



**COMUNE DI MONTE ARGNETARIO**  
Provincia di Grosseto

**AVVIO del PROCEDIMENTO**  
del nuovo Piano Strutturale e del PIANO OPERATIVO

**RAPPORTO di MONITORAGGIO**  
**dello stato di attuazione del PIANO STRUTTURALE**  
**e del REGOLAMENTO URBANISTICO**  
ai sensi dell'art. 15 della L.r. 65/2014

**Il Sindaco**

Francesco BORGHINI

**Assessore all'Urbanistica**

Gian Luca GOZZO

**Dirigente Area Tecnica**

**Responsabile del procedimento**

Luca VECCHIESCHI

**Il Garante dell'informazione e della  
partecipazione**

Rosanna BANI

**Argentario domani**



## SOMMARIO

<b>Premessa</b> .....	<b>3</b>
<b>1 - La popolazione e le dinamiche socio - economiche</b> .....	<b>4</b>
1.1 Gli aspetti demografici .....	4
1.2 Variazione percentuale della popolazione.....	6
1.3 Flusso migratorio della popolazione.....	6
1.4 Movimento naturale della popolazione .....	8
1.5 Popolazione per età, sesso e stato civile.....	9
1.6 Popolazione per classi di età scolastica .....	9
1.7 Cittadini stranieri .....	10
1.8 Distribuzione per area geografica di cittadinanza.....	10
1.9 Distribuzione della popolazione straniera per età e sesso .....	11
1.10 Struttura della popolazione dal 2002 al 2019.....	11
1.11 Le attività socio economiche .....	12
1.12 Il turismo.....	13
<b>2 - Il Piano Strutturale</b> .....	<b>15</b>
2.1 Il dimensionamento del PS.....	17
<b>3 - Il Regolamento Urbanistico</b> .....	<b>20</b>
3.1 Le schede normative e di indirizzo progettuale .....	22
3.2 Il Dimensionamento del RU .....	23
<b>5 - Altri atti di programmazione del territorio</b> .....	<b>24</b>
5.1 I Piani Regolatori Portuali (PRP) di Porto Santo Stefano, Cala Galera e Porto Ercole .....	24
5.2 Il Piano di Utilizzo delle Aree Demaniale (PUAD).....	25
<b>6 - La gestione del Piano Strutturale e del Regolamento urbanistico: le varianti</b> .....	<b>26</b>
<b>7 - Il Monitoraggio</b> .....	<b>28</b>
7.1 Le dinamiche di attuazione .....	28
<b>8 - Il dimensionamento residuo del Piano Strutturale</b> .....	<b>33</b>
<b>9 - Il dimensionamento degli standard urbanistici</b> .....	<b>34</b>
<b>TABELLE DI SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO IN RELAZIONE ALLE FUNZIONI</b> .....	<b>35</b>

## Premessa

---

Il Comune di Monte Argentario è dotato di **Piano Strutturale** redatto ai sensi della previgente Legge Regionale 16 gennaio 1995 n. 5 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 25.07.2002. Il Comune è altresì dotato di **Regolamento Urbanistico** approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 23/03/2012.

Come tanti altri comuni della Toscana, che hanno affrontato per tempo la redazione della strumentazione urbanistica sulla base della L.r. 5/1995 prima e della L.r. 1/2005 poi, Monte Argentario si appresta all'adeguamento dei propri strumenti urbanistici al mutato quadro normativo di riferimento:

- la nuova L.r. 65/2014, che individua quale atto della pianificazione urbanistica il Piano Operativo (P.O.), in luogo del Regolamento Urbanistico, e conferma il Piano Strutturale quale atto di pianificazione territoriale;
- l'approvazione dell'atto di integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR) - approvato con D.C.R n. 37 del 28.03.2015 - il quale attribuisce allo strumento regionale la funzione di piano urbanistico - territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici, imponendo la necessità agli strumenti urbanistici comunali di conformarsi/adeguarsi all'atto di integrazione stesso.

Con specifico riferimento all'allora vigente normativa regionale che prevedeva il **monitoraggio degli effetti** degli strumenti di pianificazione e degli atti di governo del territorio, la legge regionale toscana n. 65/2014 apporta notevoli modifiche per quanto concerne il monitoraggio, che ha come finalità principale, di porsi come strumento di osservazione finalizzato non solo al supporto tecnico per la stima degli aspetti ambientali ma anche dal punto di vista gestionale del piano stesso restituendo così, un bilancio sull'operatività dello strumento urbanistico.

Il monitoraggio diviene, pertanto, un passaggio di consegne, un momento di riflessione per porre le fondamenta al nuovo Piano Operativo: una riflessione che evidenzia gli ostacoli, le incertezze, gli eventuali errori, così da poter tracciare la strada da seguire.

La presente relazione delinea lo stato di attuazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico e gli effetti sulle principali risorse del territorio comunale di Monte Argentario, ma soprattutto verifica la disciplina del PS e del RU in tutte le sue componenti mettendo in evidenza le trasformazioni del territorio fino ad oggi e il loro stato di attuazione.

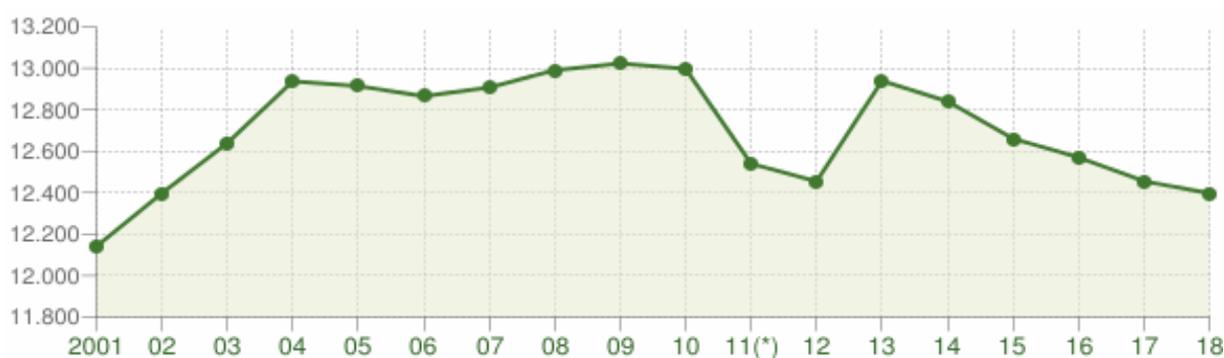
## 1 - La popolazione e le dinamiche socio - economiche

### 1.1 Gli aspetti demografici

Andamento demografico della popolazione residente nel comune di Monte Argentario dal 2002 anno di approvazione del Piano Strutturale al 2019. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 1° gennaio di ogni anno.

Popolazione	Maschi	Femmine	Totale
2002	5.928	6.213	12.141
2003	6.031	6.366	12.397
2004	6.157	6.482	12.639
2005	6.306	6.631	12.937
2006	6.283	6.631	12.914
2007	6.271	6.594	12.865
2008	6.269	6.638	12.907
2009	6.603	6.687	13.290
2010	6.338	6.685	13.023
2011	6.306	6.691	12.997
2012	6.054	6.485	12.539
2013	6.027	6.427	12.454
2014	6.283	6.656	12.939
2015	6.226	6.614	12.840
2016	6.152	6.508	12.660
2017	6.111	6.459	12.570
2018	6.055	6.400	12.455
2019	6.038	6.359	12.397

Fonte <http://demo.istat.it/>



La tabella che segue riporta il dettaglio della variazione della popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno. Vengono inserite ulteriori due righe con i dati rilevati il giorno dell'ultimo censimento della popolazione e quelli registrati in anagrafe il giorno precedente.

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2002	31 dicembre	12.397	+256	+2,11%	-	-
2003	31 dicembre	12.639	+242	+1,95%	5.488	2,30
2004	31 dicembre	12.937	+298	+2,36%	5.553	2,32
2005	31 dicembre	12.914	-23	-0,18%	5.588	2,30
2006	31 dicembre	12.865	-49	-0,38%	5.622	2,28
2007	31 dicembre	12.907	+42	+0,33%	5.667	2,27
2008	31 dicembre	12.990	+83	+0,64%	5.720	2,26
2009	31 dicembre	13.023	+33	+0,25%	5.796	2,24
2010	31 dicembre	12.997	-26	-0,20%	5.816	2,23
2011 <sup>(1)</sup>	8 ottobre	13.034	+37	+0,28%	5.912	2,19
2011 <sup>(2)</sup>	9 ottobre	12.556	-478	-3,67%	-	-
2011 <sup>(3)</sup>	31 dicembre	12.539	-458	-3,52%	5.928	2,10
2012	31 dicembre	12.454	-85	-0,68%	5.942	2,08
2013	31 dicembre	12.939	+485	+3,89%	5.860	2,20
2014	31 dicembre	12.840	-99	-0,77%	5.836	2,19
2015	31 dicembre	12.660	-180	-1,40%	5.749	2,19
2016	31 dicembre	12.570	-90	-0,71%	5.774	2,17
2017	31 dicembre	12.455	-115	-0,91%	5.767	2,15
2018	31 dicembre	12.397	-58	-0,47%	5.751	2,15

<sup>(1)</sup> popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011.

<sup>(2)</sup> popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011.

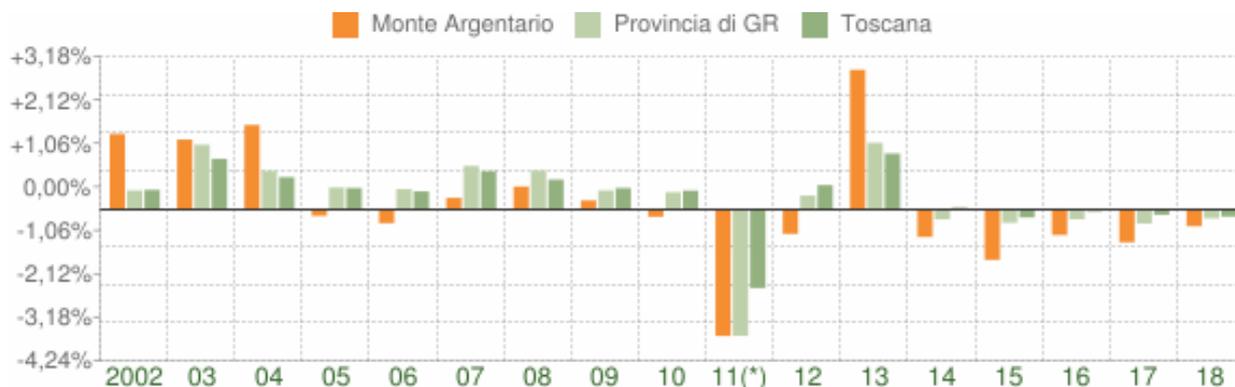
<sup>(3)</sup> la variazione assoluta e percentuale si riferiscono al confronto con i dati del 31 dicembre 2010.

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.

### 1.2 Variazione percentuale della popolazione

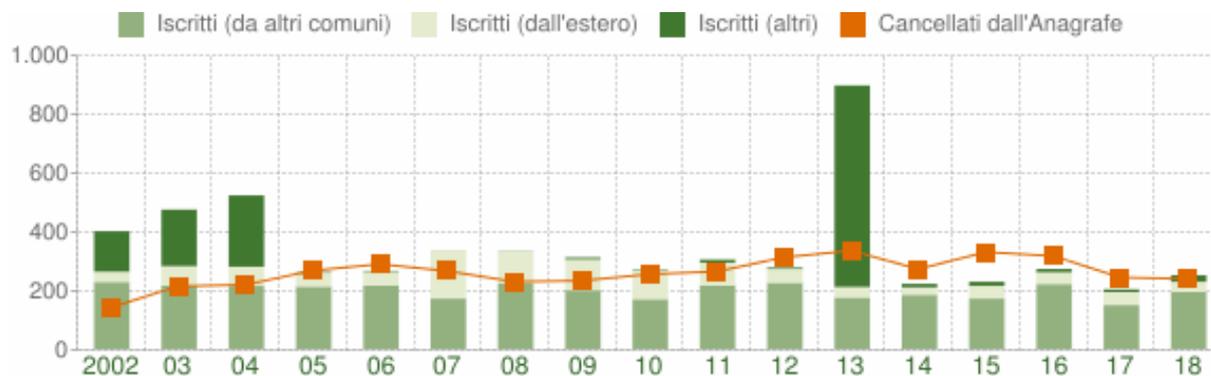
Le variazioni annuali della popolazione di Monte Argentario espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia di Grosseto e della regione Toscana.



### 1.3 Flusso migratorio della popolazione

Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Monte Argentario negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come iscritti e cancellati dall'Anagrafe del comune.

Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).



La tabella seguente riporta il dettaglio del comportamento migratorio dal 2002 al 2018. Vengono riportate anche le righe con i dati ISTAT rilevati in anagrafe prima e dopo l'ultimo censimento della popolazione.

Anno 1 gen-31 dic	Iscritti			Cancellati			Saldo Migratorio con l'estero	Saldo Migratorio totale
	DA altri comuni	DA estero	per altri motivi (*)	PER altri comuni	PER estero	per altri motivi (*)		
2002	227	35	137	141	2	0	+33	+256
2003	215	66	192	207	7	2	+59	+257
2004	214	65	242	212	9	0	+56	+300
2005	212	45	3	253	16	0	+29	-9
2006	216	46	3	268	9	14	+37	-26
2007	171	165	0	252	14	2	+151	+68
2008	224	108	1	224	7	0	+101	+102
2009	199	105	6	222	11	2	+94	+75
2010	169	97	3	231	14	12	+83	+12
2011 <sup>(1)</sup>	156	60	9	164	3	14	+57	+44
2011 <sup>(2)</sup>	59	18	1	61	2	22	+16	-7
2011 <sup>(3)</sup>	215	78	10	225	5	36	+73	+37
2012	225	46	5	280	27	7	+19	-38
2013	175	35	684	242	12	83	+23	+557
2014	184	25	12	213	16	45	+9	-53
2015	171	43	14	242	30	60	+13	-104
2016	220	40	11	266	35	18	+5	-48
2017	149	44	9	202	22	22	+22	-44
2018	193	35	22	192	26	23	+9	+9

(\*) sono le iscrizioni/cancellazioni in Anagrafe dovute a rettifiche amministrative.

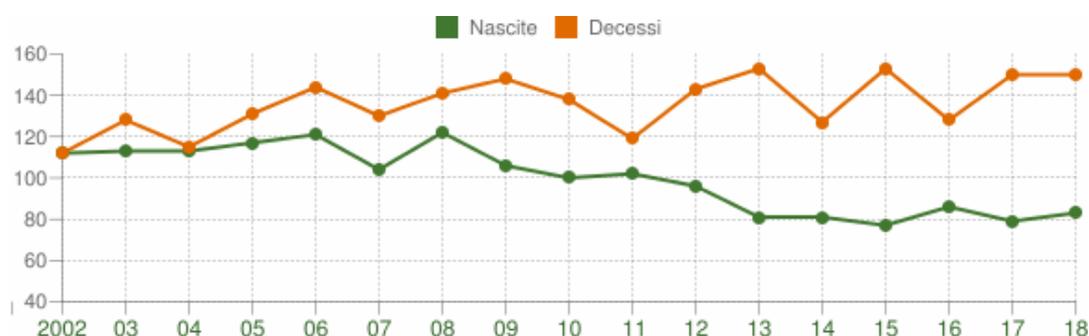
<sup>(1)</sup> bilancio demografico pre-censimento 2011 (dal 1 gennaio al 8 ottobre)

<sup>(2)</sup> bilancio demografico post-censimento 2011 (dal 9 ottobre al 31 dicembre)

<sup>(3)</sup> bilancio demografico 2011 (dal 1 gennaio al 31 dicembre). È la somma delle due righe precedenti.

#### 1.4 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. L'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee.



La tabella seguente riporta il dettaglio delle nascite e dei decessi dal 2002 al 2018. Vengono riportate anche le righe con i dati ISTAT rilevati in anagrafe prima e dopo l'ultimo censimento della popolazione.

Anno	Bilancio demografico	Nascite	Variaz.	Decessi	Variaz.	Saldo Naturale
2002	1 gennaio-31 dicembre	112	-	112	-	0
2003	1 gennaio-31 dicembre	113	+1	128	+16	-15
2004	1 gennaio-31 dicembre	113	0	115	-13	-2
2005	1 gennaio-31 dicembre	117	+4	131	+16	-14
2006	1 gennaio-31 dicembre	121	+4	144	+13	-23
2007	1 gennaio-31 dicembre	104	-17	130	-14	-26
2008	1 gennaio-31 dicembre	122	+18	141	+11	-19
2009	1 gennaio-31 dicembre	106	-16	148	+7	-42
2010	1 gennaio-31 dicembre	100	-6	138	-10	-38
2011 <sup>(1)</sup>	1 gennaio-8 ottobre	76	-24	83	-55	-7
2011 <sup>(2)</sup>	9 ottobre-31 dicembre	26	-50	36	-47	-10
2011 <sup>(3)</sup>	1 gennaio-31 dicembre	102	+2	119	-19	-17
2012	1 gennaio-31 dicembre	96	-6	143	+24	-47
2013	1 gennaio-31 dicembre	81	-15	153	+10	-72
2014	1 gennaio-31 dicembre	81	0	127	-26	-46
2015	1 gennaio-31 dicembre	77	-4	153	+26	-76
2016	1 gennaio-31 dicembre	86	+9	128	-25	-42
2017	1 gennaio-31 dicembre	79	-7	150	+22	-71
2018	1 gennaio-31 dicembre	83	+4	150	0	-67

<sup>(1)</sup> bilancio demografico pre-censimento 2011 (dal 1 gennaio al 8 ottobre)

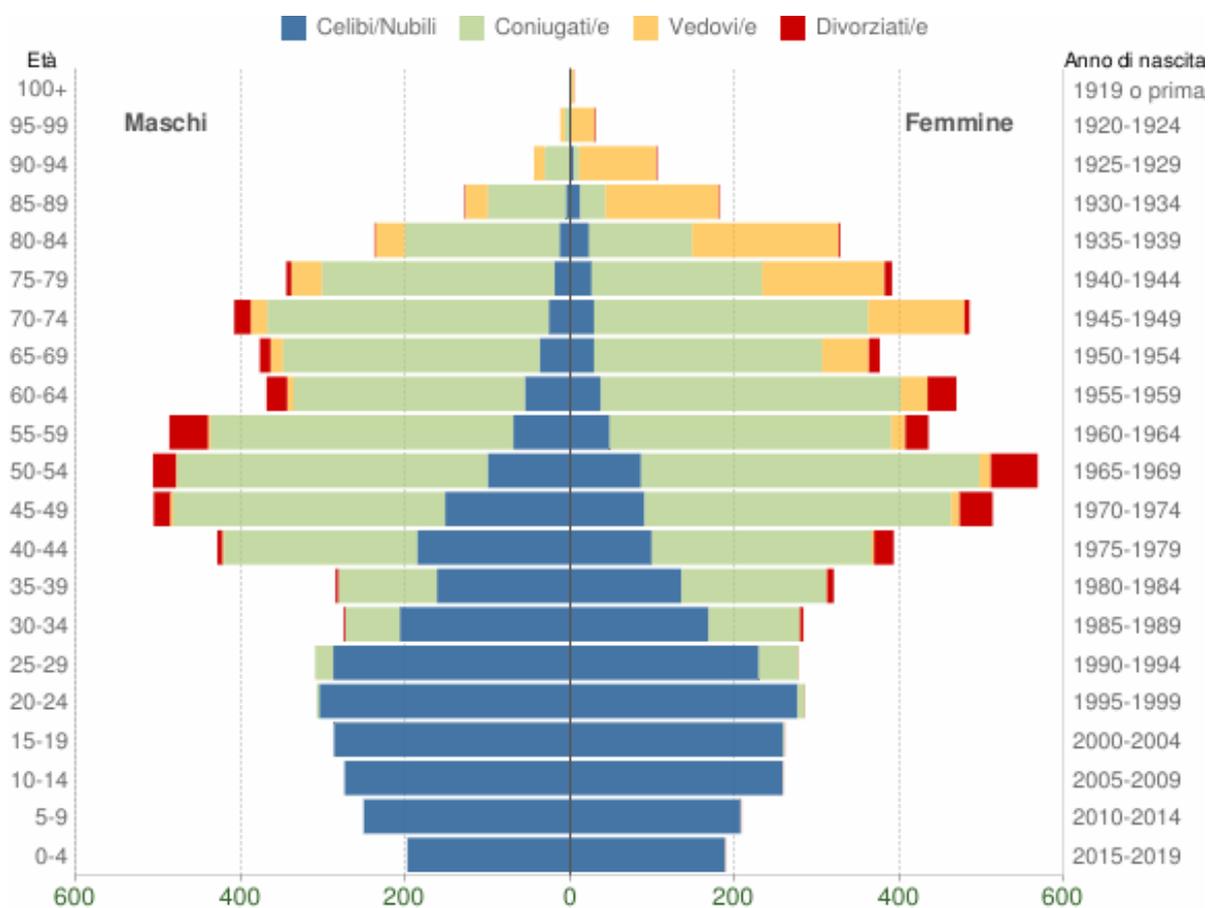
<sup>(2)</sup> bilancio demografico post-censimento 2011 (dal 9 ottobre al 31 dicembre)

<sup>(3)</sup> bilancio demografico 2011 (dal 1 gennaio al 31 dicembre). È la somma delle due righe precedenti.

### 1.5 Popolazione per età, sesso e stato civile

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.



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.

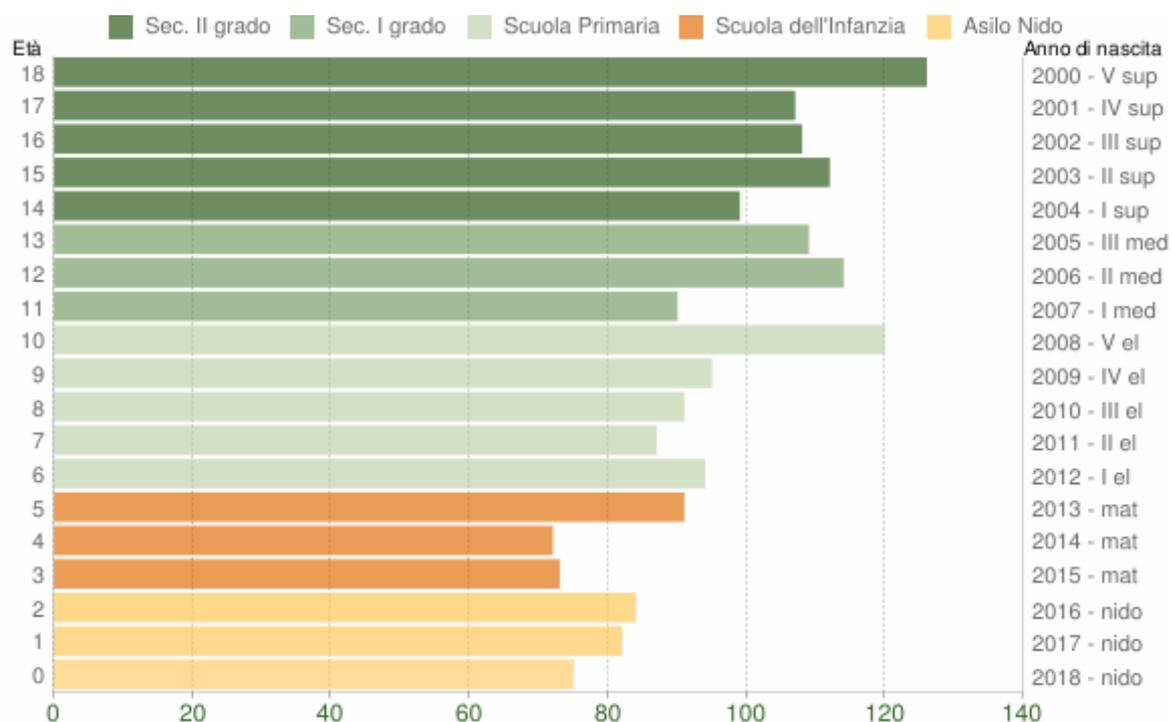
In Italia ha avuto la forma simile ad una piramide fino agli anni '60, cioè fino agli anni del boom demografico.

Gli individui in unione civile, quelli non più uniti civilmente per scioglimento dell'unione e quelli non più uniti civilmente per decesso del partner sono stati sommati rispettivamente agli stati civili "coniugati/e", "divorziati/e" e "vedovi/e".

### 1.6 Popolazione per classi di età scolastica

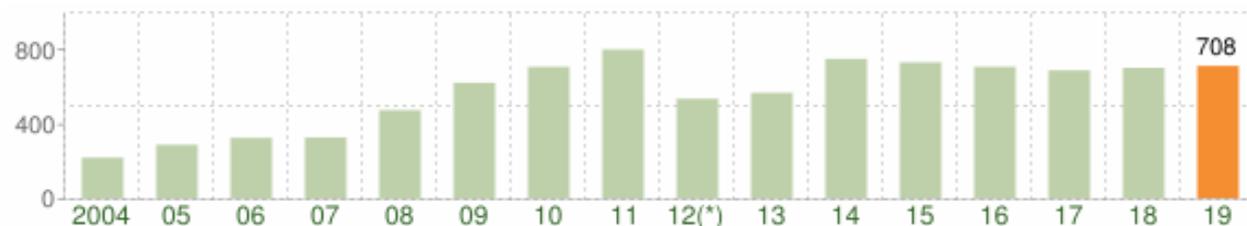
Distribuzione della popolazione di Monte Argentario per classi di età da 0 a 18 anni al 1° gennaio 2019. Elaborazioni su dati ISTAT.

Il grafico in basso riporta la potenziale utenza per l'anno scolastico 2019/2020 le scuole di Monte Argentario, evidenziando con colori diversi i differenti cicli scolastici (asilo nido, scuola dell'infanzia, scuola primaria, scuola secondaria di I e II grado).



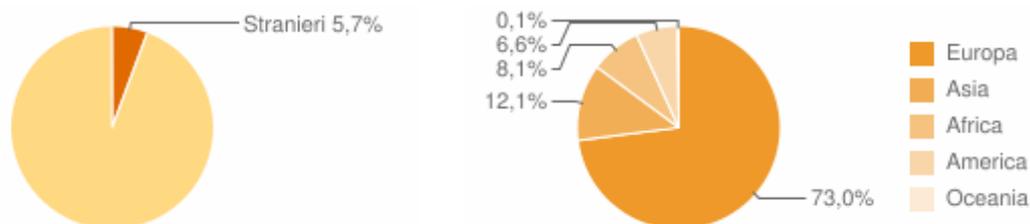
### 1.7 Cittadini stranieri

Popolazione straniera residente a Monte Argentario al 1° gennaio 2019. Sono considerati cittadini stranieri le persone di cittadinanza non italiana aventi dimora abituale in Italia.

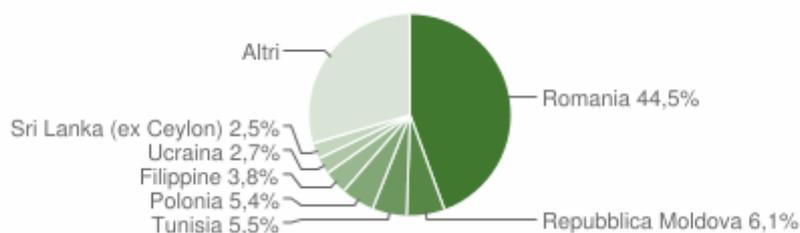


### 1.8 Distribuzione per area geografica di cittadinanza

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

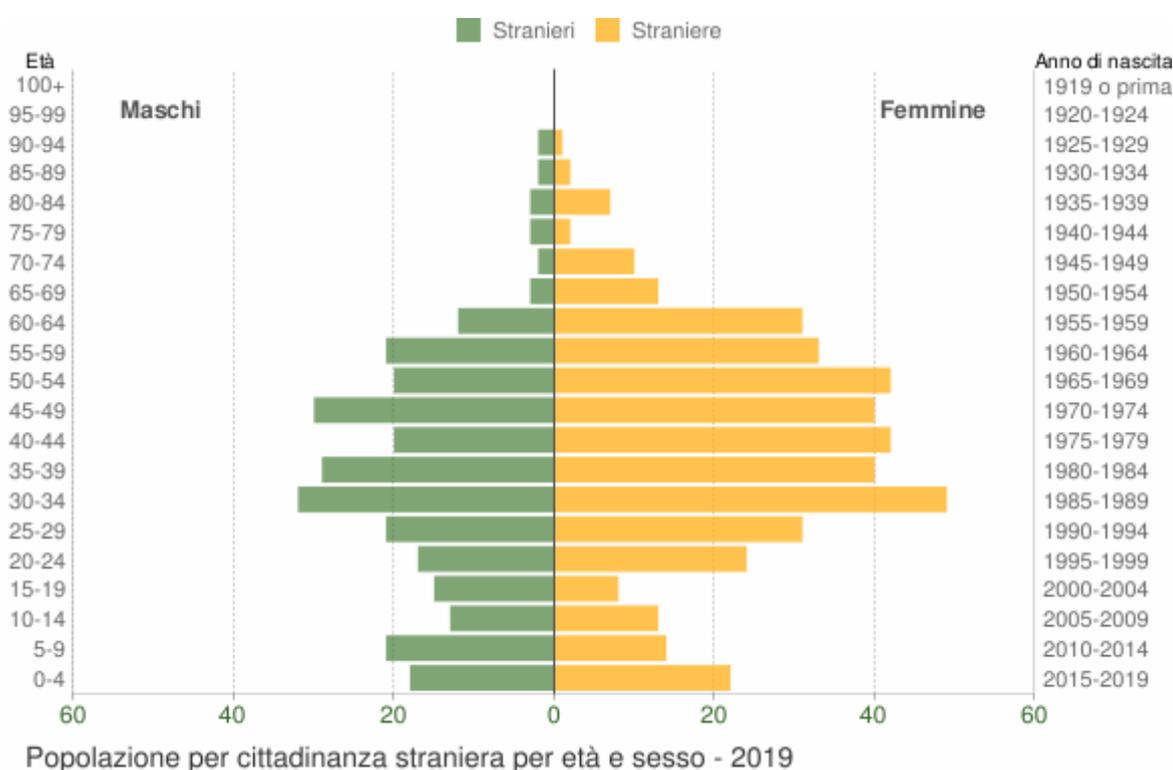


La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dalla **Romania** con il 44,5% di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dalla **Moldavia** (6,1%) e dalla **Tunisia** (5,5%).



### 1.9 Distribuzione della popolazione straniera per età e sesso

In basso è riportata la piramide delle età con la distribuzione della popolazione straniera residente a Monte Argentario per età e sesso al 1° gennaio 2019 su dati ISTAT



### 1.10 Struttura della popolazione dal 2002 al 2019

L'analisi della struttura per età di una popolazione considera tre fasce di età: giovani 0-14 anni, adulti 15-64 anni e anziani 65 anni ed oltre. In base alle diverse proporzioni fra tali fasce di età, la struttura di una popolazione viene definita di tipo progressiva, stazionaria o regressiva a seconda che la popolazione giovane sia maggiore, equivalente o minore di quella anziana.

Lo studio di tali rapporti è importante per valutare alcuni impatti sul sistema sociale, ad esempio sul sistema lavorativo o su quello sanitario.



### 1.11 Le attività socio economiche

Nel 2011 (ISTAT, ultimo Censimento Industria e Servizi, 2011<sup>1</sup>) 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 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
<b>Settore di attività economica (ATECO 2007)</b>		<b>i<sup>2</sup></b>			
<b>TOTALE</b>		<b>1113</b>	<b>1147</b>	<b>2645</b>	<b>2742</b>
Agricoltura, silvicoltura e pesca		47	49	213	173
Attività manifatturiere		127	<b>116</b>	325	<b>342</b>
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	<b>197</b>	347	<b>421</b>
Commercio all’ingrosso e al dettaglio		291	<b>257</b>	583	<b>593</b>
Trasporto e magazzinaggio		47	54	177	196
Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione		128	<b>122</b>	425	<b>378</b>
Servizi di informazione e comunicazione		7	9	20	22
Attività immobiliari		49	71	73	95
Attività professionali, scientifiche e tecniche		88	<b>108</b>	127	<b>154</b>
Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese		37	43	82	84

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

<sup>2</sup> 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.

Istruzione	7	7	15	9
Sanità e assistenza sociale	34	24	41	44
Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	20	20	48	62
Altre attività di servizi	57	50	106	93

Dati estratti il 06 aprile 2020, da Ind. Istat  
fonte <http://dati-censimentoindustriaeservizi.istat.it/Index.aspx>

### 1.12 Il turismo

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
<b>Totale</b>	<b>32</b>	<b>2.190</b>

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

Dalla tabella emerge in maniera predominante la presenza di posti letto in Alberghi (46% sulla capacità ricettiva totale), al secondo posto i campeggi e i villaggi turistici (32%) ed al terzo le residenze turistico alberghiere con il 16% dei posti letto complessivi.

La tabella seguente confronta il dato al 2002 e quello al 2018 (dati ISTAT).

Tipologia	n. esercizi		n. posti letto	
	2002	2018	2002	2018
Alberghi	13	16	745	1.002
Residenze turistico alberghiere	5	5	298	351
Campeggi e Villaggi turistici	1	1	700	700
Alloggi in affitto	3	7	29	67
Agriturismi	1	3	15	70
<b>Totale</b>	<b>23</b>	<b>32</b>	<b>1.787</b>	<b>2.190</b>

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 tra

per flusso nazionale e flusso straniero, per **arrivi turistici** vengono sommati il numero di clienti, italiani e stranieri, ospitati negli esercizi ricettivi nel periodo considerato; mentre per **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	<i>Alberghiero</i>	30.535	79.150	14.418	51.928	44.953	131.078
	<i>Extra alberghiero</i>	5.719	32.865	607	5.191	6.326	38.056
2015	<i>Alberghiero</i>	29.435	80.034	14.322	49.580	43.757	129.614
	<i>Extra alberghiero</i>	7.615	37.574	854	4.334	8.469	41.908
2016	<i>Alberghiero</i>	30.107	79.039	15.286	54.507	45.393	133.246
	<i>Extra alberghiero</i>	7.875	36.471	1.157	6.014	9.032	42.485
2017	<i>Alberghiero</i>	31.352	81.862	17.317	55.417	48.669	137.279
	<i>Extra alberghiero</i>	10.248	46.515	1.370	6.053	11.618	52.568
2018	<i>Alberghiero</i>	31.383	81.714	16.555	50.727	47.938	132.441
	<i>Extra alberghiero</i>	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 %.

