



PIANO STRUTTURALE

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 INTEGRATIVA DI AVVIO
DEL PROCEDIMENTO**

In blu le integrazioni - ottobre 2021

2021

Indice

INTEGRAZIONE ALL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PIANO STRUTTURALE	3
PREMESSA – PIANI E STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI VIGENTI.....	6
ITER DI FORMAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE	10
MODALITÀ E TEMPI DI ELABORAZIONE DEL PIANO	10
1. GLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE REGIONALE, PROVINCIALE E COMUNALE VIGENTI	12
1.1 PIT/PPR: PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO	12
1.2 PTCP: PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI GROSSETO.....	27
1.3 IL PS VIGENTE DI MONTE ARGENTARIO: OBIETTIVI, DIMENSIONAMENTO E ATTUAZIONE	40
2. CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE	52
2.1 PATRIMONIO TERRITORIALE E PROGRAMMA DI ACQUISIZIONE DELLE CONOSCENZE	52
2.1.1 STRUTTURA IDRO -GEOMORFOLOGICA	53
2.1.2 STRUTTURA ECOSISTEMICA	54
2.1.3 STRUTTURA INSEDIATIVA	56
2.1.4 STRUTTURA AGROFORESTALE	57
2.1.5 PATRIMONIO CULTURALE	59
2.1.6 ASPETTI DEMOGRAFICI E SOCIALI	61
2.1.7 PROGRAMMA DI ACQUISIZIONE DELLE CONOSCENZE	69
2.2 RICHIAMI DI AREA VASTA NELLE STRATEGIE DEL PIANO STRUTTURALE E DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI	74
2.2.1 ELEMENTI DELLA STRATEGIA DI SVILUPPO INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ	74
2.2.2 ELEMENTI DELLA STRATEGIA DI RIGENERAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO	82
2.2.3 ELEMENTI DELLA STRATEGIA DI SVILUPPO SOSTENIBILE, DIVERSIFICAZIONE E SPECIALIZZAZIONE DELL'OFFERTA TURISTICA	83
2.2.4 OBIETTIVI E AZIONI STRATEGICHE DEL PIANO STRUTTURALE	89
2.3 INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO	91
2.3.1 PREMESSA METODOLOGICA	91
2.3.2 CRITERI DI INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO (TU) E AREE DI TRASFORMAZIONE ESTERNE AL TU	91

3. ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE	95
3.1 AVVISI PUBBLICI EMESSI	95
3.2 ATTIVITÀ PROGRAMMATE	95
3.3 ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI INTERESSATI AL PROCEDIMENTO	100
3.4 ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI TENUTI A FORNIRE PARERI, NULLA OSTA, ATTI DI ASSENSO.....	100
ALLEGATO 1 - TABELLE DEL DIMENSIONAMENTO RESIDUO DEL PS VIGENTE	101
ALLEGATO 2 - INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO	109

INTEGRAZIONE ALL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PIANO STRUTTURALE

*Nota: le integrazioni alla Relazione di Avvio del procedimento interessano **il presente paragrafo, il paragrafo 2.2.4 "Obiettivi e azioni strategiche del Piano strutturale" e il paragrafo 2.3.2 "Criteri di individuazione del Territorio urbanizzato (TU) e Aree di trasformazione esterne al TU"** e sono riportate tutte in colore blu.*

Sono inoltre sostituiti con le versioni contenenti le modifiche e integrazioni i seguenti allegati:

- Tavola "TU --- Individuazione del Territorio urbanizzato e localizzazione delle trasformazioni oggetto della Conferenza di copianificazione";
- Tavole "Inquadramenti su foto aerea AGEA 2016" di Porto Santo Stefano e Porto Ercole.

Il Comune di Monte Argentario con **Delibera GM n. 47 del 29.05.2020** ha avviato il Piano Strutturale comunale ai sensi dell'art. 17 della LRT 65/2014 con contestuale avvio della procedura VAS ai sensi dell'art. 7 e 23 della LRT 10/2010 e del procedimento ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano.

In tale deliberazione si dà atto che:

- l'Art. 25 della LR 65/2014 prescrive che "Le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito all'articolo 4, commi 3 e 4, comprese quelle di cui all'articolo 64, comma 6 e comma 8, sono subordinate al previo parere favorevole della Conferenza di Copianificazione";
- la Conferenza di Copianificazione si svolge dopo l'Avvio e prima dell'Adozione;
- le ipotesi di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato possono essere definite nell'Avvio del P.S. od essere predisposte successivamente per la conferenza.

Subito dopo l'Avvio del procedimento è iniziato il lavoro di approfondimento del quadro conoscitivo e per la definizione delle ipotesi di trasformazione urbanistica del territorio.

In particolare sono state formulate meglio **ipotesi di accordo con il Ministero della Difesa per il recupero dell'area ex Aeronautica Militare** e tutte le **trasformazioni esterne al territorio urbanizzato**, una fase progettuale, quest'ultima, finalizzata allo svolgimento della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LRT 65/2014.

Durante questa fase sono state svolte analisi relative alle caratteristiche del territorio e sono emerse opportunità di interpretazione delle indicazioni fornite dal Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico, anche alla luce della prassi urbanistica che si è andata consolidando nell'ultimo anno con particolare riferimento alle Conferenze di copianificazione e alle Conferenze paesaggistiche.

In conseguenza di questi nuovi elementi di riflessione e approfondimento si è ritenuto necessario procedere ad una **integrazione dell'Avvio del procedimento che interessa tre principali aspetti:**

1. ridefinizione dei perimetri del Territorio Urbanizzato a partire da quelli contenuti nell'atto di avvio di cui alla Delibera GM n. 47 del 29.05.2020;
2. individuazione degli interventi esterni ai perimetri del Territorio Urbanizzato da assoggettare a Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art 25 della LRT 65/2014;

3. revisione dell'obiettivo strategico del recupero dell'area ex Aeronautica Militare con inserimento di un'azione complessa di rigenerazione urbana.

1 - Ridefinizione dei perimetri del Territorio Urbanizzato

Nell'ambito dell'avvio del procedimento l'individuazione dei perimetri del Territorio Urbanizzato è effettuata nel rispetto dei commi 3, 4 e 5 dell'articolo 4 della LRT 65/2014, tenendo conto dei **criteri descritti al capitolo 2.3** della presente relazione, come deliberata nel maggio 2020 e ora integrata.

Le modifiche apportate in sede di integrazione all'Avvio del procedimento riguardano **l'esclusione dal Territorio urbanizzato di alcune aree boscate e lingue di bosco interessate da vincolo paesaggistico** che inizialmente erano state ricomprese per mantenere un disegno organico e non troppo frastagliato del perimetro dell'abitato e avendole inizialmente ritenute, piuttosto, funzionali al contesto urbano al quale si integrano.

L'esclusione di queste aree, tuttavia, rispetta meglio le indicazioni fornite dagli enti durante le Conferenze paesaggistiche che si sono svolte in questi mesi e ridimensiona l'ambito urbano in modo da permettere, in almeno un caso, di valutare già in fase di Copianificazione, cioè come trasformazione esterna al TU, un intervento di collegamento della viabilità esistente oggi senza sbocco, attraverso un nuovo tratto di viabilità ritenuto necessario per decongestionare la mobilità di quella parte dell'abitato (Via delle Buche, Via dell'Aiaccia).

Il perimetro così come modificato e riportato nella tavola allegata alla presente relazione "TU - Individuazione del Territorio urbanizzato e localizzazione delle trasformazioni oggetto della Conferenza di copianificazione - Integrazione all'avvio del procedimento".

Le modifiche sono evidenziate (cerchio bianco) nelle tavolette allegate "Inquadramenti su foto aerea AGEA 2016".

2 - Individuazione degli interventi esterni ai perimetri del Territorio Urbanizzato

In conseguenza delle modifiche apportate al TU di cui al precedente punto e in seguito a nuove valutazioni sia tecniche che politico-amministrative, si è ritenuto opportuno integrare l'elenco delle trasformazioni esterne al TU inserendo alcuni interventi che, anche nei casi in cui non comportino nuova edificazione, sono da considerare trasformazioni d'uso che necessitano di una specifica scheda per la valutazione e la progettazione dell'intervento.

Tali interventi si riferiscono al recepimento di progetti in corso (tratti esterni al TU della Pista ciclabile dell'Argentario), alla regolarizzazione e riqualificazione di parcheggi temporanei esistenti, o alla riconsiderazione di richieste per attrezzature pervenute nell'ambito del percorso partecipativo e dei due avvisi pubblici emessi dall'Amministrazione Comunale di Monte Argentario per invitare la cittadinanza a presentare manifestazioni d'interesse, come descritto al paragrafo 3 della presente Relazione.

Di seguito riportiamo l'elenco numerato delle trasformazioni previste nel primo Avvio di procedimento:

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.

Di seguito l'elenco numerato delle trasformazioni esterne al TU aggiunte con la presente integrazione all'Avvio:

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'Argentario, tratti esterni al TU:
 - 16.1 - Raccordo Santa Liberata;
 - 16.2 - Poggio Pertuso, Feniglia;
 - 16.3 - Santa Liberata Pozzarello;
17. Via della Buche, Via dell'Aiaccia: 1 tratto di nuova viabilità di collegamento;
18. Le Viste:
 - 18.1 - sistemazione di parcheggio temporaneo;
 - 18.2 - sistemazione di parcheggio temporaneo;
 - 18.3 - chiosco per punto ristoro.

Queste aree sono state aggiunte alle prime 12 e localizzate complessivamente tutte insieme nella tavola allegata alla presente relazione "TU – Individuazione del Territorio urbanizzato e localizzazione delle trasformazioni oggetto della Conferenza di copianificazione – Integrazione all'avvio del procedimento".

3 - Recupero dell'area ex Aeronautica Militare

L'obiettivo strategico del recupero dell'area ex Aeronautica Militare viene meglio definito attraverso l'inserimento della previsione di **un'azione complessa di rigenerazione urbana**, con recupero degli spazi e degli edifici esistenti a varie destinazioni, comprensive della funzione residenziale.

PREMESSA – PIANI E STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI VIGENTI

Il Comune di Monte Argentario è dotato di Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico.

Il Piano Strutturale 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 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 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 progressiva 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 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

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

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 Tav. 3P.

Il Piano di Utilizzo delle Aree Demaniali (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.**

ITER DI FORMAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

L'iter di formazione e approvazione del **Piano Strutturale Comunale di Monte Argentario** si svolge ai sensi degli artt.17, 18 e 19 della Legge Regionale n. 65/2014, secondo il seguente procedimento urbanistico:

- avvio del procedimento e conseguenti consultazioni di enti, organi pubblici, organismi pubblici; 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.;
- svolgimento della conferenza di co-pianificazione (art. 25 della L.R. 65/2014) per la ricorrenze di legge;
- svolgimento di attività di partecipazione del pubblico;
- adozione;
- deposito e presentazione di osservazioni (60 giorni);
- istruttoria e controdeduzioni alle osservazioni pervenute;
- approvazione.

Il procedimento di conformazione del Piano Strutturale Comunale al PIT/PPR, ai sensi degli artt. 20 e 21 della "Disciplina del Piano" del PIT/PPR prevede l'invio dell'avvio, di cui al precedente punto, anche ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del Piano paesaggistico, alla Soprintendenza competente e alla Regione Toscana, e lo svolgimento di conferenza paesaggistica, prima dell'approvazione del Piano, a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti e ove sono invitati i Comuni titolari dell'atto e la Provincia interessata.

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi degli artt. 23, 24, 25, 26 e 27 della L.R. 10/2010: fermi restando i compiti che la L.R. 10/2010, in conformità al D. Lgs. 152/2006, assegna alle autorità procedente e competente, la VAS si articola in avvio (Documento Preliminare) e conseguente consultazione dell'autorità competente e di altri soggetti competenti in materia ambientale (90 giorni); svolgimento di attività di partecipazione del pubblico; adozione e pubblicazione del Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica; presentazione di osservazioni (60 giorni); esame delle osservazioni pervenute ed espressione del parere motivato da parte dell'autorità competente (nei 90 giorni successivi); conclusione del procedimento e dichiarazione di sintesi che accompagna l'approvazione del PS.

MODALITÀ E TEMPI DI ELABORAZIONE DEL PIANO

La tempistica per la redazione del Piano (intesa nella sua completa dotazione di nuovo Piano Strutturale e nuovo Piano Operativo) è programmata secondo le tabelle riportate di seguito.

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

PS Fasi/attività	Urbanistica	Conformazione Pit/Ppr	V.A.S	Tempistica
Fase: Avvio del procedimento	Raccolta conoscenze	Verifica beni paesaggistici e scheda d'ambito	Verifica piani sovraordinati e obiettivi ambientali	
	Progetto GIS	Progetto GIS		
	Consegna elaborati - bozza	Consegna elaborati - bozza		20 marzo
	Avvio procedimento PS	Avvio conformazione	Avvio V.A.S. – Documento preliminare	Aprile 2020
Invio ad enti + 90 giorni per ricevere contributi – ipotesi aprile/luglio 2020				
Fase: Adozione	Elaborati per la Conferenza di Copianificazione			Settembre 2020
	Implementazione GIS	Implementazione GIS		
	Consegna elaborati - bozza	Consegna elaborati - bozza	Bozza Rapporto ambientale	Ottobre/novembre 2020 *
	Consegna elaborati costitutivi definitivi		Consegna Rapporto ambientale definitivo + Studio incidenza	Novembre 2020
	Adozione		Approvazione RA	Novembre 2020
Avviso sul B.U.R.T. + 60 giorni per ricevere osservazioni – ipotesi gennaio 2021				
	Controdeduzioni alle osservazioni pervenute			Marzo 2021 **
	Conferenza paesaggistica			
	Approvazione			Aprile 2021

PIANO OPERATIVO COMUNALE

PO Fasi/attività	Urbanistica	Conformazione Pit/Ppr	V.A.S	Tempistica
Fase: Avvio del procedimento	Approfondimento conoscenze	Verifiche e passaggi di scala	Verifiche di coerenza e obiettivi ambientali	
	Progetto GIS	Progetto GIS		
	Consegna Relazione e Avvio procedimento PS	Avvio conformazione	Avvio V.A.S. – documento preliminare	Maggio 2020
Invio ad enti + 90 giorni per ricevere contributi – ipotesi settembre 2020				
Fase: Adozione	Elaborati per la Conferenza di Copianificazione			Dicembre 2020
	Implementazione GIS	Implementazione GIS		Maggio/giugno 2020 *
	Consegna elaborati costitutivi definitivi		Consegna RA definitivo + Studio incidenza	
	Adozione		Approvazione RA	Giugno 2021
Avviso sul B.U.R.T. + 60 giorni per ricevere osservazioni – ipotesi settembre 2021				
	Controdeduzioni alle osservazioni pervenute			Ottobre 2021 **
	Conferenza paesaggistica			
	Approvazione			Entro 2021

* e comunque entro 2 mesi dalla Conferenza di Copianificazione

** ferma restando la possibilità di una rivalutazione dei tempi previsti in relazione al numero di osservazioni pervenute e delle modifiche agli elaborati necessarie al fine dell'accoglimento delle stesse

1. GLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE REGIONALE, PROVINCIALE E COMUNALE 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 (disciplina 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;

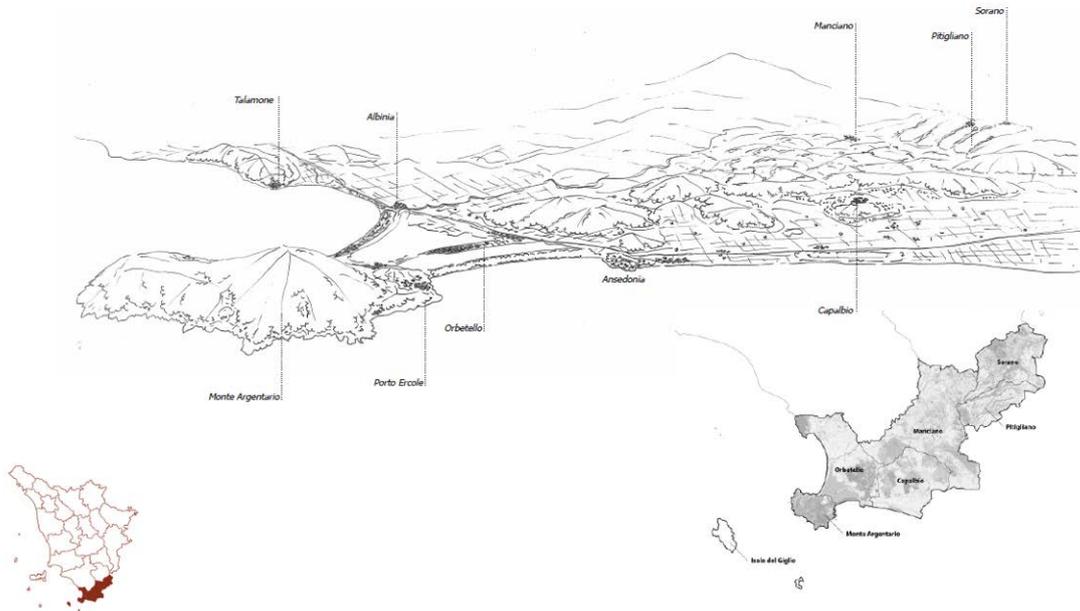
- Disciplina del sistema idrografico;
- Compatibilità paesaggistica delle attività estrattive;
- Disposizioni generali (efficacia del Piano rispetto agli atti di governo del territorio vigenti, efficacia del Piano rispetto agli interventi da realizzarsi sugli immobili e sulle aree sottoposti a tutela 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

Si ritiene opportuno illustrare sinteticamente i 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*.

L'ambito comprende anche i Comuni di Capalbio (GR), Isola del Giglio (GR), Manciano (GR), Orbetello (GR), Pitigliano (GR), Sorano (GR).



Estratto della Scheda di Ambito 20 – *Bassa Maremma e ripiani tufacei*. Pag. 3



Estratto della Scheda di Ambito 20 – *Bassa Maremma e ripiani tufacei*. Pag. 3. Particolare. I comuni che appartengono all'Ambito 20.

La Scheda dell'Ambito contiene:

- il *Profilo dell'ambito*;
- la *Descrizione interpretativa*:
 - Strutturazione geologica e geomorfologica,
 - Processi storici di territorializzazione,
 - Caratteri del paesaggio,
 - Iconografia del paesaggio;
- le *Invarianti strutturali*:
 - I. I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici,
 - II. I caratteri ecosistemici del paesaggio,
 - III. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali,
 - IV. I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali
- l'*Interpretazione di sintesi*:
 - Patrimonio territoriale e paesaggistico
 - Criticità
- gli *Indirizzi per le politiche*:
 - Indirizzi per le politiche
- la *Disciplina d'uso*:
 - *Obiettivi di qualità e direttive*

Nel paragrafo in cui è delineato il Profilo dell'Ambito, contenuto a pag. 5 delle Schede, si legge *"L'ambito Bassa Maremma e ripiani tufacei presenta, con il suo andamento perpendicolare alla linea di costa, una successione di paesaggi fisiograficamente diversificati: dalle propaggini meridionali del Monte Amiata, ai ripiani tufacei (unici in tutta la Toscana), al paesaggio collinare complesso formato da rilievi isolati, brevi successioni di rilievi e piccoli altopiani, fino al paesaggio agrario di fondovalle e della bonifica, e ai rilievi costieri e insulari. L'intero ambito è straordinariamente ricco di biodiversità (dal Monte Argentario agli ambienti lagunari, dalle gole tufacee ai paesaggi agro-silvo-pastorali tradizionali di collina e montagna) e al tempo stesso di testimonianze antropiche di lunga durata. Il sistema insediativo si è storicamente strutturato a partire dalle due direttrici trasversali di origine etrusca, che collegavano la costa con l'entroterra: l'Amiatina da Talamone all'entroterra senese e alla corona dei centri di mezza costa del monte Amiata; la Maremmana dall'Argentario a Orvieto attraverso le città del tufo. Questo sistema è intersecato dall'Aurelia, antica strada consolare romana, e completato dal sistema delle fortezze costiere. Dal XIX secolo, con il ripristino della piena funzionalità della via Aurelia e la realizzazione della ferrovia tirrenica si assiste (con un ritmo più sostenuto a partire dagli anni '50 del secolo scorso) a una crescente importanza del corridoio costiero a scapito delle colline interne. Gli insediamenti produttivi e residenziali si sviluppano a valle, verso le pianure costiere, mentre gli insediamenti turistici si collocano a ridosso con la costa. Le specifiche componenti morfotipologiche che caratterizzano ciascuno dei sistemi insediativi storici sono contraddette da gran parte delle espansioni recenti. La zona costiera nonostante situazioni idrauliche precarie e carenza di risorse idriche si distingue per la portata naturalistica e paesaggistica degli ecosistemi (coste sabbiose e rocciose, sistemi dunali, lagune), confermata dalla presenza di numerose Aree protette, Riserve e Siti Natura 2000. Il promontorio del Monte Argentario, sistema geomorfologico e paesistico a sé, completa il profilo dell'ambito."*

Invariante I, I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici.

