

INDICE

1. Premessa	3
2. Analisi diagnostica preliminare	5
3. Presupposti progettuali	9
4. Previsioni	13
5. Relazioni di raccordo con il PS	17
ALLEGATO	21

1. Premessa

1.1. Se il PS è lo strumento, strutturale e strategico, attraverso cui una comunità locale definisce la visione al futuro del proprio territorio, il RU è l'atto di governo del territorio che dà attuazione programmata al PS. Esso disciplina l'attività edilizia e urbanistica dell'intero territorio comunale, anche attraverso la individuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati, la definizione delle modalità di utilizzo del patrimonio edilizio esistente, la disciplina del territorio rurale, la individuazione degli interventi di addizione agli insediamenti esistenti e degli interventi di riorganizzazione del tessuto urbano.

Mentre la disciplina degli assetti esistenti ha validità a tempo indeterminato, la disciplina delle trasformazioni territoriali (in particolare addizioni agli insediamenti esistenti, interventi di riorganizzazione del tessuto urbano) ha validità quinquennale, così come hanno validità quinquennale i vincoli preordinati all'esproprio per pubblica utilità.

1.2. La validità quinquennale delle previsioni di trasformazione territoriale e dei vincoli preordinati all'esproprio impone di calibrare le previsioni del RU sulle effettive possibilità di realizzazione nel quinquennio, rinviando gli altri interventi, pubblici e privati, pur se contemplati dal PS, ai successivi quadri previsionali quinquennali. Relativamente agli interventi privati, del resto, è lo stesso PS del Comune di Monte Argentario a definire una attuazione scaglionata nel tempo delle previsioni edificatorie. Dette previsioni vengono infatti ripartite in quattro periodi, corrispondenti a quattro mandati amministrativi. Poiché le vicende politiche locali hanno comportato, negli ultimi anni, l'avvicendamento di due Amministrazioni Comunali, oltre una gestione commissariale, e poiché dalla data di approvazione del PS sono trascorsi ad oggi otto anni, corrispondenti a quasi due mandati amministrativi ordinari, le previsioni del RU sono state dimensionate, coerentemente con le indicazioni del PS, sulla base di due mandati amministrativi comunali. Le ulteriori previsioni edificatorie contemplate dal PS, così come le ulteriori azioni strategiche e/o di trasformazione territoriale, potranno pertanto trovare definizione attraverso i RU che seguiranno il primo e che faranno riferimento ai successivi quadri programmatici quinquennali.

2. Analisi diagnostica preliminare

2.1. Il RU dispone di uno specifico quadro conoscitivo di riferimento, che comprende l'uso del suolo urbano e del territorio rurale, la periodizzazione del sistema insediativo e la schedatura degli edifici di impianto antecedente gli anni '60, l'individuazione delle risorse naturali e storico-culturali, la verifica degli standards urbanistici, lo stato di attuazione del PRG¹. In particolare le conoscenze del RU, propedeutiche alla formazione del piano sono costituite da:

- Altimetria (scala 1:10:000)
- Esposizione dei versanti (scala 1:10.000)
- Acclività (scala 1:10.000)
- Litotecnica (scala 1:10.000)
- Uso del suolo extraurbano (scala 1:10.000)²
- Vegetazione (scala 1:10:000)³
- Aree agricole e sistemazioni agrarie al 1954 (scala 1:10.000)
- Estensione delle aree agricole al 1954 e al 1998 (scala 1:10.000)
- Uso del suolo urbano (scala 1:2.000):
 - Tavola 1A "Porto Santo Stefano"
 - Tavola 1B "Spaccabellezze"
 - Tavola 1C "Campone"
 - Tavola 1D "Punta Nera"
 - Tavola 1E "Poggio del Vallone"
 - Tavola 1F "Fonte Betta"
 - Tavola 1G "Santa Liberata"
 - Tavola 1H "Pianone"
 - Tavola 1I "Il Mascherino"
 - Tavola 1L "Terrarossa"
 - Tavola 1M "Podere Terrarossa"
 - Tavola 1N "Podere Feniglia"
 - Tavola 1O "Poggio Pertuso"
 - Tavola 1P "Porto Ercole"
 - Tavola 1Q "La Rocca"
 - Tavola 1R "Fattoria Pimpinnacolo"
- Consistenza degli edifici - numero massimo dei piani fuori terra (scala 1:2.000):

¹ Alcuni elaborati significativi del quadro conoscitivo sono riportati in Allegato.