## 2 - Il Piano Strutturale

---

Il Piano Strutturale esplicita l'impostazione culturale e metodologica, dichiara l'interpretazione dei problemi, delle tendenze in atto e le assunzioni circa i caratteri fondativi e le emergenze del territorio. Con il Piano Strutturale si definiscono regole, indirizzi, parametri per la redazione degli strumenti gestionali. E' un piano di lunga durata.

Il vigente **Piano Strutturale** del Comune di Monte Argentario assumeva come obiettivi generali:

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

La visione proposta per il futuro del territorio, articolava quest'ultimo in relazione a due principali contesti territoriali di cui si prevedono diversi cammini di sviluppo: uno a dominante insediativa e l'altro a dominante naturalistica.

Con riferimento alla diversità delle tipologie di risorse, il Piano inoltre, definiva i sistemi territoriali (S.T.) che individuavano programmaticamente le seguenti articolazioni principali del territorio comunale:

- insediamenti e infrastrutture;
- ambiente come territorio aperto che comprende le risorse naturali, il paesaggio e le aree agricole.

Per tale sistema, il P.S. definiva specifiche discipline coerenti con gli obiettivi generali e strategici. In particolare stabiliva obiettivi specifici (O.S. ): indirizzi sia di carattere prescrittivo che indicativo.

Il Piano Strutturale, individuava e disciplinava quattro sistemi funzionali (SF) 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 di essi definiva 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.

I sistemi funzionali, a sua volta costituiti da "*Sottosistemi Funzionali Integrati (SSFI)*", caratterizzati dalla complementarietà delle azioni di trasformazione degli assetti funzionali, si sostanziavano nell'integrazione programmatica tra la previsione di una opera di interesse pubblico (trainante) e le previsioni di azioni (complementari) che concorrevano a far dispiegare positivamente le ricadute dell'opera sul territorio.

Al fine invece, di garantire la congruenza tra gli atti di indirizzo strategico e quelli di gestione ordinaria del territorio, il P.S. definiva i criteri da rispettare nella predisposizione del Regolamento Urbanistico, identificando in particolare, i seguenti regimi di intervento per le aree:

- Aree della conservazione ordinaria (ACO),
- Aree della conservazione attiva (ACA);
- Aree della trasformazione ordinaria (ATO);
- Aree della trasformazione intensiva (ATI);
- Aree della trasformazione strategica (ATS).

Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), costituivano un'articolazione dei sistemi territoriali individuati sulla base di criteri morfologici, ambientali, insediativi e socio-economici presenti o previsti sul territorio. La loro dimensione era calibrata in funzione dell'obiettivo di

garantire una adeguata capacità di carico sul territorio nei confronti delle previsioni di sviluppo degli insediamenti, delle infrastrutture e delle funzioni e dei servizi necessari.

Il PS identificava le UTOE e la loro delimitazione, definendone gli obiettivi locali (OL), le dimensioni massime ammissibili, gli indirizzi di carattere prescrittivo e indicativo con riferimento alle invariati, ai luoghi a statuto speciale, ad altre prescrizioni vincolanti e alle salvaguardie.

Le UTOE equivalevano a sottounità di paesaggio della Unità di Paesaggio Pr3 Argentario individuata dall'allora vigente PTC della Provincia di Grosseto.

Il territorio comunale è suddiviso in Unità territoriali organiche elementari (UTOE); le prime tre includono i principali centri abitati:

*UTOE 1: Porto Santo Stefano: comprende le aree dell'insediamento costiero settentrionale, da Punta Lividonia fino alla connessione del monte col tombolo di Giannella, e include l'insediamento di Porto Santo Stefano, l'entroterra vallivo del Campone, il quartiere del Pozzarello e la sequenza dei nuclei turistico - residenziali di lungo costa verso S. Liberata;*

*UTOE. 2: Terrarossa: racchiude le aree dell'insediamento costiero sparso sorto a margine del confine lagunare, da S. Liberata (connessione del monte col tombolo di Giannella), passando per il nucleo di Terra Rossa alla spiaggia di Feniglia (connessione del Monte col tombolo di Feniglia) e comprende i territori interni delle Piane;*

*UTOE. 3: Porto Ercole: comprende l'insieme degli insediamenti storici e di più recente costituzione sorti all'interno dell'arco costiero orientale, e include il centro di Porto Ercole, i suoi più immediati intorno residenziali, l'area PEEP dei Mulini, l'insediamento produttivo artigianale di Cala Galera, il porto turistico di Cala Galera, il nucleo turistico residenziale di Poggio Pertuso e l'aggregato di Feniglia.*

Le successive UTOE assumono anche valore di sotto unità di paesaggio, individuate in riferimento all'unità di paesaggio «Pr3 Argentario», definite dall'allora vigente PTC di Grosseto:

UTOE. 4: Costa occidentale

UTOE. 5: Entroterra del Campone

UTOE. 6: Poggi interni

UTOE. 7: Versanti collinari delle Piane

UTOE. 8: Versanti orientali

UTOE. 9: Costa meridionale

UTOE. 10: Versanti occidentali

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 delle altre prescrizioni vincolanti provenienti dall'allora 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 sovra comunale.

Per quanto concerne invece le aree del territorio aperto, la sua articolazione è derivata dalla valutazione delle risorse naturali e del paesaggio secondo le seguenti peculiarità:

- *serbatoi di naturalità a carattere locale, intesi come ambienti con un elevatissimo livello di bio-diversità (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;*
- *riserve di naturalità, ovvero il mare e la laguna intesi come ambienti ricchi di biodiversità con funzione di collegamento ecologico territoriale;*
- *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;*
- *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;*
- *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);*
- *insediamenti esistenti nei Territori Aperti, ovvero insediamenti esistenti a carattere prevalentemente turistico e insediamenti esistenti a carattere prevalentemente residenziale oggetto di recupero urbanistico;*
- *Aree di Rilevante Pregio Ambientale ( A.R.P.A.) come definite dal PTC provinciale (allora vigente);*
- *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).*

## 2.1 Il dimensionamento del PS

Le quantità complessive del piano sono riassunte nelle tabelle che seguono che specificano i dimensionamenti per edilizia residenziale, alberghiera, per servizi e per insediamenti produttivi al momento dell'approvazione dello strumento urbanistico.

Le dimensioni massime ammissibili, come indicate nelle UTOE, ove sono riportati i termini «aggiuntiva» per le rispettive destinazioni funzionali, si devono intendere comprensive anche di tutte le previsioni urbanistiche del previgente PRG il cui iter era già stato avviato.

## 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																		
<b>Totale</b>		<b>30.750</b>	<b>10.250</b>	<b>1.040</b>	<b>347</b>									<b>18.359</b>	<b>4.962</b>		<b>1.973</b>	<b>4.500</b>	<b>1.125</b>		

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						
<b>Totale</b>		<b>5.640</b>	<b>1.880</b>											<b>860</b>	<b>232</b>						

## 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											
<b>Totale</b>						<b>10.000</b>		<b>5.000</b>		<b>100</b>											

## 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									
<b>Totale</b>		<b>27.862</b>	<b>9.287</b>			<b>11.358</b>	<b>3.070</b>			<b>65</b>	<b>129.246</b>	<b>10.771</b>		<b>5.819</b>	<b>1.572</b>						

\* 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

### 3 - Il Regolamento Urbanistico

---

Il Regolamento Urbanistico è luogo delle prescrizioni ordinarie attinenti le porzioni di territorio consolidate che, per il loro carattere e il ruolo che rivestono nella strategia del piano, sono da conservare e adeguare. È luogo della traduzione degli indirizzi del Piano Strutturale in indicazioni e prescrizioni.

Il Ru articola e disciplina il territorio con le disposizioni per la tutela dell'integrità fisica e dei caratteri qualitativi del territorio, le risorse naturali e storico - culturali e le disposizioni per la sua trasformazione, attraverso le prestazioni qualitative e funzionali.

Le aree che presentano particolari condizioni (le aree di trasformazione) sono soggette a piani attuativi disciplinati da specifiche schede norma che fissano in modo cogente parametri e invarianti. L'individuazione e la definizione delle aree comprese nei "comparti edificatori" sono finalizzati alla sostituzione e/o alla riorganizzazione dei tessuti urbani esistenti.

All'esterno degli Ambiti urbani le norme di attuazione disciplinano gli insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale (IR) e turistico ricettivo (IRT), mentre per gli Ambiti urbani il Ru disciplina gli insediamenti esistenti classificando il tessuto urbanistico in zone omogenee che, anche se non di diretta classificazione derivante dal D.M 1444/68, ne ricalcano in qualche modo l'organizzazione.

*I Tessuti urbani di vecchio impianto a prevalente carattere residenziale (Tvr) (art. 73)* corrispondono alle Zone omogenee A. Comprendono i tessuti compatti di antica formazione dei centri storici di Porto Santo Stefano e Porto Ercole, che hanno conservato la riconoscibilità della struttura insediativa nella rete stradale e negli spazi aperti di relazione, negli edifici, negli spazi pertinenziali e negli altri elementi dello spazio costruito. Sono essenzialmente finalizzati alla conservazione e valorizzazione dei caratteri morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente comprensivi degli elementi costitutivi e qualificanti dello spazio pubblico. Vengono indicati come ambiti di interesse storico ambientale, soggetti alla conservazione degli assetti morfologici, tipologici, architettonici, spaziali e figurativi.

Alle Zone omogenee B "Totalmente o parzialmente edificate" corrispondono gli insediamenti di formazione recente come i *Tessuti urbani consolidati a prevalente carattere residenziale (Tcr)* ed i *Tessuti urbani di formazione recente a prevalente carattere residenziale (Trr)* (artt. 74 e 75), nei quali sono riconoscibili i settori urbani saturi, cresciuti solitamente a ridosso delle aree centrali e dei tessuti di vecchio impianto attraverso addizioni successive: per densità, compiutezza morfologica e/o delicatezza dell'ubicazione, costituiscono parti compiute e consolidate dei centri abitati. I tessuti consolidati costituiscono parti urbane da qualificare nei caratteri architettonici e formali, mentre i Tessuti di formazione recente invece, sono caratterizzati dalla mancanza di una efficace struttura urbana.

Gli ambiti di nuova edificazione della Zona omogenea B, C, D "Attività produttive" corrispondono sia alle *Aree con piani e progetti in fase di attuazione (Ta)* nelle quali erano in atto interventi disciplinati da progetti e/o piani, attuativi approvati e/o adottati dalla Amministrazione Comunale prima della entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, sia le *Aree di nuovo impianto (Tn)* finalizzate alla sostituzione e/o alla riorganizzazione dei tessuti urbani esistenti.

Gli ambiti del primo tipo sono a sua volta suddivisi in: piani e progetti approvati prima dell'entrata in vigore del Piano Strutturale e non incidenti sul suo dimensionamento; piani e progetti con previsioni che il PS comprendeva già nel dimensionamento o che, essendo stati approvati dopo la sua entrata in vigore, avevano incidenza sul dimensionamento.

Gli ambiti di nuova edificazione Tn, dove le funzioni sono rappresentate da un mix tra residenza e strutture terziarie, sono aree ubicate in particolari zone strategiche e sono funzionali alla

realizzazione di complessi edificati di particolare rilevanza qualitativa nel contesto urbano esistente.

Nelle aree destinate alla nuova edificazione di tipo produttivo possono essere previste attività e possono essere attuati interventi compatibili con gli obiettivi di riqualificazione dell'ambiente complessivo.

Per la Zona Omogenea E "*Zone agricole*", le norme fanno riferimento alle sotto unità di paesaggio ed alle aree a prevalente o esclusiva funzione agricola individuate dal Piano Strutturale, suddividendo il territorio a seconda della valenza ambientale in *Aree a prevalente carattere naturale (En)* che comprendono boschi, macchie, garighe, praterie ad ampelodesma, aree rupestri interne e costiere, aree con vegetazione umida di acque dolci o salmastre ed in "*Ambiti territoriali a prevalente carattere agricolo (Ea)*" dove le caratteristiche dei terreni, le sistemazioni idraulico-agrarie, gli usi passati e le potenzialità attuali rendono praticabili le attività agricole. A sua volta i suddetti ambiti si suddividono in "*Aree agricole di interesse primario (Ea.1)*", a più elevato pregio potenziale per finalità agricolo - produttive, ed in "*Aree con prevalente funzione agricola (Ea.2)*" dove le attività agricole, spesso rivestono carattere amatoriale e di presidio territoriale.

Per il resto le norme dettano regole per gli interventi edilizi per la nuova edificazione e per il recupero del patrimonio edilizio esistente, sia esso agricolo, sia esso destinato ad altri usi seppur limitato alle esigenze produttive.

Si prescrivono i contenuti del programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale, si disciplinano le attività integrative, si consente la realizzazione, in particolari condizioni, degli annessi rurali di soggetti che non si configurano come aziende agricole.

Nel Regolamento Urbanistico confluiscono o trovano adeguata coerenza tutti gli altri Piani di carattere territoriale che già il Piano Strutturale individuava, come il sistema portuale di Monte Argentario che è costituito dai porti del Valle (Porto Santo Stefano), Porto Ercole, Cala Galera e dall'approdo della Pilarella (Porto Santo Stefano). Gli assetti fisici e funzionali degli ambiti portuali, fatta eccezione della Pilarella per il quale si confermano le funzioni attuali di ormeggio temporaneo per i residenti e di approdo rifugio, vengono demandati al piano regolatore del porto, quale atto di governo del territorio predisposto in conformità con quanto disposto dal PS vigente.

Dalla breve sintesi sopra esposta, la cui attuazione analizzeremo di seguito, si possono comunque fin d'ora fare alcune osservazioni. La prima riguarda la parziale inadeguatezza del vigente strumento urbanistico rispetto alle innovazioni legislative avvenute dopo la sua approvazione. L'altra questione attiene al grado di attuazione delle scelte effettuate. In molti casi, specie laddove si rimanda alla predisposizione di piani attuativi di dettaglio, le previsioni non si sono concretizzate, vuoi per la capacità insediativa di molte aree di trasformazione, vuoi per la difficoltà, in qualche caso, di attuare i criteri dettati anche dalle schede normative soprattutto sotto il profilo perequativo, oppure per la complicazione derivante dalle diverse volontà dei proprietari delle aree interessate.

É bene ricordare che, in base ai commi 5 e 6 dell'articolo 55 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, le previsioni programmatiche corrispondono a un orizzonte temporale di cinque anni, trascorso il quale tali previsioni perdono la loro efficacia. Tale concetto era contenuto anche all'articolo 28 della legge regionale 16 gennaio 1995, n.5. Il regolamento urbanistico, quindi, avrebbe dovuto prevedere un dimensionamento tale da essere attuato nell'arco di cinque anni, secondo obiettive tendenze sociali, economiche e demografiche, lasciando le ulteriori capacità insediative ai successivi regolamenti. Quello di Monte Argentario, invece, anche secondo una prassi che derivava dalle prime applicazioni della legge regionale urbanistica, oltre a mettere in campo quasi tutte le previsioni contenute nel Piano Strutturale, già al momento della sua approvazione aveva un dimensionamento ridotto avendo recepito i quantitativi di Piani allora in itinere.

### 3.1 Le schede normative e di indirizzo progettuale

Il Regolamento Urbanistico è composto da differenti elaborati costitutivi, tra questi le Norme per l'Attuazione e l'elaborato "F - Aree di nuovo impianto", rivestono una particolare rilevanza soprattutto per il loro carattere applicativo generale e per la capacità di attuare indirizzi e obiettivi specifici in un ambito temporale breve. La modifica e adeguamento dell'impianto normativo del RU ha avuto come obiettivo finale la sostenibilità e "affidabilità" dello stesso, intesa come possibilità di disporre di regole univoche per la gestione del Regolamento stesso e dall'attività edilizia.

In generale rispetto all'azione svolta l'applicazione del quadro normativo restituito dalle varianti ha consentito un maggiore allineamento rispetto all'ambito normativo regionale. Tuttavia si denunciano ancora alcune criticità interpretative soprattutto riferibili a prescrizioni di nuova introduzione e sulla valutazione delle consistenze in termini di superficie utile lorda e di superfici accessorie o pertinenziali introdotte dal nuovo "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio", DPGR 39/R 2018.

Per quanto concerne le schede normative e di indirizzo progettuale di cui all'Allegato F, queste disciplinano gli interventi di trasformazione che incidono sul dimensionamento del Piano Strutturale. La gestione della gran parte degli interventi avviene con piani attuativi con perdita di efficacia, qualora non sia stata stipulata la relativa convenzione, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del RU.