Il PIT/PPR riconosce quale valore dell'Ambito, la presenza di importati acquiferi. Le formazioni calcaree rappresentano l'area di ricarica degli acquiferi carbonatici dell'Argentario - Orbetello (CISS 31OM030), dell'area di Capalbio (CISS 31OM040) e dei Monti dell'Uccellina (CISS 31OM060).

Inoltre, il Piano Regionale sottolinea che *l'ambito esprime grandi valori naturalistici, per l'unicità e l'eccellenza degli elementi presenti e per la grande varietà di contesti di elevata naturalità e per la geodiversità, espresse dalla presenza di numerose aree naturali protette e geositi censiti. (...)*

A contraltare del sistema lagunare, il Monte Argentario, 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. (...)

Sulla costa, sulle isole e nell'interno sono presenti fenomeni carsici ipogei ed epigei, che interessano Monte Argentario, Monti dell'Uccellina, Poggio Pietracce, Monte Penna, Pozzo dell'Orchio, Monti di Orbetello e Isola di Giannutri. Alcune grotte risultano accessibili solo dal mare (Grotta del Turco, lungo la costa della Cacciarella, e la Grotta Azzurra a Cala dei Santi).

Il sistema insulare è compreso nel Parco dell'Arcipelago Toscano ed è costituito dalle isole del Giglio e Giannutri (SIR-ZPS 123 e 124), e dagli isolotti quali la Formica di Burano e gli isolotti intorno a M. Argentario (SIR-ZPS 134 Isolotti grossetani dell'Arcipelago toscano). (...)

Le criticità che il PIT/PPR rileva per l'ambito in sintesi sono le seguenti:

- equilibrio non stabile dei sistemi idraulici della costa e delle pianure che sono tra i più sensibili della Toscana;
- presenza lungo la costa alta di zone in arretramento e fenomeni di crollo di falesia, favoriti dall'intensa fratturazione tettonica a cui sono state sottoposte le rocce, in particolare quelle del Monte Argentario.
- presenza nell'ambito di aree soggette ad elevato rischio di erosione del suolo; il fenomeno è contenuto dalla bassa intensità di insediamento e attività agricole, ma la sensibilità dei versanti è dimostrata dalla risposta agli eventi meteorici intensi, che aumenta la criticità idraulica a valle.
- sistemi forestali dell'ambito sono poco estesi e hanno visto un elevato sfruttamento
- presenza di cave attive e dismesse rappresenta un elemento di criticità estetico-percettiva e comporta una perdita di qualità del paesaggio, imputabile anche al mancato ripristino di alcuni siti dismessi.
- grandi progetti infrastrutturali che presentano specifici rischi in relazione alle criticità del territorio, in particolare rispetto ai rischi idraulici che ne potrebbero venire seriamente aggravati.

Invariante II, I caratteri ecosistemici del paesaggio

Il PIT/PPR individua i valori presenti nell'ambito per i seguenti Ecosistemi: *Forestali, Agropastorali, Fluviali e aree umide, Costieri, Arbustivi e macchie, Rupestri e calanchivi.*

Per l'ecosistema forestale d'ambito un elemento di valore è la presenza dominante della *componente di matrice forestale, con la caratteristica presenza di boschi di latifoglie termofile (cerrete, querceti di roverella o di farnetto) e di mosaici di boschi di sclerofille (leccete) e macchie, situati sui diversi poggi calcarei del territorio di Capalbio e Orbetello (Poggio del Leccio, P.gio Capalbiaccio, M.te Cavallo, P.gio Monteti, ecc.).*

Nell'ambito della rete ecologica il territorio presenta due importanti sistemi di nodi forestali secondari: i boschi del M.te Argentario e del Tombolo della Feniglia, e i boschi di forra dell'area del tufo.

I versanti settentrionali e orientali del M.te 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). (...)

Ulteriori elementi della rete forestale sono costituiti dai corridoi fluviali forestali (con gli importanti boschi ripariali dei fiumi Albegna, Fiora e relativi affluenti), dal sistema delle macchie e garighe (aree forestali in evoluzione), presenti con importanti habitat di interesse comunitario nelle pendici del M.te Argentario o di Talamone, dai nuclei di connessione e dagli elementi forestali isolati immersi nelle matrici agricole con importanti funzioni di mantenimento di direttrici di connettività ecologica tra le matrici forestali più estese (ad esempio tra i boschi delle colline di Manciano e quelli di Sorano).

Per quanto riguarda gli Ecosistemi agropastorali, l'ambito presenta ambienti agricoli di alto valore naturalistico contribuendo alla elevata ricchezza di nodi degli ecosistemi agropastorali della Toscana meridionale.

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).

Le rimanenti aree agricole collinari assumono nella rete un importante ruolo di matrice (matrice agroecosistemica collinare), con valori funzionali e naturalistici comunque molto significativi.

Per quanto riguarda gli Ecosistemi fluviali e delle aree umide, la rete ecologica regionale individua il reticolo idrografico, la vegetazione ripariale, le aree umide e gli ecosistemi palustri come elementi di una complessiva rete ecologica di elevato valore naturalistico e funzionale a cui si associano due target della strategia regionale.

Per quanto riguarda gli Ecosistemi costieri, la rete ecologica regionale delle coste è presente nell'ambito con gli ecosistemi delle coste sabbiose, in gran parte attribuibili all'elemento degli ecosistemi dunali integri o parzialmente alterati, e con quelli delle coste rocciose. Entrambi sono riconducibili ai due target costieri della Strategia Regionale per la biodiversità. (...)

Tra le altre emergenze sono da citare gli habitat di duna mobile, ma soprattutto di duna fissa, con pineta, del Tombolo della Feniglia e dei più degradati Tombolo della Giannella e del tombolo compreso tra Poggio Talamonaccio e la foce del Fiume Albegna. Relittuali nuclei di duna mobile sono presenti a Cala Galera di Porto Ercole.

Per le coste sabbiose il target di riferimento è quello degli Ambiti costieri sabbiosi caratterizzati da complete serie anteduna-duna-retroduna e da formazioni dunali degradate, con importanti habitat di interesse comunitario di duna fissa e mobile e numerose specie animali e vegetali psammofile di interesse conservazionistico.

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).

*Il sistema di falesie, pareti verticali e piattaforme rocciose prevalentemente calcaree (ad eccezione delle rocce granitiche dell'isola del Giglio) presenta un elevato valore naturalistico. Tra le principali emergenze sono da segnalare i vasti sistemi costieri rocciosi dell'Argentario, dell'Isola del Giglio e di Giannutri, con specie vegetali endemiche e/o di interesse biogeografico (ad es. *Limonium sommierianum* a Giannutri e Giglio), habitat di interesse conservazionistico (ad es. le garighe costiere a *Euphorbia dendroides* e i ginepreti costieri a ginepro fenicio *Juniperus phoenicea* ssp. *turbinata* di Giannutri) e diverse specie rare di uccelli nidificanti, legate alle falesie indisturbate (ad esempio gabbiano corso all'Isola del Giglio e berta maggiore a Giannutri) e della costa rocciosa del Parco della Maremma.*

Quale valore legato all'Ecosistemi arbustivi e macchie, il Piano regionale evidenzia che "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.

Inoltre il PIT/PPR evidenzia la presenza di macchie basse e garighe nei versanti rocciosi calcarei occidentali dei Monti dell'Uccellina, del Monte Argentario e delle isole del Giglio e di Giannutri, e le vaste macchie interne dei versanti meridionali dei numerosi poggi e rilievi collinari di Orbetello e Capalbio (ad es. Poggio Leccio e Poggio Capalbiaccio).

Tali aree presentano importanti habitat di interesse comunitario mosaicati nelle dominanti macchie mediterranee, quali garighe, praterie aride (spesso ricche di orchidacee), pratelli umidi e stagni temporanei mediterranei; a tali habitat si associa la presenza di importanti specie vegetali e animali (in particolare specie di uccelli legati ai mosaici di macchie e garighe).

*Tra queste specie si possono citare ad esempio *Cneorum tricoccon*, rara specie vegetale delle macchie presente in Toscana solo nei versanti del Monte Argentario, a Giannutri e a Montecristo, o gli uccelli magnanina sarda *Sylvia sarda* e sterpazzola di Sardegna *Sylvia conspicillata* (nidificanti nelle macchie del Monte Argentario e dell'Isola del Giglio).*

*Caratteristici habitat di gariga (in particolare con l'endemica *Santolina etrusca*) si localizzano anche nei terrazzi alluvionali ghiaiosi ampiamente presenti e già descritti nell'ambito degli ecosistemi fluviali, mentre sono da segnalare anche le rare formazioni alto arbustive a dominanza di marruca *Paliurus spina-christi* dei rilievi calcarei di Poggio Santo.*

Per quanto riguarda gli Ecosistemi rupestri e calanchivi, la 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.

Agli affioramenti calcarei del Monte Argentario e dei Poggi collinari di Orbetello e Capalbio (in particolare Poggio Leccio) si associano anche interessanti complessi carsici ipogei ed epigei.

In merito alle Aree di valore conservazionistico, il PIT/PPR cita quali principali emergenze naturalistiche dell'ambito, gli ambienti costieri sabbiosi e rocciosi, le aree umide, gli ecosistemi fluviali e i paesaggi agricoli tradizionali.

L'ambito presenta due dei tre target geografici della Strategia regionale della biodiversità, quali eccellenze territoriali in cui si concentrano alti valori naturalistici e alti livelli di biodiversità: l'Arcipelago

Toscana (già Parco Nazionale con numerosi Siti Natura 2000 terrestri e marini), interessato dalle isole del Giglio e di Giannutri, e il Monte Argentario, in gran parte Sito Natura 2000 e unico target geografico non interessato da strumenti di Area protetta.

Nell'ambito del sistema costiero dell'ambito emergono inoltre le eccellenze legate alle importanti aree umide e lagune costiere, con particolare riferimento alla Laguna di Orbetello (Sito Natura 2000, Riserva Statale, Riserva Naturale Provinciale e Oasi del WWF Italia) e al Lago di Burano, una delle attuali quattro Zone umide di importanza internazionale della Toscana, interessata da Siti Natura 2000, da una Riserva Statale e Oasi del WWF Italia.

Secondo il Piano gli elementi di criticità più significativi per l'ambito, sono presenti nella fascia costiera dove si concentrano sia i maggiori valori ecosistemici che le più intense pressioni antropiche.

In particolare sono rilevanti i carichi turistici estivi, i processi di urbanizzazione e infrastrutturazione, e i condizionamenti sulla qualità delle acque degli ecosistemi lacustri. Più internamente risultano rilevanti i processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali, di degradazione delle superfici forestali e di intenso utilizzo delle risorse idriche fluviali.

Particolarmente significativi risultano i processi di urbanizzazione turistico-residenziale e alberghiera delle aree costiere del Monte Argentario, con espansioni verso l'entroterra e lungo la costa dei centri di Porto Ercole e Porto S. Stefano, edilizia residenziale e turistica diffusa lungo la costa (in loc. Sbarcatello, Il Carrubo, Isola Rossa, Punta del Bove, Cala Moresca, tra Porto S. Stefano e il Tombolo della Giannella) o nell'area a diretto contatto con la Laguna di Orbetello (loc. Terra Rossa), ove residui paesaggi agricoli interni sono in parte stati trasformati in strutture golfistiche e turistico-alberghiere. (...)

Parte delle aree agricole collinari e montane isolate nella matrice forestale risultano oggi interessate da abbandono e da processi di ricolonizzazione vegetale, arbustiva e arborea, ad esempio con riferimento ai monti al limite settentrionale dell'ambito, o ai residui ambienti agricoli dei versanti del Monte Argentario, quali testimonianze di un paesaggio agricolo terrazzato oggi in via di scomparsa e in gran parte trasformato in macchia mediterranea.(...)

I complessivi processi di artificializzazione costituiscono un elemento particolarmente negativo quando riducono riduce la funzionalità di aree agricole di collegamento ecologico tra matrici o nodi forestali, come ad esempio tra il sistema Argentario/Dune Feniglia (...)

Tra le aree critiche per la funzionalità della rete ecologica è stata individuata la seguente:

Monte Argentario e Laguna di Orbetello: 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.

Invariante III, Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali.

L'Ambito è caratterizzato dalla presenza del 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) e dal morfotipo n.5 *"Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare"* (Articolazione territoriale 5.15 Gli altopiani tufacei di Pitigliano e Sorano).

Il PIT/PPR riconosce per il sistema insediativo il seguente valore: *"Le reti di città storiche identificate nella carta delle Figure componenti i morfotipi insediativi"*

"Le testate di porto del promontorio dell'Argentario e l'Isola del Giglio costituite da: (i) il 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 (...)."

Nello specifico, rappresentano un valore i sistemi di beni, quali:

- 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; i Bastioni, le Porte e la Polveriera a Orbetello; il Forte delle Saline a Albinia; la Rocca (di impronta senese) e le mura a Talamone;*
- 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.) o direttamente sulla costa (come ad es. Buranaccio e Macchiatonda sulle basse spiagge capalbiesi, della Tagliata e di S. Pancrazio ad Ansedonia, del Saraceno e del Campese al Giglio, ecc.);*
- il complesso del Convento/Noviziato dei Frati Passionisti sul Monte Argentario, principale emergenza architettonica del sistema di viabilità storica minore e sentieri di eccezionale valore paesaggistico che percorrono il promontorio collegando torri, piccole chiese, casali antichi (SP 77 del Convento con visuali spettacolari sulla laguna di Orbetello, i tomboli e i poggi; la Strada Panoramica che percorre, a tratti sterrata e a picco sul mare, l'intero perimetro della penisola, ecc.);*
- il sistema delle fattorie storiche pedecollinari, dalle origini di epoca tardo-imperiale/alto medievale (rovine delle ville-fattoria di Settefinestre e Valle d'Oro, la torre di Tricosto, ecc.) ai Casali cinque-seicenteschi (Terrarossa, del Cristo, Salciatella, Torre Vecchia, Torre del Frate, ecc.) alle grandi fattorie ottocentesche (Parrina, Provinca, Polverosa, S. Donato, Origlio, Carige Alta, ecc.);*

Le principali criticità dell'ambito sono riconducibili alla polarizzazione dell'urbanizzazione e delle infrastrutture sulla costa, con un processo che, indebolendo le direttrici trasversali e congestionando e frammentando i delicati ambiti costieri, ha alimentato una forte espansione dei centri e di ampie aree sulla costa edificate a seconde case, la proliferazione di piattaforme turistico-ricettive specialistiche e di capannoni artigianali/commerciali di rilevante impatto paesaggistico.

Si sottolinea nello specifico:

- *pressione insediativa delle espansioni dei principali centri costieri, con uno sviluppo accelerato avvenuto secondo varie tipologie di espansione: sui versanti dei promontori (Talamone, Porto Santo Stefano, Porto Ercole, Giglio Porto), (...), 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 fatiscanti delle ex miniere nei pressi di Terrarossa sull'Argentario; le strutture militari al Campone e il Fortino del Pozzarellino nei pressi di P.to S. Stefano.*
- *diffusione recente in territorio rurale sub-costiero di residenze singole, lottizzazioni, capannoni artigianali (...)*

Invariante IV, *I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali.*

Nel territorio di Monte Argentario sono riconosciuti i seguenti morfotipi:

- 12. *morfotipo della olivicoltura*
- 18. *morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti*
- 20. *morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari*

I principali aspetti di valore per il territorio dell'Ambito, in riferimento all'invariante IV, sono per il territorio di Monte Argentario:

- (...) *le colture terrazzate del Monte Argentario (morfotipi 12 e 18);*

Le principali criticità sono individuabili nei seguenti punti:

- *abbandono dei contesti collinari più marginali, dovuto alla scarsa redditività delle attività agropastorali in quelle aree, cui si collegano processi di rinaturalizzazione con espansione 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. Aree maggiormente interessate da questo fenomeno sono il territorio lungo la Via Aurelia, l'istmo di Orbetello e il Monte Argentario;*
- *le aree di cava, compresi gli spazi di servizio all'attività estrattiva, concentrate nelle aree dei rilievi tufacei.*

Gli **Obiettivi di qualità** per l'Ambito 20. *Bassa Maremma e ripiani tufacei* definiti dalla Disciplina sono i seguenti:

Obiettivo 1

Salvaguardare la fascia costiera e la retrostante pianura, qualificate dalla presenza di eccellenze naturalistiche legate agli importanti sistemi dunali e di costa rocciosa, di aree umide e lagune costiere, e dal paesaggio agrario di pianura e della bonifica, riequilibrando il sistema insediativo e infrastrutturale polarizzato sulla costa

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

1.1 - arginare l'ulteriore consumo di suolo evitando i processi di saldatura dell'urbanizzato in ambito costiero e sub-costiero, salvaguardando i principali varchi inedificati tra le aree urbanizzate e lungo gli assi infrastrutturali ed evitando o contenendo la frammentazione delle aree agricole a opera di infrastrutture e urbanizzazioni

(...)

1.4 - prevenire la diffusione di edilizia sparsa in territorio rurale sub-costiero, e in particolare nell'intorno dei nuclei rurali storici, non coerente con il sistema insediativo della bonifica;

1.5 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

(...)

1.8 - tutelare la viabilità storica di collegamento con i porti e il sistema della viabilità litoranea e pedecollinare costituito dalla Via Aurelia e dalla viabilità minore ad essa collegata.

Orientamenti:

- *qualificare gli assi della SP 161 di P.S. Stefano, SP di P.to Ercole, SP di Giannella, Sp di Talamone.*

1.9 - migliorare il livello di sostenibilità, rispetto alla vulnerabilità delle componenti paesaggistiche, naturalistiche e geomorfologiche, del turismo estivo e balneare e delle strutture ad esso collegate nella fascia costiera, al fine di tutelare gli ecosistemi dunali, retrodunali e della costa rocciosa attraverso il divieto di ogni ulteriore urbanizzazione e il miglioramento della funzionalità e della sostenibilità ambientale delle strutture di accesso esistenti agli arenili (percorsi attrezzati) e delle attività di pulizia degli arenili

Orientamenti:

- *ridurre il sentieramento diffuso su dune e la diffusione di specie aliene;*
- *riqualificare gli ecosistemi dunali alterati e/o frammentati, con particolare riferimento alle coste classificate come "corridoi ecologici da riqualificare".*

1.12 - garantire l'equilibrio idraulico delle aree di pianura e delle falde acquifere e salvaguardare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici degli ambienti fluviali e torrentizi

Orientamenti:

- *contenere i prelievi idrici, anche attraverso il ricorso a sistemi irrigui a minore richiesta. I sistemi irrigui debbono peraltro tenere conto del rischio di salinizzazione dei suoli nelle Depressioni*

retrodunali e nei Bacini di esondazione;

- *mitigare, nelle zone adiacenti le aree umide e gli ecosistemi fluviali e torrentizi, i processi di intensificazione delle attività agricole;*
- *evitare il sovraccarico degli estesi sistemi drenanti, in particolare con acque potenzialmente inquinanti di origine urbana, agricola o industriale;*
- *contenere l'impermeabilizzazione delle aree di assorbimento dei deflussi e di ricarica degli acquiferi, montane, collinari e di Margine;*
- *aumentare la capacità di smaltimento dei maggiori eventi di piena nei Bacini di esondazione e nelle Depressioni retrodunali, intervenendo anche sulle infrastrutture per creare vie di drenaggio, capaci di proteggere gli insediamenti e ridurre le aree allagabili;*
- *migliorare la qualità ecosistemica e il grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale degli ambienti fluviali e torrentizi nonché i livelli di sostenibilità delle attività di gestione della vegetazione ripariale;*
- *individuare e tutelare idonee fasce di mobilità fluviale (...) e ridurre i livelli di artificializzazione delle aree di pertinenza fluviale, anche attraverso il divieto, in tali aree, di realizzare nuovi siti estrattivi e la riqualificazione dei siti estrattivi abbandonati e delle aree degradate o interessate da usi impropri, con priorità per le aree classificate come "Corridoi ecologici fluviali da riqualificare" (...).*

1.13 - *negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, prevedere, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico, prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;*

1.14 - *negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma, dimensione e localizzazione;*

(...)

1.17 - *tutelare, dove non compromessa, l'intervisibilità tra insediamenti costieri, emergenze architettoniche, naturalistiche e il mare.*

Obiettivo 2

Tutelare l'eccellenza paesaggistica, gli elevati valori naturalistici e di geodiversità nonché la forte valenza iconografica del Promontorio dell'Argentario e delle piccole isole circostanti

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

2.1 - *contrastare il consumo di suolo e i processi di saldatura dell'urbanizzato e migliorare la qualità paesaggistica, urbana ed architettonica degli insediamenti costieri nei territori compresi tra i centri abitati di Porto Santo Stefano e Porto Ercole evitando, al di fuori del territorio urbanizzato e del sistema dei porti, ulteriori espansioni lineari lungostrada di Porto Ercole e Porto Santo Stefano, nuove edificazioni nella fascia costiera ed espansioni degli insediamenti turistici esistenti; qualificare altresì i tessuti urbani esistenti definendone i margini*

Orientamenti:

- *qualificare le aree di degrado;*
- *riqualificare i waterfront urbani (gli affacci sui porti) di Porto Santo Stefano, Cala Galera, Porto*

Ercole;

- *riorganizzare il sistema della viabilità e della sosta al fine di migliorare gli spostamenti interni, ridurre i traffici veicolari di attraversamento, incentivare la mobilità dolce, qualificare gli accessi ai porti e ai centri abitati, favorendo l'interconnessione, con servizi di trasporto pubblico, tra la stazione ferroviaria di Orbetello e il Porto di Santo Stefano anche riutilizzando il sedime della ex ferrovia.*

2.2 - tutelare gli assetti figurativi, il complesso mosaico ambientale e gli elevati livelli di naturalità, bio e geo diversità che caratterizzano il Promontorio dell'Argentario e le piccole isole satelliti circostanti, evitando la diffusione di edilizia sparsa e di lottizzazioni a carattere turistico-residenziale, in particolare a ridosso delle insenature costiere

Orientamenti:

- *regolare i carichi turistici verso livelli di sostenibilità rispetto alla vulnerabilità delle componenti paesaggistiche, naturalistiche e geomorfologiche;*
- *salvaguardare le emergenze vegetazionali (macchie basse e garighe, habitat rupestri calcarei, ecosistemi delle coste rocciose, importante nodo forestale secondario) e geomorfologiche (falesie, fenditure, cale e isolotti, fenomeni carsici ipogei ed epigei, grotte marine con presenza di depositi d'interesse paleontologico e paleontologico);*
- *valorizzare e promuovere il mantenimento delle attività agricole tradizionali di versante al fine di conservare o recuperare i caratteristici terrazzamenti - contrastando il rischio di abbandono colturale e la conseguente ricolonizzazione vegetale - e garantendo la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di stabilizzazione dei versanti;*
- *salvaguardare le residuali zone agricole di Fondovalle presenti alla base dei versanti settentrionali del promontorio dell'Argentario in parte alterate dai processi di espansione residenziale e turistica.*

2.3 - Tutelare l'elevato grado di panoramicità espresso dal Promontorio dell'Argentario e le relazioni visuali con la Laguna di Orbetello e la costa maremmana, percepibili dalla viabilità litoranea costituita dalla strada di scorreria che collega le torri costiere e dalla strada Panoramica dell'Argentario, dal sistema di viabilità minore che percorre il promontorio collegando torri, chiese e casali, nonché dai punti di belvedere e dal mare.

(...)

Il Piano paesaggistico regionale fornisce un contributo operativo alla perimetrazione del territorio urbanizzato attraverso più supporti: la *Carta del Territorio Urbanizzato*, l'*Abaco dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee* (con obiettivi di qualità riferiti ad ogni tipo di tessuto) e le *Linee guida per la riqualificazione paesaggistica del margine dei tessuti urbani della città contemporanea*.

Negli *Abachi regionali delle Invarianti* si precisa che il metodo seguito per l'elaborazione della Carta del Territorio Urbanizzato si basa su due criteri:

- *Una distinzione tra spazi insediati continui e spazi insediati discontinui.*
- *Una delineazione degli spazi insediati continui capace di evidenziare l'eventuale presenza di isole di spazi rurali (o potenzialmente tali) di piccole o piccolissime dimensioni (fino a 40x40 metri, circa) entro la continuità degli insediamenti.*

In linea generale, fatte salve cioè specifiche condizioni locali, le strategie di pianificazione urbanistica dovrebbero tutelare questi spazi dalla artificializzazione e promuovere la loro valorizzazione rurale, ambientale e paesaggistica in una prospettiva di consolidamento dei servizi

ecosistemici.

Le perimetrazioni delle aree urbanizzate contenute nella Carta non hanno un valore normativo diretto, ma il metodo proposto, introdotto dal PIT, comporta necessariamente la ridefinizione delle aree urbanizzate da parte degli strumenti comunali, in particolare del Piano Strutturale Intercomunale e del Piano Operativo poi.

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

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>

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**.

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.

³ ibidem, pagina precedente

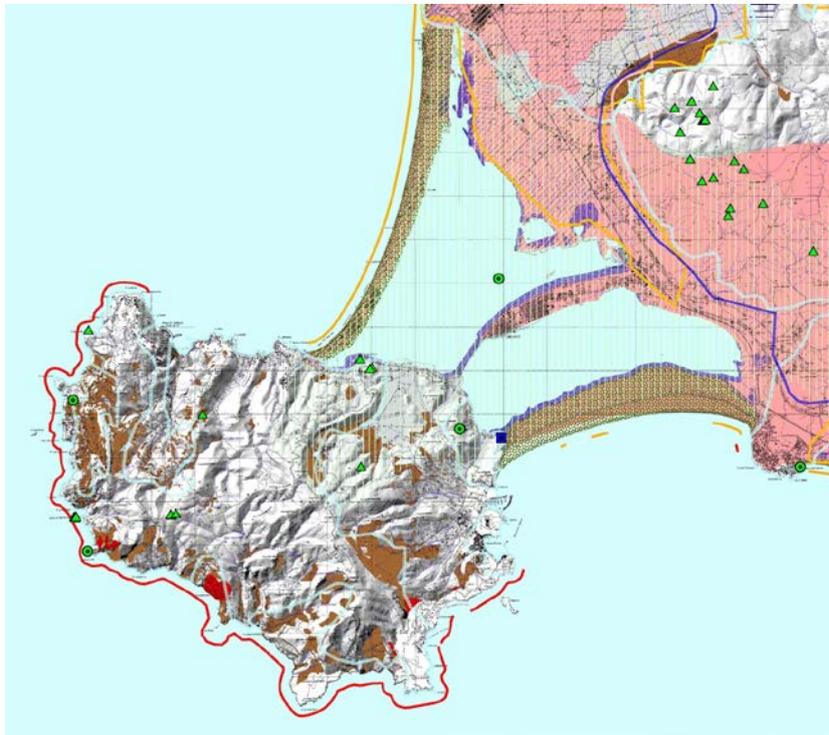
Comprende per intero i contenuti della *Carta dei Principi* e le seguenti componenti del *Codice*:
artt. 9-22; artt. 24-25; art. 28.

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".

Nelle pagine che seguono sono riportati alcuni estratti delle Tavole allegate alle norme del PTCP dove sono individuate le risorse territoriali, gli indirizzi e le strategie relative al Comune di Monte Argentario contenute nella Disciplina del PTCP della Provincia di Grosseto.

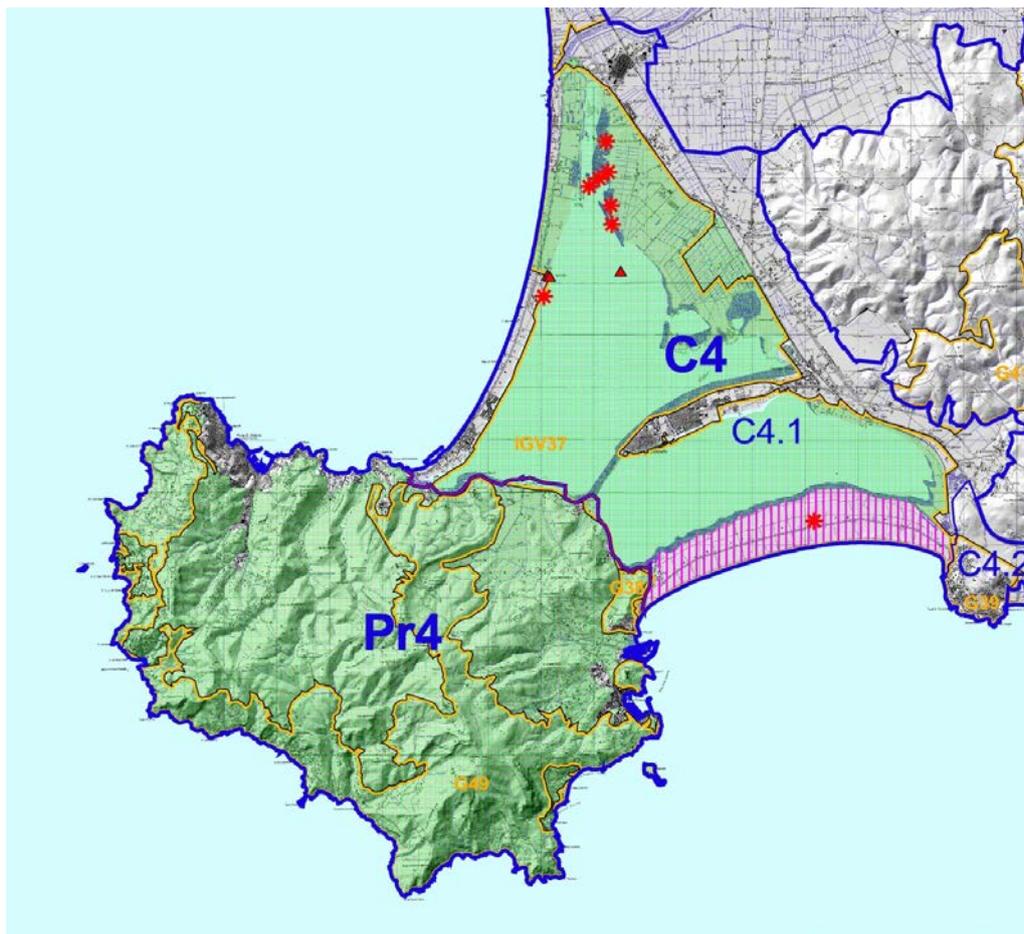
Tavola II - Aria, Acqua e Suolo: Risorse e Vulnerabili, sintesi critica degli assetti idrogeologici e delle risorse naturali disponibili



LEGENDA

RISORSE	ASSETTI IDROGEOLOGICI
<ul style="list-style-type: none"> ■ pozzo di acqua minerale o termale ■ pozzo geotermico ■ sorgente di acqua minerale o termale ● invasi e laghetti collinari di previsione ● laghi ed invasi artificiali da valorizzare e riqualificare <p>Piano Regionale di Tutela delle Acque</p> <ul style="list-style-type: none"> ~ corpi idrici significativi superficiali ~ corpi idrici significativi sotterranei corpi idrici di pregio: aree sensibili e vulnerabili <ul style="list-style-type: none"> ~ acquiferi strategici ● risorsa idrotermale <ul style="list-style-type: none"> ▲ patrimonio speleologico <p>emergenze di interesse geologico (geotipi di interesse locale)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ~ <ul style="list-style-type: none"> ■ litorali sabbiosi ■ risorse del sottosuolo ai fini estrattivi (P.R.A.E.R.) 	<p>Ambiti di Pericolosità Idraulica</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ aree di bonifica idraulica ■ Intrusione acque marine e forte mineralizzazione delle acque del sottosuolo ~ limite salinizzazione delle acque sotterranee - ipotesi P.T.C. 1999 <p>erosione costiera</p> <ul style="list-style-type: none"> ~ litorali rocciosi ~ litorali sabbiosi ● ambiti potenziali delle Sinkholes (sprofondamenti gravitativi) ■ aree in dissesto per frana ■ aree caratterizzate da elevata propensione al dissesto per frana

Tavola III - Morfologia territoriale , rappresenta l'articolazione qualitativa dei caratteri locali, evidenziandone le emergenze



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

U.M.T. PR4 – ARGENTARIO

L'unità morfologica territoriale Pr4 ricomprende l'intero territorio di Monte Argentario.

Di seguito sono riportati alcuni indirizzi del PTCP contenuti nelle Schede integrative delle norme.

Scheda 8 – Sistema morfologico territoriale⁴

Inquadramento territoriale

Promontorio alto collinare con versanti fortemente acclivi caratterizzato da *rilievi strutturali a diversa*

composizione litologica. E' individuabile una dorsale principale che comprende Poggio Tondo, Poggio

Bellavista, Monte Telegrafo e Poggio Canaloni. Coste rocciose a strapiombo con andamento frastagliato,

frequenti isolotti e rade cale. Sul versante nord-orientale vallecicole e piccole piane di *deposito alluvionale*.

Vocazioni da sviluppare

- Valorizzazione economica, nel rispetto dei valori formali dell'U.M.T.;
- Valorizzazione delle risorse storico-naturali presenti attraverso il mantenimento della discontinuità dell'edificato, la disincentivazione dei fenomeni di dispersione insediativa, sia sul fronte litoraneo che sui rilievi collinari, l'attenuazione dell'impatto delle aree a destinazione produttiva e la promozione di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, il mantenimento degli assetti agrari tradizionali presenti nei S.m. dell'unità;
- Valorizzazione per i centri abitati di Porto S. Stefano e Porto Ercole dell'integrazione funzionale e visuale fra boschi, mosaici agricoli complessi, struttura urbana, attrezzature portuali e il mare.

A.R.P.A.

Questi ambiti fanno parte della rete ecologica provinciale e dei corridoi biologici (aree di collegamento ecologico funzionale).

Di seguito sono riportati alcuni indirizzi del PTCP contenuti nelle Schede integrative delle norme.

Scheda 7 – patrimonio floro-faunistico ed emergenze ambientali⁵

1. Negli A.R.P.A. si farà riferimento, per la valutazione di sostenibilità delle trasformazioni territoriali, ai requisiti in materia di:

- localizzazione (distanza da crinali, costa, acque superficiali, dominanti paesaggistiche,
- naturalistiche, storico-monumentali etc., riferimento a situazioni di discontinuità
- paesaggistico-ambientale, compatibilità con l'uso del suolo, pendenze, stabilità dei
- versanti, alluvionabilità, panoramicità, disponibilità di fasce di rispetto e schermature);
- parametri edilizi (tipologia, altezza massima, profilo della sagoma, rapporto di copertura,

⁴ Sono riportati indirizzi di cui al punto 8A.Unità morfologiche territoriali (U.M.T.)

⁵ Sono riportati indirizzi di cui al punto 7C – Ambiti a ridotto potenziale antropico

- distanza da confini o altre costruzioni, unità minima d'intervento etc.);
- impiego di materiali, tecnologie, caratteristiche costruttive, finiture (piani del colore per le
- tinteggiature esterne, materiali e manufatti-tipo per coperture, paramenti esterni, opere
- ricorrenti di sistemazione esterna);
- sistemazioni esterne, arredo vegetazionale, segnaletica (elenchi di essenze prescritte e/o
- proibite, manufatti-tipo per segnaletica, insegne, pubbliche affissioni, illuminazione
- pubblica, arredi ricorrenti, tipologie per recinzioni, pavimentazioni, impianti);
- eventuali modalità di esercizio delle attività agricole e delle altre attività compatibili.

2. Gli interventi saranno ritenuti sostenibili alle seguenti condizioni:

- essere collegati alla fruizione dei beni e dei valori caratteristici e per lo svolgimento
- dell'attività agricola, secondo criteri di inserimento nel paesaggio e di uso di materiali e
- tecniche costruttive tradizionali (con esclusione di elementi strutturali prefabbricati in
- vista);
- non comportare eccessivi movimenti di terra;
- contenere la realizzazione di tratti viari di collegamento con le infrastrutture principali,
- mantenendovi comunque le caratteristiche dei tracciati poderali tipici ed evitando
- soluzioni
- impermeabilizzanti;
- essere progettati congiuntamente alle sistemazioni ambientali, specificando le specie
- arboree a fini segnaletici (sempreverdi quali pini, cipressi), utilitari (riparo da fattori
- climatici quali vento e sole, divisione di spazi, consolidamento di terreni) e ornamentali.

3. Ai fini dell'ampliamento degli edifici esistenti, anche non agricoli, si assumeranno i criteri di seguito esposti.

- a) Non superare in altezza la tipologia prevalente nell'area e porre attenzione ad ulteriori coperture impermeabilizzanti al suolo.
- b) Riqualficare le eventuali superfetazioni, anche per strutture pertinenziali adeguate alla funzione.

Scheda 10 – Evoluzione insediativa ⁶

Indirizzi per lo sviluppo

5. Per quanto riguarda in particolare la disciplina dei campeggi, si applicheranno i seguenti criteri nel

Territorio aperto:

- evitare ovunque nuovi campeggi entro ambiti sensibili, quali:
 - sistemi dunali; pinete e tomboli;
 - boschi e corridoi biologici;
 - **A.R.P.A., S.I.C. e S.I.R.;**

[...]

⁶ Sono riportati indirizzi di cui al punto 10F – Indirizzi per lo sviluppo turistico

10D. QUADRO SINOTTICO DEI TELAI INSEDIATIVI

Di seguito è riportato lo schema grafico esplicativo della “Città di acqua e pietra”

“IL RASTRELLO”

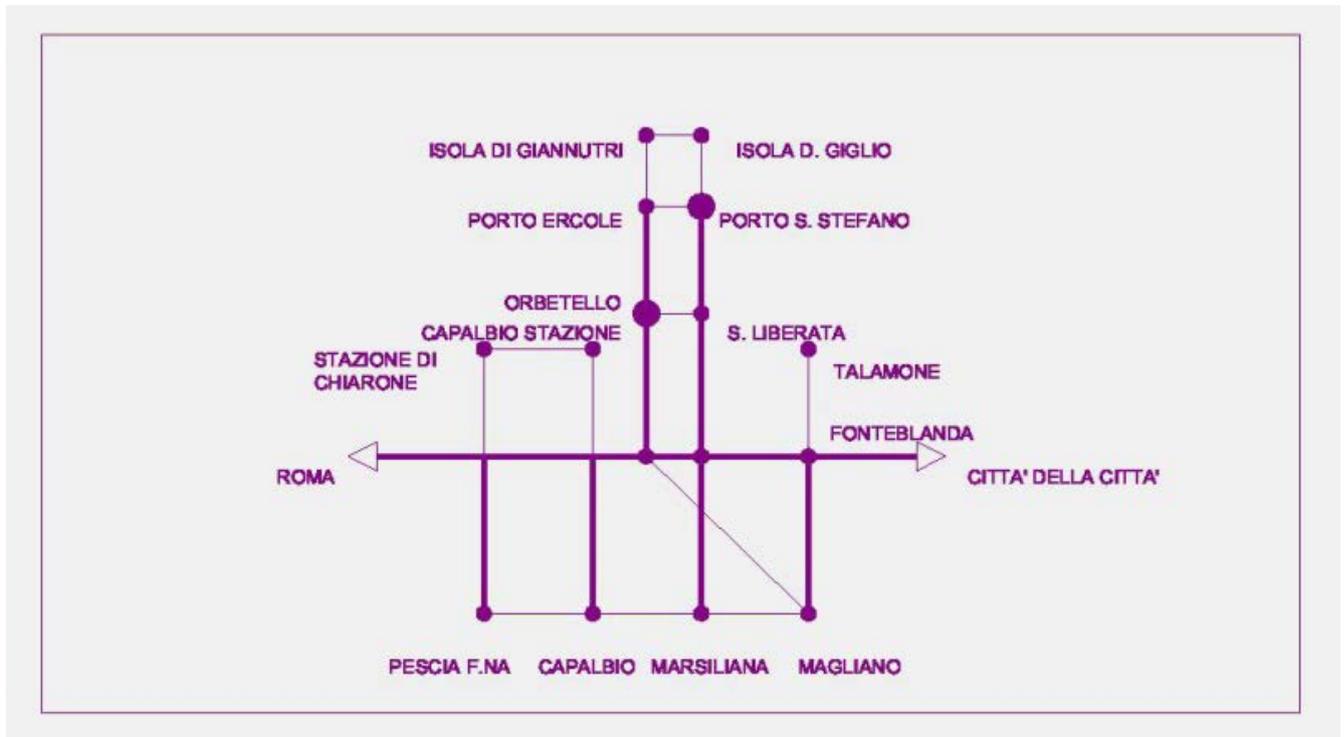
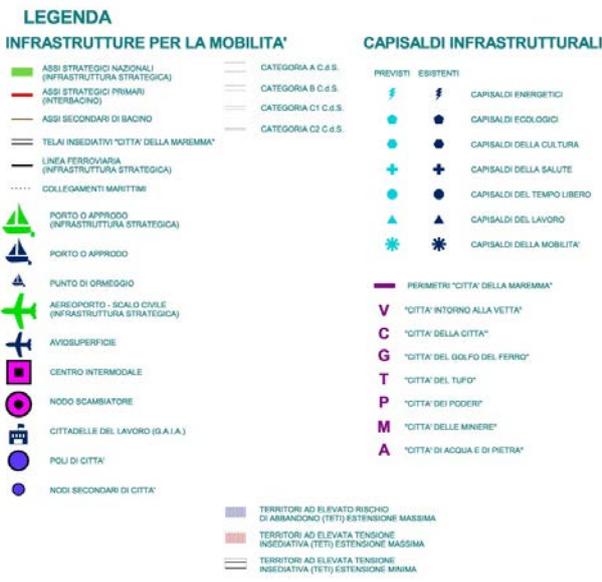


Tavola IV – Infrastrutture e insediamenti: Riferimenti per lo Sviluppo, l'armatura territoriale di previsione quale supporto informativo per la definizione delle politiche insediative



Sono presenti:

CAPISALDI ECOLOGICI

38 – Sistema depurazione reflui Terra Rossa

CAPISALDI DELLA CULTURA

51 – Osservatorio astronomico

CAPISALDI DELLA SALUTE

87 – Residenza sanitaria assistita

CAPISALDI DEL TEMPO LIBERO

99 – Campo da golf Le Piante

CAPISALDI DELLA MOBILITÀ

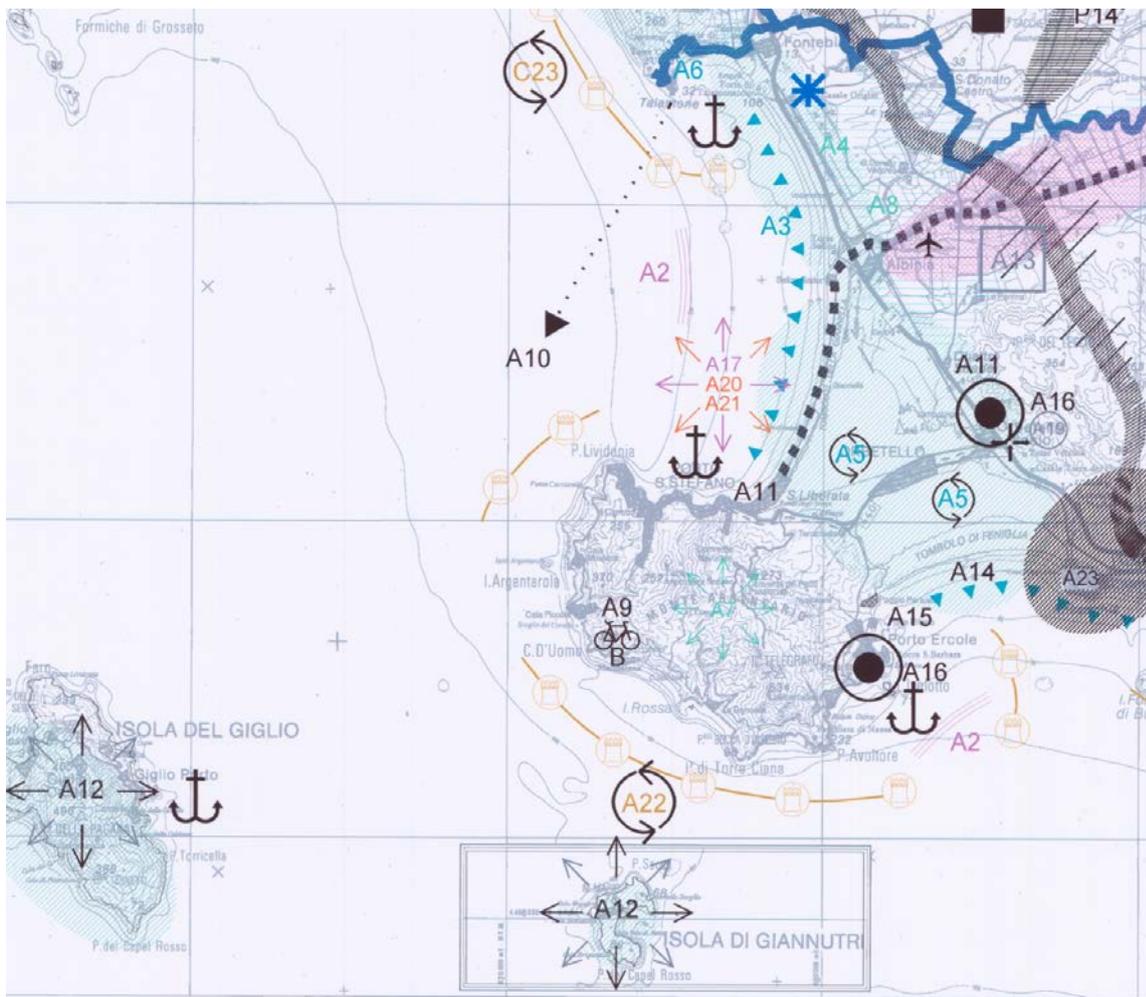
160 - Porto di Porto Santo Stefano

Il territorio di Monte Argentario è inoltre individuato come:

TETI (Territori ad elevata tensione insediativa – estensione massima)

A - CITTÀ DI ACQUA E DI PIETRA

Tavola V – Azioni Strategiche: Programmazione e Cooperazione, l'agenda delle iniziative da sviluppare secondo modalità avanzate di confronto e collaborazione



Di seguito sono riportati alcuni indirizzi del PTCP contenuti nelle Schede integrative delle norme.

Scheda 15- azioni strategiche**AGENDA PER IL COORDINAMENTO⁷**TERRITORIO E AMBIENTE*1. Tutela e valorizzazione delle risorse idriche*

La Provincia, di concerto con l’Autorità di Bacino, l’A.A.T.O. n. 6 Ombrone e il Consorzio di Bonifica Osa-Albegna, definirà un programma integrato per la tutela e la valorizzazione dell’acquifero di Capalbio e dell’“arco dei laghi” (Lago Acquato, Lago Scuro etc.).

2. Riqualificazione delle acque e della fauna marine

Si promuoveranno opere finalizzate al proseguimento degli interventi di depurazione delle acque litoranee e al ripopolamento ittico, tramite la realizzazione di barriere sommerse in tutti i tratti di costa urbanizzata. A tal fine saranno proposti coordinamenti fra Regione, Provincia e Comuni interessati.

3. Difesa della costa dall'erosione marina

La progettazione e realizzazione dei singoli interventi sarà preferibilmente oggetto di un Accordo che coinvolga con impegni operativi i gestori dei porti e degli stabilimenti balneari.

4. Tutela e valorizzazione dei tomboli, delle pinete, delle zone umide e dei versanti collinari

Sviluppando la concertazione fra i diversi attori (Provincia, "Città" e Comuni costieri, proprietari etc.), si promuoverà la redazione di un piano integrato per la gestione delle pinete costiere e si avvieranno progetti di fattibilità e si ricercheranno finanziamenti per avviare interventi di recupero ambientale connessi a nuove opportunità di fruizione turistica. Sono privilegiati interventi di riqualificazione urbanistica al fine di contenere la crescita urbana sui versanti collinari delle isole, dell’Argentario e le aree artigianali lungo l’Aurelia; inoltre, assicurano la tutela dei varchi inedificati esistenti.

5. Riqualificazione e valorizzazione del sistema ambientale della Laguna

Quest'azione è intimamente connessa con le altre previste nella stessa area ai punti 6 e 11. L'intera strategia impone pertanto di seguire le modalità di un "programma di cooperazione", sviluppando e portando a compimento in maniera integrata una pluralità di intese. Il programma dovrà essere sviluppato in più fasi con diverse modalità di concertazione a seconda della diversa natura degli obiettivi: la riqualificazione ambientale e insediativa richiede autonome assunzioni di responsabilità, mentre la promozione dello sviuppo locale e l'attrazione di funzioni qualificanti esige un'azione congiunta.

Per quanto concerne i contenuti operativi si richiede l'assunzione e l'espletamento coordinato di una serie di impegni come di seguito richiamati.

- promuovere la costituzione di un Ente di gestione;
- valorizzare S.I.C. e riserve naturali; progettare e realizzare l’ammodernamento delle strade e la redistribuzione delle competenze;
- attivare interventi di recupero ambientale degli insediamenti connessi alla balneazione (campeggi, punti di ormeggio, impianti sportivi, Parco delle Crociere, insediamenti sparsi);
- riutilizzare la acque della depurazione;
- contribuire all’adeguamento della viabilità;

⁷ Scheda 15A. Indirizzi per la cooperazione delle politiche di sviluppo - "Città" d'Acqua e Pietra" (Capalbio, Orbetello, Monte Argentario, Isola del Giglio, Magliano in Toscana e Manciano)

- gestione ambientale dell'uso dell'acqua ed effettuare interventi di mitigazione degli impatti paesaggistici;
- completare le bonifiche dei siti inquinati;
- contribuire al finanziamento, alla promozione e alla pubblicizzazione delle azioni.

Per quanto riguarda nello specifico la creazione dell'Ente di gestione, si promuoverà una cooperazione fra Stato, Regione, Provincia e Comuni, al fine della costituzione di un organismo che, accorpando le competenze dei vari Enti interessati e del Consorzio di Bonifica, garantisca il massimo coordinamento e la massima efficienza e responsabilizzazione collettiva nei confronti di questo ecosistema così delicato, anche in ragione della sua individuazione quale sito di interesse nazionale per la bonifica delle aree inquinate da attività antropica. Fra gli obiettivi legati alla risorsa idrica si perseguiranno anzitutto quelli inerenti la qualità delle acque e la tutela a fini sanitari.

[...]

7. Riqualificazione ambientale dell'Argentario

Saranno avviate azioni al fine di eliminare l'impatto paesistico-ambientale delle cave e miniere dell'Argentario, concertando le azioni di riqualificazione delle torri minerarie.

[...]

INFRASTRUTTURE E INSEDIAMENTI

9. "Itinerario romantico" intorno all'Argentario e riqualificazione della strada panoramica

Gli obiettivi da realizzare sono un percorso costiero per mezzi alternativi, in grado di valorizzare la percezione multisensoriale delle attrattive più caratteristiche del promontorio (senza peraltro appesantirne il carico infrastrutturale), e la riqualificazione della strada panoramica mantenendo l'unicità dell'ambiente.

10. Collegamenti con le isole

Si promuoverà il rilancio sostenibile del punto di attracco presente a Giannutri per ottimizzare l'accessibilità all'Isola in un quadro di valorizzazione dell'intero Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano.

11. Potenziamento e riqualificazione dei collegamenti lagunari

Si definiranno le azioni concertate tra tutti i soggetti interessati, il sistema integrato della mobilità che garantisca il più efficace collegamento fra il Corridoio Tirrenico, il sistema della portualità e l'intero sistema lagunare.

12. Riqualificazione delle infrastrutture e dei servizi nelle isole di Giannutri e del Giglio

Si avvierà un tavolo di concertazione fra gli Enti interessati per risolvere la problematica ambientale di queste isole, con particolare riferimento al sistema idrico ed energetico, all'accessibilità e allo smaltimento dei rifiuti.

13. Riqualificazione degli insediamenti produttivi

Il programma della *Cittadella del Lavoro* nella *Città d'Acqua e Pietra* sarà imperniato sullo sviluppo dell'insediamento produttivo di Albinia, da sviluppare in connessione con il ridimensionamento la riqualificazione –ove possibile - mediante riuso a fini turistico-ricettivi - delle aree artigianali e commerciali lungo l'Aurelia.

14. Riqualificazione degli insediamenti incongruenti

Sarà avviata una cooperazione con soggetti interessati per definire le strategie e le azioni per riqualificare:

- gli interventi legittimati da concessione in sanatoria, dotandoli degli standard urbanistici e dei servizi;
- gli ambiti compromessi dall'abusivismo con opere, tramite la ricostituzione degli apparati vegetazionali e geomorfologici a seguito degli interventi di demolizione.

15. Riqualificazione del sistema insediativo e ambientale connesso a Cala Galera

La Provincia solleciterà la concertazione con il Comune di Monte Argentario per definire una soluzione organica, nell'ambito delle ipotesi individuate dal P.S., ai problemi collegati all'approdo di Cala Galera (eliminazione dell'erosione costiera della Feniglia, riordino a terra dell'area portuale e riqualificazione dell'insediamento cantieristico).

16. Recupero delle aree dismesse

Saranno attivate procedure d'intesa per realizzare interventi di recupero altamente qualificati (procedura ad alta valenza culturale, tipo concorso di idee internazionale), ex Sitoco a Orbetello Scalo e ex Cirio a Porto Ercole e nell'Idroscalo ad Orbetello.

Gli interventi sulla ex Sitoco, da inquadrare nell'ambito del programma di cooperazione di cui al precedente punto 5 relativo a questa stessa "Città" (cui si rimanda per quanto concerne le modalità di attuazione), saranno indirizzati a trasformare il complesso industriale in un insediamento con caratteri urbani, in grado di ospitare attività polifunzionali.

Gli interventi sulla ex Cirio saranno indirizzati alla riconfigurazione funzionale e morfologica del *waterfront* in modo da costituire una nuova attrattiva identitaria per l'intero centro disincentivando quindi nel recupero le seconde case .

Per l'Idroscalo l'obiettivo è la costituzione di un complesso altamente qualificato di strutture integrate per la cultura e lo sport per scopi sociali e di servizi.

ATTIVITÀ E SERVIZI

[...]

20. Riorganizzazione integrata della filiera portuale

L'obiettivo è sviluppare, in modo coordinato e coerente con il carattere dei luoghi, tutto il sistema della pesca e delle altre attività che possono gravitare intorno ai porti (approdo, vita sul waterfront, ricettività, crocieristica, sport acquatici, ittiturismo, cantieristica etc.).

In quest'ambito si intende in particolare:

- promuovere le procedure per un Accordo in cui tutti i soggetti interessati definiscano un sistema unitario per valorizzare le attività della nautica e della pesca e di quelle connesse sotto il profilo produttivo e commerciale, oltre che culturale, didattico e di ricerca;
- promuovere la formazione di "villaggi dell'ittiturismo", intesi come insediamenti produttivi incentrati su tale attività (aree per insediamenti produttivi), ma fortemente integrati nel contesto insediativo;
- realizzare un sistema di filiera tra i porti della "città" e le aree produttive della cantieristica (rimessaggio, manutenzione, ecc.) presenti nel territorio con particolare riferimento alla cittadella del lavoro di Albinia adeguatamente attrezzata.

21. Riqualificazione e integrazione dell'offerta turistica

L'obiettivo è il rilancio delle attività balneari tradizionali e la loro integrazione con attrattive di natura diversa, *in primis* il golf e le terme; queste ultime con particolare riferimento alle sorgenti dell'Osa per le quali dovrà essere assicurata, attraverso il monitoraggio, una gestione coordinata della risorsa per garantire la sostenibilità dell'attività legate allo sfruttamento e alla valorizzazione economica.

E' auspicabile il recupero di manufatti incongrui presenti sulla costiera di Talamone per la realizzazione di un "centro per la Vela" costituito da strutture di servizio, laboratori, ecc.

Nel campo dell'offerta golfistica l'obiettivo è la realizzazione sostenibile di nuovi campi da golf a 18 buche a Capalbio, Magliano e l'ampliamento a 18 buche di quello di Maremmello (Orbetello). La previsione privilegerà la tematica ambientale e la qualità morfo-insediativa in un'ottica di perequazione degli effetti redistributivi. Le modalità organizzative dovranno garantire la costituzione di un effettivo circuito che includa anche il campo delle Piane (Monte Argentario).

Per la valorizzazione del termalismo si punta ad attivare strategie per uno sfruttamento sostenibile delle risorse termali dell'Osa.

22. Valorizzazione degli insediamenti storici legati al controllo della costa

Gli interventi di recupero del sistema di avvistamento e protezione costiera saranno finalizzati alla valorizzazione turistico-culturale dell'intero sistema provinciale, in raccordo con le altre "Città" costiere. Gli interventi saranno finalizzati al recupero del patrimonio storico-culturale, alla sua fruizione pubblica e a finalità produttive. La gestione dovrà essere collegata al sistema dei parchi tematici regionali e provinciali.

Nel quadro dell'intera iniziativa, una particolare attenzione sarà rivolta in questa "Città" alla valorizzazione turistico-culturale dei forti spagnoli.

23. Valorizzazione delle aree archeologiche etrusco-romane

La strategia per la valorizzazione storico-culturale e turistico-ricettiva dei siti di Caletta e Cosa si inquadra nel programma provinciale del Parco della Civiltà degli Etruschi.

24. Valorizzazione del giardino dei Tarocchi di Niki de Saint Phalle a Garavicchio

L'intento dell'iniziativa, da inquadrare nella più ampia strategia del circuito provinciale dei *Giardini dell'Arte*, è quello di incrementare l'afflusso di fruitori mediante la pubblicizzazione dell'attrattiva e l'ottimizzazione del suo collegamento con vacanze balneari.

1.3 IL PS VIGENTE DI MONTE ARGENTARIO: OBIETTIVI, DIMENSIONAMENTO E ATTUAZIONE

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

10 Utoe :

- UTOE 1: Porto Santo Stefano
- UTOE 2: Terrarossa
- UTOE 3: Porto Ercole
- 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

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 le invarianti;
 - 5.2 i luoghi a statuto speciale;
 - 5.3 le 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 le salvaguardie .

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 invariati 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 interambientali
- 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

1 – 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 impernia 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.

Il dimensionamento del Piano Strutturale⁸

Le quantità complessive previste dal vigente Piano Strutturale sono riassunte nelle tabelle "1" e "2" allegate alla presente relazione 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 sono riportate così come indicate nelle UTOE, ove sono riportati i termini «aggiuntiva» per le rispettive destinazioni funzionali, e si devono intendere comprensive anche di tutte le previsioni urbanistiche del previgente PRG il cui iter era già stato avviato.

Si allega inoltre la tabelle "3" dello 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. previgente 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.

⁸ relazione "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 allegate al presente documento ripercorrono i passaggi principali del dimensionamento del Regolamento Urbanistico e delle sue relative varianti. 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.

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 "4" allegata 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.

Si allegano infine le tabelle "5", "6" e "7" che riportano una sintesi del dimensionamento in relazione alle diverse funzioni di cui all'art. 7 del DPGR 9 febbraio 2007, n. 3/R.

Il dimensionamento degli standard urbanistici⁹

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

Tipologia	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)

Ambiti urbani e rurali	Capacità insediativa del Ru	Verde pubblico		Parcheggi		Istruzione		Attrezzature di interesse comune		TOTALE	
	n. ab.	mq	mq/ab	mq	mq/a b	mq	mq/a b.	mq	mq/a b	mq	mq/ab
Porto Santo Stefano	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
Pozzarello	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
Porto Ercole	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
Territorio rurale	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

Ambiti urbani e territorio rurale	Capacità insediativa RU	Dotazioni D.l. 1444/68		Dotazioni RU	
	n. ab.	mq/ab.	mq	mq/ab.	mq
Porto Santo Stefano	8.121	18,00	146.178,00	25,28	205.265,60
Pozzarello	983	18,00	17.694,00	37,48	36.844,98
Porto Ercole	3.472	18,00	62.496,00	55,51	192.746,85
Territorio rurale	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

⁹ relazione "Rapporto di monitoraggio dello stato di attuazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico"

2. CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

2.1 PATRIMONIO TERRITORIALE E PROGRAMMA DI AQUISIZIONE DELLE CONOSCENZE

La formazione dei nuovi strumenti urbanistici 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 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.

Il patrimonio territoriale, per quanto disposto dalla LR 65/2014¹⁰, 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.

Descrizione del contesto territoriale – sintesi

Il promontorio del Monte Argentario è un sistema geomorfologico e paesistico a sé caratterizzato da coste rocciose a strapiombo sul mare, uno straordinario susseguirsi di falesie e pareti verticali di grande valore naturalistico e paesaggistico (tra le scogliere più imponenti, quelle di Cala Grande, Punta Avoltore, Punta Ciana e Capo d'Uomo).

Il promontorio, di importanza strategica per l'alimentazione degli acquiferi, è in gran parte coperto

¹⁰ LR 65/2014, articolo 3, commi 1 e 2

da superfici boschive a prevalenza di leccete e, secondariamente, di boschi misti di sclerofille e latifoglie, o di leccete umide con alloro (importante habitat di interesse comunitario).

Oltre alla presenza di macchia mediterranea e gariga, nei versanti e lungo le vallette interne a Porto S. Stefano si trovano coltivi terrazzati d'impronta tradizionale (per lo più oliveti e vigneti), oggi minacciati da processi di consolidato abbandono.

L'impianto insediativo storico è articolato nel sistema di borghi fortificati medievali, in quello delle 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 Porto S. Stefano), nel sistema dei porti storici (Porto Ercole e Porto Santo Stefano), nel sistema di torri di avvistamento costiere.

Infine, di eccezionale valore paesaggistico è il complesso del Convento/Noviziato dei Frati Passionisti, connesso al sistema della viabilità storica.

Tra le componenti antropiche di interesse storico e paesaggistico si segnala inoltre la zona di interesse archeologico relativa alla villa marittima romana di Santa Liberata.

2.1.1 STRUTTURA IDRO -GEOMORFOLOGICA

Descrizione¹¹

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

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

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...*¹²

2.1.2 STRUTTURA ECOSISTEMICA

Descrizione¹³

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.

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

¹² Estratto dal punto 2, lettera B.6.5. dell'Allegato A del D.P.G.R. 5/R/2020

¹³ Contenuti estratti dalla scheda d'ambito n. 20 Bassa Maremma e ripiani tufacei del PIT/PPR della Regione Toscana, invariante strutturali e sintesi interpretativa

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.

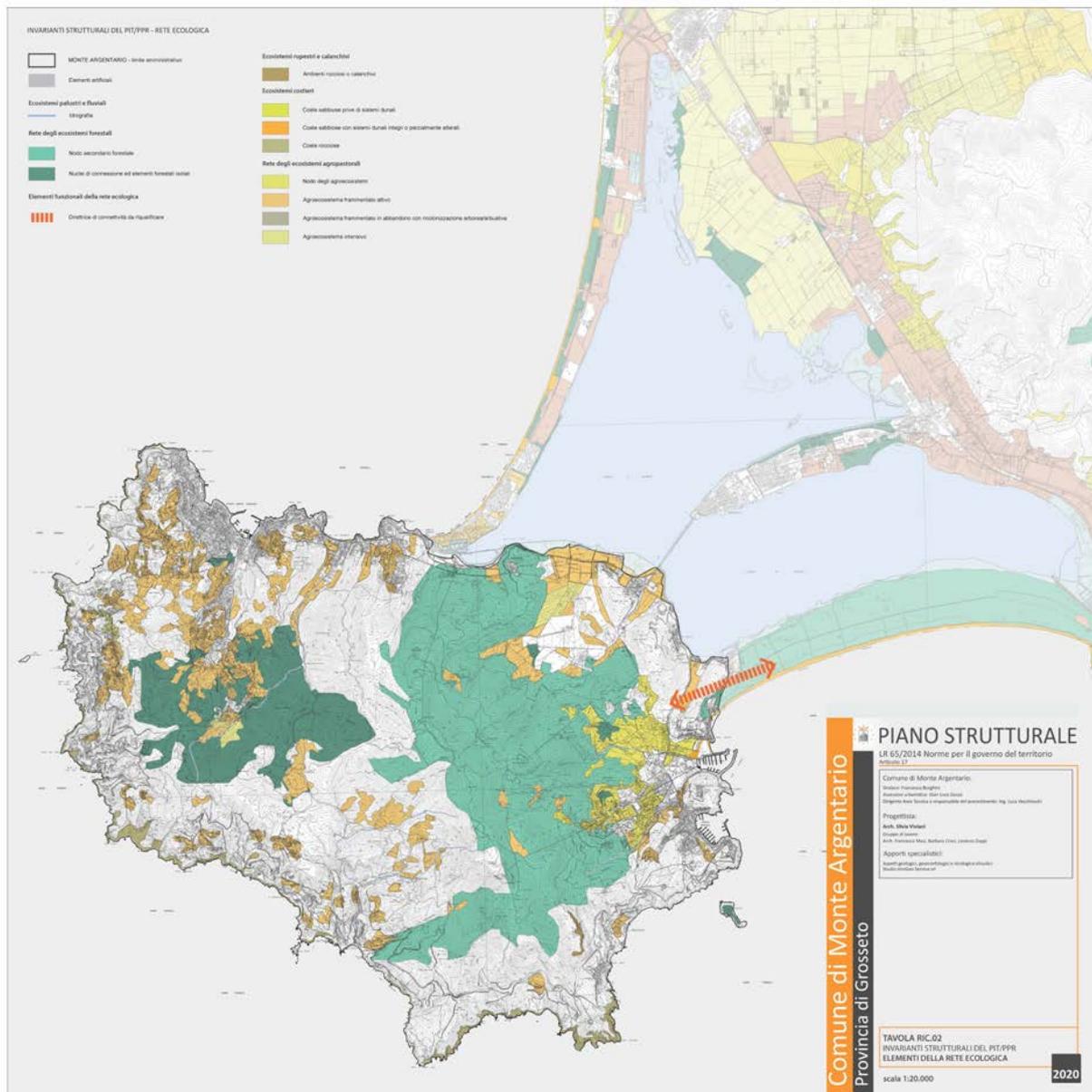
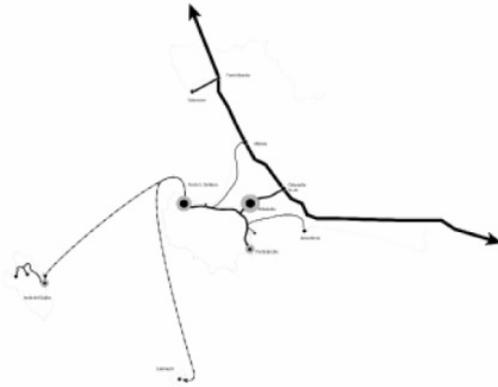
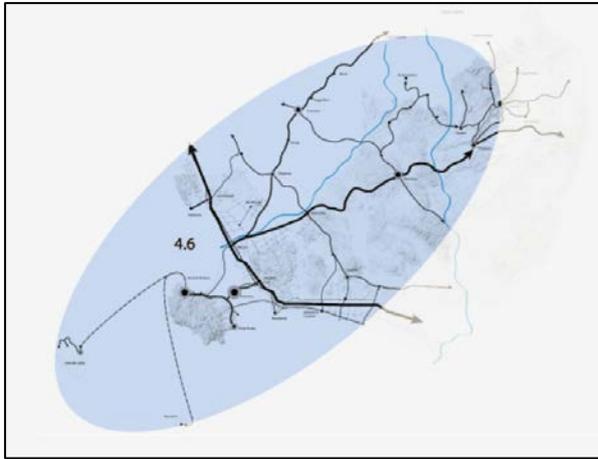


Tavola ricognitiva allegata alla presente relazioni "RIC-02 Elementi della rete ecologica", scala originale 1:20.000

2.1.3 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 strutturale¹⁴

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

¹⁴ 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 (secondo 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 (...)

2.1.4 STRUTTURA AGROFORESTALE

Descrizione¹⁵

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

15 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 (morfortipi 12 e 18);

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

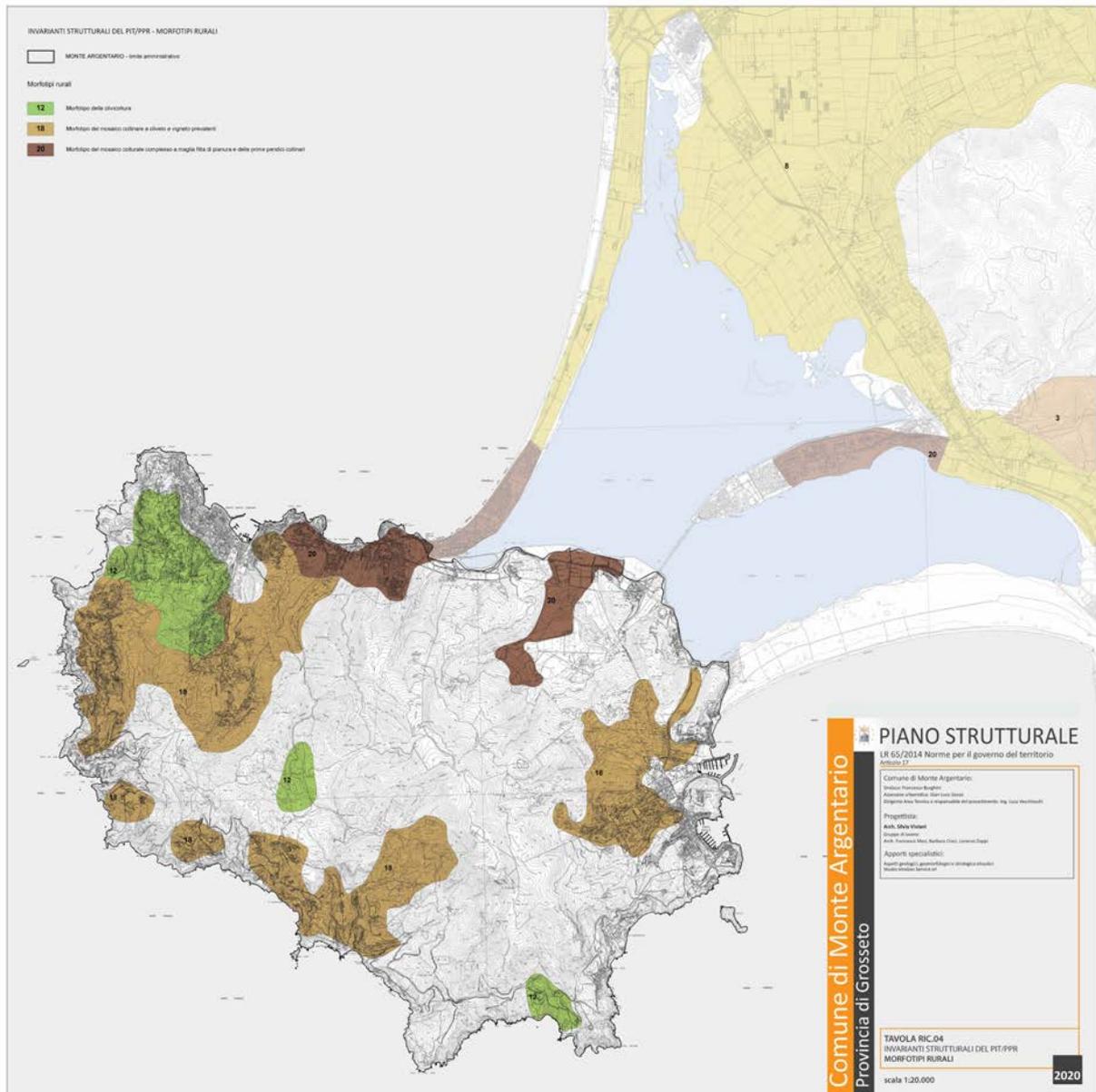


Tavola ricognitiva allegata alla presente relazioni "RIC-04 Morfortipi rurali", scala originale 1:20.000

2.1.5 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.



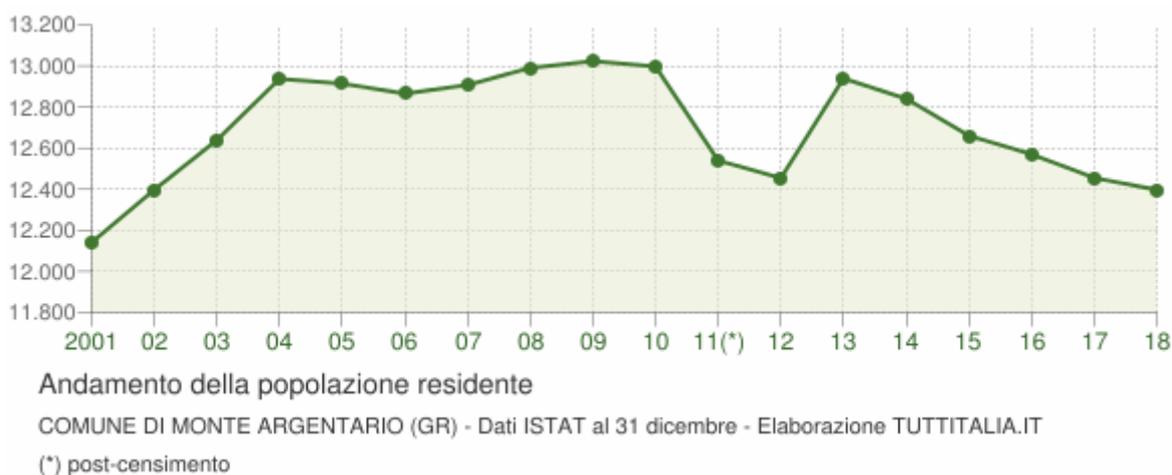
- 1 - La costa nei pressi di Porto Santo Stefano
- 2 - Fortificazione costiera dello Stato dei Presidios spagnoli - Forte Filippo
- 3 - Convento/Noviziato dei Frati Passionisti
- 4 - vestigia etrusco-romane sulla costa - Villa imperiale di Domiziano a Santa Liberata

2.1.6 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 2018.¹⁶

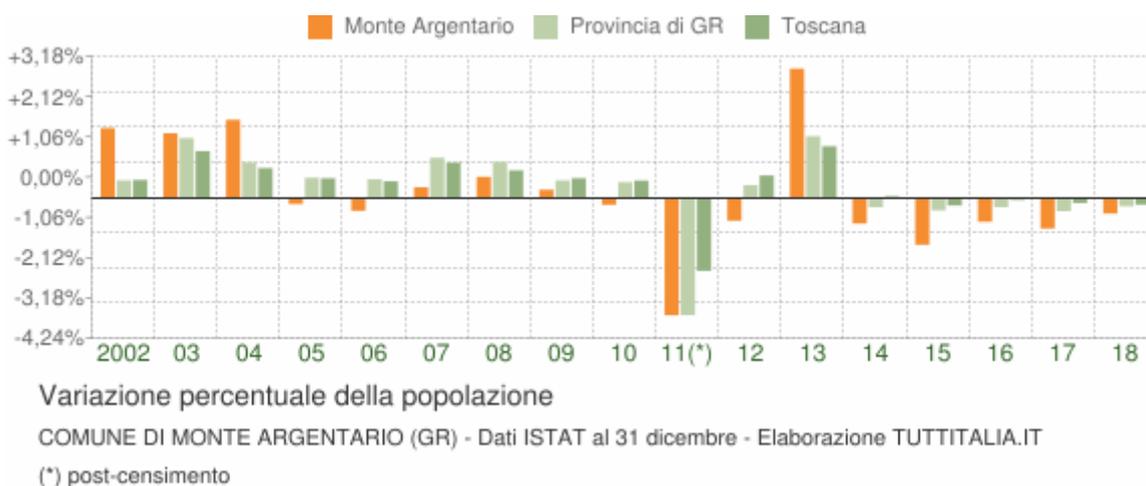
Andamento demografico



(*) 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

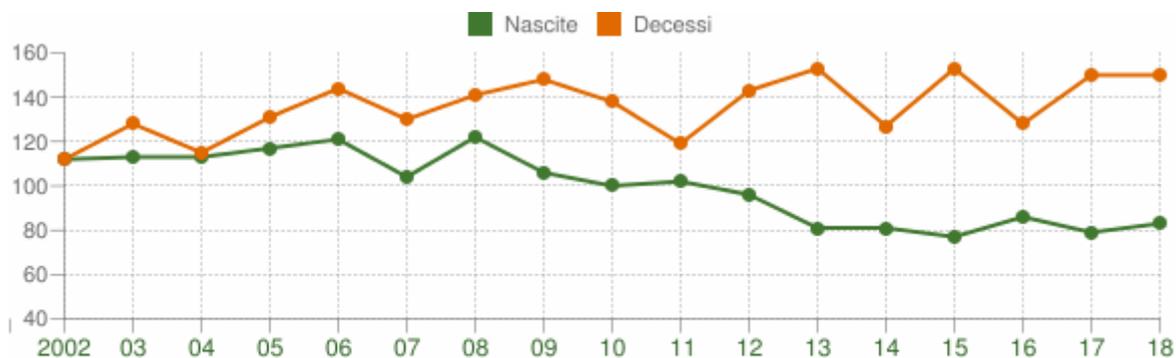
Le variazioni annuali della popolazione di Monte Argentario espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia di Grosseto e della regione Toscana.



¹⁶ 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.

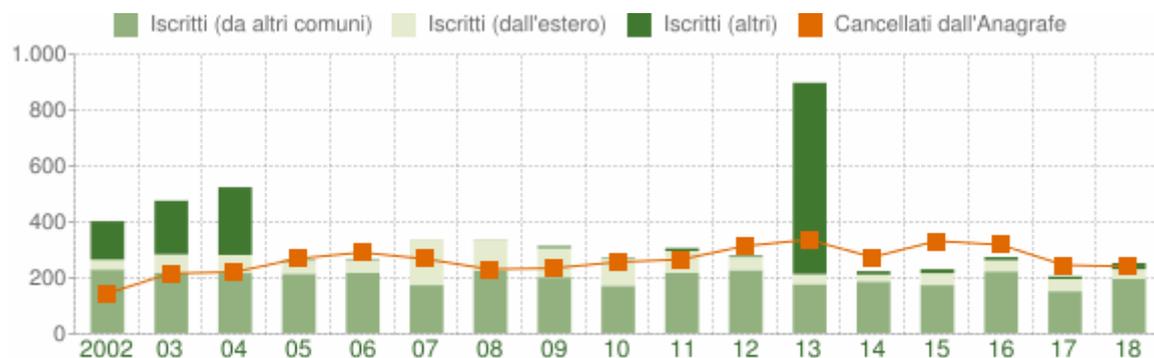


Movimento naturale della popolazione

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.

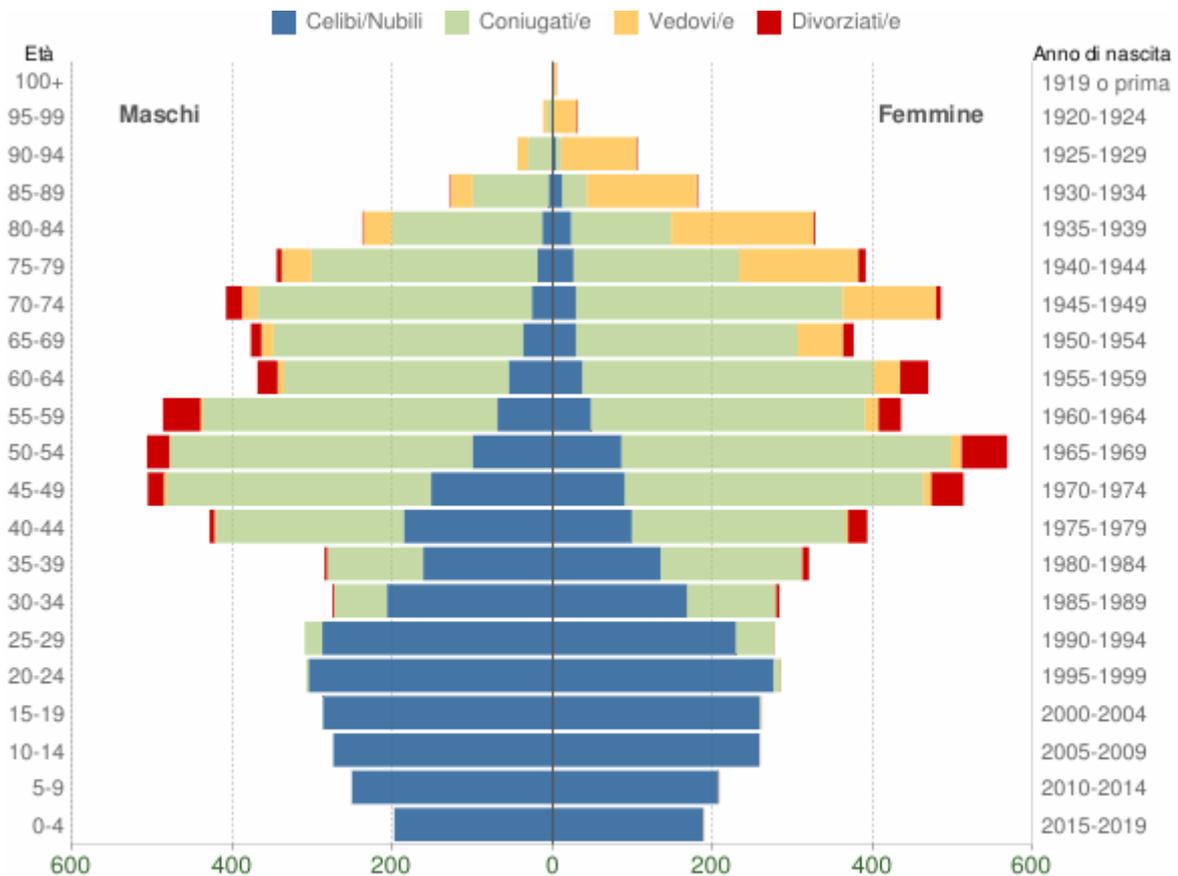


La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dalla Romania con il 44,5% di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dalla Repubblica Moldova (6,1%) e dalla Tunisia (5,5%).

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

<i>Età</i>	<i>Maschi</i>	<i>Femmine</i>	<i>Totale</i>
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 economiche¹⁷

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

¹⁷ dati estratti dalla relazione "Rapporto di monitoraggio dello stato di attuazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico"

Il turismo¹⁸

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 turistici**, tra flusso nazionale 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

¹⁸ dati estratti dalla relazione "Rapporto di monitoraggio dello stato di attuazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico"

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%.

2.1.7 PROGRAMMA DI ACQUISIZIONE DELLE CONOSCENZE

Il nuovo Piano strutturale utilizzerà 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 sovramunicipali, 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 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 di marketing e sviluppo urbanistico "Orbetello al Futuro", donato al Comune dal Consorzio Maremma, che prefigura alcune linee di sviluppo del territorio della Costa d'Argento;
- 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.

Gli aggiornamenti del quadro conoscitivo sono articolati per aspetti disciplinari come segue.

Aspetti geologici e geologico-tecnici

Sintesi delle conoscenze, analisi ed approfondimenti

Per quanto riguarda gli aspetti geologici, verrà preso a riferimento, 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.

Aspetti geomorfologici

Sintesi delle conoscenze, analisi ed approfondimenti

Per quanto riguarda gli aspetti geomorfologici, a supporto degli studi geologici per il nuovo Piano Strutturale comunale, 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.

Verrà svolto uno studio specifico suddiviso 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

Sintesi delle conoscenze, analisi ed approfondimenti

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 giacaturali 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 descritta nel § precedente, 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.

2.2 RICHIAMI DI AREA VASTA NELLE STRATEGIE DEL PIANO STRUTTURALE E DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI

Alcuni temi provenienti da strategie sovralocali si declinano entro i confini comunali contribuendo al progetto territoriale e alla definizione di obiettivi coerenti con il quadro previsionale strategico comunale.

2.2.1 ELEMENTI DELLA STRATEGIA DI SVILUPPO INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ

Descrizione del contesto

Il quadro normativo e regolamentare sottostante la programmazione dei trasporti e della mobilità è estremamente ampio, in continua evoluzione, articolato articolato sui tre livelli:

- europeo con Europa 2020, il libro blu (2007), il libro bianco dei trasporti (2011), il Pacchetto per la Crescita – Connecting Europe Facility e le reti TEN-T, del 2013, che definisce il quadro strategico dei principali itinerari europei, distinti tra Core e Comprehensive networks, che parzialmente interessa anche il territorio di Monte Argentario;
- statale attraverso i principali strumenti di programmazione generali (Piano generale dei Trasporti e della logistica, che nel 2001 ha definito il Sistema Nazionale Integrato dei Trasporti) e settoriali (Portualità e logistica, aeroporti, ITS); gli accordi programmatici con l'Europa, quali gli Accordi di Partenariato ed il PON Infrastrutture e reti 2014-20; alcune importanti innovazioni legislative, quali quelle introdotte dal nuovo Codice degli Appalti (2016) che prevede l'aggiornamento del PGTL e l'introduzione del Documento Pluriennale di Pianificazione;
- regionale, con la redazione dei POR FESR e del Piano Regionale Integrato Infrastrutture e Mobilità (PRIIM).

In termini di programmazione nazionale, a partire dal 2016 il Documento di Economia e Finanza prevede l'allegato "Connettere l'Italia – Strategie per le infrastrutture di trasporto e logistica", redatto dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, che ne definisce le linee strategiche più rilevanti nei settori della mobilità e dei trasporti a scala nazionale.

In primis il documento del 2016 identifica quattro obiettivi, che vengono ribaditi nelle programmazioni successive. I quattro obiettivi principali sono:

1. accessibilità ai territori, all'Europa ed al Mediterraneo;
2. mobilità sostenibile e sicura; il target definito prevede un incremento del 10% dei sistemi di mobilità dolce e del 40% del trasporto pubblico, obbedendo a criteri di sostenibilità economica ed ambientale che passino anche attraverso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
3. qualità della vita e competitività nelle aree urbane e metropolitane;
4. sostegno alle politiche industriali di filiera.

Le strategie attraverso le quali gli obiettivi vengono perseguiti sono anch'esse quattro:

- infrastrutture utili, snelle e condivise; è importante a tale proposito sottolineare come il nuovo Codice degli Appalti abbia introdotto il principio della partecipazione dei cittadini e dei portatori di interesse attraverso il dibattito pubblico;

- integrazione modale ed intermodalità: di particolare rilevanza la “cura del ferro” e la “cura dell’acqua” come modalità di supporto all’obiettivo della riduzione del trasporto su gomma;
- valorizzazione del patrimonio infrastrutturale esistente;
- sviluppo urbano sostenibile.

Il Documento entra poi nel merito della identificazione delle priorità di intervento per grandi ambiti settoriali:

- infrastrutture stradali, con particolare attenzione per gli itinerari di livello 1;
- rete ferroviaria; il territorio, e la linea ferroviaria Roma-Pisa che lo serve, è interessato da obiettivi di potenziamento in particolare del trasporto merci, anche al fine di alleggerire il carico di mezzi pesanti sulla dorsale tirrenica;
- rete portuale;
- rete ciclabile, che la Commissione Europea, attraverso la rete Eurovelo, ha introdotto nella rete di trasporti TEN-T, riconoscendolo come uno degli strumenti di maggiore valore per il perseguimento di obiettivi di intermodalità, sostenibilità e valorizzazione del territorio. Nel dettaglio, il territorio in esame è toccato dall’Eurovelo 7, detto Strada del Sole, che attraverso un percorso complessivo di 3.900 km congiunge Londra con Brindisi; ma anche dall’itinerario cosiddetto “dei due mari” dal Conero all’Argentario (Bicitalia 2012).

In ragione del crescente interesse per il tema della ciclabilità, le Ciclovie sono state introdotte fin dal 2015 nella Legge di Bilancio con uno stanziamento di 174 mln di euro fino al 2019 e 200 mln per il periodo 2020-24, con priorità ai percorsi di interesse europeo e di conseguenza anche per l’Eurovelo 7.

Sul fronte della programmazione di livello regionale occorre fare riferimento al più recente Documento di Monitoraggio del PRIIM (2018), in attuazione del Programma Regionale di Sviluppo 2016-20.

Con l’approvazione di un emendamento al Decreto Milleproroghe, dopo anni di discussioni e progetti, comincia a diventare concreta la possibilità di far partire i lavori per trasformare la Variante Aurelia in una superstrada senza pedaggio.

Sempre in merito alle infrastrutture stradali, va segnalata la realizzazione (a diversi gradi di attuazione per i differenti stralci, alcuni dei quali ancora in progettazione) della cosiddetta “Strada dei due mari”, corrispondente all’itinerario E78, di collegamento diretto dall’Aurelia (altezza Grosseto) alla A14 (altezza Fano).

In merito alla linea ferroviaria tirrenica, si evidenzia l’opportunità di interventi di ristrutturazione almeno oraria ed una considerazione più efficace dei fenomeni della stagionalità.

Si evidenzia inoltre la richiesta di stanziamento di fondi a valere sul FSC per la realizzazione, tra le altre ciclovie regionali, anche di quella Tirrenica, che si snoderà su una lunghezza complessiva di 560 km sul territorio regionale (di cui 430 -in sede promiscua, progetto 2015). Il progetto è inoltre finanziato attraverso il progetto europeo transfrontaliero INTENSE nell’ambito del Programma INTERREG V-A Italia Francia Marittimo.

Il Comune di Monte Argentario ha firmato nel 2017 un Protocollo d’intesa per la realizzazione di tratti di ciclovie finanziati tramite INTENSE.

Un altro settore infrastrutturale chiave del territorio è certamente rappresentato dalla portualità e dalla diportistica. Ai fini di sviluppare una maggiore sinergia ed integrazione del sistema e dei porti ed una più agevole intermodalità sono previsti e già parzialmente attuati interventi di riqualificazione dei porti di Porto Santo Stefano e Giglio Porto, ed una particolare attenzione – con un cofinanziamento regionale di 600.000 euro su un costo totale di 1,1 mln - è dedicata ad interventi sui fondali del porto di Talamone per fini di sicurezza della navigazione.

Dato il peculiare carattere di attrattività dell'area Orbetello-Argentario – che viene riconosciuto come un vero e proprio Distretto turistico - risulta anche opportuno fare riferimento ai contenuti del Piano straordinario della mobilità turistica (2017-22), che fa seguito al Piano Strategico per il Turismo predisposto dal MIBACT nel 2016, e che oltre a porsi obiettivi di miglioramento delle condizioni di accessibilità nazionale e locale ai distretti turistici, propone anche una strategia di valorizzazione del patrimonio infrastrutturale come vero e proprio elemento di offerta turistica. In questa logica, tra l'altro, le iniziative legate al riuso delle stazioni ferroviarie e delle case cantoniere, nonché del tracciato delle ferrovie dismesse.

Tra le strategie valutate come rilevanti, anche in questo caso, l'intermodalità, l'integrazione dei servizi, il miglioramento dell'accessibilità ai distretti turistici, e, su tutte, la sostenibilità da perseguirsi attraverso adozione di sistemi di mobilità dolce di servizio all'offerta turistica dei territori.

Dinamiche e impatti

Tra gli indicatori e la platea interessata dal potenziamento delle infrastrutture alla mobilità, l'ultima rilevazione del pendolarismo risale al Censimento 2011 e conteggiava, per i quattro comuni della Costa d'Argento, un flusso di pendolari in entrata di quasi 2.900 persone a fronte di un flusso in uscita di 3.200 residenti. In controtendenza il comune di Orbetello, che si connota quale centralità attrattiva con un rapporto di 1,2 fra pendolari in ingresso e quelli in uscita. Il medesimo rapporto aumenta se si escludono i mezzi di trasporto pubblici: 1,4 considerando unicamente gli spostamenti con mezzo privato motorizzato.

Anche gli spostamenti interni al comune di dimora sono caratterizzati da un maggior uso dei veicoli privati a motore 6.516 su un totale (esclusi i pedoni) di 8.394 nell'intero aggregato di comuni. Nella sola Orbetello, gli spostamenti interni sono distribuiti nel: 63% con mezzi privati a motore; 25% a piedi; 8% con i mezzi pubblici; solo 5% in bicicletta.

Indice di centralità attrattiva misurata sul pendolarismo (2011)

	Origine pendolare		Destinazione pendolare		Indice di centralità dest/orig	
	totale	con mezzo privato a motore	a totale	con mezzo privato a motore	a totale	con mezzo privato a motore
<i>Capalbio</i>	564	375	294	286	0,5	0,8
<i>Isola del Giglio</i>	10	5	17	17	1,7	3,4
Monte Argentario	1.139	678	779	687	0,7	1,0
<i>Orbetello</i>	1.526	1.056	1.767	1.456	1,2	1,4
TOTALE	3.239	2.114	2.857	2.446	0,9	1,2

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

Pendolarismo per motivo e spostamento (2011)

	nello stesso comune di dimora				fuori dal comune di dimora		
	studio	lavoro	totale	di cui in bicicletta	studio	lavoro	totale
<i>Capalbio</i>	320	887	1.207	13	187	378	565
<i>Isola del Giglio</i>	66	336	402	7	6	8	14
Monte Argentario	1.269	2.522	3.791	34	448	708	1.156
<i>Orbetello</i>	1.475	3.691	5.166	249	408	1.128	1.536
TOTALE	3.130	7.436	10.566	303	1.049	2.222	3.271

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

E' evidente, considerata la peculiarità turistica della Costa d'Argento, che a beneficiare di un potenziamento delle infrastrutture alla mobilità non siano solo i lavoratori e gli studenti, quanto il settore turistico con i suoi complessivi 26.000 posti letto. Se si guarda inoltre alla stima effettuata da Trenitalia sui passeggeri in transito nella stazione di Orbetello, è possibile notare – rispetto alle altre stazioni poste nella medesima linea – il basso livello di fruitori del servizio ferroviario.

Dotazione ricettiva alberghiera ed extra alberghiera (2017)

	esercizi alberghieri			su	esercizi extra alberghieri			su
	n°	posti letto	var.% 2010		n°	posti letto	var.% 2010	
<i>Capalbio</i>	7	451	2,7%	55	2.496	7,7%		
<i>Isola del Giglio</i>	13	594	6,6%	9	279	13,9%		
Monte Argentario	20	1.310	-0,8%	11	837	9,7%		
<i>Orbetello</i>	39	2.542	3,2%	103	17.311	1,2%		
TOTALE	79	4.897	2,4%	178	20.923	2,4%		

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

Flussi turistici (2016)

	Arrivi	Presenze	Media notti/posti letto
<i>Capalbio</i>	32.861	136.868	46,4
<i>Isola del Giglio</i>	18.319	73.029	83,7
Monte Argentario	54.495	175.929	81,9
<i>Orbetello</i>	191.199	1.117.394	56,3
TOTALE	296.874	1.503.220	58,2

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

Passeggeri annui in transito nelle stazioni della linea tirrenica Roma-Livorno (2016)

Stazioni ferroviarie	Passeggeri
<i>Campiglia Marittima</i>	777.862
<i>Cecina</i>	845.796
<i>Follonica</i>	576.759
<i>Grosseto</i>	1.207.048
<i>Livorno Centrale</i>	3.595.152
Orbetello-Monte Argentario	309.938
<i>Rosignano</i>	502.576
<i>S.Vincenzo</i>	337.827
<i>Ladispoli-Cerveteri</i>	3.460.617
<i>Maccaresse-Fregene</i>	809.688
<i>Marina di Cerveteri</i>	1.345.635
<i>Ponte Galeria</i>	1.108.231
<i>S.Marinella</i>	1.089.746
<i>Tarquinia</i>	308.180
<i>Torre in Pietra-Palidoro</i>	486.286

Fonte: elaborazione CRESME su dati RFI - Trenitalia

In estrema sintesi gli interventi previsti dal contesto normativo e programmatico attengono:

- per quanto concerne la mobilità **carrabile** l'ipotesi praticabile è quella di un **potenziamento dell'Aurelia in sede propria**;
- ipotesi di miglioramento della tratta **ferroviaria** Roma-Pisa;
- relativamente alla **portualità**, interventi imminenti o parzialmente realizzati di miglioramento delle strutture esistenti;
- in fase di deciso avanzamento – e di finanziabilità concreta – il potenziamento della rete **ciclabile**, che mira al completamento della Ciclovia tirrenica ed alla messa in sicurezza della stessa anche nei tratti urbani.

Gli ambiti che beneficiano direttamente o indirettamente di interventi migliorativi sulle infrastrutture per la mobilità sono ascrivibili alle seguenti categorie:

- Benessere: ovvero la qualità del risiedere e del lavorare degli abitanti del territorio;
- Attrattività: di capitali, imprese, turismo, abitanti;
- Competitività: la capacità di produrre dinamismo economico e produttivo, socialità e salute, formazione e cultura, resilienza.

Sul fronte della ciclabilità sono previsti significativi mutamenti dello scenario della mobilità, soprattutto in termini di sostenibilità.

Il territorio è interessato dalla "Ciclopista del Sole", che è la principale "grande via" programmata all'interno della rete Bicalia, approvata nel 2002 dal Ministero dell'Ambiente su proposta della Federazione Italiana Amici della Bicicletta (FIAB).

Molti siti nazionali, regionali e provinciali propongono itinerario in bicicletta in Toscana. Tra i primi il Touring Club Italiano, che propone un itinerario con partenza e arrivo a Capalbio, per un totale di 76 km di un percorso ad anello. Il percorso proposto parte dalla stazione ferroviaria di Capalbio scalo per imboccare la provinciale 68 in direzione Ansedonia, immergersi nella natura dell'Oasi Wwf del Lago di Burano, ritornare al Tombolo di Feniglia, percorrendo la lingua di sabbia di 6 km

che porta all'Argentario, e qui imboccare la strada per Porto Ercole, per poi ritornare alla Feniglia, raggiungere Porto Santo Stefano e successivamente Orbetello²³.

La FIAB – Federazione Italiana Amici della Bicicletta, sezione di Grosseto, propone tre itinerari:

- il Gran Tour della Maremma, un itinerario di 351 km, dunque percorribile in più giorni, con partenza e arriva a Grosseto e una parte destinata al territorio di Magliano in Toscana;
- il Giro del monte e le Rocche Spagnole dell'Argentario, della lunghezza di 41 km che percorre l'intero Monte Argentario;
- l'itinerario Orbetello – Capalbio e Costa d'Argento, che coincide con l'itinerario del Touring Club Italiano.

Il sito ufficiale della destinazione Toscana, promosso dalla Regione, propone una varietà di percorsi nell'ambito della propria offerta cicloturistica:

- l'itinerario "Alla scoperta della Costa d'Argento in bici", di circa 35 km, destinato a grandi e piccoli, alla portata di ciclisti senza specifico allenamento. L'itinerario collega due punti di interesse turistico, ovvero l'Oasi WWF di Burano e il Giardino dei Tarocchi, attraversando i due punti critici dell'innesto sulla S.S.1 Aurelia e i 200 metri che separano dal bivio Ansedonia;
- l'itinerario "La Bassa Valle dell'Albegna in Bici", della lunghezza di 89 km, che tocca la Laguna di Orbetello, le rovine archeologiche di Cosa (Ansedonia), l'Oasi WWF di Burano, il Giardino dei Tarocchi e i borghi di Capalbio e Magliano in Toscana;
- l'itinerario "Un itinerario in bici tra le colline di Manciano e Capalbio", della lunghezza di 38 km, lungo strade molto pedalabili e di grande interesse paesaggistico;
- l'itinerario "Il Monte Argentario su due ruote", della lunghezza di circa 38 km, adatto alle mountain bike per la presenza di un tratto a sfondo sterrato,
- l'itinerario "Il Giro della Laguna di Levante in bici", di 25 km, con partenza e arrivo in centro a Orbetello, indicato per chi desidera fare birdwatching;
- l'itinerario "In Maremma sulle strade dei campioni del ciclismo", di quasi 170 km, eventualmente percorribile in 2-3 tappe, che collega nella sua parte occidentale le località di Magliano in Toscana e Capalbio;
- l'itinerario "Grand Tour della Maremma", simile a quello della FIAB, un percorso ad anello di 366 km, percorribile in 2/3 giorni.

Progetti strategici di area vasta - Life for Silver Coast

Fra i progetti che interessano il territorio comunale, si richiama il progetto "Life for Silver Coast", finanziato dal Programma Europeo LIFE+ 2016, che mira a favorire il passaggio verso un'economia efficiente in termini di risorse, con minori emissioni di carbonio e resiliente ai cambiamenti climatici.

Il progetto coinvolge i territori di Monte Argentario, Orbetello e Isola del Giglio, con coordinamento affidato al Polo per la Mobilità Sostenibile (POMOS) della "Sapienza" Università di Roma. Vede inoltre la partecipazione di Enel, Green Action, Newave Italia, Primordial, UNeed.IT e l'Università di Firenze.

I servizi di trasporto pubblico esistenti (una linea ferroviaria che ferma a Orbetello e pochi autobus di linea) non sono in grado di compensare il bisogno della gente di utilizzare le auto, compresi quei turisti che prendono le loro auto su traghetti per visitare l'isola del Giglio. Per affrontare questi problemi e sviluppare un programma di mobilità turistica sostenibile in questo tratto della costa italiana, Life for Silver Coast (LSC) mira ad integrare i benefici del trasporto pubblico con quelli del trasporto individuale, incoraggiando le persone a passare dal concetto di possedere una via di mezzo trasporto a quello di accesso ai servizi di mobilità integrata , dove abitanti e turisti possono accedere ai servizi di trasporto pubblico o individuale in base alle loro esigenze personali e alla destinazione hanno bisogno di raggiungere.

Il progetto si basa sull'utilizzo di veicoli esclusivamente elettrici, destinati a rendere accessibili, specialmente per i turisti, aree non servite dai mezzi pubblici.

Tali veicoli comprendono nuovi battelli destinati a servire gli utenti via mare e all'interno della laguna: due collegando Orbetello con le spiagge della Giannella e della Feniglia, altri due le coste dell'Argentario e del Giglio. Un servizio shuttle, inoltre, farà spola tra la stazione dei treni di Orbetello e i centri cittadini; city car, scooter elettrici ed e-Bikes, messe a disposizione in punti strategici del territorio. In particolare sarà implementato il prototipo "ElectricHub 360", un'innovativa stazione di bike sharing, dotata di pannelli fotovoltaici, la quale racchiude nel suo cilindro i mezzi a pedalata assistita, proteggendoli dalle intemperie e dagli atti vandalici.

Si sottolinea che:

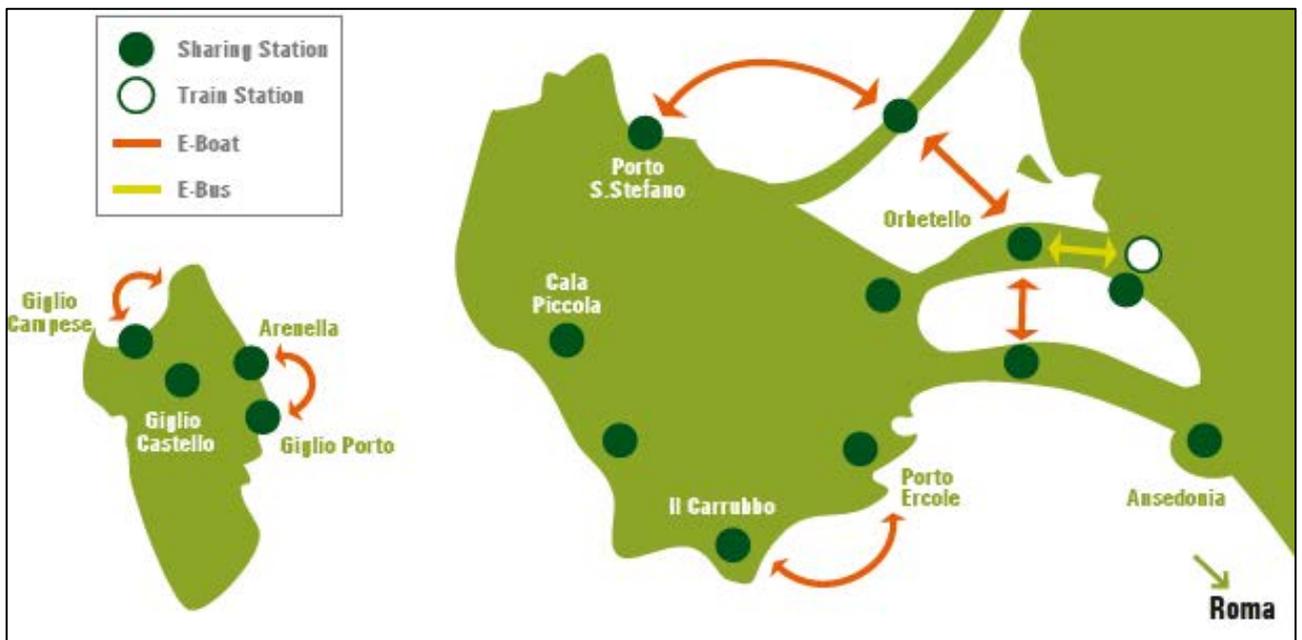
- l'intero parco mezzi sarà corredato da un sistema di ricarica intelligente adottando soluzioni di alimentazione
- rapida sia terrestre che acquatica, mentre alcuni mezzi elettrici, in particolare i battelli, si avvarranno di sistemi
- di accumulo innovativi, caratterizzati da robustezza e durata nel tempo, con alloggiamento delle batterie in alcune postazioni di ricarica stand-alone;
- la gestione del sistema sarà affidata a una piattaforma di infomobilità, che consentirà ai diversi elementi del sistema di dialogare tra loro, fornendo informazioni ai gestori e agli utenti, e permettendo di acquistare i biglietti per usufruire dei servizi, consentendo ai fruitori di lasciare commenti, foto e impressioni relative ai nuovi mezzi.
- l'intero sistema di mobilità intermodale sarà dotato di una rete di sensori fissi e mobili per la raccolta di dati ambientali utile a valutare lo stato di salute del territorio e i miglioramenti apportati.

L'attuazione prevede una fase di sperimentazione di circa due anni, al termine della quale il servizio entrerà a completo regime per essere parte integrante del sistema di trasporto pubblico locale.

Il progetto avrà un impatto ambientale rilevante riducendo significativamente le emissioni di inquinanti e gas serra. Le riduzioni previste alla fine del progetto sono circa: 1.200 tonnellate di CO₂, 8 tonnellate di CO, 0,75 tonnellate di NO_x, 0,14 tonnellate di PM.

Il progetto prevede di coinvolgere fino a 285.000 persone durante la sua vita e circa 355.000 entro cinque anni dalla sua fine.

Il progetto aumenterà il livello di accessibilità (specialmente per i turisti) di quelle aree che sono attualmente difficile da raggiungere con i mezzi pubblici, come il Parco della Maremma, la Giannella e la spiaggia della Feniglia, zone interne del Giglio e il promontorio dell'Argentario. Rendere questo territorio più accessibile sarebbe consentire un ulteriore sviluppo del suo patrimonio ambientale e culturale come una questione di attrazione per turisti.



2.2.2 ELEMENTI DELLA STRATEGIA DI RIGENERAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Descrizione del contesto normativo e scientifico-disciplinare

Nel dibattito disciplinare più recente il tema della rigenerazione urbana ha assunto un ruolo centrale, in stretta connessione con quello della necessità di riduzione del consumo di suolo; è quindi verso la gestione del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente che si concentra l'attenzione di amministratori, studiosi, professionisti.

Molte delle acquisizioni di principio rintracciabili nella produzione normativa degli ultimi anni, sia regionale che, in forma ancora di proposta, nazionale, sono di chiara derivazione europea. E' quindi necessario fare dapprima riferimento all'Agenda Urbana 2014-2020 (dalle politiche NELLE città alle politiche PER le città) nella quale si riaffermano alcuni principi essenziali in gran parte esito della lunga stagione della cosiddetta programmazione integrata: il ruolo centrale delle città nell'orditura insediativa europea; l'integrazione come indispensabile modus operandi, quindi la necessità di pensare interventi che utilizzino in forma coordinata le diverse leve (politiche, economiche, istruzione e formazione professionale, mobilità e attrezzatura infrastrutturale, ecc.); la necessità di identificare strutture di governance dei processi di rigenerazione.

I principi della rigenerazione urbana e della riduzione del consumo sono infine fatti propri dall'ultima legge urbanistica regionale (65/2014); alla prima è dedicato uno specifico strumento di intervento (art. 125 e seguenti)

Gli interventi di rigenerazione urbana sono definiti dal piano operativo – o precedentemente alla sua approvazione con atto specifico - ma secondo obiettivi individuati già nel piano strutturale; è possibile ricorrere, nella definizione degli interventi, all'utilizzo di incentivi e premialità nel limite del 35% della SUL preesistente all'interno dell'area.

Dinamiche e impatti

Per quanto riguarda gli indicatori e la platea interessata dalla rigenerazione del sistema insediativo, lo stock edilizio nella Costa d'Argento è costituito da 9.000 edifici, per il 98% utilizzati, di questi oltre il 90% è usato a scopo abitativo.

La rigenerazione del sistema insediativo, fra l'altro, deve confrontarsi con l'evoluzione attesa delle dinamiche demografiche: in presenza di un saldo naturale fortemente negativo e di un saldo migratorio in sensibile diminuzione, la popolazione residente è attesa diminuire sensibilmente da oggi al 2050 (previsioni ISTAT). Con tassi di decremento superiori alla media della provincia di Grosseto e della Toscana.

Gli interventi nella rigenerazione del patrimonio costruito comportano vari tipi di impatti, quello diretto e indiretto (sui lavoratori ed il loro reddito delle costruzioni e della produzione di materiali edili e impianti tecnologici); quello indotto (sulla remunerazione del settore redistribuita internamente alle località di residenza e oggetto di intervento); quello catalitico (sulla valorizzazione immobiliare e delle attività che vi vengono svolte).

2.2.3 ELEMENTI DELLA STRATEGIA DI SVILUPPO SOSTENIBILE, DIVERSIFICAZIONE E SPECIALIZZAZIONE DELL'OFFERTA TURISTICA

Descrizione dell'offerta turistica¹⁹

Strutture alberghiere e extralberghiere

Nel 2016 l'offerta turistica della Costa d'Argento contava 398 strutture ricettive, di cui 80 alberghiere e 318 extralberghiere. Tra le prime prevalevano quelle di media categoria (3 stelle, con 25 strutture), seguite dalle residenze turistico-alberghiere (20 strutture). Rispetto alla provincia di Grosseto, l'area incide per il 27,5% delle strutture, includendo tuttavia una maggiore quota di strutture ricettive a 2 e 5 stelle oltre che di residenze turistico-alberghiere. Tale circostanza è solo apparentemente contraddittoria poichè riflette la diversificazione geografica dell'offerta, che vede:

- Monte Argentario leader nel segmento a maggiore valore aggiunto (5 stelle);
- Orbetello che si rivolge al segmento medio della domanda, RTA e alberghi a 3 stelle;
- Isola del Giglio posizionata su un'offerta medio-economica, prevalenza di strutture a 2 e 3 stelle.

Strutture alberghiere nei Comuni della Costa d'Argento e in provincia di Grosseto. Anno 2016

Comune	Tipologia						Totale
	1s	2s	3s	4s	5s	RTA	
Capalbio	1	3	2	0	0	1	7
Isola del Giglio	1	7	5	0	0	0	13
Magliano in Toscana	1	0	0	0	0	2	3
Monte Argentario	1	3	3	3	3	6	19
Orbetello	4	3	15	5	0	11	38
Tot.Costa d'Argento	8	16	25	8	3	20	80
Provincia di Grosseto ⁸	33	55	98	32	8	65	291
<i>Quota Costa d'Argento</i>	<i>24,2%</i>	<i>29,1%</i>	<i>25,5%</i>	<i>25,0%</i>	<i>37,5%</i>	<i>30,8%</i>	<i>27,5%</i>

La situazione dei posti letto premia invece l'offerta a 3 stelle, soprattutto per il contributo del Comune di Orbetello. Nel 2016 erano complessivamente 1.621 i posti letto offerti in questa tipologia di strutture (il 29,8% del totale provinciale), che si aggiungono ai 1.920 delle residenze turistico-alberghiere (corrispondenti al 27,4%). I posti letto extralberghieri erano complessivamente 22.424, di cui i $\frac{3}{4}$ dovuti all'ospitalità nei campeggi. Seguivano gli agriturismi e le case vacanza, rispettivamente 2.334 e 1.781.

¹⁹ Piano strategico di riposizionamento della Costa d'Argento, Fonte: elaborazione da dati ISTAT

Posti letto extralberghieri nei Comuni della Costa d'Argento e in provincia di Grosseto. Anno 2016

Comune	Tipologia											Totale
	Agriturismi	Campeggi	Villaggi	Affittacamere	Residence	Case vacanza	Residenze epoca	Ostelli	Case per famiglie	Aree di sosta	Alloggi privati	
Capalbio	511	1.774	116	22	20	0	0	0	0	0	96	2.539
Isola del Giglio	0	180	0	46	0	42	0	0	0	0	12	280
Magliano in Toscana	985	0	0	29	164	0	6	0	0	0	42	1.226
Monte Argentario	70	700	0	26	0	29	0	0	0	0	108	933
Orbetello	768	14.167	360	174	0	1.710	18	0	56	40	153	17.446
<i>Costa d'Argento</i>	<i>2.334</i>	<i>16.821</i>	<i>476</i>	<i>297</i>	<i>184</i>	<i>1.781</i>	<i>24</i>	<i>0</i>	<i>56</i>	<i>40</i>	<i>411</i>	<i>22.424</i>

Nel 2016 l'offerta extralberghiera contava la presenza di 318 esercizi, con una prevalenza di agriturismi per i Comuni di Magliano in Toscana e in parte a Orbetello e Capalbio e di alloggi privati per Monte Argentario.

Strutture extralberghiere nei Comuni della Costa d'Argento e in provincia di Grosseto. Anno 2016

Comune	Tipologia											Totale
	Agriturismi	Campeggi	Villaggi	Affittacamere	Residence	Case vacanza	Residenze epoca	Ostelli	Case per famiglie	Aree di sosta	Alloggi privati	
Capalbio	43	3	1	2	1	0	0	0	0	0	17	67
Isola del Giglio	0	1	0	6	0	2	0	0	0	0	2	11
Magliano in Toscana	83	0	0	3	1	0	1	0	0	0	6	94
Monte Argentario	3	1	0	3	0	1	0	0	0	0	22	30
Orbetello	51	14	1	19	0	8	1	0	1	1	20	116
<i>Costa d'Argento</i>	<i>180</i>	<i>19</i>	<i>2</i>	<i>33</i>	<i>2</i>	<i>11</i>	<i>2</i>	<i>0</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>67</i>	<i>318</i>

I fenomeni in corso parrebbero dunque confermare quanto evidenziato dal PIT, che evidenzia l'espansione di insediamenti funzionali al turismo balneare inclusi seconde case, alberghi, campeggi, villaggi turistici, cui si aggiunge alla crescente riconversione in agriturismo delle aziende rurali delle aree più interne. Un fenomeno che tuttavia, come si è visto tende anche ad accompagnare la ricerca di differenziazione dell'offerta nella zona costiera, tradizionalmente a vocazione balneare.

Offerta ricettiva in seconde case

All'offerta turistica relativa nelle strutture alberghiere ed extralberghiere dovrebbe essere aggiunta quella relativa alle seconde case utilizzate per fini turistici. Tale dato non è di semplice reperimento, poiché l'Istat, nel suo ultimo censimento nazionale del 2011 non ha reso disponibili dettagli a livello provinciale, come invece aveva fatto nel precedente censimento del 2001. A quell'epoca era emerso che la provincia di Grosseto possedeva la più bassa percentuale di abitazioni occupate da residenti, pari al 63,6% (contro l'84,1% della Regione Toscana), registrando peraltro un tasso tendenzialmente negativo di occupazione (meno 3,8% tra il 1981 e il 2001).

Oltre una casa su tre (pari a quasi 50mila abitazioni) risultava dunque non occupata e se ne deduceva che una quota molto alta di queste fosse destinata ad attività legate al turismo.

Sebbene l'Istat non abbia reso noto il dettaglio relativo al censimento 2011, l'Associazione Nazionale Costruttori Edili (ANCE) ha stimato che in Toscana la quota di abitazioni non occupate o occupate da persone non residenti sia cresciuta al 33,2% a tale dato. Possiamo dunque ragionevolmente ritenere che tale tipologia di stock abitativo in provincia di Grosseto non sia ridotta ma, anzi, sia probabilmente ulteriormente cresciuta rispetto al dato rilevato nel 2001, rappresentando una componente assolutamente rilevante del sistema di offerta turistico ricettiva locale, sebbene di tipo "sommerso".

Gli AirBnb

La Community AirBnb (airbedandbreakfast) è un portale nato nel 2008 a San Francisco in California su idea di tre cofondatori (Joe Gabbia, Brian Chesky e Nathan Blecharcyk), i quali dovevano far fronte ad aumento del loro affitto. Tramite un incubatore tale idea venne trasformata in un'impresa che nel 2016 era presente in 34mila città ed oltre 190 paesi nel mondo, con oltre 1,5 milioni di stanze e appartamenti, utilizzati da oltre 40 milioni di viaggiatori leisure e business.

L'Italia era il terzo paese al mondo dopo USA e Francia per numero di AirBnn, la cui offerta aveva a quel tempo già superato quota 100mila alloggi¹².

In Costa d'Argento nel gennaio 2018, dal sito web di AirBnb sono censibili oltre un migliaio di offerte per intere case, con prevalenza nei comuni di Monte Argentario, Orbetello e Capalbio.

Offerta di AirBnb nei Comuni della Costa d'Argento. Mese di gennaio 2018

Comune	N. offerte di intere case	Prezzo medio giornaliero (€)
Capalbio	207	142
Isola del Giglio	79	101
Magliano in Toscana	159	88
Monte Argentario	306	137
Orbetello	255	85
<i>Costa d'Argento</i>	<i>1.006</i>	<i>114</i>

Dinamiche²⁰

Nel 2016 il complesso delle strutture ricettive della Costa d'Argento hanno ospitato 317.560 turisti, per un totale di 1.586.607 presenze. Percentualmente, le strutture ubicate nel Comune di Orbetello ne hanno contato il 70,4%; le restanti presenze erano distribuite negli altri Comuni, a partire da Monte Argentario (11,1%), seguito da Capalbio (8,6%), Magliano in Toscana (5,3%) e Isola del Giglio (4,6%).

Presenze turistiche totali nelle strutture ricettive della Costa d'Argento e in provincia di Grosseto. Anno 2016

Comune	Arrivi	Presenze	Quota presenze rispetto Costa d'Argento	Quota presenze rispetto alla provincia di Grosseto
Capalbio	32.861	136.868	8,6%	
Isola del Giglio	18.319	73.029	4,6%	

²⁰ Piano strategico di riposizionamento della Costa d'Argento, Fonte: elaborazione da dati ISTAT riferiti all'anno 2016

Magliano in Toscana	20.686	83.387	5,3%	
Monte Argentario	54.495	175.929	11,1%	
Orbetello	191.199	1.117.394	70,4%	
<i>Costa d'Argento</i>	<i>317.560</i>	<i>1.586.607</i>	<i>100,0%</i>	<i>27,8%</i>
<i>PV Grosseto</i>	<i>1.118.963</i>	<i>5.700.053</i>		<i>100,0%</i>

La domanda turistica in Costa d'Argento è alimentata soprattutto dalla componente italiana, che nel 2016 contava 1.258.279 presenze contro le 328.328 degli stranieri, ovvero circa il 79,3% rispetto al 20,7%.

Quota delle presenze turistiche italiane e straniere nelle strutture ricettive della Costa d'Argento e della provincia di Grosseto. Anno 2016

Comune	Stranieri	Italiani
Capalbio	17,5%	82,5%
Isola del Giglio	11,5%	88,5%
Magliano in Toscana	42,2%	57,8%
Monte Argentario	34,2%	65,8%
Orbetello	18,0%	82,0%

Negli anni dal 2006 al 2016 le presenze turistiche degli italiani in Costa d'Argento presentano un andamento negativo, con l'eccezione del Monte Argentario e Isola del Giglio dove i pernottamenti sono invece risultati in crescita rispettivamente del 14,5% e 23,7%.

Differente è stato invece il comportamento degli stranieri, che sono più che raddoppiati a Capalbio (+114,7%) e poco meno a Orbetello (+98,1%). Magliano in Toscana e Monte Argentario hanno visto una crescita rispettivamente del 35,3% e 33,3%; solamente le strutture ricettive di Isola del Giglio hanno subito un calo della domanda, pari al 28,8%.

Principali attrattori organizzati per il settore del turismo nell'ambito della Costa d'Argento

Risorse naturalistiche organizzate:

- l'Oasi WWF Italia della Laguna di Orbetello;
- l'Oasi WWF Italia del Lago di Burano;
- Il Parco Regionale della Maremma;
- La Riserva Statale Duna Feniglia.

Attrattori storico-culturali organizzati:

- Fortificazioni e torri di avvistamento;
- Musei;
- Stabilimenti balneari;
- Nautica;
- Pesca sportiva e pesca turismo;
- Immersioni e diving;
- Windsurf e kitesurf;
- Cicloturismo;
- Passeggiate a cavallo;
- Trekking
- Attività sportive come golf, vela, sport acquatici;
- Benessere (nel comune di Monte Argentario l'Argentario Golf Resort & SPA);
- Tempo libero e divertimento.

In particolare nel comune di Monte Argentario sono presenti importanti musei, servizi alla nautica e piste ciclabili.

Musei

- la Fortezza Spagnola, che sovrasta il centro storico di Porto Santo Stefano. E' un edificio militare edificato nei primi anni del XVII secolo per difendere il nucleo abitato dalle incursioni piratesche ed oggi sede di due mostre permanenti che precludono ad un possibile futuro Museo del Mare: il Museo dei Maestri d'Ascia e la mostra "Memorie Sommerse". Quest'ultima ripercorre le tappe della ricerca archeologica subacquea, fino agli anni '90;
- l'Acquario Mediterraneo dell'Argentario, a Porto Santo Stefano, che accoglie specie animali e vegetali, riproducendo gli ecosistemi più tipici del litorale della Costa d'Argento.

Nautica

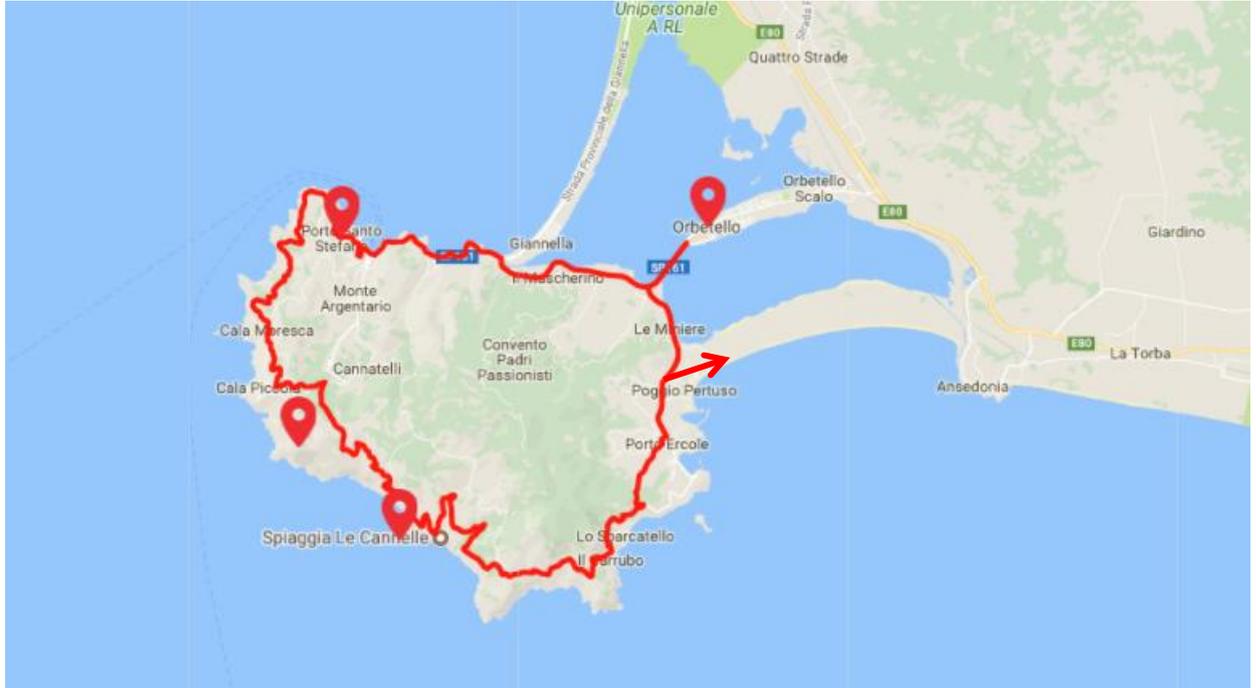
- La rete dei porti include tre porti principali nel Comune di Monte Argentario, ovvero il **Porto di Porto Ercole** (1084 posti barca), approdo di fondamentale importanza già all'epoca del Medioevo, adatto all'ormeggio oltre che al transito; il **Porto di Cala Galera** (750 posti barca), circa 3 km a nord-est di Porto Ercole, completo di servizi, locali e ristoranti; il **Porto del Valle** (500 posti barca) a Porto Santo Stefano, dotato di cantieri che si occupano della manutenzione e delle riparazioni delle imbarcazioni e di collegamento con l'Isola del Giglio.
Nei tre porti sono quindi complessivamente disponibili poco più di 2300 posti barca.

- Sono inoltre presenti Il **punto di ormeggio di Santa Liberata** il cui limitato pescaggio lo rende adatto esclusivamente alle imbarcazioni più piccole e il **punto di ormeggio di Pilarella**, presso Porto Santo Stefano.

Cicloturismo

- Il Giro del monte e le Rocche Spagnole dell'Argentario, della lunghezza di 41 km che percorre l'intero Monte Argentario, itinerario regionale.

Itinerario regionale "Monte argentario su due ruote"



2.2.4 OBIETTIVI E AZIONI STRATEGICHE DEL PIANO STRUTTURALE

Il Piano strutturale recepisce gli obiettivi di qualità e le relative direttive per l'Ambito 20 - Bassa Maremma e ripiani tufacei della Disciplina del Pit/Ppr della Regione Toscana (per le Direttive correlate si veda il paragrafo 1.1 della presente Relazione).

1. Salvaguardare la fascia costiera e la retrostante pianura, qualificate dalla presenza di eccellenze naturalistiche legate agli importanti sistemi dunali e di costa rocciosa, di aree umide e lagune costiere, e dal paesaggio agrario di pianura e della bonifica, riequilibrando il sistema insediativo e infrastrutturale polarizzato sulla costa;
2. Tutelare l'eccellenza paesaggistica, gli elevati valori naturalistici e di geodiversità nonché la forte valenza iconografica del Promontorio dell'Argentario e delle piccole isole circostanti.

Nel quadro degli orientamenti e delle direttive della disciplina del Piano paesaggistico regionale e delle strategie di area vasta, il piano strutturale individua obiettivi e azioni strategiche come di seguito elencati.

Ob 1 - Rigenerazione del sistema insediativo

- Riqualificazione del sistema degli spazi pubblici e della rete di percorsi in funzione di sicurezza, accessibilità e benessere;
- Efficientamento energetico degli edifici e miglioramento delle condizioni abitative;
- Riqualificazione delle aree di degrado urbano;
- Riqualificare i waterfront urbani di Porto Santo Stefano, Cala Galera e Porto Ercole;
- Valorizzazione per i centri abitati di Porto S. Stefano e Porto Ercole dell'integrazione funzionale e visuale fra boschi, mosaici agricoli complessi, struttura urbana, attrezzature portuali e il mare;
- Riqualificazione dei margini urbani;
- Riqualificazione dell'area del Siluripedio a Porto Santo Stefano con recupero a destinazioni di interesse pubblico;
- Riqualificazione dell'area dismessa dell'Aeronautica militare **attraverso un progetto di rigenerazione urbana con recupero degli spazi e degli edifici esistenti a varie destinazioni, comprensive della funzione residenziale;**
- Riqualificazione delle volumetrie sparse nel territorio rurale a fine di presidio del territorio.

Ob 2 - Sviluppo infrastrutturale per la mobilità e l'accessibilità

- Riorganizzazione del sistema della viabilità e della sosta al fine di migliorare gli spostamenti interni, ridurre i traffici veicolari di attraversamento, incentivare la mobilità dolce;
- Riqualificazione delle infrastrutture di accesso da terra e potenziamento delle aree di parcheggio;
- Riqualificazione degli accessi ai porti e ai centri abitati, favorendo l'interconnessione, con servizi di trasporto pubblico, tra la stazione ferroviaria di Orbetello e Porto di Santo Stefano;
- Riqualificazione degli assi della SP 161 di Porto S. Stefano e di Porto Ercole;
- Riqualificazione della Via dei Mulini;
- Potenziamento e riorganizzazione del sistema dei parcheggi;
- Potenziamento e valorizzazione del sistema dei percorsi ciclabili;
- Cura e mantenimento delle caratteristiche e condizioni di uso della Strada Panoramica;
- Integrazione della sentieristica esistente attraverso la realizzazione di nuovi percorsi, aree di sosta e cartellonista, supportata da un adeguato programma di gestione e manutenzione

- anche in sinergia di marketing e promozione con I Parco della Maremma;
- Realizzazione di due eliporti per elisoccorso.

Ob 3 - Sviluppo sostenibile, diversificazione e specializzazione dell'offerta turistica

- Ristrutturazione, potenziamento e ammodernamento delle strutture ricettive esistenti;
- Potenziamento della rete delle infrastrutture per lo sport, il benessere e il tempo libero;
- Riqualificazione delle infrastrutture di accesso da terra e potenziamento delle aree di parcheggio;
- Miglioramento della dotazione dei servizi alla nautica e della loro qualità per restituire competitività a Monte Argentario come polo di eccellenza del turismo nautico;
- Rilancio delle attività balneari tradizionali e loro integrazione con attrattive di natura diversa, come il golf e le terme;
- Riqualificazione di strutture e insediamenti connessi alla balneazione (campeggi, bagni, punti di ormeggio)
- Valorizzazione integrata delle risorse storico-naturali come vocazione del territorio, in particolare il sistema storico di avvistamento e protezione costiera dell'Argentario in collegamento con il sistema dei parchi tematici della Costa d'Argento, regionali e provinciali;
- Miglioramento dotazioni attività economiche e commerciali

Ob 4 - Tutela delle eccellenze paesaggistiche e ambientali

- Riqualificazione paesistico-ambientale dell'area delle cave e miniere dell'Argentario;
- Riqualificazione delle aree panoramiche demaniali abbandonate;
- Individuazione di varchi visuali, connessioni ecologiche delle aree urbane con aree a valenza naturalistica, corridoi ecologici tra terra e mare;
- Disincentivazione dei fenomeni di dispersione insediativa, sia sul fronte litoraneo che sui rilievi collinari;
- 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;
- Tutela dei reticoli idraulici primari e delle opere di difesa del suolo;
- Mantenimento degli assetti agrari tradizionali delle residuali zone agricole di fondovalle alla base dei versanti settentrionali del promontorio dell'Argentario, anche evitando saldature degli ambiti edificati;
- Contrasto ai fenomeni di abbandono che interessano le aree terrazzate (morfotipi 12 e 18).

2.3 INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO

2.3.1 PREMESSA METODOLOGICA

L'individuazione del territorio urbanizzato (TU), ai sensi di quanto previsto dalla Lr. 65/2014, è uno dei contenuti fondamentali di piano.

Al concetto di urbanizzato nell'individuazione del TU nel 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.

Per questo per esempio un insediamento costituito da sole residenze in modeste quantità, prive di spazi pubblici e funzioni significative, può non rientrare nei perimetri proposti, andando piuttosto a costituire una particolarità insediativa che alla luce dell'impianto normativo e pianificatorio regionale potrà essere individuata in seguito come piattaforma insediativa non agricola, se pur in un contesto dominante di territorio rurale.

2.3.2 CRITERI DI INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO (TU) E AREE DI TRASFORMAZIONE ESTERNE AL TU

I criteri per l'individuazione del Territorio Urbanizzato sono contenuti più precisamente nei commi 3, 4 e 5 dell'articolo 4 della LR65:

comma 3 - *"Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria";*

comma 4 - *"L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani".*

comma 5 - *"Non costituiscono invece territorio urbanizzato:*

- *le aree rurali intercluse che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, così come individuate dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni, nel rispetto delle disposizioni del PIT;*
- *l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza".*

L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato 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 cui al paragrafo 2.2.

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" 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 centri abitati di :

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

Tutti i perimetri sono riportati nella Tavola "TU - Individuazione del Territorio Urbanizzato e localizzazione delle trasformazioni oggetto di Conferenza di Copianificazione" redatta in scala 1:20.000, contenente anche l'individuazione puntuale delle Aree di trasformazione esterne al Territorio Urbanizzato che saranno oggetto della Conferenza di Copianificazione.

Per maggior chiarezza sono riportati nella presente Relazione e precisamente nell'**Allegato 2** a pagina 106, i seguenti elaborati:

- Tavola "TU - Individuazione del Territorio Urbanizzato e localizzazione delle trasformazioni oggetto di Conferenza di Copianificazione", rappresentazione fuori scala e relativa legenda;
- Inquadramenti su foto aerea AGEA 2016 delle parti di territorio individuato come Territorio urbanizzato, scale varie.

Aree di trasformazione esterne al Territorio Urbanizzato

Le trasformazioni urbanistiche si riferiscono sia a strategie generali quali la rigenerazione del sistema insediativo, lo sviluppo della mobilità e l'implementazione delle reti territoriali verdi e rurali che allo sviluppo sostenibile del sistema del turismo, al fine di riequilibrare i carichi di presenza, migliorare l'offerta di strutture ricettive e di servizi e diversificare le mete di attrazione, per articolare le domande di turismo e contribuire conseguentemente alla destagionalizzazione delle utenze.

Le aree di trasformazione sono individuate anche in seguito alla ricognizione e verifica delle istanze pervenute dai privati sia in seguito all'Avviso Pubblico avviato dall'Amministrazione Comunale nel

febbraio 2019 (o anche da precedente Avviso Pubblico, comunque riconducibile al procedimento di formazione dei nuovi Piani urbanistici o delle Varianti in corso), al fine di coinvolgere preventivamente tutti i soggetti interessati, pubblici e privati, mediante la presentazione di proposte d'intervento.

Sono individuate:

- ~~6 aree di trasformazione legate al sistema turistico alberghiero, in forma di ampliamento e/o nuova edificazione di strutture ricettive e servizi connessi;~~
- ~~2 trasformazioni per aree con funzioni produttive, di servizio e connesse alla portualità;~~
- ~~1 trasformazione per la realizzazione di una struttura commerciale di media distribuzione;~~
- ~~3 aree per la realizzazione di parcheggi e/o sosta camper.~~

Sono individuati in tutto 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.

Di seguito l'elenco numerato delle trasformazioni:

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: sistemazione di parcheggio temporaneo e punto ristoro;
16. Pista ciclabile dell'Argentario:
 - 16.1 - Raccordo Santa Liberata
 - 16.2 - Poggio Pertuso, Feniglia

16.3 - Santa Liberata Pozzarello;

19. Via della Buche, Via dell'Aiaccia: tratto di nuova viabilità di collegamento;

20. Le Viste:

18.1 - Sistemazione di parcheggio temporaneo;

18.2 - Sistemazione di parcheggio temporaneo;

18.3 - Chiosco per punto ristoro.

3. ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

Il processo di formazione degli strumenti urbanistici si svolge 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) 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 Manifestazione 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; 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 nella 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 procedente 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 - TABELLE DEL DIMENSIONAMENTO RESIDUO DEL PS VIGENTE

COMUNE DI MONTE ARGENTARIO
Protocollo Arrivo N. 31491/2021 del 20-10-2021
Doc. Principale - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

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)	mq (SUL)
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)	mq (SUL)
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)	mq (SUL)
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)	mq (SUL)
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	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 di cui all'art.7 del DPGR 9 febbraio 2007, n. 3/R	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	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							
TURISTICO - RICETTIVO	POSTI LETTO*				300	300		170	170	170		112	112	60,00		
	mq				10.000	10.000		6.000	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																
TOTALE	347	18.165	18.512	9.653	50.110	59.763	3.920	12.341	16.261	12.621	3.640	43.959	55.705	27,21	70.525	43,26%

(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 (introdotta 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* mq	65	65		375	440	200		200		200	206	206	60,00		
RESIDENZIALE, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato		3.070			8.822	11.892	2.400	4.600	7.000		7.000	4.207	4.207	58,86	7.330	95,50%
COMMERCIALE/DIREZIONALE, comprensiva delle attività private di servizio		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, relativa alle medie strutture di vendita					17.573	17.573		1.570	1.570	1.570		16.003	17.573	8,93	68.050	2,31%
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:

ALLEGATO 2 - INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO

- **Individuazione del Territorio urbanizzato: Inquadramenti su foto aerea AGEA 2016, scale varie**

INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO



Limite del Territorio Urbanizzato individuato ai sensi dell'articolo 4, commi 3, 4 e 5 della LR/65



Aree ricomprese all'interno del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'articolo 4, comma 4 della LR/65



Aree individuate 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 09/107/2014



Area individuata come Territorio urbanizzato 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



Porto SantoStefano

COMUNE DI MONTE ACQUARAPIDO
Prosepolis Anno N. 2023/2024 del 10-12-2023
Eser. 19/2024 - OGGA DSJ. Documento Firmato Digitalmente



COMUNE DI MONTE ARGENTARIO
Protocollo Ass. no. N. 21491/2021 del 20-10-2021
Doc. Reindizione - Copia DSI Documento Firmato Digitalmente

Porto SantoStefano



Terra Rossa



COMUNE DI PORTO ERCOLE
PROVINCIA DI GROSSETO
PUBBLICAZIONE DEL PIANO COMUNICAZIONE DEL TERRITORIO
2011-2014

Porto Ercole

ALLEGATO 3 - INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO

- **Tavola in scala 1:20.000 allegata alla presente relazione: “Individuazione del Territorio urbanizzato e localizzazione delle trasformazioni oggetto di Conferenza di Copianificazione – Integrazione all’Avvio del procedimento”**

INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E LOCALIZZAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI
 oggetto della Conferenza di Copianificazione

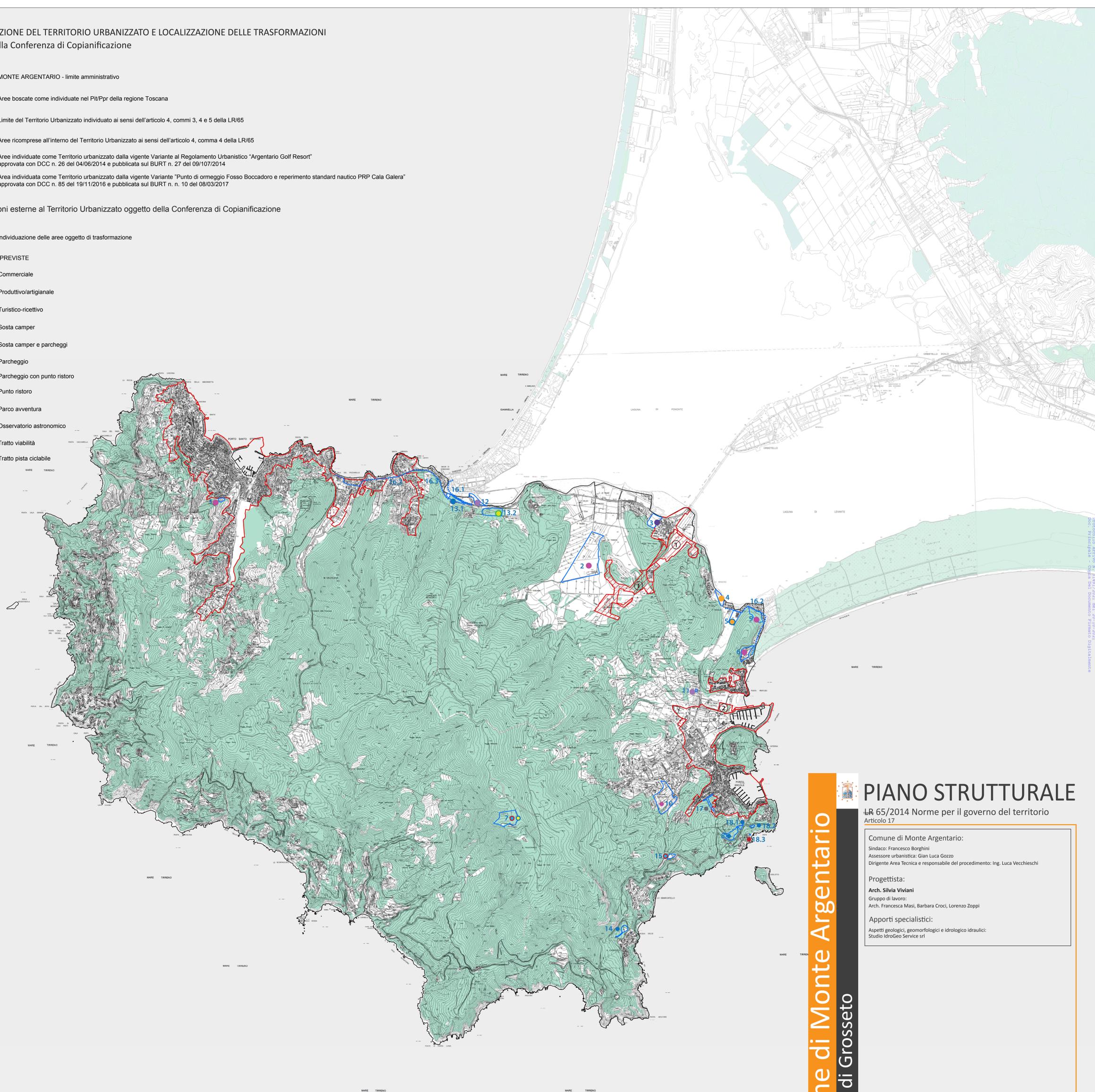
-  MONTE ARGENTARIO - limite amministrativo
-  Aree boscate come individuate nel PII/Ppr della regione Toscana
-  Limite del Territorio Urbanizzato individuato ai sensi dell'articolo 4, commi 3, 4 e 5 della LR/65
-  Aree ricomprese all'interno del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'articolo 4, comma 4 della LR/65
-  Aree individuate 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
-  Area individuata come Territorio urbanizzato 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

Trasformazioni esterne al Territorio Urbanizzato oggetto della Conferenza di Copianificazione

-  Individuazione delle aree oggetto di trasformazione

DESTINAZIONI PREVISTE

-  Commerciale
-  Produttivo/artigianale
-  Turistico-ricettivo
-  Sosta camper
-  Sosta camper e parcheggi
-  Parcheggio
-  Parcheggio con punto ristoro
-  Punto ristoro
-  Parco avventura
-  Osservatorio astronomico
-  Tratto viabilità
-  Tratto pista ciclabile



Comune di Monte Argentario
 Provincia di Grosseto

PIANO STRUTTURALE

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

TU - INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO
 E LOCALIZZAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI
 oggetto della Conferenza di Copianificazione
 Integrazione all'Avvio del procedimento

scala 1:20.000

2021