



Comune di Monte Argentario

(Provincia di Grosseto)

Piazzale dei Rioni , 8 – Porto S. Stefano

Tel. 0564-811911

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N° 120 DEL 27-07-2017

Oggetto:	RICOGNIZIONE SULLO STATO DI ATTUAZIONE DEI PROCEDIMENTI TESI ALLA FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO
-----------------	---

L'anno 2017 addì Ventisette del mese di Luglio alle ore 12:30, nella Sala delle Adunanze della Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza l'Ing. Arturo CERULLI – Sindaco –

Risultano presenti:	Risultano assenti:
CERULLI ARTURO (Sindaco) SCHIANO PRISCILLA (Vice Sindaco) LUBRANO MICHELE (Assessore) ARIENTI FABRIZIO (Assessore) CAPITANI WALTER (Assessore) AMATO UMBERTO (Assessore)	
TOT.: 6	TOT.: 0

Partecipa il Segretario Generale Dr. Lucio LUZZETTI, incaricato della redazione del presente verbale.

IL PRESIDENTE

Constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta l'adunanza ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

Esaminata la seguente proposta di Delibera di Giunta DGA1 - 38 - 2017 predisposta dall'ufficio Unità di Staff

IL RESPONSABILE DELL'UNITÀ DI STAFF - SEGRETARIO GENERALE

Propone alla Giunta Comunale l'approvazione della seguente delibera:

LA GIUNTA COMUNALE

Dato atto che il Comune è dotato di Piano strutturale approvato definitivamente con Deliberazione Consiliare n.63 del 25/07/2002 e di Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione C.C. n. 12 del 23/02/2012;

Dato atto che il Regolamento Urbanistico è stato oggetto di Conferenza paritetica e che il Consiglio Comunale ha preso atto delle risultanze della Conferenza con Deliberazione C.C. n. 13 del 7/03/2013 apportando allo strumento urbanistico le modifiche del caso;

Visto il programma del Sindaco, nel quale sono indicate priorità incidenti sulla programmazione territoriale e sugli strumenti urbanistici, fra le quali si richiamano:

- la partecipazione dei cittadini;
- una visione strategica unitaria e il coordinamento delle azioni di governo comunale;
- lo sviluppo delle attività turistiche per la competitività del territorio di Monte Argentario, basato sulla valorizzazione delle molteplici risorse paesaggistiche, naturalistiche, balneari, nautiche, termali, archeologiche, storico-architettoniche;
- il contenimento del consumo di suolo e il contrasto all'incremento di seconde case;
- la difesa idrogeologica;
- il miglioramento delle condizioni di mobilità e di accessibilità, con particolare riguardo al sistema della sosta;
- l'incremento della rete di mobilità dolce, anche a integrazione dell'offerta commerciale e turistica urbana e naturalistica, legata al benessere psicofisico (pedonalità, sentieristica);
- la promozione di attività e iniziative culturali e sportive;
- la sollecitazione e il sostegno a progetti di impresa, anche a favore della creatività e dell'occupazione giovanile;
- il sistema della mobilità con particolare riferimento alle aree a parcheggio pubblico e rispetto al territorio urbanizzato.

Considerato che, in riferimento alle priorità del programma politico dell'Amministrazione Comunale sopra elencate, sono state effettuate opportune attività come di seguito specificate:

- ricognizione dei contenuti degli strumenti urbanistici comunali e degli atti di settore comunali per la verifica di contenuti in essi esistenti o viceversa non previsti, che possano sostenere gli obiettivi del governo comunale richiamati;
- modifica e integrazione di detti strumenti urbanistici comunali e atti di settore comunali, con particolare riferimento a quelli che incidono sugli assetti della portualità e dell'offerta turistica, per il raggiungimento degli obiettivi del governo comunale richiamati;
- promozione di partecipazione dei cittadini alla definizione dei suddetti nuovi contenuti degli strumenti urbanistici e atti comunali richiamati;
- promozione di presentazione di proposte e progetti imprenditoriali per la messa in opera degli

obiettivi del governo comunale richiamati.

Vista la LRT n. 65/2014, in materia di governo del territorio, che sostituisce la previgente LRT n. 01/2005 in base alla quale sono stati formati il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico Comunali, e considerati i contenuti innovativi dei nuovi disposti legislativi in tema di protezione dei patrimoni territoriali e paesaggistici, nonché l'obbligatorio processo di progressivo adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle nuove norme regionali;

Vista l'integrazione al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PPR) adottata con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 58 del 2 luglio 2014, che contiene indirizzi e prescrizioni per la pianificazione comunale, in riferimento ai beni tutelati per legge e agli ambiti paesaggistici del territorio regionale toscano, e considerato che il territorio comunale di Monte Argentario ricade nell'*Ambito 20 della Bassa Maremma*;

Rilevato che il PIT/PPR è immediatamente prevalente sulla regolamentazione urbanistica ed edilizia comunale per quanto attiene le prescrizioni d'uso relative ai beni paesaggistici di cui all'art. 136 del D.Lgs. n. 42/04 e che l'intero territorio comunale di Monte Argentario è vincolato ai sensi del testé richiamato articolo, in virtù del D.M. 21/02/1958 - G.U. 54 del 1958, che impone detta tutela per il notevole interesse pubblico, in quanto detto territorio, nel suo complesso, *costituisce un caratteristico quadro naturale di non comune bellezza, ricco di punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere la visuale panoramica di un tratto della costa maremmana*;