Elenco delle previsioni disciplinate dalle schede norma (schede tot. 18 al momento dell'approvazione):

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	Tn 1.8	Carrubo Alto
9	Tn 1.9	Carrubo basso
10	Tn 1.10	Ex Ebrei
11	Tn 1.11	Campone
12	Tn 2.1	Nuova centralità urbana Pozzarello
14	Tn 3.1	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

## UTOE 1 - PORTO SANTO STEFANO (POZZARELLO)

PORTO SANTO STEFANO - Interventi		DIMENSIONAMENTO															
		RU - AREE DI NUOVO IMPIANTO al momento dell'approvazione															
		RESIDENZIALE				STRUTTURE ALBERGHIERE					PRODUTTIVO				SERVIZI PRIVATI		
INCREMENTO (mc)	mq (SUL)	RECUPERO + premio volumetrico (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)	
Tn 1.1	Comparto "Area capannone Varoli" (vedi tabella standard)																
Tn 1.2	Comparto "Valle Ingresso città"																
Tn 1.3	Comparto "Valle – Via dell'Argentiera"																
Tn 1.4	Comparto "Ex mattatoio - Pozzarello"*																
Tn 1.5	Comparto "Appetito Alto"																
Tn 1.6	Comparto "Appetito basso"																
Tn 1.7	Comparto "Via dell'Uliveto"																
Tn 1.8	Comparto "Carrubo Alto"																
Tn 1.9	Comparto "Carrubo basso"																
Tn 1.10	Comparto "Ex Ebrei - Siluripedio"																
Tn 1.11	Comparto "Campone"																
<b>Totale</b>		<b>8.000</b>	<b>2.667</b>	<b>8.300</b>	<b>2.770</b>	<b>8.000</b>	<b>2.667</b>		<b>76</b>	<b>10.500</b>	<b>875</b>		<b>8.190</b>	<b>2.186</b>	<b>560</b>	<b>150</b>	

POZZARELLO - Interventi		DIMENSIONAMENTO															
		RU - AREE DI NUOVO IMPIANTO al momento dell'approvazione															
		RESIDENZIALE				STRUTTURE ALBERGHIERE					PRODUTTIVO				SERVIZI PRIVATI		
INCREMENTO (mc)	mq (SUL)	RECUPERO + premio volumetrico (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)	
Tn 1.4	Comparto "Ex mattatoio - Pozzarello"*																
Tn 2.1	Comparto "Nuova centralità urbana Pozzarello"																
<b>Totale</b>		<b>1.300</b>	<b>883</b>	<b>3.000</b>	<b>1.000</b>	<b>10.000</b>	<b>3.333</b>		<b>95</b>				<b>1.810</b>	<b>450</b>			

\* previsione composta da tre sub compartimenti, ubicati a Porto Santo Stefano (Lungarno Navigatori e Valle) e a Pozzarello.

## UTOE 3 - PORTO ERCOLE

PORTO ERCOLE - Interventi		DIMENSIONAMENTO															
		RU - AREE DI NUOVO IMPIANTO al momento dell'approvazione															
		RESIDENZIALE				STRUTTURE ALBERGHIERE					PRODUTTIVO				SERVIZI PRIVATI		
INCREMENTO (mc)	mq (SUL)	RECUPERO + premio volumetrico (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)	
Tn 3.1	Comparto "Ex Cirio"																
Tn 3.2	Comparto "Giardino Ricasoli"																
Tn 3.3	Comparto "Poggio delle Forche"																
Tn 3.4	Comparto "Molini"																
Tn 3.5	Comparto "Sgalera"																
<b>Totale</b>		<b>10.000</b>	<b>3.340</b>	<b>2.400</b>	<b>800</b>			<b>11.400</b>	<b>3.800</b>	<b>109</b>	<b>8.000</b>	<b>2.670</b>	<b>8.195</b>	<b>1.635</b>	<b>385</b>	<b>130</b>	

## **5 - Altri atti di programmazione del territorio**

---

Il Piano Strutturale demandava gli indirizzi di gestione dei quattro sistemi funzionali prioritari (Sistema della Portualità, Sistema della Mobilità, Sistema del turismo e Sistema dell'Ecosistema e il Paesaggio) al Regolamento Urbanistico con particolare riferimento alle dimensioni di programma, alle invarianti strutturali, alle salvaguardie. A sua volta i sistemi funzionali erano suddivisi in:

### **a. Portualità**

SSFI. 1 - Porto del Valle -Campone

SSFI. 2 - Cala Galera

SSFI. 3 - Porto Ercole

### **b. Mobilità**

SSFI. 4 - Corridoio lagunare

SSFI. 5 - Parcheggi

### **c. Turismo**

SSFI. 6 - Spiagge

SSFI. 7 - Cittadella dello Sport

### **d. Ecosistemi e paesaggio**

SSFI. 8 - Parco dell'Argentiera

SSFI. 9 - Grande Parco dell'Argentario

Come anticipato in premessa il mutato quadro normativo (modifiche Costituzionali, Codice del paesaggio, nuova legge regionale sul governo del territorio) ha portato, successivamente all'approvazione del PS e del RU, alla stesura ed approvazione sia dei Piani Regolatori Portuali sia del Piano di Utilizzo delle Aree Demaniali.

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

Ai sensi dell'allora legge regionale 1/2005 e successivamente confermato dalla l.r. 65/2014, il Piano Regolatore Portuale costituisce l'atto di governo del territorio che attua le previsioni degli strumenti di pianificazione, individuando la delimitazione dell'ambito portuale e le linee di trasformazione da perseguire. In questo contesto normativo si inseriscono i PRP approvati e sinteticamente descritti di seguito.

#### **1 - Porto del Valle di Porto Santo Stefano**

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.

### *2 - Porto di Cala Galera, Porto Ercole*

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.

### *3 - Porto di Porto Ercole*

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 Tav. 3P.

### *5.2 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.

## 6 - La gestione del Piano Strutturale e del Regolamento urbanistico: le varianti

Nel presente paragrafo si riassumono 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 destinazione.

### **1) 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 un 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;

### **2) 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 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 un 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;

### **3) 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;

#### **4) 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;

#### **5) 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;

#### **6) 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;

#### **7) 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 Siluripodio, 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;

#### **8) 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.

## 7 - Il Monitoraggio

---

Il monitoraggio si configura quale momento di verifica dello stato di attuazione delle previsioni contenute nel 1° Regolamento Urbanistico del Comune di Monte Argentario, valutando sia in termini qualitativi che quantitativi, le trasformazioni degli assetti insediativi e infrastrutturali.

Al fine di avviare le elaborazioni del nuovo Piano Operativo Comunale, si rende necessario pertanto procedere ad una puntuale ricognizione delle azioni generate dal vigente RU allo scopo di restituire uno strumento di osservazione ambientale ed urbanistico finalizzato:

- all'analisi dello stato di attuazione delle previsioni del piano ai fini della conferma, modifica o eliminazione - nella stesura del prossimo Piano Operativo - delle previsioni stesse non ancora realizzate o per le quali non sia stata stipulata la convenzione o formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune e, in caso di interventi diretti qualora non siano stati rilasciati i titoli edilizi;
- alla verifica degli standard urbanistici che caratterizzano le diverse U.T.O.E. del territorio comunale;
- alla valutazione delle criticità e delle opportunità emerse nella fase di attuazione delle previsioni vigenti al fine di individuare nuove strategie e prospettive per il prossimo quinquennio;
- all'individuazione della potenzialità residua del Piano Strutturale ai fini della formulazione delle nuove previsioni.

Condotta questa prima analisi di monitoraggio, la definizione del nuovo Piano Operativo a sostituzione del Regolamento Urbanistico si inserirà in un quadro programmatico predefinito, costituito in primis dal documento di pianificazione territoriale sovraordinato al PO, ovvero il nuovo Piano Strutturale.

### 7.1 Le dinamiche di attuazione

Le considerazioni e i dati contenuti nel presente capitolo costituiscono la base di partenza per la revisione complessiva del dimensionamento sia del Piano Strutturale sia del nuovo Piano Operativo.

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.

Lo stato di attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico riportato nelle tabelle che seguono, forniscono 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.

La definizione di comparti previa approvazione di Piano Urbanistico Attuativo costituisce la modalità principale di trasformazione indicata dal RU. Ogni ambito è disciplinato da una specifica scheda norma ove sono definiti: obiettivi, parametri urbanistico edilizi, assetto del comparto, destinazioni ammesse, invarianti, condizioni di fattibilità geologico idrauliche e modalità di trasformazione. A queste aree si aggiungono le previsioni già attivate dal P.R.G. previgente e disciplinate nelle norme di attuazione (ex artt. 77 delle NA).

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

A prescindere dai volumi messi in gioco e dalle destinazioni d'uso, emerge che l'attuazione delle previsioni che avvengono con Piani Attuativi è quasi nulla. 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.

Un'ulteriore nota metodologica sulle verifiche svolte nel presente capitolo è necessaria ai fini della quantificazione dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico, essendo stato oggetto di diverse varianti inerenti i comparti edificatori di nuovo impianto. 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 di trasformazione.

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 successive ripercorrono i passaggi principali del dimensionamento del Regolamento Urbanistico aggiornato alle varianti trattate nel precedente Capitolo 6. I dati sono stati sistematizzati e integrati con i dati relativi ad ogni comparto in particolare con riferimento: alla modalità di intervento (piano attuativo o interventi diretti), iter procedimentale/stato di attuazione (decaduta o non decaduta) e i relativi dati dimensionali, numero degli alloggi (suddivisi per residenza privata e sociale), numero dei posti letto (turistico ricettivo), metri quadrati di SUL distinti fra recupero e nuovo impegno di suolo per la destinazione commerciale/direzionale, per l’industriale/artigianale e per i servizi.