² Elaborazioni predisposte da Nemo srl e costituite da Relazione tecnica ed elaborati cartografici (Carta dell'uso del suolo, scala 1:10.000; Carta della vegetazione, scala 1:10.000; Carta del valore naturalistico, scala 1:10.000).

³ Idem

- Tavola 2A “Porto Santo Stefano”
- Tavola 2B “Spaccabellezze”
- Tavola 2C “Campone”
- Tavola 2D “Punta Nera”
- Tavola 2E “Poggio del Vallone
- Tavola 2F “Fonte Betta”
- Tavola 2G “Santa Liberata”
- Tavola 2H “Pianone”
- Tavola 2I “Il Mascherino”
- Tavola 2L “Terrarossa”
- Tavola 2N “Podere Feniglia”
- Tavola 2O “Poggio Pertuso”
- Tavola 2P “Porto Ercole”
- Tavola 2Q ”La Rocca”
- Tavola 2R “Fattoria Pimpinnacolo”
- Standards residenziali (scala 1:2.000):
 - Tavola 3A “Porto santo Stefano”
 - Tavola 3B “Spaccabellezze”
 - Tavola 3C “Campone”
 - Tavola 3D “Punta Nera”
 - Tavola 3E “Poggio del Vallone
 - Tavola 3F “Fonte Betta”
 - Tavola 3H “Pianone”
 - Tavola 3I “Il Mascherino”
 - Tavola 3L “Terrarossa”
 - Tavola 3M “Podere Terrarossa”
 - Tavola 3N “Podere Feniglia”
 - Tavola 3O “Poggio Pertuso”
 - Tavola 3P “Porto Ercole”
 - Tavola 3Q ”La Rocca”
 - Tavola 3R “Fattoria Pimpinnacolo”
- Periodizzazione del sistema insediativo (scala 1:10.000)
- Schedatura patrimonio edilizio di impianto storico
- Valore naturalistico (scala 1:10.000)⁴
- Emergenze naturali e storico-culturali (scala 1:10.000)
- Fisiotopi (scala 1:10.000)
- Ecotopi (scala 1:10.000)
- Unità di paesaggio (scala 1:10.000)
- Analisi applicate degli effetti naturalistici del territorio comunale⁵

⁴ Idem

2.2. Queste conoscenze hanno consentito di effettuare una analisi diagnostica dettagliata del territorio comunale, che ha integrato quella contenuta nel PS. Le principali problematiche emerse sono riconducibili ai seguenti punti:

- altissimo valore naturalistico, soprattutto nelle aree interne e negli isolotti satellite, per la presenza di habitat che consentono una notevole diversità di specie vegetali e animali;
- alto valore storico-culturale per la presenza diffusa di sistemi insediativi riferibili alle diverse funzioni svolte dal promontorio nel corso dei tempi (sistema delle torri, sistema dei forti, sistema dei conventi, ecc.);
- territorio interno già ampiamente utilizzato ai fini agricoli, con sistemi terrazzati oggi parzialmente in disuso, e presenza di pochissime aziende che si affacciano sui mercati, operando prioritariamente nel settore vitivinicolo;
- tessuti urbani di impianto storico significativi per struttura e caratterizzazione morfologica;
- difficoltà di accesso ai centri abitati e ai porti (una sola strada di accesso congestionata nel periodo estivo), mancanza di una strada che consenta il giro del promontorio, problematicità degli accessi e dei collegamenti interni in caso di emergenza, ecc ... ;
- sistemi urbani cresciuti nei tempi recenti senza struttura e senza gerarchie, attraverso addizioni edilizie parassitarie nei confronti della struttura urbana preesistente di impianto storico; vi si evidenziano le seguenti problematiche principali:
 - o mobilità: esistenza di un'unica viabilità principale di attraversamento; assenza di anelli viari capaci di agevolare la circolazione veicolare e di offrire alternative agli spostamenti; strade generalmente a sezione variabile e/o a fondo cieco; assenza di collegamenti viari diretti tra i settori urbani; mancanza di un sistema della sosta veicolare gerarchizzato e a funzione differenziata (all'ingresso dei centri abitati, all'interno dei tessuti urbani, a servizio delle aree centrali); mancanza di zone pedonali o a traffico limitato nelle aree urbane centrali;
- tessuti urbani: assenza di gerarchie urbane; assenza di luoghi centrali nei tessuti periferici e/o recenti; carenza di aree per spazi pubblici e assenza di spazi pubblici qualificati; monofunzionalità residenziale nelle aree semicentrali e periferiche; presenza episodica e casuale di funzioni integrative della residenza; concentrazione delle funzioni pubbliche o di

⁵ Idem

- interesse pubbliche nelle aree centrali prossime ai porti; settori urbani produttivi a carattere industriale e artigianale cresciuti senza regole (Porto Santo Stefano) e scarsamente relazionati ai contesti urbani; aree centrali e portuali congestionate e di difficile accesso;
- economia locale legata al mare, alla nautica e al turismo balneare; scarsa iniziativa imprenditoriale innovativa; assenza di articolazione e di differenziazione nell'offerta territoriale.

2.3. I risultati dell'analisi diagnostica hanno consentito di specificare le indicazioni del PS e, in coerenza con esse, di predisporre la disciplina del RU. Hanno consentito, in particolare, di definire una specifica disciplina delle risorse patrimoniali e del patrimonio edilizio esistente, consentendo altresì di approntare schemi direttori di massima dei centri abitati, quali riferimenti programmatici organici di lungo respiro per gli atti di governo del territorio⁶. Hanno altresì consentito di individuare e sottoporre a salvaguardia le risorse patrimoniali del territorio comunale, prefigurando la creazione di sinergie e di un sistema di valorizzazione a rete che ne favorisca la fruizione da parte del turismo balneare e nautico⁷.

⁶ Vedi successivo punto 3 "Presupposti progettuali"

⁷ Vedi in particolare Norme di attuazione, articolo 38, "Ambito per lo sviluppo durevole dell'interno" (ASDI)

3. Presupposti progettuali

3.1. Il RU conferisce operatività solo a una parte delle previsioni del PS, rinviando ai successivi quadri programmatici quinquennali l'attuazione delle ulteriori previsioni. Ciò riguarda sia le previsioni di opere pubbliche, sia le previsioni insediative.

3.2. Per conferire organicità alle previsioni del primo RU, sono stati predisposti, preliminarmente, schemi direttori di massima dei centri abitati (v. tavole 5 e 6 allegate "Porto Santo Stefano: schema direttore di massima" e tavole 6 "Porto Ercole: schema direttore di massima"), che propongono la creazione di una nuova struttura urbana basata su:

- la individuazione di sistemi strutturanti del verde urbano (v. tavola 1 "Porto Santo Stefano: verde di struttura" e tavole 2 "Porto Ercole: verde di struttura"), imperniati sugli elementi naturali residui (corsi d'acqua) e sul verde ricreativo presente (giardini, aree attrezzate, ecc.);
- la salvaguardia e il decongestionamento dei tessuti di impianto storico e dei monumenti presenti all'interno e all'intorno degli ambiti urbani;
- la previsione di una viabilità di gronda (v. tavola 3 "Porto Santo Stefano: schema funzionale" e tavole 4 "Porto Ercole: schema funzionale"), che circoscrive i centri abitati con la funzione di:
 - o riammagliare la viabilità minore (ora senza sbocco o a limitata funzionalità per caratteristiche geometriche inadeguate);
 - o garantire la creazione di anelli viari integrativi della viabilità urbana di attraversamento;
 - o consentire collegamenti diretti tra settori urbani periferici;
 - o costituire, grazie ai filari alberati e ai percorsi pedonali realizzabili lungo il tragitto, dei veri e propri parchi lineari che definiscono e qualificano il margine urbano;
- l'individuazione sommaria delle aree suscettibili di concorrere alla riorganizzazione urbana, ubicate all'interno dei tessuti urbani esistenti o comprese tra questi e la nuova viabilità di gronda, destinate a ospitare gli interventi di nuova edificazione e gran parte delle opere pubbliche (v. tavole 5 e 6 allegate: "Porto Santo Stefano: schema direttore di massima" e "Porto Ercole: schema direttore di massima" – gli schemi direttori di massima non

definiscono in alcun modo la destinazione d'uso delle aree, limitandosi a individuarle come possibili aree di trasformazione);

- la definizione di uno schema funzionale (v. tavole 3 e 4 allegate: “Porto Santo Stefano: schema funzionale” e “Porto Ercole: schema funzionale”) che prevede:
 - o la pedonalizzazione delle aree urbane centrali;
 - o la creazione di parcheggi all'ingresso dei centri abitati, lungo la viabilità di gronda e a ridosso delle aree urbane centrali;
 - o la creazione di percorsi pedonali trasversali, quali collegamenti tra i parcheggi periferici e le aree urbane centrali;
 - o la gerarchizzazione delle aree di sosta (grandi parcheggi attrezzati per l'accoglienza all'ingresso dei centri abitati; parcheggi dedicati ai porti in prossimità delle aree portuali; parcheggi per la residenza diffusi nei tessuti urbani; parcheggi con sosta regolamentata distribuiti lungo la viabilità di gronda).

3.3. Gli schemi direttori non hanno alcun valore prescrittivo, ma costituiscono quadri di riferimento programmatico cui l'Amministrazione Comunale può riferire le previsioni del RU nei successivi quinquenni, in modo da assicurare loro una adeguata organicità. A tali schemi direttori sono comunque riferite le previsioni del primo RU, che dà attuazione a una parte organica di essi (v. tavole 7 e 8 allegate: “Porto Santo Stefano: primo RU in attuazione dello schema direttore” e “Porto Ercole: primo RU in attuazione dello schema direttore”).

Qualora l'Amministrazione Comunale, con quadri programmatici quinquennali, intendesse modificare tali schemi direttori potrà farlo definendone di nuovi, in modo organico e coerente con le previsioni del PS e, se attuate, con quelle del primo RU.

3.4. Stante la forte esigenza di opere pubbliche, finalizzate a qualificare i centri abitati e a creare una struttura urbana efficiente, ogni intervento di nuova edificazione del RU viene inserito all'interno delle aree di nuovo impianto, concepite come comparti edificatori, che prevedono la contestuale realizzazione di opere pubbliche. Tali opere concorrono alla attuazione di parti organiche degli schemi direttori dei centri abitati richiamati nei punti precedenti.

La stretta correlazione tra interventi edificatori e opere pubbliche consente di prefigurare una adeguata infrastrutturazione per quei settori urbani che sono interessati dal primo RU, senza che ciò

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

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

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

4. Previsioni

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

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

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

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

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

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

- le “aree pertinenziali dei corsi d’acqua”;
- le “aree di protezione paesistica e storico-ambientale”;
- i “siti di importanza regionale” (SIR);

- le “aree di rilevante pregio ambientale” (ARPA);
- le “aree di reperimento” (AR);
- “l’ambito per lo sviluppo durevole dell’interno” (ASDI);
- le “aree di protezione e compensazione”;
- i vincoli sovraordinati.

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

Nel territorio rurale il RU individua:

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

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

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

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

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

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

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

presenti alcune aziende che operano in modo apprezzabile nel settore della viticoltura) e delle attività, ricettive o di ristoro, compatibili. Prevede inoltre l'attivazione di uno strumento originale, l'ambito per lo sviluppo durevole dell'interno (ASDI)⁸, per favorire la creazione di reti sinergiche tra operatori, capaci di mettere a sistema gli elementi di interesse delle aree interne (risorse, prodotti, attività) e di attirare il turismo balneare e nautico, perseguendo in tal modo un duplice obiettivo: dare nuova centralità al promontorio e offrire ulteriori elementi di interesse al turismo balneare.

4.4. A Porto Santo Stefano, Pozzarello e Porto Ercole⁹ il RU definisce il perimetro degli ambiti urbani, comprensivo dei centri abitati esistenti e delle *aree di nuovo impianto*. Queste ultime sono costituite da aree interne e/o esterne ai centri abitati esistenti, ma ricadenti nelle relative UTOE di riferimento, così come definite dal PS. Al loro interno si prevede la realizzazione di interventi volti alla sostituzione o alla riorganizzazione dei tessuti urbani esistenti, ovvero alla creazione di nuovi tessuti urbani.

Attraverso le *aree di nuovo impianto* il RU persegue la riorganizzazione e la qualificazione ecologica, morfologica, strutturale e funzionale dei centri abitati, dando attuazione, in coerenza con il PS, a parti organiche degli schemi direttori richiamati al precedente punto 2.

Nelle *aree di nuovo impianto* sono concentrate tutte le nuove costruzioni previste dal RU. La loro attuazione avviene attraverso la formazione del comparto edificatorio, con opere pubbliche predeterminate dal RU a carico degli operatori. Esse perdono di efficacia se i relativi piani attuativi non risultano convenzionati dopo cinque anni dalla approvazione del RU. Ogni *area di nuovo impianto* è specificatamente disciplinata da una apposita scheda progetto raccolta nell'Elaborato F del RU¹⁰.

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

⁸RU, Norme di attuazione, articolo 38

⁹ Vedi Tabella 1 "RU: riepilogo previsioni nei centri abitati", fuori testo

¹⁰ RU, Elaborato F "Aree di nuovo impianto"

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

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

4.5. Le attività nautiche rappresentano il motore dell'economia locale. Il RU, mentre prevede il potenziamento delle attività artigianali e terziarie attraverso nuove previsioni produttive nell'area del Campone, a Porto Santo Stefano, e nelle aree retro portuali di Cala Galera¹¹, getta le basi per la riorganizzazione delle aree portuali, dando operatività alla previsione strategica del corridoio multimodale, che dovrà garantire un agevole accesso ai porti del promontorio. Il corridoio viene previsto, senza presupporre opere impattanti, attraverso l'utilizzazione della viabilità provinciale per Porto Ercole e Porto Santo Stefano, così come integrata dal recupero del tracciato della ex ferrovia che collegava Porto Santo Stefano con Orbetello.

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

Il RU rinvia, invece, doverosamente, al piano regolatore dei porti i nuovi assetti delle aree portuali, preoccupandosi, tuttavia, di disciplinare le aree di interfaccia tra i porti e i centri abitati. Qui le azioni convergenti di alleggerimento dalla morsa del traffico e di riqualificazione morfologica e funzionale (viabilità alternativa, piazze e passeggiate pedonali, arredo urbano, chioschi e strutture amovibili, disciplina delle funzioni, ecc.), se protratte nel tempo in modo coerente, dovrebbero portare a un deciso mutamento delle condizioni attuali, rendendo agevole il raccordo con le azioni future nelle aree propriamente portuali.

¹¹ Vedi anche successivo punto 5.4

5. Relazioni di raccordo con il PS

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

Il DPGR 3/R/2007¹³, esplicitando le relazioni di raccordo tra PS e RU¹⁴, precisa che il PS *“può contenere prescrizioni e regole specifiche per la definizione degli assetti insediativi”*, ma che *“tali prescrizioni e regole non assumono in ogni caso valenza conformativa della disciplina dei suoli”*. Tant'è che le dimensioni massime sostenibili sono individuate dal PS *“all'interno dei sistemi (territoriali) e sub sistemi considerati nella loro interezza, nonché delle singole unità territoriali organiche elementari (UTOE), con esclusione di ulteriori ambiti di dettaglio”*. A sottolineare che il PS non deve conformare il RU, il DPGR 3/R/2007 aggiunge che *“la localizzazione e il dimensionamento delle singole previsioni edificatorie sono affidati in via esclusiva al regolamento urbanistico, al quale il piano strutturale riserva una pluralità di opzioni pianificatorie, coerenti e compatibili con i contenuti statutari e strategici del piano medesimo”*.

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

Poiché inoltre le previsioni di trasformazione territoriale del RU (aree con vincoli preordinati all'esproprio, aree con previsioni edificatorie sottoposte a piano attuativo) perdono di efficacia se entro cinque anni dalla approvazione del RU non siano stati approvati i progetti esecutivi o non siano stati approvati (convenzionati) i PA (i PA di iniziativa privata), il RU dà attuazione nel tempo alle previsioni del PS, definendo, di cinque anni in cinque anni, *“la localizzazione e il*

¹² Legge Regionale 3 gennaio 2005, n.1, *“Norme per il governo del territorio”*

¹³ Decreto Presidente Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 3/R, *“Regolamento di attuazione delle disposizioni del titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio)”*

¹⁴ DPGR 3/R/2007, articolo 8

dimensionamento delle singole previsioni edificatorie” scelte tra le opzioni offerte dal PS. Di modo che¹⁵ “Alla scadenza del quinquennio ... i dimensionamenti che abbiano perduto efficacia ... rientrano nei quantitativi residui del piano strutturale, disponibili per la definizione del successivo quadro previsionale strategico quinquennale”. Nel successivo quadro previsionale quinquennale, il RU potrà nuovamente confermare le previsioni edificatorie decadute, ovvero utilizzare le relative consistenze in altra parte dell’UTOE di riferimento.

5.3. In coerenza con la legislazione regionale, il RU del Comune di Monte Argentario, in quanto strumento urbanistico operativo e conformativo, si relaziona pertanto al PS in termini di coerenza sostanziale, utilizzando specifiche conoscenze e riferendo gli ambiti territoriali, individuati dal PS per definire i propri obiettivi di tutela e di strategia, a condizioni più omogenee, alle caratteristiche dei luoghi e/o a segni fisicamente riconoscibili sul territorio¹⁶.

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

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

In coerenza con tale impostazione, il RU definisce gli ambiti a prevalente carattere insediativo del territorio rurale, dettagliando e articolando le indicazioni del PS. Per il primo quinquennio il RU non recepisce, invece, le aree della trasformazione ordinaria e della trasformazione intensiva per parchi e servizi, se non quando queste sono correlate a specifiche previsioni che l’Amministrazione

¹⁵ DPGR 3/R/2007, articolo 8

¹⁶ Segni riconoscibili in cartografia o su foto aeree, corsi d’acqua, strade, terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.

Comunale giudica prioritarie (ad esempio area delle Piane), rinviandone l'operatività ai successivi quadri programmatici quinquennali. Allo stesso modo le aree della trasformazione intensiva (ATI) sono classificate come aree di nuovo impianto, ove funzionali alla attuazione delle priorità programmatiche della Amministrazione Comunale, ovvero sottoposte alla disciplina del patrimonio edilizio esistente, rinviandone gli interventi di trasformazione ai successivi quadri programmatici quinquennali. Per quanto concerne, poi, le aree della trasformazione strategica individuate dal PS (ATS), il RU conferisce operatività a quella parte di esse che meglio si lega agli obiettivi del primo quinquennio, finalizzati prioritariamente ad assicurare definizione morfologica, funzionale e formale a settori organici degli ambiti urbani. Il RU conferisce pertanto operatività alle trasformazioni strategiche del PS che riguardano le aree di accesso ai centri abitati di Porto Santo Stefano, Pozzarello e Porto Ercole, al lungo mare di Porto Santo Stefano e Porto Ercole, al corridoio multimodale, rinviando l'operatività delle altre opzioni strategiche, delle quali non viene pregiudicata l'attuazione, ai successivi quadri programmatici quinquennali.

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

Poiché dalla approvazione del PS sono trascorsi otto anni e si sono succedute due amministrazioni comunali, oltre una gestione commissariale, il RU dimensiona le sue previsioni sulle quantità indicate dal PS per i primi due periodi del piano-programma e cioè sul 55% delle quantità complessive. Nel sistema insediativo le previsioni sono concentrate sui centri abitati di Porto Santo Stefano, Porto Ercole e Pozzarello, al cui interno sono state riconosciute urgenti esigenze di riorganizzazione morfologica e funzionale. Nel territorio aperto, invece, il RU non conferisce, nell'arco del primo quinquennio, operatività alle previsioni del PS, rinviandole ai successivi quadri programmatici quinquennali.

Poiché tuttavia nel dimensionamento del PS sono compresi interventi già avviati al momento della sua approvazione, con conseguente consumo di buona parte delle capacità edificatorie,

l'Amministrazione Comunale, stante la crisi economica in atto e l'esigenza di supportare il settore della nautica, vero volano dell'attuale economia locale, ha avviato il procedimento per una variante al PS che consenta di anticipare al presente RU una parte della volumetria (circa 30.000 mc) che il piano – programma delle scadenze del PS colloca nel terzo periodo. Tale periodo corrisponderebbe, in termini puramente cronologici, al terzo quinquennio e dovrebbe iniziare, stante l'approvazione del PS nel 2002, nel 2012. Il RU prevede l'utilizzo di tale volumetria, sommandola a quella produttiva che residua dalle disponibilità dei primi due periodi, per un totale di 40.000 mc, nel comparto produttivo "Boccardo", a monte della SP n. 2 e all'altezza di Cala Galera, dando operatività a una previsione specifica del PS, ma subordinando l'attuazione del comparto alla approvazione della suddetta variante al PS. A tale scopo disciplina specificatamente il comparto "Boccardo" quale *comparto produttivo a efficacia condizionata*.¹⁷

¹⁷ RU, Norme di attuazione, articolo 78, punto 6 ed Elaborato F, "Aree di nuovo impianto", Comparto Boccardo – Tn 3.6

ALLEGATO

Elaborati significativi del quadro conoscitivo di riferimento