Rilevato altresì che gli strumenti urbanistici del Comune di Monte Argentario devono obbligatoriamente applicare le prescrizioni del PIT/PPR contenute nella *Scheda n. 10* del Piano medesimo, riferita a *"Monte Argentario e Tomboli di Orbetello e Capalbio"*, per quanto attiene le aree tutelate per legge di cui all'art. 142, comma 1, lettera a) del D. Lgs. n. 42 del 2004, ossia *"i territori compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare"*;

Considerato che il PIT/PPR dispone direttive e obiettivi di qualità per il territorio di Monte Argentario per quanto contenuto nella Scheda dell'ambito n. 20-*Bassa Maremma a ripiani tufacei* del Piano medesimo;

Considerata l'opportunità di procedere alla verifica degli strumenti urbanistici comunali vigenti ed eventuale loro adeguamento ai contenuti immediatamente prescrittivi della nuova legge regionale e dell'integrazione al PIT con valenza di PPR come sopra richiamate;

Vista la Delibera della Giunta Comunale n. 184 DEL 09-12-2014 "ATTO DI INDIRIZZO PER ADEGUAMENTI DEL P.S. E R.U. ALLA L.R.T. N.65/2014 E AL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE DELLA REGIONE TOSCANA ADOTTATO CON DELIBERA C.R. N.58 DEL 2/7/2014 – DETERMINAZIONI";

Considerato quanto in detta deliberazione espresso circa l'onere inapplicato e inapplicabile delle modalità perequative contenute nel vigente Regolamento Urbanistico;

Preso atto che, con la deliberazione già richiamata, la Giunta Comunale dette mandato all'Ufficio Urbanistica di procedere ai seguenti adempimenti:

- a) verificare le motivazioni per le quali gli interventi di cui all'allegato F (del R.U.) relative alle aree di nuovo impianto non sono state ad oggi realizzate;
- b) verificare la dotazione e le esigenze relative al sistema della sosta e promuovere, se del caso, la necessità di redazione di un nuovo Piano progetto dei parcheggi pubblici al fine di incrementare la qualità e la quantità del sistema dei parcheggi;
- c) procedere alla verifica dello stato di attuazione dei programmi e dei progetti di adeguamento urbanistico e verificare la necessità di una variante generale allo strumento urbanistico;

Visto che:

- con Determinazione n. 855 del 24/12/2014 il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica ha approvato il bando di prestazione di servizi per l'affidamento dell'incarico di redazione di Variante al P.S. e al R.U. con contestuale adeguamento ai disposti della L.R.T. n. 65/2014 e ai disposti della Delibera C.R.T. n. 58/2014;
- con Determinazione n. 856 del 28/10/2015 il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica ha approvato la graduatoria definitiva a seguito di verifica della sussistenza in capo al professionista Arch. Silvia Viviani dei requisiti di cui all'art. 38 D. Lgs. n.163/2006 a oggi art. 80 D. Lgs. n. 50/2016, affidando a tale Professionista suddetto incarico;

Preso atto che, fino all'adozione del nuovo Piano Operativo e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore della LRT n. 65/2014, sono consentite le varianti di cui all'articolo 222, comma 1 della legge medesima, nonché le Varianti Semplificate al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico di cui agli articoli 29, 30, 31, comma 3 e 35 della legge medesima;

Considerato che, fermo quanto sopra rilevato, sia il Piano Strutturale che il Regolamento Urbanistico necessitano di adeguamenti per recepire i contenuti del PIT/PPR e quelli della LRT n. 65/2014 e che nei tre anni successivi all'entrata in vigore della LRT n. 65/2014, (fino a novembre 2017), è ammissibile, anche parallelamente al procedimento di formazione di variante generale al Regolamento Urbanistico o nuovo Piano Operativo e della Variante contestuale al Piano Strutturale, procedere alla formazione di Varianti Semplificate o di anticipazione purché nel rispetto di quanto stabilito negli articoli 222, 224, 29, 30, 31, 35 comma 3 della LR T n. 65/2014 medesima;

Preso atto che non sono state avviate procedure per l'attuazione degli interventi di trasformazione che sono previsti nel Regolamento Urbanistico e che, in ragione della LRT n. 01/2005 vigente al momento della richiamata approvazione e della LRT n. 65/2014 oggi vigente, le previsioni di trasformazione sono soggette a decadenza se nel quinquennio successivo all'approvazione dello strumento urbanistico generale non sono approvati e convenzionati i piani attuativi o approvati i progetti di opera pubblica;

Rilevato che nella gestione del Regolamento Urbanistico sono stati riscontrati, sia dagli Uffici Urbanistica ed Edilizia comunali, che dai cittadini e dai professionisti operanti sul territorio comunale, errori cartografici, incongruenze nel testo normativo, difficoltà applicative che, soprattutto per la parte attinente i comparti di trasformazione (contenute nell'elaborato "F" del Regolamento Urbanistico), sono dovute anche al mutato quadro delle condizioni sociali ed economiche;

Dato atto che l'Amministrazione, a seguito di dette verifiche decideva di:

- procedere a promuovere una Variante gestionale e alcune Varianti puntuali, riferite alle

- principali criticità da risolvere, in anticipazione del Piano Operativo;
- procedere a promuovere forme di partecipazione e di raccolta delle esigenze della popolazione e dell'impresa, tramite apposito Avviso pubblico,

Considerato opportuno effettuare un monitoraggio dei contenuti del Regolamento Urbanistico vigente, sia per la disciplina degli insediamenti esistenti che per quella delle trasformazioni, da porre a base delle modifiche ai vigenti Piano strutturale e Regolamento Urbanistico mediante varianti ammesse come ai sensi di legge come precedentemente richiamato nonché a base del nuovo Piano Operativo;

Ritenuto opportuno che in detto monitoraggio fossero consultati i cittadini, le categorie economiche, professionali, sociali e imprenditoriali, anche facendo riferimento alla modalità dell'avviso pubblico ammessa dalla LRT n. 65/2014 e richiamata in precedenza;

Rilevato che il processo di partecipazione per la formazione degli strumenti in oggetto ha inteso favorire un rapporto tra il Comune e i Cittadini, le associazioni, gli istituti ed enti culturali, sociali, economici, professionali, l'imprenditoria, per promuovere innovative progettualità che il piano dell'Amministrazione Pubblica deve saper alimentare ai fini della propria messa in opera;

Dato atto che l'Amministrazione ha svolto attività di verifica con gli Uffici Comunali e il Progettista incaricato, individuando le principali criticità gestionali nella messa in opera del Regolamento Urbanistico vigente e definendo il percorso da seguire per la revisione del medesimo;

Preso atto che, ai sensi del comma 8 dell'art. 95 della LRT n. 65/2014 e ai fini della definizione del dimensionamento quinquennale e dei contenuti previsionali del Piano Operativo, o parti di esso, i Comuni possono pubblicare un avviso sui propri siti istituzionali, invitando i soggetti interessati, pubblici e privati, a presentare proposte o progetti finalizzati all'attuazione degli obiettivi e indirizzi strategici del Piano Strutturale;

Rilevato che la presentazione delle proposte e dei progetti a seguito del pubblico avviso, ai sensi delle norme regolamentari vigenti, ha avuto valore esclusivamente consultivo e non vincola in alcun modo la definizione dei contenuti oggetto della Variante al RU vigente finalizzata a introdurre miglioramenti gestionali né quella dei contenuti del nuovo Piano Operativo con contestuale Variante al Piano Strutturale;

Dato atto che l'Amministrazione ha promosso una manifestazione di interesse, tramite avviso pubblico, seguendo i dettati di cui all'art. 95 comma 8 della LRT n. 65/2014, relative al Piano Operativo con contestuale Variante al Piano Strutturale e alla Variante Gestionale al Regolamento Urbanistico;

Dato atto che, a sostegno delle attività di partecipazione, il Professionista incaricato ha redatto e consegnato all'Amministrazione Comunale una Relazione Programmatica, con due allegati (Allegato 1 - Bozza di Avviso pubblico per manifestazione di interesse e Allegato 2 - Tavola unica delle aree di cui all'articolo 58, comma 2, lettera a) delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente - scala 1:15.000), e che detta documentazione è stata messa a disposizione del Pubblico, tramite pubblicazione sul sito web comunale, contestualmente alla pubblicazione dell'avviso relativo all'Invito sopra richiamato;

Dato atto che, con propria Deliberazione n. 51 del 5 aprile 2016, la Giunta Comunale approvava l'avviso pubblico e faceva propria la relazione programmatica predisposta dal progettista incaricato;

Dato atto che in seguito:

- la Delibera, la Relazione e l'Avviso venivano pubblicati sul sito comunale in data 15 Aprile 2016, invitando la cittadinanza a partecipare alla formazione delle scelte da inserire nella revisione degli strumenti urbanistici comunali (scadenza 14 luglio 2016);
- l'Amministrazione ha svolto un'Assemblea pubblica in data 07 Giugno 2016 presso la Sala Consiliare a Porto S. Stefano

Rilevate le seguenti criticità da risolvere e i seguenti argomenti da affrontare anche come esito dell'avviso pubblico:

- Realizzazione di piscine
- Interventi nelle aree boscate
- Ricostruzione di ruderi
- Interventi di addizione funzionale e di ampliamento di edifici esistenti
- Definizioni urbanistico-edilizie (opere di non rilevanza urbanistica, magazzino, ripostiglio, dispensa, scantinati, cantina, intercapedini, pergolato, strutture ombreggianti)
- Individuazione/definizione di terrazzamenti
- Interventi su edifici abusivi
- Individuazione/definizione di zone archeologiche
- Definizione recinzioni
- Definizione di impermeabilizzazione
- Soprattutto in riferimento agli interventi in aree ARPA ove sono vietati interventi che comportino impermeabilizzazione dei suoli
- Aggiornamento rispetto ai piani comunali di settore

Dato atto che il Professionista incaricato ha trasmesso la documentazione di rito relativa alla redazione di Avvio della Variante al Regolamento Urbanistico comprensiva di norme da trasferire dal R.U. al Regolamento Edilizio nonché di norme di modifica del Regolamento Edilizio che saranno oggetto di approvazione da parte del Consiglio Comunale contestualmente all'adozione della Variante al Regolamento Urbanistico con due punti distinti all'ordine del giorno;

Dato atto che nella Variante Gestionale sono stati affrontati gli aspetti critici da risolvere già ricordati, come segue e come descritto nella Relazione di AVVIO del procedimento di formazione della Variante medesima:

- Definizioni urbanistico-edilizie (opere di non rilevanza urbanistica, magazzino, ripostiglio, dispensa, scantinati, cantina, intercapedini, pergolato, strutture ombreggianti): le definizioni saranno aggiornate per il recepimento (peraltro sovraordinato e già vigente) del Regolamento regionale 64/R/2013 relativo ai parametri urbanistico-edilizi. Si ritiene utile snellire il Regolamento Urbanistico, portando le definizioni e i parametri urbanistico edilizi nel corpo del Regolamento edilizio, che verrà perciò integrato contestualmente alla Variante gestionale al RU.
- Interventi di addizione funzionale e di ampliamento di edifici esistenti: verrà modificato l'art. 5 delle NTA.
- Ricostruzione di ruderi: nelle Norme tecniche di attuazione del RU, con la Variante, verranno inseriti i parametri per la ricostruzione dei ruderi stabiliti dalla LR 65/2014.
- Interventi nelle aree boscate: verranno verificati, e ove possibile ammessi con la variante al Ru, gli interventi nelle aree boscate, in conformità alle pianificazioni e alle norme di settore vigenti

in materia forestale e paesaggistica.

- Individuazione/definizione di terrazzamenti: verranno approfonditi i criteri e le caratteristiche di questa peculiare configurazione territoriale e di conseguenza integrata la normativa.
- Interventi su edifici abusivi: saranno inseriti gli interventi ammissibili ai sensi delle leggi vigenti in materia.
- Individuazione/definizione di zone archeologiche: saranno inserite, ove necessario e d'intesa con gli enti competenti, anche le aree di interesse archeologico.
- Definizione recinzioni: integrazione alle Norme Tecniche di Attuazione.
- Definizione di impermeabilizzazione: integrazione alle Norme Tecniche di Attuazione e/o al Regolamento Edilizio.
- Aggiornamento rispetto ai piani comunali di settore: in questo caso, anche aggiornando l'Articolo 5 delle Norme tecniche di attuazione dedicato a Relazioni con i piani e i programmi di settore ed eventualmente la cartografia del RU, si ritiene che l'argomento sia soprattutto afferente la gestione.
- Realizzazione di piscine: si ricorda che, in accoglimento di osservazioni della Provincia di Grosseto e della Regione Toscana, dopo l'adozione del RU, il Comune, accogliendo dette osservazioni, ha integrato l'art. 58 delle Norme tecniche di attuazione del RU medesimo. Con tale accoglimento, se, da un lato venivano introdotti criteri qualitativi e condizioni di fattibilità per le piscine, nel contempo esse risultavano vietate nell'intero territorio comunale, soprattutto per il divieto di interessare i bei paesaggistici di cui all'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 ossia le aree vincolate da Decreto Ministeriale. L'intero territorio comunale è vincolato in virtù di D.M. del 1958. Tuttavia, anche eliminando tale vincolo totale, considerata l'illogicità della norma (l'art. 58 delle Norme tecniche di attuazione del RU da un lato stabiliscono criteri qualitativi e condizioni di fattibilità per la realizzazione delle piscine, dall'altro le vietano su tutto il territorio comunale), anche le condizioni di divieto precedenti all'accoglimento dell'osservazione regionale, con riferimento alle aree caratterizzate da risorse naturali, pregio ambientale e paesaggistico, terrazzamenti, limitano a pochissime aree residuali le porzioni di territorio ove permettere la realizzazione di piscine. Al proposito si è redatta una tavola nella quale sono sovrapposti tutti i tipi di aree in questione. Con la variante gestionale sarà approfondita la questione, anche con le necessarie verifiche presso gli altri enti competenti, per individuare i necessari correttivi alla norma, che appare manifestamente contraddittoria.

Dato atto che per la Variante Gestionale i procedimenti da seguire e da coordinare sono tre:

- urbanistico (LRT n. 65/2014),
- di adeguamento al PIT/PPR (art. 21 della Disciplina del Piano)
- di Valutazione Ambientale Strategica (LRT n.10/2010),

Richiamate di seguito le principali fasi di detti procedimenti:

- Procedimento urbanistico artt. 17, 18 e 19 della L.R. 65/2014: per la Variante il procedimento si articola in avvio e conseguenti consultazioni di enti, organi pubblici, organismi pubblici (i termini sono stabiliti nell'atto del Consiglio comunale); svolgimento della conferenza di copianificazione (art. 25 della L.R. 65/2014) per la ricorrenza dei casi indicati dalla legge; svolgimento di attività di partecipazione del pubblico; adozione; deposito e presentazione di osservazioni (60 giorni); istruttoria e controdeduzioni alle osservazioni pervenute; approvazione, il cui atto contiene il riferimento puntuale alle osservazioni e le controdeduzioni.
- Procedimento di adeguamento al PIT/PPR, ai sensi degli artt. 20 e 21 della "Disciplina del Piano" del PIT/PPR -due fasi: una di avvio alla Regione e al Ministero, un'altra di svolgimento

di apposita conferenza paesaggistica, a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti e ove sono invitati il Comune e la Provincia interessata. Ai fini di tale conferenza, il Comune, dopo essersi espresso sulle osservazioni pervenute successivamente all'adozione, invia tutta la documentazione alla Regione che convoca la conferenza nei 15 giorni successivi. La conferenza si conclude nei 30 giorni seguenti alla data di convocazione e si esprime sull'adeguamento al PIT/PPR.

- Procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS: predisposizione di documento preliminare e suo invio alle autorità ambientali competenti, ricevimento di pareri, decisione dell'autorità competente di VAS per il Comune sulla prosecuzione o meno della procedura di VAS.

Dato atto che, nel rispetto del comma 2 dell'art.17 della L.R.T. n.65/2014 e ai sensi dell'art.5 bis della LRT n. 10/2010, l'Avvio del Procedimento della Variante al R.U. è effettuato contemporaneamente all'invio del documento preliminare per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, di cui all'art. 22 della citata normativa in materia di VAS e dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e succ. mod. e int. all'Autorità competente;

Dato atto che l'Autorità competente ai fini VAS è individuata convenzionalmente con Delibera C.C. n. 41 del 21/6/2016 nel Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Isola del Giglio;

Vista la Deliberazione della Giunta Regionale 17 ottobre 2016, n. 1006 *“Accordo, ai sensi dell'art. 31, comma 1, della LRT n. 65/2014, ed ai sensi dell'art. 21, comma 3 della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR), tra il Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo (MiBACT) e la Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione - Approvazione Schema - Autorizzazione alla sottoscrizione”*,

Visto che nel sopra richiamato “Accordo”, viene considerato che la procedura introdotta dall'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR si innesta nell'“*iter*” procedurale consolidato (*procedimento urbanistico ordinario*) che, ai sensi della LRT n. 65/2014 (artt. 17, 19, 20, 25, 49, 53) si fonda sui tre passaggi fondamentali, rispettivamente definiti “*avvio, adozione, approvazione*”;

Preso atto che, secondo quanto regolato dall'*Accordo* già richiamato, le varianti agli strumenti della pianificazione che interessino Beni Paesaggistici, non ascrivibili alla categoria di “variante generale” ai sensi della LRT n. 65/2014, sono assoggettate alla procedura di adeguamento ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR;

Preso atto che la suddetta procedura deve essere avviata contestualmente all'avvio urbanistico ai sensi della LRT n. 65/2014 e dell'avvio di VAS ai sensi della LRT n. 10/2010 e che in essa dovrà svolgersi apposita Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR;

Dato atto che il Consiglio Comunale, con Deliberazione n 10 del 27/02/2017, ha deliberato:

- 1) di avviare il procedimento di Variante Gestionale al R.U. che si compone di Relazione Programmatica e Allegati A e B per l'adeguamento alla LRT n. 65/2014 ai sensi dell'art.17 di detta legge;
- 2) di avviare la procedura per l'adeguamento paesaggistico ai sensi degli artt. 20 e 21 della Disciplina di Piano del P.I.T./P.P.R., dando atto che i contenuti di cui alle norme citate sono contenuti nella Relazione di avvio e nel documento preliminare per l'assoggettabilità a VAS ed in conseguenza di ciò detti verranno

trasmessi ed inviati alla Regione e alla Sovrintendenza ai sensi della norma citata;

- 3) Di approvare il Documento preliminare per la Verifica di Assoggettabilità VAS ai sensi dell'art. 22 della LRT n. 10/2010;

Dato atto che:

- con prot. n. 5893 del 14-03-2017 è stata trasmessa documentazione agli Enti/Uffici competenti richiesta al fine di ricevere un contributo tecnico finalizzato al miglioramento della qualità tecnica dell'atto di governo del territorio, stabilendo un termine di 30 giorni per l'invio del contributo medesimo, dalla data di ricevimento di suddetta richiesta, ai sensi dell'art. 17, comma 3 lett. c della L.R.T. n. 65/2014;
- sono pervenuti contributi dai seguenti enti/uffici:
 - Regione Toscana - Direzione Urbanistica e Politiche Abitative- Settore Pianificazione del Territorio;
 - Regione Toscana - Direzione Ambiente ed Energia- Settore Tutela della Natura e del Mare;
 - Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile- Genio Civile Toscana Sud;
 - Provincia di Grosseto - Area Pianificazione E Gestione Del Territorio;
 - Azienda USL Toscana Sud-est

Dato atto che l'Autorità Competente in materia di VAS ha rilasciato parere in merito alla non procedibilità a VAS per la Variante Gestionale, giusta comunicazione del 29-06-2017 prot. 15845

Considerato che l'Amministrazione Comunale con lettera del 21/06/2017 Protocollo comunale n. 15061 del 21-06-2017 ha inviato alla Regione Toscana la richiesta di svolgimento di Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art 25 della LRT n.65/2014, unicamente per la possibilità prevista nella Variante Gestionale di realizzare piscine ad uso esclusivamente privato, che potrebbero palesarsi come consumo di suolo ineditato anche in zone all'esterno del territorio urbanizzato, chiedendo alla Regione Toscana *"(...) in via tuzioristica e per le motivazioni sopra espresse (...) quindi l'espressione della Vostra Amministrazione al fine di verificare se la Regione ritenga necessaria comunque la Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della LRT n. 65/2014 (...)"*;

Considerato che, durante la formazione degli atti fin qui richiamati finalizzati all'approvazione di una Variante Gestionale Anticipatoria del Piano Operativo, l'Amministrazione Comunale ha rilevato, fra le esigenze e le richieste proposte dalla cittadinanza, alcune priorità, da affrontare anche per l'eliminazione di degradatee presenti sul territorio comunale nonché per sostenere la realizzazione di opera pubbliche;

Rilevata l'opportunità che, nelle more di formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica, l'Amministrazione Comunale valuti l'eventuale approvazione di varianti al vigente R.U. anticipatorie del Piano Operativo riferite a dette particolari questioni;

Dato atto che i temi e gli argomenti da affrontare sono stati considerati dall'Amministrazione come priorità da anticipare, rispetto al Piano Operativo, con apposite Varianti puntuali e che, in particolare, tali Varianti hanno i seguenti obiettivi:

- creazione di un Museo dedicato al Caravaggio, tramite cambio di destinazione d'uso dai fini

- scolastici a quelli museali dell'ex Asilo in Museo/Galleria a Porto Ercole;
- recupero di ex scuola elementare dismessa a Porto Ercole, con intervento di sostituzione edilizia e incremento volumetrico e contestuale cambio di destinazione d'uso verso le attività turistico-ricettive;
 - recupero dello stabilimento ex Cirio abbandonato, mediante la sua trasformazione e rifunionalizzazione in struttura turistico-ricettiva e alla creazione di spazi verdi di pertinenza e a ad uno spazio per la sosta sia ad uso privato della struttura che pubblico; tale variante anticipatoria riguarderà l'area occupata dall' ex stabilimento Cirio (in completo stato di abbandono) e dalla sua area di pertinenza, ricadenti all'interno del perimetro urbano, l'area limitrofa a est ricadente in territorio aperto, l'area in Loc. Cala Galera, lungo il Fosso dei Molini;
 - riqualificare, regolarizzare e regolamentare alcune aree degradate situate nei pressi della Feniglia e della Laguna, caratterizzate da abbandono e/o disordine ambientale e da fenomeni di antropizzazione spontanea. Le suddette aree degradate corrispondono a:
 - area utilizzata a parcheggio temporaneo per la sosta camper sita a sud di Poggio Pertuso e a sud della strada della Feniglia;
 - area utilizzata a parcheggio temporaneo per la sosta camper sita lungo la Laguna, a nord-est della Strada per Porto Ercole;
 - area delle Ex Miniere, lungo il crinale di Poggio Polveriera, caratterizzata da alcuni fabbricati in totale stato di abbandono, da quando nel 1958 le attività estrattive di ferro manganesifero cessarono completamente e le gallerie, limitrofe alla laguna di Orbetello, fino ad allora tenute asciutte da potenti idroveri, furono lasciate allagare. Ad oggi le uniche tracce delle miniere sono due grandi torri che alloggiavano i motori dei pozzi, con annessi edifici per gli apparati elettrici, ed il piazzale di cernita dei materiali, dove continuò per pochi anni, fino al 1964, l'attività estrattiva all'aperto. I pozzi estrattivi sotto le due torri sono stati cementati;
 - area adibita a campeggio ai piedi di Poggio Pertuso verso est, nei pressi della spiaggia attrezzata.

Dato atto che il territorio comunale, già oggetto di vincolo ai sensi della L. 1497/1939, è sottoposto a vincolo istituito con Decreto Ministeriale 21 febbraio 1958 - G.U. n. 54 del 03.03.1958 rappresentato con Codice Regionale: 9053250 Codice ministeriale: 90473 nella "Carta degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico di cui al D. Lgs. 42/2004, art. 136", è in parte interessato dal vincolo ex art. 10 ("Beni Notificati") del D.Lgs 42/04 - Parte Seconda (già oggetto di vincolo a sensi della Legge 1089/1939); è interessato dal vincolo ex art. 136 ("Immobili e aree di notevole interesse pubblico") del D.Lgs 42/04 - Parte Terza (già oggetto di vincolo a sensi della Legge 1497/1939); è interessato dai vincoli paesaggistici ex art. 142 ("Aree Tutelate per Legge") del D.Lgs 42/04 - Parte Terza (già oggetto di vincolo a sensi della Legge 431/1985);

Dato atto che, stanti i vincoli sopra richiamati, ad ogni Variante al Regolamento Urbanistico, che interessi territorio urbanizzato o esterno ad esso, si applicano le procedure urbanistiche ai sensi della LRT n. 65/2014, quelle di VAS ai sensi della LRT n.10/2010, e quelle di adeguamento al PIT/PPR.

Preso atto che l'Amministrazione Comunale ha richiesto al Professionista incaricato del Piano Operativo di procedere alla elaborazione della documentazione necessaria per le Varianti precedentemente richiamate in quanto anticipatorie rispetto al Piano Operativo medesimo, pertanto

coerenti con i propri atti programmatici e distinte dal Piano Operativo per le procedure e i tempi di formazione e approvazione, nonché per gli specifici elaborati costitutivi;

Dato atto che l'Amministrazione Comunale ha proceduto ad approvare il progetto di opera pubblica con contestuale variante ai sensi della LRT 65/2014 per la creazione del Museo Caravaggio nell'ex asilo a Porto Ercole, giusta Deliberazione C.C. n. 49 del 15-05-2017;

Dato atto che la Professionista incaricata del Piano Operativo, alla quale è stato richiesto dall'Amministrazione Comunale di predisporre gli elaborati costitutivi delle Varianti puntuali precedentemente richiamate in anticipazione del Piano Operativo, contenenti quanto necessario per i procedimenti urbanistico, di VAS e di adeguamento al PIT/PPR, ha provveduto a redigere e a consegnare all'Amministrazione comunale detti elaborati ai fini dell'avvio delle procedure richiamate;

Dato atto che l'Amministrazione Comunale ha avviato le procedure urbanistiche, di VAS, di adeguamento al PIT/PPR per le Varianti Anticipatorie del Piano Operativo, precedentemente richiamate, con i seguenti atti:

- recupero di Ex Scuola Elementare dismessa a Porto Ercole: Deliberazione C.C. n. 53 del 15-05-2017
- recupero dello Stabilimento ex Cirio: Deliberazione C.C. n. 61 del 27-06-2017
- riqualificazione di Aree Degradate: Deliberazione C.C. n. 62 del 27-06-2017

Considerata altresì la volontà dell'Amministrazione Comunale di procedere alla redazione di n.2 ulteriori varianti anticipatorie del Piano Operativo ed in particolare una che affronti il tema della sosta e della mobilità, l'altra che affronti invece la tematica del termalismo;

Ribadita la volontà dell'Amministrazione Comunale di formare il Piano Operativo con contestuale variante al Piano Strutturale, nel contempo procedendo con Varianti Anticipatorie con l'obiettivo di risolvere alcuni aspetti emersi dalla ricognizione della strumentazione urbanistica vigente, così da rendere operativo rispetto a dette necessità lo strumento urbanistico vigente, in conformità agli indirizzi, direttive e prescrizioni del vigente P.S. e coerentemente con le direttive, prescrizioni e prescrizioni d'uso del PIT /PPR nonché con i dettati della LRT n. 65/2014;

Considerato dover rendere all'Ufficio Urbanistica i seguenti ulteriori indirizzi mediante i quali formulare osservazioni alla variante anticipatoria denominata "Variante Gestionale al R.U." e ciò come segue:

- in virtù delle particolari caratteristiche paesaggistiche ma soprattutto del possibile ulteriore sviluppo commerciale di alcune aree o vie del Territorio Comunale, si ritiene dover inibire i cambi di destinazione d'uso da fondi commerciali a garage o ad autorimessa nelle seguenti Vie del centro abitato di Porto S.Stefano e di Porto Ercole :
 - via del Molo ed edifici prospicienti piazzale dei Rioni
 - via Roma
 - Lungomare dei Navigatori
 - Lungomare Andrea Doria
 - Piazza Santa Barbara
 - Piazza Indipendenza

- in Loc.tà Campone del Comune di Monte Argentario vennero realizzati anni fa edifici a carattere produttivo con funzioni industriali e artigianali inerenti la nautica indicati con la sigla *Ifn*. Poiché la nautica negli ultimi anni sta attraversando una crisi profonda, tale da non necessitare più dei numerosi fabbricati che vennero realizzati allo scopo di creare infrastrutture per tale attività economica, si ritiene necessario poter mutare la destinazione d'uso di tali edifici per funzioni a fini industriali ed artigianali generiche (If), oltre che commerciali, direzionali o relativi la sosta per autoveicoli (autorimesse).
- in Via Roma a Porto Santo Stefano per motivazioni non note, molti immobili che potrebbero avere destinazione commerciale, sono destinati esclusivamente ad attività direzionale/ufficio. Il vigente regolamento non ne consente il cambio di destinazione d'uso inibendo così la possibilità implementare l'offerta commerciale. Si richiede quindi poter prevedere la possibilità di cambio di destinazione d'uso, con esclusione delle attività collegate al rimessaggio auto o garage o autorimessa.
- le piscine nel territorio comunale non possono avere superficie netta maggiore di 70 mq. come da art. 58 del R.U., ma si ritiene giusta la possibilità di consentire la realizzazione di piscine con superficie netta fino ad un massimo pari a 150 mq., nel rispetto di tutti gli altri parametri urbanistici, edilizi, civilistici vigenti
- il Regolamento Urbanistico, al punto 6 dell'Appendice stabilisce che i pergolati non possano superare la superficie di mq. 9, e non è chiaramente indicato quanti pergolati possano essere realizzati per ciascuna unità immobiliare afferente, anche se per consuetudine se ne considera uno per ogni unità. Per poter soddisfare esigenze generali, si ritiene che la norma debba essere modificata, indicando che la superficie massima da adibire a pergolato sia pari a mq 40,00 ed in ogni caso non superiore al 15% della S.U.L.. Inoltre, pur mantenendo la superficie massima ammissibile, questa può essere utilizzata per la realizzazione di più pergolati afferenti una unità immobiliare. Trattandosi di opera pertinenziale, è necessario che obbligatoriamente la pergola sia realizzata all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato afferente. Le altre caratteristiche del pergolato rimangono invariate;
- per evitare fraintendimenti ed utilizzi inadeguati è necessario offrire una definizione univoca e corretta relativamente le strutture ombreggianti (tende, pergo-tende, pergolati, ... etc....) da posizionare su terrazze, balconi, area di pertinenza;
- per evitare fraintendimenti ed utilizzi inadeguati, è necessario definire dimensionalmente le intercapedini (orizzontali e verticali) di cui al punto 3.5.4 lett. j) dell'Appendice al R.U., indicando una larghezza/altezza (intercapedine orizzontale /verticale) massima, al fine di permettere operazioni di ispezione, di cm 60. Se dovesse essere necessaria una dimensione maggiore, l'eccedenza non sarà esclusa dal computo della s.u.l. e del volume ammissibili;

D E L I B E R A

1) la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e si intende qui integralmente riportata, riproposta e oggetto di specifica approvazione;

2) di incaricare l'Ufficio Urbanistica di procedere agli adempimenti necessari alle attività di seguito elencate:

- procedere alla formazione del Piano Operativo con contestuale Variante al Piano strutturale, tramite apposito atto di avvio, coerentemente agli indirizzi programmatici già forniti con propria deliberazione n. 184 del 09-12-2014;
- procedere all'adozione e all'approvazione delle Varianti Anticipatorie del Piano Operativo già avviate, per risolvere le principali criticità e rendere esecutivo lo strumento urbanistico comunale vigente a tali fini;
- procedere alla redazione di n.2 ulteriori varianti anticipatorie al Piano Operativo che affrontino l'una il tema della sosta e della mobilità, l'altra quella del termalismo;

3) di demandare all'ufficio Urbanistica la redazione delle seguenti osservazioni alla "Variante Gestionale al R.U." come segue:

- in virtù delle particolari caratteristiche paesaggistiche ma soprattutto del possibile ulteriore sviluppo commerciale di alcune aree o vie del Territorio Comunale, si ritiene dover inibire i cambi di destinazione d'uso da fondi commerciali a garage o ad autorimessa nelle seguenti Vie del centro abitato di Porto S.Stefano e di Porto Ercole :
 - via del Molo ed edifici prospicienti piazzale dei Rioni
 - via Roma
 - Lungomare dei Navigatori
 - Lungomare Andrea Doria
 - Piazza Santa Barbara
 - Piazza Indipendenza
- in Loc.tà Campone del Comune di Monte Argentario vennero realizzati anni fa edifici a carattere produttivo con funzioni industriali e artigianali inerenti la nautica indicati con la sigla *Ifn*. Poiché la nautica negli ultimi anni sta attraversando una crisi profonda, tale da non necessitare più dei numerosi fabbricati che vennero realizzati allo scopo di creare infrastrutture per tale attività economica, si ritiene necessario poter mutare la destinazione d'uso di tali edifici per funzioni a fini industriali ed artigianali generiche (If), oltre che commerciali, direzionali o relativi la sosta per autoveicoli (autorimesse).
- in Via Roma a Porto Santo Stefano per motivazioni non note, molti immobili che potrebbero avere destinazione commerciale, sono destinati esclusivamente ad attività direzionale/ufficio. Il vigente regolamento non ne consente il cambio di destinazione d'uso inibendo così la possibilità implementare l'offerta commerciale. Si richiede quindi poter prevedere la possibilità di cambio di destinazione d'uso, con esclusione delle attività collegate al rimessaggio auto o garage o autorimessa.
- le piscine nel territorio comunale non possono avere superficie netta maggiore di 70 mq. come da art. 58 del R.U., ma si ritiene giusta la possibilità di consentire la realizzazione

di piscine con superficie netta fino ad un massimo pari a 150 mq., nel rispetto di tutti gli altri parametri urbanistici, edilizi, civilistici vigenti

- il Regolamento Urbanistico, al punto 6 dell'Appendice stabilisce che i pergolati non possano superare la superficie di mq. 9, e non è chiaramente indicato quanti pergolati possano essere realizzati per ciascuna unità immobiliare afferente, anche se per consuetudine se ne considera uno per ogni unità. Per poter soddisfare esigenze generali, si ritiene che la norma debba essere modificata, indicando che la superficie massima da adibire a pergolato sia pari a mq 40,00 ed in ogni caso non superiore al 15% della S.U.L.. Inoltre, pur mantenendo la superficie massima ammissibile, questa può essere utilizzata per la realizzazione di più pergolati afferenti una unità immobiliare. Trattandosi di opera pertinenziale, è necessario che obbligatoriamente la pergola sia realizzata all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato afferente. Le altre caratteristiche del pergolato rimangono invariate;
- per evitare fraintendimenti ed utilizzi inadeguati è necessario offrire una definizione univoca e corretta relativamente le strutture ombreggianti (tende, pergo-tende, pergolati, ... etc....) da posizionare su terrazze, balconi, area di pertinenza;
- per evitare fraintendimenti ed utilizzi inadeguati, è necessario definire dimensionalmente le intercapedini (orizzontali e verticali) di cui al punto 3.5.4 lett. j) ell'Appendice al R.U., indicando una larghezza/altezza (intercapedine orizzontale /verticale) massima, al fine di permettere operazioni di ispezione, di cm 60. Se dovesse essere necessaria una dimensione maggiore, l'eccedenza non sarà esclusa dal computo della s.u.l. e del volume ammissibili;

3) di dichiarare la presente immediatamente eseguibile.

Monte Argentario, 27-07-2017

IL RESPONSABILE DELL'UNITÀ DI STAFF -
SEGRETARIO GENERALE
Dott. Lucio LUZZETTI

Sulla presente proposta di deliberazione si esprime , ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 D.Lgs 267/00 parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa:

FAVOREVOLE

NON FAVOREVOLE

Monte Argentario, 27-07-2017

IL RESPONSABILE DELL'UNITÀ DI STAFF -
SEGRETARIO GENERALE
Dott. Lucio Luzzetti

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N° 120 DEL 27-07-2017

Oggetto: RICOGNIZIONE SULLO STATO DI ATTUAZIONE DEI PROCEDIMENTI TESI
ALLA FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

LA GIUNTA COMUNALE

- Vista la proposta di deliberazione avanti riportata;
- Dato atto che sulla medesima sono stati espressi i pareri di cui all'art.49 T.U.E.L. n. 267/2000;
- Con votazione unanime, resa ai sensi di legge;

DELIBERA

- 1) Di approvare in ogni sua parte la proposta di deliberazione di cui sopra che qui si intende integralmente riportata;
- 2) Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 - 4° comma - T.U.E.L. n. 267/00, con separata ed unanime votazione.