UTOE 1 - PORTO SANTO STEFANO (POZZARELLO)

PORTO SANTO STEFANO		DIMENSIONAMENTO															
		Stato di attuazione e/o vigenza	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															
Tn 1.3	Comparto "Valle - Via dell'Argentiera"	Decaduto			5.500	1.830											
Tn 1.4	Comparto "Ex mattatoio - Pozzarello"	Decaduto															
Tn 1.5	Comparto "Appetito Alto"	Decaduto															
Tn 1.6	Comparto "Appetito basso"	Decaduto															
Tn 1.7	Comparto "Via dell'Uliveto"	Decaduto															
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															
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 "Campono" - Tn 1.11	Decaduto															
<b>Totale</b>			<b>8.100</b>	<b>2.700</b>	<b>8.300</b>	<b>2.770</b>	<b>8.000</b>	<b>2.667</b>			<b>75</b>	<b>10.500</b>	<b>875</b>	<b>6.990</b>	<b>1.886</b>	<b>560</b>	<b>150</b>

POZZARELLO		DIMENSIONAMENTO															
		Stato di attuazione e/o vigenza	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											
<b>Totale</b>			<b>1.300</b>	<b>430</b>	<b>3.000</b>	<b>1.000</b>	<b>10.000</b>	<b>3.333</b>			<b>95</b>			<b>1.810</b>	<b>450</b>		

UTOE 2 - TERRAROSSA

TERRAROSSA		DIMENSIONAMENTO															
		Stato di attuazione e/o vigenza	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													
<b>Totale</b>			<b>15.000</b>	<b>4.250</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12.000</b>	<b>3.250</b>			<b>120</b>			<b>4.000</b>	<b>1.500</b>		

UTOE 3 - PORTO ERCOLE

PORTO ERCOLE		DIMENSIONAMENTO															
		Stato di attuazione e/o vigenza	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															
Tn 3.2	Comparto "Giardino Ricasoli" - Tn 3.2	Decaduto			2.400	800											
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															
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															
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															
<b>Totale</b>			<b>10.000</b>	<b>3.340</b>	<b>2.400</b>	<b>800</b>	<b>1.800</b>	<b>4.600</b>	<b>12.000</b>	<b>2.400</b>	<b>200</b>	<b>48.000</b>	<b>10.670</b>	<b>8.000</b>	<b>1.570</b>		

## **8 - Il dimensionamento residuo del Piano Strutturale**

---

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.

La tabella seguente indica i residui del dimensionamento a seguito dell'attuazione e/o vigenza del Regolamento Urbanistico e delle rispettive varianti che si sono succedute dal 2002 ad oggi. E' opportuna, però, la conferma delle aree di trasformazione destinate a standard urbanistico e nautico non attuate poiché rappresentano un completamento determinante sotto il profilo infrastrutturale, del sistema insediativo.

## 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	SALDO PS POST VARIANTE (mq)	Residuo (mq)	
		RQ Riqualificazioni (recupero)	TR Trasformazioni	1 TOT.	RQ Riqualifi.	TR Trasforma.	PREVISIONI non decadute	2 TOT.	Decremento UTOE 1 12% RESIDENZIALE (C-1)-12% 14% ALBERGHIERO (C-1)-14%		da R.U	da P.S
		(D)	(E)	(D+E)	(F)	(G)	(H)	(F+G+H)			(L)	(M)
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	SALDO PS POST VARIANTE (mq)	Residuo (mq)	
		RQ Riqualificazioni (recupero)	TR Trasformazioni	1 TOT.	RQ Riqualifi.	TR Trasforma.	PREVISIONI non decadute	2 TOT.	INCREMENTO da UTOE 1 e 3 12% RESIDENZIALE 14% ALBERGHIERO		da R.U	da P.S
		(D)	(E)	(D+E)	(F)	(G)	(H)	(F+G+H)			(L)	(M)
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	SALDO PS POST VARIANTE (mq)	Residuo (mq)	
		RQ Riqualificazioni (recupero)	TR Trasformazioni	1 TOT.	RQ Riqualifi.	TR Trasforma.	PREVISIONI non decadute	2 TOT.	Decremento UTOE 3 12% RESIDENZIALE (C-1)-12% 14% ALBERGHIERO (C-1)-14%		da R.U	da P.S
		(D)	(E)	(D+E)	(F)	(G)	(H)	(F+G+H)			(L)	(M)
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	SALDO PS POST VARIANTE (mq)	Residuo (mq)	
		RQ Riqualificazioni (recupero)	TR Trasformazioni	1 TOT.	RQ Riqualifi.	TR Trasforma.	PREVISIONI non decadute	2 TOT.	Decremento UTOE 3 12% RESIDENZIALE (C-1)-12% 14% ALBERGHIERO (C-1)-14%		da R.U	da P.S
		(D)	(E)	(D+E)	(F)	(G)	(H)	(F+G+H)			(L)	(M)
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

## 9 - Il dimensionamento degli standard urbanistici

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

<i>Tipologia</i>	<b>Utoe 1</b>	<b>Utoe 2</b>	<b>Utoe 3</b>	<b>Altre Utoe</b>	<b>Totale</b>
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
<b>Totale</b>	<b>232.850</b>	<b>76.500</b>	<b>121.100</b>	<b>5.000</b>	<b>435.450</b>

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
<b>TOTALE</b>	<b>14.091</b>	<b>295.808,32</b>	<b>20,99</b>	<b>74.255,55</b>	<b>5,27</b>	<b>38.414,53</b>	<b>2,73</b>	<b>73.645,61</b>	<b>5,23</b>	<b>482.124,01</b>	<b>34,21</b>

### *Standard residenziali: verifica dotazioni Regolamento urbanistico*

<i>Ambiti urbani e territorio rurale</i>	<i>Capacità insediativa RU</i>	<i>Dotazioni D.I. 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
<b>TOTALE</b>	<b>14.091</b>	<b>18,00</b>	<b>253.638,00</b>	<b>34,21</b>	<b>482.124,01</b>

**TABELLE DI SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO IN RELAZIONE ALLE FUNZIONI**  
di cui all'art. 7 del DPGR 9 febbraio 2007, n. 3/R

## Dimensionamento delle Funzioni per singole UTOE

Nome Unità Territoriale	PORTO SANTO STEFANO
Codice Identificativo nello Strumento Urbanistico	PS
Sigla di riconoscimento dell'UTOE utilizzata dal Comune	UTOE_1
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	405,47 HA

FUNZIONI	RESIDUO CONFERMATO DA PRG			PREVISIONI CONFERMATE E INTRODOTTE DA PS			PREVISIONI RU			Previsioni RU Comparti		M PREVISIONE COMPLESSIVA PS a seguito del decreto*	SALDO PS G+M	Percentuale RU/PS	Superficie territoriale (St) (3)	Rapporto tra SUL di nuovi impegni di suolo e superficie Territoriale
	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				mq di SUL	%	mq	F/St
TURISTICO - RICETTIVO	<b>POSTI LETTO*</b>				300	300		170	170			112	112	60,00		
	mq				10.000	10.000		6.000	6.000			3.440	9.440	60,00	12.660	47,39%
RESIDENZIALE, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato	347	12.130	12.477	9.653	20.537	42.667	3.770	3.130	6.900	3.260	3.640	20.495	23.755	16,17	21.295	32,40%
COMMERCIALE/DIREZIONALE, comprensiva delle attività private di servizio		2.937	2.937		12.073	15.010	150	2.336	2.486	2.486		12.524	15.010	16,56	25.370	9,80%
COMMERCIALE, relativa alle medie strutture di vendita		1.973	1.973			1.973										
SERVIZI		1.125	1.125			1.125										
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi					7.500	7.500		875	875	875		7.500	7.500	11,67	11.200	7,81%
AGRICOLA e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo																
ATTREZZATURE DA STANDARD che comportano nuova edificazione																
ALTRO																
<b>TOTALE</b>	<b>347</b>	<b>18.165</b>	<b>18.512</b>	<b>9.653</b>	<b>50.110</b>	<b>59.763</b>	<b>3.920</b>	<b>12.341</b>	<b>16.261</b>	<b>12.621</b>	<b>3.640</b>	<b>43.959</b>	<b>55.705</b>	<b>27,21</b>	<b>70.525</b>	<b>43,26%</b>

(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:

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	Percentuale RU/PS	Superficie territoriale (St) (3)	Rapporto tra SUL di nuovi impegni di suolo e superficie Territoriale
	mq di SUL - POSTI LETTO (PL)			mq di SUL - POSTI LETTO (PL)			mq di SUL - PL			G	H		G+M			
	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	INTERVENTI DECADUTI (1)	INTERVENTI REALIZZATI O IN ITINERE (2)		mq di SUL			
TURISTICO - RICETTIVO	POSTI LETTO* mq	65	65		375	440	200		200		200	206	206	60,00		
RESIDENZIALE, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato		9.287	9.287	5.000	2.380	16.667	800	3.340	4.140	4.140	7.000	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: