



*Piano di Utilizzo delle aree demaniali*

# COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

(Provincia di Grosseto)



## Piano di Utilizzo delle Aree Demaniali

*definitivo*

**Progettisti:** Dott.Arch. Augusto Donati

Dott.Arch. Lorenzo Mugnai

Geom. Livio Dinetti

**Collaboratori:** Dott.Arch. Lara Faenzi

Dott.Arch. Antonella Sabato

# **Piano di Utilizzo delle Aree Demaniali**

## **Titolo I**

### *Contenuti e Finalità*

#### **Art. 1 - Oggetto del piano.**

1 - Il presente Piano di Utilizzo delle Aree Demaniali, più semplicemente denominato Piano nel prosieguo del presente atto, disciplina la gestione e l'uso delle aree del demanio marittimo, la cui gestione è stata trasferita al Comune con la legge regionale 88/98.

Forma parte integrante del presente piano la cartografia che individua le aree demaniali oggetto di gestione da parte del Comune di Monte Argentario e la situazione delle concessioni in corso di validità.

#### **Art. 2- Fonti normative**

1 - Le funzioni amministrative sulle aree del demanio marittimo individuate negli art. 822 del codice civile e dell'art. 28 e 29 del codice della navigazione e sulle zone del mare territoriale sono esercitate in conformità alle norme contenute nelle leggi 4 dicembre 1993 n° 494, 16 marzo 2001 n° 88, nel decreto legislativo 31 marzo 1998 n° 112, nel decreto legislativo 18 agosto 2000 n° 267, nella legge regionale toscana 88/98, secondo i principi del Codice della navigazione e delle norme speciali in materia, nonché nel rispetto delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, con particolare riferimento al P.R.G. vigente ed al Piano Strutturale del Comune.

#### **Art. 3 - Finalità**

1 - Le norme che regolano il piano d'utilizzo delle aree del Demanio Marittimo, nel rispetto del quadro normativo di cui al precedente articolo, hanno le seguenti finalità:

- a) **Costituire un quadro normativo generale per l'esercizio delle funzioni trasferite, definendo principi, criteri e modalità per la concessione dei beni del demanio marittimo, valorizzandoli dal punto di vista economico, ambientale e paesaggistico, prevalentemente per attività con fini turistico ricreativi, per servizi pubblici, per servizi**

## COMUNE DI MONTE ARGENTARIO – PIANO DI UTILIZZO AREE DEMANIALI

ed attività produttive.

- b) **Garantire la fondamentale esigenza di tutela dei tratti di costa per la conservazione delle risorse naturali, in armonia con lo sviluppo delle attività turistiche e la libera fruizione di tratti di costa definiti.**
- c) **La necessità di salvaguardare il litorale che per la sua peculiarità costituisce risorsa indispensabile e strategica per lo sviluppo complessivo del turismo costiero;**
- d) **L'opportunità di consentire ed incentivare la progettazione organica ed unitaria di quei tratti di litorale dove l'utilizzo a fini turistici del Demanio marittimo è da relazionare alla sistemazione urbanistica degli ambiti territoriali limitrofi.**

### **Art. 4 - Delimitazione territoriale**

- 1) Le presenti norme disciplinano le aree del Demanio Marittimo, così come individuato nel Sistema Informativo del Demanio (SID).
- 2) Le aree del Demanio Marittimo rientranti nelle competenze gestionali del Comune di Monte Argentario sono quelle della linea di costa del promontorio comprese tra la zona di S. Liberata e la duna della Feniglia e la fascia a terra tra S. Liberata e il tombolo della Feniglia, lo specchio acqueo lagunare è di competenza dell'Amm.ne Comunale di Orbetello.

### **Art. 5 - Competenze gestionali del Comune**

- 1 - Con riferimento alle funzioni di gestione amministrativa sul demanio marittimo, il Comune di Monte Argentario provvede:
  - a) al rilascio e al rinnovo delle concessioni demaniali marittime;
  - b) alla revoca e alla decadenza delle concessioni;
  - c) al rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 24 del regolamento per la navigazione marittima (variazioni al contenuto della concessione);
  - d) all'anticipata occupazione di cui all'art. 38 del codice della navigazione;
  - e) al rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 45 bis e successive modifiche (affidamento ad altri soggetti delle attività oggetto della concessione) del codice della navigazione;
  - f) agli adempimenti relativi al calcolo, alla richiesta dei canoni e alla determinazione degli indennizzi per abusiva occupazione nonché quelli relativi agli eventuali oneri di

