli elaborati grafici del RU.

2.3. I tracciati della viabilità carrabile prevista nelle aree di nuovo impianto, di cui all'articolo 78 delle presenti norme, sono più compiutamente definiti dai relativi PA fermo restando che essi:

- a. devono obbligatoriamente congiungere i punti estremi di ciascun tratto viario, così come rappresentato nelle schede raccolte nell'Elaborato F del RU;
- b. non devono pregiudicare l'attuazione del comparto e, in particolar modo, delle opere pubbliche ivi previste;
- c. non devono provocare frantumazione e/ marginalizzazione degli spazi pubblici.

2.4. L'ampiezza delle fasce di rispetto stradali deriva dalle disposizioni di legge e dalla evoluzione degli assetti insediativi e infrastrutturali. Per la viabilità extraurbana di interconnessione sovra comunale e per la viabilità extraurbana di penetrazione comunale essa è rappresentata sugli elaborati grafici del RU in funzione della categoria assegnata dal RU alla suddetta viabilità. Le fasce di rispetto della viabilità minore trovano invece specifica definizione grafica nella "Rete della viabilità comunale" di cui al precedente punto 2.1. del presente articolo in funzione della classificazione ai sensi del Nuovo codice della strada.

Al loro interno valgono le disposizioni di cui al successivo punto 5 del presente articolo.

### **3. Caratteri costruttivi**



## Comune di Monte Argentario

---

3.1. I caratteri costruttivi delle nuove strade rispettano le norme funzionali e geometriche emanate dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. Gli interventi riguardanti le strade esistenti e la realizzazione di nuove strade sono improntati alla sicurezza della circolazione di tutti gli utenti, con specifico riguardo ai pedoni e ai ciclisti, alla minimizzazione e alla compensazione degli impatti ambientali e visuali, alla coerenza e alla valorizzazione paesaggistica.

3.2. La realizzazione di nuovi tracciati stradali e/o l'adeguamento non puntuale di quelli esistenti, in particolare, è sempre preceduta da uno specifico studio che consenta di concepire l'infrastruttura come una componente integrata nell'ambiente e nel paesaggio e non come una mera sovrapposizione ad essi. A tale scopo, oltre ai caratteri orografici, devono essere esplicitamente considerati gli aspetti geologici, morfologici e idraulici, gli assetti vegetazionali e faunistici, gli aspetti storico-culturali, gli aspetti visuali. Qualora l'esito dello studio evidenzii impatti problematici, si devono definire adeguate opere di mitigazione e di compensazione, ovvero considerare soluzioni progettuali diverse, ivi inclusi tracciati alternativi, che, se esterni alle fasce di rispetto stradale, sono approvati in variante al presente RU.

3.3. Ferme restando le disposizioni dettate dalle presenti norme in relazione a specifici interventi viari:

- a. la nuova viabilità interna agli ambiti urbani è sempre dotata di un sistema fognario di raccolta delle acque meteoriche e di almeno un marciapiede di dimensioni regolamentari. Ove presenti, le aiole alberate hanno una larghezza non inferiore a 1,50 ml. L'illuminazione stradale è realizzata con corpi illuminanti schermati, che evitano la diffusione della luce verso l'alto.
- b. la nuova viabilità del territorio rurale è sempre affiancata da un percorso pedonale o da una pista ciclabile realizzati in sede protetta. Di norma l'illuminazione stradale non è presente. Se del caso, i percorsi pedonali e le piste ciclabili sono dotati di sistemi di illuminazione segnavia con lampade incassate a terra e schermate nella parte superiore.

### *3.4. Capitolato prestazionale*

3.4.1. Entro sei mesi dalla entrata in vigore delle presenti norme, l'Amministrazione Comunale predispone un capitolato prestazionale che indica i requisiti qualitativi da rispettare nella realizzazione delle nuove strade.

3.4.2. Il suddetto capitolato prestazionale definisce, in particolare, le stratigrafie e le sezioni tipo delle strade, comprensive dei marciapiedi, delle piste ciclabili e delle aiole verdi, i materiali, gli arredi e le specie vegetali da utilizzare in coerenza con le presenti norme, le verifiche da effettuare in sede di collaudo.

3.4.3. Le strade previste nelle aree di nuovo impianto, così come tutti i tratti di nuova viabilità comunque previsti dal RU, si uniformano ai requisiti qualitativi del suddetto capitolato prestazionale.

## **4. Interventi viari**

### *4.1. Viabilità extraurbana esistente*

4.1.1. Sulla viabilità extraurbana esistente, per migliorare la sicurezza degli spostamenti veicolari e la fluidità dei traffici, sono consentiti interventi di adeguamento della sede carrabile a:

- categoria C per la viabilità di interconnessione sovracomunale di cui al punto 1.1 del presente articolo e in particolare:



## Comune di Monte Argentario

---

- SP n. 2 "Porto Ercole": categoria C1 (larghezza corsie pari a 3,75 ml/cad);
- SP n. 161 "Porto Santo Stefano: categoria C2 (larghezza corsie pari a 3,50 ml/cad);
- categoria F per le strade extraurbane di penetrazione comunale di cui al punto 1.1 del presente articolo.

Tali interventi non devono comportare modifiche del tracciato viario se non per comprovate esigenze localizzate.

4.1.2. Lungo i tratti panoramici che consentono la vista sulla costa e sul mare è vietato creare impedimenti permanenti che impediscano le visuali. In coerenza con il Piano strutturale è altresì vietato creare impedimenti permanenti che ostruiscano le visuali verso le seguenti località: Porto s. Stefano, Torre Lividonia, Torre Cacciarella, Torre di Cala Grande, Torre di Cala Moresca, Torre di Cala Piccola, Torre di Capo d'Uomo, Torre Argentiera, Torre della Maddalena, Torre delle Cannelle, Torre Ciana, Torre dell'Avvoltore, Porto Ercole, Forte Stella, Forte Filippo, Batteria di S. Caterina, La Rocca.

4.1.3. Le eventuali componenti di arredo devono essere costituite da materiali tradizionali: pietra fv, legno, vetro, metallo verniciato, ecc.

4.1.4. L'eventuale apposizione di corpi illuminanti deve evitare l'inquinamento luminoso, facendo ricorso a schermature che impediscano la diffusione della luce verso l'alto.

4.1.5. Strada panoramica

4.1.5.1. In coerenza con quanto previsto dal PS, la Strada panoramica, nei tratti esterni agli ambiti urbani, può essere oggetto di interventi di messa in sicurezza, con particolare riferimento alle frane, agli smottamenti, al drenaggio delle acque meteoriche e alle altre problematiche geomorfologiche e idrogeologiche.

4.1.5.2. Il fondo stradale può essere oggetto di interventi di miglioramento. Tutti gli interventi non devono comunque comportare la saldatura dell'anello del promontorio, così come indicato nella scheda di paesaggio del PIT, Ambito 26 "Argentario".

4.1.5.3. Stante il valore panoramico della strada, sono vietati gli interventi che ostruiscano in modo permanente le visuali verso il mare. E' invece consentita la realizzazione, ai lati della strada, di piccoli slarghi non strutturati con funzione di belvedere. Tali slarghi devono avere il fondo bianco e, se del caso, staccionate di protezione in legno.

4.2. *Corridoio multimodale*

4.2.1. Il corridoio multimodale rappresenta la principale opera infrastrutturale prevista dal Piano strutturale per razionalizzare l'accesso ai porti e ai centri abitati del territorio comunale, per favorire il trasporto pubblico e per consentire gli spostamenti ciclabili.

4.2.2. Esso è costituito:

- dalle strade provinciali n. 2, "Porto Ercole", e n. 161, "Porto Santo Stefano", così come classificate e disciplinate nel presente articolo;
- dal sedime della vecchia ferrovia Orbetello - Porto Santo Stefano opportunamente recuperato a sede viaria secondo le disposizioni del presente articolo.



## Comune di Monte Argentario

---

4.2.3. Il corridoio multimodale è un sistema stradale complesso a uso di autovetture private, bus navetta per il trasporto pubblico e biciclette.

4.2.4. L'intervento è subordinato alla predisposizione di un progetto unitario, approvato dal Consiglio Comunale, che deve prevedere:

- a. il recupero del sedime della ex ferrovia Orbetello – Porto Santo Stefano a sede viaria nel tratto compreso tra Val di Prato e Porto Santo Stefano, evitando le intersezioni a raso con la viabilità provinciale e riattivando le gallerie esistenti e in disuso;
- b. un percorso dei bus navetta diretti verso Porto Santo Stefano che, tra Val di Prato e Pozzarello, utilizza una corsia della viabilità provinciale in promiscuità con il traffico automobilistico, mentre tra Pozzarello e il porto del Valle utilizza il sedime della ex ferrovia in promiscuità con la pista ciclabile. Un percorso dei bus navetta provenienti da Porto Santo Stefano che, tra il porto del Valle e Pozzarello, utilizza una corsia della viabilità provinciale in promiscuità con il traffico automobilistico, nell'abitato di Pozzarello (tra la nuova viabilità di connessione con Via dell'Orto e Via C. Colombo) utilizza una corsia della strada ricavata sul sedime della ex ferrovia in promiscuità con il traffico automobilistico locale e con la pista ciclabile, mentre tra Pozzarello e Val di Prato utilizza il sedime della ex ferrovia in promiscuità con la sola pista ciclabile. Tutto ciò al fine di evitare l'incrocio a raso tra la viabilità principale e la ex ferrovia all'altezza di Pozzarello
- c. fermate dei bus navetta ricavate in sede propria, in appositi slarghi attrezzati ai lati del percorso e all'interno della relativa fascia di rispetto;
- d. una pista ciclabile in sede protetta, ricavata nel sedime della ex ferrovia in affiancamento al percorso dei bus navetta nel tratto compreso tra Porto Santo Stefano e Val di Prato e in affiancamento alla viabilità provinciale nel tratto compreso tra Val di Prato e Porto Ercole;
- e. l'utilizzazione da parte degli autoveicoli dell'attuale viabilità provinciale nei due sensi di marcia.

4.2.5. Il progetto unitario deve essere corredato da uno specifico studio di inserimento paesaggistico finalizzato a definire:

- a. i raccordi morfologici, architettonici e formali con le strutture paesaggistiche esistenti;
- b. le misure per limitare gli effetti di frammentazione ecologica, soprattutto nelle aree a più alto valore ambientale;
- c. le misure per conservare e valorizzare le visuali aperte verso la costa e il mare;
- d. le misure per contenere e compensare gli impatti visuali prodotti dall'opera;
- e. le modalità di cantierizzazione atte a minimizzare gli impatti sui paesaggi limitrofi, direttamente o indirettamente coinvolti nella realizzazione dell'opera.

4.2.6. In presenza di appurata impossibilità a utilizzare il sedime della ex ferrovia, il progetto dell'opera può prevedere varianti localizzate che, se esterne alla fascia di rispetto indicata sugli elaborati grafici del RU, comportano variante urbanistica.

4.2.7. Ove necessario, per esigenze di spazio, o opportuno, per qualità di tracciato e/o presenza di viabilità minore all'uopo utilizzabile, la pista ciclabile può distaccarsi dalla





## Comune di Monte Argentario

---

carreggiata stradale e seguire un percorso autonomo, ferma restando la necessità di mantenere la stessa origine e la stessa destinazione del tracciato stradale.

4.2.8. Le opere d'arte della strada, che non devono presentare parti in cemento f. v., hanno finiture consone ai caratteri tradizionali delle costruzioni locali, con preferenza per le finiture in pietra.

4.2.9. Le piazzole per le fermate dei bus navetta, che hanno il fondo pavimentato con materiale lapideo antiscivolo, possono essere attrezzate con sedute in legno e ombreggiate con pergolati in legno o metallo.

4.2.10. I caratteri costruttivi della pista ciclabile si conformano alle disposizioni di cui all'articolo 88 delle presenti norme. Il tracciato della pista può essere segnalato, nelle ore notturne, attraverso sistemi segnavia con luce radente e bassa potenza di impianto. Sono vietati i sistemi di illuminazione che diffondono la luce verso l'alto.

### *4.3. Viabilità di distribuzione urbana*

#### 4.3.1. Viabilità esistente

4.3.1.1. La viabilità di distribuzione urbana esistente, di cui al punto 1.1 del presente articolo, è suscettibile di interventi di adeguamento alla categoria E (strada urbana di quartiere) ai sensi del Nuovo codice della strada.

4.3.1.2. In corrispondenza degli ingressi urbani, lungo i lati della strada sono messi a dimora filari di alberi di alto fusto, con specie scelte tra quelle indicate dal RE. Le intersezioni stradali sono preferibilmente risolte attraverso rotonde adeguatamente arredate.

#### 4.3.2. Nuova viabilità

4.3.2.1. La nuova viabilità di gronda prevista dal RU a ridosso dei centri abitati, garantisce i collegamenti tra i settori urbani evitando l'attraversamento delle aree centrali e ha le caratteristiche delle strade di categoria E (strada urbana di quartiere) ai sensi del Nuovo codice della strada.

4.3.2.2. Ove indicato dagli elaborati grafici del RU, essa è affiancata da due airole alberate di larghezza minima pari a 3,00 ml, con una densità arborea di 10 piante di alto fusto/100 ml scelte tra quelle indicate dal RE.

4.3.2.3. Le schede raccolte nell'Elaborato F del RU e relative alla aree di nuovo impianto definiscono specificatamente, se del caso, le caratteristiche costruttive delle nuove strade, con particolare riferimento ai raccordi morfologici e agli impatti visuali.

### *4.4. Viabilità di distribuzione locale*

4.4.1. Gli interventi sulla viabilità di distribuzione locale, allorché coincidente con la viabilità minore di interesse storico, seguono le disposizioni di cui all'articolo 30 delle presenti norme.

4.4.2. Nel territorio rurale, ove presente, va comunque conservato il fondo bianco. Solo in presenza di comprovate ragioni è consentito il ricorso terre stabilizzate che utilizzino l'inerte locale.

## **5. Interventi nelle fasce di rispetto**



## Comune di Monte Argentario

---

5.1. Freme restando le disposizioni del nuovo Codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, nelle fasce di rispetto stradale si applicano le disposizioni che seguono.

5.2. Al loro interno non sono consentite nuove costruzioni, né ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali.

5.3. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione con fedele ricostruzione, della demolizione e ricostruzione dei volumi secondari e delle addizioni funzionali.

5.4. La realizzazione dei muri di cinta o di altre recinzioni ai lati della strada, così come la messa a dimora di alberi o siepi, anche a carattere stagionale, è subordinata al rispetto delle disposizioni contenute nel nuovo Codice della strada.

5.5. Nelle fasce di rispetto sono consentite le pratiche agricole, le sistemazioni a verde e, previo nulla osta dell'ente gestore, la realizzazione di impianti per la distribuzione di carburante, marciapiedi, percorsi pedonali, percorsi ciclabili, parcheggi, impianti tecnologici e simili.

### **Articolo 92 - Chioschi e strutture amovibili su strade e spazi pubblici**

#### **1. Definizione**

1.1. Per chioschi e struttura amovibili si intendono i manufatti isolati, prefabbricati, temporanei se pure strutturalmente durevoli, concepiti per la vendita di generi diversi o per la somministrazione di cibi e bevande anche a supporto di esercizi presenti in edifici separati.

1.2. Essi sono installati su suolo pubblico, ovvero gravato da servitù di uso pubblico, all'interno degli ambiti urbani, per un periodo predeterminato e a seguito di apposito atto abilitativo rilasciato dalla Amministrazione, accompagnato da convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto..

#### **2. Criteri di localizzazione e caratteri costruttivi**

2.1. I chioschi e le strutture amovibili possono essere installati, nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo codice della strada, lungo la viabilità pubblica interna agli ambiti urbani e, in particolar modo, nelle piazza alberate e nelle aree attrezzate per il passeggio, di cui all'articolo 41, punto 3.4.2.4, delle presenti norme, e lungo i percorsi pedonali e le piste ciclabili, di cui all'articolo 90 delle presenti norme.

2.2. La loro installazione, che non deve generare ostacoli o rallentamenti al traffico veicolare, né pericoli alle persone o alle cose, deve essere prevista in appositi spazi distinti e separati dalla carreggiata stradale.

2.3. La suddetta installazione non deve comunque precludere visuali prospettiche sulle risorse storico-culturali di cui alla Parte Terza, Titolo II, delle presenti norme, né su scorci paesaggistici di particolare qualità formale.



## Comune di Monte Argentario

---

2.4. La struttura portante dei chioschi e delle strutture amovibili deve essere realizzata in legno, ghisa o altro metallo verniciato, mentre i tamponamenti possono essere realizzati con gli stessi materiali ovvero con altri, purché idonei al decoro dello spazio pubblico e coerenti con l'arredo urbano degli spazi limitrofi.

2.5. L'altezza non deve superare i **3,50** ml.

2.6. Non è consentita l'installazione di chioschi o di strutture amovibili nei seguenti settori funzionali urbani:

- a. settori urbani a prevalente funzione residenziale: *SUR4, SUR 5*
- b. settori urbani a prevalente funzione produttiva: *SUP1, SUP2, SUP3, SUP4*

### **3. Criteri dimensionali**

3.1. La superficie utile lorda complessivamente occupata negli ambiti urbani dai chioschi e dalle strutture amovibili su strade e spazi pubblici, comprensiva delle strutture legittimamente esistenti e già installate, non deve superare i seguenti limiti:

- a. ambito urbano di Porto Santo Stefano: 1.500 mq
- b. ambito urbano di Porto Ercole: 1.000 mq

### **4. Regolamento comunale dei chioschi e delle strutture amovibili**

4.1. L'Amministrazione Comunale predispose un apposito regolamento attraverso il quale, in coerenza con le disposizioni del presente articolo:

- a. procede al censimento e alla catalogazione dei chioschi e delle strutture amovibili esistenti su strade e spazi pubblici del territorio comunale, indicando per ciascuna di essi l'ubicazione, i caratteri dimensionali, i caratteri costruttivi, l'attività esercitata, il tipo e la durata dell'atto abilitativo in atto;
- b. definisce conseguentemente la superficie utile lorda legittimamente già impegnata e quella ancora disponibile sulla base delle quantità consentite dalle presenti norme;
- c. definisce i criteri localizzativi, i caratteri dimensionali e i caratteri costruttivi e formali dei chioschi e delle strutture amovibili da localizzare ex novo, ovvero da ubicare in diversa localizzazione alla scadenza del titolo abilitativo in atto;
- d. definisce i criteri di assegnazione delle aree tramite procedura di evidenza pubblica, il carattere, la durata e l'iter procedurale dell'atto abilitativo, lo schema di convenzione, le garanzie fideiussorie, l'entità del canone da corrispondere alla Amministrazione Comunale, l'entità delle sanzioni in caso di inosservanza.

4.2. Il regolamento di cui trattasi si raccorda al PUAD, di cui all'articolo 5 delle presenti norme per la disciplina dei chioschi e delle strutture amovibili che ricadano nelle aree demaniali.

## **Articolo 93 - Sistema portuale**

### **1. Definizione**

1.1. Il sistema portuale del comune di Monte Argentario è costituito dai porti del Valle (Porto Santo Stefano), Porto Ercole, Cala Galera e dall'approdo della Pilarella (Porto Santo Stefano).



## Comune di Monte Argentario

---

1.2. Ai fini delle presenti norme, per ambito portuale si intendono l'area e lo specchio d'acqua che compongono il porto e che sono oggetto del Piano regolatore del porto, di cui al successivo punto 4 del presente articolo.

1.3. Gli elaborati grafici del RU definiscono il perimetro dell'ambito portuale dei porti del Valle (Porto Santo Stefano), Porto Ercole e Cala Galera. Al suo interno opera il piano regolatore del porto di cui alla LR 01/2005.

### **2. Classificazione**

2.1. Ai sensi del masterplan "La rete dei porti toscani", parte integrante del Piano di indirizzo territoriale della Regione Toscana (PIT):

- il Porto del Valle, a Porto Santo Stefano, è classificato come porto di interesse regionale e interregionale;
- il porto di Porto Ercole è classificato come ormeggio, ma possiede le caratteristiche per essere trasformato in porto o approdo turistico;
- il porto di Cala Galera è classificato come porto turistico;
- l'approdo della Pilarella, a Porto Santo Stefano, è classificato come ormeggio temporaneo.

### **3. Prestazioni qualitative**

In coerenza con quanto previsto dal Piano strutturale, il sistema portuale assolve le seguenti funzioni:

#### *3.1. Porto del Valle*

3.1.1. Caratterizzazione quale porto multifunzionale, con:

- punto esclusivo di imbarco per passeggeri con auto al seguito diretti all'isola del Giglio;
- stazione di partenza per i collegamenti con le isole del Giglio e di Giannutri, effettuati con navi traghetto e con motobarche;
- sezione specializzata di porto turistico;
- sezione dedicata alla pesca professionale;
- sezione dedicata agli ormeggi pubblici per residenti;
- sezione dedicata alla cantieristica navale.

#### *3.2. Porto Ercole*

3.2.1. Caratterizzazione quale porto multifunzionale, con:

- sezione dedicata alla pesca professionale e alle attività cantieristiche;
- sezione dedicata alle attività nautiche locali e agli ormeggi per residenti;
- sezione specializzata di porto turistico.

#### *3.3. Cala Galera*

3.3.1. Caratterizzazione quale porto turistico per imbarcazioni di dimensioni medie e grandi.

#### *3.4. Pilarella*

3.4.1. Caratterizzazione quale ormeggio temporaneo per residenti e approdo rifugio per imbarcazioni in transito.

4.1. Gli assetti fisici e funzionali degli ambiti portuali sono regolati dal piano regolatore del porto, che, ai sensi della LR 01/2005, costituisce atto di governo del territorio ed è predisposto



## Comune di Monte Argentario

---

in conformità con quanto disposto dal PS vigente. Il piano regolatore del porto definisce, in particolare, le aree destinate alla mobilità interna, alla produzione industriale, alla cantieristica, alla pesca, alla nautica da diporto, ai servizi passeggeri, ai servizi commerciali e turistici, disciplinando gli interventi da realizzare e i relativi caratteri costruttivi. In conformità al PS, il piano regolatore del porto definisce altresì le modalità di accesso ai porti e le dotazioni di parcheggio a servizio della nautica da diporto.

4.2. In coerenza con il PS, nel territorio comunale il piano regolatore dei porti prevede obbligatoriamente che il fabbisogno di acqua, per scopi non potabili compatibili, sia assolto previo allacciamento alla condotta delle acque reflue del depuratore di Terra Rossa;

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

4.4. Nelle more di approvazione di un piano regolatore del porto, predisposto ai sensi della LR 01/2005, nel porto di Cala Galera sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambi di destinazione d'uso. Il piano regolatore del porto, in coerenza con il PS, dovrà favorire l'integrazione, quanto meno funzionale, dell'area portuale con il centro abitato di Porto Ercole e con la spiaggia della Feniglia.

4.5. Onde consentire nel tempo l'attuazione delle previsioni strategiche del PS, il RU definisce specifiche previsioni di salvaguardia sulle aree suscettibili di assolvere ruoli strategici nel sistema della mobilità e della sosta.

### **5. Approdo della Pilarella e punti di ormeggio esistenti**

5.1. Nell'approdo della Pilarella e nei punti di ormeggio legittimamente esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

5.2. In coerenza con quanto disposto dal PS, non è consentito incrementare il numero dei punti di ormeggio esistenti.

### **5.3. Obiettivi specifici: Approdo Pilarella**

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



## Comune di Monte Argentario

---

### PARTE V

#### “DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI”

#### **Articolo 94 - Norme transitorie**

1. Fatti salvi gli interventi richiamati all'articolo 77 delle presenti norme, ai PA approvati, ai permessi di costruire adottati e alle denunce di inizio attività per le quali siano decorsi 20 giorni dalla proposizione antecedentemente alla data di adozione del presente RU, nonché alle relative varianti non sostanziali, si applicano le previgenti disposizioni.
2. Si applicano le previgenti disposizioni anche alle istanze di permesso di costruire e alle denunce di inizio attività proposte antecedentemente alla data di adozione del presente RU, ancorché non definite, purché complete degli elaborati prescritti.

#### **3. Disposizioni per la delocalizzazione di immobili da aree a rischio geomorfologico molto elevato**

3.1. Al fine di salvaguardare l'incolumità delle persone e la sicurezza degli insediamenti abitativi, è ammessa la delocalizzazione degli edifici legittimi alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico con finalità residenziale nelle aree classificate dall'Autorità di Bacino a pericolosità o rischio di frana molto elevato.

3.2. I proprietari degli edifici che ricadono in aree di pericolosità o rischio molto elevato, fatti salvi gli adeguamenti di messa in sicurezza ai sensi delle vigenti disposizioni normative regionali, possono richiedere di realizzare, al di fuori delle medesime aree e nei limiti della proprietà, un edificio residenziale a parità di volume e superficie a quello già esistente. Il richiedente, in ogni caso, provvede, previa stipula di apposita convenzione, alla demolizione dell'intero edificio e al ripristino ambientale delle aree di pertinenza dello stesso.

#### **Articolo 95 - Misure di salvaguardia in attesa della approvazione dei P.R.P.**

1. Dalla data di approvazione delle presenti norme e sino alla approvazione dei Piani regolatori portuali dei porti di Porto Santo Stefano e Porto Ercole, entro il termine di cui al successivo punto 4.12, si applicano le disposizioni di cui ai seguenti commi .
2. I procedimenti edilizi sospesi al momento dell'adozione del RU perche in contrasto con le disposizioni del presente articolo, sono definiti sulla base della disciplina approvata.

**3. Per i procedimenti edilizi in itinere (protocollati prima dell'adozione) per i quali è già stata avviata la procedura autorizzativa ai fini dell'acquisizione dei pareri degli enti competenti, non sono applicate le misure di salvaguardia di cui al precedente punto 2.**

***4. Disciplina di salvaguardia dell'assetto portuale esistente nei porti di Porto Santo Stefano e Porto Ercole***



## Comune di Monte Argentario

---

- 4.1** Sino alla definitiva approvazione del Piano regolatore portuale del Porto del Valle, all'adozione del Piano regolatore portuale di Porto Ercole e all'adozione della variante del PUAD, al fine di non compromettere l'attuazione dell'assetto urbanistico in corso di formazione ed al contempo assicurare, i servizi pubblici di ormeggio, assistenza alla nautica e cantieristica, l'adozione delle concessioni demaniali marittime relative agli specchi acquei perimetrati negli elaborati cartografici allegati al Quadro Conoscitivo è disciplinata dalle seguenti disposizioni di salvaguardia.
- 4.2** Non è soggetta alla presente disciplina di salvaguardia l'adozione delle concessioni demaniali relative a beni non ricompresi all'interno del perimetro individuato negli elaborati grafici allegati al Quadro Conoscitivo, per i quali restano ferme le vigenti fonti, ivi compreso il Piano di utilizzazione delle aree demaniali approvato con delibera C.C. 29 maggio 2003, n. 21, pertanto, nelle aree non ricomprese nei Piani portuali, sono fatte salve le concessioni demaniali esistenti che potranno essere adottate mantenendo la medesima estensione.
- 4.3** Nelle aree portuali indicate al primo comma, alla decadenza delle concessioni demaniali rilasciate antecedentemente all'entrata in vigore della presente disciplina, quale disposta dal successivo comma 4.11, e sino all'approvazione definitiva del relativo Piano regolatore portuale, è consentita la sola adozione di titoli precari (ai sensi della L.r. 1/2005) nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi commi.
- 4.4** Nelle aree portuali indicate al primo comma possono essere adottate concessioni precarie (ai sensi della L.r. 1/2005) solamente in relazione a beni demaniali già concessi con titoli adottati antecedentemente alla data di entrata in vigore della presente disciplina, quale disposta dal successivo comma 4.11, e comunque richiamati nell'integrazione al Quadro conoscitivo.
- 4.5** Le concessioni demaniali adottate a titolo precario in forza della presente disciplina non possono essere adottate per finalità ed usi diversi da quelli indicati nel titolo adottato antecedentemente alla data di entrata in vigore della presente disciplina, quale disposta dal successivo comma 4.11, e comunque richiamato nell'integrazione al Quadro conoscitivo.
- 4.6** Le concessioni demaniali adottate a titolo precario in forza della presente disciplina non possono essere adottate per estensioni, superfici e perimetri del bene concesso ovvero delle opere assentite diverse da quelle indicate nel titolo efficace alla data di entrata in vigore della presente disciplina, quale disposta dal successivo comma 4.11, e comunque richiamato nell'integrazione al Quadro conoscitivo.





## Comune di Monte Argentario

---

- 4.7** In deroga a quanto disposto dal precedente comma 6, per le sole concessioni demaniali precarie relative a cantieri navali possono essere introdotte innovazioni ed estensioni alle aree funzionali necessitate dall'adeguamento dei manufatti, opere ed impianti a norme imperative vigenti in tema di sicurezza ed igiene sui luoghi di lavoro e tutela della salute umana.
- 4.8** Le concessioni demaniali precarie adottate in forza della presente disciplina, in quanto di carattere stagionale, non possono avere efficacia temporale superiore a dieci mesi. E' fatta salva la potestà dell'Amministrazione comunale di prevedere termini di efficacia delle concessioni precarie inferiori a dieci mesi.
- 4.9** Le concessioni demaniali adottate in via transitoria in forza della presente disciplina decadono automaticamente, senza necessità di provvedimento espresso, al momento della approvazione del Piano regolatore portuale relativo al bene interessato.
- 4.10** Alla scadenza di efficacia della concessione il bene demaniale tornerà nella piena disponibilità dell'Amministrazione di competenza, nello stato di fatto in cui si troverà al momento. Le eventuali migliorie e/o addizioni verranno acquisite dall'Ente, senza alcun obbligo di restituzione od indennizzo in favore del concessionario decaduto.
- 4.12** La presente disciplina di salvaguardia conserva efficacia sino alla definitiva approvazione del Piano regolatore portuale e comunque per non più di tre anni dall'entrata in vigore.



Comune di Monte Argentario

---

***"Tabelle sinottiche"***



## Comune di Monte Argentario

**Tabella 1.1. Regolamento urbanistico - capacità edificatoria: residenza**

Ambiti urbani	Nuove edificazioni (mc)	Recupero (cambi di destinazione d'uso) (mc)			Totale (mc)
	Aree di nuovo impianto	Aree di nuovo impianto <sup>(1)</sup>	Tessuti urbani esistenti <sup>(2)</sup>	Totale recupero	
Porto Santo Stefano	8.000,00	8.300,00	5.800,00	14.100,00	22.100,00
Pozzarello	1.300,00	3.000,00	0,00	3.000,00	4.300,00
<b>Terrarossa</b>	<b>15.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>650,00</b>	<b>650,00</b>	<b>15.650,00</b>
Porto Ercole	10.000,00	2.400,00	0,00	2.400,00	12.400,00
<b>TOTALE</b>	<b>34.300,00</b>	<b>13.700,00</b>	<b>6.450,00</b>	<b>20.150,00</b>	<b>54.450,00</b>

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

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

**Tabella 1.1. Regolamento urbanistico - capacità edificatoria: residenza<sup>(1)</sup>**

Ambiti urbani	Nuove edificazioni <sup>(2)</sup> Aree di nuovo impianto		Recupero (cambi di destinazione d'uso) (mq) <sup>(3)</sup>				Totale		
	mq	n. alloggi	Aree di nuovo impianto		Tessuti urbani esistenti <sup>(4)</sup>		Tot. recupero	mq	n. alloggi
			mq	n. alloggi	mq	n. alloggi			
Porto S. Stefano	2.667	31	2.767	40	1.933	39	4.700	7.367	110
Pozzarello	883	10	1.000	17	0	0	1.000	1.883	27
<b>Terrarossa</b>	<b>4.250</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.250</b>	<b>34</b>
Porto Ercole	3.330	39	800	13	0	0	800	4.130	52
<b>TOTALE</b>	<b>11.130</b>	<b>114</b>	<b>4.567</b>	<b>70</b>	<b>1.933</b>	<b>39</b>	<b>6.500</b>	<b>17.630</b>	<b>223</b>

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

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

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

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



## Comune di Monte Argentario

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

Ambiti urbani	Nuove edificazioni (mc)	Recupero (cambi di destinazione d'uso) <sup>(1)</sup> (mc)	Totale (mc)
	Aree di nuovo impianto	Aree di nuovo impianto	
Porto Santo Stefano	8.000,00	0,00	8.000,00
Pozzarello	10.000,00	0,00	10.000,00
<b>Terrarossa</b>	<b>12.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12.000,00</b>
Porto Ercole	0,00	11.400,00 <sup>(2)</sup>	11.400,00
<b>TOTALE</b>	<b>30.000,00</b>	<b>11.400,00</b>	<b>41.400,00</b>

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

(2) Comparto "Ex Cirio"- Tn 3.1 ( 11.400 mc circa)

**Tabella 1.2. Regolamento urbanistico - capacità edificatoria: strutture alberghiere<sup>(1)</sup>**

Ambiti urbani	Nuove edificazioni Aree di nuovo impianto		Recupero (cambi di destinazione d'uso) Aree di nuovo impianto		Totale	
	mq	n. posti letto	mq	n. posti letto	mq	n. posti letto
Porto Santo Stefano	2.667	76	0	0	2.667	76
Pozzarello	3.333	95	0	0	3.333	98
<b>Terrarossa</b>	<b>3.250</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.250</b>	<b>120</b>
Porto Ercole	0	0	3.800	109	3.800	109
<b>TOTALE</b>	<b>9.250</b>	<b>291</b>	<b>3.800</b>	<b>109</b>	<b>13.050</b>	<b>403</b>

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

(2) Comparto "Ex Cirio"- Tn 3.1 ( 11.400 mc circa)



## Comune di Monte Argentario

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

Ambiti urbani	Nuove costruzioni			Recupero (cambi di destinazione d'uso) <sup>(1)</sup> (mc)	Totale (mc)
	Nuove edificazioni (mc)	Chioschi e strutture amovibili <sup>(2)</sup> (mc)	Totale		
	Aree di nuovo impianto	Suolo pubblico	Aree di nuovo impianto		
Porto Santo Stefano	6.710,00	4.500,00	11.210,00	990,00 <sup>(3)</sup>	12.200,00
Pozzarello	2.850,00	0,00	2.850,00	0,00	2.850,00
Terrarossa	4.000 <del>10.000,00</del>	0,00	4.000,00	0,00	4.000,00 <del>10.000,00</del>
Porto Ercole	8.195,00	3.000,00	11.195,00	385,00 <sup>(4)</sup>	11.580,00
<b>TOTALE</b>	<b>21.755 <del>27.755,00</del></b>	<b>7.500,00</b>	<b>29.255,00</b>	<b>1.375,00</b>	<b>30.630 <del>36.630,00</del></b>

<sup>(1)</sup> Volumetrie da recupero che non incidono sul dimensionamento del PS (stima)

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

<sup>(3)</sup> Comparto "Via dell'Uliveto" - Tn 1.7 ( 190 mc circa); Comparto "Appetito basso" - Tn 1.6 (800 mc circa)

<sup>(4)</sup> Comparto "Ex Cirio" - Tn 3.1(385 mc circa)

**Tabella 1.3. Regolamento urbanistico - capacità edificatoria: strutture per servizi privati<sup>(1)</sup>**

Ambiti urbani	Nuove costruzioni			Recupero (cambi di destinazione d'uso) <sup>(1)</sup> mq	Totale mq
	Nuove edificazioni mq	Chioschi e strutture amovibili <sup>(2)</sup> mq	Totale		
	Aree di nuovo impianto	Suolo pubblico	Aree di nuovo impianto		
Porto Santo Stefano	1.803 <sup>(3)</sup>	1.500	3.303	200	3.503
Pozzarello	800	0	800	0	800
Terrarossa	1.500 <del>3.000</del>	0	1.500 <del>3.000</del>	0	1.500 <del>3.000</del>
Porto Ercole	1.655	1.000	2.655	128	2.783
<b>TOTALE</b>	<b>5.758 <del>7.258</del></b>	<b>2.500</b>	<b>8.258 <del>9.758</del></b>	<b>328</b>	<b>8.586 <del>10.086</del></b>

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

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

<sup>(3)</sup> La dotazione di servizi per il comparto "Tn. 1.2 - Valle, Ingresso città" è stato ridotto a seguito delle modifiche cartografiche e adeguamenti



## Comune di Monte Argentario

richiesti dall'URTAT – Area vasta di Grosseto e Siena e Bacino Regionale Ombrone (si rimanda l'approfondimento alla Relazione Illustrativa)

Tabella 1.4. **Regolamento urbanistico - capacità edificatoria: strutture produttive**

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

<sup>(1)</sup> A seguito dell'accoglimento dell'osservazione della Regione Toscana n. 01R prot. n. 39559 del 28/12/2010 il Comparto Boccadoro è stato stralciato in attesa di definizione della variante al Piano Strutturale.

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

Tabella 1.4. **Regolamento urbanistico - capacità edificatoria: strutture produttive<sup>(1)</sup>**

Ambiti urbani	Nuove edificazioni mq	Recupero (cambi di destinazione d'uso) mq	Totale mq
	Aree di nuovo impianto	Sul.mq	
Porto Santo Stefano	875	0	875
Pozzarello	0	0	0
<b>Terrarossa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Porto Ercole	2.667	0	2.667
<b>TOTALE</b>	<b>3.542</b>	<b>0</b>	<b>3.542</b>

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



## Comune di Monte Argentario

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

Ambiti urbani	Residenza (mc)		Strutture alberghiere (mc)		Strutture per servizi privati (mc)			Strutture produttive (mc)
	Nuove edificazioni	Recupero (cambi di destinazione d'uso)	Nuove edificazioni	Recupero (cambi di destinazione d'uso) <sup>(1)</sup>	Nuove edificazioni	Chioschi e strutture amovibili <sup>(3)</sup>	Recupero (cambi di destinazione d'uso) <sup>(2)</sup>	Nuove edificazioni
Porto Santo Stefano	8.000,00	14.100,00	8.000,00	0,00	6.710,00	4.500,00	990,00 <sup>(4)</sup>	10.500,00
Pozzarello	1.300,00	3.000,00	10.000,00	0,00	2.850,00	0,00	0,00	0,00
Terrarossa	15.000,00	0	12.000,00	0	<del>10.000,00</del> 4.000	0	0	0
Porto Ercole	10.000,00	2.400,00	0,00	11.400,00 <sup>(5)</sup>	8.195,00	3.000,00	385,00 <sup>(6)</sup>	8.000,00
TOTALE	34.300,00	19.500,00	30.000,00	11.400,00	<del>27.755,00</del> 21.755	7.500,00	1.375,00	18.500,00

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

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

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

<sup>(4)</sup> Comparto "Via dell'Uliveto" - Tn 1.7 (190 mc circa); Comparto "Appetito basso" - Tn 1.6 (800 mc circa)

<sup>(5)</sup> Comparto "Ex Cirio" - Tn 3.1 (11.400 mc circa)

<sup>(6)</sup> Comparto "Ex Cirio" - Tn 3.1 (385 mc circa)

Tabella 2. **Regolamento urbanistico - capacità edificatoria: riepilogo**<sup>(1)</sup>

Ambiti urbani	Residenza mq		Strutture alberghiere mq		Strutture per servizi privati mq			Strutture produttive mq
	Nuove edificazioni	Recupero (cambi di destinazione d'uso)	Nuove edificazioni	Recupero (cambi di destinazione d'uso) <sup>(1)</sup>	Nuove edificazioni	Chioschi e strutture amovibili <sup>(3)</sup>	Recupero (cambi di destinazione d'uso) <sup>(2)</sup>	Nuove edificazioni
Porto Santo Stefano	2.667	4.700	2.667	0	1.803	1.500	200	875
Pozzarello	883	1.000	3.333	0	800	0	0	0
Terrarossa	4.250	0	3.250	0	<del>3.000</del> 1.500	0	0	0
Porto Ercole	3.330	800	0	3.800	1.655	1.000	128	2.667
TOTALE	11.130	6.500	9.250	3.800	<del>7.258</del> 5.758	2.500	328	3.542

Dimensionamenti espressi in mq





Comune di Monte Argentario

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

Ambiti urbani e territorio rurale		Piano strutturale (mc)	Previsioni Regolamento urbanistico (mc)				Capacità residua Piano strutturale (mc)	
			Interventi attuati o in fase di attuazione	Nuovi interventi previsti				Totale
				Recupero <sup>(1)</sup>	Nuovi interventi	Totale		
Residenza	Ambiti urbani	200.000,00 <sup>(2)</sup>	71.260,02	20.150,00	34.300,00	54.450,00	125.710,02	74.289,98
Strutture alberghiere	Ambiti urbani	84.000,00 <sup>(2)</sup>	21.357,91	11.400,00	30.000,00	41.400,00	62.757,91	21.242,09
	Territorio rurale	36.000,00 <sup>(3)</sup>	0,00	0	0	0	0	36.000,00
	Totale	120.000,00	21.357,91	11.400,00	30.000,00	41.400,00	62.757,91	57.242,09
Strutture per servizi privati	Ambiti urbani	120.000,00 <sup>(2)</sup>	35.225,55	1.375,00	29.605	30.980	66.205,55	53.749,45
	Territorio rurale	4.000,00 <sup>(3)</sup>	0	0	0	0	0	4.000,00
	Totale	124.000	35.225,55	1.375,00	29.605	30.980	66.205,55	57.749,45
Strutture produttive	Ambiti urbani	290.000,00 <sup>(2)</sup>	129.246,00	0	18.500,00	18.500,00	147.746,00	142.254,00
<b>TOTALE</b>		<b>734.000,000</b>	<b>257.089,48</b>	<b>32.275,00</b>	<b>112.405</b> <del>118.405,00</del>	<b>144.680</b> <del>150.680,00</del>	<b>401.769,48</b> <del>407.769,48</del>	<b>331.535,52</b> <del>326.230,52</del>

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

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

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



## Comune di Monte Argentario

**Tabella 4. Regolamento urbanistico: capacità insediativa**

Ambiti urbani	Abitanti insediati e insediabili <sup>(1)</sup>	Abitanti insediabili secondo il Regolamento urbanistico <sup>(2)</sup>			Totale abitanti
		Nuove costruzioni	Recupero (cambi di destinazione)	Totale	
Porto Santo Stefano	7.900	31	79	110	8.010
Pozzarello	940	10	17	27	967
<b>Terrarossa</b>	<b>240</b>	<b>76</b>	<b>0</b>	<b>76</b>	<b>316</b>
Porto Ercole	3.348	39	13	52	3.400
Territorio rurale	1.275	0	0	0	1.275
<b>TOTALE</b>	<b>13.703</b>	<b>156</b>	<b>109</b>	<b>265</b>	<b>13.968</b>

(1) Abitanti insediati e insediabili nelle aree con piani e progetti in fase di attuazione (RU, norme di attuazione, articolo 77, "Aree con piani e progetti in fase di attuazione (Ta)")

(2) Si assume che ad ogni abitante insediabile corrispondano mediamente 100 mc di volume realizzabile

**Tabella 5.1. Standards residenziali (D.I. n°1444/68, art. 3): dotazioni esistenti <sup>(1)</sup>**

Ambiti urbani e rurali	Popolazione residente <sup>(2)</sup>	Verde pubblico		Parcheggi		Istruzione		Attrezzature di interesse comune		TOTALE	
	n	mq	mq/a b	mq	mq/a b	Mq	mq/a b.	mq	mq/a b	mq	mq/a b.
Porto Santo Stefano	7.900	23.448,46	2,97	17.969,46	2,27	18.194,19	2,30	39.724,78	5,03	99.336,89	12,57
Pozzarello	940	14.836,26	15,78	4.146,81	4,41	0,00	0,00	4.089,47	4,35	23.072,54	24,55
Porto Ercole	3.348	22.138,42	6,61	15.845,95	4,73	9.948,86	2,97	22.554,30	6,74	70.487,53	21,05
<b>Terrarossa</b>	<b>240</b>	<b>2.563,96</b>	<b>10,68</b>	<b>1.709,09</b>	<b>7,12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>00</b>	<b>0</b>	<b>42.730,05</b>	<b>17,80</b>
Territorio rurale	1.275	19.099,46	12,61	5.142,38	3,39	0,00	0,00	3.869,69	2,55	28.111,53	18,56
<b>TOTALE</b>	<b>13.703</b>	<b>82.086,56</b>	<b>5,99</b>	<b>44.813,69</b>	<b>3,27</b>	<b>28.143,05</b>	<b>2,05</b>	<b>70.238,24</b>	<b>5,13</b>	<b>263.738,54</b>	<b>19,24</b>

(1) Comprensive di quelle da realizzare nelle aree con piani e progetti in fase di attuazione (RU, norme di attuazione, articolo 77, "Aree con piani e progetti in fase di attuazione (Ta)")

(2) Abitanti insediati e insediabili al 31.12.2008



## Comune di Monte Argentario

Tabella 5.2. **Standards residenziali (D.I. n°1444/68, art. 3): dotazioni Regolamento urbanistico (esistenti + nuove previsioni)**

Ambiti urbani e rurali	Capacità insediativa del Ru	Verde pubblico		Parcheggi		Istruzione		Attrezzature di interesse comune		TOTALE	
	n. ab.	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab.	mq	mq/ab	mq	mq/ab.
Porto Santo Stefano	8.010	101.397,40	12,66	35.630,37	4,45	26.445,68	3,30	41.782,15	5,22	205.265,60	25,63
Pozzarello	967	26.539,50	24,44	6.216,01	6,43	0,00	0,00	4.089,47	4,23	36.844,98	38,10
Porto Ercole	3.400	129.616,91	38,12	27.266,79	8,02	11.958,85	3,52	23.904,30	7,03	192.746,85	56,69
Terrarossa	316	7.388,96	23,38	3.589,09	11,36	0	0	0	0	10.978,05	34,74
Territorio rurale	1.275	38.254,51	30,00	5.142,38	4,03	0,00	0,00	3.869,69	3,03	47.266,58	37,07
<b>TOTALE</b>	<b>13.968</b>	<b>303.197,28</b>	<b>21,70</b>	<b>77.845,45</b>	<b>5,57</b>	<b>38.414,53</b>	<b>2,73</b>	<b>73.645,61</b>	<b>5,23</b>	<b>493.102,06</b>	<b>35,30</b>

Tabella 6. **Standards residenziali (D.I. n°1444/68, art. 3): verifica dotazioni Regolamento urbanistico**

Ambiti urbani e territorio rurale	Capacità insediativa RU	Dotazioni D.I. 1444/68		Dotazioni RU	
	n. ab.	mq/ab.	mq	mq/ab.	mq
Porto Santo Stefano	8.010	18,00	146.178,00	25,63	205.265,60
Pozzarello	967	18,00	17.694,00	38,10	36.844,98
Porto Ercole	3.400	18,00	62.496,00	56,69	192.746,85
Terrarossa	316	18,00	5.688,00	34,74	10.978,05
Territorio rurale	1.275	18,00	27.277,00	37,07	47.266,58
<b>TOTALE</b>	<b>13.968</b>	<b>18,00</b>	<b>253.638,00</b>	<b>35,30</b>	<b>493.102,06</b>



Comune di Monte Argentario

---

## Appendice



## Comune di Monte Argentario

---

### **Lettera a) - Parametri urbanistici ed edilizi**

1. Ai fini dell'attuazione del Regolamento Urbanistico, e fatte salve diverse definizioni e disposizioni introdotte dal Regolamento Edilizio e da norme statali o regionali emanate successivamente all'entrata in vigore del presente atto di governo del territorio, i parametri urbanistici ed edilizi sono definiti come segue.

#### **1. Definizione degli elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni**

1.1. Salve le ulteriori articolazioni e specificazioni delle presenti Norme di Attuazione, sono elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni gli elementi definiti ai successivi commi.

1.2 Per "**abbaino**" si intende il volume tecnico appositamente configurato e dimensionato per consentire l'accesso alla copertura, piana o inclinata. Non sono identificabili come abbaini le porzioni di copertura in contropendenza finalizzate all'illuminazione e areazione di spazi o locali posti al piano sottotetto.

1.3. Per "**balcone**" si intende una struttura edilizia a sviluppo orizzontale, aperta e praticabile, posta in aggetto alla sagoma dell'edificio, munita di ringhiera o di parapetto, direttamente accessibile dall'unità immobiliare, nonché priva di autonoma copertura, salva la parziale protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti.

1.4. Per "**ballatoio**" si intende lo spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari poste sul medesimo piano di un edificio. Configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio, o posto in aggetto alle medesime, munito di ringhiera o parapetto ovvero provvisto di tamponamenti esterni, il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio, come definita al comma 2.7 della presente disciplina. Se provvisto di tamponamenti esterni il ballatoio concorre altresì alla determinazione dell'involucro edilizio di cui al comma 2.6.

1.5. Per "**bow-window**" si intende la porzione finestrata di un locale, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti perimetrali esterne di un edificio.

1.6. Per "**cantine**" o "**scantinati**" si intendono locali accessori, totalmente o prevalentemente interrati, generalmente adibiti a uso di ricovero o ripostiglio di oggetti, merci o materiali, e comunque sprovvisti di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone.

1.7. Per "**copertura**" si intende la delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. Essa è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno di copertura, e assume diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfotipologica ovvero in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale. Ai fini del regolamento di attuazione dell'articolo 82, comma 16, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), approvato con D.P.G.R. 23 novembre 2005, n. 62/R, recante le istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza, si assume la definizione di "copertura" ivi contenuta.



## Comune di Monte Argentario

---

1.8. Per "**intercapedini**" si intendono spazi a configurazione orizzontale o verticale, delimitati da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti, e aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria, finalizzata alla salubrità, al comfort idrometrico o alla climatizzazione dei locali dell'edificio, ovvero esclusiva funzione tecnologica, finalizzata all'alloggiamento di tubazioni o impianti. L'accessibilità alle intercapedini è limitata alle sole operazioni di ispezione e manutenzione. Sono da considerarsi intercapedini spazi quali scannafossi, gattaiolati, cavedi, colonne per la ventilazione di locali tecnici o vani accessori, camini del vento, sottotetti non praticabili.

1.9. Per "**intradosso**" si intende il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai, ovvero, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili, il piano di imposta dell'orditura secondaria. Ai fini dell'individuazione dell'intradosso non rileva la presenza di eventuali controsoffitti, né l'eventuale maggior spessore dell'orditura principale.

1.10. Per "**loggia**" si intende uno spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati talora scanditi da pilastri o colonne, direttamente accessibile dall'unità immobiliare e a uso esclusivo della medesima. Laddove non collocata al piano terreno la loggia è delimitata da un parapetto o da una ringhiera. Le logge, seppur esterne all'involucro concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio, come definita al successivo comma 2.7.

1.11. Per "**pensilina**" si intende una struttura accessoria di copertura, realizzata con materiali durevoli, posta in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

1.12. Per "**piano o locale fuori terra**" si intende il piano, o il locale, il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte a una quota superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

1.13. Per "**piano o locale interrato**" si intende il piano, o il locale, il cui soffitto, misurato all'intradosso, risulti in ogni sua parte a una quota pari o inferiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio. In caso di manufatti isolati, ovvero di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime di un edificio soprastante, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non fuoriesca dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio soprastante.

1.14. Per "**piano o locale seminterrato o parzialmente interrato**" si intende il piano, o il locale, posto a una quota intermedia rispetto ai piani o locali di cui ai precedenti commi 1.12 e 1.13. Si considerano prevalentemente interrati i piani o i locali la cui volumetria, misurata al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocata al di sotto della quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

1.15. Per "**piano sottotetto**" si intende il piano posto immediatamente sotto la copertura, comunque configurata, delimitato inferiormente da un solaio praticabile e utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienico-sanitari, ovvero per spazi o locali accessori, se sprovvisto dei suddetti requisiti. Costituiscono intercapedini, ai sensi del precedente comma 1.8, i sottotetti non praticabili delimitati inferiormente da controsoffitti o elementi consimili, aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria o tecnologica.



## Comune di Monte Argentario

---

1.16. Per “**porticato**” o “**portico**” si intende uno spazio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso all’edificio, scandito da colonne o pilastri, aperto lungo il perimetro esterno dell’edificio, o verso spazi pertinenziali interni, e costituente spazio di uso condominiale o promiscuo, ovvero pubblico o asservito a uso pubblico. Non fanno parte del porticato o portico le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi suscettibili di determinare vani chiusi. Il porticato o portico, seppur esterno all’involucro edilizio, come definito al successivo comma 2.6, concorre alla determinazione della sagoma dell’edificio, come definita al comma 2.7.

1.17. Per “**soppalco**” si intende la struttura orizzontale praticabile con la quale viene ricavata, all’interno di un locale principale di idonea altezza, un quantitativo aggiuntivo di superficie utile abitabile o agibile (Sua), ovvero di superficie non residenziale o accessoria (Snr). Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato, nel rispetto del dimensionamento di cui all’art. 106 del Regolamento Edilizio.

1.18. Per “**terrazza**” si intende un ripiano orizzontale esterno aperto e praticabile, delimitato da un parapetto o da una ringhiera, realizzato a copertura di parti dell’edificio, direttamente accessibile da un’unità immobiliare o da parti condominiali o di uso comune. Laddove assolve in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell’edificio la terrazza assume la denominazione di lastrico solare.

1.19. Per “**tettoia**” si intende una costruzione o struttura sorretta da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi, con sporgenza non superiore a ml. 2,00, prevalentemente o totalmente priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici. Adibita a usi accessori a un’attività principale di riferimento, ovvero alla fruizione protetta di spazi pertinenziali, la tettoia può essere:

- a) libera su tutti i lati;
- b) libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza a un fabbricato principale, al quale può avere anche accesso diretto.

La tettoia di cui alla lettera b), ove configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista morfotipologico e strutturale, costituisce fattispecie distinta dalla loggia e dal porticato, come definiti ai commi 1.10 e 1.16 del presente articolo. La sagoma della tettoia così configurata è da considerarsi autonoma e distinta da quella del fabbricato principale al quale è posta in aderenza.

1.20. Per “**veranda**” si intende il locale o lo spazio praticabile coperto ricavato delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia, una terrazza o parte di essa, un balcone, sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda, una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa. L’installazione di infissi vetrati per la realizzazione della veranda costituisce modifica dell’involucro edilizio di cui al comma 2.6 e **rileva ai fini della determinazione del volume e della SUL**, mentre non rileva ai fini della determinazione della sagoma dell’edificio, di cui al comma 2.7.

1.21. Per “**volumi tecnici**” si intendono i manufatti finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l’alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle vigenti norme in materia di sicurezza. Hanno caratteristiche morfotipologiche che ne





## Comune di Monte Argentario

---

attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e sono generalmente esterni all'involucro edilizio di riferimento. I volumi tecnici possono essere parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, ovvero posti al di sopra della copertura dell'edificio. A titolo esemplificativo sono da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche; vani caldaia; locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi idrici; abbaini e altri elementi consimili di accesso alla copertura; contenitori di macchinari e impianti per attività produttive. Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio di riferimento, di cui successivi commi 2.6 e 3.7, solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto di vista morfotipologico o strutturale.

### **2. Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico - edilizi**

2.1. Costituiscono riferimento per gli interventi urbanistico - edilizi le definizioni tecniche di cui ai successivi commi del presente articolo.

2.2. Costituisce "**complesso edilizio**" l'insieme di edifici, pertinenze e parti condominiali, o comunque di uso comune, caratterizzato da unitarietà e autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile.

2.3. Costituisce "**edificio**" o "**fabbricato**" la costruzione stabile dotata di obiettiva autonomia morfotipologica, statica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari, come definite al successivo comma 2.4, e da eventuali parti condominiali o comunque di uso comune.

2.4. Costituisce "**unità immobiliare**" l'insieme di locali tra loro collegati, avente autonomo accesso, caratteristiche di continuità fisica, indipendenza funzionale, unitarietà spaziale e distributiva, e capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo. Il dimensionamento di ciascuna unità immobiliare presuppone il rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari riferite ai diversi tipi di utilizzo o di attività da insediare.

2.5. Costituisce "**organismo edilizio**" il complesso edilizio, o l'edificio, ovvero l'unità immobiliare, come rispettivamente definiti ai precedenti commi 2.2, 2.3 e 2.4, interessati dall'intervento urbanistico-edilizio o dalla modifica della destinazione d'uso.

2.6. Costituisce "**involucro edilizio**" la figura solida di involucro che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio, comprese eventuali porzioni interrate, di qualsiasi destinazione e consistenza. Esso è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di eventuali bow-window e verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato.

2.7. Costituisce "**sagoma**" la figura solida di involucro che delimita l'ingombro volumetrico nello spazio occupato da un edificio, escluse eventuali porzioni interrate. Essa è delimitata nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto e al lordo di spazi praticabili aperti quali logge o porticati; nella parte



## Comune di Monte Argentario

---

inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio. Non concorrono alla determinazione della sagoma:

- a) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza. Relativamente alla determinazione della quota del piano di campagna in aderenza all'edificio e alla conseguente individuazione delle sue porzioni interrate, non rilevano le eventuali scale esterne o rampe di accesso ai locali interrati quando impegnino il perimetro dell'edificio per brevi tratti;
- b) i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline e altre coperture a sbalzo comunque denominate;
- c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale;
- d) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;
- e) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
- f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto morfotipologico e strutturale.

2.8. Non rilevano ai fini della determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma, di cui ai precedenti commi 2.6 e 2.7:

- a) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- b) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

2.9. Costituisce "**lotto urbanistico di riferimento**", la porzione di terreno la cui relazione qualificata con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell'applicazione delle previsioni contenute nell'elaborato F – Aree di nuovo impianto. Esso comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio esistente o da realizzare, i relativi spazi di pertinenza; possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo. Ai fini dell'individuazione del lotto urbanistico di riferimento assumono rilevanza elementi quali: la destinazione dei suoli definita dai vigenti strumenti e atti comunali; per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (Sf) originariamente presa a riferimento per l'edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico - edilizia;



## Comune di Monte Argentario

---

per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile.

2.10. Costituisce "**area di sedime**" di un edificio l'impronta a terra della sagoma del medesimo, come definita al precedente comma 2.7. Il perimetro dell'area di sedime è pertanto delimitato dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di spazi praticabili aperti quali logge o porticati, nonché di eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio medesimo, ove obiettivamente autonome dal punto di vista morfotipologico o strutturale. Sono esclusi dal perimetro dell'area di sedime:

- a) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- b) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
- c) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio, salvo quelli totalmente integrati con il medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale.

2.11. Per "**dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale**" si intendono i quantitativi minimi di aree per parcheggio a uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o modifiche della destinazione d'uso degli organismi edilizi, come disciplinato all'art. 79 punto 6.1.5..

2.12. Per "**dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione**" si intendono i quantitativi minimi di aree per parcheggio a uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante modifica della destinazione d'uso, di esercizi commerciali o di attività ad essi assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni' approvata dal comune ai sensi dell' articolo 58 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio). La misura minima di tali dotazioni è definita ai sensi della legge regionale 7 febbraio 2005 n. 28 (Codice del Commercio. Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti) e relativo regolamento D.p.g.r. n. 15/R del 2009 di attuazione, con riferimento alla superficie di vendita (Sv).

2.13. Per "**dotazioni di parcheggio pubblico**" si intendono i quantitativi minimi di aree per parcheggi pubblici o a uso pubblico, comprensive dei relativi spazi di manovra, reperiti e localizzati dal presente Regolamento Urbanistico e in sede di formazione dei piani attuativi in esso previsti.

2.14. Costituisce "**incremento del carico urbanistico**" l'aumento della sollecitazione prodotta dal sistema insediativo in termini di domanda di infrastrutture, attrezzature spazi pubblici o di interesse pubblico, dotazioni territoriali, ecologiche e ambientali.

Si ha comunque incremento di carico urbanistico in caso di:

- a) interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, ovvero addizioni volumetriche agli edifici esistenti (ove venga incrementato il numero delle unità immobiliari esistenti), come definiti dalle vigenti norme regionali, ove comportanti incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, ai sensi del



## Comune di Monte Argentario

---

successivo comma 3, ovvero reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione, come definite ai precedenti commi 2.11 e 2.12;

- b) interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, senza contestuale modifica della destinazione d'uso;
- c) modifiche della destinazione d'uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;
- d) incremento della superficie di vendita (Sv) di esercizi commerciali esistenti.

### **3. Definizioni urbanistiche**

#### **3.1. Superficie territoriale (St)**

3.1.1 Si definisce "superficie territoriale" (St) la superficie complessiva delle aree soggette a piano attuativo, ovvero delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.

3.1.2. La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiariae (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti. La misura e l'ubicazione di tali superfici è definita in sede di formazione e approvazione del piano attuativo o intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.

3.1.3. In essa sono comprese le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al D.LGS. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).

#### **3.2 Superficie fondiaria (Sf)**

3.2.1 Si definisce "superficie fondiaria" (Sf) la porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.

3.2.2 La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, le aree di proprietà pubblica, nonché quelle assoggettate ad uso pubblico.

#### **3.3 It = Indice di fabbricabilità territoriale (mq/mq o mc/mq)**

3.3.1. E' la superficie utile lorda (Sul) - ovvero il volume (V), nei casi specificamente indicati - realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

#### **3.4. If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mq/mq o mc/mq)**

3.4.1. E' la superficie utile lorda (Sul) - ovvero il volume (V), nei casi specificamente indicati - realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

#### **3.5. Superficie utile lorda (Sul)**

3.5.1. Si definisce "superficie utile lorda" (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati, comprensive degli elementi di cui al successivo comma 3.5.2 con



## Comune di Monte Argentario

---

l'esclusione degli elementi di cui ai successivi commi 3.5.3, 3.5.4, 3.5.5, 3.5.6 del presente articolo.

3.5.2 Nel computo della superficie utile lorda (Sul) **sono compresi**:

- a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio comprese eventuali porzioni interrate, di qualsiasi destinazione e consistenza compresi pilastri e partizioni interne. L'**involucro edilizio** è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di eventuali bow-window e verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato compresi i muri perimetrali;
- b) le **scale interne** all'involucro edilizio, siano esse condominiali o a uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
- c) i ballatoi, gli androni di ingresso, i lavatoi comuni e gli altri locali e spazi di servizio condominiali o di uso comune;
- d) i vani ascensore;
- e) le **logge**, aventi aggetto superiore a 2,50 intendendosi per logge le parti rientranti del fabbricato delimitate su almeno due lati dalle pareti esterne dello stesso, sono integralmente comprese nel calcolo della Sul. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- f) i **balconi** aventi aggetto superiore a ml 1,20 dalle pareti esterne del fabbricato. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- g) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della Legge Regionale 8 febbraio 2010, n. 5;
- h) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera g), nonché i soppalchi, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80;
- i) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dei successivi commi 3.5.3, 3.5.4, 3.5.5, 3.5.6.

3.5.3 Dal computo della superficie utile lorda (Sul) **sono escluse** le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr):

- a) i balconi aventi aggetto dalla parete esterna del fabbricato non superiore a ml 1,20;
- b) le terrazze prive di copertura;
- c) i **porticati** a uso privato, siano essi condominiali o di uso comune, compresi i piani pilotis;



## Comune di Monte Argentario

---

- d) le **tettoie**, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti. Le tettoie aventi superficie maggiore di 8 mq, fatta eccezione per gli impianti di distribuzione carburanti, sono da considerarsi nel computo della Sul;
- e) le **autorimesse private**, singole o collettive, totalmente o parzialmente interrato, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone;
- f) le **cantine**, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto e a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone;
- g) i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, e altri vani tecnici consimili.

### 3.5.4 Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono altresì **esclusi**:

- a) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;
- b) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- c) i porticati pubblici o asserviti a uso pubblico;
- d) le gallerie pedonali pubbliche o asservite a uso pubblico;
- e) le parti aggettanti dalle pareti perimetrali del fabbricato, ivi comprese le pensiline o altri elementi a sbalzo con funzione di copertura, purché privi di sostegni verticali e con oggetto non superiore a ml 1,20;
- f) i piani o locali sottotetto, nonché i soppalchi, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 1,80 non delimitate da muri;
- g) gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;
- h) le autorimesse pubbliche o asservite a uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;
- i) i volumi tecnici, diversi da quelli di cui al comma 3.5.3, lettera g);
- j) le intercapedini orizzontali o verticali;
- k) le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico - edilizia di cui all'articolo 7 bis.



## Comune di Monte Argentario

---

3.5.5 Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
- b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici e impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;

3.5.6 Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale, sono inoltre **escluse** dal computo della superficie utile lorda (Sul):

- a) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora reperite in autorimesse o spazi coperti, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno e dall'altezza interna netta (Hin).

3.5.7. La superficie utile lorda (Sul) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

### **3.6. Superficie utile abitabile (Sua)**

3.6.1. Si definisce "superficie utile abitabile o agibile" (Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5, ovvero dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, e con esclusione di:

- c) murature, pilastri, tramezzi;
- d) sguinci, vani di porte e finestre;
- e) logge, balconi, terrazze e verande;
- f) cantine, soffitte, e altri locali accessori consimili;
- g) autorimesse singole;
- h) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80;
- i) intercapedini e volumi tecnici;
- j) tettoie pertinenziali.





## Comune di Monte Argentario

---

3.6.2. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) delle eventuali scale interne alle singole unità immobiliari è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi.

3.6.3. Non costituiscono superficie utile abitabile o agibile (Sua) spazi di uso comune o asserviti a uso pubblico quali:

- a) autorimesse collettive;
- a) porticati a uso privato, androni di ingresso, scale condominiali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- b) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, e altri vani tecnici consimili;
- c) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti a uso pubblico.

3.6.4. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) concorre alla determinazione della superficie complessiva (Scmp) di cui al successivo punto 3.7, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 121 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

### **3.7 Superficie complessiva (Scmp)**

3.7.1. Si definisce "superficie complessiva" (Scmp) il quantitativo, espresso in metri quadrati, ottenuto sommando la superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60% della superficie non residenziale o accessoria (Snr).

3.7.2. La superficie complessiva (Scmp) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione di cui all'articolo 121 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

### **3.8 Superficie coperta (Sc)**

3.8.1. Si definisce "superficie coperta" (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.

3.8.2. Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc) i porticati, le logge, le tettoie e i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio.

3.8.3. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):

- a) i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- b) gli sporti di gronda e le pensiline con aggetto non superiore a ml 2,00;
- c) le parti aggettanti dalle pareti perimetrali del fabbricato, ivi compresi elementi a sbalzo con funzione di copertura, purché privi di sostegni verticali e con aggetto non superiore a ml 2.00;



## Comune di Monte Argentario

---

- d) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;
- e) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- f) i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle vigenti norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;
- g) le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico - edilizia di cui all'articolo 7 bis.

3.8.4. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

### **3.9 Altezza interna netta (Hin)**

3.9.1. Si definisce "altezza interna netta" (Hin) di un piano o di un locale l'altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura.

3.9.2. Ai fini della determinazione dell'altezza interna netta (Hin) non si considerano i controsoffitti.

3.9.3. In presenza di coperture voltate, o comunque irregolari, l'altezza interna netta (Hin) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o di quelle previste dal progetto.

3.9.4. Non rileva ai fini del computo dell'altezza interna netta (Hin) il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all'orditura principale del solaio o della copertura;

3.9.4. Le altezze minime prescritte dalle vigenti norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti di cui al comma 3.9.2.

### **3.10 Rapporto di copertura (Rc)**

3.10.1. Si definisce "rapporto di copertura" (Rc) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) massima ammissibile e la superficie fondiaria (Sf).

### **3.11 Volume (V)**

3.11.1. Si definisce "volume" (V) dell'edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) complessiva dei singoli piani per l'altezza interna netta (Hin) di ciascun piano. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale. Tale volume deve essere calcolato sull'altezza media.



## Comune di Monte Argentario

---

3.11.2. Nel computo del volume (V) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti e atti comunali vanno compresi anche i volumi, calcolati ai sensi del comma 3.11.1, già esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.

3.11.3. All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume (V) l'eventuale eliminazione di solai esistenti, ovvero la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.

3.11.4. Sono esclusi dal computo del volume (V) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

### **3.12 Volume virtuale (Vv)**

3.12.1. Si definisce "volume virtuale dell'edificio" (Vve) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (Sc) dell'edificio per l'altezza virtuale del medesimo (Hve), ovvero per l'altezza massima (Hmax), se inferiore.

3.12.2. Si definisce "volume virtuale dell'unità immobiliare" (Vvui) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) dell'unità immobiliare per l'altezza virtuale della medesima (Hvui).

3.12.3. Ai sensi del comma 3.12.2, il volume virtuale dell'unità immobiliare (Vvui) può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento:

- a) ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, relativamente agli esercizi commerciali al dettaglio nonché alle altre attività ad essi assimilate dagli strumenti o atti comunali, ovvero dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), limitatamente ai casi in cui l'altezza virtuale (Hvui) risulti inferiore all'altezza interna netta (Hin). A tal fine non rileva la tipologia di esercizio definita in applicazione delle vigenti norme regionali o statali in rapporto al parametro della superficie di vendita (Sv);
- b) ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), limitatamente a specifiche fattispecie e destinazioni d'uso individuate dal regolamento edilizio per le quali l'utilizzo del volume (V) come parametro di riferimento possa dar luogo a importi eccedenti il contributo obiettivamente commisurato all'incremento di carico urbanistico effettivamente prodotto dall'intervento o dalla modifica della destinazione d'uso.

### **3.13 Superficie di vendita (Sv)**



## Comune di Monte Argentario

---

3.13.1. Si definisce "superficie di vendita" (Sv) la parte di superficie degli esercizi commerciali al dettaglio o all'ingrosso comprendente tutti gli spazi accessibili alla clientela specificamente destinati alla vendita, inclusi quelli occupati da banchi, scaffalature e simili, nonché le vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico.

3.13.2. Non si considerano ai fini del computo della superficie di vendita (Sv):

- a) gli spazi collocati oltre le casse, ancorché accessibili alla clientela, purché non adibiti a esposizione di prodotti;
- b) i servizi igienici riservati alla clientela;
- c) le superfici e i vani a uso esclusivo degli addetti all'attività, quali magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi;
- d) gli eventuali ulteriori spazi sottratti all'accesso della clientela.

3.13.3. Il parametro della superficie di vendita (Sv), come definito dal presente articolo, si applica per analogia:

- a) ai pubblici esercizi, quali bar, gelaterie, pasticcerie, ristoranti, trattorie e attività consimili;
- b) alle attività private di servizio eventualmente assimilate agli esercizi commerciali dagli strumenti o atti comunali, ovvero dalla „disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

3.13.4. Per gli esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti e a consegna differita, come definiti all'articolo 24 del regolamento approvato con D.P.G.R. 1 aprile 2009 n. 15/R (Regolamento di attuazione della Legge Regionale 7 febbraio 2005 n. 28 "Codice del Commercio. Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti"), si applicano, ai soli fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione nonché della verifica dei prescritti standard di viabilità, i coefficienti di riduzione previsti dal medesimo articolo 24. Tali coefficienti non rilevano ai fini della individuazione delle diverse tipologie di strutture di vendita.

#### **4. Distanze minime tra fabbricati**

4.1. Per distanza tra fabbricati si intende la misura intercorrente fra il punto più avanzato delle pareti di entrambi gli edifici, compresi i balconi e corpi aggettanti di ogni genere, con esclusione di pensiline, tettoie, terrazze scoperte, gronde e simili. Ai fini del calcolo della distanza non si considerano le logge, come definite al punto 1.10.

4.2. Fatto salvo quanto disposto dai successivi punti 4.3 e 4.4, a tutela di un equilibrato assetto degli insediamenti e della salubrità degli ambienti di vita e di lavoro, nonché ad integrazione delle disposizioni del Codice Civile, negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, negli ampliamenti di fabbricati esistenti, nonché negli interventi urbanistico - edilizi comunque modificativi della sagoma esistente, deve



## Comune di Monte Argentario

---

essere rispettata tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche non finestrate, la distanza minima assoluta di ml 10,00.

Non sono considerate "pareti finestrate" le pareti con sole "luci", come definite dal Codice Civile.

4.3. Non sono da considerare, ai fini della valutazione delle distanze minime tra fabbricati:

- le costruzioni esistenti con altezza massima (Hmax) non superiore a 2,40 ml e destinate ad usi accessori (garages, centrali termiche, etc.);
- le pareti ventilate, le strutture esterne di rivestimento, ed gli altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica, purché con aggetto non superiore a cm 30 rispetto all'involucro del fabbricato.

4.4. Possono essere ammesse distanze minime inferiori a ml 10,00 negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, negli ampliamenti di fabbricati esistenti, ed in tutti gli interventi urbanistico-edilizi comunque modificativi della sagoma esistente:

- all'interno dei "Tessuti urbani di vecchio impianto a prevalente carattere residenziale (Tvr)" di cui all'art. 73, purché tali distanze risultino uguali o superiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o testimoniale;
- fra edifici o gruppi di edifici ricompresi nei perimetri delle aree assoggettate ai Piani Attuativi;
- per la realizzazione di costruzioni con altezza massima (Hmax) non superiore a ml 2,40 destinate ad usi accessori (garages, centrali termiche, etc.).

Deve in ogni caso essere garantita la salubrità degli ambienti di vita e di lavoro, ivi compresi quelli legittimamente insediati negli edifici esistenti, e nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile.

4.5. Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale, le distanze tra edifici legittimi esistenti, anche se inferiori a quelle disposte dal presente articolo. E' inoltre consentita l'edificazione in aderenza, nel rispetto delle distanze tra pareti finestrate di cui al precedente punto 4.2 e di quanto disposto dal successivo punto 5.

### **5. Distanze minime dei fabbricati dai confini**

5.1. Per distanza dai confini si intende la misura intercorrente fra le pareti del fabbricato, compresi i corpi aggettanti di ogni genere - con esclusione di pensiline, tettoie, terrazze scoperte, gronde e simili - ed il confine del lotto di pertinenza, ortogonalmente a quest'ultimo. Ai fini del calcolo della distanza non si considerano le logge, come definite punto 1.10 della Lettera a) - Parametri urbanistici e edilizi.

5.2. Fatto salvo quanto diversamente disposto dai successivi punti 5.3, 5.4, negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, negli ampliamenti di fabbricati esistenti, nonché negli interventi edilizi comunque modificativi della sagoma



## Comune di Monte Argentario

---

esistente, è prescritto, a tutela di un equilibrato assetto degli insediamenti, il rispetto della distanza minima di ml 5,00 dai confini del lotto di pertinenza.

All'interno dei "Tessuti urbani di formazione recente a prevalente carattere produttivo" (Trp) di cui al Titolo III Capo II della Parte Quarta delle presenti norme la distanza minima dai confini del lotto di pertinenza è fissata in ml 6,00.

5.3. Fermo restando il rispetto delle distanze minime tra fabbricati di cui al punto 4, sono ammesse distanze dai confini del lotto di pertinenza inferiori a quelle indicate al precedente punto 5.2 nei seguenti casi:

- all'interno dei "Tessuti urbani di vecchio impianto a prevalente carattere residenziale (Tvr)";
- negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, o di sostituzione edilizia, per i quali risulti opportuno l'adeguamento agli allineamenti sul fronte strada dettati dagli edifici adiacenti;
- nelle parti degli insediamenti diverse dai "Tessuti urbani di vecchio impianto a prevalente carattere residenziale (Tvr)", purché tra i confinanti sia sottoscritto un apposito accordo, in forma di atto pubblico, debitamente registrato e trascritto.

5.4. Fermo restando quanto stabilito dal punto 4 della presente disciplina in materia di distanze tra pareti finestrate, è consentita la costruzione sul confine del lotto di pertinenza solo in aderenza ad un edificio esistente, oppure con una progettazione unitaria che preveda la costruzione sul confine anche nel lotto attiguo, ove quest'ultimo sia edificabile.

5.5. Non sono da considerare ai fini delle distanze minime dai confini del lotto di proprietà:

- le costruzioni con altezza massima (Hmax) non superiore a ml 2,40 destinate ad usi accessori (centrali termiche, etc.);
- pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico - architettonica, purché con oggetto non superiore a cm 30 rispetto all'involucro del fabbricato e a condizione che non riducano significativamente la fruibilità del resede di pertinenza;
- le rampe carrabili necessarie per accedere ad eventuali parcheggi pertinenziali collocati sulle coperture degli edifici o comunque su solai posti a quota sopraelevata rispetto al piano di campagna.

## **6. Realizzazione di pergolati, gazebo, porticati, logge e terrazze a tasca**

### **6.1. Pergolati e gazebo**

6.1.1. Nel territorio rurale e negli ambiti urbani di cui al Titolo II e III della Parte Quarta delle presenti norme, sono ammessi:

- l'installazione di pergolati secondo le definizioni e modalità di cui all'art. 122 del Regolamento Edilizio aventi le seguenti dimensioni: superficie coperta max di 9 mq,



## Comune di Monte Argentario

---

altezza max 2.50 ml. Per i pergolati installati a ridosso degli edifici è consentita un'altezza pari al primo marcapiano del fabbricato;

- i gazebo nelle sole aree di pertinenza edilizia, secondo le definizioni e le modalità di cui all'art. 122 del Regolamento Edilizio, dove previsto dalla specifica disciplina d'ambito territoriale e urbano.

6.1.2. Per i pergolati ed i gazebo devono essere soddisfatte le distanze dai confini previste dal Codice Civile.

### **6.2. Porticati e logge**

6.2.1. Ferme restando le prescrizioni e limitazioni di cui alla Parte Quarta delle presenti norme, ove consentito dalle disposizioni del Titolo II della Parte Quarta, è ammessa la realizzazione di porticati, logge e terrazze a tasca in coerenza con quanto definito all'art. 7bis e disciplinato ai successivi commi.

6.2.2. E' consentita la realizzazione di portici privati ai piani terreni e di logge ai piani superiori degli edifici, purché la somma delle pareti perimetrali chiuse (comprendendo anche eventuali pilastri o strutture di sostegno) non superi i tre quarti (3/4) del totale delle pareti perimetrali dell'edificio principale.

6.2.3. La superficie complessiva di portici e logge (non computabile ai fini della volumetria ammissibile) non può essere superiore al 20% della superficie utile lorda (SUL) dell'unità immobiliare interessata, calcolata ai sensi del precedente punto 3.5 delle presenti norme. Ai portici e alle logge si applicano le disposizioni relative ai distacchi, come da Codice Civile.

6.2.4. Non sono qualificabili come logge, e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi e pertanto costituiscono volume e superficie utile lorda S.U.L, gli spazi che non presentino almeno una delle seguenti caratteristiche:

- a) almeno due lati siano aperti verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso;
- b) almeno 1/2 del perimetro complessivo della loggia sia direttamente aperto verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso, escluso i pilastri di sostegno;
- c) deve avere almeno un lato realizzato in aderenza all'edificio.

Ai fini del presente Regolamento, il portico, loggiato e porticato sono assimilabili alla loggia, costituiscono superficie coperta (SC) ed è ammessa la costruzione delle suddette strutture alla distanza di ml. 5 dal confine.

### **6.3. Terrazza a tasca:**

6.3.1. In tutti i fabbricati per i quali sono ammessi interventi per la realizzazione delle terrazze a tasca, dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- non potrà interessare più di una falda;
- dovrà essere completamente incassata e distanziata di almeno ml. 1 sia dal filo esterno della facciata che dal colmo ed essere distante dai confini laterali di almeno ml. 1,50;
- dovrà avere una superficie complessiva massima di mq. 9;





## Comune di Monte Argentario

---

- i parapetti in muratura non dovranno fuoriuscire dalla copertura per più di cm. 20, e la eventuale restante parte del parapetto dovrà essere realizzata in metallo;
- **non dovrà** avere alcun tipo di copertura.

### **7. Recupero dei sottotetto**

7.1. Il recupero dei sottotetti è consentito per i volumi legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore della l.r. 8/02/2010 n. 5 o in via di realizzazione aventi le seguenti caratteristiche tecniche:

- l'altezza media interna netta, intesa come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, non sia inferiore a ml. 2,30 per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a ml. 2,10. In caso di soffitto non orizzontale, fermo restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a ml. 1,50 per gli spazi di abitazione e a ml. 1,30 per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta; in tal caso la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. In ogni caso deve essere rispettato un volume minimo di mc. 24 per camera ad un posto letto e mc. 38 per camera a due posti letto e soggiorno;
- qualora il rapporto illuminante sia minore di 1/8 della superficie del pavimento e comunque non al di sotto di 1/16, la ventilazione naturale deve essere integrata con un impianto di ventilazione meccanica controllata a funzionamento costante. Al fine di reperire la superficie minima aeroilluminante è consentito, all'interno della superficie di copertura del tetto, (ad esclusione degli edifici vincolati) l'installazione di lucernai;
- gli interventi di recupero del sottotetto a fini abitativi non possono determinare un aumento delle unità abitative esistenti e devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza della falde.

### **8. Tipologie di intervento edilizio**

#### **8.1. Interventi di manutenzione ordinaria**

8.1.1. Sono opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici, quali intonaci, pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, infissi, ecc.; opere di riparazione ed adeguamento di impianti tecnologici e servizi igienico sanitari, eccetto impianti di trattamento dei liquami; opere di rinnovo, sostituzione o installazione di isolanti e impermeabilizzazioni che non comportino mutazione dell'aspetto esteriore degli edifici.

8.1.2. Sono pertanto interventi di **manutenzione ordinaria**:

- a) il rifacimento di intonaci e coloriture con tonalità analoghe alle preesistenti;
- b) la riparazione e il rifacimento di infissi secondo materiali, sezioni, e scansioni analoghe a quelle preesistenti;



## Comune di Monte Argentario

---

- c) il rifacimento delle sistemazioni esterne con superfici e materiali analoghi a quelli preesistenti;
- d) la costruzione, il rifacimento e la sostituzione di pavimenti e/o rivestimenti interni in edifici non soggetti a tutela del D.Lgs. 42/04;
- e) la sostituzione ed il rifacimento di infissi interni;
- f) lo smontaggio e la riparazione del manto di copertura senza intervento sulla struttura principale;
- g) il rifacimento o l'installazione di materiali di isolamento o coibentazione;
- h) gli interventi necessari a mantenere in efficienza o ad adeguare alle normali esigenze di servizio i seguenti impianti tecnologici esistenti, purché gli interventi non comportino la costruzione ex novo di locali igienici e tecnologici:
  - impianti di riscaldamento o raffreddamento;
  - impianto elettrico;
  - impianto idrico;
  - impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
  - impianti igienico-sanitari;
  - impianti di ascensore o montacarichi.

8.1.3. Gli interventi di cui sopra non potranno comportare modifiche o alterazioni degli elementi architettonici o decorativi. Il rifacimento e la riparazione di impianti tecnologici e delle reti di distribuzione dovrà essere condotto in modo da non incidere su murature in pietra a vista, sia interne che esterne.

### 8.1.4. Sono pertanto interventi di **manutenzione straordinaria**:

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, né frazionamento dell'unità immobiliare.

8.1.5. Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni delle strutture orizzontali o a quelle verticali avente carattere strutturale, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

8.1.6. Rientrano altresì nella presente categoria d'intervento le opere che comportano lievi modifiche distributive non incidenti sugli elementi strutturali; la realizzazione di collegamenti verticali quando mancanti o la loro eliminazione; lievi modifiche alle quote dei solai o dei vespai al piano terra per adeguamento dell'altezza utile abitabile; apertura di piccole finestre di superficie massima non superiore a mq. 0,50 per servizi igienici e cucine; la installazione di pannelli solari o fotovoltaici senza serbatoio di accumulo esterno a servizio degli edifici.



## Comune di Monte Argentario

---

8.1.7. Sono altresì interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:

**opere interne:**

- a. opere interne alla singola unità immobiliare che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, non comportino aumento di superficie utile, mutamento della destinazione d'uso e aumento del numero di unità immobiliari;
- b. la demolizione e sostituzione dei solai con il mantenimento della quota;
- c. l'adeguamento dello spessore delle murature perimetrali interne, delle coperture dei solai ai fini della coibentazione termica ed acustica;
- d. gli impianti tecnologici ed i relativi volumi tecnici, purché ricavati nell'ambito del volume del fabbricato e/o dell'unità immobiliare, quali:
  - impianti di riscaldamento o raffreddamento;
  - impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
  - impianti igienico-sanitari;
  - impianti di ascensore o montacarichi,
  - locali caldaia;
  - locali autoclave.

**opere esterne:**

- a. il rifacimento di infissi esterni eseguiti con caratteri e colori diversi da quelli esistenti;
- b. il rifacimento di vetrine con modificazione del profilo esistente;
- c. installazione di elementi di chiusura quali inferriate, cancelli, cancelletti, serrande ecc.;
- d. strutture fisse di arredo da installare sui balconi;
- e. il rifacimento di rifiniture esterne e tinteggiature, con modificazioni di materiali o colori;
- f. il rifacimento totale di intonaci, con modificazioni di materiali o colori;
- g. il rifacimento e/o sostituzione parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferma restando la quota di colmo e di gronda; il tutto con o senza modificazioni di materiali o colori;
- h. la sostituzione e/o installazione di elementi architettonici (cornici, zoccolature, gradini), con modificazione dei tipi e della forma;
- i. recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- j. l'installazione di antenne riceventi di piccole dimensioni purché condominiali;
- k. la costruzione di canne fumarie;
- l. la messa in opera di finestre a falda;



## Comune di Monte Argentario

---

- m. la realizzazione di manufatti per la protezione dei contatori del gas, di impianti elettrici (ENEL), contatori di acqua, ecc.;
- n. la costruzione di opere di allacciamento fognario all'interno delle aree private; depositi G.P.L., ecc.,
- o. le sistemazioni esterne ai fabbricati (verde, vialetti, accessori), non comprese fra le opere di manutenzione ordinaria;
- p. la costruzione di vespai, con altezza massima netta di cm. 60;
- q. la costruzione di scannafossi ispezionabili anche dall'esterno, con ampiezza massima netta di cm. 100;
- r. la realizzazione di muri di sostegno e contenimento di altezza fuori terra inferiore a mt. 1,50;
- s. l'abbattimento di piante adulte di alto fusto (es.: pini, cipressi, platani e simili) quando ciò si renda necessario per far posto a nuove costruzioni, per salvaguardare sia l'incolumità delle persone e per evitare danni alle costruzioni ed impianti esistenti, a seguito dell'abbattimento di piante adulte per motivi di sicurezza e/o per danni provocati, dovrà essere prevista in fase progettuale la messa a dimora di altre essenze arboree più idonee in sostituzione di quelle eliminate;
- t. l'apertura o modifica di passi carrabili con esecuzione di opere, murarie, previa acquisizione parere del competente Corpo Polizia Municipale e Ufficio Patrimonio Comunale.