



PIANO OPERATIVO

LR 65/2014 Norme per il governo del territorio

Articolo 17

Comune di Monte Argentario:

Sindaco: Francesco Borghini

Assessore urbanistica: Gian Luca Gozzo

Dirigente Area Tecnica e responsabile del procedimento: Ing. Luca Vecchieschi

Progettista:

Arch. Silvia Viviani

Gruppo di lavoro:

Arch. Francesca Masi, Barbara Croci, Lorenzo Zoppi

Apporti specialistici:

Aspetti geologici, geomorfologici e idrologico idraulici:

Studio IdroGeo Service srl

RELAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

2021

Indice

PREMESSA - PIANI E STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI VIGENTI E IN CORSO DI REDAZIONE	3
1. GLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE REGIONALE E PROVINCIALE VIGENTI	8
1.1 PIT/PPR: PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO.	8
1.2 PTCP: PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI GROSSETO	10
2 IL PS VIGENTE DI MONTE ARGENTARIO	13
2.1 I SISTEMI TERRITORIALI	15
2.2 I SISTEMI FUNZIONALI	19
2.3 DIMENSIONAMENTO E QUANTITÀ RESIDUE	21
3. IL NUOVO PIANO STRUTTURALE IN CORSO DI REDAZIONE – PERCORSO E CONTENUTI	24
3.1 STATO DEL PERCORSO DI FORMAZIONE DEL NUOVO PS	24
3.2 PATRIMONIO TERRITORIALE E PROGRAMMA DI AQUISIZIONE DELLE CONOSCENZE.....	25
3.3 INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO	26
3.4 INDIVIDUAZIONE DELLE UTOE E DIMENSIONAMENTO DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE	28
4. IL PIANO OPERATIVO COMUNALE	29
4.1 RIFERIMENTI NORMATIVI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE	29
4.2 I REGOLAMENTI ATTUATIVI REGIONALI	32
4.3 LA STRUTTURA TERRITORIALE DI RIFERIMENTO.....	33
4.3.1 Struttura Idro -Geomorfologica	33
4.3.2 Struttura Ecosistemica	33
4.3.3 Struttura Insediativa	36
4.3.4 Struttura Agroforestale.....	37
4.3.5 Patrimonio Culturale	39
4.3.6 Aspetti Demografici E Sociali	41
4.4 ANALISI E APPROFONDIMENTI CONOSCITIVI SPECIFICI PER IL PO – METODOLOGIE E INDIRIZZI	48

4.5 INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE E SCHEDE DI PROGETTO	54
4.6 INTERVENTI PREVISTI ALL'ESTERNO DEL TU OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	55
4.5 ITER DI FORMAZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO	56
5. ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE	60
3.1 AVVISI PUBBLICI EMESSI	60
3.2 ATTIVITÀ PROGRAMMATE	60
3.3 ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI INTERESSATI AL PROCEDIMENTO.....	65
3.4 ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI TENUTI A FORNIRE PARERI, NULLA OSTA, ATTI DI ASSENSO	65
ALLEGATO 1 – NUOVO PS – RAPPRESENTAZIONE SCHEMATICA DELLE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI.....	66
ALLEGATO 2 – NUOVO PS – TABELLA DI SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO	68
ALLEGATO 3 –TABELLE DEL DIMENSIONAMENTO E RESIDUI DEL PS VIGENTE	70

PREMESSA - PIANI E STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI VIGENTI E IN CORSO DI REDAZIONE**PIANI E STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI VIGENTI E IN CORSO DI REDAZIONE**

Il Comune di Monte Argentario è dotato di Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico a cui sono seguite numerose Varianti, ha inoltre avviato con Del. C.C. n. 47 del 29/05/2020 e successiva integrazione all'Avvio del luglio 2021, un nuovo Piano strutturale ai sensi della Legge Regionale 65/2014.

Il Piano Strutturale vigente è stato formato e approvato con lo scenario normativo allora costituito dalla L.R. n. 5/1995. Esso è stato avviato con deliberazione C.C. n.117 del 31/10/1997 tramite accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 36 della citata legge, è stato adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 dell'8/4/2000, poi approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 63 del 25/07/2002.

Il Regolamento Urbanistico vigente è stato formato e approvato con lo scenario normativo allora costituito dalla L.R. n. 12005. Esso è stato adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 16/09/2010 ai sensi della L.R. n. 1/2005, poi approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 23/02/2012. Il Regolamento Urbanistico è stato oggetto di Conferenza paritetica ai sensi della citata legge e 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 conseguenti.

Si riportano di seguito le varianti apportate al Regolamento Urbanistico, dall'approvazione ad oggi, che spesso hanno comportato la contestuale variazione del Piano Strutturale per carenza di dimensionamento delle varie funzioni di destinazione¹.

Variante "BOCCADORO" - Porto Ercole

- Variante normativa al Piano Strutturale, finalizzata allo sviluppo dell'attività artigianale legata alla nautica, attraverso un incremento dimensionale della capacità edificatoria della destinazione produttiva. Approvata con DCC n. 107 del 16/12/2013, pubblicata sul BURT n. 52 del 24/12/2013;
- Variante al Regolamento Urbanistico per la previsione di una nuovo Comparto edificatorio Tn 3.6 per la riqualificazione dell'area ubicata nella zona produttiva retro portuale di Cala Galera, ricompresa tra il fosso Boccadoro, la S.P. n.2 e via del Cimitero, ed interessata da edificazione pregressa prevedendo altresì la razionalizzazione del raccordo stradale con la stessa strada provinciale. Approvata con DCC n. 23 del 30/04/2015 e pubblicata sul BURT n. 23 del 10/06/2015.

Variante "ARGENTARIO GOLF RESORT" - Terrarossa

- Variante normativa al Piano Strutturale con contestuale variante al Regolamento Urbanistico, finalizzata alla necessità di riconoscere la località di "Terrarossa" come ambito urbano, in quanto territorio fortemente antropizzato con incremento del dimensionamento trasferendo la dotazione dei posti letto dalle UTOE 1 di Porto Santo Stefano e UTOE 3 di Porto Ercole, alla UTOE di Terrarossa, nel limite massimo del 14% dei posti letto totali, pari a un incremento di 166 posti letto. Contestualmente sono state decrementate le dotazioni di posti letto relativamente alla UTOE 1 per 100 posti letto, e alla UTOE 3 per 66 posti letto. Inoltre, la variante ha consentito anche

¹ relazione "Rapporto di monitoraggio dello stato di attuazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico"

il trasferimento degli alloggi dalle UTOE di Porto Santo Stefano e di Porto Ercole alla UTOE di Terrarossa, nel limite massimo del 12% degli alloggi totali, pari quindi a un incremento di 34 alloggi, esclusivamente all'interno dell'ambito urbano di Terrarossa. Approvata con DCC n. 26 del 04/06/2014, pubblicata sul BURT n. 27 del 09/10/2014;

- Variante al Regolamento Urbanistico per la previsione di una nuovo Comparto edificatorio Tn 4.1 per il completamento dell' attuale struttura alberghiera "Casa Madre", oltre alla nuova realizzazione di: una struttura ricettiva alberghiera identificabile come "Dipendenze", collegata funzionalmente alla "Casa Madre"; strutture di servizio; residenze private collegate funzionalmente alla struttura alberghiera (Condhotel); una serra botanica; apposizione di cartellonistica informativa in un sentiero esistente; eliporto; opere di urbanizzazione pubbliche consistenti nell' adeguamento dello svincolo sulla strada provinciale n° 440 di Porto Santo Stefano. Approvata con Delibera C.C. n. 26 del 4.06.2014 e pubblicata sul BURT n. 27 del 9.7.2014.

Variante "PUNTO DI ORMEGGIO FOSSO BOCCADORO E REPERIMENTO STANDARD NAUTICO PRP CALA GALERA" - Porto Ercole

- Variante normativa al Piano Strutturale con contestuale variante al RU nell'ambito della stesura del PRP di Cala Galera, per strutture e servizi per la nautica sociale lungo il fosso Boccadoro. Adeguamento e aggiornamento normativo che ha consentito una redistribuzione degli ormeggi attraverso la previsione, sia di nuove infrastrutture sia di un luogo per il ricovero - durante il periodo invernale - dei piccoli natanti. Conferenza di copianificazione per l'ampliamento dell'ambito urbano come da verbale del 26 maggio 2015. Approvata con DCC n. 85 del 19/11/2016, pubblicata sul BURT n. 10 del 08/03/2017;

- Variante al Regolamento Urbanistico per la previsione di n. 2 nuovi Comparti edificatori Tn. 3.7 e Tn. 3.8 rispettivamente per la previsione di una nuova area a parcheggio e servizi per l'adeguamento allo standard nautico PRP Cala Galera, e nuovo punto di ormeggio per la nautica minore oltre ad un' area per il ricovero di natanti a secco. Conferenza Paesaggistica (come da verbale) svoltasi in data 27/01/2017. Definitivamente approvata con DCC n. 85 del 19/11/2016, pubblicata sul BURT n. n. 10 del 08/03/2017.

Variante semplificata "EX CIRIO" - Porto Ercole

- Variante al Regolamento Urbanistico per la modifica della scheda di Comparto edificatorio Tn 3.1 (denominazione post variante TR 0.1) per il recupero e cambio di destinazione d'uso dello stabilimento ex Cirio a Porto Ercole con le sue pertinenze e la realizzazione di un nuovo volume a fini turistico - ricettivi. L'intervento prevede inoltre spazi per la sosta in parte ad uso privato a servizio della struttura ricettiva ed in parte ad uso pubblico. Approvata con DCC n. 37 del 13/04/2018 e pubblicata sul BURT n. 3 del 16/01/2019.

Variante semplificata "EX SCUOLA ELEMENTARE" - Porto Ercole

- Variante al Regolamento Urbanistico per la modifica della categoria di intervento della Ex scuola prevedendo il cambio di destinazione d'uso in turistico ricettivo, incremento volumetrico attraverso la sopraelevazione di n. 1 piano e realizzazione di un'area a parcheggio sulla parte retrostante dell'edificio. Approvata con DCC n. 36 del 13/04/2018 e pubblicata sul BURT n. 3 del 16/01/2019.

Variante semplificata "CARRUBO ALTO" - Porto Santo Stefano

- Variante al Regolamento Urbanistico per la modifica della scheda di Comparto edificatorio Tn 1.8 (denominazione post variante TR 02) finalizzata all'incremento della capacità edificatoria residenziale in parte destinata ad edilizia residenziale sociale. Approvata con DCC n. 45 del 21/11/2019, pubblicata sul BURT n. 51 del 18/12/2019.

Variante semplificata "EX CASA DEGLI EBREI" - Porto Santo Stefano

- Variante al Regolamento Urbanistico per la modifica della scheda di Comparto edificatorio Tn 1.10 (denominazione post variante RC 01): stralcio dalla originaria scheda normativa degli interventi di recupero ai fini pubblici dell'area ex Siluripedio, variazione della modalità di intervento da Piano Attuativo ad intervento diretto. Approvata con DCC n. 46 del 21/11/2019, pubblicata sul BURT n. 51 del 18/12/2019.

Variante GESTIONALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

- Variante al Regolamento Urbanistico per l'individuazione delle aree idonee alla realizzazione di piscine pertinenziali e parziali modifiche normative alle Norme di Attuazione, in particolare aggiornamento delle categorie edilizie di intervento adeguate alle vigenti normative statali e regionali. Approvata con DCC n. 44 del 21/11/2019, pubblicata sul BURT n. 51 del 18/12/2019.

Successivamente all'approvazione del Regolamento Urbanistico sono stati inoltre redatti ed approvati sia i Piani Regolatori Portuali che il Piano di Utilizzo delle Aree Demaniali.

I Piani Regolatori Portuali (PRP) di Porto Santo Stefano, Cala Galera e Porto Ercole.

Il **Piano Regolatore del Porto del Valle** è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 95 del 18 novembre 2014, alla fine dell'iter amministrativo condotto dal Comune di Monte Argentario, secondo le norme previgenti. Attualmente, è sede secondaria dell'Autorità Portuale Regionale, istituita con legge regionale 28 maggio 2012, n. 23 (Istituzione dell'Autorità portuale regionale), e costituisce ambito di esercizio delle funzioni dell'Autorità stessa.

Ai fini del proseguimento della stesura del Piano Regolatore del Valle in recepimento delle prescrizioni contenute nel Decreto di compatibilità ambientale, sono state incluse negli strumenti e atti del governo del territorio Comunale, apposite normative e previsioni inerenti l'utilizzazione di aree esterne all'ambito portuale stesso, necessarie alla dotazione degli standard nautici e per la mobilità alternativa di accesso al porto. Pertanto, in relazione alle dotazioni di parcheggi per lo standard nautico questi vengono individuati e disciplinati dal RU: all'interno del "Capannone Varoli", scheda di comparto Tn1.1; al "Valle – Via dell'Argentiera", scheda Tn 1.3; a Santa Liberata, art. 41 delle Norme di attuazione.

Il **Piano Regolatore del Porto di Cala Galera** è stato approvato con DCC n. 85 del 19/11/2016 e pubblicato sul BURT n. 10 del 8/03/2017. La stesura del PRP ha comportato la contestuale variante normativa al Piano Strutturale e al RU, per la previsione e il dimensionamento sia di strutture e servizi per la nautica sociale lungo il fosso Boccadoro, sia per la dotazione dello standard nautico a parcheggio e servizi igienici. Le rispettive schede di comparto che disciplinano la realizzazione degli interventi sono la Tn 3.7 e 3.8.

Il **Piano Regolatore del Porto di Porto Ercole** è stato approvato con la Delibera C.C. n. 21 del 16.02.2018 e pubblicato sul BURT n. 13 del 28.03.2018. Anche in questo caso, parte delle aree

destinate a parcheggio vengono individuate in aree esterne all'ambito portuale, nello specifico nella limitrofa area di Piazza Roma, lungo Viale Caravaggio e in via delle Buche, così come descritto nella Valutazione Integrata e rappresentati nell'elaborato grafico *Tavola 3P*.

Il Piano di Utilizzo delle Aree Demaniale (PUAD)

Gli indirizzi del PS riguardo al Sottosistema Funzionale Integrato 6 - "Spiagge", concernevano la definizione degli schemi direttori intesi come schemi di inquadramento degli assetti funzionali previsti e delle invarianti. Ai fini della loro disciplina per la gestione e l'uso delle aree demaniali esterne agli ambiti portuali, il Comune di Monte Argentario ha approvato il **Piano di Utilizzo delle Aree Demaniali**, con deliberazione C.C. n. 21 del 29.5.2003, successivamente modificato con D.C.C. n. 78 del 12.12.2014.

Dall'approvazione del Piano Strutturale di Monte Argentario, sia la Regione Toscana che la Provincia di Grosseto hanno modificato i rispettivi strumenti di governo del territorio e in particolare:

- la Provincia di Grosseto ha approvato il **Piano Territoriale di Coordinamento (PTC)** con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 20 del 11 giugno 2010.
Con Delibera del Consiglio Provinciale n. 25 del 18/10/2019 è stato dato corso all'**avvio del procedimento per la formazione del Nuovo Piano Territoriale di Coordinamento provinciale (PTC)**;
- la Regione Toscana ha approvato la **Legge regionale n.10 del 12 febbraio 2010** "Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza",
- nell'ottobre 2011, la Regione ha provveduto anche a modificare i criteri da utilizzare per le indagini geologiche, con il **Regolamento di attuazione dell'Art. 62, della Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1** (Norme per il governo del territorio), in materia di indagini geologiche (il 53/R);
- il Consiglio Regionale ha approvato la nuova **Legge regionale n.65 del 10 novembre 2014** "Norme per il governo del territorio", che ha abrogato la LR 1/2005;
- il Consiglio Regionale con Deliberazione n. 37 del 27 marzo 2015, ha infine approvato (ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 Norme per il governo del territorio) **l'Atto di integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico**.

Il nuovo Piano strutturale

L'iter di formazione e approvazione del **nuovo piano strutturale comunale di Monte Argentario** si svolge ai sensi degli artt.17, 18 e 19 della Legge Regionale n. 65/2014 ed è stato avviato con **Del. C.C. n. 47 del 29/05/2020**. L'atto di avvio del procedimento è redatto e trasmesso contestualmente al Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i. **Successivamente è stata fatta una integrazione all'Avvio del procedimento, con Delibera GM n. ..**

L'avvio del procedimento del **nuovo Piano strutturale 2021** è comprensivo dei contenuti di cui all'art. 17, co. 3, lett. a), b), c), d), e) ed f) della L.R.65/2014 e s.m.i., ed è costituito dai seguenti elaborati:

- Rapporto di monitoraggio del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico;
- Relazione di avvio del procedimento;

- Documento Preliminare VAS;
- TAV01 - BPVI - Beni Paesaggistici Vincolati Aree Vincolate per Legge, Immobili e Aree di Notevole Interesse Pubblico - scala 1:20.000;
- TAV02-BPVII - Aree Naturali Protette - scala 1:20.000;
- TAV03 - Invarianti Strutturali del PIT/PPR Sistemi Morfogenetici – scala 1:20.000;
- TAV04 - Invarianti Strutturali del PIT/PPR, Elementi della Rete Ecologica – scala 1:20.000;
- TAV05 - Invarianti Strutturali del PIT/PPR Sistemi Insediativi, Urbani e Infrastrutturali – scala 1:20.000;
- TAV06 - Invarianti Strutturali del PIT/PPR Morfotipi Rurali – scala 1:20.000;
- TAV07 - Individuazione del Territorio Urbanizzato e Localizzazione delle Trasformazioni, oggetto della Conferenza di Copianificazione – Integrazione all’Avvio del procedimento” scala 1:20.000;
- V01 - Programma delle attività di informazione e partecipazione per la redazione degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale;
- V02 - Report interviste “ArgentarioDomani”.

In seguito all’avvio del procedimento si sono svolte le conseguenti **consultazioni** di enti, organi pubblici e organismi pubblici e sono proseguite le **attività di partecipazione** avviate attraverso due **avvisi pubblici**, emessi nel 2016 e nel 2019 per invitare la cittadinanza a presentare manifestazioni d’interesse, e un **percorso di comunicazione e coinvolgimento di cittadini** e portatori di interesse denominato “Argentario domani”, finalizzato proprio alla contestuale definizione dei nuovi strumenti di pianificazione urbanistica del comune: Piano strutturale e Piano operativo.

Il Comune di Monte Argentario, con il presente documento, avvia contestualmente all’integrazione dell’Avvio del PS, il procedimento per la redazione del Piano Operativo, con riferimento ai contenuti dell’avvio del Piano Strutturale 2021 integrato e sopra richiamato.

1. GLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE REGIONALE E PROVINCIALE VIGENTI

1.1 PIT/PPR: PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Con Delibera del Consiglio Regionale n. 72 del 24 luglio 2007 la Regione Toscana ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) e adottato l'implementazione per la disciplina paesaggistica con Del. C.R. n. 32 del 16 giugno 2009. Con Delibera n. 58 del 2 luglio 2014 ha adottato l'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico. La Giunta Regionale ha quindi approvato, con Delibera n.1121 del 04 dicembre 2014, l'istruttoria tecnica delle osservazioni presentate e le conseguenti proposte di modifica agli elaborati del Piano. Con Del. C.R. n.37 del 27 marzo 2015, infine, è stato approvato (ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 *Norme per il governo del territorio*) l'Atto di integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico.

Come enunciato all'art. 2 della **Disciplina** del Piano il PIT/PPR comprende in particolare:

- a) *la ricognizione del territorio regionale, mediante l'analisi delle sue caratteristiche paesaggistiche impresse dalla natura, dalla storia e dalle loro interrelazioni;*
- b) *la ricognizione degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136 del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione, nonché la determinazione delle specifiche prescrizioni d'uso ai sensi dell'articolo 138, comma 1, del Codice;*
- c) *la ricognizione delle aree tutelate per legge, di cui all'articolo 142, comma 1, del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione, nonché la determinazione di prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi di dette aree e, compatibilmente con essi, la valorizzazione;*
- d) *l'individuazione e delimitazione dei diversi ambiti di paesaggio, per ciascuno dei quali il piano detta specifiche normative d'uso ed attribuisce adeguati obiettivi di qualità;*
- e) *l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio, ai fini dell'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio, nonché la comparazione con gli altri atti di programmazione, di pianificazione e di difesa del suolo;*
- f) *la individuazione delle misure necessarie per il corretto inserimento, nel contesto paesaggistico, degli interventi di trasformazione del territorio, al fine di realizzare uno sviluppo sostenibile delle aree interessate;*
- g) *l'individuazione degli ulteriori contesti ai sensi dell'articolo 134 del Codice.*

La disciplina del Piano regionale è articolata in disposizioni riguardanti lo **Statuto del territorio toscano** e la **Strategia dello sviluppo territoriale**.

In particolare, la disciplina relativa allo **Statuto del territorio** è articolata in:

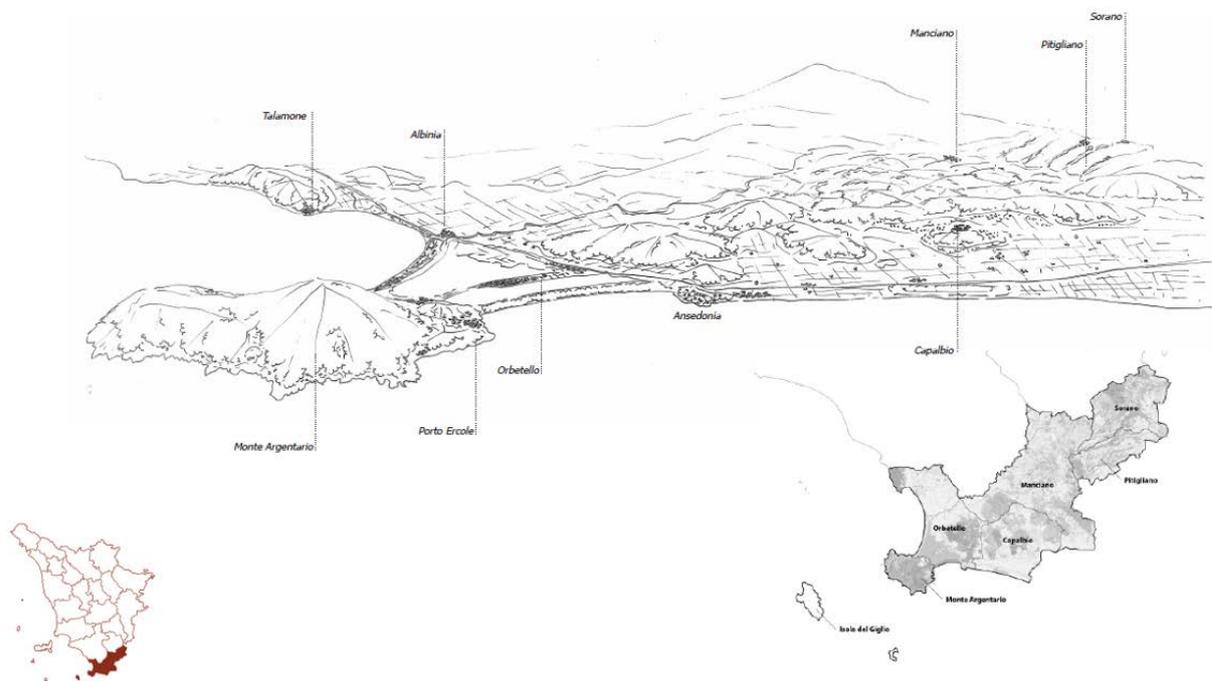
- Disciplina delle invarianti strutturali (definizione delle invarianti e degli obiettivi generali ad esse relativi);
- Disciplina degli ambiti di paesaggio (contenuta delle Schede degli Ambiti di paesaggio);
- Disciplina dei beni paesaggistici (individuazione di obiettivi e direttive, definizione di specifiche prescrizioni d'uso per immobili e aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice e per le aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del Codice) e degli ulteriori contesti;

- Disciplina del sistema idrografico;
- Compatibilità paesaggistica delle attività estrattive;
- Disposizioni generali (efficacia del Piano rispetto agli atti di governo del territorio vigenti, efficacia del Piano rispetto agli interventi da realizzarsi sugli immobili e sulle aree sottoposti a tutela paesaggistica, conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio, procedura di conformazione o adeguamento degli atti di governo del territorio, individuazione delle aree di cui all'art.143, comma 4, lettere a) e b) del Codice, Disposizioni transitorie).

La **Strategia dello sviluppo territoriale**, invece, è articolata in:

- Disposizioni generali (l'accoglienza mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana, l'accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e la ricerca, la mobilità intra e interregionale, la presenza industriale in Toscana, pianificazione territoriale in materia di commercio, pianificazione territoriale in materia di grandi strutture di vendita, infrastrutture di interesse unitario regionale. Definizione tematica, infrastrutture di interesse unitario regionale, valutazione e monitoraggio);
- Progetti di paesaggio.

L'ambito n. 20 comprende anche i Comuni di Capalbio (GR), Isola del Giglio (GR), Manciano (GR), Orbetello (GR), Pitigliano (GR), Sorano (GR), come evidenziato nelle due illustrazioni che seguono.



Estratto della Scheda di Ambito 20 – *Bassa Maremma e ripiani tufacei*.

Per una sintesi dei contenuti del PIT/PPR in riferimento all'Ambito di paesaggio al quale appartiene il territorio del Comune di Monte Argentario, Ambito n.20 Bassa Maremma e ripiani tufacei insieme, si fa riferimento come già detto ai contenuti dell'avvio del Piano Strutturale 2020 sopra richiamato (Piano strutturale - Relazione di avvio del procedimento, paragrafo 1.2).