## COMUNE DI MONTE ARGENTARIO – PIANO DI UTILIZZO AREE DEMANIALI

registrazione;

- g) al rilascio di autorizzazione alla costituzione di ipoteca sulle opere costruite sui beni demaniali;
- h) alla procedura di modifica o estinzione della concessione per cause naturali;
- i) al rilascio delle autorizzazioni per l'estrazione e raccolta di rena e altri materiali;
- j) al rilascio delle autorizzazioni al sub ingresso nella concessione ai sensi dell'art. 46 del codice della navigazione;
- k) individuazione della necessità di procedere a ripascimenti;
- l) l'esercizio dei poteri di polizia amministrativa, ferme restando le funzioni di polizia disciplinate dal codice della navigazione e dal regolamento per la navigazione marittima;
- m) all'emanazione dei provvedimenti sanzionatori di autotutela previsti dalla vigente normativa per le opere non autorizzate o per le aree utilizzate senza titolo o in difformità dal titolo concessorio;

## **Titolo II** ***Norme generali***

### ***Art. 6 - Procedure e norme di riferimento***

- 1) Il rilascio di nuove concessioni demaniali, l'ampliamento e l'autorizzazione all'esecuzione di lavori su quelle esistenti e l'accesso al demanio, sono disciplinati dal regolamento di gestione.
- 2) Le destinazioni d'uso compatibili, saranno disciplinate dal Regolamento Urbanistico, come specificate nelle Tavole allegati 1 e 2 e Tav. n°1.
- 3) Per le norme di sicurezza relative alla balneazione ed alla navigazione, si rimanda alla relativa normativa di settore nonché alle ordinanze della Capitaneria di Porto competente.

### ***Art. 7 - Concessioni demaniali***

Premesso che nella concessione dei beni del Demanio marittimo e nella realizzazione di nuove opere in prossimità del Demanio marittimo deve essere salvaguardata, nei modi più idonei in relazione alle caratteristiche della costa e delle attività, la possibilità di libero accesso al mare.

## COMUNE DI MONTE ARGENTARIO – PIANO DI UTILIZZO AREE DEMANIALI

In fase di rilascio e rinnovo di concessioni o autorizzazioni, l'ufficio competente è tenuto a verificare l'esistenza del suddetto requisito valutandone le condizioni e le modalità e dandone atto nei relativi provvedimenti. Analogamente, al fine di verificare la rispondenza delle concessioni in essere al suddetto requisito, si effettuano pertinenti ricognizioni atte ad individuare le misure eventualmente da adottare al riguardo.

- 1) Le superfici e gli specchi acquei compresi, nella fascia di Demanio Marittimo di competenza comunale sono concedibili nei limiti fissati dal presente piano.**
- 2) Sono prioritariamente concedibili le superfici di cui sia fatta richiesta per la realizzazione di passeggiate ad esclusivo uso pubblico, camminamenti, piazze, aiuole, solarium, parcheggi, nonché le concessioni necessarie all'adeguamento delle strutture e dei manufatti esistenti in forza di prescrizioni di legge o regolamentari.**
- 3) Qualora si verifichi un aumento in profondità dell'arenile tra un'area in concessione e il mare, l'area così creata è da attribuirsi, fatta salva l'area di libero transito e previa autorizzazione, al concessionario frontista.**
- 4) E' consentito il rilascio di concessioni temporanee, sulla base di apposita e motivata istanza, per occupazioni e/o installazioni legate ad esigenze temporaneamente circoscritte.**
- 5) Sono ammesse nuove concessioni ad uso privato esclusivamente per la realizzazione di servizi (adeguamento igienico-sanitario) e sottoservizi (impianti tecnologici) semprechè non realizzabili in aree non demaniali**
- 6) Sui tratti di litorali censiti dal presente Regolamento come Arenili si dovrà garantire l'esistenza di "Spiagge Libere" nella misura minima del 50% della Superficie complessiva di spiaggia esistente destinata a finalità turistico-ricreative ed evitando sequenze ininterrotte di aree in concessione.**
- 7) Il fronte mare relativo alle "Spiagge Libere non potrà essere inferiore al 40% dell'intero fronte dell'arenile.**
- 8) All'interno dei centri abitati sono ammissibili nuove concessioni per aree di pertinenza a locali pubblici (bar, Ristoranti) per la posa di tavoli e sedie nei limiti di mq 35, fermo restando la verifica da parte delle autorità competenti riguardo la viabilità.**
- 9) All'interno dei centri abitati sono ammissibili nuove concessioni per aree di pertinenza da adibire a mostra di prodotti nei limiti di mq 10.**
- 10) Il rilascio di nuove concessioni per l'attività produttive in aree demaniali e negli**

## COMUNE DI MONTE ARGENTARIO – PIANO DI UTILIZZO AREE DEMANIALI

**pecchi acquei è da riservarsi a quelle attività che abbiano un effettivo beneficio o la stretta necessità di essere collegate al mare o dentro il mare.**

### ***Art. 8 - Percorsi di accesso al Demanio.***

- 1) I percorsi pedonali e carrabili di accesso al Demanio sono indicati nella cartografia del Piano Regolatore e del Piano Strutturale, Tav. Allegato 1.
- 2) Al fine di garantire la massima fruibilità pubblica della zona del Demanio marittimo, il Comune di Monte Argentario perseguirà l'obiettivo di acquisire all'uso pubblico gli accessi come sopra individuati che risultino di proprietà privata.
- 3) Non è ammessa l'apertura di accessi privati sul demanio marittimo, mentre sono sempre autorizzabili accessi pubblici con le modalità di percorsi pedonali, nel rispetto delle norme del Piano del P.R.G. e del Piano Strutturale.
- 4) I percorsi pedonali di accesso al mare consentono di distribuire l'afflusso al mare dei bagnanti e permettono l'attraversamento degli ambienti naturali della fascia costiera.
- 5) I percorsi pedonali di accesso sono di uso pubblico, attuabili mediante progetti esecutivi d'iniziativa pubblica o privata convenzionata.
- 6) I concessionari di zone di demanio marittimo, sono tenuti a garantire il libero accesso al mare attraverso corridoi utilizzabili anche nel periodo di chiusura della struttura balneare.
- 7) Al di fuori delle strade e delle vie che sono espressamente destinate a tale funzione è vietato l'accesso al mare e l'attraversamento degli habitat costieri ad ogni mezzo meccanico che non sia di servizio o che non sia regolarmente autorizzato.

### ***Art. 9 - Specchi acquei e imbarcazioni.***

- 1) Negli specchi acquei antistanti gli stabilimenti balneari o gli arenili è consentita l'installazione di solarium galleggianti stagionali per la posa di sdraio ed ombrelloni, previa concessione ex art.36 C.N.
- 2) Con le stesse modalità potranno essere autorizzate corsie di lancio per le imbarcazioni.
- 3) Non è ammesso il prelievo di acqua di mare con tubazioni fisse. Può essere autorizzato il prelievo con tubazioni mobili in orari diversi da quello di balneazione.

## COMUNE DI MONTE ARGENTARIO – PIANO DI UTILIZZO AREE DEMANIALI

- 4) Negli specchi acquei antistanti gli arenili individuati dagli allegati alle presenti norme non sono ammesse attività diverse da quelle turistico ricreative.

### **Art. 10 – Manufatti.**

La tipologia dei manufatti, le caratteristiche, le destinazioni d'uso, i rapporti metrico quantitativi e gli interventi edilizi assentibili sulle aree del demanio marittimo comprese perimetro della linea di costa del promontorio del comune di Monte Argentario, sono disciplinati dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico ai quali si fa espresso rinvio;

- 1) **Per ogni singola concessione demaniale relativa a strutture turistico-ricreative, sono consentiti interventi leggeri per strutture di servizio e attrezzature per la balneazione, commisurate alle effettive esigenze di ogni singolo operatore e comunque non superiore a complessivi mq. 50. In ogni caso la realizzazione delle strutture, è soggetta al conseguimento dei pareri e N.O. delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli e rimossi al termine della stagione balneare.**
- 2) **I volumi comunque realizzati sulle spiagge in concessione, sia mediante strutture fisse che mobili, non possono in nessun caso coprire più del 5% del totale dell'area concessa;**
- 3) **L'altezza di detti volumi non può in nessun caso essere superiore a 4,50 metri lineari da terra, per le cabine l'altezza massima è di 3 metri, tale barriera visiva è ammessa per il 15% del fronte concesso;**
- 4) **L'accesso alla copertura di detti volumi per un suo utilizzo come solarium è consentita purchè non comporti la realizzazione di frangisole, tende, barriere frangivento ;**
- 5) **La superficie pavimentata aggiunta ai volumi ed alle superfici coperte non può comunque superare il 15% della superficie concessa.**
- 6) **La barriera visiva costituita da volumi e superfici accessorie coperte che non superino l'altezza di 1,20 metri lineari da terra non può essere estesa per tutto il fronte concesso;**
- 7) **La installazione delle strutture è comunque subordinata al versamento di idonea cauzione a garanzia della effettiva rimozione.**
- 8) **Le opere marittime, quali dighe, pennelli, scogliere ecc., non sono utilizzabili per altri scopi non comportanti il pubblico uso.**

## COMUNE DI MONTE ARGENTARIO – PIANO DI UTILIZZO AREE DEMANIALI

### **Art. 11 - Indici e parametri quantitativi.**

1 – La concessione demaniale marittima per fini turistici-ricreativi deve rispettare i seguenti parametri:

- a) **Il fronte mare di ogni singola concessione per uso turistico-ricreativo non può essere inferiore a 15 ml. e superiore a ml. 50;**
- b) **La profondità della concessione non può essere inferiore ad  $\frac{1}{2}$  dell'estensione lineare del fronte a mare e comunque non al disotto di m 15;**
- c) **I tratti di spiaggia con profondità inferiore a 10 ml non vanno di norma destinati a concessione, possono invece essere destinati a spiaggia libera, salve le norme specifiche di ambito;**
- d) **Nei tratti di litorale in concessione per usi turistico-ricreativi di tipo balneare deve essere comunque garantita l'esistenza di un corridoio di libero accesso di almeno m 6 ogni m 100.**

### **Art. 12 – Opere marittime – Ripascimenti.**

1 – Il rilascio di concessioni di opere marittime per la difesa della costa è subordinato alla verifica della rispondenza dei relativi progetti ai criteri di cui al Piano Regionale di gestione integrata della costa, nonché alle prescritte verifiche di impatto ambientale. Gli interventi suddetti dovranno essere eseguiti previo rilascio dell'atto di concessione dell'ufficio demanio, fatto salvo l'istituto della consegna.

### **Art. 13 – Eliminazione barriere architettoniche.**

1 – Gli impianti e le strutture aperte al pubblico dovranno essere adeguati alle prescrizioni di cui al terzo comma dell'art.23 della legge n.104/92.

## Titolo III

### ***Norme relative ai singoli ambiti***

Il territorio Comunale viene suddiviso in sei ambiti territoriali secondo lo schema in seguito riportati:

1. Ambito A – da S. Liberata all'ingresso di Porto S. Stefano
2. Ambito B – tratto compreso tra Porto S. Stefano e Punta Lividonia
3. Ambito C – tratto compreso tra Cala Cacciarella e Cala Piccola
4. Ambito D – tratto compreso tra Capo D'Omo e loc. Le Ficaie
5. Ambito E – tratto compreso tra la loc. Acqua Dolce e Le Viste
6. Ambito F – tratto compreso tra la loc. Le Pietrine e la Feniglia
7. Ambito G – tratto lagunare tra S. Liberta è tombolo della feniglia  
(escluso specchio acqueo)

Il Piano Strutturale prescrive che in tutti gli ambiti gli interventi previsti possono essere realizzati solo a seguito della messa in sicurezza delle aree costiere per le quali il P.S. stesso evidenzia le condizioni di instabilità e gli interventi necessari ( Tavola n°6 Piano strutturale, Tav. Allegato 1).

Il piano strutturale individua inoltre percorsi di accesso alle Spiagge (Tav.4 Piano strutturale, Tav. Allegato 2) e stabilisce gli interventi ammissibili per ogni ambito (art.14-20 delle presenti norme)

#### ***Art. 14 - Ambito A – da S. Liberata all'ingresso di Porto S. Stefano.***

1 – Le spiagge e gli arenili ricompresi in tale ambito, sono identificate dalle spiagge S1 a S7 del Piano Strutturale, dove è prevista la incentivazione alla accessibilità alle spiagge attraverso un corridoio pubblico intensivo da realizzare sul sedime della ex ferrovia.

In particolare si prevede:

**S1 – Bagni di Domiziano:**

***E' ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali***

**S2 – La Soda :**

## COMUNE DI MONTE ARGENTARIO – PIANO DI UTILIZZO AREE DEMANIALI

### ***Non è ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali***

Il Piano strutturale prevede il potenziamento dell'offerta di parcheggi e servizi; si rimanda al Regolamento Urbanistico la definizione di tali interventi ;

**S3 – Pozzarello**

### ***: Non è ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali***

Il Piano strutturale prevede il potenziamento dell'offerta di parcheggi e servizi; si rimanda al Regolamento Urbanistico la definizione di tali interventi ;

**S4 – La Bionda:**

### ***Non è ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali***

Il Piano strutturale prevede il miglioramento dell'accesso pedonale dal parcheggio esistente; si rimanda al Regolamento Urbanistico la definizione di tali interventi ;

**S5 – Punta Nera:**

### ***Non è ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali***

**S6– La Cantoniera:**

### ***Non è ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali***

Il Piano strutturale prevede il miglioramento della accessibilità pedonale anche attraverso nuovo percorso necessario per recuperare la piena agibilità della galleria della ex ferrovia; si rimanda al Regolamento Urbanistico la definizione di tali interventi ;

**S7 – Viareggio:**

### ***Non è ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali***

Il Piano strutturale prevede il miglioramento della accessibilità pedonale anche attraverso nuovo percorso necessario per recuperare la piena agibilità della galleria della ex ferrovia; si rimanda al Regolamento Urbanistico la definizione di tali interventi ;

2. Nell'ambito in oggetto risultano in atto le seguenti Concessioni Demaniali:

- Soc. imm.re Costa Argentea	mq 98
- Susanna Agnelli	mq 238
- Soc. La Giraglia	mq 376
- Opera di assistenza Monte Fiascone	mq 150
- Soc I due pini	mq 550
- Bartolini Paolo	

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO – PIANO DI UTILIZZO AREE DEMANIALI

- Rosi Mirella, Rosi Augusto	mq 191
- Rosi Mauro	mq 294
- Rosi Anna Maria	mq 707
- Soc. AL Immobiliare	mq 198
- Soc. Albergo Filippo II	mq 320
- Campana Alfredo	mq 5
- Club Nautico Pozzarello	mq 93
- Club Nautico Pozzarello	mq 26.875
- Soc. Eurogest	mq 198
- Figliola Angela	mq 220
- Fioravanti Gloria	mq 16,28
- Montani Guido	mq 107
- Neri Ubaldo	mq 88
- Amm.ne Comunale Monte Argentario	mq 563
- Mori Zoe	mq 56
- Pallotta Maria Enrica	mq 40
- Cernusco Giuliana	mq 85,75
- Condominio Girasole	mq 46,64
- Savelli Clara	mq 14
- Soc Belvedere Alberghiera	mq 10
- Pier Carlo Galandrini	mq 1.171

**Art. 15 - Ambito B – Tratto compreso tra Porto S. Stefano e Punta Lividonia**

1 - Gli arenili liberi compresi in tale ambito sono identificati dalle spiagge S8 a S11 del Piano Strutturale, dove è previsto la riqualificazione ed il potenziamento della balneazione locale tradizionale. Per la zona del Siluripedio è prevista la riorganizzazione dell'area con attrezzature balneari, secondo le previsioni del Piano Strutturale.

In particolare si prevede:

**S8 – Marinella:**

***Non è ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali***

**S9 – La Sanità:**

***Non è ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali***

**S10- La Caletta:**

***Non è ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali***

**S11- Siluripedio:**

***E' ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali***

Il Piano strutturale prevede la riorganizzazione complessiva dell'area con attrezzature balneari ed eventuale pontile in legno sul modello tardo ottocentesco, integrate con servizi di ristoro, parcheggi e sistemazione di uno spazio polivalente per spettacoli all'aperto e manifestazioni sportive;

si rimanda al Regolamento Urbanistico la definizione di tali interventi ;

2. Nell'ambito in oggetto risultano in atto le seguenti Concessioni Demaniali:

- Soc. Il Palombaro

- Soc. Turistica Argentario srl mq 2.767

- Soc. Turistica Argentario srl mq 1.833

- Rollino Federico

- Rollino Roberto

***Art. 16 - Ambito C - Tratto compreso tra Cala Cacciarella e Cala Piccola.***

1 - Gli arenili ricompresi in tale ambito sono identificati dalle spiagge S12 a S17 del Piano Strutturale, è previsto la conferma dell'esistente con incentivazione dei collegamenti terrestri e marittimi.

In particolare prevede :

**S12- Cacciarella:**

***E' ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali***

Il Piano strutturale prevede il miglioramento dei collegamenti pedonali;

si rimanda al Regolamento Urbanistico la definizione di tali interventi ;

**S13- Cala Grande:**

***E' ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali***

Il Piano strutturale prevede il miglioramento dei collegamenti pedonali;

si rimanda al Regolamento Urbanistico la definizione di tali interventi ;

**S14- Cala Moresca:**

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO – PIANO DI UTILIZZO AREE DEMANIALI

***Non è ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali***

**S15- Cala del Gesso:**

***Non è ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali***

**S16- Cala del Bove:**

***Non è ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali***

Il Piano strutturale prevede il miglioramento dei collegamenti pedonali;  
si rimanda al Regolamento Urbanistico la definizione di tali interventi ;

**S17- Cala Piccola:**

***Non è ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali***

2. Nell'ambito in oggetto risultano in atto le seguenti Concessioni Demaniali:

- Soc. Quenitos	
- Consorzio di Calamoresca	mq 216
- Soc. Calapiccola srl	mq 2.600
- Soc. Calapiccola srl	
- Coop. Cala Piatti	
- Caberlotto Vittoria	mq 30

***Art. 17 - Ambito D - Tratto compreso tra Capo D'Omo e loc. Le Ficaie.***

1 - Gli arenili ricompresi in tale ambito sono identificati dalle spiagge S18 a S27 del Piano Strutturale.

E' previsto la conferma dell'esistente con previsioni di un sostanziale miglioramento della accessibilità da terra e via mare.

In particolare sono previsti:

**S18- Capo d'Uomo**

***Non è ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali***

**S19 a)- Maddalena:**

***Non è ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali***

**S19 b)- Acqua Appesa:**

***Non è ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali***

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO – PIANO DI UTILIZZO AREE DEMANIALI

**S20- Cala dell'Olio:**

***Non è ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali***

**S21- Sassi Verdi:**

***Non è ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali***

**S22- Mar Morto:**

***Non è ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali***

Il Piano strutturale prevede la riqualificazione collegamento pedonale; si rimanda al Regolamento Urbanistico la definizione di tali interventi ;

**S23- Le Cannelle:**

***Non è ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali***

Il Piano strutturale prevede il potenziamento del parcheggio, miglioramento del collegamento pedonale;

si rimanda al Regolamento Urbanistico la definizione di tali interventi ;

**S24- Purgatorio:**

***E' ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali***

Il Piano strutturale inoltre prevede il miglioramento dei collegamenti pedonali la riqualificazione collegamento pedonale;

si rimanda al Regolamento Urbanistico la definizione di tali interventi ;

**S25- Ciana:**

***Non è ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali***

**S26- Cala Piazzoni:**

***Non è ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali***

**S27- Ficaie:**

***Non è ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali***

2. Nell'ambito in oggetto risultano in atto le seguenti Concessioni Demaniali:

- AS. Argentario	mq 825
- Cavazza Claudio	mq 170
- Caputi Olga in Panzadoro	mq 70

**Art. 18 – Ambito E – Tratto compreso tra la loc. Acqua Dolce e Le Viste.**

1 – Gli arenili ricompresi in tale ambito sono identificati dalle spiagge S 28 a S 32 del Piano Strutturale. Sono previsti interventi di miglioramento dei collegamenti a terra e via mare.

2 - Compatibilmente con tali esigenze è prevista la possibilità di nuovi insediamenti o di ampliamento delle attività esistenti, anche con finalità di:

-attività relative alla diffusione dello sport della vela (piccole imbarcazioni, wind surf, ecc);

In particolare si prevede:

**S28- Acqua Dolce:**

***E' ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali***

Il Piano strutturale inoltre prevede il miglioramento dei collegamenti pedonali la riqualificazione collegamento pedonale;

si rimanda al Regolamento Urbanistico la definizione di tali interventi ;

**S29- Sbarcatello:**

***Non è ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali***

Il Piano strutturale prevede il miglioramento dei collegamenti pedonali; si rimanda al Regolamento Urbanistico la definizione di tali interventi ;

**S30- Spiaggia Lunga:**

***E' ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali***

Il Piano strutturale prevede il miglioramento del collegamento pedonale;

si rimanda al Regolamento Urbanistico la definizione di tali interventi ;

**S31- La Piletta:**

***Non è ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali***

**S32- Le Viste:**

***E' ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali***

2. Nell'ambito in oggetto risultano in atto le seguenti Concessioni Demaniali:

- Soc. Pellicano	mq 1780
- Condominio Sbarcatello	mq 120

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO – PIANO DI UTILIZZO AREE DEMANIALI

- Anonima Jerry	mq 8
- Cond. Ercoleland	mq 80

**Art. 19 – Ambito F – tratto compreso tra la loc. Le Pietrine e la Feniglia.**

1 – Gli arenili ricompresi in tale ambito sono identificati dalle spiagge S 33 a S 35 del Piano Strutturale. Sono previsti interventi di riqualificazione ed il potenziamento della balneazione locale tradizionale.

In particolare si prevede:

**S33- Le Pietrine:**

***Non è ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali***

**S34- Cala Galera:**

***E' ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali***

Il Piano strutturale inoltre prevede la riproposizione della spiaggia con bonifica ambientale per l'insabbiamento dell'insenatura naturale. Sono possibili nuove strutture di servizio e attrezzature balneari, all'interno di un piano complessivo di rinaturalizzazione ambientale. Accessibilità prevista con piste ciclabili e percorsi pedonali provenienti da Porto Ercole.

miglioramento dei collegamenti pedonali la riqualificazione collegamento pedonale;

si rimanda al Regolamento Urbanistico la definizione di tali interventi ;

**S35- Feniglia:**

***E' ammesso il rilascio di nuove concessioni demaniali***

Il Piano strutturale inoltre prevede la riqualificazione insediativa e ambientale con realizzazione di un nuovo collegamento pedonale da Cala Galera lungo il piede di Punta Pertuso, anche tramite il ricorso a passerelle in legno.

si rimanda al Regolamento Urbanistico la definizione di tali interventi ;

2. Nell'ambito in oggetto risultano in atto le seguenti Concessioni Demaniali:

- Circ. Nautico Cala Galera	
- Pantanella	mq 67
- Soc. King's Lido	mq 1.230
- Mozzanti Lucilla	mq 28
- Franca Egidi	mq 1.538
- Soc. Il Tridente	mq 1.653

## COMUNE DI MONTE ARGENTARIO – PIANO DI UTILIZZO AREE DEMANIALI

### **Art. 20 – Ambito G – tratto Lagunare**

- 1 - Non sono previsti aree da destinare ad attività turistico ricreative (Stabilimenti balneari)
- 2 – Saranno ammesse tutte quelle opere infrastrutturali relative alla realizzazione del corridoio multimodale di mobilità previsto dalla strumentazione urbanistica
3. Nell’ambito in oggetto risultano in atto le seguenti Concessioni Demaniali:

- Soc. Ga.vi.ro mare	<b>mq 1470</b>
- Centro Nautico S. Liberata	<b>mq 1950</b>

### **Art. 21 – Parcheggi**

Il Piano Strutturale nelle Norme tecniche di attuazione articola le previsioni di programma nei seguenti comparti:

- Parcheggi Territoriali
- Parcheggi Urbani
- Parcheggi Locali

Per quanto riguarda gli Arenili si prevede la localizzazione (rimandata al Regolamento Urbanistico) dei seguenti nuovi Posti Auto:

- a) a servizio della Spiaggia di Feniglia: 700 posti auto
- b) a servizio delle Spiagge occidentali: 150 posti auto
- c) a servizio del Porto del Valle: 300 posti auto
- d) a servizio del Porto di Porto Ercole: 350 posti auto
- e) a servizio del Porto di Cala Galera: 500 posti auto
- f) in loc. La Soda : 50 posti auto

Salvo i posti auto che saranno previsti dal Piano Regolatore Portuale di Porto Santo Stefano.

### **Art. 22 – Destinazioni ammissibili**

Il Piano strutturale non definisce le destinazioni ammissibili nel Territorio Comunale rimandandola al Regolamento Urbanistico, ma classifica le zone in base al grado di trasformazione urbanistica. Le aree oggetto del presente piano sono classificate nel seguente modo dal Piano Strutturale (vedi Tav.1):

## COMUNE DI MONTE ARGENTARIO – PIANO DI UTILIZZO AREE DEMANIALI

### **- Aree della conservazione ordinaria (ACO)**

Sono le parti del territorio comunale per le quali si prevede un regime prevalente di conservazione dell'esistente, che non comporti modificazioni apprezzabili dello stato delle risorse essenziali come definite dall'art.2, comma 2 della L.R. 5/95, cioè le risorse naturali, il sistema degli insediamenti, il paesaggio, i documenti materiali della cultura, i sistemi infrastrutturali.

Il PS distingue le seguenti tipologie di ACO:

- a. Aree di Rilevante Pregio Ambientale ( A.R.P.A.)
- b. Altre aree

### **- Aree della conservazione attiva (ACA)**

Individuano parti del territorio comunale per le quali l'obiettivo della conservazione richiede una cura attiva del patrimonio di risorse esistenti, anche con azioni finalizzate al ripristino degli equilibri e alla valorizzazione dell'esistente.

In ragione del prevalere delle componenti insediative o di quelle naturalistiche si distinguono specifici regimi per:

- a. Centri storici
- b. Aree di Rilevante Pregio Ambientale ( A.R.P.A.)
- c. Aree di Potenziale Reperimento ( AR) di cui alla L.R.49/95
- d. Altre aree

### **- Aree della trasformazione ordinaria (ATO)**

Individuano parti del territorio comunale in cui risultano possibili interventi che non comportano rilevanti trasformazioni degli assetti urbanistici e ambientali esistenti, secondo modalità normate dal Regolamento Urbanistico.

In ragione del prevalere delle componenti insediative o di quelle naturalistiche si distinguono specifici regimi per :

- a. insediamenti
- b. aree agricole
- c. parchi e servizi

### **- Aree della trasformazione intensiva (ATI)**

Sono le parti del territorio comunale in cui si concentrano le previsioni di sviluppo insediativo e dei relativi servizi e/o di trasformazione ambientale. Le modalità d'attuazione, disciplinate dal Regolamento Urbanistico e dagli specifici Strumenti Urbanistici di dettaglio, dovranno consentire una adeguata presa in carico delle necessarie opere d'infrastrutturazione da parte dei soggetti promotori delle trasformazioni.

In ragione del prevalere delle componenti insediative o di quelle naturalistiche si distinguono due specifici regimi per :

- a. insediamenti e infrastrutture
- b. parchi e servizi

### **- Aree della trasformazione strategica (ATS)**

Individuano parti del territorio comunale caratterizzate da un complesso di azioni di trasformazione d'importanza strategica ai fini degli assetti programmati dei sistemi territoriali e

## COMUNE DI MONTE ARGENTARIO – PIANO DI UTILIZZO AREE DEMANIALI

funzionali . La loro realizzazione dovrà avvenire in modo da associare alle opere pubbliche che fungono da attivatori della trasformazione l'insieme delle azioni complementari necessarie per organizzare in modo appropriato gli spazi circostanti.

Le aree della trasformazione strategica assumono carattere di priorità rispetto all'insieme delle politiche promosse dal piano.

Si allegano alle presenti Norme le tavole n°4 e n°6 del Piano Strutturale (Tav.allegato 1 e Tav.Allegato 2)

### **Titolo IV**

#### ***Norme finali***

Secondo i criteri del P.T.C è incentivato l'accesso pubblico alle spiagge e alle zone di balneazione. I litorali sabbiosi e il loro immediato entroterra saranno oggetto di conservazione degli equilibri geoidrogeologici, morfologici, vegetazionali e di ripristino degli assetti degradati in ordine a fenomeni d'evoluzione della linea di costa, di alterazione del sistema dunale, di degradazione della risorsa idrica locale.

Non sono ammesse edificazioni permanenti nelle aree di spiaggia. E sarà proibita l'asportazione di sabbia dalle spiagge. Saranno proibiti il campeggio e l'accesso di veicoli alle spiagge.

**Sono fatte salve le concessioni demaniali marittime esistenti che saranno rinnovate mantenendo la medesima estensione fronte mare, cubatura delle aree coperte e dei manufatti regolarmente assentiti, fatta salva la conformità con le previsioni del Piano Regolatore dei Porti e del Regolamento Urbanistico.**

**Sono inoltre fatti salvi tutti i manufatti esistenti alla data d'approvazione del presente Regolamento, sanabili (fermo restando la verifica dell'ufficio competente sulle loro dimensioni e sull'impatto ambientale) anche se in difformità dalle presenti norme.**

#### ***Norme Transitorie***

Nelle aree portuali, nelle fattispecie di cui all'art.7 punto 8), punto 9) e punto 10) le concessioni sono rilasciabili nelle more della definizione della Pianificazione portuale.

Tali concessioni dovranno comunque essere conformi alle previsioni urbanistiche;