1.2 PTCP: PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI GROSSETO

La Provincia di Grosseto ha approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 20 dell'11 **Giugno 2010** il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, un piano che a undici anni di distanza dal precedente *“ha mantenuto nei suoi aspetti sostanziali l'architettura del dispositivo del 1999, integrando ciò che appariva incompleto e modificando ciò che poteva migliorare anche in riferimento alla intervenuta LR 1/2005 e relativi Regolamenti di attuazione”* (PTCP 2010, Grosseto).

La nuova legge regionale del 2005, infatti, aveva riformato nella sostanza il campo di operatività del PTC, ridefinendone complessivamente il ruolo e il peso nel governo del territorio secondo il principio della sussidiarietà.

Ai tre tematismi di partenza del PTCP 1999 (risorse naturali, sistema paesistico e azioni strategiche), il nuovo PTCP ha aggiunto un altro elaborato che riassume le principali politiche in materia di insediamenti e infrastrutture e la Vision, una tavola-manifesto che restituisce, in veste di asintoto, l'assetto futuro della Provincia a P.T.C. attuato.

Le **norme** del Piano Provinciale sono articolate² in:

- 1) “Disposizioni generali”, che contengono la struttura e validità della disciplina, le modalità di attuazione e le norme di salvaguardia.
- 2) “Risorse naturali” che disciplinano l'aria, l'acqua e il suolo (l'uso delle risorse e gli assetti idrogeologici), le coste e i litorali, la flora e la fauna.
- 3) “Morfologia e insediamenti” che riguarda le emergenze morfo-ambientali, le permanenze storico-culturali ed i demani civici, il territorio aperto, le sette “città” della maremma, i centri storici, l'offerta turistica, le attività secondarie, le infrastrutture ed i servizi.

Alle norme del PTC sono allegate le seguenti **"Tavole"**:

- Vision: Grosseto 2031, che rappresenta il modello ottimale di assetto futuro del territorio;
- Aria, Acqua e Suolo: Risorse e Vulnerabilità, che rappresenta la sintesi critica degli assetti idrogeologici e delle risorse naturali disponibili;
- Morfologia Territoriale: Identità e Vocazioni, che rappresenta l'articolazione qualitativa dei caratteri locali, evidenziandone le emergenze;
- Insediamenti e Infrastrutture: Riferimenti per lo Sviluppo, che riporta l'armatura territoriale di previsione, quale supporto informativo per la definizione delle politiche insediative;
- Azioni Strategiche: Programmazione e Cooperazione, che costituisce l'agenda delle iniziative da sviluppare secondo modalità avanzate di confronto e collaborazione.

Inoltre il PTC contiene **“Schede”** tecniche a integrazione e supporto dei contenuti delle Norme, comprendenti:

specifiche e dettagli delle stesse in relazione ai diversi argomenti trattati;

la sintesi dei fondamenti normativi estratti dagli studi di settore della Provincia;

² Tratto dalla pagina introduttiva sul PTCP di Grosseto, disponibile sul sito della Provincia al seguente indirizzo: <http://www.provincia.grosseto.it/index.php?id=836>

i riferimenti alla legislazione nazionale e regionale e alla pianificazione e regolamentazione regionale utili all'attuazione del PTC.

Le **schede** tecniche normative che integrano le norme sono di tipo tematico:

- Scheda 1 - Vision
- Scheda 2 - Sistema ambientale
- Scheda 3 - Uso e gestione della risorsa acqua
- Scheda 4 - Acqua e suolo: assetti, rischi, dissesti
- Scheda 5 - Risorse del sottosuolo
- Scheda 6 - Mare e coste
- Scheda 7 - Patrimonio floro-faunistico ed emergenze ambientali
- Scheda 8 - Sistema Morfologico Territoriale
- Scheda 9 - Attività agricole
- Scheda 10 - Evoluzione insediativa
- Scheda 11 - Qualità urbana
- Scheda 12 - Infrastrutture per la mobilità
- Scheda 13 - F.E.R.
- Scheda 14 - Piani provinciali di settore
- Scheda 15 - Azioni strategiche.

La **disciplina** del PTCP 2010 si articola in tre componenti fondamentali:

- Carta dei Principi:
 - Contiene gli assunti fondamentali, i concetti generali, l'interpretazione condivisa del territorio, le attribuzioni di valore a questa conseguenti e le linee di comportamento concordate nei confronti del patrimonio ambientale e insediativo;
- Codice:
 - Contiene l'insieme delle disposizioni che, coerentemente con gli assunti della Carta, guidano le azioni ordinarie di manutenzione, gestione e trasformazione del territorio; in questa sezione sono concentrate le enunciazioni di carattere regolativo per il buon governo del territorio);
- Programma:
 - Contiene l'insieme delle azioni di trasformazione di interesse sovracomunale, corredate dei criteri prestazionali e procedurali con cui promuoverne e coordinarne lo sviluppo in un rapporto di coerenza con la Carta e il Codice; vengono qui definiti i ruoli e fissate le modalità operative per il più efficace raggiungimento degli obiettivi concordati.

La combinazione della Carta con il Codice esprime le politiche di tutela e la combinazione del Codice con il Programma esprime le politiche di sviluppo; conferendo alle Schede il ruolo e la forma di veri e propri criteri o indirizzi tecnici”³.

Il PTCP 2010 è articolato in **una componente statutaria e una strategica**.

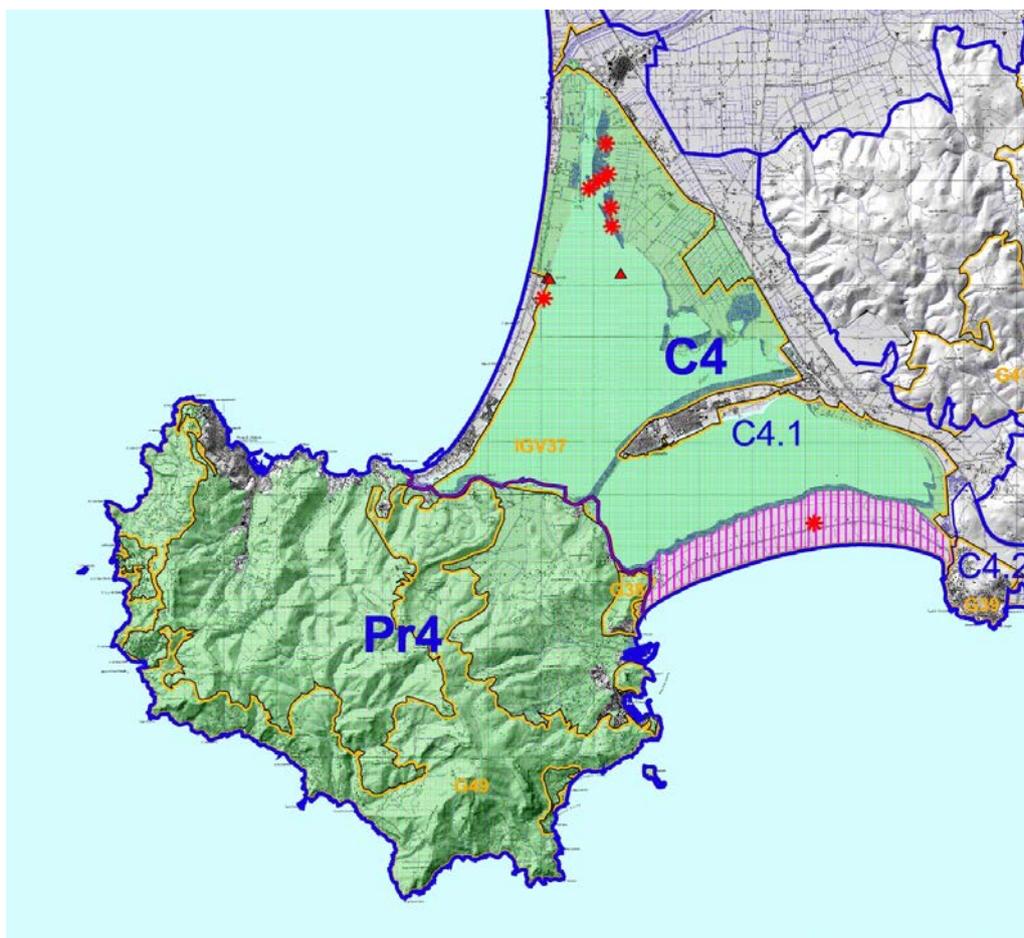
³ ibidem, pagina precedente

La **componente statutaria** è articolata in sistemi territoriali e funzionali che definiscono la struttura del territorio e i relativi livelli minimi prestazionali e di qualità; individua le invarianti strutturali; i criteri per l'utilizzazione delle risorse essenziali; i criteri per la riqualificazione e la valorizzazione dei paesaggi con individuazione e descrizione degli ambiti paesaggistici di interesse unitario provinciale e relativi obiettivi di qualità paesaggistica; gli ambiti paesaggistici di rilievo sovracomunale.

Comprende per intero i contenuti della *Carta dei Principi* e le seguenti componenti del *Codice*: artt. 9-22; artt. 24-25; art. 28.

La **componente strategica** definisce gli obiettivi e gli indirizzi dello sviluppo territoriale con le conseguenti azioni della provincia, sulla base del PIT; contiene la specificazione dei criteri della valutazione integrata; l'individuazione degli immobili di notevole interesse pubblico di interesse sovracomunale; gli indirizzi sull'articolazione e sulle linee di evoluzione dei sistemi territoriali; indirizzi, criteri e parametri per l'applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale; criteri e indirizzi per le trasformazioni dei boschi ai sensi dell'art. 41 della L.R. 39/00.

Comprende la restante parte del *Codice* e l'intero *Programma PTC.*, oltre le schede "Scheda 1 – Vision" e "Scheda 15 – Azioni strategiche".



PTCP - Tavola III - *Morfologia territoriale*, rappresenta l'articolazione qualitativa dei caratteri locali

Pr4 - Unità Morfologica territoriale (U.M.T.) Pr4 - Argentario

G38 – Ambiti a ridotto potenziale antropico (A.R.P.A.) - Poggio Pertuso

G49 - Area di rilevante pregio ambientale (A.R.P.A.) - Argentario

Per una sintesi dei contenuti del PTCP in riferimento le risorse territoriali, gli indirizzi e le strategie relative al Comune di Monte Argentario e contenute nella Disciplina del PTCP della Provincia di Grosseto, si fa riferimento come già detto ai contenuti dell'avvio del Piano Strutturale 2020 sopra richiamato (Piano strutturale - Relazione di avvio del procedimento, paragrafo 1.2).

2 IL PS VIGENTE DI MONTE ARGENTARIO

Il Piano Strutturale è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 26 il 4 Giugno 2014.

Il Piano Strutturale, come si legge all'art. 1 della Disciplina, assume come obiettivi generali:

- a) il riordino e la riqualificazione dell' esistente, con particolare riferimento alle risorse essenziali del territorio, al paesaggio e ai beni culturali e ambientali.
- b) la promozione di iniziative strategiche per lo sviluppo con particolare riferimento al sistema delle infrastrutture e dei servizi per il turismo.

Il Piano Strutturale è costituito da tre parti:

- A. *Aspetti programmatici*
- B. *Indirizzi per la gestione*
- C. *Disposizioni per il Regolamento Urbanistico*

Il Piano strutturale riconosce:

I sistemi territoriali

- sistema degli insediamenti
- sistema dei territori aperti

I sistemi funzionali:

- Portualità
- Mobilità
- Turismo
- Ecosistemi e paesaggio

Le 10 Utoe :

- UTOE 1: Porto Santo Stefano
- UTOE 2: Terrarossa
- UTOE 3: Porto Ercole
- UTOE 4: Costa occidentale
- UTOE 5 :Entrotterra del Campone
- UTOE.6: Poggi interni
- UTOE 7: Versanti collinari delle Piane
- UTOE 8: Versanti orientali
- UTOE 9: Costa meridionale
- UTOE.10: Versanti occidentali

Il Piano Strutturale assume come **invarianti strutturali gli obiettivi prestazionali riferiti alla visione per il futuro, ai sistemi territoriali e ai sistemi funzionali.**

Sono riconosciute come invarianti strutturali di carattere generale:

a) la tutela attiva di manufatti e aree di elevata qualità ambientale e culturale, già oggetto di specifiche misure di protezione e vincolo ai sensi delle principali norme nazionali e regionali in materia, con particolare riferimento alle Aree di Rilevante Pregio Ambientale (A.R.P.A.) e alle Aree di Reperimento (A.R.) per la potenziale istituzione di modalità di gestione specifiche di cui alla L.R. 49/95 secondo quanto previsto dal PTC della provincia di Grosseto

b) la messa in sicurezza delle zone esposte ad un elevato livello di rischio ambientale, con particolare riferimento alle aree abitate , alle aree che appartengono a contesti di elevato valore naturalistico e paesaggistico e alle aree attraversate dalle principali infrastrutture .

c) il riconoscimento delle aree di conservazione attiva (Aca) e di trasformazione strategica (Ats) come ambiti prioritari per la tutela e la valorizzazione del territorio dell'Argentario

d) la delimitazione dei sistemi territoriali, dei sistemi funzionali e delle UTOE

Sono inoltre riconosciute come invarianti strutturali:

- la salvaguardia delle Aree di rilevante pregio ambientale (ARPA) come individuate sulla base del PTC provinciale;
- la salvaguardia delle Aree a gestione speciale (AR) come individuate dal PTC provinciale;
- la rinuncia allo sviluppo degli insediamenti a carattere urbano e turistico all'interno dei territori a dominante naturalistica;
- una rigorosa protezione dei territori a dominante naturalistica dai fenomeni di urbanizzazione abusiva;
- un sostanziale miglioramento della funzionalità dei territori a dominante insediativa, con lo sviluppo delle attività, dei servizi e delle infrastrutture che sono necessarie per elevare la competitività del sistema Argentario;
- la interconnessione tra il porto del Valle di Porto Santo Stefano e gli ingressi da terraferma attraverso un efficiente servizio di trasporto pubblico in grado di offrire una valida alternativa ai mezzi di trasporto privato su gomma;
- la tutela delle risorse naturali, con particolare riferimento alle acque superficiali e alle acque sotterranee, nonché ai terreni geologicamente inidonei, instabili e soggetti a dissesti, per i quali il PS assume le norme definite dal PTC provinciale.

Per ogni Unità Territoriale Organica Elementare il Piano Strutturale definisce:

1. la delimitazione;
2. gli obiettivi locali;
3. le funzioni caratterizzanti;
4. le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni, delle infrastrutture e dei servizi necessari
5. gli indirizzi di piano, relativamente all'individuazione di:

- 5.1 invarianti;
- 5.2 luoghi a statuto speciale;
- 5.3 eventuali prescrizioni vincolanti provenienti dal Piano di Indirizzo Territoriale (PIT), dal Piano Territoriale di Coordinamento (PTC), dal Patto Territoriale per la Provincia di Grosseto del 27.10.97 e dagli altri atti di pianificazione sovracomunale;
- 5.4 salvaguardie .

2.1 I SISTEMI TERRITORIALI

Il Piano strutturale, come riportato nella Tav.2, riconosce due sistemi territoriali di programma all'interno del comune di Monte Argentario: il sistema degli insediamenti e il sistema dei territori aperti. Per ciascuno dei sistemi definisce le articolazioni rilevanti, gli obiettivi specifici che approfondiscono gli obiettivi strategici introdotti dalla visione al futuro, e gli indirizzi di gestione con particolare riferimento alle invarianti strutturali, alle altre prescrizioni e indicazioni, alle salvaguardie.

In particolare, stabilisce le dimensioni massime ammissibili del sistema degli insediamenti riguardo agli incrementi di popolazione residente, agli incrementi di edilizia residenziale, di edilizia per la ricettività turistica di tipo alberghiero e per i servizi.

Il sistema degli insediamenti

Il Piano strutturale riconosce per il **sistema degli insediamenti** i seguenti obiettivi specifici:

- Recupero degli insediamenti abusivi
- Incremento dei servizi locali
- Riconformazione dei bordi urbani
- Riqualificazione dei waterfront urbani
- Riqualificazione delle aree di degrado urbano
- Potenziamento delle reti della mobilità
- Riorganizzazione degli accessi urbani e territoriali
- Sviluppo delle attrezzature ricettive e dei servizi al turismo
- Sviluppo delle attività marinare, portualità e servizi connessi

Dimensioni massime ammissibili per il sistema degli insediamenti

a) Edilizia residenziale aggiuntiva:500 alloggi	mc 150.000
a1) Recupero patrimonio edilizio esistente	mc 50.000
b) edilizia alberghiera aggiuntiva: 840 posti letto	mc 84.000
c) edilizia per servizi privati aggiuntivi	mc 120.000
d) insediamenti per attività produttive aggiuntive	mc 320.000
e) abitanti aggiuntivi insediabili	n. 2.000

Dimensioni di programma per il sistema degli insediamenti

a) Attrezzature pubbliche di interesse locale (D.M. 1444/68, art. 3)	mq 430.450
---	------------

Standard	mq/ab 29,39
di cui : Aree per istruzione e attrezzature comuni	mq 102.800
Aree per verde attrezzato e sport	mq 187.650
Aree per parcheggi	mq 140.000
 b) Attrezzature pubbliche di interesse generale (D.M. 1444/68, art. 4)	 mq 60.000
Standard	mq/ab 4,09
di cui: Aree per parco territoriale	mq 0
Aree per parcheggi (ingressi territoriali e porti)	mq 60.000
 c) Risorse essenziali	
Acqua potabile	150 litri/giorno/persona
Acqua per usi civili	200 litri/giorno/persona

Il PS assume come **invarianti strutturali per il sistema insediativo**:

- la riqualificazione ambientale e funzionale delle aree urbane esistenti, in particolare attraverso la dotazione di adeguati servizi pubblici e la riduzione dei traffici veicolari di attraversamento;
- il contenimento dello sviluppo nelle aree limitrofe ai centri abitati esistenti, senza prevedere espansioni degli attuali insediamenti turistici;
- la ecocompatibilità delle nuove edificazioni, che in particolare dovranno garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al 25% della superficie fondiaria di pertinenza; e delle sistemazioni degli spazi aperti pubblici e parcheggi, che dovranno assicurare una adeguata permeabilità alle acque;
- la realizzazione delle seguenti attrezzature urbane e territoriali: la Cittadella dello sport alle Piane; il Parco Argentiera; il Parco Integrato dei Servizi alla nautica di Cala Galera; il Parco lineare "Caravaggio" lungo la direttrice di ingresso a Porto Ercole;
- la utilizzazione del tracciato della ex ferrovia come corridoio infrastrutturale bimodale, dedicato quando necessario al trasporto pubblico intensivo di collegamento con il porto di Porto Santo Stefano e subordinatamente a pista ciclabile;
- la realizzazione dei nodi di interscambio di Terrarossa e Santa Liberata;
- la disincentivazione del modo di trasporto privato su gomma nei periodi di punta;
- la riduzione dei traffici di attraversamento di Porto Santo Stefano e di Porto Ercole diretti verso la costa;
- il conseguimento dei livelli prestazionali minimi relativi alla disponibilità delle risorse essenziali, con particolare riferimento alle dotazioni idriche, come condizione per la realizzazione di nuovi interventi di edilizia residenziale.

Il sistema dei territori aperti

Il PS delimita i territori aperti come aree dove prevalgono le risorse naturali e il paesaggio con riferimento alle seguenti articolazioni:

1. serbatoi di naturalità a carattere locale, intesi come ambienti con un elevatissimo livello di biodiversità (in termini di presenza di specie vegetali e di habitat faunistici) con funzione di "luogo di accumulo" di elementi di elevato valore ecologico, in equilibrio al loro interno, e al tempo stesso suscettibili di incremento ed espansione in aree contigue in assenza delle azioni antropiche di taglio e disboscamento e, in modo particolare, in assenza di incendi;
2. riserve di naturalità, ovvero il mare e la laguna intesi come ambienti ricchi di biodiversità con funzione di collegamento ecologico territoriale;
3. filtri, ovvero le aree comprese tra i versanti collinari nord-est e le aree costiere e lagunari che svolgono un ruolo di protezione rispetto agli impatti ambientali legati alla presenza di infrastrutture e insediamenti costieri;
4. connessioni interambientali, ovvero i corsi d'acqua che collegano ambienti con differenti caratteri ecologici, contrastando i processi di insularizzazione che riducono il livello di biodiversità;
5. impianti di protezione e compensazione, ovvero aree a vegetazione naturale e aree con piantumazioni artificiali (rimboschimenti e giardini) esistenti e di progetto, che, per la loro contiguità con le aree urbanizzate, possono svolgere un ruolo di compensazione e minimizzazione dei principali impatti ambientali (inquinamento atmosferico e acustico, alterazione del microclima);
6. insediamenti esistenti nei Territori Aperti, ovvero insediamenti esistenti a carattere prevalentemente turistico e insediamenti esistenti a carattere prevalentemente residenziale oggetto di recupero urbanistico
7. Aree di Rilevante Pregio Ambientale (A.R.P.A.) come definite dal PTC provinciale;
8. Aree di Reperimento, (AR) ovvero aree interne alle A.R.P.A. di potenziale reperimento per la istituzione di modalità di gestione specifiche, con particolare riferimento alla L.R.49/95 (Norme sui parchi, le riserve naturali e le aree naturali protette di interesse locale).

Il Piano strutturale riconosce per il **sistema dei territori aperti** i seguenti obiettivi specifici:

- Mantenimento e potenziamento della continuità biologica;
- Minimizzazione degli impatti ambientali;
- Risanamento delle aree in dissesto idrogeologico;
- Valorizzazione dei beni territoriali di interesse storico-culturale;
- Sviluppo delle attrezzature ricettive.

Dimensioni massime ammissibili per il sistema dei territori aperti

edilizia alberghiera aggiuntiva : 360 posti letto mc. 36.000

edilizia per servizi privati mc. 4.000

Dimensioni di programma per il sistema dei territori aperti

a) Attrezzature pubbliche di interesse locale mq 5.000

(D.M. 1444/68, art. 3)

Standard mq/ab 19,00

di cui: Aree per istruzione e attrezzature comuni	mq 2.000
Aree per verde attrezzato e sport	mq 0
Aree per parcheggi	mq 3.000

b) Attrezzature pubbliche di interesse generale mq 150.000

(D.M. 1444/68, art. 4)

Standard mq/ab 10,24

di cui: Aree per parco territoriale mq 150.000

c) Risorse essenziali

Acqua potabile 150 litri/giorno/persona

Acqua per usi civili 200 litri/giorno/persona

Il PS assume come **invarianti strutturali per il sistema dei territori aperti**:

- la tutela delle aree ad elevata vulnerabilità ambientale quali le zone di ricarica delle falde idriche, le aree boscate su pendii a forte acclività, le aree in frana;
- la tutela dei reticoli idraulici primari e delle opere di difesa del suolo;
- la tutela e il potenziamento dei serbatoi di naturalità a carattere locale;
- la tutela delle riserve di naturalità;
- la tutela delle aree agricole, ovvero le aree utilizzate per attività agricole e le aree recuperabili per tali attività, come individuate nella carta 6.2 del Quadro conoscitivo e come individuabili in sede di definizione del Regolamento Urbanistico;
- la tutela delle connessioni inter-ambientali;
- la minimizzazione degli impatti ambientali con fasce boscate miste ad alta densità di impianto, resistenti alle emissioni inquinanti atmosferiche e sonore da realizzarsi in prossimità dei centri abitati;
- la protezione e la cura attiva delle emergenze paesistico-ambientali, con particolare riferimento alle Aree di rilevante pregio ambientale (ARPA) e alle Aree a potenziale gestione speciale comprendenti parchi, riserve naturali e biotopi (AR) come individuate dal PTC provinciale;
- la conservazione dei segni di permanenza e, laddove possibile, la loro restituzione all'uso attraverso progetti mirati di valorizzazione;
- il conseguimento dei livelli prestazionali minimi relativi alla disponibilità delle risorse essenziali, con particolare riferimento alle dotazioni idriche, come condizione per la realizzazione di nuovi interventi di edificazione.

2.2 I SISTEMI FUNZIONALI

Il PS, come riportato nella Tav. 4, disciplina quattro sistemi funzionali prioritari per il territorio di Monte Argentario : il sistema della portualità; il sistema della mobilità; il sistema del turismo; l'ecosistema e il paesaggio. Per ciascuno dei sistemi definisce le articolazioni rilevanti, gli obiettivi specifici, gli indirizzi di gestione per il Regolamento Urbanistico con particolare riferimento alle dimensioni di programma, alle invarianti strutturali, alle altre prescrizioni e indicazioni, alle salvaguardie.

Il sistema della portualità

Il Piano strutturale riconosce per il **sistema della portualità** le seguenti invarianti:

- miglioramento della dotazione dei servizi alla nautica e della loro qualità necessaria per restituire competitività a Monte Argentario come polo di eccellenza del turismo nautico;
- accessibilità diretta al Porto del Valle tramite il corridoio di trasporto pubblico su sede propria da realizzare sul sedime della ex ferrovia;
- tutela e valorizzazione delle permanenze, con particolare riferimento al muro di sostegno della ss.440, alle murazioni ad arcate di piazzale Candi e al percorso pedonale di collegamento tra la banchina Garibaldi e la fortezza di Porto Santo Stefano;
- sviluppo delle connessioni tra i due porti di Cala Galera e Porto Ercole come presupposto per una strategia più complessiva di reintegrazione urbana con particolare riferimento al quartiere PEEP;
- trasformazione dell'area della ex-Cirio a Porto Ercole finalizzata a realizzare un centro strategico per la riconfigurazione funzionale e morfologica del porto, destinato a funzioni turistico ricettive e di servizio con parcheggi di interesse urbano.

Il sistema della mobilità

Il sistema della mobilità si impenna sul corridoio plurimodale di collegamento tra l'ingresso da Orbetello a Terrarossa, l'ingresso a Santa Liberata e il porto di Porto Santo Stefano e sul corridoio di collegamento Terrarossa- Porto Ercole. Tale corridoio funge da dorsale dei collegamenti tra i due principali centri abitati del comune di Monte Argentario e da snodo tra il Monte e la terraferma.

Il Piano strutturale riconosce per il **sistema della mobilità** i seguenti obiettivi specifici:

- Potenziamento delle reti della mobilità
- Riorganizzazione degli accessi urbani e territoriali
- Potenziamento della offerta di parcheggi

Il Piano strutturale riconosce per il **sistema della mobilità** le seguenti invarianti:

- ripristino della completa agibilità del tracciato della ex ferrovia destinato a corridoio infrastrutturale bimodale, dedicato quando necessario al trasporto pubblico intensivo di collegamento con il porto di Porto Santo Stefano e subordinatamente a pista ciclabile;
- la realizzazione dei nodi di interscambio di Terrarossa e Santa Liberata;
- la disincentivazione del trasporto privato su gomma nei periodi di punta;

- la riduzione dei traffici di attraversamento di Porto Santo Stefano e di Porto Ercole diretti verso la costa;
- il mantenimento dell'attuale carattere e condizioni di uso della Strada panoramica, per la quale sono da prevedere interventi di messa in sicurezza e di miglioramento del fondo stradale ma con preferibile limitazione del traffico per il tratto attualmente non asfaltato tra punta di torre Ciana e punta dell'Avoltore.

Il sistema del turismo

Il sistema del turismo si specifica con riferimento a:

1. sottosistema delle mete culturali e delle mete ambientali
2. sottosistema delle spiagge
3. sottosistema dei poli alberghieri integrati
4. sottosistema degli insediamenti turistici
5. sottosistema delle altre mete di attrazione.

Il Piano strutturale riconosce per il **sistema del turismo** le seguenti invarianti:

- l'obiettivo di riequilibrare i carichi di presenza , decongestionando le punte estive ed estendendo la stagione turistica;
- il miglioramento dell'offerta di strutture ricettive e di servizi incentivando in particolare la dotazione di centri congressuali, espositivi, ricreativi, culturali, sportivi, di spettacolo ma soprattutto mirando ad elevare la qualità delle prestazioni del sistema Argentario;
- la diversificazione delle mete di attrazione, per articolare le domande di turismo e contribuire conseguentemente alla destagionalizzazione delle utenze.

Il sistema degli ecosistemi e del paesaggio

Dal punto di vista funzionale il sistema ambientale si articola in:

- A.1 rete xerofila di primo livello
- A.2 rete xerofila di secondo livello
- B. rete xerofila di terzo livello
- C. rete igrofilo-mesofila

Il Piano strutturale riconosce per il **sistema degli ecosistemi e del paesaggio** le seguenti invarianti:

- la tutela delle aree ad elevata vulnerabilità ambientale quali le zone di ricarica delle falde idriche, le aree boscate su pendii a forte acclività, le aree in frana;
- la tutela dei reticoli idraulici primari e delle opere di difesa del suolo;
- la salvaguardia della continuità biologica della rete ambientale tramite manutenzione e potenziamento degli elementi vegetazionali e sistemazione del suolo di aree di crinale, versanti collinari, corsi d'acqua e impluvi;
- la conservazione dei segni di permanenza e, laddove possibile, la loro restituzione all'uso attraverso progetti mirati di valorizzazione.

I sistemi funzionali sopra descritti sono poi articolati ciascuno in sottosistemi Funzionali Integrati (SSFI) che costituiscono specificazioni caratterizzate dalla complementarietà delle azioni di

trasformazione degli assetti funzionali previste. In particolare attraverso i SSFI si sostanzia il principio della integrazione programmatica tra la previsione di una opera di interesse pubblico trainante e le previsioni di azioni complementari che concorrono a far dispiegare positivamente le ricadute dell'opera sui territori locali. Il PS definisce dieci Sottosistemi Funzionali Integrati come individuati nella Tav. 5.

2.3 DIMENSIONAMENTO E QUANTITÀ RESIDUE ⁴

Le quantità complessive previste dal vigente Piano Strutturale sono riassunte nelle tabelle allegate alla presente Relazione (Allegato 3) estrapolate dalla Relazione dell'ufficio tecnico comunale **"Rapporto di monitoraggio dello stato di attuazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico"**, in esse sono specificati i dimensionamenti per edilizia residenziale, alberghiera, per servizi e per insediamenti produttivi al momento dell'approvazione dello strumento urbanistico.

Vi si trova inoltre lo stato di attuazione delle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico, che fornisce una fotografia allo stato attuale delle trasformazioni previste e del relativo stato di attuazione con riferimento sia alla effettiva realizzazione sia allo stato del procedimento amministrativo dei Piani Attuativi.

Da una mera lettura quantitativa, raffrontando le trasformazioni effettivamente compiute sul totale delle previsioni disciplinate nell'Allegato F e dalle *Aree con piani e progetti in fase di attuazione (Ta)* recepite nelle Norme, risulta abbastanza chiaro che il RU (fatta eccezione degli interventi Ta) ha avuto scarsa attuazione.

La definizione di comparti previa approvazione di Piano Urbanistico Attuativo costituiva la modalità principale di trasformazione indicata dal RU. A queste aree si aggiungevano le previsioni già attivate dal P.R.G. vigente e disciplinate nelle norme di attuazione.

L'analisi degli interventi siano essi di iniziativa privata che pubblica, siano essi interventi diretti convenzionati, fornisce un quadro interessante circa la loro attuazione.

La comparazione tra il dimensionamento del PS ed il RU ha permesso di comprendere le dinamiche edilizie anche in relazione alla localizzazione con particolare riferimento alle U.T.O.E 1, 2 e 3 rispettivamente dei centri urbani di Porto Santo Stefano, Terrarossa e Porto Ercole.

Dalla mappatura degli interventi si rileva che le trasformazioni urbanistiche non hanno avuto attuazione o per previsioni perequative che aggravavano i costi di realizzazione o per un disegno di suolo poco attuabile rispetto ai reali assetti proprietari.

La ricognizione effettuata è stata determinante sia per fare emergere valutazioni inerenti la situazione delle aree potenzialmente più attive da un punto di vista degli investimenti immobiliari sul territorio sia per indicare quali interventi sia necessario mettere in campo nel prossimo Piano Operativo al fine di orientare le istanze presentate verso un disegno urbanistico compiuto e ordinato. Di seguito si riportano le previsioni disciplinate dalle schede norma aggiornate alle varianti approvate (schede tot. 21) che hanno portato ad un incremento del numero totale di aree delle trasformazioni.

⁴ Relazione dell'ufficio tecnico comunale "Rapporto di monitoraggio dello stato di attuazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico"

AREE DI NUOVO IMPIANTO

N.	Denominazione	Ubicazione
1	Tn 1.1	Area capannone Varoli
2	Tn 1.2	Valle Ingresso città
3	Tn 1.3	Valle – Via dell'Argentiera
4	Tn 1.4	Ex mattatoio - Pozzarello
5	Tn 1.5	Appetito Alto
6	Tn 1.6	Appetito basso
7	Tn 1.7	Via dell'Uliveto
8	TR 02	Carrubo Alto
9	Tn 1.9	Carrubo basso
10	RC 01	Ex Ebrei
11	Tn 1.11	Campone
12	Tn 2.1	Nuova centralità urbana Pozzarello
13	Tn 4.1	Argentario Golf Resort
14	TR 0.1	Ex Cirio
15	Tn 3.2	Giardino Ricasoli
16	Tn 3.3	Poggio delle Forche
17	Tn 3.4	Molini
18	Tn 3.5	Sgalera
19	Tn 3.6	Boccardo
20	Tn. 3.7	Nuova area a parcheggio e servizi - Standard nautico
21	Tn. 3.8	Nuovo punto di ormeggio nautica minore e ricovero di natanti a secco

Si è considerato *attuato* tutto quello che nei cinque anni trascorsi dalla piena efficacia del RU è stato completato, con riferimento ai piani attuativi già convenzionati e/o in corso di costruzione al momento della sua approvazione e recepiti nelle sue Norme. Fatta eccezione del Comparto “Argentario Golf Resort” la cui attuazione è in fase conclusiva, sono stati considerati “attuati” anche quelle varianti la cui validità quinquennale non è ancora decorsa ed i relativi piani attuativi e/o interventi diretti sono in corso di istruttoria.

Le tabelle contenute nella Rapporto di monitoraggio ripercorrono i passaggi principali del dimensionamento del Regolamento Urbanistico e delle sue relative varianti.

Le analisi effettuate sulla strumentazione urbanistica vigente permettono di arrivare ad un quadro complessivo anche in termini di dimensionamento residuo del Piano Strutturale, consentendo così di impostare correttamente quello di nuova redazione.

Nell'Allegato n. 3 sono riportate le tabelle di sintesi e analisi del dimensionamento a cui si è fatto fin qui riferimento.

Il dimensionamento degli standard urbanistici⁵

La dotazione di standard urbanistici all'epoca della redazione del Piano Strutturale è riportata nella seguente tabella, così come approvata.

<i>Tipologia</i>	Utoe 1	Utoe 2	Utoe 3	Altre Utoe	Totale
Istruzione ed interesse comune	77.800	2.000	23.000	2.000	104.800
Verde attrezzato e sport	93.800	62.000	31.850	-	187.650
Parcheggi	61.250	12.500	66.250	3.000	143.000
Totale	232.850	76.500	121.100	5.000	435.450

Il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale non indica il metodo e gli strumenti con i quali le rilevazioni sono state condotte, pertanto è presumibile che il confronto con il dimensionamento degli standard assunto dal Regolamento Urbanistico e riportata di seguito, possa avere alcune discrepanze in termini numerici.

Le dotazioni Regolamento urbanistico (esistenti + nuove previsioni)

<i>Ambiti urbani e rurali</i>	<i>Capacità insediativa del Ru</i>	<i>Verde pubblico</i>		<i>Parcheggi</i>		<i>Istruzione</i>		<i>Attrezzature di interesse comune</i>		<i>TOTALE</i>	
	<i>n. ab.</i>	<i>mq</i>	<i>mq/ab</i>	<i>mq</i>	<i>mq/a b</i>	<i>mq</i>	<i>mq/a b.</i>	<i>mq</i>	<i>mq/a b</i>	<i>mq</i>	<i>mq/ab</i>
<i>Porto Santo Stefano</i>	8.121	101.397,40	12,49	35.630,37	4,39	26.445,68	3,26	41.782,15	5,14	205.265,60	25,28
<i>Pozzarello</i>	983	26.539,50	27,00	6.216,01	6,32	0,00	0,00	4.089,47	4,16	36.844,98	37,48
<i>Porto Ercole</i>	3.472	129.616,91	37,33	27.266,79	7,85	11.958,85	3,44	23.904,30	6,88	192.746,85	55,51
<i>Territorio rurale</i>	1.515	38.254,51	25,25	5.142,38	3,39	0,00	0,00	3.869,69	2,55	47.266,58	31,20
TOTALE	14.091	295.808,32	20,99	74.255,55	5,27	38.414,53	2,73	73.645,61	5,23	482.124,01	34,21

Standard residenziali: verifica dotazioni Regolamento urbanistico

<i>Ambiti urbani e territorio rurale</i>	<i>Capacità insediativa RU</i>	<i>Dotazioni D.l. 1444/68</i>		<i>Dotazioni RU</i>	
	<i>n. ab.</i>	<i>mq/ab.</i>	<i>mq</i>	<i>mq/ab.</i>	<i>mq</i>
<i>Porto Santo Stefano</i>	8.121	18,00	146.178,00	25,28	205.265,60
<i>Pozzarello</i>	983	18,00	17.694,00	37,48	36.844,98
<i>Porto Ercole</i>	3.472	18,00	62.496,00	55,51	192.746,85
<i>Territorio rurale</i>	1.515	18,00	27.277,00	31,20	47.266,58
TOTALE	14.091	18,00	253.638,00	34,21	482.124,01

⁵ relazione "Rapporto di monitoraggio dello stato di attuazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico"

3. IL NUOVO PIANO STRUTTURALE IN CORSO DI REDAZIONE – PERCORSO E CONTENUTI

La formazione dei nuovi strumenti urbanistici PS e PO, che va avanti parallelamente, è occasione per l'Amministrazione per rilanciare una visione del territorio, patrimonializzando le esperienze dei precedenti PS e RU, collegandosi a strategie e progetti di area vasta e mettendo in campo azioni strategiche e progettuali per intercettare le risorse economico-finanziarie disponibili nelle politiche pubbliche europee, nazionali e regionali.

I contenuti del nuovo PS si adeguano al combinato disposto LR 65/2014 - PIT/PPR, PTCP delle Provincia di Grosseto - Piani regionali e provinciali di settore, attuano gli indirizzi definiti dal Comune in relazione ai programmi dell'Amministrazione e inquadrano in questo contesto le priorità evidenziate dall'Amministrazione Comunale.

3.1 STATO DEL PERCORSO DI FORMAZIONE DEL NUOVO PS

L'iter di formazione e approvazione del **nuovo piano strutturale comunale di Monte Argentario** è stato avviato con **Del. C.C. n. 47 del 29/05/2020** e successiva integrazione all'Avvio del luglio 2021, un nuovo Piano strutturale ai sensi della Legge Regionale 65/2014.

L'atto di avvio del procedimento è redatto e trasmesso contestualmente al Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i. e successivamente integrato **con Delibera GM n.**

L' avvio del procedimento del **nuovo Piano strutturale 2020** è comprensivo dei contenuti di cui all'art. 17, co. 3, lett. a), b), c), d), e) ed f) della L.R.65/2014 e s.m.i., ed è costituito dai seguenti elaborati:

- Rapporto di monitoraggio del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico;
- Relazione di avvio del procedimento;
- Documento Preliminare VAS;
- TAV01 - BPVI - Beni Paesaggistici Vincolati Aree Vincolate per Legge, Immobili e Aree di Notevole Interesse Pubblico - scala 1:20.000;
- TAV02-BPVII - Aree Naturali Protette - scala 1:20.000;
- TAV03 - Invarianti Strutturali del PIT/PPR Sistemi Morfogenetici – scala 1:20.000;
- TAV04 - Invarianti Strutturali del PIT/PPR, Elementi della Rete Ecologica – scala 1:20.000;
- TAV05 - Invarianti Strutturali del PIT/PPR Sistemi Insediativi, Urbani e Infrastrutturali – scala 1:20.000;
- TAV06 - Invarianti Strutturali del PIT/PPR Morfotipi Rurali – scala 1:20.000;
- TAV07 - Individuazione del Territorio Urbanizzato e Localizzazione delle Trasformazioni, oggetto della Conferenza di Copianificazione – Integrazione all'Avvio del procedimento” scala 1:20.000;
- V01 - Programma delle attività di informazione e partecipazione per la redazione degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale;
- V02 - Report interviste “ArgentarioDomani”.

Ulteriori passaggi svolti in seguito all'avvio del procedimento e contenuti definiti o in corso di definizione sono i seguenti.

- ⇒ Sono terminate le **consultazioni** di enti, organi pubblici e organismi pubblici;
- ⇒ Sono in corso le **attività di partecipazione** avviate da tempo attraverso: due avvisi pubblici emessi nel 2016 e nel 2019 per invitare la cittadinanza a presentare manifestazioni d'interesse; un percorso di comunicazione e coinvolgimento di cittadini e portatori di interesse denominato "Argentario domani", finalizzato proprio alla contestuale definizione dei nuovi strumenti di pianificazione urbanistica del comune: Piano strutturale e Piano operativo;
- ⇒ Sono predisposte le **schede di individuazione e definizione degli interventi soggetti a Conferenza di copianificazione**;
- ⇒ Sono in corso gli **approfondimenti e aggiornamenti del quadro conoscitivo** che si stanno svolgendo, alle diverse scale e relativamente ai diversi aspetti e componenti territoriali, parallelamente per i due strumenti: Piano strutturale e Piano operativo;
- ⇒ È definito il **limite del Territorio urbanizzato** alla scala di definizione 1:2.000;
- ⇒ Sono definite le **Unità territoriali organiche elementari**;
- ⇒ Sono definiti gli **obiettivi di piano, le strategie e il dimensionamento per Utoe**.

3.2 PATRIMONIO TERRITORIALE E PROGRAMMA DI AQUISIZIONE DELLE CONOSCENZE

Il patrimonio territoriale, per quanto disposto dalla LR 65/2014⁶, è l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future; il riconoscimento di tale valore richiede la garanzia di esistenza del patrimonio territoriale quale risorsa per la produzione di ricchezza per la comunità.

Il patrimonio territoriale è costituito da:

- la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
- la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- la struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;
- la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

Il patrimonio territoriale comprende inoltre il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Il nuovo Piano strutturale utilizza il patrimonio di conoscenze da aggiornare e implementare messo a disposizione dai piani comunali vigenti (PS, RU e relative Varianti), dai piani di settore comunali e sovracomunali, dai piani sovraordinati PTCP e PIT/PPR,) e da studi specialistici e piani strategici relativi all'ambito della Costa d'Argento che è il contesto nel quale si colloca Monte Argentario.

Tra i progetti più significativi che interessano direttamente o indirettamente il territorio comunale e

⁶ LR 65/2014, articolo 3, commi 1 e 2

che promanano da politiche di rango sovralocale segnaliamo i seguenti:

- Progetto potenziamento della SS1 Aurelia programmato dall'Anas;
- Progetto “Life for Silver Coast”, predisposto dall'Università Sapienza di Roma a favore dei Comuni di Orbetello, Monte Argentario e Isola del Giglio nell'ambito del programma comunitario LIFE;
- Strategia di sviluppo locale attuata dal Gruppo di Azione Locale della Pesca (FLAG – Fish Local Action Group) attraverso il relativo Piano di Azione Locale, inerente i Comuni di Orbetello, Monte Argentario, Isola del Giglio e Capalbio, gestito dall'Associazione Temporanea di Scopo (A.T.S.), costituita dai medesimi Comuni;
- Progetto SIMWESTMED – caso di studio Tirrenico, per l'analisi delle caratteristiche rilevanti dell'area includendo l'ambiente marino, ecologically or biologically sensitive sea areas, ecosistemi vulnerabili, aree marine protette, siti Natura 2000, siti archeologici e storici, attività marittime and trends socio-economici chiave, pressioni emergenti e conflitti tra gli usi marittimi; framework legale e relative questioni, struttura di governance; Coinvolgimento di stakeholders;
- Progetto HaSHITu (Habitat in the Site of Community Importance in Tuscany) che ha realizzato la carta degli habitat meritevoli di conservazione ai sensi della Direttiva 92/43 presenti nei siti di interesse comunitario, ZSC – Zone Speciali di Conservazione, presenti nel territorio della Regione Toscana e che è il risultato di un accordo di ricerca tra la Regione Toscana (Settore Tutela della Natura e del Mare e Settore, Sistema Informativo Territoriale ed Ambientale) ed il Centro Interuniversitario di Scienze del Territorio (CIST) delle 3 università toscane.

L'analisi del patrimonio territoriale del Comune di Monte Argentario e il lavoro di acquisizione delle conoscenze avviene contestualmente per i due strumenti urbanistici comunali, Piano strutturale e Piano operativo, con diverse tipologie e gradi di approfondimento, per questi contenuti si rimanda pertanto alla relazione di avvio del Piano strutturale e al paragrafo 4.3 della presente relazione.

3.3 INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO

L'individuazione del Territorio urbanizzato (TU), ai sensi di quanto previsto dalla LR. 65/2014, è uno dei contenuti principali del Piano strutturale.

Al concetto di urbanizzato nell'individuazione del TU nel PS di Monte Argentario è stato associato un contesto non semplicemente occupato da costruzioni, ma caratterizzato da complessità spaziale e funzionale, sia pure di recente costituzione, con presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di Monte Argentario è stata realizzata tenendo conto dello stato dei luoghi desumibile dalla CTR e ortofoto a scala 1:2.000; dello stato della pianificazione attuativa fornito dagli uffici tecnici comunali; delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana e degli obiettivi di piano.

Sono evidenziate, inoltre, le parti di perimetro per le quali ricorrano le condizioni e i requisiti di cui all'art. 4 comma 4 della L.R. 65/2014.

Come da programmazione comunale in corso, confermata dall'Amministrazione, sono recepiti i perimetri individuati come Territorio urbanizzato dalla vigente Variante al Regolamento Urbanistico "Argentario Golf Resort" approvata con DCC n. 26 del 04/06/2014 e pubblicata sul BURT n. 27 del 09/10/2014 e dalla vigente Variante "Punto di ormeggio Fosso Boccadoro e reperimento standard nautico PRP Cala Galera" approvata con DCC n. 85 del 19/11/2016 e pubblicata sul BURT n. n. 10 del 08/03/2017. Tali perimetri sono rappresentati con apposito segno grafico nella Tavola "TU - Individuazione del Territorio Urbanizzato e localizzazione delle trasformazioni oggetto di Conferenza di Copianificazione – Integrazione all'Avvio del procedimento" in scala 1:20.000.

In particolare, relativamente alla Variante "Argentario Golf Resort", i cui contenuti sono descritti nella Premessa del presente Avvio, si specifica che il piano attuativo da essa previsto risulta ad oggi convenzionato e in gran parte già attuato e che l'amministrazione intende confermare il perimetro individuato dalla variante stessa come territorio urbanizzato al fine di consentire il completamento delle strutture di servizio previste (serra botanica, eliporto, ecc).

Relativamente alla Variante "Punto di ormeggio Fosso Boccadoro e reperimento standard nautico PRP Cala Galera", i cui contenuti sono descritti nella Premessa del presente Avvio, si specifica che il perimetro della variante riguarda la previsione di una nuova area a parcheggio e servizi per l'adeguamento allo standard nautico PRP Cala Galera e nuovo punto di ormeggio per la nautica minore oltre ad un' area per il ricovero di natanti a secco.

Sono individuati come TU i seguenti abitati:

Porto S. Stefano; Pozzarello; Santa Liberata; Terra Rossa; Poggio Pertuso; Porto Ercole.

Per maggior chiarezza si fa riferimento alla Relazione di avvio del procedimento del Piano strutturale e precisamente agli **Allegati 2 e 3**, contenenti i seguenti elaborati:

- Allegato 2: Inquadramento su foto aerea AGEA 2016 delle parti di territorio individuato come Territorio urbanizzato – Integrazione all'Avvio del procedimento, scale varie;
- Allegato 3:Tavola "TU - Individuazione del Territorio Urbanizzato e localizzazione delle trasformazioni oggetto di Conferenza di Copianificazione – Integrazione all'Avvio del procedimento".

3.4 INDIVIDUAZIONE DELLE UTOE E DIMENSIONAMENTO DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE

Le analisi per il quadro conoscitivo del nuovo Piano strutturale, comprese le ricognizioni su Pit e Ptcp, hanno permesso di verificare gli elementi statutari che sono il principale riferimento della suddivisione del territorio comunale in Unità territoriali organiche elementari - Utoe - e alla individuazione delle relative strategie.

In particolare sono **riferimenti statutari** per l'individuazione delle Utoe:

- Il patrimonio territoriale, come definito al precedente paragrafo 3.1;
- Il perimetro del Territorio urbanizzato, individuato con i criteri di cui al precedente paragrafo 3.2;
- La disciplina del Piano paesaggistico regionale.

Le **Utoe** individuate sono :

1. Utoe di Porto Santo Stefano;
2. Utoe di Pozzarello;
3. Utoe di Terrarossa;
4. Utoe di Porto Ercole;
5. Utoe della Costa da Punta Monaco allo Sbarcatello e degli Isolotti ;
6. Utoe delle Colline.

Il Piano strutturale individua le **trasformazioni esterne al Territorio urbanizzato oggetto della conferenza di copianificazione**, si tratta di n. 18 ambiti di trasformazione di cui:

- 5 aree di trasformazione legate al sistema turistico alberghiero, in forma di ampliamento e/o nuova edificazione di strutture ricettive e servizi connessi;
- 2 aree per la sosta attrezzata dei camper;
- 2 aree per trasformazioni con funzioni produttive, di servizio e connesse alla portualità;
- 1 trasformazione per la realizzazione di una struttura commerciale di media distribuzione;
- 5 aree per la sistemazione di parcheggi temporanei alcuni dei quali con piccole attrezzature come punto ristoro o punto informativo;
- 1 parco attrezzato
- Tratti esterni al territorio urbanizzato della pista ciclabile dell'Argentario;
- 1 tratto di nuova viabilità di collegamento.

Lo schema di individuazione delle Utoe e il dimensionamento del nuovo PS 2020 sono riportati rispettivamente negli Allegati n.1 e n.2 alla presente Relazione.

4. IL PIANO OPERATIVO COMUNALE

Il presente documento costituisce l'Avvio del procedimento per la formazione del primo Piano Operativo comunale ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014 e rappresenta la fase iniziale di un processo di costruzione per passaggi successivi e incrementali del quadro conoscitivo, del progetto di piano e della Valutazione Ambientale Strategica.

Il Quadro conoscitivo di riferimento, da cui partire per la definizione del Quadro conoscitivo del Piano Operativo, è rappresentato dal PS e dal RU vigenti e dal nuovo PS in corso di formazione; sia gli elaborati conoscitivi che progettuali infatti costituiscono una fonte ricca ed approfondita di informazioni ed approfondimenti, che in sede di elaborazione del PO, verranno, integrati ed aggiornati. Inoltre saranno ampiamente utilizzati gli studi e le analisi del PIT/PPR e del PTCP.

Gli studi geologici esistenti dovranno essere adeguati al Regolamento 53/R.

Il procedimento di formazione del nuovo PO, inoltre, sarà affiancato dalla partecipazione e dal coinvolgimento attivo di abitanti, attori economici e sociali e professionisti locali secondo un programma di lavoro che sarà messo a punto dall'Amministrazione Comunale in collaborazione con il gruppo di lavoro incaricato e sarà strettamente connesso alle fasi di avanzamento di redazione dello strumento urbanistico.

Il principale riferimento normativo per la definizione dei contenuti del Piano Operativo è costituito dalla nuova LR 65/2014 *Norme per il governo del territorio*, che rinnova in parte nei contenuti, nel linguaggio e negli elementi costitutivi gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

La nuova legge definisce Piano Operativo (NTA, art.95) lo strumento urbanistico con cui ogni comune è chiamato a regolare e disciplinare l'attività urbanistica ed edilizia nel proprio territorio, e sostituisce il Regolamento Urbanistico che derivava dalla precedente LR 1/2005.

4.1 RIFERIMENTI NORMATIVI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

I contenuti specifici Piano Operativo sono definiti all'**art.95** della LR 65/2014 di seguito riportato:

1. *In conformità al piano strutturale, il piano operativo disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale e si compone di due parti:*
 - a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;**
 - b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.**
2. *Mediante la disciplina di cui al comma 1, lettera a), il piano operativo individua e definisce:*
 - a) *le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;*
 - b) *la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni di cui al titolo IV, capo III, al fine di assicurare il perseguimento degli specifici obiettivi di qualità di cui all'articolo 68, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale;*
 - c) *gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui al comma 3;*

- d) la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'articolo 98, ove inserita come parte integrante del piano operativo;
- e) la delimitazione degli eventuali ambiti portuali del territorio comunale, entro i quali le previsioni si attuano tramite il piano regolatore portuale di cui all'articolo 86;
- f) le zone connotate da condizioni di degrado.

3. Mediante la disciplina di cui al comma 1, lettera b), il piano operativo individua e definisce:

- a) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi di cui al titolo V, capo II;
- b) gli interventi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 125;
- c) i progetti unitari convenzionati di cui all'articolo 121;
- d) gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui alle lettere a), b) e c);
- e) le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale di cui all'articolo 63 nell'ambito degli interventi di cui alle lettere a), b e c);
- f) l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al D.M. 1444/1968;
- g) l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 Sito esterno del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);
- h) ove previste, la perequazione urbanistica di cui all'articolo 100, la compensazione urbanistica di cui all'articolo 101, la perequazione territoriale di cui all'articolo 102, e le relative discipline.

4. Nell'ambito della disciplina di cui al comma 1, lettera b), il piano operativo può individuare gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. Con riferimento a tali edifici, il comune può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree ove essi sono collocati attraverso forme di compensazione, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione delle previsioni di valenza quinquennale del piano operativo, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire sugli edifici di cui al presente comma tutti gli interventi conservativi, ad esclusione degli interventi di demolizione e successiva ricostruzione non giustificati da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

5. Le previsioni del piano operativo sono supportate:

- a) dalla ricognizione e dalle disposizioni concernenti la tutela e la disciplina del patrimonio territoriale, in attuazione dell'articolo 92, comma 3, lettera e), compreso il recepimento delle previsioni del piano paesaggistico regionale, con particolare riferimento alle prescrizioni d'uso per la tutela dei beni paesaggistici;
- b) dal quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente, delle aree urbanizzate e delle relative criticità, compresi gli elementi di rischio idrogeologico e sismico;
- c) dalla valutazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi e dall'individuazione delle misure di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico;
- d) dal monitoraggio dei dati della domanda e dell'offerta di edilizia residenziale sociale e dall'individuazione delle azioni conseguenti;
- e) dai criteri di coordinamento tra le scelte localizzative e la programmazione dei servizi di trasporto collettivo e di connessione intermodale, volti ad elevare i livelli complessivi di accessibilità.

6. *Oltre a quanto previsto dai commi 1, 2, 3, 4 e 5, il piano operativo contiene le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, finalizzati a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni delle città e delle infrastrutture per la mobilità.*
7. *Il piano operativo dà conto della conformità delle sue previsioni a quelle del piano strutturale, esplicita la relazione delle sue previsioni con i piani regionali, provinciali e della città metropolitana, motiva le scelte di pianificazione con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici e sociali rilevanti per l'uso del territorio, anche in attuazione di quanto previsto dall'articolo 92, comma 5, lettere a) e b).*
8. *Le previsioni di cui al comma 3, sono dimensionate sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione nel rispetto delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti di cui all'articolo 92, comma 4, lettera c). 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 ed indirizzi strategici del piano strutturale.*
9. *Le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi, o progetti unitari convenzionati di iniziativa pubblica, comunque denominati, o mediante interventi di rigenerazione urbana, perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di efficacia del piano operativo o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati approvati.*
10. *I vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia se entro il suddetto termine quinquennale non è stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica. Qualora sia previsto che l'opera possa essere realizzata anche su iniziativa privata, alla decadenza del vincolo non consegue la perdita di efficacia della relativa previsione.*
11. *Nei casi in cui il piano operativo preveda la possibilità di piani attuativi, interventi di rigenerazione urbana, o di progetti unitari convenzionati di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui al comma 9 si verifica qualora entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o progetto. Perdono altresì efficacia gli interventi di nuova edificazione di cui al comma 3, lettera d), qualora entro il suddetto termine non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.*
12. *Il Comune può prorogare, per una sola volta, i termini di efficacia delle previsioni di cui ai commi 9 e 11, per un periodo massimo di tre anni. La proroga è disposta dal Comune, con un unico atto, prima della scadenza del termine quinquennale.*
13. *Alla scadenza dei termini di efficacia delle previsioni di cui ai commi 9 e 11,, al termine del quinquennio o del diverso termine disposto ai sensi del comma 12, non perdono efficacia i programmi aziendali di cui all'articolo 74 con valore di piano attuativo, ancorché soltanto adottati, a condizione che non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici.*
14. *Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del piano operativo, il comune redige una relazione sull'effettiva attuazione delle previsioni in esso contenute, con particolare riferimento alla disciplina di cui al comma 3.*

4.2 I REGOLAMENTI ATTUATIVI REGIONALI

Il Piano Operativo dovrà essere redatto nel rispetto anche degli specifici regolamenti di attuazione della Legge Regionale 65/2014 e di quelli ancora vigenti, anche se riferiti alla LR 1/2005 ormai abrogata ed elencati all'art. 245 della LR 65/2014.

I Regolamenti emanati in attuazione della LR 65/2014 sono:

- **Regolamento 16 novembre 2015, n. 72/R**
Regolamento di attuazione dell'articolo 5 della legge regionale 25 marzo 2015, n. 35 (Disposizioni in materia di cave. Modifiche alla l.r. 104/1995, l.r. 65/1997, l.r. 78/1998, l.r. 10/2010 e l.r. 65/2014.) in materia di allegati tecnici annessi al progetto definitivo e di controlli. Decreto del Presidente della Giunta Regionale 16 novembre 2015, n. 72/R. (*Bollettino Ufficiale n. 51, parte prima, del 20.11.2015*)
- **Regolamento 25 agosto 2016, n. 63/R**
Regolamento di attuazione dell'articolo 84 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale. Decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 agosto 2016, n. 63/R. (*Bollettino Ufficiale n. 38, parte prima, del 31 agosto 2016*)
- **Regolamento 14 febbraio 2017, n. 4/R**
Regolamento di attuazione dell'articolo 36, comma 4 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio). Informazione e partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio. Funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione. Decreto del Presidente della Giunta Regionale 14 febbraio 2017, n. 4/R. (*Bollettino Ufficiale n. 5, parte prima, del 17 febbraio 2017*)
- **Regolamento 6 marzo 2017, n. 7/R**
Regolamento di attuazione dell'articolo 56, comma 6, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio). Formazione e gestione del sistema informativo geografico regionale. (*Bollettino Ufficiale n. 8, parte prima, dell' 8 marzo 2017*)
- **Regolamento 5 luglio 2017, n. 32/R**
Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio). Modifiche al d.p.g.r. 9 febbraio 2007, n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 "Norme per il governo del territorio"- Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti). (*Bollettino Ufficiale n. 27, parte prima, del 12 luglio 2017*)

Tra i Regolamenti ancora vigenti, riferiti alla LR 1/2005 ormai abrogata, di cui all'art. 245 della LR 65/2014, si sottolineano in particolare:

- Regolamento di attuazione delle disposizioni del titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio - Decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007, n. 3/R;
- Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" in materia di indagini geologiche - Decreto del Presidente della Giunta regionale 25 ottobre 2011, n. 53/R;
- Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio - Decreto del Presidente della Giunta regionale 11 novembre 2013, n. 64/R.

4.3 LA STRUTTURA TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

4.3.1 Struttura Idro-Geomorfologica

Descrizione⁷

Il Monte Argentario è un complesso territoriale unico che si presenta come un promontorio compatto con costa a strapiombo sul mare. Numerose cale, falesie e isolotti di valore paesaggistico caratterizzano la costa (SIR-ZPS 125 Monte Argentario; Monte Argentario, Isolotto di Porto Ercole e Argentarola, SIR SIC ZPS). Tra le scogliere più imponenti, quelle di Cala Grande, Punta Avoltore, Punta Ciana e Capo d’Uomo.

Sul continente dell’ambito della Bassa Maremma dominano i calcari toscani che formano gli estesi sistemi di collina calcarea del Monte Argentario, dell’Uccellina e dell’entroterra di Orbetello.

Le formazioni calcaree presenti rappresentano l’area di ricarica degli acquiferi carbonatici dell’Argentario e Orbetello (CISS 31OM030).

Approfondimenti su aspetti geologici, idrogeologici e geomorfologici - riferimenti normativi

Per quanto riguarda gli aspetti geologici, idrogeologici e geomorfologici riguardanti il Comune di Monte Argentario (GR) a supporto del nuovo Piano Strutturale dovrà essere fatto riferimento al nuovo regolamento di attuazione dell’art.104 della L.R. 65 del 10/11/2014 – **D.P.G.R. 5/R/2020** ed in particolare alle direttive tecniche per lo svolgimento delle indagini geologiche a supporto di un Piano Strutturale contenute nell’**Allegato A** del suddetto regolamento.

Gli aspetti che verranno trattati, da un punto di vista delle indagini geologiche, nel presente documento e nel successivo Piano Strutturale saranno:

- aspetti geologici e geologico-tecnici;
- aspetti geomorfologici;
- aspetti idrogeologici.

Per quanto riguarda gli aspetti sismici, ai sensi del punto 2.1, lettera B.6.5 dell’Allegato A del D.P.G.R. 5/R/2020, essi non verranno trattati, in quanto il Comune di Monte Argentario (GR) è classificato, in termini di pericolosità sismica di base, in **zona sismica 4** (pericolosità bassa con valori di accelerazione orizzontale massima del terreno in condizioni di suolo rigido e pianeggiante - Ag - inferiore o uguale a 0,125 g) ai sensi del D.G.R.T. n.421 del 26/05/2014:

*punto 2 B.6.5 - ... La redazione degli studi di MS (Microzonazione Sismica) di livello 1 è effettuata per tutti i comuni, tranne quelli in zona sismica 4...*⁸

4.3.2 Struttura Ecosistemica

Descrizione⁹

Il PIT evidenzia diverse tipologie di valori “ecosistemici” del paesaggio, distinguendo tra ecosistemi di tipo (a) forestali; (b) agripastorali; (c) fluviali e aree umide; (d) costieri; (e) arbustivi e macchie; (f) rupestri e calanchivi. Di seguito sono riportati i principali valori e le caratteristiche degli ecosistemi presenti.

Ecosistemi forestali.

⁷ Contenuti estratti dalla scheda d’ambito n. 20 Bassa Maremma e ripiani tufacei del PIT/PPR della Regione Toscana, invariante strutturali e sintesi interpretativa

⁸ Estratto dal punto 2, lettera B.6.5. dell’Allegato A del D.P.G.R. 5/R/2020

⁹ Contenuti estratti dalla scheda d’ambito n. 20 Bassa Maremma e ripiani tufacei del PIT/PPR della Regione Toscana, invariante strutturali e sintesi interpretativa

Nell'ambito della rete ecologica il territorio in oggetto presenta anche due importanti sistemi di nodi forestali secondari: i boschi del Monte Argentario e del Tombolo della Feniglia, e i boschi di forra dell'area del tufo. I versanti settentrionali e orientali del Monte Argentario presentano una vasta copertura forestale a prevalenza di leccete e secondariamente di boschi misti di sclerofille e latifoglie, o di leccete umide con alloro (importante habitat di interesse comunitario) nei freschi impluvi. L'area è in continuazione con il Tombolo della Feniglia interessato da una caratteristica pineta a prevalenza di pino domestico *Pinus pinea*, con sottobosco di macchia mediterranea, nell'ambito della Riserva Statale Duna Feniglia (a gestione CFS).

Ecosistemi agro-pastorali

Nuclei agricoli tradizionali e relittuali (agroecosistemi frammentati attivi) si localizzano nel Monte Argentario, e in particolare nei versanti e vallette interne a Porto S. Stefano, con colture promiscue e oliveti terrazzati. Tali elementi, assieme ai nodi e alle aree agricole in abbandono, costituiscono complessivamente il target regionale delle Aree agricole di alto valore naturale (High Nature Value Farmland HNVF).

Ecosistemi costieri

Le Coste rocciose costituiscono un elemento caratteristico della costa maremmana, con particolare riferimento al territorio insulare (Isole del Giglio e di Giannutri), alla costa di Talamone, di Ansedonia, ma soprattutto dell'Argentario e dei suoi isolotti satelliti (in particolare isola di Argentarola). Per quanto riguarda le coste sabbiose sono presenti relittuali nuclei di duna mobile a Cala Galera di Porto Ercole.

Ecosistemi arbustivi e macchie

Relativamente al ruolo funzionale degli arbusteti e delle macchie, queste tipologie sono state inserite nell'ambito della rete degli ecosistemi forestali (macchie, quali stadi di degradazione forestale) e degli ecosistemi agropastorali (arbusteti di ricolonizzazione spesso in mosaico con praterie). Per il suo valore naturalistico tale sistema è inserito nel target regionale delle Macchie basse, stadi di degradazione arbustiva, garighe e prati xerici e temporanei, particolarmente diffuso nell'ambito. In tale contesto sono da evidenziare le macchie basse e le garighe dei versanti rocciosi calcarei occidentali dei Monti dell'Uccellina, del Monte Argentario e delle isole Giglio e Giannutri.

Ecosistemi rupestri e calanchivi

Tale elemento della rete ecologica comprende i target regionali relativi agli Ambienti rocciosi montani e collinari e quello degli Ambienti ipogei, grotte e cavità artificiali, campi di lava, sorgenti termali e sistemi di falda. Nel Monte argentario sono presenti ambienti rupestri calcarei (con importanti specie vegetali quali la rare felce *Phyllitis sagittata* su affioramenti rupestri con stillicidi o *Centaurea paniculata* var. *litigiosa* endemismo esclusivo delle rupi del M.te Argentario) e complessi carsici ipogei ed epigei.

Criticità che interessano Monte Argentario

- Il Monte Argentario costituisce un target geografico della Strategia regionale per la biodiversità, risultando interessato da intensi e opposti processi di perdita degli ambienti agropastorali e dei terrazzamenti per abbandono ed evoluzione della vegetazione e di sviluppo urbanistico residenziale e turistico alberghiero.

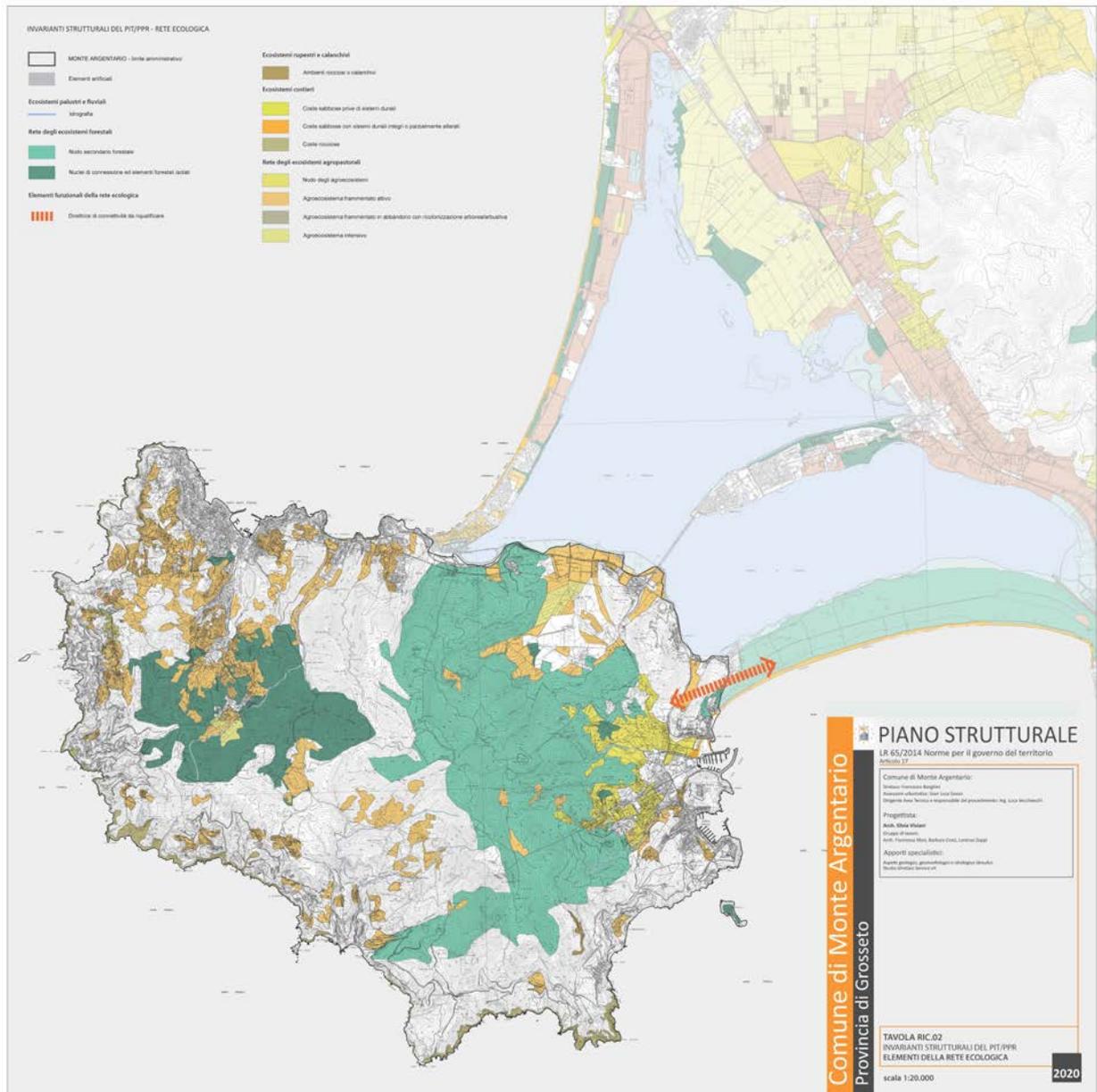
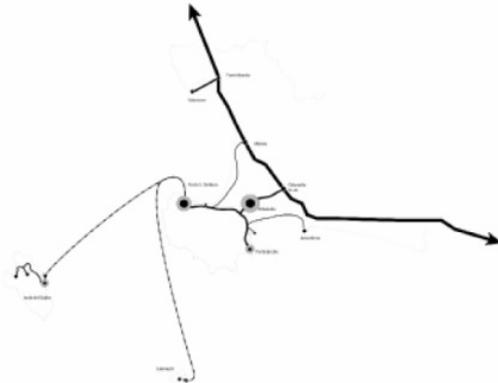
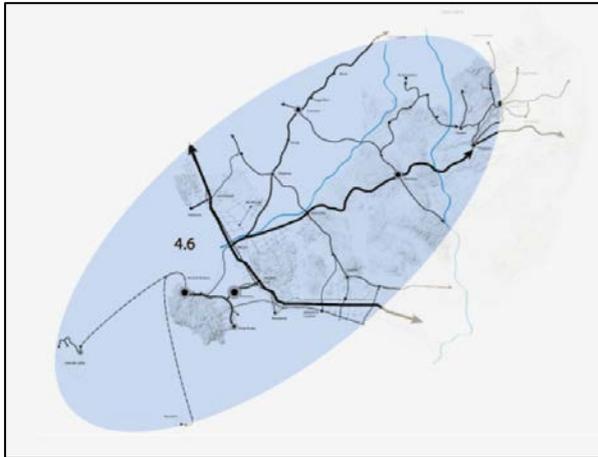


Tavola ricognitiva allegata alla presente relazioni “RIC-02 Elementi della rete ecologica”, scala orig. 1:20.000

4.3.3 Struttura Insediativa

La struttura insediativa dell'ambito è caratterizzata dal morfotipo n. 4. “Morfotipo insediativo a pettine delle penetranti vallive sull’Aurelia” (Articolazione territoriale 4.6 Valle dell’Albegna e del Fiora, Argentario e isola del Giglio). Di seguito si riportano gli schemi descrittivi del Morfotipo n. 4.6.



Descrizione strutturale¹⁰

Il sistema insediativo si è andato strutturando storicamente su due direttrici trasversali di origine etrusca che assicuravano i collegamenti tra la costa tirrenica e l'entroterra:

la Strada Maremmana (ora SR 74), che collegava il promontorio dell'Argentario e i centri costieri di Porto Ercole e Orbetello, risalendo i crinali delle colline dell'Albegna, attraverso i castelli di Marsiliana e di Manciano, fino al ventaglio dei centri dell'altopiano dei Tufi, Pitigliano, Sovana, Sorano, per proseguire poi in direzione dell'Umbria, verso Bolsena e Orvieto;

la Strada Amiatina (ora SR 323), che collegava l'entroterra senese e i centri della corona del Monte Amiata con il porto di Talamone, la foce dell'Albegna e il corridoio costiero, seguendo gli antichissimi percorsi della transumanza, attraverso i borghi fortificati di Magliano, Pereta, Scansano. Queste direttrici principali, pur variando nel tracciato (che si spostava a seconda dell'epoca sui crinali, come nel periodo etrusco e medievale, o verso valle, come nel periodo romano) e nella gerarchia (che mutava al mutare della gerarchia dei centri collegati) si sono consolidate nelle epoche successive fino ad assumere la conformazione attuale, mantenendo il ruolo di collegamento fra sistemi insediativi molto diversi sulla costa e nell'entroterra.

Innestandosi sul collegamento longitudinale costiero, ricostituito in epoca moderna nel fascio Via Aurelia-ferrovia, vanno a strutturare il telaio su cui si organizza l'insediamento dell'ambito: un sistema a pettine con due assi trasversali che si dipartono dal corridoio costiero e si dirigono verso l'entroterra collinare.

Su questo sistema di pianura si innesta lungo l'Aurelia la viabilità di collegamento con i porti in particolare quella che, attraverso l'istmo della cittadina lagunare di Orbetello, sulla diga di epoca leopoldina, portava verso i porti dell'Argentario con i collegamenti alle isole del Giglio e Giannutri, viabilità storicamente multi-modale, supportata da una diramazione della ferrovia da Orbetello Scalo all'importante porto minerario, commerciale, militare e industriale di Porto Santo Stefano, ora

¹⁰ Contenuti estratti dalla scheda d'ambito n. 20 Bassa Maremma e ripiani tufacei del PIT/PPR della Regione Toscana, invariante strutturali e sintesi interpretativa

dismessa, e anche da un canale navigabile, parimenti dismesso, attraverso la laguna e gli stretti di Santa Liberata fino al porto marittimo.

Costituiscono particolari valori per l'ambito le reti di città tra cui le testate di porto del promontorio dell'Argentario e l'Isola del Giglio" costituite dal sistema dei porti storici (Porto Ercole e Porto Santo Stefano) e approdi turistici (Cala Galera e Santa Liberata) dell'Argentario, imperniato alla terraferma e al corridoio infrastrutturale tramite la SP 161 di P.S. Stefano (ex SS 440) che attraversa il centro lagunare di Orbetello fino allo Scalo su ferrovia/Aurelia e la SP Giannella lungo il tombolo fra Santa Liberata ed Albinia.

Criticità che interessano Monte Argentario

- pressione insediativa delle espansioni dei principali centri costieri, con uno sviluppo accelerato avvenuto secondo varie tipologie di espansione: sui versanti dei promontori (Porto Santo Stefano, Porto Ercole) (...), espansioni moderne di scarso valore architettonico che presentano tutte grande visibilità e decise criticità paesaggistiche; si evidenzia poi la presenza di quartieri residenziali stagionali a bassa densità, dalla qualità architettonica e paesistica più elevata, seppure quasi spopolati ad eccezione della stagione estiva (seconde case), a Poggio Pertuso, Terrarossa, sulle alte coste dell'Argentario fra Santa Liberata e P.to S. Stefano, Cala Moresca e Cala Piccola, Carrubo e Sbarcatello.
- proliferazione di piattaforme turistico ricettive in ambiti costieri sensibili ad elevato rischio ambientale o di particolare pregio naturalistico e presenza di enclaves ad uso turistico ricettivo caratterizzate da tessuti ad alta densità e dall'uniformità dei tipi edilizi (...);
- presenza episodica puntuale, ma di elevato impatto ecologico e paesaggistico, di piattaforme produttive o militari dismesse, caratterizzate da seri problemi di bonifica ambientale e riconversione funzionale: (...) le torri fatiscenti delle ex miniere nei pressi di Terrarossa sull'Argentario; le strutture militari al Campone e il Fortino del Pozzarello nei pressi di P.to S. Stefano.
- diffusione recente in territorio rurale sub-costiero di residenze singole, lottizzazioni, capannoni artigianali (...)

4.3.4 Struttura Agroforestale

Descrizione¹¹

Sistemi agroambientali

Il Monte Argentario, rilievo collinare dal profilo pronunciato unito alla terraferma da due tomboli, è in parte coperto da macchia mediterranea e gariga, in parte da coltivi d'impronta tradizionale terrazzati, per lo più oliveti e vigneti, corrispondenti ai morfotipi 12 e 18 che oggi rappresentano gli aspetti di principale valore e sono minacciati da imponenti dinamiche di abbandono.

Criticità che interessano Monte Argentario

- abbandono dei contesti collinari più marginali, dovuto alla scarsa redditività delle attività agropastorali in quelle aree, cui si collegano processi di rinaturalizzazione con espansione

¹¹ Contenuti estratti dalla scheda d'ambito n. 20 Bassa Maremma e ripiani tufacei del PIT/PPR della Regione Toscana, invariante strutturali e sintesi interpretativa

della vegetazione spontanea. (...). Dinamiche di abbandono interessano in modo spiccato le aree terrazzate del Monte Argentario (morfotipi 12 e 18);

- artificializzazione degli ambienti planiziali e costieri dovuta alla realizzazione di espansioni insediative a carattere industriale e turistico-ricettivo.

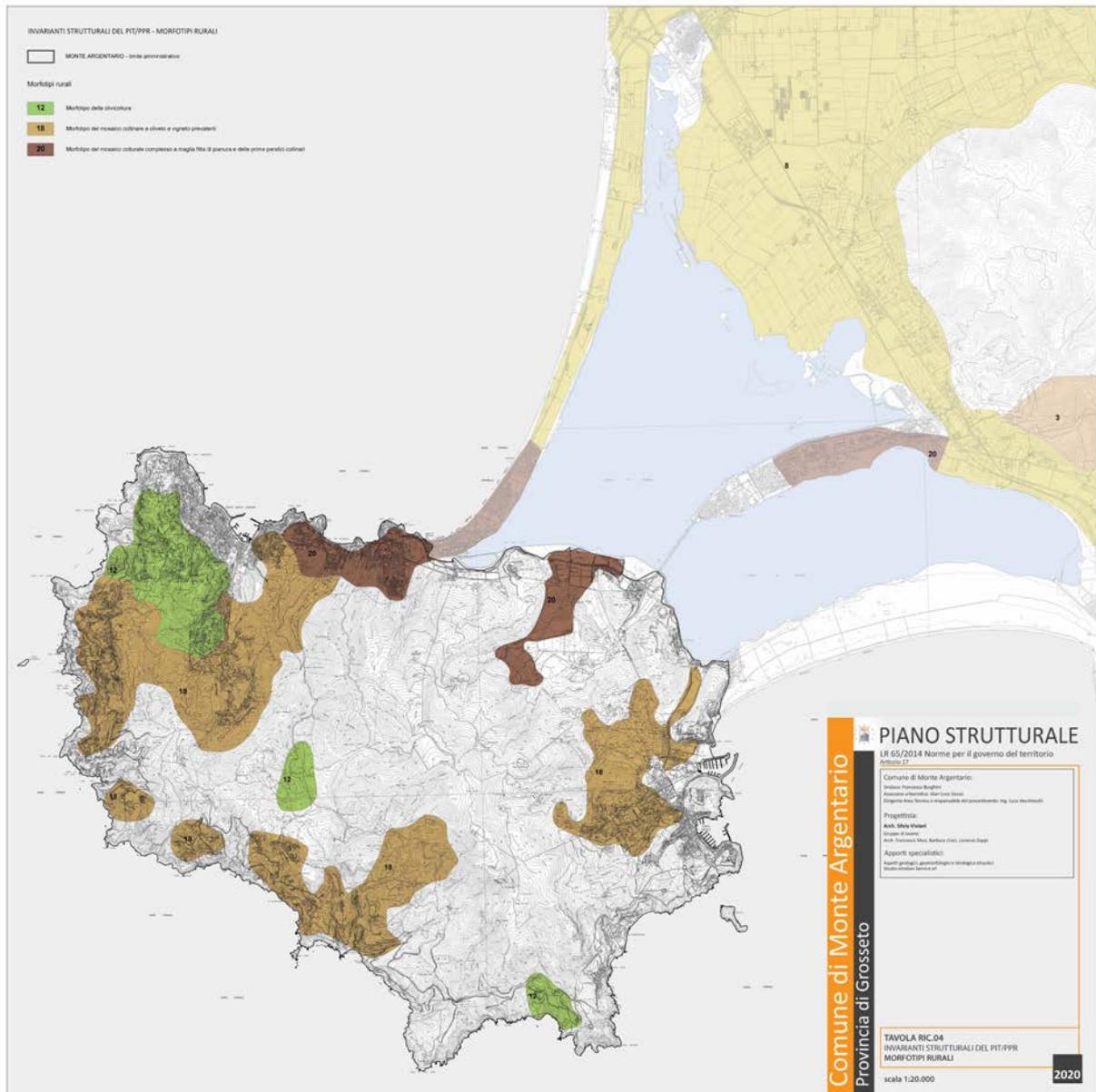


Tavola ricognitiva allegata alla presente relazioni “RIC-04 Morfotipi rurali”, scala originale 1:20.000

4.3.5 Patrimonio Culturale

Risorse storico-culturali che caratterizzano monte Argentario

Il PIT evidenzia una pluralità di valori insediativi e urbani che caratterizzano il Comune di Monte Argentario e il suo contesto paesaggistico:

- i castelli e borghi fortificati medievali, situati su alture a dominio della costa (Capalbio, Giglio Castello, Porto Ercole) e il sistema di fortezze e fortificazioni costiere dello Stato dei Presidiosi spagnoli: la Rocca, Forte Filippo, Forte Stella, Santa Barbara, Santa Caterina a Porto Ercole; la Fortezza a P.to S. Stefano;
- il sistema di torri di avvistamento costiere, che si posizionano su promontori naturali (come ad esempio le torri sui crinali dell'Uccellina e intorno all'Argentario ove se ne contano quasi venti, sulle alture del Giglio e di Talamonaccio, ecc.);
- i sentieri di eccezionale valore paesaggistico che percorrono il promontorio dell'Argentario, collegando il complesso del Convento/Noviziato dei Frati Passionisti, principale emergenza architettonica del sistema di viabilità storica minore, con torri, piccole chiese, casali antichi. Il riferimento è la SP 77 del Convento, che offre visuali spettacolari sulla laguna di Orbetello, i tomboli e i poggi, e la Strada Panoramica che percorre, a tratti sterrata e a picco sul mare, l'intero perimetro della penisola;
- le vestigia etrusco-romane sulla costa, nello specifico la villa imperiale di Domiziano a Santa Liberata, vicino a Porto Santo Stefano.

Beni paesaggistici

L'ambito di Monte Argentario è interessato dalla presenza di numerosi Beni Paesaggistici che sono stati oggetti di una prima ricognizione e rappresentazione cartografica in scala 1:20.000, Tavole STA.01 e STA.02, che accompagnano la presente Relazione di avvio del procedimento urbanistico del PS.

Di seguito sono elencati i Beni paesaggistici relativi al territorio comunale.

Beni paesaggistici vincolati di cui all'art. 136 del Codice dei Beni culturali

- INTERO TERRITORIO DEL COMUNE DI MONTE ARGENTARIO - Codice identificativo 54/1958.

Beni paesaggistici vincolati di cui all'art. 142 del Codice dei Beni culturali

- Territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia;
- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi - Art. 142, lettera b) del Codice dei Beni Culturali;
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D: 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna - Art. 142, lettera c) del Codice dei Beni Culturali;
- Territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 - Art. 142, lettera g) del Codice dei Beni Culturali;
- Zone di interesse archeologico - Art. 142, lettera m) del Codice dei Beni Culturali - Denominazione: Santa Liberata.



1 - La costa nei pressi di Porto Santo Stefano

2 - Fortificazione costiera dello Stato dei Presidios spagnoli - Forte Filippo

3 - Convento/Noviziato dei Frati Passionisti

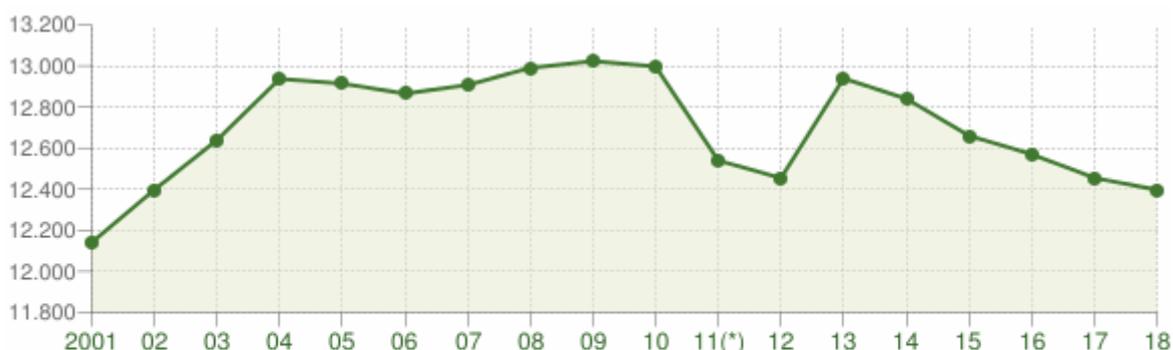
4 - vestigia etrusco-romane sulla costa - Villa imperiale di Domiziano a Santa Liberata

4.3.6 Aspetti Demografici E Sociali

La popolazione residente del Monte Argentario è di **12.397 abitanti** (dato riferito al 2019).

Di seguito sono riportati grafici relativi all'andamento demografico, alla composizione sociale e ai flussi migratori nel comune di Monte Argentario dal 2001 al 2018.¹²

Andamento demografico



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO (GR) - Dati ISTAT al 31 dicembre - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

(*) Nota: La popolazione residente a Monte Argentario al Censimento 2011, rilevata il giorno 9 ottobre 2011, è risultata composta da 12.556 individui, mentre alle Anagrafi comunali ne risultavano registrati 13.034. Si è, dunque, verificata una differenza negativa fra popolazione censita e popolazione anagrafica pari a 478 unità (-3,67%). Per eliminare la discontinuità che si è venuta a creare fra la serie storica della popolazione del decennio intercensuario 2001-2011 con i dati registrati in Anagrafe negli anni successivi, si ricorre ad operazioni di ricostruzione intercensuaria della popolazione.

Variazione percentuale della popolazione

Le variazioni annuali della popolazione di Monte Argentario espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia di Grosseto e della regione Toscana.



Variazione percentuale della popolazione

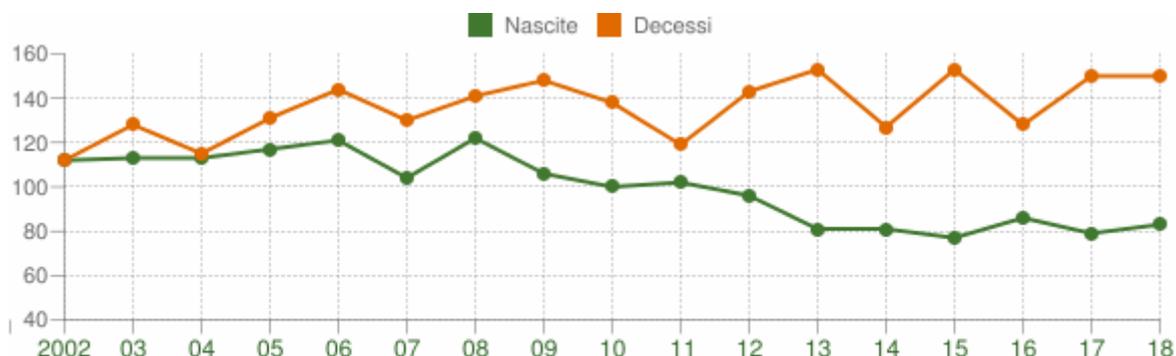
COMUNE DI MONTE ARGENTARIO (GR) - Dati ISTAT al 31 dicembre - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

¹² Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno

Movimento naturale della popolazione

Il movimento naturale di una popolazione in un anno è determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi ed è detto anche saldo naturale. Le due linee del grafico in basso riportano l'andamento delle nascite e dei decessi negli ultimi anni.

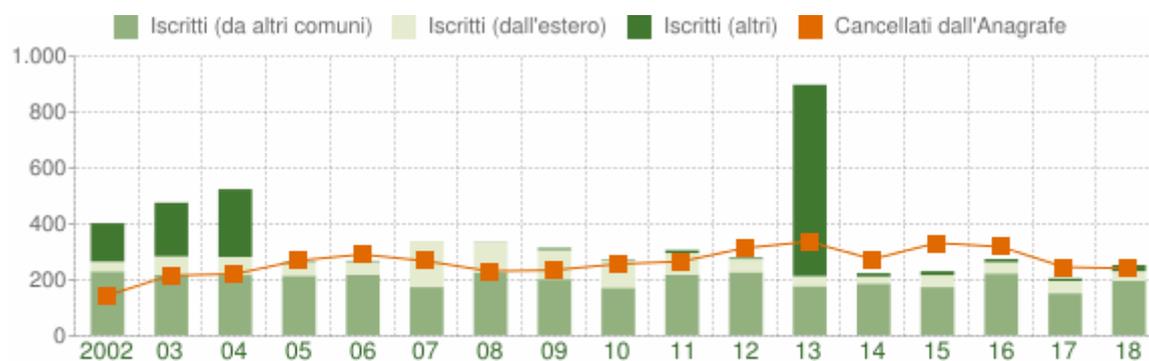


Movimento naturale della popolazione

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO (GR) - Dati ISTAT (1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Flusso migratorio della popolazione e composizione per provenienza

Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Monte Argentario negli ultimi anni. Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi.



Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO (GR) - Dati ISTAT (1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Gli stranieri residenti a Monte Argentario al 1° gennaio 2019 sono **708** e rappresentano il 5,7% della popolazione residente.



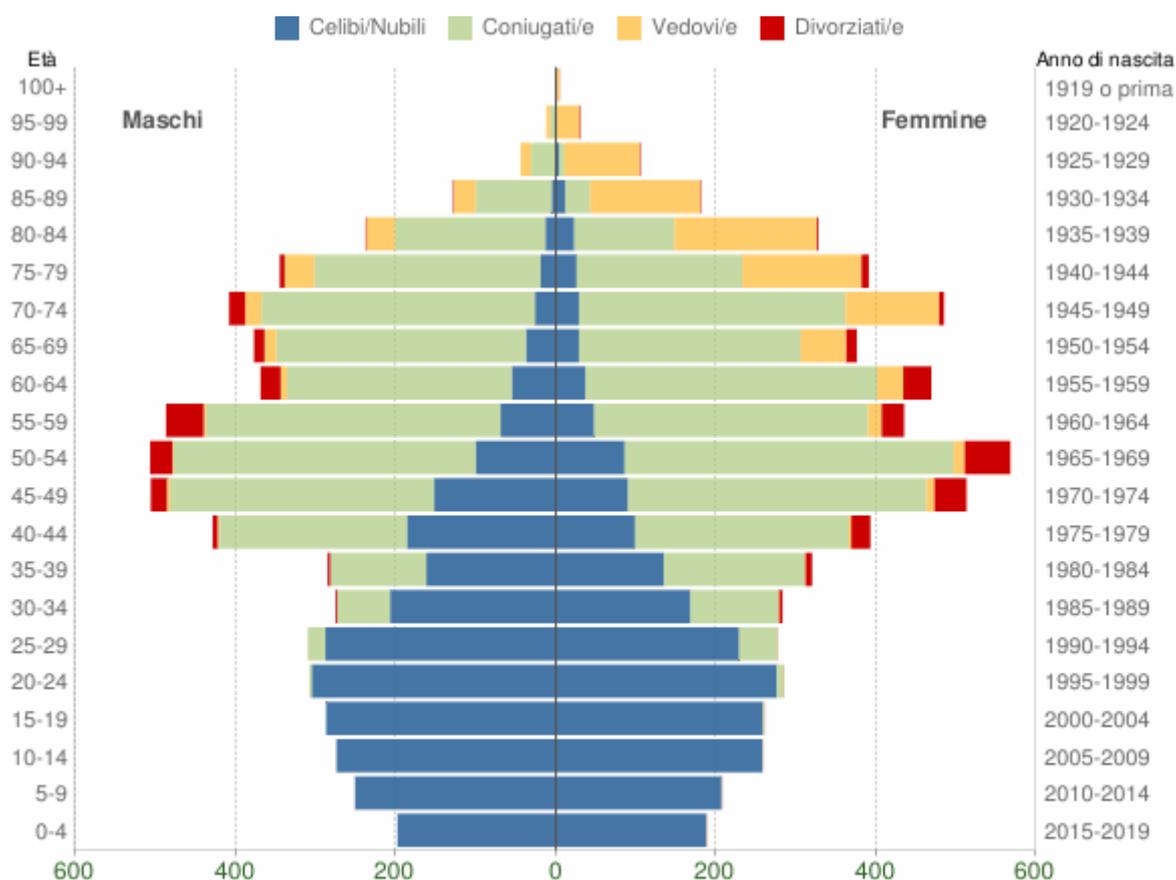
La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dalla Romania con il 44,5% di tutti gli

stranieri presenti sul territorio, seguita dalla Repubblica Moldova (6,1%) e dalla Tunisia (5,5%).

Distribuzione della popolazione residente per età, sesso e stato civile - 2019

Il grafico in basso, detto "Piramide delle Età", rappresenta la distribuzione della popolazione residente a Monte A. per età, sesso e stato civile al 1° gennaio 2019.

La popolazione è riportata per classi quinquennali di età sull'asse Y, mentre sull'asse X sono riportati due grafici a barre a specchio con i maschi (a sinistra) e le femmine (a destra). I diversi colori evidenziano la distribuzione della popolazione per stato civile: celibi e nubili, coniugati, vedovi e divorziati.



Popolazione per età, sesso e stato civile - 2019

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO (GR) - Dati ISTAT 1° gennaio 2019 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

In generale, la "forma" di questo tipo di grafico dipende dall'andamento demografico di una popolazione, con variazioni visibili in periodi di forte crescita demografica o di cali delle nascite per guerre o altri eventi. In Italia ha avuto la forma simile ad una "piramide" fino agli anni '60, cioè fino agli anni del boom demografico.

Distribuzione della popolazione residente per età, sesso e stato civile - dati in dettaglio 2019

Età	Celibi /Nubili	Coniugati /e	Vedovi /e	Divorziati /e	Maschi	Femmine	Totale	
								%
0-4	386	0	0	0	198 51,3%	188 48,7%	386	3,1%
5-9	458	0	0	0	251 54,8%	207 45,2%	458	3,7%
10-14	532	0	0	0	274 51,5%	258 48,5%	532	4,3%
15-19	546	1	0	0	287 52,5%	260 47,5%	547	4,4%
20-24	581	12	0	0	308 51,9%	285 48,1%	593	4,8%
25-29	517	70	0	0	310 52,8%	277 47,2%	587	4,7%
30-34	375	176	1	6	275 49,3%	283 50,7%	558	4,5%
35-39	297	296	1	11	285 47,1%	320 52,9%	605	4,9%
40-44	285	502	5	30	429 52,2%	393 47,8%	822	6,6%
45-49	242	703	14	60	506 49,7%	513 50,3%	1.019	8,2%
50-54	186	789	15	85	507 47,2%	568 52,8%	1.075	8,7%
55-59	117	710	20	75	487 52,8%	435 47,2%	922	7,4%

60-64	92	645	41	60	369 44,0%	469 56,0%	838	6,8%
65-69	66	589	72	26	377 50,1%	376 49,9%	753	6,1%
70-74	55	675	137	26	408 45,7%	485 54,3%	893	7,2%
75-79	45	490	186	15	345 46,9%	391 53,1%	736	5,9%
80-84	36	313	214	3	238 42,0%	328 58,0%	566	4,6%
85-89	17	126	165	2	128 41,3%	182 58,7%	310	2,5%
90-94	5	37	107	1	44 29,3%	106 70,7%	150	1,2%
95-99	1	7	34	1	12 27,9%	31 72,1%	43	0,3%
100+	0	0	4	0	0 0,0%	4 100,0%	4	0,0%
Totale	4.839	6.141	1.016	401	6.038 48,7%	6.359 51,3%	12.397	100,0%

Distribuzione della popolazione per classi di età da 0 a 18 anni - dati in dettaglio riferiti al 2019

Età	Maschi	Femmine	Totale
0	45	30	75
1	39	43	82
2	43	41	84
3	35	38	73

4	36	36	72
5	52	39	91
6	45	49	94
7	53	34	87
8	49	42	91
9	52	43	95
10	61	59	120
11	42	48	90
12	58	56	114
13	55	54	109
14	58	41	99
15	61	51	112
16	66	42	108
17	54	53	107
18	59	67	126

Le attività socio economiche¹³

Nel 2011 (ISTAT, ultimo Censimento Industria e Servizi, 2011) nel Comune di Monte Argentario si avevano 2.742 addetti distribuiti in 1.147 unità attive (UA). Il settore economico maggiormente presente è “Commercio all’ ingrosso e al dettaglio” che presenta 257 UA e 593 addetti (rispettivamente il 22 % e il 21,6 % del totale comunale).

Il secondo settore per consistenza in termini di addetti sono le “Costruzioni” che presenta invece 197 UA e 421 addetti (rispettivamente il 17,7 % e il 15,35 % del totale comunale). Sono presenti due settori che si posizionano al terzo e quarto posto per consistenza in termini di addetti e cioè le “Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione ” con 122 UA e 378 addetti (rispettivamente il 10,63 % e il 13,78 % del totale comunale); e le “Attività manifatturiere” con 116 UA e 342 addetti (rispettivamente il 10,11 % e il 12,47 % del totale comunale). In decrescita rispetto al 2001 il numero di addetti del settore “Pesca e

¹³ dati estratti dalla relazione "Rapporto di monitoraggio dello stato di attuazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico"

acquacoltura” che passano da 209 addetti a 173.

La tabella successiva mostra la suddivisione delle attività produttive prevalenti presenti nel territorio e ricavate dall'ISTAT.

Tipo dato	numero unità attive		numero addetti		
	Anno	2001	2011	2001	2011
Settore di attività economica (ATECO 2007)		i²			
TOTALE		1113	1147	2645	2742
Agricoltura, silvicoltura e pesca		47	49	213	173
Attività manifatturiere		127	116	325	342
Fornitura di energia elettrica, gas, ecc.			1		3
Fornitura di acqua reti fognarie, attività gestione rifiuti e risanamento		1	1	4	19
Costruzioni(edifici, ingegneria civile, ecc)		150	197	347	421
Commercio all'ingrosso e al dettaglio		291	257	583	593
Trasporto e magazzinaggio		47	54	177	196
Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione		128	122	425	378
Servizi di informazione e comunicazione		7	9	20	22
Attività immobiliari		49	71	73	95
Attività professionali, scientifiche e tecniche		88	108	127	154
Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese		37	43	82	84

1 Il Censimento 2011 è il primo censimento online con i questionari compilati anche via web.

2 Al fine di rendere confrontabili i dati, nel censimento del 2011 sono state considerate soltanto le unità locali che al 31 dicembre 2011 sono risultate presidiate da almeno una risorsa umana (addetto, lavoratore esterno, lavoratore temporaneo o volontario). Ciò permette di equiparare il campo di osservazione del censimento 2011 a quello del 2001.

Il turismo¹⁴

L'offerta turistica del Comune di Monte Argentario ha avuto negli anni dal 2002 al 2018 un trend positivo con una capacità complessiva pari a 2.190 posti letto distribuiti in 32 strutture ricettive a sua volta suddivise in diverse tipologie elencate nella seguente tabella.

Tipologia	Numero	Capacità ricettiva
Alberghi	16	1.002
Residenze turistico alberghiere	5	351
Campeggi e Villaggi turistici	1	700
Alloggi in affitto	7	67
Agriturismi	3	70
Totale	32	2.190

*Dati estratti il 06 aprile 2020, da Turismo. Istat
fonte <http://dati.istat.it/#>*

E' opportuno analizzare anche i dati relativi al movimento turistico del Comune di Monte Argentario relativo agli ultimi quattro anni per valutarne l'entità ed il trend. La tabella seguente riporta i dati a partire dall'anno 2014 (primo dato disponibile ISTAT). Il dato viene suddiviso per tipologia di **arrivi**

¹⁴ dati estratti dalla relazione "Rapporto di monitoraggio dello stato di attuazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico"

turistici, tra flusso nazione e flusso straniero, ai quali vengono sommati il numero di clienti, italiani e stranieri, ospitati negli esercizi ricettivi nel periodo considerato; mentre nel numero delle presenze si sommano il numero delle notti trascorse dai clienti negli esercizi ricettivi.

Periodo/strutture		Italiani		Stranieri		Totale	
		Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
2014	Alberghiero	30.535	79.150	14.418	51.928	44.953	131.078
	Extra alberghiero	5.719	32.865	607	5.191	6.326	38.056
2015	Alberghiero	29.435	80.034	14.322	49.580	43.757	129.614
	Extra alberghiero	7.615	37.574	854	4.334	8.469	41.908
2016	Alberghiero	30.107	79.039	15.286	54.507	45.393	133.246
	Extra alberghiero	7.875	36.471	1.157	6.014	9.032	42.485
2017	Alberghiero	31.352	81.862	17.317	55.417	48.669	137.279
	Extra alberghiero	10.248	46.515	1.370	6.053	11.618	52.568
2018	Alberghiero	31.383	81.714	16.555	50.727	47.938	132.441
	Extra alberghiero	9.865	46.308	1.386	4.812	11.251	51.120

In merito agli arrivi si evidenzia sia per il comparto alberghiero che extra alberghiero un trend di crescita costante ad eccezione del 2018, dove l'alberghiero ha segnato una variazione percentuale negativa di presenze del -3,5% rispetto al 2017 ed una lieve dell'extra alberghiero pari a circa 1,8%.

4.4 ANALISI E APPROFONDIMENTI CONOSCITIVI SPECIFICI PER IL PO – METODOLOGIE E INDIRIZZI

Analisi dello stato di attuazione, in relazione agli strumenti di pianificazione esistenti

La disamina dello stato di attuazione del primo Regolamento Urbanistico e del Piano Strutturale ha permesso di individuare le criticità emerse nell'attuazione, e, visto il nuovo quadro legislativo e della pianificazione regionale e provinciale si procederà a un'equilibrata evoluzione dei contenuti della nuova programmazione urbanistica, con approfondimenti conoscitivi mirati, , semplificazione delle Norme tecniche di attuazione del RU vigente per redigere quelle del PO ai fini di certezza e facile comprensione, rappresentazioni grafiche innovate laddove utile per la miglior aderenza ai dati di contesto e al raggiungimento degli obiettivi.

Approfondimenti conoscitivi per la città esistente

La L.R. 65/2014 chiede che il Piano Operativo sia sostenuto da un sufficiente quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente, delle aree urbanizzate e delle relative criticità. Anche in riferimento ai contenuti del PIT/PPR relativi alle morfologie insediative, particolare importanza assume lo studio dei tessuti urbani consolidati.

I tessuti urbani si configurano come porzioni di città all'interno dei quali sono forti i caratteri relazionali (funzionale, morfologica, ambientale, paesaggistica, fisica e percettiva).

Ogni tessuto si differenzia per formazione storica, caratteri insediativi (rapporto tra tipi edilizi e struttura urbana) e attività allocate e allocabili. Su ciò si baseranno le regole per la gestione degli insediamenti esistenti e si valuteranno le opzioni per i progetti di riqualificazione urbana.

Le regole per la gestione degli insediamenti esistenti saranno tali da permettere verifiche di compatibilità fra usi, efficientamento energetico, miglioramento delle condizioni abitative in relazione ai cicli di vita e alle esigenze delle persone,.

Per le attività produttive, industriali, artigianali, turistiche, commerciali, le regole saranno pensate per permettere il loro sviluppo, definendo con chiarezza ciò che risulta incompatibile con il patrimonio territoriale.

Il sistema degli spazi e attrezzature a valenza collettiva comporrà il piano operativo pubblico, attuabile con il concorso di risorse pubbliche e private, coordinato con il programma delle opere pubbliche, i piani della classificazione acustica, degli orari e della mobilità.

Lo studio dei tessuti urbani consolidati e l'individuazione della trama della città pubblica interesseranno i territori urbanizzati di Porto Santo Stefano, Pozzarello, Santa Liberata, Terra Rossa, Poggio Pertuso e Porto Ercole.

Il territorio rurale

La normativa del territorio rurale è adeguata alle disposizioni della LR 65/2014 e del regolamento attuativo, per il perseguimento degli obiettivi di qualità di cui all'art. 68 della legge.

Seguendo l'art. 64 della legge, il territorio rurale di Monte Argentario è costituito da aree agricole e forestali ("aree rurali"), aree ad elevato grado di naturalità e ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.

Queste ultime sono sporadicamente presenti lungo tutta la costa dell'Argentario, in particolare si tratta di campeggi o aree pianificate ed edificate negli anni, sulla base una progettazione unitaria, con prevalente funzione turistico ricettiva. Non sono presenti veri e propri nuclei rurali.

Il territorio "rurale" di Monte Argentario è piuttosto caratterizzato dalla presenza di edificato sparso, prevalentemente ville private utilizzate come seconde case, e da una pluralità di valori insediativi e paesaggistici di notevole interesse. Pensiamo per esempio al sistema di fortezze e fortificazioni costiere e al sistema di torri di avvistamento, che si posizionano su promontori naturali.

Vi sono inoltre sentieri, anch'essi di eccezionale valore paesaggistico, che percorrono il promontorio, collegando il complesso del Convento dei Frati Passionisti, principale emergenza architettonica del sistema di viabilità storica minore, con torri, piccole chiese, casali antichi.

Nel territorio rurale saranno favoriti interventi di adeguamento della percorribilità e dell'accessibilità, con l'individuazione di alcuni nuovi parcheggi e il progressivo incremento di piste ciclabili, percorsi trekking e a cavallo, passeggiate pedonali, per connettere i patrimoni naturalistici, storici e archeologici.

Aspetti geologici e geologico-tecnici

Le indagini geologiche e geologico-tecniche sono in corso di svolgimento e sono finalizzate alla redazione contestuale di Piano strutturale e Piano operativo, secondo la metodologia di seguito sintetizzata.

Per quanto riguarda gli **aspetti geologici** come base di inquadramento territoriale, la cartografia geologica regionale a scala 1:10.000 (DB Geologico – GEOscopio – fonte: Regione Toscana), come indicato nel punto 2.1, lettera B.1 dell'allegato A del D.P.G.R. 5/R/2020. Tale cartografia è stata realizzata nel periodo 2002 – 2006 e raccordata a livello regionale fra il 2009 e il 2011 dal Centro di GeoTecnologie (CGT) dell'Università degli Studi di Siena in collaborazione con l'Istituto Nazionale di Fisica Nucleare (INFN), con il Dipartimento di Scienze della Terra dell'Università di Pisa, con la Litografia Artistica Cartografica s.r.l. di Firenze e con la Matraia s.r.l. di Lucca. Sempre ai sensi del punto 2.1, lettera B.1 dell'allegato A del D.P.G.R. 5/R/2020, la carta geologica verrà corredata da sezioni geologiche opportunamente localizzate rappresentative del contesto geologico in studio.

Per quanto riguarda gli **aspetti geologico-tecnici**, verrà realizzata una carta geologico-tecnica limitata al territorio urbanizzato comunale (Porto Ercole, Porto Santo Stefano e altre frazioni secondarie da concordare con l'Amministrazione Comunale), come indicato nel punto 2.1, lettera B.3 dell'allegato A del D.P.G.R. 5/R/2020.

Per realizzare tale carta si prenderanno a riferimento gli aspetti geologici e gli aspetti geomorfologici caratterizzanti le aree urbanizzate suddette. In aggiunta a ciò, al fine di definire con dettaglio le caratteristiche delle unità litotecniche, quali litologia, stratificazione, grado di fratturazione e grado di consistenza/addensamento, verrà preso a riferimento l'insieme delle indagini geognostiche e geofisiche realizzate nel corso degli anni nel territorio comunale in studio.

In particolare verranno raccolte le indagini geognostiche e geofisiche catalogate nel database comunale, nel database regionale/provinciale e nel database nazionale (fonte ISPRA – Istituto Superiore per la Protezione e Ricerca Ambientale).

L'insieme delle indagini raccolte verrà cartografata in una specifica carta denominata “Carta delle indagini e dei dati di base” così come indicato nel punto 2.2 dell'allegato A del D.P.G.R. 5/R/2020. La carta geologico-tecnica verrà realizzata secondo le istruzioni tecniche regionali del Programma di Valutazione Effetti Locali (Programma VEL), così come indicato al punto 2.1, lettera B.6.2 dell'allegato A del D.P.G.R. 5/R/2020.

Per quanto riguarda gli **aspetti geomorfologici**, a supporto degli studi geologici per i nuovi strumenti urbanistici, verranno presi a riferimento, sia gli strumenti urbanistici vigenti comunali, sia il database geomorfologico e grotte e carsismo della Regione Toscana. Tali studi rappresentano il quadro conoscitivo di base da sviluppare tramite approfondimenti comprensivi di rilevamenti e sopralluoghi.

Ulteriori studi specifici da sviluppare in due fasi:

PRIMA FASE

- Fotointerpretazione geomorfologica, tramite visione stereoscopica dei fotogrammi aerei, con copertura territoriale comunale completa, forniti dalla Regione Toscana all'amministrazione comunale. Il volo aereo preso a riferimento è quello denominato BLOM-CGR Parma AGEA del 2013;

- Fotointerpretazione multitemporale (dal 1954 ad oggi) della linea di costa tramite visione delle ortofoto regionali reperibili sul portale GEOscopio. Tale studio permetterà di analizzare situazioni di criticità legate alla dinamica costiera;
- Visione dei dati di monitoraggio interferometrico messi a disposizione dalla Regione Toscana. I dati si basano su analisi di immagini SAR satellitari e mettono in mostra variazioni morfologiche multitemporali del territorio sorvolato, con particolare riferimento a punti fissi di aggancio a terra (edifici e altre strutture antropiche e non). La visione dei suddetti dati può mettere in evidenza dinamiche geomorfologiche di versante e carsiche in atto da approfondire nella seconda fase di studio;
- Visione dei rilievi LIDAR che coprono il territorio comunale. Tali rilievi sono realizzati dal Ministero dell’Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e messi a disposizione dalla Regione Toscana sul proprio portale GEOscopio. Tali rilievi sono effettuati tramite tecnica di telerilevamento attivo aereo a scala 1:2.000 e permettono di mettere in evidenza variazioni morfologiche di dettagli utili per cartografare con sufficiente precisione le forme geomorfologiche, sia di versante che carsiche.

SECONDA FASE

- Rilievo geomorfologico di campagna di area vasta con approfondimenti specifici nelle aree che presentano criticità geomorfologiche (forme attive e quiescenti), queste ultime messe in evidenza nella prima fase di studio. Il rilievo geomorfologico di campagna verrà svolto anche in contraddittorio con i tecnici dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Settentrionale;
- Realizzazione della carta geomorfologica come indicato nel punto 2.2 dell’allegato A del D.P.G.R. 5/R/2020 secondo le indicazioni e le “Specifiche Tecniche per la strutturazione, la codifica e l’acquisizione in formato digitale delle cartografie della Banca Dati Geomorfologica della Regione Toscana” così come indicato nel punto 2.1, lettera B.2 dell’allegato A del D.P.G.R. 5/R/2020.

In aggiunta a quanto riportato sopra e quanto indicato nell’allegato A del D.P.G.R. 5/R/2020 verrà realizzata una carta delle pendenze a partire dal dato raster “Terrain slope” della Regione Toscana.

Tale carta, oltre a definire l’andamento morfologico del territorio comunale, sarà propedeutica alla definizione della pericolosità geologica del territorio comunale, essendo l’acclività una delle discriminanti per la distinzione fra classi di pericolosità geologica media (G.2) ed elevata (G.3), così come riportato al punto 2.1, lettera C.1 dell’allegato A del D.P.G.R. 5/R/2020 e nello specifico punto” Definizione della pericolosità geologica comunale”.

Aspetti idrogeologici

Per la definizione degli aspetti idrogeologici verrà preso a riferimento il quadro geologico e geologico-tecnico come sopra definito. Sulla base dei suddetti aspetti verranno definite unità idrogeologiche che consisteranno in una o più formazioni geologiche o unità litotecniche. Le unità idrogeologiche, così definite, verranno differenziate sulla base della permeabilità delle formazioni geologiche inserite nelle suddette unità.

La permeabilità verrà ricavata attraverso studi idrogeologici presenti in letteratura o eseguiti a

supporto degli strumenti urbanistici vigenti o attraverso indagini geognostiche specifiche presenti nei database già indicati.

In aggiunta alla differenziazione idrogeologica suddetta, ai fini della realizzazione della carta idrogeologica, ai sensi del punto 2.2 dell'allegato A del D.P.G.R. 5/R/2020, verranno individuati i corpi idrici sotterranei presenti nel territorio comunale e dove possibile verranno definitivi degli schemi di circolazione idrica sotterranea. Per far ciò ci baseremo su studi idrogeologici presenti in letteratura o eseguiti a supporto degli strumenti urbanistici vigenti.

Nelle aree di fondovalle verrà definita un pattern isopiezometrico basato sugli studi idrogeologici presenti in letteratura, aggiornati tramite un controllo random nei pozzi presenti nelle aree territoriali di interesse.

La carta idrogeologica si concluderà con l'inserimento dei punti di approvvigionamento (pozzi e sorgenti) presenti nel territorio comunale.

I punti di captazione della risorsa idrogeologica verranno definiti a partire dal database comunale, dal database provinciale, dal database regionale e dal database di nazionale (fonte ISPRA – Istituto Superiore per la Protezione e Ricerca Ambientale – per i soli punti con profondità di terebrazione superiore o uguale a 30 m). Tali punti verranno differenziati in base alla tipologia di uso (domestico, irriguo, potabile, ...).

Definizione della pericolosità geologica comunale

Al termine delle fasi di sintesi delle conoscenze, analisi ed approfondimenti come definiti nei §§ precedenti ed eseguiti secondo le direttive tecniche riportate al punto 2.1, lettere B.1, B.2, B.3 e B.5 dell'allegato A del D.P.G.R. 5/R/2020, verrà valutata la pericolosità del territorio comunale in studio con particolare riferimento agli aspetti geologici (ai sensi del punto 2.1, lettera C.1 dell'allegato A del D.P.G.R. 5/R/2020) e alle problematiche idrogeologiche.

Per quanto riguarda la pericolosità geologica, la classificazione del territorio comunale in aree a diversa pericolosità geologica verrà eseguita secondo le direttive tecniche riportate al punto 2.1, lettera C.1 dell'allegato A del D.P.G.R. 5/R/2020 partendo dagli inquadramenti geologico-tecnici (per le sole aree urbanizzate, così come definito al punto 2.1 lettera B.3 dell'allegato A del D.P.G.R. 5/R/2020), geomorfologici, e di acclività del territorio comunale.

Le classi di pericolosità geologica sono differenziate sulla base dei seguenti aspetti:

- **Pericolosità geologica molto elevata (G.4):** aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione, ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo;
- **Pericolosità geologica elevata (G.3):** are in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso , fenomeni erosivi,; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi.

- **Pericolosità geologica media (G.2):** aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi;
- **Pericolosità geologica bassa (G.1):** aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

La carta di pericolosità geologica, essendo realizzata sulla base di un aggiornamento del quadro conoscitivo strutturato anche con rilievi di campagna in contraddittorio con i tecnici dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, costituirà aggiornamento del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico).

Definizione delle aree con problematiche idrogeologiche

In aggiunta alla valutazione della pericolosità geologica già descritta, a supporto del nuovo Piano Strutturale verrà realizzata una carta delle problematiche idrogeologiche che rappresenterà un'estensione della carta idrogeologica descritta come precedentemente descritto.

La carta delle problematiche idrogeologiche, innanzitutto, classificherà il territorio comunale in classi di vulnerabilità degli acquiferi presenti nel sottosuolo.

Tale classificazione terrà conto sia delle caratteristiche idrogeologiche (permeabilità) delle unità idrologiche facenti parte della carta idrogeologica sia della distribuzione geografica degli usi del suolo. Per quanto riguarda quest'ultimo aspetto verrà a preso a riferimento la carta degli usi del suolo presente nel portale GEOscopio della Regione Toscana.

Attraverso il progetto 'Rete permanente di monitoraggio territoriale per lo sviluppo sostenibile' è stata realizzata l'attività di 'Monitoraggio dell'Uso e Copertura del Suolo della Regione Toscana', denominato MUST. Il MUST ha interessato l'intero territorio regionale toscano, attraverso la fotointerpretazione per celle regolari da 250x250 metri, delle ortofoto dei voli 2007, 2010 e 2013, con la restituzione dei dati attraverso il sistema di nomenclatura 'Corine Land Cover', (CLC).

Tale nomenclatura è stata ampliata, per la Regione Toscana, fino ad un quinto livello per le tipologie forestali. Tale nomenclatura è stata ulteriormente legata, per la parte forestale, alle classificazioni INFC 2005 (Inventario Nazionale delle Foreste e dei serbatoi forestali di Carbonio) e IFT 1993 (Inventario Forestale della Toscana).

In aggiunta alla classificazione del territorio comunale in classi di vulnerabilità degli acquiferi, nella carta delle problematiche idrogeologiche verranno inseriti i pozzi o qualsiasi opera di captazione ad uso potabile acquedottistico. Ad ognuno di essi verrà associato la relativa zona di rispetto per la salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano ai sensi dell'art. 94, c.4 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.

Per quanto riguarda la qualità delle acque sotterranee, verrà inserita la zonazione dell'intrusione salina dei corpi idrici sotterranei così come definita dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale nel report di Agosto 2018.

Infine verranno inseriti tutti i siti oggetto di procedimento di bonifica attivi definiti da ARPAT (Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana) nel loro portale dedicato SISBON.

4.5 INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE E SCHEDE DI PROGETTO

La LR 65/2014 richiede al PO simulazioni progettuali con adeguato livello di approfondimento di tutte le aree oggetto di trasformazione.

Di seguito in sintesi la metodologia che sarà utilizzata:

- Si userà la figura del comparto perequato (indifferente ai confini di proprietà), quale unità minima per la trasformazione urbana, ove si distribuiscono interventi pubblici e privati in funzione dell'assetto da raggiungere. A ogni comparto può essere attribuito un tipo di spazio o attrezzatura pubblica o di interesse collettivo, rispondente all'esigenza del contesto: un giardino, una piazza, una porzione di viabilità o di pista ciclabile. I vari comparti possono essere collegati fra loro a creare parti di città. Il collegamento è costituito dalla continuità fisica o dal risultato atteso.
- L'ipotesi progettuale è illustrata tramite elaborati grafici e normativi e le schede progetto avranno diversi tipi di contenuti, sia prescrittivi che indicativi;
- Le schede saranno riferite sia alle trasformazioni interne al territorio urbanizzato, con sigla **AT.TU** e individuazione numerica progressiva, sia a quelle situate in territorio rurale e oggetto di Conferenza di copianificazione, individuate con sigla **AT.TR** e individuazione numerica progressiva;
- Per il monitoraggio, tutte le schede contengono una sezione riferita alla VAS e una con parametri di valutazione degli effetti territoriali, paesaggistici, economici e sociali che la LR 65 inserisce nei contenuti del piano.

Nella legge 65 si trovano misure incentivanti il recupero, per promuovere il contenimento del consumo di suolo e aumentare la qualità degli spazi urbani: forme incentivanti saranno riferite alle politiche del lavoro (attrattività di capacità produttive compatibili), a quelle per la casa (alloggi sociali) e a quelle ambientali (dotazioni naturali e corridoi di sostenibilità, eco efficienza degli edifici, sicurezza dei suoli e degli immobili, produzione di risorse).

Tra le **trasformazioni legate alla rigenerazione e alle riqualificazioni urbane** si segnalano per la loro rilevanza le seguenti previsioni:

- Riqualificazione dell'area del Siluripedio a Porto santo Stefano, con previsione di attrezzature pubbliche, ristoro e servizi;
- Recupero e riqualificazione dell'area Ex Aeronautica militare in località Campone a Porto Santo Stefano;
- Riqualificazione dell'area panoramica a Porto Ercole situata tra il lungomare Andrea Doria e Viale Caravaggio, con miglioramento dell'accessibilità, punto belvedere e attrezzature pubbliche.

Saranno individuati nuovi parcheggi e completamenti urbani collegati all'incremento della città pubblica e della edilizia residenziale pubblica.

Per la definizione del progetto di piano, l'individuazione degli interventi previsti e il dimensionamento complessivo del PS (Allegato n. 2 alla presente Relazione) si è tenuto conto dei contributi raccolti attraverso i due avvisi pubblici del 2016 e del 2019 emessi dall'Amministrazione Comunale di Monte Argentario per invitare la cittadinanza a presentare manifestazioni d'interesse in previsione delle varianti ai piani vigenti e della redazione dei nuovi Piani urbanistici comunali PS e PO.

4.6 INTERVENTI PREVISTI ALL'ESTERNO DEL TU OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

Il Comune di Monte Argentario procederà a convocare la Conferenza di Copianificazione di cui all'articolo 25 della LR 65/2014, contemporaneamente per il Piano strutturale e per il Piano operativo.

Le trasformazioni esterne al Territorio urbanizzato previste e oggetto della Conferenza sono elencate di seguito:

1. Via dell'Appetito a Porto Santo Stefano: nuova edificazione di strutture ricettive e servizi connessi;
2. Le Piane: Parco dello sport con attrezzature sportive, ristorazione e turistico ricettivo;
3. Terrarossa: Commerciale media struttura;
4. Le Miniere: Area attrezzata per sosta camper;
5. Le Miniere: Area attrezzata per sosta camper;
6. Feniglia: Campeggio - Turistico ricettivo;
7. Antenne: Osservatorio astronomico con parcheggio, ristoro e punto informazioni;
8. Via Panoramica, Poggio delle Buche: sistemazione di parcheggio temporaneo;
9. Poggio Pertuso: Turistico ricettivo termale;
10. Pimpinnacolo: Turistico ricettivo – Albergo con centro benessere e servizi connessi;
11. Strada Provinciale di Porto Ercole: Parcheggio con rimessaggio cicli e motocicli e produttivo di servizio alla nautica;
12. Santa Liberata: Produttivo di servizio alla nautica;
13. Santa Liberata:
 - 13.1 - Parcheggio scambiatore;
 - 13.2 - Parco avventura;
14. Spiaggia Acqua dolce: sistemazione di parcheggio temporaneo;
15. Spiaggia Lunga: Parcheggio e punto ristoro;
16. Pista ciclabile dell'Arentario:
 - 16.1 - Raccordo Santa Liberata
 - 16.2 - Poggio Pertuso, Feniglia
 - 16.3 - Santa Liberata Pozzarello
1. Via della Buche, Via dell' Aiaccia: 1 tratto di nuova viabilità di collegamento;
2. Le Viste:
 - 18.1 - sistemazione di parcheggio temporaneo;
 - 18.2 - sistemazione di parcheggio temporaneo;
 - 18.3 - chiosco per punto ristoro.

4.5 ITER DI FORMAZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO

La redazione del nuovo Piano Operativo passa per un sostanziale rinnovamento dei contenuti propri del principale strumento di pianificazione urbanistica comunale, che devono essere conformati e adeguati alle disposizioni della LR 65/2014.

La nuova legge regionale introduce innanzi tutto l'elaborazione di un **Avvio del Procedimento**, un adempimento non richiesto dalla LR 1/2005 per i Regolamenti urbanistici e le loro varianti, se conformi ai contenuti del Piano Strutturale e degli strumenti di pianificazione sovraordinati.

In particolare, come indicato in premessa alla presente relazione si rende necessario nell'Atto di avvio (ai sensi dell'art.17 della LR 65/2014) puntualizzare i riferimenti disciplinari e normativi, precisare gli obiettivi e le azioni del piano inclusi eventuali interventi che comportano impegno di suolo all'esterno del territorio urbanizzato, aggiornare il quadro conoscitivo con la ricognizione del patrimonio territoriale e con lo stato di attuazione della pianificazione, predisporre un dettagliato programma delle attività di informazione e partecipazione della cittadinanza.

Il programma di lavoro concordato con l'Amministrazione Comunale e il Responsabile del Procedimento è caratterizzato dalla contestualità dei percorsi di formazione del Piano strutturale e del Piano operativo e, per il PO, si articola in linea di massima nelle seguenti fasi:

⇒ **Avvio delle procedure urbanistiche e di VAS per il PO**

Il piano strutturale è stato avviato con Del. C.C. n. 47 del 29/05/2020. Per il PO in questa fase sono predisposti la Relazione di Avvio ai sensi dell'art.17 della LR 65/2014 e il Documento Preliminare di VAS ai sensi dell'art.23 della LR 10/2010, da trasmettere al Comune che avvia le rispettive procedure.

I prodotti sono:

- **Relazione di Avvio** ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014;
- **Documento preliminare di VAS** di PO con descrizione di obiettivi e azioni e dati ambientali disponibili.

⇒ **Prosecuzione dei lavori e del percorso di partecipazione e comunicazione relativo sia a PS che a PO** (per i contenuti si veda il seguente capitolo 5).

⇒ **Definizione del quadro conoscitivo di riferimento relativo sia a PS che a PO**

Trovano spazio in questa fase tutte quelle attività di analisi, indagine e ricognizione funzionali alla definizione del progetto di piano alle diverse scale: verifica dei quadri conoscitivi di PS, RU, PTCP e PIT/PPR, verifica della disponibilità delle banca dati del SIT provinciale, verifica e aggiornamento della Carta Tecnica Regionale in scala 1:2.000 in particolare all'interno dei centri abitati, definizione degli approfondimenti e delle analisi di integrazione alla conoscenza esistente; analisi e indagini sul territorio aperto e sulle aree urbanizzate, sopralluoghi e analisi ricognitive a supporto delle indagini geologiche ai sensi del Regolamento 53/R.

La ricognizione e verifica delle istanze pervenute dai privati, attraverso Avviso Pubblico, che era riferito sia la PS che al PO, si è svolta subito dopo l'avvio del Piano strutturale.

Il prodotto della fase è l'apparato documentale di PO.

⇒ **Sintesi delle indagini e definizione del progetto di piano operativo**

Questa fase prevede la redazione degli elaborati di quadro conoscitivo o comunque di carattere analitico, la redazione di elaborati interpretativi di sintesi e progettuali. La proposta di piano viene condivisa con l'Amministrazione Comunale, la comunità locale e tutti i soggetti interessati e le scelte del piano sono accompagnate dalle verifiche di VAS (predisposizione di una bozza di Rapporto Ambientale preliminare ai sensi dell'art. 24 della LR 10/2010).

I prodotti sono:

- Elaborati di Quadro Conoscitivo
- Elaborati di sintesi e di progetto del PO
- Bozza di Rapporto Ambientale di VAS

⇒ **Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014**

Le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, secondo le disposizioni dell'art. 25 della L.R. 65/2014, sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione.

Le fasi sono:

- Preparazione degli elaborati per la Conferenza di copianificazione (schede delle trasformazioni);
- Trasmissione al Comune;
- Il Comune promuove la Conferenza di copianificazione, inviando alla Regione la richiesta di convocazione della Conferenza e gli elaborati predisposti almeno 15 giorni prima dalla seduta convocata. La seduta è convocata entro 30 giorni dalla richiesta;
- La Conferenza di copianificazione si svolge e può concludersi con eventuali prescrizioni per il Piano.

Gli elaborati utili per la conferenza, oltre ai documenti predisposti per l'avvio, sono:

- schede di ogni intervento, descrittive degli stati di fatto e di progetto, delle coerenze e conformità al PIT/PPR e al PTCP,
- relazioni e cartografie che anticipano gli elaborati del Piano Operativo;
- documento di sintesi delle proposte sulle quali si deve esprimere la conferenza.

I materiali prodotti per la conferenza diventano parte integrante degli elaborati costitutivi del Piano Operativo.

⇒ **Stesura definitiva del piano operativo**

Si procede con l'elaborazione del progetto definitivo di Piano Operativo costituito da Norme Tecniche di Attuazione, Relazione Illustrativa generale, elaborati di quadro conoscitivo e di progetto con diverse scale di rappresentazione, riferiti al territorio rurale e alle aree urbanizzate, schede norma per le nuove aree di trasformazione.

Inoltre verrà predisposta la Valutazione di Incidenza e verranno effettuate le indagini geologico tecniche.

La Valutazione Ambientale Strategica produrrà il Rapporto Ambientale e la Sintesi non tecnica.

Durante tale fase, oltre all'acquisizione dei pareri, nulla osta e contributi, saranno svolte attività di implementazione della conoscenza, tramite sopralluoghi e riunioni, acquisizione di progetti, piani o

programmi di altri Enti e di gestori di risorse, ascolto di soggetti attivi nel territorio comunale nei settori produttivi, culturali, sociali e di servizio della cittadinanza.

I prodotti sono:

- Relazioni generali;
- N.T.A. del PO con allegate schede progettuali;
- Approfondimenti conoscitivi;
- Quadro previsionale strategico PO;
- Strategie;
- Cartografie di progetto;
- Relazione di conformità delle previsioni del PO a quelle del PS;
- Coerenza con i piani regionali, motivazione delle scelte rispetto agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici e sociali;
- Valutazioni degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale, Analisi di coerenza interna e esterna, elaborati per la conformazione al PIT/PPR;
- Rapporto Ambientale, Sintesi non tecnica.

⇒ **Adozione**

Il Consiglio Comunale adotta il Piano Operativo e il Rapporto Ambientale di VAS.

Gli atti sono trasmessi alla Regione e sul BURT viene pubblicato l'avviso di avvenuta Adozione. Il Comune procede al deposito e alla pubblicazione dell'avviso di adozione del Piano Operativo solo dopo aver trasmesso lo stesso alla Regione e alla Provincia.

⇒ **Osservazioni**

Il Piano Operativo adottato è depositato presso il Comune per 60 giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT. Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione, presentando le osservazioni che ritenga opportune.

⇒ **Istruttoria delle osservazioni**

In questa fase viene predisposto un documento contenente la sintesi delle osservazioni pervenute e la proposta di controdeduzioni.

⇒ **Approvazione delle controdeduzioni in consiglio comunale**

Il provvedimento di approvazione contiene il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate.

⇒ **Completamento degli elaborati**

Predisposizione delle modifiche agli elaborati di piano in seguito all'accoglimento delle osservazioni.

⇒ **Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della disciplina del pit/ppr**

Conclusa la fase delle osservazioni il Comune trasmette alla Regione il provvedimento di approvazione contenente il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate.

⇒ **Convocazione della conferenza**

Entro 15 giorni dal ricevimento della documentazione di cui sopra, la Regione convoca la conferenza paesaggistica a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti. Alla Conferenza è invitato il Comune al fine di rappresentare i propri interessi e la provincia interessata.

⇒ **Svolgimento e conclusione della conferenza**

I lavori della conferenza devono concludersi entro il termine di 60 giorni dalla data di convocazione. Qualora, all'esito della conferenza il PO adottato non sia ritenuto adeguato o conforme al piano, la Conferenza ne dà atto evidenziando gli elementi ostativi e si procede successivamente alla modifica degli elaborati secondo quanto concluso dalla Conferenza.

⇒ **Approvazione**

Il Consiglio Comunale approva il Piano Operativo e i documenti di VAS.

Gli strumenti approvati sono trasmessi alla Regione e alla Provincia. La pubblicazione sul BURT dell'avviso di Approvazione è effettuata decorsi almeno quindici giorni dalla trasmissione degli atti agli enti.

⇒ **Efficacia del piano operativo**

Il Piano Operativo è acquistato efficacia decorsi 15 giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURT ed è conferito nel sistema informativo geografico regionale (art.56 della LR 65/2014) in formato numerico alla scala adeguata, ai fini dell'implementazione del sistema informativo geografico regionale.

5. ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

Il processo di formazione dei nuovi strumenti urbanistici, Piano strutturale e Piano operativo, si svolge contestualmente dando opportuno spazio ai momenti di confronto, informazione e partecipazione, secondo quanto previsto dalle normative regionali in materia di governo del territorio (L.R. 65/2014) e in materia di Valutazione Ambientale Strategica (L.R. 10/2010) che disciplinano le varie fasi previste nel processo di formazione.

Il programma delle attività di informazione e partecipazione, di cui all'art. 17 lett. e della L.R. 65/2014, assicura il rispetto dei livelli prestazionali d'informazione e partecipazione previsti dal regolamento regionale n. 4/R/2017 approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale 14 febbraio 2017, n. 4/R, nonché dei livelli partecipativi uniformi di cui alle Linee guida approvate con deliberazione di Giunta regionale del 16/10/2017, n. 1112.

Per assolvere all'obbligo d'informazione dei cittadini e soggetti interessati, viene garantita l'accessibilità agli atti e la trasparenza delle informazioni attraverso una pagina web dedicata, nella quale vengono inseriti i link a tutti i documenti; le attività in corso nelle diverse fasi del procedimento; il rapporto del garante preliminare all'adozione; la delibera di adozione e le successive attività di informazione fino alla delibera di approvazione. I cittadini e soggetti interessati potranno sempre chiedere chiarimenti e informazioni scrivendo all'indirizzo:

⇒ garante@comune.monteargentario.gr.it

3.1 AVVISI PUBBLICI EMESSI

L'Amministrazione Comunale di Monte Argentario, in previsione delle varianti al Piano Strutturale ed al Piano Operativo (Ex regolamento urbanistico) e dei nuovi Piani urbanistici ha infatti emesso n. 2 avvisi pubblici per invitare la cittadinanza a presentare manifestazioni d'interesse.

- Il primo avviso del 15 aprile 2016, con scadenza 14 luglio 2016, prevedeva anche la raccolta di proposte per la variante gestionale anticipatoria, che ha concluso il suo iter a fine 2019; le Manifestazioni d'interesse alla partecipazione per il Piano Operativo con contestuale Variante al Piano Strutturale sono state n. 133.
- Con il cambio di Sindaco e Giunta, a seguito delle elezioni del 2018, la nuova Amministrazione ha emanato un nuovo avviso il 5 febbraio 2019, con scadenza 31 maggio 2019, per i contributi alla redazione dei nuovi piani urbanistici PS e PO; a questo hanno risposto 208 proposte, contando anche quelle arrivate dopo la scadenza.

Molte delle manifestazioni del 2019 sono state ripetitive o sostitutive di quelle del 2016, per cui al netto delle stesse, l'amministrazione ha potuto basarsi su 298 proposte arrivate dalla cittadinanza.

3.2 ATTIVITÀ PROGRAMMATE

Le attività di partecipazione sono state progettate dall'Amministrazione Comunale in collaborazione con Sociolab, l'agenzia di comunicazione appositamente incaricata con determinazione n. 30 del 17-1-2020.

Di seguito riportiamo il programma delle attività previste, articolato in quattro fasi, estratto dal

documento “Programma delle attività di informazione e partecipazione per la redazione degli strumenti urbanistici comunali”.

FASE 1 - attività preliminari

In questa fase saranno svolte le attività preparatorie, di condivisione degli obiettivi con la parte tecnica e politica del Comune e di definizione delle successive fasi di ascolto, partecipazione e comunicazione.

- **RICOGNIZIONE E ISTRUTTORIA DEI MATERIALI TECNICI:** come prima attività, Sociolab si interfacerà con l’Ufficio di Piano per visionare i materiali in corso di elaborazione, analizzare i documenti specifici prodotti nei diversi ambiti della pianificazione (aspetti urbanistici, aspetti paesaggistici, aspetti ambientali e Vas, aspetti idraulici e idrogeologici etc...) per istruire una traccia di intervista che, validata dal committente, sarà utilizzata per le attività successive.
- *Azioni: 1 incontro con l’Ufficio di Piano e con i tecnici che curano i diversi aspetti, raccolta e analisi del materiale.*
- **MAPPATURA:** l’individuazione dei portatori di interesse costituirà una delle azioni chiave per la buona riuscita del percorso, che sarà curata dal gruppo di consulenza di concerto con la Committenza.
- La mappatura sarà, infatti, il primo passaggio di una modalità di reclutamento dei partecipanti capillare e articolato, che farà uso di tecniche e metodi di reclutamento di comprovata efficacia.

Azioni: raccolta dei contatti e costruzione di un database aggiornato con numeri di telefono e indirizzi mail verificati.

FASE 2 - ascolto e informazione

In questa fase saranno svolte attività di avvio del percorso per raccogliere punti di vista di portatori del territorio ed elaborare gli strumenti necessari ad una maggiore divulgazione delle strategie pianificatorie dell’Amministrazione.

- **INTERVISTE:** a seguito della mappatura realizzata nella fase preliminare, in accordo con il Committente, saranno realizzate alcune interviste a portatori di interesse del territorio. Collocandosi nella fase di ascolto, le interviste avranno la duplice funzione di raccogliere da un lato spunti relativi a tematiche avvertite dai diversi operatori come particolarmente importanti ai fini della pianificazione strategica; dall’altro a definire gli elementi caratterizzanti il patrimonio territoriale, premessa alla successiva fase di coinvolgimento negli indirizzi di pianificazione. I risultati delle interviste saranno analizzati e tematizzati per individuare, da un lato, le opinioni maggiormente condivise e, dall’altro, le posizioni confliggenti o divisive. Dai focus potranno anche essere estrapolati stralci particolarmente significativi che, in forma anonima, potranno essere inseriti della Guida del Partecipante di cui al punto successivo.

Azioni: elaborazione traccia di intervista; organizzazione e conduzione di 6 interviste; analisi e tematizzazione.

- **REDAZIONE GUIDA DEL PARTECIPANTE:** Per dare ai partecipanti la possibilità di comprendere gli elementi fondamentali degli strumenti di Pianificazione in corso di definizione, in vista degli incontri pubblici sarà redatta una guida informativa in duplice formato, elettronico per la diffusione on line e cartaceo per la distribuzione ai partecipanti. La guida descriverà in modo semplice e sintetico: Cosa sono e a cosa servono il Piano Strutturale e il Piano Operativo; le fasi e i tempi della redazione dei nuovi strumenti urbanistici; i temi oggetto della partecipazione; il glossario con la “traduzione” in linguaggio non tecnico dei termini specifici utilizzati nella pianificazione. La guida conterrà immagini, diagrammi e una grafica accattivante per rendere comprensibili ai “non addetti ai lavori” i contenuti e la struttura della pianificazione. La guida potrà essere inoltre corredata da domande spunto e riflessioni sugli ambiti tematici individuati da concordare con l’Ufficio di Piano anche sulla base del materiale raccolto attraverso le interviste di cui al punto precedente.

Azioni: progettazione struttura (contenuti e grafica); redazione dei testi in collaborazione con il Committente.

Fase 3 - confronto di esperienze

In questa fase si propone l’organizzazione momenti di confronto su esperienze comuni di altri territori che possano contribuire al dibattito sulle prospettive di attuazione degli indirizzi degli strumenti di Pianificazione.

Gli incontri, verranno organizzati con il metodo Crowdlab®, specificamente ideato per favorire l’ispirazione e il coinvolgimento strutturato e interattivo di una vasta platea di partecipanti: il ricorso a questa metodologia infatti permetterà di tenere insieme uno sguardo “alto” sui temi della pianificazione urbanistica, e una riflessione sulle principali sfide contenute nel piano e sulle possibili modalità attuative. Di seguito vengono descritte le configurazioni tecniche e gli aspetti organizzativi per l’uso di stanze virtuali al fine della realizzazione dei workshop partecipativi che ad oggi, in ragione delle misure urgenti per fronteggiare l'emergenza epidemiologica da COVID-19, non possono essere realizzati in contesti fisici.

- **PREPARAZIONE** - lo staff di Sociolab effettuerà una ricognizione sui principali temi oggetto del dibattito pubblico regionale in ambito urbanistico, individuando possibili interrelazioni con i temi e gli indirizzi costitutivi del Piano Strutturale e Operativo, in modo da definire le principali sfide che attenderanno la sua attuazione. Insieme all’Ufficio di Piano - e sulla base di quanto emerso dalle fasi precedenti - si procederà pertanto all’individuazione di temi ritenuti centrali per l’attuazione concreta degli indirizzi di Piano e, di concerto con il Committente, verranno individuate tre figure di “ispiratori” il cui contributo all’interno del confronto possa essere prezioso per promuovere una visione d’insieme più ampia e fornire spunti innovativi anche sul fronte delle modalità attuative degli indirizzi del Piano.

Sono dunque previsti dei laboratori tematici on line dove saranno raccontate da “ispiratori” esperti di altri territori, esperienze utili a stimolare il dibattito sulle prospettive strategiche di Monte Argentario, e dove i partecipanti potranno confrontarsi e condividere indicazioni e raccomandazioni da consegnare all’ufficio di Piano.

Azioni: individuazione di temi e ambiti urbani “sperimentali”; individuazione condivisa di una terna di esperti “ispiratori”.

- **GESTIONE CROWDLAB** - Il metodo Crowdlab® prevede da una parte la presenza di uno o più relatori che offrono una prospettiva di alto profilo su un determinato argomento attraverso una sintetica presentazione ispirata al modello delle TED Talk e dall'altra incoraggia il confronto fra i partecipanti che, a seguito della presentazione iniziale, sono chiamati a discutere per piccoli gruppi per formulare domande condivise al relatore.
- **GESTIONE CROWDLAB ON LINE** - Ogni laboratorio on line verrà ospitato sulla piattaforma Zoom e avrà una durata di circa 90 minuti (10 minuti saluti istituzionali; 10 minuti introduzione all'incontro; 10 minuti “ispirazione”; 25 minuti domande in sotto-stanze; 25 minuti risposte in plenaria; 10 minuti conclusioni). Zoom consente la compresenza di un massimo di 100 partecipanti, nonché la divisione dei partecipanti in gruppi di lavoro (fino a 50 sotto-stanze per sessione). Ogni evento potrà essere registrato e, su richiesta, essere messo a disposizione di chi non ha potuto prendere parte in tempo reale.

PROGETTAZIONE E CONFIGURAZIONE DELLA STANZA VIRTUALE - I partecipanti, individuati sulla base della mappatura di stakeholder precedentemente realizzata ma anche attraverso la comunicazione ad ampio raggio sui canali social istituzionali e a mezzo stampa, riceveranno un link per accedere alla stanza virtuale e una breve guida con tutte le informazioni necessarie all'utilizzo della piattaforma Zoom e alle norme di condotta da tenere durante una sessione di lavoro in modalità remota.

REALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ - La stanza virtuale e lo svolgimento dei laboratori verranno gestiti da un docente/moderatore coadiuvato da un tutor/co-moderatore che gestiranno l'incontro moderando gli interventi, facilitando le interazioni tra i partecipanti, raccogliendo e sintetizzando gli spunti emersi. Per ogni laboratorio, verranno somministrati:

- un foglio di registrazione che permetterà di rilevare le presenze e ricevere il consenso all'utilizzo dei dati e alla registrazione;
- un questionario che potrà essere compilato in forma anonima e consentirà ai partecipanti di inviare feedback per migliorare l'attività e raccogliere ulteriori contenuti utili.

Azioni:

- *colloqui preliminari con gli esperti per calibrare i loro interventi di presentazione; organizzazione logistica dell'evento; inviti e recall ai partecipanti; facilitazione centrale e gestione dell'evento;*
- *documentazione fotografica non professionale registrazione audio e sbobinatura degli interventi;*
- *report degli interventi del Crowdlab.*

Ulteriori incontri saranno poi svolti con la consulta dell'edilizia.

Fase 4 - mostra interattiva

In questa fase verrà allestita una mostra interattiva articolata in sezioni corrispondenti ai principali ambiti tematici della pianificazione. L'allestimento sarà pensato in modo da coinvolgere i visitatori/partecipanti in un percorso integrato attraverso le diverse dimensioni della territorio. Nella

giornata di lancio, saranno organizzate delle visite guidate “partecipate” durante le quali, con l’ausilio di facilitatori professionisti e dei tecnici dell’Ufficio di Piano, i partecipanti saranno guidati nella lettura delle tavole/foto e saranno al tempo stesso informati delle modalità con cui presentare le osservazioni. La mostra potrà rimanere allestita e visitabile per un periodo definito dalla Committenza.

- PROGETTAZIONE MOSTRA - Sulla base dei temi e delle indicazioni emerse nella fase di ascolto, saranno predisposte di concerto con l’Ufficio di Piano una serie di Tavole che andranno a costituire l’ossatura principale della mostra. Una volta individuati i tematismi e la struttura generale della mostra, Sociolab curerà la definizione degli elaborati con particolare attenzione alla loro “leggibilità” e all’adozione di una veste ed un formato grafico accattivante e capace di stimolare la partecipazione interattiva dei visitatori.

Azioni: ricognizione materiale tecnico; 1 incontro con Ufficio di Piano per condivisione struttura e articolazione mostra; definizione veste grafica, contenuti e stampa di n.6 tavole.

Attività trasversali - comunicazione

Accanto alle attività di partecipazione propriamente dette, sarà predisposto un programma di informazione e comunicazione pensato per raccontare, spiegare e tenere aggiornata la comunità sulle tappe del processo di pianificazione, con l’obiettivo di farne comprendere a pieno l’importanza.

COORDINATO GRAFICO - Verrà innanzitutto sviluppata un’identità grafica, a partire dal logo, che accompagnerà tutte le attività, i materiali prodotti e i diversi strumenti in modo da favorire la riconoscibilità dello stesso.

STRUMENTI INFORMATIVI - Per permettere una più ampia diffusione delle informazioni relative al percorso e ai suoi appuntamenti saranno realizzate card e volantini in formato digitale e cartaceo, nello specifico si prevede la produzione di: 100 copie della guida del partecipante (fase 2) 20 pagine formato A5 a colori; 1000 flyer A5 a colori fronte retro differente per l’evento Crowdlab (fase 3); 1000 flyer A5 a colori fronte retro differente per la mostra interattiva (fase 4).

SUPPORTO UFFICIO STAMPA E PRODUZIONE CONTENUTI PER PAGINA WEB SUL SITO DEL COMUNE
Per favorire un’attenzione costante al processo e visibilità alle iniziative di partecipazione, il consulente supporterà l’Ufficio stampa del Comune per produrre comunicati stampa e contenuti per social e web in modo da garantire una costante “finestra” sul processo di pianificazione.

Nella fase intermedia del procedimento, il Garante per l’informazione e la partecipazione redige il rapporto da allegare all’atto di adozione ai sensi dell’art. 18 comma 3 della l.r. 65/2014, pubblicato poi sulla pagina web dedicata, nel quale evidenzia le iniziative assunte in attuazione del programma e i risultati dell’informazione e partecipazione svolta, in termini di proposte di contenuto emerse dalla partecipazione sulle quali l’amministrazione precedente dovrà operare motivatamente le proprie determinazioni. Successivamente all’adozione, il Garante cura le ulteriori attività d’informazione e partecipazione in relazione alle osservazioni pervenute e alle controdeduzioni.

3.3 ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI INTERESSATI AL PROCEDIMENTO

Si indicano di seguito i soggetti ai quali si richiedono contributi tecnici idonei ad incrementare il quadro conoscitivo, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. c) della LR 65/2014 e che coincidono per la maggior parte con i Soggetti coinvolti nel procedimento di VAS:

- Regione Toscana
- Provincia di Grosseto
- Uffici comunali
- ASL n.9
- ARPAT – Dipartimento provinciale
- Autorità di Bacino del Fiume Ombrone
- Genio Civile di Grosseto
- Comuni limitrofi
- ATO Rifiuti
- Autorità Idrica Toscana (ex ATO Acque)
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo
- Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana
- Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana
- Gestori delle reti infrastrutturali di acqua, energia elettrica, gas, telefonia

3.4 ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI TENUTI A FORNIRE PARERI, NULLA OSTA, ATTI DI ASSENSO

Gli enti ed organismi pubblici chiamati ad esprimere pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati nel corso di formazione del POC, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. d) della LR 65/2014, sono:

- Regione Toscana
- Provincia di Grosseto
- Autorità di Bacino del Fiume Ombrone
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo
- Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana
- Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana
- Genio Civile di Grosseto

ALLEGATO 1 – NUOVO PS – RAPPRESENTAZIONE SCHEMATICA DELLE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI



ALLEGATO 2 – NUOVO PS – TABELLA DI SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO

Dimensioni massime sostenibili del Piano Strutturale

POPOLAZIONE RESIDENTE (AL 31/12/2018)		12.373	standard per UTOE	esistenti (mq)	standard di piano (mq)	SU mq/ab. per UTOE	saldo di piano (+/-)
UTOE 1 - PORTO SANTO STEFANO	6.241		UTOE 1	299.216	0	47,9	186.878
UTOE 2 - POZZARELLO	1.249		UTOE 2	18.468	0	15,0	
UTOE 3 - TERRAROSSA	230		UTOE 3	43.654	78.190	529,8	
UTOE 4 - PORTO ERCOLE	2.636		UTOE 4	109.017	0	41,4	
UTOE 5 - COSTA	1.141		UTOE 5	0	0	33,0	
UTOE 6 - COLLINE	876		UTOE 6	28.890	0	0,0	
				470.355	78.190	133,4	383.243

PREVISIONI

Categorie funzionali (art. 99 Lr 65/2014)	quote del dimensionamento interne al territorio urbanizzato					quote del dimensionamento fuori dal territorio urbanizzato			
	SE di NE <i>mq</i>	SE di addizione volumetrica tra il 20 e il 40% <i>mq</i>	SE di R <i>mq</i>	SE di NE+addizioni+ R <i>mq</i>	standard urb. <i>mq</i>	SE di addizione volumetrica tra il 20 e il 40% <i>mq</i>	SE di R <i>mq</i>	SE di addizione + R <i>mq</i>	standard urb. <i>mq</i>
RESIDENZIALE	15.510	2.600	3.245	21.355	9.958	1.600	0	1.600	576
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE		SE di NE <i>mq</i>	SE di R <i>mq</i>	SE di NE+R <i>mq</i>	standard urb. <i>mq</i>	SE di NE <i>mq</i>	SE di R <i>mq</i>	SE di NE+R <i>mq</i>	standard urb. <i>mq</i>
		8.470	0	8.470	400	600	0	600	0
		SE di NE <i>mq</i>	SE di R <i>mq</i>	SE di NE+R <i>mq</i>	standard urb. <i>mq</i>	SE di NE <i>mq</i>	SE di R <i>mq</i>	SE di NE+R <i>mq</i>	standard urb. <i>mq</i>
COMMERCIALE AL DETTAGLIO		4.350	0	4.350	40	4.400	0	4.400	6.960
TURISTICO-RICETTIVA		8.150	1.000	9.150	5.652	6.600	0	6.600	10.160
DIREZIONALE E DI SERVIZIO		0	0	0	20.240	25.245	55	25.300	0
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI		0	0	0	0	0	0	0	0
		12.500	1.000	13.500	25.932	36.245	55	36.300	17.120

ALLEGATO 3 – TABELLE DEL DIMENSIONAMENTO E RESIDUI DEL PS VIGENTE

Aree con piani e progetti in fase di attuazione (Ta) *

UTOE 1 - PORTO SANTO STEFANO (POZZARELLO)

PORTO SANTO STEFANO		DIMENSIONAMENTO da PRG																			
		RESIDENZIALE				STRUTTURE ALBERGHIERE					PRODUTTIVO				SERVIZI PRIVATI						
		INCREMENTO (mc)	mq (SUL)	RECUPERO (mc)	mq (SUL)	INCREMENTO (mc)	mq (SUL)	RECUPERO (mc)	mq (SUL)	p.l	INCREMENTO Industriale artigianale (mc)	mq (SUL)	RECUPERO (mc)	mq (SUL)	INCREMENTO Terziario direzionale, commercio al dettaglio (mc)	mq (SUL)	RECUPERO (mc)	mq (SUL)	SERVIZI privati (attr. per la cultura) (mc)	mq (SUL)	RECUPERO (mc)
Ta.b 1.1.	Programma Integrato di intervento "Area ex Cava Legni"	15.000	5.000											11.500	3.108		1.973				
Ta.b 1.2.	Programma Integrato di intervento "Area Jacovacci"													3.650	986			4.500	1.125		
Ta.b 1.4.	Progetto di ristrutturazione "Ex Consorzio Agrario "			1.040	347									3.209	867						
Ta.b 1.5.	Piano per l'edilizia economica e popolare "La Grotta"	15.750	5.250																		
Totale		30.750	10.250	1.040	347									18.359	4.962		1.973	4.500	1.125		

POZZARELLO		DIMENSIONAMENTO da PRG																			
		RESIDENZIALE				STRUTTURE ALBERGHIERE					PRODUTTIVO				SERVIZI PRIVATI						
		INCREMENTO (mc)	mq (SUL)	RECUPERO (mc)	mq (SUL)	INCREMENTO (mc)	mq (SUL)	RECUPERO (mc)	mq (SUL)	p.l	INCREMENTO Industriale artigianale (mc)	mq (SUL)	RECUPERO (mc)	mq (SUL)	INCREMENTO Terziario direzionale, commercio al dettaglio (mc)	mq (SUL)	RECUPERO (mc)	mq (SUL)	SERVIZI privati (attr. per la cultura) (mc)	mq (SUL)	RECUPERO (mc)
Ta.b 2.1.	Programma Integrato di intervento "Area Pozzarello"	5.640	1.880											860	232						
Totale		5.640	1.880											860	232						

UTOE 2 - TERRAROSSA

TERRAROSSA		DIMENSIONAMENTO da PRG																			
		RESIDENZIALE				STRUTTURE ALBERGHIERE					PRODUTTIVO				SERVIZI PRIVATI						
		INCREMENTO (mc)	mq (SUL)	RECUPERO (mc)	mq (SUL)	INCREMENTO (mc)	mq (SUL)	Club House (mc)	mq (SUL)	p.l	INCREMENTO Industriale artigianale (mc)	mq (SUL)	RECUPERO (mc)	mq (SUL)	INCREMENTO Terziario direzionale, commercio al dettaglio (mc)	mq (SUL)	RECUPERO (mc)	mq (SUL)	SERVIZI privati (attr. per la cultura) (mc)	mq (SUL)	RECUPERO (mc)
FrP.2	Zona per attrezzature sportive "Golf Le Piane"					10.000		5.000	100												
Totale						10.000		5.000	100												

UTOE 3 - PORTO ERCOLE

PORTO ERCOLE		DIMENSIONAMENTO da PRG																			
		RESIDENZIALE				STRUTTURE ALBERGHIERE					PRODUTTIVO				SERVIZI PRIVATI						
		INCREMENTO (mc)	mq (SUL)	RECUPERO (mc)	mq (SUL)	INCREMENTO (mc)	mq (SUL)	RECUPERO (mc)	mq (SUL)	p.l	INCREMENTO Industriale artigianale (mc)	mq (SUL)	RECUPERO (mc)	mq (SUL)	INCREMENTO Terziario direzionale, commercio al dettaglio (mc)	mq (SUL)	RECUPERO (mc)	mq (SUL)	SERVIZI privati (attr. per la cultura) (mc)	mq (SUL)	RECUPERO (mc)
Ta.b 3.1.	Progetto edilizio attrezzatura alberghiera "Nuovo albergo a Porto Ercole"					11.358	3.070		65												
Ta.b 3.2.	Piano per l'edilizia economica e popolare "Cala Galera"	27.862	9.287											5.819	1.572						
Ta.b 3.3.	Piano di lottizzazione Produttiva "Cala Galera- zona D1"									129.246	10.771										
Totale		27.862	9.287			11.358	3.070		65	129.246	10.771			5.819	1.572						

* nomenclatura derivante dal RU. Aree recepite al fine di consentirne il completamento

U.T.O.E 1 PORTO SANTO STEFANO

(comprensiva delle previsioni del centro abitato del Pozzarello)

Destinazioni	PS Dimensionamento								PRG* Previsioni confermate da PS ed attuate								SALDO PS APPROVATO (mq)
	INCREMENTO (mc)	n. ALLOGGI	n. p. letto	SUL (mq)	RECUPERO (mc)	n. ALLOGGI	n. p. letto	SUL (mq)	INCREMENTO (mc)	n. ALLOGGI	n. p. letto	SUL (mq)	RECUPERO (mc)	n. ALLOGGI	n. p. letto	SUL (mq)	
	(A)								(B)								
RESIDENZIALE [1] - Edilizia aggiuntiva	98.000	245		32.667					36.390	93		12.130		3			20.537
RECUPERO RESIDENZIALE (mq SUL)[2]					30.000	75		10.000					1.040	3		347	9.653
TURISTICO/RICETT[3] - Ed. alberghiera aggiuntiva	30.000		300	10.000													10.000
COMM./DIREZ. SERVIZI [4] - Servizi privati aggiuntivi	67.000			18.108					11.463			3.098					15.010
INDU./ARTIGIANALE [5] - Attività produttive aggiuntive	90.000			7.500													7.500

U.T.O.E 2 TERRAROSSA

Destinazioni	PS Dimensionamento								PRG* Previsioni confermate da PS ed attuate								SALDO PS APPROVATO (mq)
	INCREMENTO (mc)	n. ALLOGGI	n. p. letto	SUL (mq)	RECUPERO (mc)	n. ALLOGGI	n. p. letto	SUL (mq)	INCREMENTO (mc)	n. ALLOGGI	n. p. letto	SUL (mq)	RECUPERO (mc)	n. ALLOGGI	n. p. letto	SUL (mq)	
	(A)								(B)								
RESIDENZIALE [1] - Edilizia aggiuntiva	17.000			5.667													5.667
RECUPERO RESIDENZIALE (mq SUL)[2]	6.000			2.000													2.000
TURISTICO/RICETT[3] - Ed. alberghiera aggiuntiva	10.000		100	2.000													2.000
COMM./DIREZ. SERVIZI [4] - Servizi privati aggiuntivi	8.000			2.162													2.162
INDU./ARTIGIANALE [5] - Attività produttive aggiuntive																	

U.T.O.E 3 PORTO ERCOLE

Destinazioni	PS Dimensionamento								PRG* Previsioni confermate da PS ed attuate								SALDO PS APPROVATO (mq)
	INCREMENTO (mc)	n. ALLOGGI	n. p. letto	SUL (mq)	RECUPERO (mc)	n. ALLOGGI	n. p. letto	SUL (mq)	INCREMENTO (mc)	n. ALLOGGI	n. p. letto	SUL (mq)	RECUPERO (mc)	n. ALLOGGI	n. p. letto	SUL (mq)	
	(A)								(B)								
RESIDENZIALE [1] - Edilizia aggiuntiva	35.000	88		11.667					27.862			9.287					2.379
RECUPERO RESIDENZIALE (mq SUL)[2]					15.000			5.000									5.000
TURISTICO/RICETT[3] - Ed. alberghiera aggiuntiva	44.000		440	11.892					11.358		65	3.070					8.822
COMM./DIREZ. SERVIZI [4] - Servizi privati aggiuntivi	65.000			17.573					5.819			1.572					16.001
INDU./ARTIGIANALE [5] - Attività produttive aggiuntive	240.000			20.000					129.246			10.771					9.230

ALTRE UTOE

Destinazioni	PS Dimensionamento								PRG* Previsioni confermate da PS ed attuate								SALDO PS APPROVATO (mq)
	INCREMENTO (mc)	n. ALLOGGI	n. p. letto	SUL (mq)	RECUPERO (mc)	n. ALLOGGI	n. p. letto	SUL (mq)	INCREMENTO (mc)	n. ALLOGGI	n. p. letto	SUL (mq)	RECUPERO (mc)	n. ALLOGGI	n. p. letto	SUL (mq)	
	(A)								(B)								
RESIDENZIALE [1] - Edilizia aggiuntiva																	
RECUPERO RESIDENZIALE (mq SUL)[2]																	
TURISTICO/RICETT[3] - Ed. alberghiera aggiuntiva	36.000		360	12.000													12.000
COMM./DIREZ. SERVIZI [4] - Servizi privati aggiuntivi	4.000			1.000													1.000
INDU./ARTIGIANALE [5] - Attività produttive aggiuntive																	

[1] Parametro uniformato al dimensionamento del RU espresso in mq. Nuove edificazione è stato assunto il seguente parametro: 85 mq di Sul media ad alloggio (il PS assumeva una SUL pari a circa 130 mq)

[2] Per il recupero è stato assunto il parametro: 60 mq di Sul media ad alloggio fatta eccezione per l'edificio ex Ebrei: 85 mq di Sul media ad alloggio

[3] Superficie a posto letto: 35 mq di Sul (comprensiva di servizi e attrezzature di corredo) - Parametro uniformato al dimensionamento del RU

[4] H. media virtuale pari a ml 3,70

[5] H. media virtuale pari a ml 12,00

PORTO SANTO STEFANO		DIMENSIONAMENTO														
		Stato di attuazione e/o vigenza	RU - AREE DI NUOVO IMPIANTO post varianti													
			RESIDENZIALE				STRUTTURE ALBERGHIERE					PRODUTTIVO		SERVIZI PRIVATI		
INCREMENTO (mc)	mq (SUL)	RECUPERO (mc) + premio volumetrico	mq (SUL)	INCREMENTO (mc)	mq (SUL)	RECUPERO (mc)	mq (SUL)	p.l	INCREMENTO Industriale artigianale (mc)	mq (SUL)	INCREMENTO (mc) (Commerciale/direzionale attività private di servizio)	mq (SUL)	RECUPERO commercio al dettaglio (mc)	mq (SUL)		
Tn 1.1	Comparto "Area capannone Varoli" (vedi tabella standard)	Non decaduto														
Tn 1.2	Comparto "Valle Ingresso città"	Decaduto										400	100			
Tn 1.3	Comparto "Valle - Via dell'Argentiera"	Decaduto		5.500	1.830							1.150	290			
Tn 1.4	Comparto "Ex mattatoio - Pozzarello"	Decaduto										1.050	350			
Tn 1.5	Comparto "Appetito Alto"	Decaduto				8.000	2.667			75		1.200	300			
Tn 1.6	Comparto "Appetito basso"	Decaduto										800	200	400	100	
Tn 1.7	Comparto "Via dell'Uliveto"	Decaduto										190	60	160	50	
TR 02	Comparto "Carrubo Alto" (variante app. con DCC 45 del 21-11-2019, pubblicata sul BURT n. 51 del 18/12/2019)	Non decaduto	8.100	2.700	300	100										
Tn 1.9	Comparto "Carrubo basso" - Tn 1.9	Decaduto										1.200	300			
RC 01	Comparto "Ex Ebrei" - (variante app. con DCC 46 del 21-11-2019, pubblicata sul BURT n. 51 del 18/12/2019)	Non decaduto			2.500	840										
Tn 1.11	Comparto "Campone" - Tn 1.11	Decaduto									10.500	875	1.000	286		
Totale			8.100	2.700	8.300	2.770	8.000	2.667		75	10.500	875	6.990	1.886	560	150

POZZARELLO		DIMENSIONAMENTO														
		Stato di attuazione e/o vigenza	RU - AREE DI NUOVO IMPIANTO													
			RESIDENZIALE				STRUTTURE ALBERGHIERE					PRODUTTIVO		SERVIZI PRIVATI		
INCREMENTO (mc)	mq (SUL)	RECUPERO (mc) + premio volumetrico	mq (SUL)	INCREMENTO (mc)	mq (SUL)	RECUPERO (mc)	mq (SUL)	p.l	INCREMENTO Industriale artigianale (mc)	mq (SUL)	INCREMENTO (mc) (Commerciale/direzionale attività private di servizio)	mq (SUL)	RECUPERO (mc)	mq (SUL)		
Tn 1.4	Comparto "Ex mattatoio - Pozzarello"	Decaduto	1.300	430	1.650	550										
Tn 2.1	Comparto "Nuova centralità urbana Pozzarello"	Decaduto			1.350	450	10.000	3.333			95		1.810	450		
Totale			1.300	430	3.000	1.000	10.000	3.333		95		1.800	450			

UTOE 2 - TERRAROSSA

TERRAROSSA		DIMENSIONAMENTO														
		Stato di attuazione e/o vigenza	RU - AREE DI NUOVO IMPIANTO post varianti													
			RESIDENZIALE				STRUTTURE ALBERGHIERE					PRODUTTIVO		SERVIZI PRIVATI		
INCREMENTO (mc)	mq (SUL)	RECUPERO (mc) + premio volumetrico	mq (SUL)	INCREMENTO (mc)	mq (SUL)	RECUPERO (mc)	mq (SUL)	p.l	INCREMENTO Industriale artigianale (mc)	mq (SUL)	INCREMENTO (mc) (terziario direzionale, commercio al dettaglio)	mq (SUL)	RECUPERO (mc)	mq (SUL)		
Tn 4.1	Comparto " Argentario Golf Resort " - (variante app. con DCC n. 26 del 04/06/2014, pubblicata sul BURT n. 27 del 09/10/2014)	Attuato	15.000	4.250			12.000	3.250			120		4.000	1.500		
Totale			15.000	4.250	0	0	12.000	3.250		120		4.000	1.500			

UTOE 3 - PORTO ERCOLE

PORTO ERCOLE		DIMENSIONAMENTO														
		Stato di attuazione e/o vigenza	RU - AREE DI NUOVO IMPIANTO post varianti													
			RESIDENZIALE				STRUTTURE ALBERGHIERE					PRODUTTIVO		FUNZIONI		
INCREMENTO (mc)	mq (SUL)	RECUPERO (mc) + premio volumetrico	mq (SUL)	INCREMENTO (mc)	mq (SUL)	RECUPERO (mc)	mq (SUL)	p.l	INCREMENTO Industriale artigianale (mc)	mq (SUL)	INCREMENTO (mc) (Commer./direz. attività private di servizio)	mq (SUL)	RECUPERO (mc)	mq (SUL)		
Tr 0.1	Comparto "Ex Cirio" - (Dimensionamento aggiornato alla Variante al RU App. DCC n. 37 del 13/04/2018 Pubb. BURT n. 3 del 16/01/2019)	Non decaduto				1.800	4.600	12.000	2.400	200						
Tn 3.2	Comparto "Giardino Ricasoli" - Tn 3.2	Decaduto			2.400	800						2.000	670			
Tn 3.3	Comparto "Poggio delle Forche" - Tn 3.3	Decaduto	5.000	1.670												
Tn 3.4	Comparto "Molini" - Tn 3.4	Decaduto	5.000	1.670												
Tn 3.5	Comparto "Sgalera" - Tn 3.5	Decaduto									8.000	2.670	6.000	900		
Tn 3.6	Comparto "Boccardoro" (Variante al RU app. DCC n. 23 del 30/04/2015 Pubb. BURT n. 23 del 10/06/2015)	Non decaduto									40.000	8.000				
Tn 3.7	Nuova area a parcheggio e servizi - Standard nautico (vedi tabella standard. Variante app. con DCC n. 85 del 19/11/2016, pubblicata sul BURT n. n. 10 del 08/03/2017)	Non decaduto														
Tn 3.8	Nuovo punto di ormeggio nautica minore, ricovero di natanti a secco (variante app. con DCC n. 85 del 19/11/2016, pubblicata sul BURT n. n. 10 del 08/03/2017)	Non decaduto														
Totale			10.000	3.340	2.400	800	1.800	4.600	12.000	2.400	200	48.000	10.670	8.000	1.570	

U.T.O.E 1 PORTO SANTO STEFANO

(comprensiva delle previsioni del centro abitato del Pozzarello)

PS Destinazioni	SALDO PS APPROVATO (mq)	RU Dimensionamento			RU Previsioni attuate e/o non decadute				VARIANTE TERRAROSSA PS Decremento UTOE 1 12% RESIDENZIALE (C-1)-12% 14% ALBERGHIERO (C-1)-14%	SALDO PS POST VARIANTE (mq)	Residuo (mq)	
		RQ Riqualificazioni (recupero)	TR Trasformazioni	1 TOT.	RQ Riqualifi.	TR Trasforma.	PREVISIONI non decadute	2 TOT.			da R.U	da P.S
		(C)	(D)	(E)	(D+E)	(F)	(G)	(H)			(F+G+H)	(L)
RESIDENZIALE - Edilizia aggiuntiva	20.537		3.130	3.130			2.700	2.700	15.318	15.318	430	15.748
RECUPERO RESIDENZIALE (mq SUL)	9.653	3.770		3.770	840		100	940	5.177	5.177	2.830	8.007
TURISTICO/RICETTIVO - Ed. alberghiera aggiuntiva	10.000		6.000	6.000					3.440	3.440	6.000	9.440
COMM./DIREZ. SERVIZI - Servizi privati aggiuntivi	15.010	150	2.336	2.486						12.524	2.486	15.010
INDU./ARTIGIANALE - Attività produttive aggiuntive	7.500		875	875						6.625	875	7.500

U.T.O.E 2 TERRAROSSA

PS Destinazioni	SALDO PS APPROVATO (mq)	RU Dimensionamento (post variante Terrarossa)			RU Previsioni attuate e/o non decadute				VARIANTE TERRAROSSA PS INCREMENTO da UTOE 1 e 3 12% RESIDENZIALE 14% ALBERGHIERO	SALDO PS POST VARIANTE (mq)	Residuo (mq)	
		RQ Riqualificazioni (recupero)	TR Trasformazioni	1 TOT.	RQ Riqualifi.	TR Trasforma.	PREVISIONI non decadute	2 TOT.			da R.U	da P.S
		(C)	(D)	(E)	(D+E)	(F)	(G)	(H)			(F+G+H)	(L)
RESIDENZIALE - Edilizia aggiuntiva	5.667		4.250	4.250		4.250		4.250	4.250	1.417		1.417
RECUPERO RESIDENZIALE (mq SUL)	2.000									2.000		2.000
TURISTICO/RICETTIVO - Ed. alberghiera aggiuntiva	2.000		3.250	3.250		3.250		3.250	3.250			
COMM./DIREZ. SERVIZI - Servizi privati aggiuntivi	2.162		1.500	1.500		1.500		1.500		662		662
INDU./ARTIGIANALE - Attività produttive aggiuntive												

U.T.O.E 3 PORTO ERCOLE

PS Destinazioni	SALDO PS APPROVATO (mq)	RU Dimensionamento			RU Previsioni attuate e/o non decadute				VARIANTE TERRAROSSA PS Decremento UTOE 3 12% RESIDENZIALE (C-1)-12% 14% ALBERGHIERO (C-1)-14%	SALDO PS POST VARIANTE (mq)	Residuo (mq)	
		RQ Riqualificazioni (recupero)	TR Trasformazioni	1 TOT.	RQ Riqualifi.	TR Trasforma.	PREVISIONI non decadute	2 TOT.			da R.U	da P.S
		(C)	(D)	(E)	(D+E)	(F)	(G)	(H)			(F+G+H)	(L)
RESIDENZIALE - Edilizia aggiuntiva	2.379		3.340	3.340					-845	-845	3.340	2.495
RECUPERO RESIDENZIALE (mq SUL)	5.000	800		800					3.696	3.696	800	4.496
TURISTICO/RICETTIVO - Ed. alberghiera aggiuntiva	8.822	2.400	4.600	7.000	7.000			7.000	4.207	4.207		4.207
COMM./DIREZ. SERVIZI - Servizi privati aggiuntivi	17.573		1.570	1.570						16.003	1.570	17.573
INDU./ARTIGIANALE - Attività produttive aggiuntive	9.230		10.670	10.670		8.000		8.000		-1.441	2.670	1.230

ALTRE UTOE

PS Destinazioni	SALDO PS APPROVATO (mq)	RU Dimensionamento			RU Previsioni attuate e/o non decadute				VARIANTE TERRAROSSA PS Decremento UTOE 3 12% RESIDENZIALE (C-1)-12% 14% ALBERGHIERO (C-1)-14%	SALDO PS POST VARIANTE (mq)	Residuo (mq)	
		RQ Riqualificazioni (recupero)	TR Trasformazioni	1 TOT.	RQ Riqualifi.	TR Trasforma.	PREVISIONI non decadute	2 TOT.			da R.U	da P.S
		(C)	(D)	(E)	(D+E)	(F)	(G)	(H)			(F+G+H)	(L)
RESIDENZIALE - Edilizia aggiuntiva												
RECUPERO RESIDENZIALE (mq SUL)												
TURISTICO/RICETTIVO* - Ed. alberghiera aggiuntiva	12.000											1.200
COMM./DIREZ. SERVIZI - Servizi privati aggiuntivi	1.000											1.000
INDU./ARTIGIANALE - Attività produttive aggiuntive												

* Previsione per lo sviluppo dell'offerta di attrezzature ricettive nel territorio aperto, denominate dal PS Poli Alberghieri Integrati destinati ad attività complementari e finalizzati a destagionalizzare la domanda

Dimensionamento delle Funzioni per singole UTOE

Nome Unità Territoriale	TERRAROSSA
Codice Identificativo nello Strumento Urbanistico	PS
Sigla di riconoscimento dell'UTOE utilizzata dal Comune	UTOE_2
Codice Identificativo regionale	90530160009
Identificativo regionale Unità Territoriale come da delibera n. 1130 del 3/11/2003 della Giunta della Regione Toscana (codice ISTAT Provincia + Codice ISTAT Comune + Codice Identificativo nello Strumento Urbanistico)	9053016
Superficie Unità Territoriale	364,52 HA

FUNZIONI	RESIDUO CONFERMATO DA PRG			PREVISIONI CONFERMATE E INTRODOTTE DA PS			PREVISIONI RU (introdotte a seguito della Variante)			Previsioni RU Comparti		M PREVISIONE COMPLESSIVA PS a seguito dell'incremento*	SALDO PS M-H mq di SUL	Percentuale RU/PS %	Superficie territoriale (St) (3) mq	Rapporto tra SUL di nuovi impegni di suolo e superficie Territoriale F/ St
	mq di SUL - POSTI LETTO (PL)			mq di SUL - POSTI LETTO (PL)			mq di SUL - PL			G INTERVENTI DECADUTI (1)	H INTERVENTI REALIZZATI O IN ITINERE (2)					
	A Recupero	B Nuovi impegni di suolo	Tot A + B	C Recupero	D Nuovi impegni di suolo	Tot A+B+C+D	E Recupero	F Nuovi impegni di suolo	Tot E+F							
TURISTICO - RICETTIVO	POSTI LETTO				100	100		120	120		120	120	0	100,00		
	mq				2.000	2.000		3.250	3.250		3.250	3.250	0	100,00		
RESIDENZIALE, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato				2.000	5.667	7.667		4.250	4.250		4.250	4.250	3.417	55,43	128.220	7,02%
COMMERCIALE/DIREZIONALE, comprensiva delle attività private di servizio					2.162	2.162		1.500	1.500		1.500	662	662	69,38		
COMMERCIALE, relativa alle medie strutture di vendita																
SERVIZI																
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi																
AGRICOLA e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo																
ATTREZZATURE DA STANDARD che comportano nuova edificazione																
ALTRO																
TOTALE				2.000	9.829	11.829		9.000	9.000		9.000	8.162	4.079	76,08	128.220	7,02%

(1) Aree di trasformazione non lottizzate

(2) Comprende le previsioni di varianti non ancora decadute e/o PA adottati e/o convenzionate

(3) Area complessiva interessata dagli interventi attuativi, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione.

* in grassetto le funzioni incrementate a seguito della variante approvata denominata "Terrarossa" che preleva dall'UTOE 1 e 2 un quantitativo pari al 12% del RESIDENZIALE e del 14% per il turistico ricettivo

NOTE:

Dimensionamento delle Funzioni per singole UTOE

Nome Unità Territoriale	PORTO ERCOLE
Codice Identificativo nello Strumento Urbanistico	PS
Sigla di riconoscimento dell'UTOE utilizzata dal Comune	UTOE_3
Codice Identificativo regionale	90530160009
Identificativo regionale Unità Territoriale come da delibera n. 1130 del 3/11/2003 della Giunta della Regione Toscana (codice ISTAT Provincia + Codice ISTAT Comune + Codice Identificativo nello Strumento Urbanistico)	9053016
Superficie Unità Territoriale	403,97 HA

FUNZIONI	RESIDUO CONFERMATO DA PRG			PREVISIONI CONFERMATE E INTRODOTTE DA PS			PREVISIONI RU			Previsioni RU Comparti		M PREVISIONE COMPLESSIVA PS a seguito del decremento*	SALDO PS G+M mq di SUL	Percentuale RU/PS %	Superficie territoriale (St) (3) mq	Rapporto tra SUL di nuovi impegni di suolo e superficie Territoriale F/ St
	mq di SUL - POSTI LETTO (PL)			mq di SUL - POSTI LETTO (PL)			mq di SUL - PL			G INTERVENTI DECADUTI (1)	H INTERVENTI REALIZZATI O IN ITINERE (2)					
	A Recupero	B Nuovi impegni di suolo	Tot A + B	C Recupero	D Nuovi impegni di suolo	Tot A+B+C+D	E Recupero	F Nuovi impegni di suolo	Tot E+F							
TURISTICO - RICETTIVO	POSTI LETTO*	65	65		375	440	200		200		200	206	206	60,00		
	mq	3.070			8.822	11.892	2.400	4.600	7.000		7.000	4.207	4.207	58,86	7.330	95,50%
RESIDENZIALE, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato		9.287	9.287	5.000	2.380	16.667	800	3.340	4.140	4.140		2.851	6.991	24,84	68.370	6,06%
COMMERCIALE/DIREZIONALE, comprensiva delle attività private di servizio					17.573	17.573		1.570	1.570	1.570		16.003	17.573	8,93	68.050	2,31%
COMMERCIALE, relativa alle medie strutture di vendita																
SERVIZI																
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi		10.771	10.771		9.229	20.000		10.670	10.670	2.670	8.000	-1.441	1.229	53,35	65.846	16,20%
AGRICOLA e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo																
ATTREZZATURE DA STANDARD che comportano nuova edificazione																
ALTRO																
TOTALE		23.128	23.128	5.000	38.004	43.004	3.200	20.180	23.380	8.380	15.000	21.620	30.000	54,37	209.596	20,66%

(1) Aree di trasformazione non lottizzate

(2) Comprende le previsioni di varianti non ancora decadute e/o PA adottati e/o convenzionate

(3) Area complessiva interessata dagli interventi attuativi, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione.

* in grassetto le funzioni decimate a seguito della variante approvata denominata "Terrarossa" che preleva dall'UTOE 1 e 2 un quantitativo pari al 12% del RESIDENZIALE e del 14% per il turistico ricettivo

NOTE: