

18 aprile 2000

Elaborati di Piano/2

# NORME DI ATTUAZIONE



Progetto: **Prof. Alberto Clementi**

Sindaco: **Marco Visconti**

Assessore all'urbanistica: **Biagio Scotto**

Dirigente di settore : **Augusto Donati**

---

*NORME INTEGRATE A SEGUITO DI ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI*

Alla redazione del Piano Strutturale del comune di Monte Argentario partecipano:

*Progettista incaricato:*

Prof. **Alberto Clementi**

*Gruppo di lavoro:*

Ing. **Pietro Rovigatti**, ( *coordinamento generale* ) ;

arch. Mario Cerasoli, arch. Salvatore Colletti, arch. Giuliano Di Flavio,  
arch. Francesca Ercole, arch. Leonardo Giofrè, arch. Cristina Imbroglini, arch.  
Tiziana Pati.

*Consulenti:*

Arch. **Lucina Caravaggi**, ( *ambiente e il paesaggio* )

Arch. **Paolo Desideri**, ( *progettazione architettonica* )

Arch. **Giuseppe Roma**, ( *analisi sociali* )

*Funzionari*

arch. Augusto Donati, ing. Luca Carretti, geom. Livio Dinetti

Responsabile del Procedimento:

Arch. Lorenzo Mugnai

Il presente volume, dal titolo Norme di Attuazione, fa parte integrante del Piano Strutturale che viene sottoposto alla Conferenza dell'Accordo di Pianificazione. Il volume si compone, oltre al frontespizio e alla presente pagina, di n..... fogli timbrati e firmati dai sottoscritti Dirigenti.....

Regione Toscana.: Arch. Marco Gamberini

Amm. Provinciale di Grosseto: Arch. Pietro Pettini

Comune di Monte Argentario: Arch. Augusto Donati

Copia conforme all'originale conservato e depositato presso l'Ufficio.....

# INDICE

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 Finalità e obiettivi del Piano Strutturale
- Art. 2 Definizioni
- Art. 3 Invarianti strutturali
- Art. 4 Salvaguardie
- Art. 5 Elaborati del Piano Strutturale

## **TITOLO II - INDIRIZZI STRATEGICI**

### *Capo I - Visione al futuro ( VG)*

- Art. 6 Caratteri definitori
- Art. 7 Obiettivi per i territori a dominante insediativa
- Art. 8 Obiettivi per i territori a dominante naturalistica

### *Capo II - Sistemi territoriali (ST)*

- Art. 9 Caratteri definitori
- Art. 10 Insediamenti
- Art. 11 Territori aperti

### *Capo III - Unità territoriali organiche elementari (UTOE)*

- Art. 12 Identificazioni UTOE
- Art. 13 UTOE 1: Porto Santo Stefano
- Art. 14 UTOE. 2: Terrarossa
- Art. 15 UTOE. 3: Porto Ercole
- Art. 16 UTOE. 4: Costa occidentale
- Art. 17 UTOE. 5: Entroterra del Campone
- Art. 18 UTOE. 6: Poggi interni
- Art. 19 UTOE. 7: Versanti collinari delle Piane
- Art. 20 UTOE. 8: Versanti orientali
- Art. 21 UTOE. 9: Costa meridionale
- Art. 22 UTOE. 10: Versanti occidentali

Art. 23 Unità di paesaggio

#### *Capo IV - Sistemi funzionali (SF)*

Art. 24 Caratteri definitivi

Art. 25 SF.1 - Portualità

Art. 26 SF.2 - Mobilità

Art. 27 SF.3 - Turismo

Art. 28 SF.4 - Ecosistemi e paesaggio

#### *Capo V - Sottosistemi funzionali integrati (SSFI)*

Art. 29 Caratteri definitivi

Art. 30 SSFI.1 - Porto del Valle-Campone

Art. 31 SSFI.2 - Cala Galera

Art. 32 SSFI.3 - Porto Ercole

Art. 33 SSFI.4 - Corridoio lagunare

Art. 34 SSFI.5 - Parcheggi

Art. 35 SSFI.6 - Spiagge

Art. 36 SSFI.7 - Cittadella dello Sport

Art. 37 SSFI.8 - Parco Argentario

Art. 38 SSFI.9 - Grande Parco dell'Argentario

### **TITOLO III - QUADRO CONOSCITIVO E DI VALUTAZIONE**

Art. 39 Definizione del Quadro conoscitivo.

Art. 40 Aggiornamenti successivi

Art. 41 Definizione del sistema di valutazione.

Art. 42 Valutazioni di ammissibilità

Art. 43 Valutazioni strategiche

### **TITOLO IV - DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE**

Art. 44 Modi di attuazione del Piano Strutturale

Art. 45 Disposizioni per la gestione delle reti infrastrutturali

Art. 46 Disposizioni per il Regolamento Urbanistico

Art. 47 Disposizioni per i Programmi Integrati

Art. 48 Disposizioni programmatiche

Art. 49 Modi di aggiornamento

Art. 50 Quadro riassuntivo delle quantità del Piano

Allegato: Schede normative

# **Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI**

## **Art. 1**

### **Finalità e Obiettivi generali**

- 1.0. Il presente Piano Strutturale , di seguito denominato PS, definisce le indicazioni strategiche per il governo del territorio del comune di Monte Argentario coerentemente con gli indirizzi del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale e dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto.  
Il PS, come definito dalla L.R. 16/1/1995 n.5 ,art.24, costituisce componente essenziale del Piano Regolatore Generale.
- 1.1 Il PS del comune di Monte Argentario persegue lo sviluppo sostenibile del territorio, mirando alla crescita del benessere dei cittadini insieme alla salvaguardia dei diritti delle generazioni presenti e future a fruire delle risorse del territorio.  
In questa prospettiva, il PS si propone di rendere coerenti politiche comunali e politiche di settore, ricorrendo anche allo strumento delle valutazioni preventive degli effetti ambientali e territoriali.
- 1.2 Il PS 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.

## Art. 2 Definizioni

Ai fini dell'applicazione delle norme del Piano Strutturale si fa riferimento alle seguenti definizioni, distinte per gli aspetti programmatici, per gli indirizzi di gestione, per il raccordo con il Regolamento Urbanistico:

### A *Aspetti programmatici*

#### 1 Finalità e obiettivi generali del Piano Strutturale (FG)

Rappresentano le intenzioni di fondo che orientano la forma e i contenuti del Piano, nel rispetto del principio di sviluppo sostenibile introdotto dalla L.R. 16.1.1995, n.5

#### 2 Obiettivi strategici (OSTRAT)

Costituiscono la proiezione spaziale degli obiettivi generali con riferimento alla macroarticolazione del territorio comunale in territori a dominante insediativa e in territori aperti a dominante naturalistica.

#### 3 Obiettivi specifici (OS)

Identificano le prestazioni che devono essere assicurate dai sistemi territoriali e dai sistemi funzionali, coerentemente con gli obiettivi strategici assunti

#### 4 Obiettivi locali (OL)

Esplicitano localmente gli obiettivi specifici con riferimento alla articolazione dei sistemi territoriali in unità territoriali organiche elementari, e alla articolazione dei sistemi funzionali in sottosistemi funzionali integrati.

#### 5 Visione al futuro (VG)

Identifica l'immagine condivisa del futuro assetto del territorio comunale da assumere come guida per il comportamento da parte delle diverse amministrazioni competenti e dei diversi soggetti pubblici e privati coinvolti dalla attuazione del Piano.

#### 6 Sistema territoriale (ST)

Con riferimento alla diversità delle tipologie di risorse, i sistemi territoriali individuano programmaticamente le seguenti articolazioni principali del territorio comunale:

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

Per ciascuno dei sistemi territoriali così identificati, il PS definisce specifiche discipline coerenti con gli obiettivi generali e strategici. In particolare stabilisce obiettivi specifici (OS), indirizzi sia di carattere prescrittivo che indicativo, salvaguardie da rispettare fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico.

## 7 Sistema funzionale (SF)

Individua una struttura di relazioni tra parti del territorio, caratterizzata dalle attività e dai servizi che per le loro interdipendenze reciproche devono venire programmate organicamente e globalmente.

Il PS considera come sistemi funzionali da programmare unitariamente alla scala almeno del territorio comunale con riferimento anche a quanto stabilito nel PTC e alla Conferenza Tecnica del 17.11.98:

il sistema della portualità

il sistema della mobilità

il sistema del turismo

l'ecosistema e il paesaggio

Il PS ne stabilisce obiettivi specifici (OS), le dimensioni di programma, gli indirizzi di carattere prescrittivo e indicativo, le salvaguardie da rispettare fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico

## 8 Sottosistemi funzionali integrati (SFI)

I Sottosistemi funzionali integrati (SFI) rappresentano un insieme organico di azioni di trasformazione degli assetti funzionali che assumono rilevanza prioritaria per il raggiungimento degli obiettivi strategici e specifici del PS.

Di fatto si configurano come un insieme di previsioni di opere di rilevante interesse pubblico e di azioni complementari da attivare contestualmente, all'interno di un nuovo modello di intervento che combina la realizzazione delle opere pubbliche con la promozione di progetti di sviluppo locale.

Il PS identifica i sottosistemi più rilevanti, ne definisce gli obiettivi locali (OL), le dimensioni di programma, gli indirizzi di carattere prescrittivo e indicativo con riferimento anche agli schemi direttori e alle salvaguardie .

## 9. Azioni di trasformazione

Le azioni di trasformazione sono interventi esplicitamente previsti nel PS la cui realizzazione comporta significative modificazioni dello stato delle risorse essenziali. Su tali azioni viene esercitata la procedura di valutazione preventiva degli effetti territoriali e ambientali

### *B. Indirizzi per la gestione*

## 10 Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE)

Costituisce un'articolazione dei sistemi territoriali ed è individuata sulla base di criteri morfologici, ambientali, insediativi e socio-economici presenti o previsti sul territorio .La sua dimensione è calibrata in funzione dell'obiettivo di garantire una adeguata capacità di carico del territorio nei confronti delle previsioni di sviluppo degli insediamenti, delle infrastrutture e delle funzioni e dei servizi necessari.

Il PS identifica le UTOE e la loro delimitazione , ne definisce gli obiettivi locali (OL), le dimensioni massime ammissibili, gli indirizzi di carattere prescrittivo e



indicativo con riferimento alle invariati, ai luoghi a statuto speciale, ad altre prescrizioni vincolanti e alle salvaguardie.

Le UTOE equivalgono a sottounità di paesaggio della Unità di Paesaggio Pr3 Argentario individuata dal PTC provinciale, art.19 delle Norme.

#### 11 Invarianti strutturali

Al fine di garantire lo sviluppo sostenibile e la tutela delle risorse essenziali del territorio, il PS individua le invariati strutturali. Sono da considerare tali gli obiettivi prestazionali da perseguire obbligatoriamente con riferimento alla visione per il futuro, ai sistemi territoriali, ai sistemi funzionali di programma e alle UTOE

Le invariati sono individuate dal carattere tipografico in grassetto nel presente testo

#### 12 Luoghi a statuto speciale

Si definiscono come luoghi a statuto speciale :

- a) luoghi o itinerari a forte carattere identitario per la comunità locale;
- b) luoghi delle nuove centralità.

A diverso titolo, queste diverse tipologie di luoghi che raccolgono testimonianze tramandate dal passato ovvero intenzioni di aggregazione collettiva per il futuro, concorrono alla valorizzazione delle identità locali e come tali vanno fatti oggetto di specifica disciplina da parte del PS

#### 13 Prescrizioni

Costituiscono il complesso delle norme aventi carattere di cogenza. In particolare il PS individua le prescrizioni a carattere direttamente precettivo e le prescrizioni vincolanti per la parte gestionale del piano.

##### a). Prescrizioni direttamente precettive

Sono le localizzazioni sul territorio derivanti da leggi, piani e programmi di settore di livello sovracomunale, come previsto dall'art. 27, comma 2, L.R.5/95.

Le prescrizioni direttamente precettive prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti e sono cogenti nei confronti dei soggetti pubblici e privati.

##### b). Prescrizioni vincolanti

Sono le norme a carattere di cogenza per gli atti costituenti la parte gestionale del PRG ( art.27, comma 1, L.R.5/95 ). In particolare sono da assumere come prescrizioni vincolanti:

- le invariati strutturali e la loro individuazione sul territorio
- le norme per la tutela delle risorse naturali, con particolare riferimento alla tutela delle acque e dei suoli
- le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni

Le prescrizioni sono individuate dal carattere tipografico normale nel testo

#### 14 Indicazioni

Costituiscono il complesso delle norme che non determinano obblighi inderogabili, ma che fungono da orientamento per la parte gestionale del PRG.

Le indicazioni sono individuate dal carattere tipografico corsivo nel presente testo

#### 15 Prefigurazioni

Costituiscono delle raccomandazioni che vengono indirizzate ai soggetti attuatori per migliorare la qualità dei risultati delle azioni previste.

Le prefigurazioni sono individuate dal carattere tipografico corsivo e dalla messa in parentesi nel presente testo.

### *C. Disposizioni per il Regolamento Urbanistico*

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

#### 16 Aree della conservazione ordinaria (ACO)

Sono le parti del territorio comunale per le quali si prevede un regime prevalente di conservazione dell'esistente, che non comporti modificazioni apprezzabili dello stato delle risorse essenziali come definite dall'art.2, comma 2 della L.R. 5/95, cioè le risorse naturali, il sistema degli insediamenti, il paesaggio, i documenti materiali della cultura, i sistemi infrastrutturali.

Il PS distingue le seguenti tipologie di ACO:

- a. Aree di Rilevante Pregio Ambientale ( A.R.P.A.)
- b. Altre aree

#### 17 Aree della conservazione attiva (ACA)

Individuano parti del territorio comunale per le quali l'obiettivo della conservazione richiede una cura attiva del patrimonio di risorse esistenti, anche con azioni finalizzate al ripristino degli equilibri e alla valorizzazione dell'esistente.

In ragione del prevalere delle componenti insediative o di quelle naturalistiche si distinguono specifici regimi per:

- a. Centri storici
- b. Aree di Rilevante Pregio Ambientale ( A.R.P.A.)
- c. Aree di Potenziale Reperimento ( AR) di cui alla L.R.49/95
- d. Altre aree

#### 18 Aree della trasformazione ordinaria (ATO)

Individuano parti del territorio comunale in cui risultano possibili interventi che non comportano rilevanti trasformazioni degli assetti urbanistici e ambientali esistenti, secondo modalità normate dal Regolamento Urbanistico.

In ragione del prevalere delle componenti insediative o di quelle naturalistiche si distinguono specifici regimi per :

- a. insediamenti
- b. aree agricole
- c. parchi e servizi

#### 19 Aree della trasformazione intensiva (ATI)

Sono le parti del territorio comunale in cui si concentrano le previsioni di sviluppo insediativo e dei relativi servizi e/o di trasformazione ambientale. Le modalità di attuazione, disciplinate dal Regolamento Urbanistico e dagli specifici Strumenti Urbanistici di dettaglio, dovranno consentire una adeguata presa in carico delle necessarie opere di infrastrutturazione da parte dei soggetti promotori delle trasformazioni.

In ragione del prevalere delle componenti insediative o di quelle naturalistiche si distinguono due specifici regimi per :

- a. insediamenti e infrastrutture
- b. parchi e servizi

Nelle aree ATI riferibili ai nuclei abusivi, descritti nell'allegato al Quadro conoscitivo – Abusivismo - e riconosciuti di rilevanza urbanistica dal PS, saranno consentiti esclusivamente interventi rivolti alla riqualificazione al recupero insediativo ad alla riduzione del degrado paesistico-ambientale.

La definizione degli assetti, sarà sottoposta al parere della Conferenza Tecnica Integrativa di cui all'art.44, comma c.

#### 20 Aree della trasformazione strategica (ATS)

Individuano parti del territorio comunale caratterizzate da un complesso di azioni di trasformazione di importanza strategica ai fini degli assetti programmati dei sistemi territoriali e funzionali . La loro realizzazione dovrà avvenire in modo da associare alle opere pubbliche che fungono da attivatori della trasformazione l'insieme delle azioni complementari necessarie per organizzare in modo appropriato gli spazi circostanti.

Le aree della trasformazione strategica assumono carattere di priorità rispetto all'insieme delle politiche promosse dal piano.

#### 21 Territorio rurale

Si assume il territorio rurale come l'insieme delle aree esterne alle aree urbanizzate, in conformità con quanto previsto dal PTC provinciale, capo II,art. 24. Al suo interno sono dunque ricomprese le zone ad esclusiva e a prevalente destinazione agricola ai fini della applicazione della LR 64/95.

#### 22 Aree agricole

Si intendono per aree agricole le aree interessate dalla presenza di attività agricole nonché le aree incolte ( abbandonate o a riposo) caratterizzate dalla presenza di specie vegetali a portamento erbaceo e come tali recuperabili per attività agricole. Non sono da considerarsi attività agricole le aree abbandonate caratterizzate da cenosi arbustive stabili o interessate da dinamiche vegetazionali attive.

## **Art. 3**

### **Invarianti strutturali**

**Il PS assume come invarianti strutturali gli obiettivi prestazionali riferiti alla visione per il futuro, ai sistemi territoriali e ai sistemi funzionali come definiti al precedente art.2.**

**In particolare considera 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 come di seguito elencati:**

**Sistemi territoriali:**

**ST1 Insediamenti**

**ST2 Territori aperti**

**Sistemi funzionali:**

**SF.1 Portualità**

**SF.2 Mobilità**

**SF.3 Turismo**

**SF.4 Ecosistemi e paesaggio**

**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**

La definizione delle ulteriori invarianti strutturali è contenuta negli indirizzi strategici del PS con riferimento alla visione per il futuro, ai sistemi territoriali , ai sistemi funzionali, alle UTOE e ai Sottosistemi Funzionali Integrati come disciplinati al titolo II delle presenti norme.

## Art. 4 Salvaguardie

1. Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico si applicano le prescrizioni e i vincoli elencati agli art. 2,3,4 della DCR n.230/94 e del P.T.C.

2. Sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico vigono le prescrizioni vincolanti ( art. 2, comma 13 ) e le salvaguardie individuate nelle presenti norme per ogni sistema, sottosistema e Utoe:

3. fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dalla data di approvazione del PS per le parti del territorio classificate come zone E ed F parchi dal vigente PRG sono ammessi solo gli interventi di seguito descritti, per quanto non in contrasto con le prescrizioni e le salvaguardie riportate nelle presenti norme per ogni sistema, sottosistema, Utoe:

-gli interventi di manutenzione ordinaria , straordinaria e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia degli edifici e strutture esistenti. Tali interventi non devono comportare aumento della superficie coperta e della superficie utile preesistente, il cambio di destinazione d'uso dell'edificio, l'aumento delle unità immobiliari;

- gli interventi finalizzati alla riduzione dell'impatto da inquinamento, del rischio idraulico, del dissesto idrogeologico, o la rinaturalizzazione dello stato dei luoghi;

- le trasformazioni colturali connesse allo svolgimento delle attività agricole e la realizzazione di serre mobili e temporanee con caratteristiche commisurate alla capacità produttiva del fondo, previa comunicazione al Sindaco, in coerenza con la LR 64/95

- gli annessi agricoli realizzati da tutti gli imprenditori agricoli, a titolo principale o meno, a condizione che siano commisurati alle necessità del fondo attraverso la presentazione di un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale secondo quanto definito dal PTC, in particolare alla scheda 11 delle Norme;

- gli interventi di riqualificazione e recupero ambientale paesistico, anche relativi alle aree compromesse o dismesse inerenti ad attività estrattive.

4. Per le altre zone del PRG vigente sono ammessi gli interventi di edificazione ed infrastrutturazione conformi alle prescrizioni dello stesso PRG e delle sue varianti adottate successivamente quali risulteranno dall'approvazione definitiva . Nelle aree di trasformazione intensiva ATI e di trasformazione strategica ATS individuate dal PS, sono ammessi gli interventi conformi al PRG vigente purchè sottoposti a strumenti di attuazione urbanistica e purchè non in contrasto con le prescrizioni e le salvaguardie riportate nelle presenti norme per ogni sistema, sottosistema, Utoe.

Sono comunque ammessi:

a. Gli interventi posti in essere dagli enti pubblici ( ammessi dall'art.1, comma 2, del DL 3 febbraio 1993, n.29) e le opere di pubblica utilità o pubblico interesse, realizzate dagli enti istituzionalmente competenti. Tali interventi devono essere realizzati in modo da provocare il minor impatto ambientale possibile;

b. gli interventi previsti in piani e convenzioni già approvati dall'Amministrazione Comunale e le loro varianti che si rendessero necessarie successivamente o gli atti di pianificazione urbanistica relativi alla disciplina del Territorio rurale in attuazione della L.R. 64/95.

6. Ogni intervento di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica sarà realizzabile soltanto in presenza di certificazione dell'A.T.O. che attesti la sussistenza dello standard idrico, per ciascuna UTOE, tanto per le utenze in atto che per quelle di nuova previsione.

## **Art. 5**

### **Elaborati costitutivi**

Compongono il presente Piano Strutturale:

1 Relazione generale.  
(quaderno A4)

2 Norme di attuazione, con allegato: schede normative  
(quaderno A4 )

3 Tavole di Piano:  
(tavole formato A0, scala 1 : 10.000 e varie)

Tav. 1 Visione al futuro. 1:10.000

Tav. 2 Sistemi territoriali 1:10.000

Tav. 3 Unità territoriali organiche elementari (UTOE) 1:10.000

Tav. 4 Sistemi funzionali 1:10.000

Tav. 5 Sottosistemi Funzionali Integrati 1:10.000

Tav. 6 Schema di inquadramento delle reti infrastrutturali 1:10.000

Tav. 7 Regimi di intervento.

Disposizioni per il Regolamento Urbanistico 1:10.000

4 Quadro conoscitivo

4.1 Carte conoscitive di base:  
(tavole formato A0, scala 1 : 10.000 e varie)

1. Stato di fatto del territorio comunale

2. Uso del suolo

3.1 Carta delle urbanizzazioni a rete: Mobilità e rete distribuzioni carburanti

3.2 Carta delle urbanizzazioni a rete: Rete idrica

3.3 Carta delle urbanizzazioni a rete: Rete fognaria

3.4 Carta delle urbanizzazioni a rete: Rete elettrica in media tensione (MT)

3.5 Carta delle urbanizzazioni a rete: Rete per la telefonia mobile e rete multimediale in fibre ottiche

4. Piano Regolatore Generale Vigente. Stato di attuazione

5.1 Carta delle stratificazioni storiche: Siti preistorici e dell'Etruria romana

5.2 Carta delle stratificazioni storiche: Siti medievali, dello Stato dei Presidi, moderni

6.1 Carta della Natura

6.2 Carta del Territorio Rurale

7.1 Carta dei vincoli sopraordinati 1

7.2 Carta dei vincoli sopraordinati 2

8. Assetto infrastrutturale e programmato - Area intercomunale

9. Verifica dello stato della pianificazione del comune adiacente
10. Carta del rischio ambientale
- 10a Carta della pericolosità geologica
- 10b Carta del pericolosità idraulica
- 10c Carta della Vulnerabilità delle falde
- 11 Condizioni del degrado e della trasformabilità
12. Sistemi territoriali: Stato di fatto
13. Sistemi funzionali: Stato di fatto
14. Unità territoriali organiche elementari: Stato di fatto

#### 4.2 Unità territoriali organiche elementari - Stato di fatto.

Rilievo urbanistico. Verifica attuazione PRG vigente.

(quaderno A3, rappresentazioni grafiche in scala 1/5.000 e varie).

#### 5. Indagini geologiche

- Carta geologica ( n.5 tavole 01a/e, scala 1:5.000 e 1: 10.000)
- Carta geomorfologica ( n.5 tavole 02a/e, scala 1:5.000 e 1: 10.000)
- Carta delle acclività ( n.5 tavole 03a/e, scala 1:5.000 e 1: 10.000)
- Carta litotecnica- dati di base ( n.5 tavole 04a/e, scala 1:5.000 e 1: 10.000)
- Carta idrologica ( n.5 tavole 05a/e, scala 1:5.000 e 1: 10.000)
- Carta idrogeologica ( n.5 tavole 06a/e, scala 1:5.000 e 1: 10.000)
- Carta della pericolosità idraulica ( n.5 tavole 07a/e, scala 1:5.000 e 1: 10.000)
- Carta della vulnerabilità della falda ( n.5 tavole 08a/e, scala 1:5.000 e 1: 10.000)
- Carta della pericolosità geologica ( n.5 tavole 09a/e, scala 1:5.000 e 1: 10.000)

Sono inoltre allegati al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale i seguenti atti e studi  
:

#### 6.1 Studi di settore: (quaderni A4)

- Portualità
- Mobilità e reti infrastrutturali
- Turismo
- Cultura
- Ambiente/ Aree agricole
- Fabbisogni sociali
- Indagini geologiche
- Abusivismo

#### 5.2. Atti delle Conferenze dei Servizi

- Conferenza tecnica dei servizi per la definizione del quadro progettuale di riferimento per la portualità e la viabilità connessa nei comuni di Orbetello e Monte Argentario (Decisione G. R. n. 49 del 20.04.98), Grosseto, 17.11.98;
- PreConferenza di Servizi per il Piano Strutturale ( Porto Santo Stefano, 6 maggio 1999 );



## **Titolo II - INDIRIZZI STRATEGICI**

### **Capo I - Visione al futuro**

#### **Art. 6**

#### **Caratteri definitivi**

La Visione al futuro , come rappresentata nella Tav.1, prefigura l'idea di territorio da assumere come riferimento per indirizzare i comportamenti dei diversi soggetti pubblici e privati che agiscono al suo interno e in particolare per coordinare le strategie delle amministrazioni titolari delle diverse funzioni di governo.

a. La visione proposta individua due principali contesti territoriali di cui si prevedono diversi cammini di sviluppo :

- il cordone costiero settentrionale compreso tra i centri abitati di Porto Santo Stefano e Porto Ercole, caratterizzato da una successione di territori a dominante insediativa e le relative infrastrutture, impennate sul corridoio della mobilità che funge da telaio di riconnessione dei diversi contesti ;
- il restante territorio del Monte, caratterizzato dalla prevalenza di territori aperti a dominante naturalistica;

b. *La visione al futuro che lascia volutamente aperte le delimitazioni operative rinviandole ai successivi approfondimenti dei sistemi territoriali e funzionali, si configura come lo sfondo per definire le strategie appropriate per i diversi contesti. In generale si prevede :*

*- per i territori a dominante insediativa, la razionalizzazione degli assetti esistenti con un sostanziale sviluppo della offerta delle strutture ricettive e dei servizi e attrezzature tanto per i turisti che per i residenti. Lo sviluppo dovrà essere convogliato nelle aree contermini rispetto a quelle già urbanizzate.*

*Per la connessa rete infrastrutturale, si assume uno sviluppo mirato che consenta in particolare di far fronte ai pressanti problemi della mobilità e del fabbisogno idrico ma che soprattutto consenta di accrescere la attrattività delle strutture portuali e più in generale del sistema turistico dell'Argentario.*

*- per i territori a dominante naturalistica, si prevede una efficace protezione ambientale e un deciso impegno per la riqualificazione e valorizzazione del paesaggio e del patrimonio culturale esistente, insieme alla incentivazione di una economia vocazionale e al potenziamento dei servizi per il turismo culturale e ambientale.*

c. La rappresentazione della Visione al futuro mette in evidenza i territori considerati a dominante insediativa ; i territori a dominante naturalistica, in particolare le Aree di rilevante pregio ambientale ARPA e le Aree di Reperimento AR individuate dal PTC provinciale, gli insediamenti turistici esistenti; le reti infrastrutturali , con particolare riferimento al corridoio plurimodale integrato di trasporto pubblico.

d. La condivisione della Visione al futuro impegna le diverse amministrazioni competenti nel governo del territorio a concorrere per la loro parte alla realizzazione degli obiettivi di fondo impliciti nella immagine assunta.

A tal fine in particolare si assumono 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.**

## **Art. 7**

# Obiettivi per i territori a dominante insediativa

Per i territori a dominante insediativa, il PS individua i seguenti obiettivi di rilevanza strategica :

A. Riordino e riqualificazione dell'esistente, con particolare riferimento a :

- ao 0.1 Recupero urbanistico degli insediamenti abusivi
- ao 0.2 Incremento della offerta di servizi locali
- ao 0.3 Riconformazione dei bordi urbani
- ao 0.4 Riqualificazione dei waterfront urbani
- ao 0.5 Riqualificazione delle aree di degrado urbano
- ao 0.6 Potenziamento delle reti della mobilità, e razionalizzazione e sviluppo mirato delle altre reti infrastrutturali
- ao 0.7 Riorganizzazione degli accessi urbani e territoriali.

B Promozione di iniziative strategiche per lo sviluppo, con particolare riferimento a:

- bo. 1 Potenziamento e sviluppo delle attrezzature ricettive e dei servizi al turismo
- bo. 2 Sviluppo delle attività marinare, della portualità e dei servizi al turismo nautico

## **Art.8**

# Obiettivi per i territori a dominante naturalistica

Per i territori a dominante naturalistica, il PS individua i seguenti obiettivi di rilevanza strategica :

A. Riordino e riqualificazione dell'esistente, con particolare riferimento a :

- ao 0.8 Mantenimento e potenziamento della continuità biologica
- ao 0.9 Risarcimento ambientale, inteso come minimizzazione e compensazione degli impatti ambientali
- ao 0.10 Risanamento ambientale delle aree in dissesto idro-geomorfologico

B Promozione di iniziative strategiche per lo sviluppo, con particolare riferimento a:  
bo.3 Valorizzazione dei beni territoriali di interesse storico-culturale

## **Capo II -Sistemi territoriali**

### **Art.9 Caratteri definatori**

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 per il PRG con particolare riferimento alle invarianti strutturali, alle altre prescrizioni e indicazioni, alle salvaguardie.

In particolare, il PS 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.

Le dimensioni massime ammissibili sono individuate tenendo conto:

- 1) delle aree potenzialmente utilizzabili a fini insediativi
- 2) delle condizioni di rischio idrogeolitomorfológico definite dagli studi di settore contenute nel quadro conoscitivo
- 3) delle potenzialità effettive e in programma delle risorse idriche
- 4) delle prescrizioni vigenti ai sensi degli atti di pianificazione sopracomunale e di settore (PIT, PTC)

Inoltre, il PS stabilisce le dimensioni di programma riferite alle dotazioni di aree per attrezzature pubbliche di interesse locale e per attrezzature di interesse generale, ai sensi del D.M. 1444/1968. Tali dimensioni dovranno essere verificate in sede di formazione del Regolamento Urbanistico.

# Art.10

## Insedimenti

### a. Articolazioni

*Il PS delimita le aree caratterizzate dal prevalere delle funzioni insediative con riferimento alle seguenti articolazioni :*

- *ambiti urbani attualmente a carattere prevalentemente residenziale*
- *altri insediamenti esistenti .*
- *aree rurali complementari agli insediamenti classificate dall'art.11 e disciplinate all'art.46 delle presenti norme)*

*Il PS delimita inoltre le aree di possibile trasformazione ad uso prevalentemente residenziale, produttivo e turistico-alberghiero; le aree di possibile trasformazione ad uso prevalentemente di parchi e servizi; e le aree di possibile trasformazione ad uso prevalentemente infrastrutturale e servizi.*

*Inoltre localizza le previsioni della "Cittadella dello sport", del "Parco Argentiera", e del "Parco Caravaggio" rinviando peraltro la delimitazione più puntuale all'approfondimento degli studi di fattibilità. Localizza infine il "Parco Integrato dei servizi alla nautica" rinviandone la definizione ad un Piano d'area da sottoporre preventivamente alla Conferenza Tecnica Integrativa di cui all'art.44, comma c.*

*Il PS individua altresì le infrastrutture per la mobilità di servizio agli insediamenti, facendo in particolare riferimento alla seguente gerarchia funzionale:*

1. *corridoio plurimodale : traffico veicolare; trasporto pubblico intensivo; pista ciclabile ( viabilità primaria, categoria C del codice della strada);*
2. *viabilità urbana:*
  - primaria ( categoria E );*
  - di circonvallazione ( categoria F);*
  - di bordo ( categoria F);*
  - di collegamento ( categoria F);*
3. *piste ciclabili.*

### b. Obiettivi specifici

#### A.O.1 Recupero degli insediamenti abusivi

A.O.1.1 Il PS promuove il recupero degli insediamenti abusivi, *così come rappresentati nello studio di settore –abusivismo- allegato al quadro conoscitivo del Piano Strutturale* compatibile con le esigenze di salvaguardia ambientale e di razionalità urbanistica. Il recupero muove dal riconoscimento delle diversità delle situazioni esistenti, al fine di accertare la loro rilevanza urbanistica. I criteri da adoperare per identificare le differenti situazioni vanno riferiti a :

- la consistenza dell' edificato esistente;

- la ammissibilità rispetto al rischio idrogeologico;

- la ammissibilità rispetto alla tutela dei valori paesaggistico-ambientali;
- la accessibilità alle reti infrastrutturali;
- la coerenza rispetto all'assetto urbanistico di programma.

A.O.1.2 Le politiche di recupero , da disciplinare in sede di Regolamento Urbanistico, vanno commisurate alla diversità delle situazioni identificate. In particolare i nuclei che risultano urbanisticamente rilevanti alla luce dei criteri sopraindicati vanno equiparati agli insediamenti urbani, garantendo l'offerta di adeguati servizi pubblici.

A.O.1.3 *La riqualificazione con l'obiettivo della conservazione dei **L'eventuale sviluppo all'interno di** nuclei riconosciuti di rilevanza urbanistica dal PS, comunque da sottoporre alla pianificazione urbanistica esecutiva, e da rinviare alla Conferenza Tecnica Integrativa di cui all'art.44, comma c, andrà disciplinato sulla base della capacità di carico ambientale esistente e programmata del territorio di loro pertinenza , con particolare riferimento alla disponibilità di risorse idriche e alla possibilità di smaltimento dei reflui attraverso idonee reti fognanti.*

A.O.1.4 Per i nuclei più degradati si prevede il ricorso a comparti di riordino urbanistico che consentono accorpamenti di cubature e restituzione di aree per servizi pubblici.

## A.O.2 Incremento dei servizi locali

A.O.2.1 Il PS promuove la dotazione di servizi pubblici di base all'interno delle singole UTOE a dominante insediativa, riconoscendo in particolare l'esigenza di promuovere nuove centralità nelle zone attualmente periferiche del Campone e di Pozzarello, in modo da ridurre la dipendenza da Porto Santo Stefano.

A.O.2.2 Per gli insediamenti turistici esistenti saranno possibili azioni leggere di ritessitura dell'esistente, anche con l'introduzione di nuclei di servizio locali, da sottoporre comunque a piani preventivi di riqualificazione ambientale

A.O.2.3 *Dovrà essere perseguita una strategie generale di riqualificazione dell'intero sistema degli spazi pubblici aperti, realizzando percorsi pedonali di collegamento tra i parcheggi e i luoghi centrali, e -laddove possibile- piazze e spazi protetti dal traffico motorizzato.*

## AO.3 Riconformazione dei bordi urbani.

A.O.3.1 Il PS tende a delimitare l'area urbana attraverso la viabilità di bordo in programma, realizzando contestualmente per quanto possibile un corridoio di verde di salvaguardia, al cui interno possono essere localizzati parcheggi, servizi e percorrenze pedonali e ciclabili.

A.O.3.2 *La sistemazione dei bordi urbani dovrà salvaguardare le visuali panoramiche più significative, con specifici vincoli da prevedere nel regolamento urbanistico.*

## AO.4 Riqualificazione dei waterfront urbani.

A.O.4.1 *Il PS riconosce come prioritarie le azioni di riqualificazione integrata per gli spazi di affaccio sui porti. In particolare per Porto Ercole si prevede una migliore sistemazione e dove necessario anche una parziale rimodellazione dell'intero arco che dal piede del centro storico si conclude sull'area industriale dismessa della ex Cirio. Per Cala Galera si tratta di introdurre un fronte di uso pubblico con piazza e servizi alle spalle dell'area portuale esistente, e di rigenerare l'ambiente della pineta con opportune opere di sistemazione naturalistica.*

*Per il Porto del Valle a Porto Santo Stefano la riqualificazione dovrà avvenire in funzione delle fasi programmate di riorganizzazione dello specchio acqueo, investendo comunque tutta la fascia compresa tra la banchina Candi , via Roma, il parcheggio S.Andrea e l'area della ex cava.*

*Per l'area del lungomare dei Navigatori il PS agevola la riconversione delle destinazioni d'uso da uffici amministrativi ad attività di servizi al turismo e commerciali*

- A.O.4.2 *Si prevede inoltre di estendere la riqualificazione del waterfront di Porto Santo Stefano già avviata con la nuova piazza dei Rioni, in particolare verso l'area dell'ex Siluripedio a cui va attribuita una nuova centralità come spazio di servizi culturali e ricreativi integrati con un nuovo impianto di balneazione. Infine si prevede una migliore sistemazione del waterfront di Pozzarello, in particolare attraverso ulteriori azioni di ripascimento e attraverso il potenziamento dei parcheggi e dei servizi nell'area retrostante.*

#### A.O.5 Riqualificazione delle aree di degrado urbano.

- A.O.5.1 Il PS prevede la riqualificazione dell'area produttiva-artigianale di Campone mirando in particolare a valorizzarne le funzioni di microdistretto della nautica con lo sviluppo di nuove funzioni di terziario e di servizi alle imprese. Si conferma peraltro il carattere di insediamento misto produttivo-residenziale e con attrezzature pubbliche di scala urbana, proponendo lo sviluppo di adeguate opere di urbanizzazione e di nuove centralità locali destinate a migliorare la qualità insediativa complessiva.

- A.O.5.2 *Altre azioni di riqualificazione sono previste per il quartiere PEEP di Pozzarello e per quello di Porto Ercole. In generale si dovrà tendere a realizzare al loro interno dei corridoi ambientali integrati, con funzioni di uso pubblico e con percorrenze pedonali e ciclabili, destinati a mettere in rete i parcheggi con le attrezzature collettive.*

#### A.O.6. Potenziamento delle reti della mobilità

- A.O.6.1 Il PS assicura per il territorio di Monte Argentario una efficace interconnessione con servizi di trasporto pubblico tra la stazione ferroviaria di Orbetello e il porto di Porto Santo Stefano. A questo scopo utilizza il sedime della ex ferrovia destinandolo a corridoio di trasporto pubblico intensivo su gomma .

- A.O.6.2 Nei periodi stagionali e settimanali di sottoutilizzazione del trasporto pubblico viene incentivata una mobilità alternativa attraverso piste ciclabili protette, in particolare lungo lo stesso tracciato della ex ferrovia utilizzato alternativamente rispetto al trasporto pubblico.

- A.O.6.3 Il PS prevede altri interventi di sviluppo della viabilità per migliorare la funzionalità della rete esistente, in particolare per evitare l'attraversamento dei centri abitati di Porto Santo Stefano e di Porto Ercole per il traffico veicolare diretto alla costa e per ridurre la vulnerabilità della rete viaria rispetto ad eventi calamitosi. In particolare prevede di realizzare una circonvallazione a Cala Galera-Porto Ercole e il completamento della viabilità tra via Aiaccia e la Panoramica in prossimità di Porto Ercole. Inoltre prevede una bretella di aggiramento di Porto Santo Stefano che collega la valle del Pozzarello con la radice della valle del Campone, secondo il tracciato riportato alla tav.2 che peraltro va verificato ed eventualmente adeguato in sede di Regolamento Urbanistico.

## A.O.7 Riorganizzazione degli accessi urbani e territoriali

- A.O.7.1 Al fine di favorire l'intermodalità, il PS localizza due nodi attrezzati di interscambio in corrispondenza rispettivamente dell'ingresso di Santa Liberata e di Terrarossa . Le funzioni principali di queste «porte di accesso» territoriali sono quelle del parcheggio e delle fermate per gli autobus, con attrezzature complementari di servizio destinate ad arricchire il ruolo urbanistico e territoriale dei nodi previsti.  
Un terzo nodo di interscambio è localizzato in corrispondenza dell'attacco con il tombolo di Feniglia, configurandosi come area di servizio all'ingresso del parco-pineta e alla pista ciclabile interna.
- A.O.7.2 *Il PS individua inoltre due aree con il ruolo di ingresso urbano rispettivamente per Porto Santo Stefano e per Cala Galera-Porto Ercole. In queste aree sono da prevedere servizi di accoglienza, parcheggi di interscambio per il trasporto pubblico, servizi complementari.*

## B.O.1. Sviluppo delle attrezzature ricettive e dei servizi al turismo.

- B.O.1.1 Il PS incentiva lo sviluppo dell'offerta strutturata di attrezzature ricettive privilegiando la realizzazione di poli alberghieri integrati che si caratterizzano per la presenza di attività complementari mirate a destagionalizzare la domanda . In particolare sono da incentivare servizi associati alle strutture alberghiere nel settore turistico-congressuale, della cura e del benessere della persona, dell'aggiornamento per la conoscenza delle lingue, della cultura ecologica e ambientale.
- B.O.1.2 Il PS agevola la trasformazione di edifici residenziali e altri edifici esistenti in alberghi, consentendo la realizzazione di servizi complementari necessari per elevare la loro attrattività, compatibilmente con l'esigenza di tutelare la conservazione delle risorse essenziali del territorio. La riconversione ad alberghi di edifici esistenti, che non comporti aumenti volumetrici, non va computata nel calcolo delle dimensioni massime ammissibili di cui al punto seguente.
- B.O.1.3 *Non sono previsti sviluppi degli insediamenti turistici esistenti. Sono peraltro possibili azioni di riqualificazione delle abitazioni con la realizzazione di servizi complementari compatibili con l'esigenza di tutelare la conservazione delle risorse essenziali del territorio.*
- B.O.1.4 Il PS incentiva la realizzazione di servizi di accoglienza ai turisti, di servizi culturali, ricreativi, sportivi e per il tempo libero compatibilmente con la esigenza di tutelare la conservazione delle risorse essenziali del territorio. In particolare si prevede la possibilità di realizzare piscine a condizione che non aggravino il consumo di risorse idriche locali , che garantiscano la messa a norma delle acque di scarico e che le aree interessate siano esenti dal rischio idrogeologico.

## B.O.2. Sviluppo delle attività marinare, portualità e servizi connessi

- B.O.2.1 Il PS incentiva lo sviluppo delle attività marinare, da sempre risorsa e componente essenziale dell'identità locale. A tal fine privilegia la realizzazione delle opere pubbliche destinate a mettere in sicurezza i porti esistenti, mirando anche a migliorare e potenziare l'offerta di ricettività per la nautica di diporto, nonché l'offerta dei servizi e delle attività complementari.  
Obiettivo di fondo delle azioni per il sistema della portualità è di contribuire allo sviluppo economico locale e di rafforzare l'immagine nazionale e internazionale di Monte Argentario.



B.O.2.2 Per tutti i porti esistenti nel comune di Monte Argentario si pone l'esigenza di un riordino complessivo mirato allo sviluppo della nautica da diporto, alla salvaguardia delle funzioni tradizionali ancora attive, alla dismissione delle funzioni commerciali che hanno perduto la loro ragione economica, allo sviluppo delle attività di servizio al traffico passeggeri e turisti e, dove possibile, allo sviluppo delle attività crocieristiche. Il riordino, che riguarda sia gli spazi acquei che gli spazi urbani complementari ai porti, dovrà in particolare mirare ad elevare la qualità dell'offerta ricettiva e dei servizi per il turismo nautico, per i collegamenti con le isole e per le attività connesse alla pesca.

### c. Dimensioni massime ammissibili

a) Edilizia residenziale aggiuntiva:500 alloggi	mc 150.000
a1) <b>Recupero patrimonio edilizio esistente</b>	<b>mc 50.000</b>
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 290.000
e) abitanti aggiuntivi insediabili:	n. 2.000

### d. Dimensioni di programma

a) Attrezzature pubbliche di interesse locale ( D.M. 1444/68, art. 3 ) Standard	mq 430.450 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 ) Standard	mq 60.000 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

## e. Invarianti

Il PS assume come invarianti strutturali per il sistema insediativo:

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

## f. Altre prescrizioni

### f.1. Opere di captazione idrica

- f.1.1. Non è ammessa per i soggetti privati la realizzazione di nuovi pozzi o il rifacimento dei pozzi esistenti all'interno delle aree di vulnerabilità delle falde come delimitate nella apposita cartografia ( tavola 10 c del Quadro Conoscitivo ).
- f.1.2 Per qualunque opera di captazione di acque provenienti dal sottosuolo valgono comunque le norme generali stabilite dal PTC provinciale

### f.2. Opere di smaltimento delle acque reflue

- f.2.1. E' fatto divieto di realizzare nuove fosse a dispersione semplice su tutto il territorio comunale. Le esistenti vanno adeguate secondo i modi e i tempi previsti dal Regolamento Urbanistico.
- f.2.2 E' fatto divieto di realizzare nuove Fosse di tipo Imhoff nei centri abitati e nei nuclei urbani consolidati come delimitati nel Regolamento Urbanistico
- f.2.3. Non è ammessa la realizzazione di nuove Fosse di tipo Imhoff all'interno delle aree di vulnerabilità delle falde come delimitate nella apposita cartografia ( tavola 10 c del Quadro Conoscitivo ).
- f.2.4. Nelle aree potenzialmente acquifere di cui alla cartografia di riferimento, è consentita la realizzazione di nuove Fosse di tipo Imhoff solo se la superficie per lo smaltimento in subirrigazione semplice corrisponde ad almeno 50 mq ad utente.

f.2.5. E' consentita la realizzazione delle Fosse di tipo ORM con smaltimento delle acque reflue per mezzo di accumulo in apposita cisterna ed irrigazione o immissione in corsi d'acqua superficiali, salvo che nelle aree di vulnerabilità delle falde

f. 2.6 *Il PS incentiva la realizzazione di opere per la raccolta e la depurazione delle acque di prima pioggia, con particolare riferimento agli invasi retrostanti i centri abitati di Porto Ercole, Cala Galera e Porto Santo Stefano.*

### f.3. Piscine e vasche antincendio

f.3.1. E' vietato l'uso di acqua potabile per il riempimento di piscine e vasche antincendio.

f.3.2. La realizzazione di nuove piscine è consentita solo in caso di dimostrata disponibilità idrica sia locale che esterna al territorio comunale, e comunque in aree idonee ai fini del rischio idrogeologico e ambientale .

In particolare è ammessa la realizzazione di piscine private se l'approvvigionamento idrico necessario è garantito per mezzo di sistemi di accumulo delle acque meteoriche invernali, e per mezzo di sistemi di ricircolo biologico a filtrazione naturale delle acque grigie provenienti dall'unità immobiliare di pertinenza della piscina privata.

La realizzazione di nuove piscine va subordinata ad atto unilaterale d'obbligo da trascriversi a carico del proprietario, con il quale si riconosce la servitù di presa d'acqua ai fini delle attività di protezione civile esercitate dagli enti preposti, e previa attuazione di idonei impianti che consentano ai mezzi di soccorso la captazione delle acque dall'esterno della proprietà.

f.3.3. La realizzazione di vasche antincendio è ammessa laddove necessarie, con il vincolo di una distanza massima di 100 m dal limite delle zone boscate. La loro costruzione è sottoposta alle prescrizioni preventive dell'Ufficio Vincolo Idrogeologico della Provincia di Grosseto.

f.3.4. Lo svuotamento di una piscina o di una vasca antincendio dovrà avvenire gradualmente, senza creare alcun problema al corso d'acqua ricettore.

### f.4 Tutela del suolo

f.4.1 I terreni geologicamente inidonei, instabili e soggetti a dissesti vanno fatti oggetto di azioni di ripristino degli assetti compromessi e di norme generali di sicurezza, con specifico riferimento alle opportune limitazione degli usi

f.4.2. Per le aree esposte al rischio geologico-ambientale, in particolare per franosità ( rischio geologico), per alluvionamento ( rischio idraulico ) e per vulnerabilità all'inquinamento delle falde ( vulnerabilità delle falde ), come identificate nelle tavole allegate al quadro conoscitivo (carta del rischio geologico, carta del rischio idraulico, carta di vulnerabilità delle falde), valgono le disposizioni di cui alla scheda 3 del PTC della provincia di Grosseto.

In particolare per le aree classificate in 3.a e 4.a classe di pericolosità non sono ammesse nuove espansioni urbane.

# Art.11

## Territori aperti

### a. Articolazioni

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 bio-diversità ( in termini di presenza di specie vegetali e di habitat faunistici) con funzione di "luogo di accumulo" di elementi di elevato valore ecologico, in equilibrio al loro interno, e al tempo stesso suscettibili di incremento ed espansione in aree contigue in assenza delle azioni antropiche di taglio e disboscamento e, in modo particolare, in assenza di incendi.
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 PS individua altresì le infrastrutture per la mobilità di servizio dei Territori Aperti, facendo in particolare riferimento alla seguente gerarchia funzionale:

1. viabilità extraurbana primaria (cat. C, DPR 285/92);
2. viabilità extraurbana di collegamento (cat. F, DPR 285/92);
3. viabilità extraurbana di accesso (cat. F, DPR 285/92);
4. strade locali a traffico limitato.

## **b. Obiettivi specifici**

### **A.O.8. Mantenimento e potenziamento della continuità biologica**

- A.O.8.1 Al fine di garantire la continuità fisica e funzionale delle connessioni umide lineari, il PS promuove idonei interventi di ristrutturazione ambientale e di nuovo impianto su sponde, versanti di impluvi e letti fluviali
- A.O.8.2 Al fine di garantire la continuità fisica e funzionale dei serbatoi di naturalità, il PS promuove interventi di ristrutturazione e nuovo impianto in aree degradate e/o abbandonate

### **A.O.9 Minimizzazione degli impatti ambientali**

- A.O.9.1 Il PS incentiva il ruolo delle aree agricole come aree filtro tra serbatoi di naturalità e insediamenti costieri
- A.O.9.2 Il PS incentiva la realizzazione di impianti di protezione e compensazione al margine e all'interno degli insediamenti costieri, con particolare riferimento alle aree degradate e/o abbandonate
- A.O.9.3 Il PS ammette l'accorpamento delle proprietà e delle volumetrie esistenti finalizzato al risanamento ambientale e alla riqualificazione degli insediamenti esistenti
- A.O.9.4. Per il recupero urbanistico del nucleo abusivo di S.Pietro riconosciuto di rilevanza urbanistica dal PS valgono le disposizioni di cui al precedente art.10, comma b, A.O.1.2,3, 4.

### **A.O.10. Risanamento delle aree in dissesto idrogeologico**

- A.O.10.1 Il PS promuove la realizzazione di opere di sostegno del suolo e di regimazione delle acque nelle aree in frana quiescente o attiva.
- A.O.10.2 Il PS incentiva la realizzazione di opere passive di difesa delle coste soggette a erosione

### **B.O.3. Valorizzazione dei beni territoriali di interesse storico-culturale**

- B.O.3.1 Il PS promuove il recupero della identità di Monte Argentario attraverso la tutela e la valorizzazione dei segni tangibili delle attività e dei significati che lo hanno caratterizzato, con particolare riferimento all'Argentario marinaro, militare, religioso, minerario, agricolo, naturalistico e, più di recente, meta di eccellenza del turismo.

- B.O.3.2 Occasioni prioritarie per le azioni di valorizzazione sono la riproposizione delle antiche percorrenze come itinerari per la conoscenza e la fruizione da parte tanto dei residenti che dei turisti. In particolare il PS prevede di attrezzare come itinerari culturali il circuito dei Conventi tra S.Liberata e Porto Ercole, la strada di scorreria con le discese verso le torri di avvistamento sul mare, il circuito delle campagne dal Pozzarello fino alla valle di s.Mamiliano.
- B.O.3.3 Altre occasioni di valorizzazione saranno i Parchi in programma: il Parco Argentiera, il Parco speleologico di Punta degli Stretti, il Grande Parco dell'Argentario che dovrebbe avere nel museo immateriale di Forte Stella il centro di documentazione e di organizzazione delle visite . Inoltre dovrà venire adeguatamente valorizzato l'Orto Botanico di Porto Ercole, significativa testimonianza di una eccellenza naturalistica già riconosciuta nell'Ottocento.

### B.O.3. Sviluppo delle attrezzature ricettive

- B.O.3.1 Il PS incentiva lo sviluppo dell'offerta strutturata di attrezzature ricettive privilegiando la realizzazione di poli alberghieri integrati che si caratterizzano per la presenza di attività complementari mirate a destagionalizzare la domanda . In particolare sono da incentivare servizi associati alle strutture alberghiere nel settore turistico-congressuale, della cura e del benessere della persona, dell'aggiornamento per la conoscenza delle lingue, della cultura ecologica e ambientale.
- B.O.3.2 Il PS agevola la trasformazione di edifici residenziali e altri edifici esistenti in alberghi, consentendo la realizzazione di servizi complementari necessari per elevare la loro attrattività, compatibilmente con l'esigenza di tutelare la conservazione delle risorse essenziali del territorio. La riconversione ad alberghi non va computata nel calcolo delle dimensioni massime ammissibili di cui al punto seguente, dovendo comunque venire computata nei limiti delle cubature esistenti.
- B.O.3.3 Il PS incentiva lo sviluppo dell'agriturismo, compatibilmente con la esigenza di tutelare le risorse essenziali del territorio

### c. Dimensioni massime ammissibili

edilizia alberghiera aggiuntiva : 360 posti letto	mc. 36.000
edilizia per servizi privati :	mc. 4.000

### d. Dimensioni di programma

a) Attrezzature pubbliche di interesse locale ( D.M. 1444/68, art. 3 )	mq 5.000
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 ( D.M. 1444/68, art. 4 )	mq 150.000
Standard	mq/ab 10,24
di cui : Aree per parco territoriale	mq 150.000

### c) Risorse essenziali

Acqua potabile  
Acqua per usi civili

150 litri/giorno/persona  
200 litri/giorno/persona

### e. Invarianti

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**

### f. Altre prescrizioni

#### f.1. A.R.P.A. - (Aree di rilevante pregio ambientale)

f.1.1. All'interno di tutte le A.R.P.A. sono preclusi i seguenti tipi di intervento:

- espansione urbana ad eccezione delle zone destinate a parco urbano non attrezzato ;
- realizzazione di nuove opere di infrastrutturazione primaria a rete e puntuali; parchi urbani attrezzati; strutture di servizio; nuova viabilità; sistemazioni di tipo impermeabile; antenne, piloni e altri manufatti che alterino la morfologia dei luoghi;
- nuove sistemazioni esterne, iscrizioni pubblicitarie, nuovi arredi vegetazionali estranei alla gestione delle stesse A.R.P.A e quanto altro previsto nell'art.20 delle Norme del PTC

f.1.2 Sono comunque fatti salvi, accertata la compatibilità ambientale e secondo impegni di ripristino laddove necessario, i seguenti interventi :

- riconoscimento delle situazioni di fatto non formalizzate negli S.U.vigenti e compatibili con l'assetto delle A.R.P.A.;
- applicazione dei contenuti delle LL.RR. 64/95 e 25/97, secondo i criteri e i parametri del PTC provinciale, con esclusione delle aree di reperimento (AR) per l'applicazione potenziale della L.R.49/95, solo per gli imprenditori agricoli;

- applicazione della L.R. 76/94 per lo svolgimento delle attività di agriturismo ad eccezione dell'agricampeggio;
- potenziamento, ammodernamento e ristrutturazione della viabilità comunale, provinciale e statale esistenti compresi gli interventi di messa in sicurezza della viabilità vicinale;
- riuso del patrimonio edilizio esistente con cambio di destinazione d'uso per attività compatibili con le caratteristiche intrinseche dell'A.R.P.A.;
- realizzazione di sistemazioni esterne e strutture pertinenziali agli edifici esistenti, all'interno delle aree di pertinenza, da prevedersi nel rispetto degli aspetti paesaggistici e ambientali locali;

- ampliamento degli edifici esistenti, comunque nel rispetto dell'art.20, norme del PTC ;
- apertura di piste fuori strada per mezzi motorizzati necessari alle attività agro-silvo-pastorali o all'approvvigionamento di: rifugi, posti di soccorso, abitazioni esistenti non altrimenti raggiungibili, esecuzione di opere pubbliche diverse da quelle elencate al punto f.1.1, funzioni di vigilanza, spegnimento incendi, protezione civile;
- realizzazione di infrastrutture per la protezione civile e difesa idrogeologica, idraulica e del suolo; piste per prevenzione e spegnimento incendi; opere di cantiere funzionali all'attività archeologica; opere di servizio alle attività naturalistiche ; strutture precarie di servizio, igienico-sanitarie, per l'informazione turistica e la gestione delle risorse naturalistiche;
- interventi necessari per le attività di ricerca e studio per fini ambientali, scientifici, culturali.
- sistemazione di itinerari pedonali per il turismo naturalistico e culturale;
- riqualificazione delle spiagge esistenti e miglioramento della accessibilità pubblica

f.1.3 La nuova edificazione, ammessa solo nelle A.R.P.A. e non nelle Aree di Reperimento AR, dovrà rispettare criteri di corretto inserimento nel paesaggio, di uso di materiali e tecniche costruttive appropriate alla natura dei luoghi, non dovrà comportare eccessivi movimenti di terra, dovrà limitare al massimo la realizzazione di opere viarie di collegamento con le reti principali, comunque escludendo qualunque soluzione impermeabilizzante.  
La nuova edificazione sarà progettata unitariamente alle sistemazioni ambientali, da disciplinare in sede di Regolamento Urbanistico, specificando gli usi ammessi delle essenze arboree a fini segnaletici, utilitari, ornamentali.

f.1.4 Sono comunque vietate le seguenti azioni:

- alterazioni di crinali, tomboli, reticoli di fossi e canali ( salvo che in aderenza alle risultanze di specifici studi, una volta approvati), testimonianze storico-culturali, sistemi di circolazione delle acque, emergenze geomorfologiche;
- riduzione o trasformazione di vegetazione del cordone dunale e delle scogliere, aree boscate;
- riduzione delle zone umide e degli apporti acquiferi;
- in aree boscate: scarico di materiali di riporto e di risulta da scavi; raccolta in superficie di ghiaia, sabbie e sassi; taglio di alberi caratteristici del paesaggio e in buone condizioni;
- imboscamento con specie non autoctone; utilizzazione differente dal rimboscamento o da colture foraggere perenni di versanti con pendenza superiore al 35%; sbarramenti in alveo.

## f.2. Opere di captazione idrica

f.2.1. Non è ammessa la realizzazione di nuovi pozzi o il rifacimento dei pozzi esistenti all'interno delle aree di vulnerabilità delle falde come delimitate nella apposita cartografia.  
Fanno eccezione unicamente eventuali opere di presa per uso pubblico limitate a brevi periodi in concomitanza con le punte di carico stagionali.

f.2.2. Pozzi ad uso domestico potranno essere realizzati anche nell'ambito di pertinenza degli edifici siti nelle UTOE a dominante ambientale, e comunque a distanza non superiore a 100 mt dall'edificio stesso.

f.2.3. I pozzi di cui al punto recedente d.2.2. possono essere considerati di interesse pubblico qualora la loro portata superi 3 litri/ secondo

f.2.4. Per qualunque opera di captazione di acque provenienti dal sottosuolo valgono comunque le norme generali stabilite dal PTC provinciale



f.2.5. E' ammessa la realizzazione di piccoli invasi per uso irriguo e idropotabile, per una superficie non eccedente i 2.000 mq. Il loro progetto è sottoposto obbligatoriamente alla valutazione degli effetti ambientali di cui all'art. 41 comma a, disciplinata dal Regolamento Urbanistico.

### f.3. Opere di smaltimento delle acque reflue

f.3.1. E' fatto divieto di realizzare nuove fosse a dispersione semplice su tutto il territorio comunale. Le esistenti vanno adeguate secondo i modi e i tempi previsti dal Regolamento Urbanistico.

f.3.2. E' fatto divieto di realizzare nuove Fosse di tipo Imhoff nei centri abitati e nei nuclei urbani consolidati come delimitati nel Regolamento Urbanistico

f.3.3. Non è ammessa la realizzazione di nuove Fosse di tipo Imhoff all'interno delle aree di vulnerabilità delle falde come delimitate nella apposita cartografia ( tav. 10c).

f.3.4. Nelle aree potenzialmente acquifere di cui alla cartografia di riferimento, è consentita la realizzazione di nuove Fosse di tipo Imhoff solo se la superficie per lo smaltimento in subirrigazione semplice corrisponde ad almeno 50 mq ad utente.

f.3.5. E' consentita la realizzazione delle Fosse di tipo ORM con smaltimento delle acque reflue per mezzo di accumulo in apposita cisterna ed irrigazione o immissione in corsi d'acqua superficiali, salvo che nelle aree di cui ai precedenti punti d.3.2 e d.3.3

f.3.6. Il PS incentiva la realizzazione di opere per la raccolta e la depurazione delle acque di prima pioggia, con particolare riferimento agli invasi retrostanti i centri abitati di Porto Ercole, Cala Galera e Porto Santo Stefano.

### f.4. Terrazzamenti

f.4.1. *Il P.S., in considerazione della importanza dei terrazzamenti per un corretto assetto idrogeologico del territorio comunale, promuove il mantenimento, ripristino e conservazione degli esistenti, nonché la realizzazione di nuovi per il miglioramento dello stato dei versanti. Sarà compito della amministrazione comunale emanare un apposito regolamento che disciplina i necessari incentivi , anche mediante il ricorso a possibili sgravi fiscali e concessori*

f.4.2. Al fine di migliorare la situazione idrogeologica locale, e in particolare per il risanamento delle zone paludose, sono consentiti interventi di bonifica con rimodellazione del suolo e variazione delle quote altimetriche.

### f.5. Piscine e vasche antincendio

f.5.1. E' vietato l'uso di acqua potabile per il riempimento di piscine e vasche antincendio

f.5.2. La realizzazione di nuove piscine è consentita solo in caso di dimostrata disponibilità idrica sia locale che esterna al territorio comunale, e comunque in aree idonee ai fini del rischio ambientale e idrogeologico.

f.5.3. La realizzazione di nuove piscine è consentita solo in caso di dimostrata disponibilità idrica sia locale che esterna al territorio comunale, e comunque in aree idonee ai fini del rischio idrogeologico e ambientale .

In particolare è ammessa la realizzazione di piscine private se l'approvvigionamento idrico necessario è garantito per mezzo di sistemi di accumulo delle acque meteoriche invernali, e per mezzo di sistemi di ricircolo biologico a filtrazione naturale delle acque grigie provenienti dall'unità immobiliare di pertinenza della piscina privata.

La realizzazione di nuove piscine va subordinata ad atto unilaterale d'obbligo da trasciversi a carico del proprietario, con il quale si riconosce la servitù di presa d'acqua ai fini delle attività di protezione civile esercitate dagli enti preposti, e previa attuazione di idonei impianti che consentano ai mezzi di soccorso la captazione delle acque dall'esterno della proprietà.

- f.5.4. La realizzazione di vasche antincendio è ammessa laddove necessarie, con il vincolo di una distanza massima di 100 m dal limite delle zone boscate. La loro costruzione è sottoposta alle prescrizioni preventive dell'Ufficio Vincolo Idrogeologico della Provincia di Grosseto.
- f.3.4. Lo svuotamento di una piscina o di una vasca antincendio dovrà avvenire gradualmente, senza creare alcun problema al corso d'acqua ricettore.

#### f.6 Serbatoi di naturalità

- f.6.1 All'interno dei serbatoi di naturalità, come individuati nella tavola 2 Sistemi Territoriali, il PS favorisce gli interventi di manutenzione e recupero finalizzati alla difesa del suolo, dell'acqua e della vegetazione.
- f.6.2 Nelle aree boscate degradate a seguito di incendi o cause di origine antropica, gli interventi di manutenzione devono essere finalizzati alla riconversione verso cenosi stabili e mature, compatibili con la natura del suolo e le potenzialità di evoluzione dell'impianto vegetazionale.
- f.6.3 Nelle aree caratterizzate dalla presenza di impianti artificiali a conifere (maggiormente vulnerabili in caso di incendio) o altre specie alloctone, dovranno essere attuati interventi mirati a favorire la ripresa della vegetazione spontanea tramite diradamento delle conifere e potenziamento della vegetazione pioniera.
- f.6.4 I nuovi impianti a bosco dovranno essere realizzati esclusivamente attraverso l'impiego di specie arboree e arbustive autoctone o acquisite e consolidate, con impianto irregolare.

#### f.7 Connessioni interambientali

- f.7.1 Gli interventi di regimazione idraulica e di sistemazione delle sponde dei corsi d'acqua naturali e degli impluvi saranno preferibilmente realizzati con tecniche naturalistiche (uso esclusivo di materiali naturali organici e inorganici).
- f.7.2 Sono vietati gli interventi di riduzione della vegetazione ripariale ad eccezione di casi di comprovata necessità ai fini della difesa idraulica.

#### f.8 Aree agricole

- f.8.1 Nelle aree agricole, come individuate nella tavola 6.2 del Quadro conoscitivo e come individuabili in sede di definizione del Regolamento Urbanistico o di altro strumento urbanistico operativo in attuazione della L.R 64/95,) gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia necessari allo sviluppo dell'agricoltura saranno consentiti ai sensi della Legge Regionale 14 aprile 1995 n° 64 « Disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola» e successive modifiche e integrazioni, nonché delle disposizioni introdotte dal PTC provinciale, capo II delle Norme, come specificate nell'art. 46 delle Norme del presente piano.  
Le aree agricole, ed in particolare quelle interne alle A.R.P.A. sono inoltre soggette a particolare normativa ai fini di salvaguardare l'ambiente e il paesaggio agrario. In particolare qui sono ammessi solo interventi realizzati secondo criteri di corretto inserimento nel paesaggio, attraverso l'uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali, senza eccessivi movimenti di terra e significative variazioni dei tracciati poderali tipici, da regolamentare comunque in sede di Regolamento Urbanistico.  
Nelle aree agricole interne alle A.R.P.A. e alle A.R. non sono ammessi interventi di trasformazione urbanistica.

#### f.9 Impianti di protezione e compensazione

- f.9.2 Gli impianti di protezione e compensazione saranno costituiti da fasce boscate miste, ad alta densità di impianto, ad impianto irregolare, composte da specie arboree e arbustive resistenti alle emissioni inquinanti atmosferiche e sonore.

- f.9.1 All'interno degli impianti di protezione è vietato il taglio e il diradamento di specie arboree e arbustive.

## f.10 Tutela del suolo

- f.10.1 I terreni geologicamente inidonei, instabili e soggetti a dissesti vanno fatti oggetto di azioni di ripristino degli assetti compromessi e di norme generali di sicurezza, con specifico riferimento alle opportune limitazione degli usi
- f.10.2 Per le aree esposte al rischio geologico-ambientale, in particolare per franosità ( rischio geologico), per alluvionamento ( rischio idraulico ) e per vulnerabilità all'inquinamento delle falde ( vulnerabilità delle falde ), come identificate nelle tavole allegate al quadro conoscitivo ( carta del rischio geologico, carta del rischio idraulico, carta di vulnerabilità delle falde ), valgono le disposizioni di cui alla scheda 3 del PTC della provincia di Grosseto.

## f.11 Nuove strutture ricettive

- f.11.1 La realizzazione di nuove strutture ricettive e poli alberghieri integrati è consentita nelle sole UTOE 5,6,7. Tali strutture dovranno comunque essere localizzate in prossimità ed a completamento, ricucitura e riqualificazione con gli insediamenti esistenti e di programma, fungendo da cerniere di accesso alle mete turistico-ambientali. La loro realizzazione è in ogni caso subordinata al parere vincolante della Conferenza Tecnica Integrativa istituita tra Regione, Provincia e Comune ai sensi della L.R. 5/95, art. 3 ( vedi art. 44, comma c. delle Norme PS)

## **Capo III-Unità territoriali organiche elementari**

### **Art.12 Identificazioni UTOE**

Il territorio comunale è suddiviso in Unità territoriali organiche elementari (UTOE) così come delimitate nella tavola Tav. 3, secondo il seguente elenco:

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

Per ogni Unità Territoriale Organica Elementare il Piano Strutturale definisce:

1. la delimitazione;
2. gli obiettivi locali;
3. le funzioni caratterizzanti;
4. le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni, delle infrastrutture e dei servizi necessari
5. gli indirizzi di piano, relativamente all'individuazione di:
  - 5.1 Invarianti;
  - 5.2 Luoghi a statuto speciale;
  - 5.3 delle altre prescrizioni vincolanti provenienti dal Piano di Indirizzo Territoriale (PIT), dal Piano Territoriale di Coordinamento (PTC), dal Patto Territoriale per la Provincia di Grosseto del 27.10.97 e dagli altri atti di pianificazione sovracomunale;
  - 5.4 Salvaguardie ai sensi dell'art 24 della 5/95.

# Art.13

## UTOE 1: Porto Santo Stefano

### 1. Delimitazione

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

E' nel complesso una unità territoriale a dominante insediativa, caratterizzata dalla presenza del principale centro storico del comune, di aree di recente sviluppo residenziale e turistico - residenziale, e, nell'area pianeggiante del Campone, dalla concentrazione di attività artigianali e produttive specializzate nella nautica. L'insediamento di Porto Santo Stefano - centro abitato di maggiore consistenza nel territorio comunale - è caratterizzato dalla complessità e dalla molteplicità delle funzioni urbane e detiene i servizi amministrativi di maggiore importanza.

### 2. Obiettivi locali (Ol)

Gli obiettivi locali (Ol) articolano gli obiettivi specifici (Osp) e gli obiettivi strategici (Ostrat) del piano con riferimento ai maggiori problemi ambientali, del sistema insediativo e di quello infrastrutturale.

a) ambiente:

- Ol. 1.1 *ristrutturazione ambientale e di nuovo impianto sulle sponde, i versanti di imprevio e i letti fluviali degli affluenti di destra e di sinistra del Campone*
- Ol.1.2 *realizzazione di un corridoio ambientale di protezione del bordo urbano di programma dall'intorno di Torre di Lividonia a Villa Varoli*
- Ol.1.3 *realizzazione di opere di difesa a basso impatto ambientale delle coste soggette ad erosione marina tra Poggio Calvello e S. Liberata*
- Ol.1.4 *messa in sicurezza dagli agenti marini del waterfront urbano dal Molo della Sanità al Molo Garibaldi*
- Ol.1.5 *realizzazione opere di sostegno del suolo e di regimazione delle acque superficiali a protezione della viabilità di collegamento extraurbano (SS.440), tra il porto del Valle e Poggio Calvello*

## b) insediamenti:

- Ol.1.6 Riorganizzazione dei margini dell'insediamento di Porto Santo Stefano da realizzarsi attraverso interventi di nuova edificazione a ricucitura del tessuto insediativo chiamati a contribuire alla realizzazione dei corridoi ambientali di protezione del bordo urbano. In particolare va prevista la realizzazione di una viabilità di gronda che includa per quanto possibile l'edificato esistente e di programma; la realizzazione contestuale di una fascia di verde di salvaguardia al cui interno localizzare i parcheggi locali; la salvaguardia delle visuali panoramiche con specifici vincoli da regolamentare in sede di Regolamento Urbanistico.
- Ol.1.7 razionalizzazione e potenziamento delle funzioni portuali nel Porto del Valle, con particolare riguardo alle funzioni da diporto, a quelle della nautica locale, a quelle del trasporto passeggeri per le isole e a quelle legate all'attività della pesca, e riqualificazione contestuale dello spazio urbano retrostante al porto.
- Ol.1.8 *Ristrutturazione dell'area del giardino Jacovacci, dove sono da prevedere parcheggio multipiano interrato con annessi servizi e spazi commerciali, e una sala convegni di almeno 300 posti da realizzare recuperando il volume dell'ex cinema.*
- Ol.1.9 *Sviluppo degli spazi destinati agli spettacoli e alle attività culturali, secondo un modello policentrico che integra l'attuale Piazza dei Rioni e la Fortezza con due nuove polarità previste nell'area dell'ex siluripedio e nell'area della ex cava al Valle*
- Ol.1.10 *Razionalizzazione dell'area commerciale di via Roma, con l'allargamento degli spazi pedonali e con un migliore accesso all'offerta di parcheggi.*
- Ol.1.11 *Riqualificazione degli insediamenti di edilizia popolare nell'area del Valle, anche attraverso il recupero e la trasformazione dell'area della ex cava da destinare -previa bonifica- a parcheggio, servizi e attività del tempo libero.*
- Ol.1.12 Riqualificazione dell'area artigianale al Campone, anche attraverso la realizzazione di due nuove aree di centralità locale con piazze e attrezzature collettive, e di due nodi di terziario e servizi alle imprese localizzati rispettivamente nell'area contigua al parcheggio urbano di S.Andrea e nell'area che conclude l'insediamento del Campone verso l'interno
- Ol.1.13 Sviluppo e riqualificazione dell'insediamento di Pozzarello, con nuove occasioni di centralità mirate al superamento della attuale monofunzionalità residenziale e con soluzioni tipologiche mirate a diversificare le edificazioni esistenti. In particolare si prevede di realizzare un corridoio ambientale per il suo attraversamento e riconnessione alla fascia costiera.
- Ol.1.14 *Riqualificazione e sviluppo delle strutture ricettive, con particolare riguardo alle iniziative locali, stagionalizzate e integrate all'offerta di servizi al turismo, all'interno dell'insediamento urbano principale e lungo la nuova viabilità di bordo urbano*
- Ol.1.15 Recupero urbanistico del nucleo abusivo Le Crocine-Campetti, da attuarsi attraverso un Piano preventivo ai sensi dell'art.44, comma b2, da sottoporre alla Conferenza Tecnica Integrativa di cui all' art.44, comma c.
- Ol.1.16 Recupero urbanistico del nucleo abusivo di Campone Alto, da attuarsi attraverso un Piano preventivo ai sensi dell'art.44, comma b2, da sottoporre alla Conferenza Tecnica Integrativa di cui all' art.44, comma c.
- Ol.1.17 *Riqualificazione e sviluppo delle aree circostanti le fermate del trasporto pubblico, considerate occasioni strategiche per ristrutturare gli insediamenti esistenti in funzione del primato della mobilità con mezzi collettivi.*

### (c) reti infrastrutturali

- Ol. 1.18 potenziamento e diversificazione dell'offerta di mobilità e di trasporto pubblico locale, attraverso la realizzazione del Corridoio di trasporto pubblico integrato tra S. Liberata e il Valle
- Ol. 1.19 realizzazione dei nodi di scambio intermodale in località S. Liberata, Pozzarello e Valle, integrati alla rete delle stazioni del trasporto pubblico locale lungo tutto l'arco di costa (SS.440)
- Ol. 1.20 *riorganizzazione della rete di viabilità locale e regolazione del traffico urbano all'interno del centro urbano principale di Porto Santo Stefano*
- Ol. 1.21 potenziamento della offerta di parcheggi pubblici o privati nell'ambito urbano di Porto S. Stefano
- Ol. 1.22 potenziamento delle dotazioni idriche nelle condizioni di massima domanda estiva lungo tutto l'arco costiero
- Ol. 1.23 **decongestionamento del sistema della mobilità urbana da stabilirsi in sede di Regolamento Urbanistico con la eventuale previsione di aree pedonali urbane**

### 3. Funzioni caratterizzanti

*L'UTOE 1 è caratterizzata dal prevalere delle funzioni residenziali, commerciali e di servizio per quanto riguarda l'insediamento consolidato di Porto S. Stefano; residenziali e di servizio locale per quello di più recente costituzione del Pozzarello; artigianali e produttive miste con la residenza per l'area del Campone e l'immediato intorno del porto (aree cantieristiche); turistiche per l'intero arco costiero litoraneo. In particolare, Porto Santo Stefano è destinato a confermare il suo ruolo di località centrale dell'intero sistema insediativo, come sede della direzionalità pubblica locale e dei principali servizi pubblici e privati, attraverso lo sviluppo delle attività terziarie, del turismo nautico, del trasporto pubblico e privato (piede di partenza per le isole locali) nonché dei servizi di accoglienza al turismo e delle attività ricettive.*

### 4. Dimensioni massime ammissibili

- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| a) Edilizia residenziale aggiuntiva:                 | mc 98.000 ( 245 alloggi)       |
| <b>a1) Recupero patrimonio edilizio esistente</b>    | <b>mc 30.000 ( 75 alloggi)</b> |
| b) edilizia alberghiera aggiuntiva:                  | mc 30.000 ( 300 posti letto)   |
| c) edilizia per servizi privati aggiuntivi:          | mc 67.000                      |
| d) insediamenti per attività produttive aggiuntive : | mc 90.000                      |
| e) abitanti aggiuntivi insediabili:                  | n. 1.280                       |

### 5. Dimensioni di programma

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| a) Attrezzature pubbliche di interesse locale<br>( D.M. 1444/68, art. 3 ) | m <sup>q</sup> 232.850   |
| Standard  | m <sup>q</sup> /ab 22,34 |
| di cui : Aree per istruzione e attrezzature comuni                        | m <sup>q</sup> 77.800    |

Aree per verde attrezzato e sport	mq	93.800
Aree per parcheggi	mq	61.250
b) Attrezzature pubbliche di interesse generale ( D.M. 1444/68, art. 4 )	mq	7.500
Standard	mq/ab	0,71
di cui : Aree per parcheggi ( porti )	mq	7.500
c) Risorse essenziali		
Acqua potabile		150 litri/giorno/persona
Acqua per usi civili		200 litri/giorno/persona

## 6. Indirizzi

Gli indirizzi del Piano Strutturale riguardo all'UTOE1 concernono l'individuazione e la definizione delle Invarianti, dei Luoghi a statuto speciale, delle prescrizioni sopraordinate ai sensi del PIT e del PTC nonché delle specifiche Salvaguardie che restano vigenti fino all'approvazione finale dello strumento urbanistico di gestione (Regolamento Urbanistico).

### 6.1 Invarianti

Sono da considerare invarianti dell'UTOE 1 - Porto S. Stefano:

- 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;**
- 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) definite nella tav.7 come ambiti prioritari per la tutela e la valorizzazione del territorio dell'Argentario**
- d) 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 **insediativi, residenziali e produttivi.****

Sono: a) manufatti e aree di elevata qualità ambientale e culturale:

- a.1.1 la Fortezza Spagnola di Porto S. Stefano (ex lege 1089/39)
- a.1.2 il borgo di P. S. Stefano
- a.1.3 la Torre di Lividonia (ex lege 1089/39)
- a.1.4 Torre del Calvello (ex lege 1089/39)
- a.1.5 la Torre di S. Liberata (ex lege 1089/39)
- a.1.6 la Torre della Peschiera di Nassa (ex lege 1089/39)
- a.1.7 la villa marittima di S. Liberata (ex lege 1089/39)



Sono: b) zone esposte ad un elevato livello di rischio ambientale  
Aree classificate in 3.a e 4.a classe di pericolosità come identificate nelle tavole allegate al quadro conoscitivo ( carta del rischio geologico, carta del rischio idraulico, carta di vulnerabilità delle falde )

Sono: c.1) aree della conservazione attiva (Aca), così come definito nella tavola 7 di PS:

l'area Aca.1.1, relativa al centro storico di Porto S. Stefano;

l'area Aca.1.2, relativa al territorio costiero compreso tra la panoramica e il mare, dalla Pilarella a Torre di Lividonia;

l'area Aca 1.3, relativa al territorio di bordo urbano alle spalle del centro abitato di Porto Santo Stefano e il Pispino;

l'area Aca 1.4, relativa al territorio costiero compreso tra la SS. 440 e il mare, dal molo di sottoflutto di Porto del Valle a Poggio Calvello;

l'area Aca 1.5, relativa al territorio costiero compreso tra la SS. 440 e il mare, dalla Spiaggia della Soda al canale di S. Liberata;

l'area Aca. 1.6 relativa a Poggio Andreini;

le aree Aca 1.7 e Aca 1.8 nell'entroterra di S. Liberata.

Sono: c.2) aree della trasformazione strategica (ATS), così come definito nella tavola 7 di PS:

l'area Ats. 1.1 - Porto del Valle;

l'area Ats.1.2 - Waterfront occidentale, dall'area del Siluripedio all'intorno di piazza dei Rioni, compresa l'area dell'ex giardino Jacovacci, fino al molo Garibaldi;

l'area Ats. 1.3 - Waterfront orientale, dal molo Garibaldi all'intorno settentrionale di via Roma fino al bordo della SS. 440 e al molo di sottoflutto di Porto del Valle;

l'area Ats. 1.4 - via del Campone, dall'area della ex - stazione ferroviaria alla connessione con l'insediamento del Pispino e fino al limite dell'insediamento artigianale del Campone;

l'area Ats.1.5 - dal parcheggio di ingresso al Valle fino all'area della ex cava;

l'area Ats 1.6 - SS. 440 - Ex tracciato ferroviario, dall'ingresso urbano e del porto del Valle fino al nodo di interscambio di S. Liberata;

l'area Ats.1.7 - Pozzarello, compresa tra l'ex tracciato ferroviario e l'insediamento esistente.

## **6.2 Luoghi a statuto speciale**

Sono: a) luoghi a forte carattere identitario per la comunità locale:

LCI1.1. il molo della Pilarella;

LCI1.2. la piazza dei Rioni e il cosiddetto Stadio del Turchese (spazio d'acqua del Porto Vecchio di Porto S. Stefano);

LCI1.3. il molo Garibaldi, dall'attacco a piazzale Candi all'area di servitù militare;

LCI1.4. piazzale Candi;

LCI1.5. la Fortezza Spagnola di Porto S. Stefano

LCI1.6. il cimitero antico

LCI1.7. Porto Arturo

LCI1.8. la Villa marittima d'età romana a S. Liberata

LCI1.9 l'ex Siluripedio

LCI1.10 Villa Varoli

LCI1.11 Spiaggia della Cantoniera

LCI1.12 Torre di Nassa

Sono: b) luoghi della nuova centralità:

LNC1.1 l'area di ingresso al Valle (ex piazzale ferroviario) - Centro Servizi Turistici e Info-Business (servizi alle imprese);

LNC 1.2 la fortezza di Porto S. Stefano - Museo del mare;

LNC 1.3 il centro amministrativo di piazza dei Rioni (sede comunale) e l'attiguo centro nell'ex giardino Jacovacci

LNC 1.4 il centro sportivo comunale al Campone;

LNC 1.5 il centro sportivo comunale al Pispino;

LNC 1.6 il centro servizi locali al Campone;

LNC 1.7 l'area di testata dell'insediamento artigianale del Campone alto - Polo integrato dei servizi all'impresa

### **6.3 Altre prescrizioni vincolanti**

Ogni intervento di nuova edificazione sarà realizzabile soltanto in presenza di certificazione dell'A.T.O. che attesti la sussistenza dello standard idrico, tanto per le utenze in atto che per quelle di nuova previsione.

Per le aree esposte al rischio geologico-ambientale, in particolare per franosità ( rischio geologico), per alluvionamento ( rischio idraulico ) e per vulnerabilità all'inquinamento delle falde ( vulnerabilità delle falde ), come identificate nelle tavole allegate al quadro conoscitivo ( carta del rischio geologico, carta del rischio idraulico, carta di vulnerabilità delle falde ), valgono le disposizioni di cui alla scheda 3 del PTC della provincia di Grosseto.

In particolare per le classi di fattibilità 3 ( condizionata) e di fattibilità 4 ( limitata) gli interventi saranno attuabili alle condizioni e secondo le limitazioni definite nella suddetta scheda, al capitolo «Criteri per la prevenzione dal rischio geologico-ambientale.

# Art. 14

## UTOE. 2: Terrarossa

### 1. Delimitazione

L'UTOE 2 - Terrarossa racchiude le aree dell'insediamento costiero sparso sorto a margine del confine lagunare, da S. Liberata (connessione del monte col tombolo di Giannella), passando per il nucleo di Terra Rossa alla spiaggia di Feniglia (connessione del Monte col tombolo di Feniglia) e comprende i territori interni delle Piane. Si tratta di una unità territoriale che il PS riconosce a dominante insediativa, nella quale nuclei di insediamento residenziale convivono con quelli turistici e con una notevole concentrazione di attività per lo sport e il tempo libero di rilievo comunale e territoriale (campo da golf, polo, centro sportivo locale).

### 2. Obiettivi locali (OI)

Gli obiettivi locali articolano gli obiettivi specifici (Osp) e gli obiettivi strategici (Ostrat) con riferimento ai sistemi ambientali, al sistema insediativo e a quello infrastrutturale.

#### a) ambiente:

- Ol. 2.1 *ristrutturazione ambientale e di nuovo impianto ambientale-vegetazionale sulle sponde, i versanti di impluvi e il letto fluviale della rete dei canali e dei fossi delle Piane e di Terra Rossa*
- Ol.2.2 *ristrutturazione ambientale e nuovo impianto delle aree degradate e/o abbandonate lungo il confine lagunare da S. Liberata a Feniglia, le cui azioni verranno concertate con il comune di Orbetello*
- Ol.2.3 *realizzazione di un corridoio ambientale di protezione del bordo urbano di programma dell'edificato di Terra Rossa dalle pendici di Poggio Mortaio e Poggio Polveriera a quelle dei Poggi di Terra Rossa.*
- Ol.2.4 *potenziamento del ruolo di filtro delle aree agricole rispetto alla localizzazione del nuovo complesso sportivo (Città dello Sport) anche al fine di mitigarne gli effetti ambientali sulle relazioni biologiche tra laguna e monte*

#### b) insediamenti:

- Ol.2.5 *sviluppo delle attività sportive di interesse locale e sovralocale previste nella «Cittadella dello Sport» e alle Piane.*

- Ol.2.6 riqualificazione del nucleo insediativo di Terra Rossa con specifica attenzione al recupero del degrado urbanistico e ambientale per la presenza delle ex cave minerarie lungo la SS. 440
- Ol.2.7 *riqualificazione dell'area artigianale di S. Liberata, anche attraverso la realizzazione di nuovi poli di centralità e a servizio alle imprese locali, da attuarsi tramite iniziative congiunte col comune di Orbetello*
- Ol.2.8 *razionalizzazione delle attività nautiche da diporto presenti nel canale di S. Liberata, da attuarsi tramite iniziative congiunte col comune di Orbetello*
- Ol. 2.9 Recupero ai soli fini ambientali dell'area del nucleo abusivo di Feniglia, e realizzazione di un'area a servizi pubblici per l'ingresso al parco di Feniglia
- Ol.2.10 Realizzazione del Parco archeologico di Punta degli Stretti

### c) reti infrastrutturali

- Ol. 2.10 potenziamento e diversificazione dell'offerta di mobilità e di trasporto pubblico locale, attraverso la realizzazione del Corridoio di trasporto pubblico integrato tra Terra Rossa e S. Liberata
- Ol. 2.11 potenziamento e diversificazione dell'offerta di mobilità locale, attraverso la realizzazione della pista ciclabile tra Terra Rossa e il bivio della SP n. 2 per Feniglia
- Ol.2.12 realizzazione dei nodi di scambio intermodale in località S. Liberata, Terra Rossa e al bivio della SP n. 2 per Feniglia, integrati alla rete delle stazioni del trasporto pubblico locale lungo tutto l'arco viario lagunale (SS. 440 e SP n. 2)
- Ol. 2.13 **decongestionamento del sistema della mobilità urbana da stabilirsi in sede di Regolamento Urbanistico con la eventuale previsione di aree pedonali urbane )**

## 3. Funzioni caratterizzanti

*Le funzioni caratterizzanti dell'UTOE 2 sono quelle di programma che prevedono lo sviluppo delle attrezzature di servizio al turismo e alla comunità locale, in particolare per quelle di tipo sportivo, che devono convivere con le funzioni agricole presenti da sempre e non devono alterare quelle ecologiche relative alle connessioni tra ecosistema lagunare ed ecosistema montano.*

## 4. Dimensioni massime ammissibili

a) Edilizia residenziale aggiuntiva:	mc 17.000	( 40 alloggi )
<b>a1) Recupero patrimonio edilizio esistente</b>	<b>mc 6.000</b>	<b>( 15 alloggi)</b>
b) edilizia alberghiera aggiuntiva:	mc 10.000	( 100 p.letto)
c) edilizia per servizi aggiuntiva:	mc 8.000	
c) abitanti aggiuntivi insediabili:	n. 220	

## 5. Dimensioni di programma

a) Attrezzature pubbliche di interesse locale ( D.M. 1444/68, art. 3 )	mq	76.500
Standard	mq/ab	182,0
di cui : Aree per istruzione e attrezzature comuni	mq	2.000
Aree per verde attrezzato e sport	mq	62.000
Aree per parcheggi	mq	12.500
b) Attrezzature pubbliche di interesse generale ( D.M. 1444/68, art. 4 )	mq	31.250
Standard	mq/ab	74,40
di cui : Aree per parcheggi ( ingressi territoriali )	mq	31.250
c) Risorse essenziali		
Acqua potabile		150 litri/giorno/persona
Acqua per usi civili		200 litri/giorno/persona

## 6. Indirizzi

Gli indirizzi del PS riguardo all'UTOE 2 - Terra Rossa concernono l'individuazione e la definizione delle Invarianti, dei Luoghi a statuto speciale, delle prescrizioni sopraordinate ai sensi del PIT e del PTC nonché delle specifiche Salvaguardie che restano vigenti fino all'approvazione finale dello strumento urbanistico di gestione (Regolamento Urbanistico).

### 6.1 Invarianti

Sono da considerare invarianti dell'UTOE 2 - Terra Rossa :

- 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;**
- 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) definite nella tav.7 come ambiti prioritari per la tutela e la valorizzazione del territorio dell'Argentario**
- d) **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 insediativi, residenziali e produttivi.**

Sono: a) manufatti e aree di elevata qualità ambientale e culturale:

- a.2.1 **le grotte e il sito archeologico di Punta degli Stretti**
- a.2.2 **fattoria e casali di Terrarossa (ex lege 1089/39)**

Sono: b) zone esposte ad elevato livello di rischio ambientale:

**Aree classificate in 3.a e 4.a classe di pericolosità come identificate nelle tavole allegate al quadro conoscitivo ( carta del rischio geologico, carta del rischio idraulico, carta di vulnerabilità delle falde )**

Sono: c.1) aree della conservazione attiva (Aca), cos“ come definito nella tavola 7 di PS:

**l'area Aca 2.1, relativa all'intorno dei casali di Terra Rossa;**

**l'area Aca 2.2, relativa al territorio di bordo lagunare da Terra Rossa alla pineta di Feniglia;**

**l'area Aca 2.3, relativa al territorio di bordo lagunare da Terra Rossa al tombolo di Giannella;**

Sono: c.2) aree della trasformazione strategica (ATS), così come definito nella tavola 7 di PS:

**l'area Ats 2.1 - Nodo di scambio intermodale di Terrarossa per la Feniglia;**

**l'area Ats 2.2 - la SS. 440 e il suo più immediato intorno, comprensivo del sedime degli ex tracciati delle ferrovie passeggeri e mineraria, da Terrarossa alla connessione col tombolo di Giannella;**

**l'area Ats 2.3 - Nodo di interscambio di Santa Liberata;**

**l'area Ats 2.4 - la strada provinciale n. 2 - Orbetellana e il suo più immediato intorno, comprensivo del sedime dell'ex tracciato ferroviario minerario, da Terrarossa alla connessione col tombolo di Feniglia e quale area di ammassamento e di accoglienza per la protezione civile con funzione anche di scambio intermodale.**

## **6.2 Luoghi a statuto speciale**

Sono: a) luoghi a forte carattere identitario per la comunità locale:

LCI 2.1. il complesso seicentesco dei cosiddetti Casali di Terra Rossa

LCI 2.2. il canale di S. Liberata

LCI 2.3. i ruderi militari della II guerra mondiale di Terra Rossa (casematte in c.a.)

Sono: b) luoghi della nuova centralità:

LNC 2.1 la nuova piazza interna al nucleo di Terra Rossa

LNC 2.2 l'area a servizi prevista all'interno del nodo di interscambio di Santa Liberata;

LNC 2.3 l'area a servizi prevista all'interno del nodo di interscambio di Feniglia.

## **6.3 Altre prescrizioni vincolanti**

**Ogni intervento di nuova edificazione sarà realizzabile soltanto in presenza di certificazione dell'A.T.O. che attesti la sussistenza dello standard idrico, tanto per le utenze in atto che per quelle di nuova previsione.**

Per le aree esposte al rischio geologico-ambientale, in particolare per franosità ( rischio geologico), per alluvionamento ( rischio idraulico ) e per vulnerabilità all'inquinamento delle falde ( vulnerabilità delle falde ), come identificate nelle tavole allegate al quadro conoscitivo ( carta del rischio geologico, carta del rischio idraulico, carta di vulnerabilità delle falde ), valgono le disposizioni di cui alla scheda 3 del PTC della provincia di Grosseto.

In particolare per le classi di fattibilità 3 ( condizionata) e di fattibilità 4 ( limitata) gli interventi saranno attuabili alle condizioni e secondo le limitazioni definite nella suddetta scheda, al capitolo «Criteri per la prevenzione dal rischio geologico-ambientale.

# Art. 15

## UTOE. 3: Porto Ercole

### 1. Delimitazione

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

E' una UTOE a dominante insediativa, caratterizzata dalla presenza di centri e siti storici di notevole valore storico - paesaggistico (borgo storico di Porto Ercole e sistema dei forti spagnoli), indirizzata allo sviluppo del turismo residenziale e nautico e delle altre funzioni di servizio.

Il PS prevede di incentivare la riconnessione funzionale e morfologica del centro abitato di Porto Ercole con l'area di Cala Galera, assecondando un modello insediativo bipolare che è tipico del contesto locale, come dimostra il processo di trasformazione di Porto Santo Stefano con la saldatura della città alle spalle dei suoi due porti .

### 2. Obiettivi locali (OI)

Gli obiettivi locali articolano gli obiettivi specifici (Osp) e gli obiettivi strategici (Ostrat) con riferimento ai sistemi ambientali, al sistema insediativo e a quello infrastrutturale.

a) ambiente:

- Ol.3.1 *realizzazione di un corridoio ambientale lungo le aree di bordo della SP n. 2 Orbetellana per Porto Ercole, da Poggio Mortaio a Poggio Pertuso*
- Ol.3.2 *realizzazione di un corridoio ambientale lungo le aree di bordo degli insediamenti produttivi e artigianali di Cala Galera, con realizzazione di un parco lineare lungo la SP. n. 2 (parco Caravaggio)*
- Ol.3.3 *realizzazione di un corridoio ambientale a monte delle aree di bordo dell'insediamento residenziale PEEP*
- Ol.3.4 *ristrutturazione ambientale e nuovo impianto delle aree di bordo dell'insediamento residenziale di Porto Ercole*
- Ol.3.5 *regimazione e protezione idraulica, ristrutturazione ambientale e nuovi impianti sulle sponde, i versanti di impluvio e il letto fluviale del fosso dei Mulini*
- Ol.3.6 *regimazione e protezione idraulica, ristrutturazione ambientale e nuovi impianti sulle sponde, i versanti di impluvio e il letto fluviale del fosso Boccadoro, in relazione anche all'Ol.3.8*

Ol.3.7 *regimazione e protezione idraulica, ristrutturazione ambientale e nuovi impianti sulle sponde, i versanti di impluvio e il letto fluviale del fosso Porciano*

Ol.3.8 riqualificazione ambientale e insediativa dell'insenatura di Cala Galera , con riferimento ai problemi della erosione costiera, della ridefinizione delle strutture foranee, riordino dell'area portuale , riqualificazione dell'insediamento cantieristico e bonifica delle terre emerse, mirate anche alla fruizione turistico- balneare e allo sviluppo dei servizi alla nautica.

Ol.3.9 *protezione e tutela ambientale del sito di interesse archeologico di Poggio delle Forche*

Ol.3.10 protezione dai rischi di frana e dissesto idrogeologico delle aree a ridosso della strada panoramica (dalla Rocca di porto Ercole allo Sbarcatello)

#### b) insediamenti:

Ol. 3.11 messa in sicurezza dagli agenti marini dello specchio d'acqua del porto di Porto Ercole, e razionalizzazione e potenziamento delle funzioni portuali con particolare riguardo alla nautica da diporto e alle attività della pesca

Ol. 3.12 riqualificazione del waterfront urbano di Porto Ercole, dal Bastione di S. Barbara all'area industriale dismessa della ex Cirio da considerare come un centro strategico per la configurazione funzionale e morfologica del porto, *la cui realizzazione è rinviata alla Conferenza Tecnica Integrativa di cui all'art. 44 comma c.*

Ol. 3.13 riqualificazione del waterfront di Cala Galera, con specifica attenzione alla reintegrazione tra il quartiere PEEP, l'insediamento artigianale e produttivo e le strutture turistiche costiere (spiaggia della Feniglia, spiaggia di Cala Galera e porto turistico omonimo)

Ol. 3.14 realizzazione di un nuovo polo di centralità con servizi innovativi alle imprese nel settore della nautica, da localizzarsi nelle aree limitrofe al porto turistico di Cala Galera, anche a seguito della riqualificazione ambientale prevista per l'insenatura naturale ( vedi anche Ol.3.6 e Ol.3.8)

Ol.3.15 *riqualificazione e sviluppo delle funzioni e delle strutture ricettive, con particolare riguardo alle iniziative locali, stagionalizzate e integrate all'offerta di servizi al turismo, all'interno dell'insediamento urbano principale e lungo la nuova strada di circoscrizione urbana e la nuova viabilità di bordo urbano*

Ol.3.16 recupero urbanistico del nucleo artigianale esistente di Cala Galera, in conformità con le previsioni del Piano di lottizzazione -sottozona D1, località Cala Galera, maggio 1997.

Ol.3.17 utilizzazione di forte Stella come struttura museale multimediale di supporto alla conoscenza del patrimonio storico e ambientale del Monte Argentario e come centro di servizio per gli itinerari di visita del territorio comunale

Ol. 3.18 *realizzazione di un itinerario culturale locale di collegamento delle fortificazioni spagnole, dell'Orto Botanico e del sito archeologico di Poggio delle Forche.*

Ol. 3.19 potenziamento del centro sportivo esistente in località Valle dei Mulini

#### c) reti infrastrutturali

Ol. 3.20 potenziamento e diversificazione dell'offerta di mobilità e di trasporto pubblico locale, attraverso la realizzazione del Corridoio di trasporto pubblico integrato tra il nodo di scambio intermodale di Feniglia e il nodo di ingresso urbano di S. Rocco



Ol.3.21 realizzazione della rete di piste ciclabili da Feniglia a S. Rocco, comprensiva dei tratti di collegamento alla spiaggia e al waterfront di Cala Galera.

Ol.3.22 realizzazione della circonvallazione di collegamento da Cala Galera alla Strada Panoramica, con conseguente declassamento della strada di penetrazione nel centro abitato di Porto Ercole; e completamento della viabilità tra via Aiaccia e la strada Panoramica.

Ol.3.23 potenziamento della offerta di parcheggi pubblici o privati nel centro abitato

Ol.3.24 potenziamento delle dotazioni idriche nelle condizioni di massima domanda estiva lungo tutto l'arco insediato

**Ol.3.24 decongestionamento del sistema della mobilità urbana da stabilirsi in sede di Regolamento Urbanistico con la eventuale previsione di aree pedonali urbane**

### 3. Funzioni caratterizzanti

*Le funzioni che caratterizzano l'UTOE 3 - Porto Ercole sono quelle residenziali, commerciali e di servizio per quanto riguarda l'insediamento consolidato di Porto Ercole; residenziali e di servizio locale per quello di più recente costituzione del quartiere PEEP artigianali e produttive per l'area di Cala Galera e l'immediato intorno del porto omonimo (aree cantieristiche); turistiche- residenziali e ricettive per gli insediamenti litoranei di Poggio Pertuso e di Feniglia.*

*In particolare, Porto Ercole è destinato a confermare il suo ruolo di località centrale dell'intero sistema insediativo, come sede locale dei principali servizi pubblici e privati, attraverso lo sviluppo delle attività terziarie, del turismo nautico, del trasporto pubblico nonché dei servizi di accoglienza al turismo e delle attività ricettive. Il sistema storico - monumentale delle fortezze e dei forti spagnoli deve acquistare il ruolo di meta qualificata del turismo culturale, integrandosi con le altre attività turistiche e urbane .*

### 4. Dimensioni massime ammissibili

a) Edilizia residenziale aggiuntiva:	mc 35.000	( 88 alloggi )
<b>a1) Recupero patrimonio edilizio esistente</b>	<b>mc 15.000</b>	<b>( 38 alloggi )</b>
b) edilizia alberghiera aggiuntiva:	mc 44.000	( 440 p.letto )
c) edilizia per servizi privati aggiuntivi:	mc 45.000	
d) edilizia per attività produttive aggiuntive :	mc 200.000	
e) abitanti aggiuntivi insediabili:	n. 500	

### 5. Dimensioni di programma

a) Attrezzature pubbliche di interesse locale ( D.M. 1444/68, art. 3 )	mq 121.100
Standard	mq/ab 34,22
di cui : Aree per istruzione e attrezzature comuni	mq 23.000
Aree per verde attrezzato e sport	mq 31.850
Aree per parcheggi	mq 66.250
b) Attrezzature pubbliche di interesse generale ( D.M. 1444/68, art. 4 )	mq 21.250

Standard  
di cui : Aree per parcheggi ( porti )

mq/ab 6,00  
mq 21.250

c) Risorse essenziali

Acqua potabile  
Acqua per usi civili

150 litri/giorno/persona  
200 litri/giorno/persona

## 6. Indirizzi

Gli indirizzi del Piano Strutturale riguardo all'UTOE 2 - Terra Rossa concernono l'individuazione e la definizione delle Invarianti, dei Luoghi a statuto speciale, delle prescrizioni sopraordinate ai sensi del PIT e del PTC nonché delle specifiche Salvaguardie che restano vigenti fino all'approvazione finale del Regolamento Urbanistico.

### 6.1 Invarianti

Sono considerate invarianti dell'UTOE 3 - Porto Ercole :

- a) **la tutela attiva di manufatti, aree e itinerari 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;**
- 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) definite nella tav.7 come ambiti prioritari per la tutela e la valorizzazione del territorio dell'Argentario**
- d) **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 insediativi, residenziali e produttivi.**

Sono: a) manufatti e aree di elevata qualità ambientale e culturale:

- a.3.1 Forte Stella (D.M. 1089/39)
- a.3.2. Forte La Rocca (D.M. 1089/39)
- a.3.3. il Palazzo del Governatore (D.M. 1089/39)
- a.3.4. Forte S. Barbara (D.M. 1089/39)
- a.3.5. Forte Filippo (D.M. 1089/39)
- a.3.6. Forte S. Caterina (D.M. 1089/39)
- a.3.7. Casa Bianca e giardini Ricasoli
- a.3.8. Chiesa di S. Rocco
- a.3.9 Chiesa di S. Erasmo (D.M. 1089/39)
- a.3.10 il Mulinaccio
- a.3.11 il Borgo di Porto Ercole
- a.3.12 il Borgo delle Grotte di Porto Ercole
- a.3.13 Area archeologica di Poggio delle Forche
- a.3.14 l' Isolotto d'Ercole

Sono: b) zone esposte ad elevato livello di rischio ambientale:

**Aree classificate in 3.a e 4.a classe di pericolosità come identificate nelle tavole allegate al quadro conoscitivo ( carta del rischio geologico, carta del rischio idraulico, carta di vulnerabilità delle falde )**

Sono: c.1) aree della conservazione attiva (Aca), così come definito nella tavola 7 di PS:

**l'area Aca 3.1, relativa all'area del centro storico di Porto Ercole e della Rocca**

**l'area Aca 3.2, relativa all'area collinare costiera tra la Feniglia e Poggio Pertuso;**

**l'area Aca 3.3, relativa al colle costiero di forte Filippo comprensivo dell'insediamento delle Grotte;**

**l'area Aca 3.4, relativa al territorio di bordo urbano dell'insediamento di Porto Ercole (poggio Le Forche)**

**l'area Aca 3.5, relativa al territorio di bordo costiero meridionale**

Sono: c.2) aree della trasformazione strategica (ATS), così come definito nella tavola 7 di PS:

**l'area Ats 3.1 - corridoio infrastrutturale della SP n. 2 dal nodo di interscambio per Feniglia a S. Rocco;**

**l'area Ats 3.2 - parco Caravaggio;**

**l'area Ats 3.3 - Cala Galera;**

**l'area Ats 3.4 - parcheggio S. Rocco**

**l'area Ats 3.5 - Waterfront di Porto Ercole, comprensivo dello specchio d'acqua interno al porto.**

## **6.2 Luoghi a statuto speciale**

Sono: a) luoghi a forte carattere identitario per la comunità locale:

LCI 3.1. la piazza del Porto

LCI 3.2. la banchina S.Barbara (molo pescatori)

LCI 3.3. il lungomare Andrea Doria

LCI 3.4. piazza S. Barbara

LCI 3.5. il borgo di Porto Ercole

LCI 3.6. la Rocca di Porto Ercole

LCI 3.7. l'antico percorso per Poggio delle Forche

LCI 3.8. la strada di scorreria tra i forti Filippo, S. Caterina, il Mulinaccio, S. Barbara e La Rocca di Porto Ercole

LCI 3.9 Forte Filippo

LCI 3.10 Forte S. Caterina

LCI 3.11 S. Rocco

Sono: b) luoghi della nuova centralità:

LN3.1. Parco Integrato dei Servizi alla Nautica a Cala Galera

LN3.2. Polo turistico-ricettivo nell'area ex-Cirio

LN3.3. il sistema degli spazi pubblici delle Grotte di P. Ercole (piazza del Porto, piazza Roma, lungomare Andrea Doria).

LN3.4. Bastione S. Barbara

LN3.5 Museo immateriale a Forte Stella

## **6.3 Altre prescrizioni vincolanti**

Ogni intervento di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica sarà realizzabile soltanto in presenza di certificazione dell'A.T.O. che attesti la sussistenza dello standard idrico, tanto per le

utenze in atto che per quelle di nuova previsione.

Per le aree esposte al rischio geologico-ambientale, in particolare per franosità ( rischio geologico), per alluvionamento ( rischio idraulico ) e per vulnerabilità all'inquinamento delle falde ( vulnerabilità delle falde ), come identificate nelle tavole allegate al quadro conoscitivo ( carta del rischio geologico, carta del rischio idraulico, carta di vulnerabilità delle falde ), valgono le disposizioni di cui alla scheda 3 del PTC della provincia di Grosseto.

In particolare per le classi di fattibilità 3 ( condizionata) e di fattibilità 4 ( limitata) gli interventi saranno attuabili alle condizioni e secondo le limitazioni definite nella suddetta scheda, al capitolo «Criteri per la prevenzione dal rischio geologico-ambientale.

La definizione degli assetti fisici e funzionali dell'intero compendio compreso tra la Strada Provinciale n.2, tra le pendici di Poggio Pertuso, il profilo di costa tra Punta Pertuso e il molo sovraflutto del porto di Cala Galera, il fosso Boccadoro fino alla sua confluenza sulla S.P.2, come delimitato nella Tav.2 di P.S., viene rinviata ai necessari approfondimenti conoscitivi sulle dinamiche ambientali in atto .

In ogni caso la soluzione definitiva, da regolare attraverso uno specifico Piano d'Area di cui all'art 44, comma b3, è sottoposta al parere vincolante della Conferenza Tecnica Integrativa tra Regione, Provincia e Comune secondo quanto previsto dall'art. 44, comma c.

# Art. 16

## UTOE. 4: Costa occidentale

### 1. Delimitazione

L'Utoe 4 - Costa occidentale comprende l'insieme dei territori costieri di ponente, da punta Lividonia all'insenatura di Cala Piccola, tra la linea di costa e il crinale per Spaccabellezze, Poggio Spadino, i Ronconali e poggio Vacca, e include la sequenza dei nuclei turistico - residenziali di lungo costa da Cala Moresca a Cala Piccola.

E' nel complesso una unità territoriale a dominante naturalistica, caratterizzata dalla significativa presenza di aree agricole, di qualificati insediamenti turistico - residenziali e da paesaggi di rilevante valore.

### 2. Obiettivi locali (Ol)

Gli obiettivi locali articolano gli obiettivi specifici (Osp) e gli obiettivi strategici (Ostrat) con riferimento ai sistemi ambientali, al sistema insediativo e a quello infrastrutturale.

#### a) ambiente

Ol. 4.1 *risanamento dell'area in dissesto idro-geomorfologico di Cala Grande*

Ol. 4.2 *risanamento dell'area in dissesto idrogeomorfologico di Cala del Gesso*

Ol. 4.3 *risanamento ambientale delle coste soggette a erosione a Cala del Gesso attraverso la realizzazione di opere di difesa*

Ol. 4.4 *potenziamento della continuità biologica nelle aree sommitali e sui versanti attraverso la realizzazione di rimboschimenti naturalistici nelle aree degradate e abbandonate della costa dei Ronconali*

Ol. 4.5 *recupero ambientale delle connessioni umide lineari dalla Costa dei Ronconali alla Cala del Gesso e Ricciatella ( fossi e torrenti)*

Ol. 4.6 *recupero ambientale delle connessioni umide lineari da Poggio Spadino a a Cala Grande*

Ol. 4.7 *minimizzazione e compensazione degli impatti ambientali attraverso la realizzazione di nuovi impianti arborei e arbustivi lungo il bordo urbano di Porto Santo Stefano*

## b) insediamenti

Ol. 4.8 riqualificazione ambientale e realizzazione di servizi complementari di uso locale per i nuclei turistico residenziali di Cala Moresca, di Olivastri di Cala Moresca e di Cala Piccola.

## c) reti infrastrutturali

Ol.4.9 riqualificazione della viabilità di accesso locale alle mete turistiche (spiagge, belvedere, torri costiere) per uso pubblico regolamentato

### 3. Funzioni caratterizzanti

*Le funzioni che caratterizzano l'UTOE 4 sono generalmente quelle della fruizione turistica delle aree di valore paesaggistico; agricole per l'intorno di Cala Grande; di sistema naturale per i versanti del crinale per Spaccabellezze, Poggio Spadino, i Ronconali e poggio Vacca. Le funzioni turistico - residenziali sono limitate all'attuale estensione degli insediamenti esistenti.*

### 4. Dimensioni massime ammissibili

Negli insediamenti esistenti sono ammessi soltanto interventi di riqualificazione degli edifici residenziali esistenti anche con aggiunta di attrezzature complementari, interventi di realizzazione di nuovi servizi di uso locale eventualmente anche nelle aree limitrofe, e il riuso del patrimonio edilizio esistente per attrezzature turistico-ricettivo e impianti alberghieri.

edilizia aggiuntiva per servizi privati : **2.000 mc**

**Non sono ammesse ulteriori volumetrie edilizie a scopi residenziali civili e produttivi extra-agricoli rispetto a quelle esistenti.**

### 5. Indirizzi

Gli indirizzi del PS riguardo all'UTOE 4 - Costa Occidentale concernono l'individuazione e la definizione delle Invarianti, dei Luoghi a statuto speciale, delle prescrizioni sopraordinate ai sensi del PIT e del PTC nonché delle specifiche Salvaguardie che restano vigenti fino all'approvazione finale dello strumento urbanistico di gestione (Regolamento Urbanistico).

#### 5.1 Invarianti

Sono considerate invarianti della UTOE 4:

- 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;**
- 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) definite nella Tav.7 come ambiti prioritari per la tutela e la valorizzazione del territorio dell'Argentario

d) 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 **aggiuntiva**

Sono: a) manufatti e aree di elevata qualità ambientale e culturale:

a.4.1 Torre della Cacciarella (ex lege 1089/39)

a.4.2 Torre di Cala Grande (ex lege 1089/39)

a.4.3 Torre di Cala Moresca (ex lege 1089/39)

a.4.4 Torre di Cala Piatti (ex lege 1089/39)

Sono: b) zone esposte ad un elevato livello di rischio ambientale:

Aree classificate in 3.a e 4.a classe di pericolosità come identificate nelle tavole allegate al quadro conoscitivo ( carta del rischio geologico, carta del rischio idraulico, carta di vulnerabilità delle falde )

Sono: c.1) aree della conservazione attiva (Aca), così come definito nella tav 7 di PS:

**Aca. 4.1 versanti costieri di Cala Grande**

**Aca 4.2 versanti costieri di Cala Moresca e di Cala del Gesso**

**Aca 4.3 versanti costieri di Cala del Bove e di Cala Piccola**

**Aca 4.4 bordo urbano di Porto Santo Stefano**

**Aca 4.5 viabilità di accesso locale alle mete turistiche (spiagge, belvedere, torri costiere) per uso pubblico regolamentato**

## **5.2 Luoghi a statuto speciale**

Sono: a) luoghi e itinerari a forte carattere identitario per la comunità locale:

LCI.4.1. Torre della Cacciarella

LCI.4.2. Torre di Cala Grande

LCI.4.3. Torre di Cala Moresca

LCI.4.4. Torre di Cala Piatti

LCI.4.5. la strada di scorriera di collegamento tra le torri costiere

LCI.4.6. Il sito dei Ronconali (ex osservatorio meteorologico)

## **5.3 Altre prescrizioni vincolanti**

Ogni intervento di nuova edificazione sarà realizzabile soltanto in presenza di certificazione dell'A.T.O. che attesti la sussistenza dello standard idrico, tanto per le utenze in atto che per quelle di nuova previsione.

Per le aree esposte al rischio geologico-ambientale, in particolare per franosità ( rischio geologico), per alluvionamento ( rischio idraulico ) e per vulnerabilità all'inquinamento delle falde ( vulnerabilità delle falde ), come identificate nelle tavole allegate al quadro conoscitivo ( carta del rischio geologico, carta del rischio idraulico, carta di vulnerabilità delle falde ), valgono le disposizioni di cui alla scheda 3 del PTC della provincia di Grosseto.

In particolare per le classi di fattibilità 3 ( condizionata) e di fattibilità 4 ( limitata) gli interventi saranno attuabili alle condizioni e secondo le limitazioni definite nella suddetta scheda, al capitolo «Criteri per la prevenzione dal rischio geologico-ambientale.

La riqualificazione ambientale e la realizzazione di servizi complementari di uso locale per i nuclei turistico residenziali di Cala Moresca, di Olivastri di Cala Moresca e di Cala Piccola, è subordinata

alla definizione di piani di riqualificazione ambientale di cui all'art.44 comma b.4 da sottoporre alla Conferenza Tecnica Integrativa di cui all'art. 44, comma c.

#### **5.4 Salvaguardie**

Fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico le aree libere sono inedificabili. Sono comunque ammessi gli interventi che si rendessero necessari come misure di prevenzione del degrado ambientale ( rischio idraulico e idrogeologico) e comunque gli interventi necessari per mettere a norma le preesistenze.



# **Art. 17**

## **UTOE. 5: Entroterra del Campone**

### **1. Delimitazione**

L'Utoe 5 - Entroterra del Campone comprende l'insieme dei territori collinari disposti a corona della piana del Campone, e include i versanti orientali di Poggio Spadino e dei Ronconali, i versanti settentrionali di Poggio Fondoni e quelli occidentali della costa delle Fornaci. E' nel complesso una unità territoriale a dominante naturalistica, caratterizzata dalla significativa presenza di aree agricole, e da paesaggi di rilevante valore (versanti boscati e macchie). E' anche sede di nuclei residenziali abusivi, oggetto di recupero urbanistico.

### **2. Obiettivi locali (OI)**

Gli obiettivi locali articolano gli obiettivi specifici (Osp) e gli obiettivi strategici (Ostrat) con riferimento ai sistemi ambientali, al sistema insediativo e a quello infrastrutturale.

#### **a) ambiente**

Ol. 5.1 *protezione ambientale delle aree ad elevata naturalità attraverso la realizzazione di nuovi impianti arborei e arbustivi a Poggio Andreini.*

Ol. 5.2 minimizzazione e compensazione degli impatti ambientali attraverso la realizzazione di nuovi impianti arborei e arbustivi da Poggio Calvello lungo il bordo urbano di Porto Santo Stefano

Ol. 5.3 recupero ambientale e potenziamento delle connessioni umide lineari degli affluenti di sinistra del Campone

Ol. 5.4 recupero e potenziamento della continuità biologica attraverso interventi di ristrutturazione e nuovo impianto vegetazionale lungo la costa delle Fornaci da forte Pozzarello alla torre dell'Argentiera

#### **b) insediamenti**

Ol. 5.5 recupero urbanistico del nucleo abusivo in località S. Pietro

Ol.5.6 recupero a scopi turistici e culturali del forte del Pozzarello

Ol. 5.7 realizzazione del parco archeologico di Torre Argentiera (sezione specializzata del parco territoriale del parco dell'Argentiera)

#### **c) reti infrastrutturali**

Ol. 5.8.potenziamento della strada del Campone con realizzazione di parcheggi e servizi complementari

Ol.5.9 recupero funzionale e qualificazione della rete di percorrenze pedonali d'interesse storico - ambientale con fini turistico - ricreativi per il parco Argentiera

### 3. Funzioni caratterizzanti

*Le funzioni che caratterizzano l'UTOE 5 sono generalmente quelle della fruizione turistica delle aree di valore paesaggistico; agricole per la corona collinare del Campone; di riserva naturale per i versanti boscati; di parco di valenza territoriale per la costa delle Fornaci da capo Calvello (forte Pozzarello) a torre Argentiera. Le funzioni residenziali sono limitate agli insediamenti esistenti (nucleo abusivo di S. Pietro).*

### 4. Dimensioni massime ammissibili

Negli insediamenti esistenti sono ammessi soltanto interventi di riqualificazione degli edifici residenziali esistenti con aggiunta di servizi e interventi di realizzazione di nuovi nuclei di servizi di uso locale eventualmente anche nelle aree limitrofe agli insediamenti esistenti , e la realizzazione di nuove attrezzature turistico- ricettivo e impianti alberghieri a **riqualificazione ed ampliamento della struttura ricettiva già esistente**

Edilizia aggiuntiva per alberghi: 5.000 mc ( 50 posti letto )

**Non sono ammesse ulteriori volumetrie edilizie a scopi residenziali civili e produttivi extra-agricoli rispetto a quelle esistenti.**

### 5. Indirizzi

Gli indirizzi del PS riguardo all'UTOE 5 - Entroterra del Campone concernono l'individuazione e la definizione delle Invarianti, dei Luoghi a statuto speciale, delle prescrizioni sopraordinate ai sensi del PIT e del PTC nonché delle specifiche Salvaguardie che restano vigenti fino all'approvazione finale dello strumento urbanistico di gestione (Regolamento Urbanistico).

#### 5.1 Invarianti

Sono considerate invarianti della UTOE 5:

**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;**

**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) definite nella Tav.7 come ambiti prioritari per la tutela e la valorizzazione del territorio dell'Argentario**

**d) 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 **aggiuntiva****

Sono: a) manufatti e aree di elevata qualità ambientale e culturale:

**a.5.1 il sito dei Ronconali**

**a.5.2 la Torre dell'Argentiera (ex lege 1089/39)**

**a.5.3 il Forte del Pozzarello**

**a.5.4 la strada militare del Pozzarello**

**a.5.5 il casale dell'Olmo**

**a.5.6 la «strada delle campagne», dalla valle del Pozzarello al casale dell'Olmo**

Sono: b) zone esposte ad un elevato livello di rischio ambientale:

**Aree classificate in 3.a e 4.a classe di pericolosità come identificate nelle tavole allegate al quadro conoscitivo ( carta del rischio geologico, carta del rischio idraulico, carta di vulnerabilità delle falde )**

Sono: c.1) aree della conservazione attiva (Aca) come definito nella tavola 7 di PS:

**Aca 5.1 Bordo urbano orientale di Porto Santo Stefano e aree alle spalle di Poggio Calvello**

**Aca 5.2 Affluenti di sinistra del Campone**

**Aca 5.3 Versante occidentale di Poggio Argentiera,**

**Aca 5.4 Versanti orientali tra Poggio Argentiera e Forte Pozzarello**

E': c.2) area della conservazione attiva (Aca), come definito nella tavola 7 di PS:

**Ats 5.1 - Bretella di collegamento Pozzarello - Campone e area di parcheggio a servizio del Parco Argentiera.**

## **5.2 Luoghi a statuto speciale**

Sono: a) luoghi e itinerari a forte carattere identitario per la comunità locale:

LCI 5.1. Torre dell'Argentiera (ex lege 1089/39)

LCI 5.2. Forte del Pozzarello

LCI 5.3. strada militare del Pozzarello

LCI 5.4. la «strada delle campagne»,

Sono: b) luoghi della nuova centralità:

LNC5.1. parco dell'Argentiera

## **5.3 Altre prescrizioni vincolanti**

**Ogni intervento di nuova edificazione sarà realizzabile soltanto in presenza di certificazione dell'A.T.O. che attesti la sussistenza dello standard idrico, tanto per le utenze in atto che per quelle di nuova previsione. (Oss. n°92-189)**

Per le aree esposte al rischio geologico-ambientale, in particolare per franosità ( rischio geologico), per alluvionamento ( rischio idraulico ) e per vulnerabilità all'inquinamento delle falde ( vulnerabilità delle falde ), come identificate nelle tavole allegate al quadro conoscitivo ( carta del rischio geologico, carta del rischio idraulico, carta di vulnerabilità delle falde ), valgono le disposizioni di cui alla scheda 3 del PTC della provincia di Grosseto.

In particolare per le classi di fattibilità 3 ( condizionata) e di fattibilità 4 ( limitata) gli interventi saranno attuabili alle condizioni e secondo le limitazioni definite nella suddetta scheda, al capitolo «Criteri per la prevenzione dal rischio geologico-ambientale.

Il recupero urbanistico del nucleo abusivo in località S.Pietro è subordinato alla definizione di un piano di recupero di cui all'art.44 comma b.2 da sottoporre alla Conferenza Tecnica Integrativa di cui all'art. 44, comma c.

La realizzazione di nuove strutture ricettive e poli alberghieri integrati è consentita nelle aree esterne alle A.R.P.A., in prossimità ed a completamento, ricucitura e riqualificazione con gli insediamenti esistenti e di programma, fungendo da cerniere di accesso alle mete turistico-ambientali. La loro realizzazione è in ogni caso subordinata al parere vincolante della Conferenza Tecnica Integrativa istituita tra Regione, Provincia e Comune ai sensi della L.R. 5/95, art. 3 ( vedi art. 44, comma c. delle Norme PS)

#### **5.4 Salvaguardie**

Fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico, in assenza di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa comunale, non sono ammesse trasformazioni a fine edificatorio nelle ATI. Nelle aree di conservazione attiva ACA sono ammesse soltanto interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria degli edifici e delle infrastrutture esistenti.

Sono esclusi da tali salvaguardie quegli interventi che si rendessero necessari come misure di prevenzione del degrado ambientale (rischio idraulico, rischio idrogeologico) e comunque gli interventi necessari per mettere a norma di legge le preesistenze.

# **Art. 18**

## **UTOE. 6: Poggi interni**

### **1. Delimitazione**

L'Utoe 6 - Poggi interni comprende l'entroterra di S. Liberata fino alla costa delle Capanne e a Poggio Fondoni, e la valle del Bodrone e dei Pozzoni.

E' nel complesso una unità territoriale a dominante naturalistica, caratterizzata dalla significativa presenza di aree collinari a prevalente macchia bassa e alta, caratterizzate da un basso grado di antropizzazione. Nell'insieme l'Utoe si qualifica per la presenza di associazioni vegetazionali tipiche dell'ambiente mediterraneo.

### **2. Obiettivi locali (Ol)**

Gli obiettivi locali articolano gli obiettivi specifici (Osp) e gli obiettivi strategici (Ostrat) con riferimento ai sistemi ambientali, al sistema insediativo e a quello infrastrutturale.

#### **a) ambiente**

*Ol. 6.1 recupero ambientale e potenziamento delle connessioni umide lineari della valle del Bodrone*

*Ol. 6.2 recupero e potenziamento della continuità biologica attraverso interventi di ristrutturazione e nuovo impianto vegetazionale tra Poggio Diaccio Fiorentino e la valle del Bodrone*

*Ol. 6.3 recupero e potenziamento della continuità biologica attraverso interventi di ristrutturazione e nuovo impianto vegetazionale a Capo dell'Olmo*

*Ol. 6.4 potenziamento della continuità biologica nelle aree sommitali e sui versanti attraverso la realizzazione di rimboschimenti naturalistici nelle aree degradate (incendi) e abbandonate lungo la costa delle Capanne*

#### **c) reti infrastrutturali**

*Ol.6.5 tutela e salvaguardia della viabilità esistente per la prevenzione del rischio di incendio*

### **3. Funzioni caratterizzanti**

*Le funzioni che caratterizzano l'UTOE 6 sono generalmente quelle della fruizione turistica delle aree di valore paesaggistico e naturalistico.*

#### 4. Dimensioni massime ammissibili

Non sono ammesse ulteriori volumetrie edilizie a scopi residenziali **civili** e produttivi **extra-agricoli** rispetto a quelle già esistenti, ad eccezione dei poli alberghieri integrati ( PAI).

edilizia alberghiera aggiuntiva **per poli alberghieri integrati( PAI)** : mc. 12.000  
( 120 posti letto )

#### 5. Indirizzi

Gli indirizzi del PS riguardo all'UTOE 6 - Costa Occidentale concernono l'individuazione e la definizione delle Invarianti, dei Luoghi a statuto speciale, delle prescrizioni sopraordinate ai sensi del PIT e del PTC nonché delle specifiche Salvaguardie che restano vigenti fino all'approvazione finale dello strumento urbanistico di gestione (Regolamento Urbanistico).

##### 5.1 Invarianti

Sono considerate invarianti della UTOE 6:

- 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;**
- 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) definite nella Tav.7 come ambiti prioritari per la tutela e la valorizzazione del territorio dell'Argentario**
- d) **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**

Sono: a) manufatti e aree di elevata qualità ambientale e culturale:

a.6.1. **il casale dell'Olmo**

a.6.2 **la «strada delle campagne», censita nel catasto Granducale**

Sono: b) zone esposte ad un elevato livello di rischio ambientale:

**Aree classificate in 3.a e 4.a classe di pericolosità come identificate nelle tavole allegate al quadro conoscitivo ( carta del rischio geologico, carta del rischio idraulico, carta di vulnerabilità delle falde )**

Sono: c.1) aree della conservazione attiva (Aca), così come definito nella tavola 7 di PS:

**Aca 6.1 il circuito delle campagne**

**Aca 6.2 Poggio Diaccio Fiorentino e valle del Bodrone**

**Aca 6.3 Costa delle Capanne**

## **5.2 Luoghi a statuto speciale**

Sono: a) luoghi e itinerari a forte carattere identitario per la comunità locale:

LC6.1. il casale dell'Olmo

LC6.2. la «strada delle campagne», censita nel catasto Granducale

## **5.3 Altre prescrizioni vincolanti**

Ogni intervento di nuova edificazione sarà realizzabile soltanto in presenza di certificazione dell'A.T.O. che attesti la sussistenza dello standard idrico, tanto per le utenze in atto che per quelle di nuova previsione.

Per le aree esposte al rischio geologico-ambientale, in particolare per franosità ( rischio geologico), per alluvionamento ( rischio idraulico ) e per vulnerabilità all'inquinamento delle falde ( vulnerabilità delle falde ), come identificate nelle tavole allegate al quadro conoscitivo ( carta del rischio geologico, carta del rischio idraulico, carta di vulnerabilità delle falde ), valgono le disposizioni di cui alla scheda 3 del PTC della provincia di Grosseto.

In particolare per le classi di fattibilità 3 ( condizionata) e di fattibilità 4 ( limitata) gli interventi saranno attuabili alle condizioni e secondo le limitazioni definite nella suddetta scheda, al capitolo «Criteri per la prevenzione dal rischio geologico-ambientale.

Per i poli alberghieri integrati si prevede la localizzazione in prossimità ed a completamento, ricucitura e riqualificazione dell'area urbanizzata esistente e di programma, con funzione di cerniera per l'accesso al futuro «parco Argentiera». La loro realizzazione è comunque subordinata al parere vincolante della Conferenza Tecnica Integrativa di cui all'art. 44, comma c.

## **5.4 Salvaguardie**

Fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico sono consentiti unicamente interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.4, il miglioramento colturale e le opere di sistemazione del suolo. E' vietato l'ampliamento degli edifici e dei manufatti esistenti, nonché la realizzazione di nuovi edifici ed annessi agricoli.

Sono esclusi da tali salvaguardie quegli interventi che si rendessero necessari come misure di prevenzione del degrado ambientale (rischio idraulico, rischio idro-geologico) e comunque gli interventi necessari per mettere a norma di legge le preesistenze.

## Art. 19

### UTOE. 7: Versanti collinari delle Piane

#### 1. Delimitazione

L'Utoe 7 - Versanti collinari delle Piane comprende l'insieme dei territori interni collinari disposti a corona della piana di Terra Rossa, e comprende i versanti boscati della costa di Teva, il crinale dei Passionisti, Poggio Conventaccio e Poggio Polveriera. E' nel complesso un'unità territoriale a dominante naturalistica, caratterizzata dalla significativa presenza di aree agricole, complessi e manufatti di interesse storico e da paesaggi di rilevante valore.

Sono presenti modesti insediamenti turistico - residenziali.

#### 2. Obiettivi locali (OI)

Gli obiettivi locali articolano gli obiettivi specifici (Osp) e gli obiettivi strategici (Ostrat) con riferimento ai sistemi ambientali, al sistema insediativo e a quello infrastrutturale.

##### a) ambiente

Ol. 7.1 *potenziamento della continuità biologica nelle aree sommitali attraverso la realizzazione di rimboschimenti naturalistici nelle aree degradate e abbandonate delle aree di crinale dal convento dei Passionisti a Bellavista*

Ol. 7.2 *potenziamento della continuità biologica nelle aree sommitali attraverso la realizzazione di rimboschimenti naturalistici nelle aree degradate e abbandonate della costa e del poggio di Teva.*

##### b) insediamenti

Ol. 7.3 *valorizzazione delle presenze storiche - monumentali anche a scopi turistici e ricettivi*

##### c) reti infrastrutturali

Ol. 7.4 *recupero funzionale e qualificazione della rete di percorrenze pedonali e carrabili d'interesse storico - ambientale con fini turistico - ricreativi (circuiti dei Conventi)*

#### 3. Funzioni caratterizzanti

*Le funzioni che caratterizzano l'UTOE 7 sono generalmente quelle della fruizione turistica delle aree di elevato valore paesaggistico e di interesse storico - monumentale; agricole per l'intorno di Terra Rossa; di serbatoio naturale per i versanti boscati del monte. Le funzioni turistico - residenziali sono limitate all'attuale estensione degli insediamenti esistenti.*



#### 4. Dimensioni massime ammissibili

Non sono ammesse ulteriori volumetrie edilizie **relative a residenze civili o produttive extra-agricole** ) **ad eccezione dei poli alberghieri integrati(PAI).**

edilizia alberghiera aggiuntiva per PAI : mc. 19.000 ( 190 posti letto )

#### 5. Indirizzi

Gli indirizzi del PS riguardo all'UTOE 7 - Versanti collinari delle Piane concernono l'individuazione e la definizione delle Invarianti, dei Luoghi a statuto speciale, delle prescrizioni sopraordinate ai sensi del PIT e del PTC nonché delle specifiche Salvaguardie che restano vigenti fino all'approvazione finale dello strumento urbanistico di gestione (Regolamento Urbanistico).

##### 5.1 Invarianti

Sono considerate invarianti della UTOE 7:

**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;**

**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) definite nella Tav.7 come ambiti prioritari per la tutela e la valorizzazione del territorio dell'Argentario**

**d) 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**

Sono: a) manufatti e aree di elevata qualità ambientale e culturale:

a.7.1 la casetta dei Frati

a.7.2 Il Noviziato (ex lege 1089/39)

a.7.3 Convento dei Padri Passionisti (ex lege 1089/39)

a.7.4 Casa di S. Antonio

a.7.5 Antico acquedotto

Sono: b) zone esposte ad un elevato livello di rischio ambientale:

**Aree classificate in 3.a e 4.a classe di pericolosità come identificate nelle tavole allegate al quadro conoscitivo ( carta del rischio geologico, carta del rischio idraulico, carta di vulnerabilità delle falde )**

Sono: c.1) aree della conservazione attiva (Aca), così come definito nella tavola 7 di PS:

**Aca 7.1 Crinale dal convento dei Passionisti a Poggio delle Piane**

**Aca 7.2 Costa del poggio di Teva**

**Aca 7.3 Crinale al di sotto del Predicatore**

**Aca 7.4 Circuito dei Conventi**

## **Aca 7.5 Crinale sotto Poggio Bellavista.**

### **5.2 Luoghi a statuto speciale**

Sono: a) luoghi e itinerari a forte carattere identitario per la comunità locale:

LCI.7.1. Il Noviziato (ex lege 1089/39)

LCI.7.2. Convento dei Padri Passionisti (ex lege 1089/39)

LCI.7.3. Casa di S. Antonio (ex lege 1089/39)

LCI.7.4. Strada dei Conventi

LCI.7.5. Antico acquedotto.

LCI 7.6. Fortini militari spagnoli di Poggio Polveriera

LCI. 7.7. Punta degli Stretti: grotte e sito archeologico

### **5.3 Altre prescrizioni vincolanti**

Ogni intervento di nuova edificazione sarà realizzabile soltanto in presenza di certificazione dell'A.T.O. che attesti la sussistenza dello standard idrico, tanto per le utenze in atto che per quelle di nuova previsione.

Per le aree esposte al rischio geologico-ambientale, in particolare per franosità ( rischio geologico), per alluvionamento ( rischio idraulico ) e per vulnerabilità all'inquinamento delle falde ( vulnerabilità delle falde ), come identificate nelle tavole allegate al quadro conoscitivo ( carta del rischio geologico, carta del rischio idraulico, carta di vulnerabilità delle falde ), valgono le disposizioni di cui alla scheda 3 del PTC della provincia di Grosseto.

In particolare per le classi di fattibilità 3 ( condizionata) e di fattibilità 4 ( limitata) gli interventi saranno attuabili alle condizioni e secondo le limitazioni definite nella suddetta scheda, al capitolo «Criteri per la prevenzione dal rischio geologico-ambientale».

Per i poli alberghieri integrati si prevede la localizzazione nell'area delle ex miniere RAE ed eventualmente nell'area della ex cava, come contributo attivo alla riqualificazione ambientale complessiva dell'area mineraria dismesse e in particolare alla bonifica dei siti minerari dismessi. La loro realizzazione , comunque subordinata al parere vincolante della Conferenza Tecnica Integrativa di cui all'art. 44, comma c, dovrà avvenire con particolare riguardo al la qualità della progettazione architettonica per la eccezionale valenza paesaggistica e ambientale dell'area. A questo scopo si prevede il ricorso all'istituto del concorso di progettazione che dovrà essere disciplinato in sede di Regolamento Urbanistico.

Nel Regolamento Urbanistico dovrà essere disciplinato anche il Piano di Riqualificazione Ambientale preventivo di cui all'art.44 comma b4, nel cui ambito verranno operate le necessarie verifiche di compatibilità degli interventi anche per le condizioni di sicurezza, nonchè di conservazione delle memorie secondo quanto previsto dal Piano di settore regionale relativo alla bonifica delle aree inquinate di cui alla D.G.R.166/99.

### **5.4 Salvaguardie**

Fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico sono consentiti unicamente interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.4, il miglioramento colturale e le opere di sistemazione del suolo. E' vietato l'ampliamento degli edifici e dei manufatti esistenti, nonchè la realizzazione di nuovi edifici ed annessi agricoli.

Sono esclusi da tali salvaguardie quegli interventi che si rendessero necessari come misure di prevenzione del degrado ambientale (rischio idraulico, rischio idro-geologico) e comunque gli interventi necessari per mettere a norma di legge le preesistenze.

## **Art. 20**

### **UTOE. 8: Versanti orientali**

#### **1. Delimitazione**

L'Utoe 8 - Versanti orientali comprende l'entroterra colinare di Porto Ercole e Cala Galera, fino al crinale del Telegrafo e alla costa delle Ficaie, e include le aree agricole, i versanti boscati da poggio Pertuso a poggio Conventaccio lungo il crinale del Telegrafo fino alla Costa del Castagneto e a poggio delle Bicche.

E' nel complesso una unità territoriale a dominante naturalistica, caratterizzata dalla significativa presenza di aree agricole e da paesaggi di rilevante valore.

#### **2. Obiettivi locali (Ol)**

Gli obiettivi locali articolano gli obiettivi specifici (Osp) e gli obiettivi strategici (Ostrat) con riferimento ai sistemi ambientali, al sistema insediativo e a quello infrastrutturale.

##### **a) ambiente**

Ol. 8.1 *potenziamento della continuità biologica nelle aree sommitali attraverso la realizzazione di rimboschimenti naturalistici nelle aree degradate e abbandonate delle aree di crinale e dei versanti dal Telegrafo alla costa delle Ficaie*

Ol. 8.2 *recupero ambientale della connessione umida lineare del fosso Boccadoro*

Ol. 8.3 *recupero ambientale della connessione umida lineare del fosso dei Mulini*

##### **c) reti infrastrutturali**

Ol. 8.4 *recupero funzionale e qualificazione della rete di percorrenze pedonali e carrabili d'interesse storico - ambientale con fini turistico - ricreativi (circuiti dei Conventi)*

#### **3. Funzioni caratterizzanti**

*Le funzioni che caratterizzano l'UTOE 8 sono generalmente quelle della fruizione turistica delle aree di maggiore valore paesaggistico. Le aree agricole esistenti si caratterizzano anche per la funzione di filtro tra i versanti interni del monte di rilevante valore ambientale e l'insediamento costiero.*

#### 4. Dimensioni massime ammissibili

Non sono ammesse ulteriori volumetrie edilizie a scopi residenziali **civili** e produttivi **extra-agricoli** rispetto a quelle già esistenti.

#### 5. Indirizzi

Gli indirizzi del PS riguardo all'UTOE 8 -Versanti orientali concernono l'individuazione e la definizione delle Invarianti, dei Luoghi a statuto speciale, delle prescrizioni sopraordinate ai sensi del PIT e del PTC nonché delle specifiche Salvaguardie che restano vigenti fino all'approvazione finale dello strumento urbanistico di gestione (Regolamento Urbanistico).

##### 5.1 Invarianti

Sono considerate invarianti della UTOE 8:

- 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;**
- 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) definite nella Tav.7 come ambiti prioritari per la tutela e la valorizzazione del territorio dell'Argentario**

Sono: a) manufatti e aree di elevata qualità ambientale e culturale:

- a.8.1 il Conventaccio
- a.8.2 Casa Nunziata (SS. Annunziata)
- a.8.3 Torre dell'Acqua
- a.8.4 la strada dei Conventi

Sono: b) zone esposte ad un elevato livello di rischio ambientale

**Aree classificate in 3.a e 4.a classe di pericolosità come identificate nelle tavole allegate al quadro conoscitivo ( carta del rischio geologico, carta del rischio idraulico, carta di vulnerabilità delle falde )**

Sono: c.1) aree della conservazione attiva (Aca), così come definito nella tavola 7 di PS:

- Aca . 8.1 Crinale e versanti dal Telegrafo alla costa delle Ficaie**
- Aca 8.2 fosso Boccadoro e poggio Mandrioli**
- Aca 8.3 Fosso dei Mulini**
- Aca 8.4 circuito dei conventi.**

## **5.2 Luoghi a statuto speciale**

Sono: a) luoghi e itinerari a forte carattere identitario per la comunità locale:

- LCI.8.1. Poggio Conventaccio
- LCI.8.2 . Casa Nunziata
- LCI.8.3. Strada dei Conventi
- LCI.8.4. Torre dell'Acqual
- LCI.8.5. Gorile di Valle dei Mulini

## **5.3 Altre prescrizioni vincolanti**

Per le aree esposte al rischio geologico-ambientale, in particolare per franosità ( rischio geologico), per alluvionamento ( rischio idraulico ) e per vulnerabilità all'inquinamento delle falde ( vulnerabilità delle falde ), come identificate nelle tavole allegate al quadro conoscitivo ( carta del rischio geologico, carta del rischio idraulico, carta di vulnerabilità delle falde ), valgono le disposizioni di cui alla scheda 3 del PTC della provincia di Grosseto.

In particolare per le classi di fattibilità 3 ( condizionata) e di fattibilità 4 ( limitata) gli interventi saranno attuabili alle condizioni e secondo le limitazioni definite nella suddetta scheda, al capitolo «Criteri per la prevenzione dal rischio geologico-ambientale.

## **5.4 Salvaguardie**

Fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico non sono ammesse nuove edificazioni . Nelle aree di conservazione attiva ACA sono ammesse soltanto interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria degli edifici e delle infrastrutture esistenti.

Sono esclusi da tali salvaguardie quegli interventi che si rendessero necessari come misure di prevenzione del degrado ambientale (rischio idraulico, rischio idro-geologico) e comunque gli interventi necessari per mettere a norma di legge le preesistenze..

# Art. 21

## UTOE. 9: Costa meridionale

### 1. Delimitazione

L'Utoe 9 - Costa meridionale comprende l'insieme dei territori costieri dallo Sbarcatello alla torre delle Cannelle.

E' nel complesso una unità territoriale a dominante naturalistica, caratterizzata dalla significativa presenza di aree a macchia e a gariga e da paesaggi di rilevante valore.

### 2. Obiettivi locali (OI)

Gli obiettivi locali articolano gli obiettivi specifici (Osp) e gli obiettivi strategici (Ostrat) con riferimento ai sistemi ambientali, al sistema insediativo e a quello infrastrutturale.

#### *a) ambiente*

OI. 9.1 risanamento dell'area in dissesto idro-geomorfologico dello Sbarcatello

OI. 9.2 *risanamento dell'area in dissesto idro-geomorfologico sotto il podere delle Ficaie*

OI. 9.3 risanamento dell'area in dissesto idro-geomorfologico a punta Ciana

OI. 9.4 *risanamento dell'area in dissesto idro-geomorfologico alle Cannelle*

OI. 9.5 risanamento ambientale delle coste soggette a erosione allo Sbarcatello

OI. 9.6 *recupero idrogeologico di corsi d'acqua e impluvi da poggio delle Crocine alla costa*

OI. 9.7 recupero idrogeologico di corsi d'acqua e impluvi da poggio delle Crocine alle Cannelle

#### *b) insediamenti*

OI. 9.8 restauro conservativo di Torre Ciana, anche ai fini di un recupero a scopi turistici e culturali

**OI. 9.9 realizzazione di servizi complementari nel nucleo turistico residenziale dello sbarcatello**

#### *c) reti infrastrutturali*

OI. **9.10** recupero e valorizzazione della viabilità di accesso locale alle mete turistiche (spiagge, belvedere, torri costiere) per uso pubblico regolamentato (strada di scorreria)

### 3. Funzioni caratterizzanti

*Le funzioni che caratterizzano l'UTOE 9 sono generalmente quelle di serbatoio naturalistico e quelle legate alla fruizione turistica controllata delle aree di maggiore valore paesaggistico.*

### 4. Dimensioni massime ammissibili

Negli insediamenti esistenti sono ammessi soltanto interventi di riqualificazione degli edifici residenziali esistenti anche con aggiunta di attrezzature complementari, interventi di realizzazione di nuovi servizi di uso locale eventualmente anche nelle aree limitrofe, e il riuso del patrimonio edilizio esistente per attrezzature turistico-ricettivo e impianti alberghieri.

edilizia aggiuntiva per servizi privati :1.000 mc

Non sono ammesse ulteriori volumetrie edilizie a scopi residenziali civili e produttivi extra agricoli rispetto a quelle già esistenti.

### 5. Indirizzi

Gli indirizzi del PS riguardo all'UTOE 9 - Costa meridionale concernono l'individuazione e la definizione delle Invarianti, dei Luoghi a statuto speciale, delle prescrizioni sopraordinate ai sensi del PIT e del PTC nonché delle specifiche Salvaguardie che restano vigenti fino all'approvazione finale dello strumento urbanistico di gestione (Regolamento Urbanistico).

#### 5.1 Invarianti

Sono considerate invarianti della UTOE 9:

- 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;
- 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) definite nella Tav.7 come ambiti prioritari per la tutela e la valorizzazione del territorio dell'Argentario

Sono: a) manufatti e aree di elevata qualità ambientale e culturale:

a.9.1 Torre dell'Avoltore (ex lege 1089/39)

a.9.2 Torre Ciana (ex lege 1089/39)

a.9.3 Torre delle Cannelle (ex lege 1089/39)

Sono: b) zone esposte ad un elevato livello di rischio ambientale:

**Aree classificate in 3.a e 4.a classe di pericolosità come identificate nelle tavole allegate al quadro conoscitivo ( carta del rischio geologico, carta del rischio idraulico, carta di vulnerabilità delle falde )**

Sono: c.1) aree della conservazione attiva (Aca), così come definito nella tavola 7 di PS:

**Aca. 9.1 Versante costiero dallo Sbarcatello a Cala dei Santi**

**Aca 9.2 Ficaie - versante costiero**

**Aca 9.3 punta Ciana - versante costiero**

**Aca 9.4 Cannelle - versante costiero**

**Aca 9.5 Sbarcatello - litorale**

**Aca 9.6 Corsi d'acqua e impluvi da Costa della Bufala alla costa**

**Aca 9.7 Corsi d'acqua e impluvi da poggio delle Crocine alle Cannelle**

**Aca 9.8 Torre Ciana**

**Aca 9.9 Strada di scorreria**

## **5.2 Luoghi a statuto speciale**

Sono: a) luoghi e itinerari a forte carattere identitario per la comunità locale:

LCI.9.1. Torre Ciana

LCI.9.2. Torre dell'Avvoltore

LCI.9.3. Torre delle Cannelle

LCI.9.4. la strada di scorreria, di collegamento tra le torri costiere

## **5.3 Altre prescrizioni vincolanti**

Ogni intervento di nuova edificazione sarà realizzabile soltanto in presenza di certificazione dell'A.T.O. che attesti la sussistenza dello standard idrico, tanto per le utenze in atto che per quelle di nuova previsione.

Per le aree esposte al rischio geologico-ambientale, in particolare per franosità ( rischio geologico), per alluvionamento ( rischio idraulico ) e per vulnerabilità all'inquinamento delle falde ( vulnerabilità delle falde ), come identificate nelle tavole allegate al quadro conoscitivo ( carta del rischio geologico, carta del rischio idraulico, carta di vulnerabilità delle falde ), valgono le disposizioni di cui alla scheda 3 del PTC della provincia di Grosseto.

In particolare per le classi di fattibilità 3 ( condizionata) e di fattibilità 4 ( limitata) gli interventi saranno attuabili alle condizioni e secondo le limitazioni definite nella suddetta scheda, al capitolo «Criteri per la prevenzione dal rischio geologico-ambientale.

## **5.4 Salvaguardie**

Fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico sono consentiti unicamente interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.4, il miglioramento colturale e le opere di sistemazione del suolo. E' vietato l'ampliamento degli edifici e dei manufatti esistenti, nonché la realizzazione di nuovi edifici ed annessi agricoli.

Sono esclusi da tali salvaguardie quegli interventi che si rendessero necessari come misure di prevenzione del degrado ambientale (rischio idraulico, rischio idro-geologico) e comunque gli interventi necessari per mettere a norma di legge le preesistenze.



# Art. 22

## UTOE. 10: Versanti occidentali

### 1. Delimitazione

L'Utoe 10 - versanti occidentali comprende l'insieme dei territori costieri da Torre delle Cannelle a Cala Piccola, e l'entroterra costiero fino a Poggio delle Cave, e alla costa della Querceta.

E' nel complesso una unità territoriale a dominante naturalistica, caratterizzata dalla significativa presenza di aree a prevalenza di macchia bassa e gariga e aree coltivate in abbandono.

### 2. Obiettivi locali (Ol)

Gli obiettivi locali articolano gli obiettivi specifici (Osp) e gli obiettivi strategici (Ostrat) con riferimento ai sistemi ambientali, al sistema insediativo e a quello infrastrutturale.

#### a) ambiente

Ol. 10.1 *risanamento dell'area in dissesto idro-geomorfologico di Scorpacciate*

Ol. 10.2 *risanamento dell'area in dissesto idrogeomorfologico di Punta Maddalena*

Ol. 10.3 *risanamento ambientale delle coste soggette a erosione a Scorpacciate*

**Ol10.3 bis - Tutela delle risorse idriche rappresentate dalle sorgenti e dai pozzi in loc. S.Mamiliano**

#### b) insediamenti

Ol. 10.4 *realizzazione di servizi complementari nel nucleo turistico residenziale delle Cannelle*

#### c) reti infrastrutturali

Ol.10.5 *recupero e valorizzazione della viabilità di accesso locale alle mete turistiche (spiagge, belvedere, torri costiere) per uso pubblico regolamentato*

### 3. Funzioni caratterizzanti

*Le funzioni che caratterizzano l'UTOE 10 sono generalmente quelle della fruizione turistica delle aree di valore paesaggistico; agricole e di serbatoio naturale.*

*Le funzioni turistico - residenziali sono limitate all'attuale estensione degli insediamenti esistenti.*

#### **4. Dimensioni massime ammissibili**

**Negli insediamenti esistenti**

**edilizia aggiuntiva per servizi privati :1.000 mc**

Negli insediamenti esistenti sono ammessi interventi di riqualificazione degli edifici residenziali esistenti con realizzazione di sistemazioni esterne e di strutture pertinenziali, **di attrezzature complementari e nuovi servizi di uso locale eventualmente anche nelle aree limitrofe** secondo modalità che verranno specificate in sede di Regolamento Urbanistico ma che comunque dovranno essere previste nel rispetto degli aspetti paesaggistico- ambientali locali; **Non sono ammesse ulteriori volumetrie edilizie a scopi residenziali civili e produttivi extra-agricoli rispetto a quelle esistenti.**

**Ai soli fini di poter svolgere l'attività di prima captazione delle acque minerali è ammessa la realizzazione di manufatti di servizio nonché il recupero del fabbricato rurale esistente che dovrà mantenere comunque le attuali caratteristiche tipologiche. La dimensione dei manufatti sarà definita dal Regolamento urbanistico che dovrà limitare tali interventi a quelli strettamente necessari all'esercizio dell'attività, fermo restando che l'attività produttiva rappresentata dall'imbottigliamento dovrà svolgersi nell'ambito delle UTOE a dominante insediativa. )**

#### **5. Indirizzi**

Gli indirizzi del PS riguardo all'UTOE 10 - Versanti occidentali concernono l'individuazione e la definizione delle Invarianti, dei Luoghi a statuto speciale, delle prescrizioni sopraordinate ai sensi del PIT e del PTC nonché delle specifiche Salvaguardie che restano vigenti fino all'approvazione finale dello strumento urbanistico di gestione (Regolamento Urbanistico).

##### **5.1 Invarianti**

Sono considerate invarianti della UTOE 10:

- 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;**
- 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) definite nella Tav.7 come ambiti prioritari per la tutela e la valorizzazione del territorio dell'Argentario**

Sono: a) manufatti e aree di elevata qualità ambientale e culturale:

**a.10.1. Torre della Maddalena**

**a.10. 2 Torre di Capo d'Uomo**

**a.10.3 strada di scorreria**

Sono: b) zone esposte ad un elevato livello di rischio ambientale:

**Aree classificate in 3.a e 4.a classe di pericolosità come identificate nelle tavole allegate al quadro conoscitivo ( carta del rischio geologico, carta del rischio idraulico, carta di vulnerabilità delle falde )**

Sono: c.1) aree della conservazione attiva (Aca), così come definito nella tavola 7 di PS:

**Aca. 10.1 Scorpacciate**

**Aca 10.2 Scorpacciate - litorale**

**Aca 10.3 Fosso e torre della Maddalena**

**Aca 10.4 Punta Capo d'Uomo**

**Aca 10.5 Poggio Tondo.**

## **5.2 Luoghi a statuto speciale**

Sono: a) luoghi e itinerari a forte carattere identitario per la comunità locale:

LCI.10.1. Torre di Capo d'Uomo

LCI.10.2. Torre della Maddalena

LCI.10.3. Strada di Scorreria

LCI.10.4. Punta Telegrafo

## **5.3 Altre prescrizioni vincolanti**

Ogni intervento di nuova edificazione sarà realizzabile soltanto in presenza di certificazione dell'A.T.O. che attesti la sussistenza dello standard idrico, tanto per le utenze in atto che per quelle di nuova previsione.

Per le aree esposte al rischio geologico-ambientale, in particolare per franosità ( rischio geologico), per alluvionamento ( rischio idraulico ) e per vulnerabilità all'inquinamento delle falde ( vulnerabilità delle falde ), come identificate nelle tavole allegate al quadro conoscitivo ( carta del rischio geologico, carta del rischio idraulico, carta di vulnerabilità delle falde ), valgono le disposizioni di cui alla scheda 3 del PTC della provincia di Grosseto.

In particolare per le classi di fattibilità 3 ( condizionata) e di fattibilità 4 ( limitata) gli interventi saranno attuabili alle condizioni e secondo le limitazioni definite nella suddetta scheda, al capitolo «Criteri per la prevenzione dal rischio geologico-ambientale.

## **5.4 Salvaguardie**

Fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico sono consentiti unicamente interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, il miglioramento colturale e le

opere di sistemazione del suolo. E' vietato l'ampliamento degli edifici e dei manufatti esistenti, nonchè la realizzazione di nuovi edifici ed annessi agricoli.

Sono esclusi da tali salvaguardie quegli interventi che si rendessero necessari come misure di prevenzione del degrado ambientale (rischio idraulico, rischio idrogeologico) e comunque gli interventi necessari per mettere a norma di legge le preesistenze.

## **Art. 23**

### **Unità di paesaggio**

Le Unità territoriali organiche elementari di cui agli articoli precedenti del presente testo normativo assumono valore di sotto unità di paesaggio, in riferimento all'unità di paesaggio «Pr3 Argentario», individuata dal PTC di Grosseto (cfr. art. 19 - unità e sistemi di paesaggio).

La disciplina contenuta nel PTC di Grosseto e nel presente Piano Strutturale, riferita all'unità di paesaggio PR 3 Argentario, alle sotto unità di paesaggio qui definite e alle Aree di Rilevante Pregio Ambientale di cui agli art. 18 e scheda 8 del PTC e agli articoli 11, commi a ed e del PS, costituisce attuazione e superamento della DCR 19.7.88 n. 296, della DCR 5.3.90 n. 130 e della DCR 8.3.95 n. 240.

Il P.S. al fine di assicurare il mantenimento delle specificità locali ma anche di potenziare le valenze funzionali e di valorizzare pienamente le risorse ambientali e paesistiche di ciascuna sotto-unità, detta indirizzi di guida per gli interventi di tutela e di trasformazione.

Il P.S. stabilisce in particolare i seguenti indirizzi specifici per le sotto-unità individuate:

#### a. UTOE 4: Costa occidentale.

Nella sotto-unità dovranno essere promossi interventi idonei a i fini della regimazione delle acque ,del consolidamento del suolo (in particolare attraverso tecniche di bioingegneria ) e del potenziamento della vegetazione arbustiva esistente.

Dovranno inoltre essere promossi interventi di sistemazione delle aree terrazzate , con particolare attenzione alle aree incolte e quindi maggiormente soggette a rischio di dissesto. Ai fini della salvaguardia e del potenziamento della biodiversità dovranno essere promossi interventi idonei a conseguire il massimo sviluppo dei corridoi di scambio lungo i crinali e i versanti anche attraverso nuove piantumazioni (nelle aree attualmente incolte) che realizzino la continuità delle masse boschive adiacenti.

#### b. UTOE 5: Entroterra del Campone.

Nella sotto-unità dovrà essere evitata la formazione di nuovi centri abitati nonchè la saldatura con l'area urbana esistente e programmata di Porto Santo Stefano .

Nell'area collinare è necessario tutelare e potenziare gli elementi minori che costituiscono la rete di micro-connesione ecologica delle aree collinari attraverso interventi sugli elementi diffusi del paesaggio agrario e sul sistema di fossi e corsi d'acqua .

E' necessario inoltre prevedere interventi idonei a i fini della regimazione delle acque, del consolidamento del suolo (sistemazione dei terrazzi) e del potenziamento della vegetazione arboreo-arbustiva presente.

Dovrà inoltre essere salvaguardata e valorizzata la viabilità locale rurale.

Nell'ambito dei serbatoi di naturalità locali , costituiti da crinali e versanti boscati a prevalenza di macchia alta e querceto, è necessario prevedere interventi volti al mantenimento e al potenziamento della biodiversità (rimboschimenti naturalistici, sistemazione delle fasce di margine ) anche attraverso azioni di monitoraggio e controllo del rischio di incendi. Dovranno inoltre essere valorizzati gli edifici di rilevante valore storico (come Forte Pozzarello ) attraverso adeguate forme di utilizzazione e di adattamento alle esigenze attuali che non ne snaturino i caratteri storici e di inserimento nel paesaggio.

#### c. UTOE 6: Poggi Interni.

Nella sotto-unità dovranno essere tutelati e potenziati i fossi e i corsi d'acqua che costituiscono le principali linee di connessione ecologica tra ambiente costiero ed entroterra collinare. Dovranno inoltre essere promossi interventi volti alla salvaguardia e al potenziamento della biodiversità nell'ambito dei serbatoi di naturalità locali costituiti da crinali e versanti collinari a prevalenza di macchia bassa e gariga anche attraverso azioni di monitoraggio e controllo del rischio di incendi.

#### d. UTOE 7: Versanti collinari delle Piane.

Nella sotto-unità dovranno essere tutelati e potenziati gli elementi minori che costituiscono la rete dei piccoli corridoi ecologici delle aree collinari e di pianura, di particolare rilevanza anche in rapporto ai movimenti dell'avifauna dalla laguna verso il promontorio. Nell'ambito dei serbatoi di naturalità locali, costituiti dai versanti collinari boscati , dovranno essere promossi interventi volti alla tutela e al potenziamento della biodiversità, con particolare attenzione alla sistemazione delle fasce di margine ( realizzazione di fasce arbustive di protezione del bosco) . Dovranno inoltre essere promossi interventi per il recupero delle aree di cava insieme alle ex miniere . Dovranno infine essere promossi interventi di riqualificazione degli insediamenti monastici , con particolare attenzione alla sistemazione di accessi e aree di sosta, nel rispetto delle identità storiche e paesistiche consolidate.

#### e. UTOE 8 : Versanti orientali.

Nella sotto-unità dovrà essere evitata la formazione di nuovi centri abitati e la saldatura con il l'area urbana esistente e programmata di Porto Ercole. Nell'area collinare è necessario prevedere interventi idonei a tutelare e potenziare gli elementi minori che costituiscono la rete di micro-connessione ecologica delle aree collinari attraverso interventi sugli elementi diffusi del paesaggio agrario e sui fossi e corsi d'acqua che costituiscono le principali connessioni tra ambiente costiero ed entroterra collinare. Nell'ambito dei serbatoi di naturalità locali , costituiti da crinali e versanti boscati a prevalenza di macchia alta e querceto, è necessario prevedere interventi volti al mantenimento e al potenziamento della biodiversità (rimboschimenti naturalistici, sistemazione delle fasce di margine, etc.) anche attraverso azioni di monitoraggio e controllo del rischio di incendi ( con particolare attenzione alla manutenzione e sistemazione delle aree limitrofe alle strade carrabili). Dovrà inoltre essere tutelata e valorizzata la rete viaria minore all'interno delle aree agricole.

#### f. UTOE 9: Costa meridionale.

Nella sotto-unità dovranno essere previsti interventi idonei ai fini della regimazione delle acque, del consolidamento del suolo (attraverso tecniche di bioingegneria ) e del potenziamento della vegetazione arbustiva esistente. E necessario prevedere interventi di valorizzazione e riqualificazione della rete di percorrenze locali (strada panoramica e percorsi di risalita lungo le coste rocciose) che collegano punti di particolare pregio panoramico e edifici di valore storico da tutelare e valorizzare (torri costiere ).

#### g. UTOE 10 : Versanti occidentali.

Nella sotto-unità dovranno essere previsti interventi idonei ai fini della regimazione delle acque, del consolidamento del suolo (attraverso tecniche di bioingegneria) e del potenziamento della vegetazione arbustiva esistente.

Dovranno inoltre essere promossi interventi di sistemazione delle aree terrazzate , con particolare attenzione alle aree attualmente incolte e quindi maggiormente soggette a rischio di dissesto.

Dovranno essere promossi interventi idonei a tutelare e potenziare gli elementi minori che costituiscono la rete dei piccoli corridoi ecologici dei versanti costieri. E' necessario prevedere interventi di valorizzazione e riqualificazione della rete di percorrenze locali (strada panoramica e percorsi di risalita lungo le coste rocciose). In particolare per la strada panoramica è da prevedere un adeguamento ai fini della sicurezza ambientale, previa verifica di fattibilità tecnica territoriale ed economica, della sistemazione e ripristino da frane, smottamenti e da tutti i problemi di natura geomorfologica, idrogeologica, paesistico-ambientale, e trasportistica.

## **Capo IV -Sistemi funzionali**

### **Art. 24** **Caratteri definitori**

Il PS , come riportato nella Tav. 4, disciplina quattro sistemi funzionali prioritari per il territorio di MonteArgentario : 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.

### **Art. 25** **Portualità**

#### **a. Articolazioni**

Il sistema della portualità del comune di MonteArgentario si articola nei tre porti :

- P1 - porto del Valle a Porto Santo Stefano ;
- P2 - porto di Porto Ercole;
- P3- porto turistico di Cala Galera.

Il PS riconosce inoltre l'approdo della Pilarella di Porto Santo Stefano (Porto Vecchio), con funzioni di bacino di ormeggio temporaneo per i residenti e di approdo rifugio per le imbarcazioni in transito.

Fanno parte integrante del sistema della portualità le attività complementari di artigianato nautico e di servizi , e in particolare:

- i nuclei esistenti presso il porto Arturo-Campone basso (ACP 1; ACP 2), il Campone nella zona intermedia (ACP 3) e quello di programma a Campone alto (ACP 4);
- i due nuclei di artigianato a Cala Galera (ACP 5 e ACP 6);
- il nucleo artigianale di Porto Ercole (ACP 7);
- il nuovo Parco dei servizi alla nautica a Cala Galera (ACP 8).



Il sistema della portualità del comune di MonteArgentario è completato dall'area di ormeggio esistente nel canale di Santa Liberata nel territorio comunale di Orbetello, dove esistono attualmente circa 1.000 posti barca.

## **b. Obiettivi specifici**

### **P.0. Ruolo dei porti**

- Riclassificazioni dei porti di Porto Santo Stefano e di Porto Ercole come porti di rilevanza regionale, II categoria, III classe, sulla base delle verifiche con gli Enti competenti;

### **P.1 Porto del Valle**

- mantenimento della multifunzionalità con potenziamento del settore della nautica da diporto e incremento del trasporto passeggeri anche attraverso la possibilità di attracco di navi crociera
- dismissione della sezione commerciale, con eventuale rilocalizzazione da concertare con le amministrazioni competenti
- conferma del porto come unico punto di imbarco dei passeggeri con auto al seguito per l'isola del Giglio, con la contestuale adozione di misure atte a ridurre la pressione del traffico privato, in particolare con la riduzione da 4 a 2 degli ormeggi per le navi traghetto;
- mantenimento dei collegamenti esistenti con Giglio e Giannutri sia con navi traghetto che con motobarche

### **P.2 Porto Ercole**

- elevazione della qualità complessiva del sistema porto-waterfront per recuperare un vantaggio competitivo rispetto alle altre località di eccellenza turistica
- riordino complessivo delle attività che a diverso titolo, regolamentato o no, investono lo specchio acqueo, anche al fine di elevare il livello di sicurezza
- mantenimento della multifunzionalità con potenziamento del settore della nautica da diporto, razionalizzazione del settore della pesca e conferma delle funzioni di ormeggio per i residenti
- incremento della dotazione dei servizi e in particolare della offerta di parcheggi, anche attraverso il recupero dell'area industriale dismessa ex Cirio come indicato nelle Azioni programmatiche del PTC.

### **P.3 Cala Galera**

- elevazione della qualità complessiva del sistema porto- entroterra per recuperare un vantaggio competitivo rispetto alle altre località di eccellenza turistica
- conferma della funzione attuale di porto turistico orientato verso imbarcazioni di dimensioni medie e grandi
- riqualificazione degli spazi di affaccio sul porto e loro reintegrazione al sistema degli spazi pubblici urbani
- riordino e riqualificazione dell'area destinata alle attività artigianali
- realizzazione di un Parco di Servizi integrati per la Nautica
- riqualificazione dell'insenatura esterna al porto anche attraverso misure di rinaturalizzazione e di sistemazione ambientale che consentano di ripristinare l'uso per la balneazione

#### P.4 approdo Pilarella a P.S.Stefano

- conferma delle funzioni attuali di ormeggio temporaneo per i residenti e di approdo rifugio
- messa in sicurezza dagli agenti marini, attraverso opere di difesa del lungomare e della piazza, mediante frangiflutti galleggianti anche con soluzioni sperimentali « a pelo d'acqua» che dovranno comunque salvaguardare i valori paesaggistici

#### P.5 area di ormeggio a Santa Liberata

- razionalizzazione dell'area di ormeggio, con la messa in sicurezza del canale attraverso il mantenimento della funzionalità idraulica
- realizzazione di uno scalo di alaggio pubblico, nei pressi della piazzola di sosta esistente, al fine di alleggerire il congestionamento del porto del Valle nei periodi di punta
- messa in opera delle misure necessarie per ridurre gli effetti ambientali dell'ormeggio nei confronti del sistema lagunare

#### Acp.1: nucleo artigianale Campone 1

- razionalizzazione delle attività artigianali a Porto Arturo con allargamento della viabilità di ingresso alla banchina Toscana
- realizzazione di un nuovo nucleo di terziario e servizi alle imprese per il «microdistretto della nautica»

#### Acp.2 : nucleo artigianale Campone2

- riqualificazione delle attività esistenti con potenziamento delle dotazioni di opere di urbanizzazione primaria e secondaria

#### Acp.3: nucleo artigianale Campone 3

- riqualificazione delle attività esistenti con realizzazione di un nuovo polo di centralità locale, dotato di piazza, parcheggi e servizi

#### Acp.4: nuovo nucleo di Campone alto

- realizzazione di un secondo nucleo di terziario e servizi alle imprese per il «microdistretto della nautica»

#### Acp.5: nucleo artigianale di Cala Galera 1

- razionalizzazione e potenziamento delle attività di artigianato e di servizio alla nautica
- riqualificazione dello spazio di affaccio sulla zona portuale

#### Acp.6: nucleo artigianale di Cala Galera2

- risanamento urbanistico con mantenimento e sviluppo delle funzioni di servizio alla nautica

## Acp.7 : il nucleo artigianale di Porto Ercole

- razionalizzazione delle attività artigianali esistenti con allargamento della viabilità di servizio al porto

## Acp.8: Parco Integrato dei Servizi alla nautica

- realizzazione di uno spazio multifunzionale per attività terziarie, di servizi innovativi alle imprese, di promozione imprenditoriale nel campo turistico, di attività formative e di ricerca, di attività espositive e parcheggi .

## c. Dimensioni di programma

### P1 - Porto del Valle :

posti barca : sezione specializzata di porto turistico, 500 posti barca; sezione riordino porto esistente: 200 posti barca; sezione pesca : 50 posti barca; parcheggi per sezione porto turistico: 0,6 posti auto per posto barca.

### P2 - porto di Porto Ercole:

posti barca : sezione specializzata di porto turistico, 500 posti barca; sezione riordino porto esistente: 700 posti barca; sezione pesca : 50 posti barca; parcheggi per sezione porto turistico: 0,7 posti auto per posto barca.

### P3 - porto turistico di Cala Galera :

posti barca :conferma 750 posti barca esistenti ;  
parcheggi : 500 posti auto.

## d. 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.**

### a. Articolazioni

Il sistema della mobilità si impernia sul corridoio plurimodale di collegamento tra l'ingresso da Orbetello a Terrarossa, l'ingresso a S.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.

Impostata su tale corridoio, la rete viaria di programma si articola con riferimento alla seguente gerarchia funzionale :

- a. viabilità extraurbana : primaria ( categoria C, DPR 285/92);  
di collegamento ( categoria F );  
di accesso ( categoria F );  
strade locali a traffico limitato.
- b. viabilità urbana : primaria ( categoria E );  
di circonvallazione ( categoria F );  
di bordo ( categoria F );  
di collegamento ( categoria F );
- c. piste ciclabili;
- d. percorsi pedonali urbani e di accesso alle mete turistiche.

Il PS identifica inoltre:

- e. gli accessi territoriali: AT 1 - Giannella;  
AT 2 - Terra Rossa;  
AT 3 - Feniglia.
- f. gli accessi urbani: AU.1 Porto S. Stefano  
AU. 2 Porto Ercole.
- g. i nodi di interscambio per la mobilità: NI.1 Valle;  
NI.2 S. Liberata;  
NI.3 Terra Rossa;  
NI.4 Podere Feniglia;  
NI.5 P. Ercole - S. Rocco.

## **b. Obiettivi specifici**

Il Comune di MonteArgentario dovrà dotarsi di un Piano del traffico e della Mobilità come previsto dal PTC, art.34, comma 6. In tale ambito verranno assunti i seguenti obiettivi:

### **b.1 Potenziamento delle reti della mobilità**

Il PS assicura per il territorio di Monte Argentario una efficace interconnessione con i servizi di trasporto pubblico tra la stazione ferroviaria di Orbetello e il porto di Porto Santo Stefano. A questo scopo utilizza il sedime della ex ferrovia destinandolo a corridoio di trasporto pubblico intensivo su gomma .

Nei periodi stagionali e settimanali di sottoutilizzazione del trasporto pubblico viene incentivata una mobilità alternativa attraverso piste ciclabili protette, in particolare lungo lo stesso tracciato della ex ferrovia utilizzato alternativamente rispetto al trasporto pubblico.

Il PS prevede altri interventi di sviluppo della viabilità per migliorare la funzionalità della rete esistente, in particolare per evitare l'attraversamento dei centri abitati di Porto Santo Stefano e di Porto Ercole per il traffico veicolare diretto alla costa e per ridurre la vulnerabilità della rete viaria rispetto ad eventi calamitosi.

In particolare prevede di realizzare una circonvallazione a CalaGalera-Porto Ercole e una bretella di aggiramento di Porto Santo Stefano che collega la valle del Pozzarello con la radice della valle del Campone.

### **b.2 Riorganizzazione degli accessi urbani e territoriali**

Al fine di favorire la intermodalità, il PS localizza due nodi attrezzati di interscambio in corrispondenza rispettivamente dell'ingresso di Santa Liberata e di Terrarossa . Le funzioni principali di tali «porte di accesso « territoriali sono quelle del parcheggio, anche per sosta dei campers e delle fermate per gli autobus, con attrezzature complementari di servizio destinate ad arricchire il ruolo urbanistico e territoriale dei nodi previsti.

Un terzo nodo di interscambio è localizzato in corrispondenza dell'attacco con il tombolo di Feniglia, configurandosi come area di servizio all'ingresso del parco-pineta e alla pista ciclabile interna.

Il PS individua inoltre due aree con il ruolo di ingresso urbano rispettivamente per Porto Santo Stefano e per Cala Galera-Porto Ercole. In queste aree sono da prevedere servizi di accoglienza, parcheggi di interscambio per il trasporto pubblico, servizi complementari.

### **b.3 Potenziamento della offerta di parcheggi**

Il PS prevede un deciso potenziamento della offerta di parcheggi articolata nella seguenti tipologie : parcheggi pubblici territoriali; parcheggi pubblici urbani; parcheggi pubblici locali. Inoltre incentiva la offerta di parcheggi in rimessaggi privati, in modo complementare al rimessaggio barche.

L'offerta di parcheggi va resa flessibile in funzione della intensità della domanda, considerando tre differenti regimi : condizioni ordinarie; nella stagione turistica; nei periodi di punta e per grandi eventi.

L'offerta di parcheggi si diversifica inoltre in funzione delle seguenti categorie di domanda: residenti permanenti; residenti stagionali; utenti urbani; escursionisti per le isole; turisti nautici; turisti giornalieri.

-Obiettivo di fondo delle strategie di offerta dei parcheggi è comunque di disincentivare la domanda di parcheggi urbani per gli escursionisti verso le isole e per i turisti giornalieri, e di privilegiare la domanda portata dai residenti e dagli utenti urbani .

### **c. Dimensioni di programma**

Il PS, in attuazione dell'obiettivo b.3, programma il raggiungimento della disponibilità di 10.000 posti auto di accesso pubblico (parcheggi pubblici e di uso pubblico) nella stagione estiva - periodo di maggiore domanda - articolati nella seguenti tipologie :

1. parcheggi pubblici territoriali, 3.000 posti auto, così ripartiti
  - 1.1 parcheggi per le «porte di accesso» territoriali : 1.250 posti auto
  - 1.2 altri parcheggi: 1.750 posti auto
2. parcheggi pubblici urbani: 3.500 posti auto, così ripartiti:
  - 2.1 parcheggi a servizio delle sezioni di porti turistici: 1.150 posti auto;
  - 2.2 altri parcheggi: 1.850 posti auto;
  - 2.3 parcheggi pubblici pertinenziali alla residenza: 465 posti auto
3. parcheggi pubblici locali: 1.500 posti auto.
4. *parcheggi privati di accesso pubblico nei rimessaggi in località Valle del Campone (periodo estivo), per complessivi 2.000 posti auto.*

### **d. Invarianti**

Il PS assume come invarianti strutturali per le infrastrutture della mobilità:

- 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 ( si veda art. 23, comma c, ultimo alinea)

### **e. Salvaguardie**

Il sedime della ex ferrovia e il tracciato della pista ciclabile di programma vanno sottoposti a vincolo preventivo.

### a. Articolazioni

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.

### b. obiettivi specifici

b.0. Le strategie del turismo vanno indirizzate in modo da contrastare lo scivolamento verso fasce di domanda meno qualificate e la congestione dovuta ad un eccesso di presenze in un ristretto periodo di tempo. Al tempo stesso devono suscitare nuove forme di domanda in grado di dilatare la stagione turistica.

#### b.1. mete culturali e ambientali

Il PS cura la tutela e la valorizzazione delle mete culturali e ambientali, come individuate nella tav.3 e nelle schede identificative del quadro conoscitivo ( MC: mete culturali e siti storici; MA: Mete ambientali ). A tal fine rinvia ai successivi atti della pianificazione la definizione delle modalità di accesso più adeguate per garantire la fruizione pubblica compatibilmente con l'obiettivo di una corretta conservazione dei beni così identificati

#### b.2 spiagge

Il PS cura la tutela e la valorizzazione delle spiagge come individuate nella tav.3 e nelle schede identificative del quadro conoscitivo. A tal fine rinvia alle specificazioni dei sottosistemi funzionali integrati la definizione degli interventi e delle modalità di accesso più adeguati per garantire la fruizione pubblica compatibilmente con l'obiettivo di una corretta conservazione dei beni così identificati

#### b.3 alberghi e poli alberghieri integrati

Il PS incentiva la realizzazione di alberghi considerati come attrezzature determinanti per lo sviluppo della economia locale, e come tali da sottoporre allo snellimento delle procedure autorizzative sul modello dello sportello unico per le imprese.

- Il PS promuove in particolare la realizzazione di poli alberghieri integrati, intesi come produzione contestuale degli spazi di ricettività e di servizi complementari in grado di attrarre utenze aggiuntive rispetto a quelle del turismo abituale. L'obiettivo è di contribuire a destagionalizzare l'utenza e incentivare significativamente lo sviluppo della economia e della occupazione nel territorio comunale.

- Per le iniziative che ricadono all'interno del territorio aperto, si prevede di ricorrere ad una procedura di valutazione fondata su i seguenti criteri: affidabilità dell'iniziativa; contributo alla destagionalizzazione delle utenze; conformità a vincoli ambientali; compatibilità ai requisiti urbanistici; benefici economici e sociali indotti ; qualità dei progetti presentati.

Saranno ammissibili le iniziative che rispondono positivamente ai criteri enunciati o che comunque dimostrano di poter meglio bilanciare gli obiettivi di sostenibilità ambientale con quelli di sviluppo duraturo dell'occupazione e della economia, e che dimostrano una adeguata qualità progettuale. La loro localizzazione dovrà avvenire in prossimità e a completamento, ricucitura e riqualificazione delle aree urbanizzate esistenti e di programma, con funzione di cerniera all'accesso delle mete turistico-ambientali. Per questi interventi si rinvia comunque obbligatoriamente alla Conferenza Tecnica Integrativa di cui all'art. 44 comma c.

In generale il PS incentiva la riconversione senza aumenti di cubatura da usi residenziali e altri usi in alberghi e residenze turistiche alberghiere da considerare come quote aggiuntive rispetto a quelle previste esplicitamente nel calcolo delle dimensioni massime ammissibili, rinviando al R.U. la disciplina delle trasformazioni.

b.4 Insedimenti turistici

Il PS conferma gli insediamenti turistici esistenti come individuati nella tav.4. Per questi insediamenti non prevede ulteriori espansioni, ma solo il miglioramento degli standards abitativi e urbanistici, anche attraverso la realizzazione di attrezzature complementari e con lo sviluppo di centri di servizio di interesse locale.

Si prevede comunque il ricorso a Piani di Riqualificazione Ambientale di cui all'art.44 comma b4, come strumenti preventivi subordinati al parere vincolante della Conferenza Integrativa dei Servizi di cui all'art.44, comma c.

b.5 Altre mete di attrazione

Il PS prevede la realizzazione di mete di attrazione turistica compatibili con l'immagine di qualità che si intende perseguire per il sistema Argentario. In particolare prevede la realizzazione di due nuovi centri congressi, localizzati rispettivamente a Cala Galera e Porto Santo Stefano; nuovi spazi per lo spettacolo sia a Porto Santo Stefano che a Porto Ercole; spazi per la cultura, e specificatamente il museo immateriale di Forte Stella, il museo della archeologia subacquea alla Fortezza di Porto Santo Stefano, la Grotta del Granduca a Punta degli Stretti, e un centro espositivo integrato con attrezzature ricettive per il Forte di Pozzarello; spazi per lo sport quali la "Cittadella dello sport" alle Piane e il centro sportivo a Porto Ercole. L'Osservatorio astronomico a Poggio Tondo.

b.6. Agriturismo

IL PS incentiva lo sviluppo delle attività di agriturismo in conformità con quanto previsto dalla L.R.n.76/94 ed il PTC. A tal fine rinvia al Regolamento Urbanistico la relativa disciplina.

### **c. Dimensioni di programma**

- *Al fine di garantire una adeguata offerta dei servizi pubblici, Il PS segnala la opportunità di non oltrepassare la soglia complessiva di 30.000 presenze nei periodi di punta della stagione turistica*

- Per gli insediamenti alberghieri, il PS prevede una dotazione complessiva tra esistenti e programmati di 2.250 posti letto per l'intero territorio comunale. A questi vanno inoltre aggiunti i 250 posti letto offerti attraverso le residenze turistico alberghiere, per un totale di 2.500 posti letto.

*I 1.200 posti letto aggiuntivi saranno articolati secondo le due tipologie prevalenti di poli alberghieri integrati e di alberghi tradizionali, secondo quote da determinare in funzione delle specifiche opportunità del settore.*

### **d. Invarianti**

Il PS assume come invarianti strutturali per il sistema del turismo:

- **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.**



## **Art. 28**

### **Ecosistemi e paesaggio**

#### **a. Articolazioni**

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

Le reti xerofile sono costituite dalle principali direttrici di connessione ecologica di crinale a dominanza di specie vegetali degli ambienti caldi distinte gerarchicamente a seconda della consistenza e del grado di conservazione . La rete igrofilo-mesofila è costituita dalla rete di connessioni a dominanza di specie vegetali proprie degli ambienti umidi e freschi lungo le principali direttrici di connessione interambientale costituite da fossi, torrenti e impluvi . Le intersezioni tra i diversi elementi costituiscono i punti nodali di scambio della rete.

#### **b. Obiettivi specifici**

- b.1 mantenimento e potenziamento della continuità biologica da ottenersi attraverso interventi di ristrutturazione ambientale e di nuovo impianto vegetazionale nelle aree degradate e abbandonate al fine di garantire e potenziare la connessione ecologica interambientale.
- b.2 risarcimento ambientale , inteso come minimizzazione e compensazione degli impatti ambientali legati alla presenza di infrastrutture e insediamenti da realizzarsi attraverso la realizzazione di impianti arborei e arbustivi con specie vegetali ad elevata resistenza alle emissioni atmosferiche e sonore nonché attraverso la tutela delle aree agricole come aree di filtro tra aree ad elevata naturalità e insediamenti costieri.
- b.3 risanamento ambientale delle aree in dissesto idro-geomorfologico mediante realizzazione di opere di sostegno del suolo, drenaggio e messa in sicurezza di versanti terrazzati e ad elevata pendenza .
- b.4 valorizzazione dei beni territoriali di interesse storico culturale attraverso la riqualificazione ed il potenziamento della rete di percorrenze finalizzate alla fruizione turistico-ricreativa del territorio.

- b.5 riqualificazione ambientale estesa a tutta la sponda di affaccio alla laguna interessata dalle recenti opere di bonifica . Tutta la zona dovrà essere sottoposta al piano di riqualificazione ambientale di cui all'art.51, comma b4.

### **c. Dimensioni di programma**

#### **c.1 formazioni boschive**

L'elemento minimo per la costruzione di nuovi impianti a bosco e il recupero e la ristrutturazione di quelli esistenti è costituito dalla «parcella»; il tipo di formazioni boschive e la densità della parcella base variano a seconda delle condizioni ecologiche della stazione di appartenenza. Le dimensioni delle parcelle variano da un minimo di m 25 ad un massimo di m 40.

#### **c.2 impianti di protezione e compensazione**

Lo spessore minimo delle fasce boscate ad alta densità di impianto destinate alla minimizzazione e alla compensazione degli impatti ambientali è pari a m 25 per le barriere alte ( prevalenza di specie arboree).

### **d. Invarianti**

Il PS assume come invarianti strutturali per il sistema ambientale e paesistico:

- 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.

## **Capo V Sottosistemi funzionali integrati**

### **Art. 29** **Caratteri definitivi**

I Sottosistemi Funzionali Integrati ( SSFI) costituiscono specificazioni dei sistemi funzionali caratterizzate dalla complementarietà delle azioni di trasformazione degli assetti funzionali previste dal PS. 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 secondo il seguente elenco:

#### **a. Portualità**

SSFI. 1 - Porto del Valle -Campone

SSFI. 2 - Cala Galera

SSFI. 3 - Porto Ercole

#### **b. Mobilità**

SSFI. 4 - Corridoio lagunare

SSFI. 5 - Parcheggi

#### **c. Turismo**

SSFI. 6 - Spiagge

SSFI. 7 - Cittadella dello Sport

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

SSFI. 8 - Parco dell'Argentiera

SSFI. 9 - Grande Parco dell'Argentario

Per ogni SSFI il Piano Strutturale definisce:

1. Articolazioni

2. gli obiettivi locali;

3. le dimensioni di programma

4. gli indirizzi di piano, relativamente all'individuazione di:

4.1 Schemi direttori

4.2 Invarianti

4.3 Altre prescrizioni

## **Art. 30**

### **SSFI.1 - Porto del Valle-Campone**

#### **1. Articolazioni**

Il sottosistema funzionale integrato Porto del Valle- Campone è mirato a migliorare le condizioni di esercizio del complesso delle attività e delle funzioni legate al principale porto comunale, nonché dell'insieme delle attività indotte e complementari originate nell'intorno urbano e territoriale.

Si articola in due distinte unità funzionali come evidenziato nello schema generale in allegato (SSF.1 - scheda grafica n.1):

- SSFI.1.1 - Porto del Valle
- SSFI.1.2 - Campone,

L'unità funzionale - SSFI.1.1 - Porto S.Stefano è riferita all'area portuale del Valle comprensiva dello specchio d'acqua e dello spazio urbano d'affaccio. Al suo interno si riconosce come opera pubblica determinante il prolungamento del molo Garibaldi (ATS 1.1.1) necessario per garantire condizioni di sicurezza allo spazio d'acqua portuale del Valle e per consentire la razionalizzazione e lo sviluppo delle attività d'acqua e di terra.

L'unità funzionale - SSFI. 1.2 - Campone è riferita all'intorno della strada del Campone dall'area del Valle all'innesto con la via Panoramica. Assume come opera determinante la riqualificazione e il potenziamento della viabilità con la contestuale sistemazione degli spazi di pertinenza ai servizi locali.

#### **2. Obiettivi locali**

La definizione degli obiettivi locali riguarda in particolare la previsione di azioni complementari alle opere di interesse pubblico determinanti sopraindividuate. Costituiscono l'articolazione degli obiettivi specifici enunciati per ogni sistema funzionale.

Unità funzionale SSFI.1.1 - Porto S.Stefano:

AT.1.1.1 realizzazione di servizi dedicati alla pesca professionale, a tutela delle attività esistenti;

- AT.1.1.2 realizzazione del nuovo porto turistico come sezione specializzata all'interno del porto esistente
- AT.1.1.3 riordino delle attività nautiche locali all'interno del bacino acqueo di Porto Arturo, con particolare riguardo all'offerta di ormeggi pubblici per i residenti
- AT.1.1.4 riorganizzazione dell'intero comparto delle attività di trasporto delle isole, sia riguardo a quelle a terra, che debbono essere riaggregate e meglio disposte anche al fine di liberare piazzale Candi dagli ingombri attuali sia riguardo a quelle a mare; per il futuro, è da prevedere una diversa collocazione dell'approdo di imbarco per i traghetti, da attuarsi come intervento più a lungo termine una volta garantite nuove condizioni sicurezza per l'intero specchio acqueo;
- AT.1.1.5 dismissione delle attuali funzioni commerciali sulla banchina Toscana, attività in forte diminuzione sia in termini di merci movimentate che di valore aggiunto alla economia locale, e contestuale rilocalizzazione della sezione dedicata alla pesca professionale;
- AT. 1.1.6 *riqualificazione e ampliamento dell'area dei cantieri navali nei pressi di Porto Arturo, con l'obiettivo di tutelare le attività economiche locali e gli equilibri occupazionali e di migliorare le condizioni di accesso veicolare e pedonale dell'intero arco portuale;*
- AT.1.1.7 realizzazione di un centro di servizi alle imprese (Infobusiness) nell'area retrostante al parcheggio di ingresso al Valle (piazzale S. Andrea);
- AT.1.1.8 ristrutturazione dell'area del capannone Varoli al fine di ricavare un parcheggio multipiani a servizio del previsto porto turistico e dell'area commerciale di via Roma , con annesso centro di servizi di accoglienza per i turisti ( Infobox)
- AT.1.1.9 *riqualificazione e ampliamento dell'intero sistema di spazi pubblici di affaccio al porto del Valle, da piazzale Candi alla radice dei moli Garibaldi e di sottoflutto, da realizzarsi con l'obbligo di dare continuità e coerenza alle relazioni tra centro storico (Fortezza di P. S. Stefano), lungomare dei Navigatori, piazzale Candi, porto Arturo (porto dei residenti locali), via Roma, parco di villa Varoli (centro anziani), piazzale di S. Andrea, centro servizi 'Infobusiness', spazio di servizi privati e dello spettacolo nell'area della ex cava, innesto della passeggiata pedonale per Forte Pozzarello (centro espositivo e ricettivo), banchina Toscana (possibile attracco per i traghetti alle isole);*
- AT.1.1.10 ristrutturazione del nodo di intersezione tra il traffico di penetrazione al centro abitato e quello diretto all'imbarco per le isole, con contestuale

risoluzione degli accessi tramite il corridoio di trasporto pubblico integrato, dal suo ingresso dalla galleria per la spiaggia della Cantoniera al suo terminale posto in corrispondenza della conclusione di via Roma su piazzale S. Andrea. La ristrutturazione dovrà portare anche all'allargamento della sede viaria per consentire una più agevole manovra di ingresso per il traffico diretto alla Banchina Toscana

#### Unità funzionale - SSFI. 1.2 - Campone

- AT. 1.2.1 potenziamento della via del Campone, con ampliamento dove possibile della sede stradale e miglioramento generalizzato delle attrezzature al contorno, quali spazi di sosta, stazioni di fermata per le linee del trasporto pubblico locale, marciapiedi protetti per il tratto urbano di tale via, in particolare dal nucleo di servizi sportivi e commerciali del Pispino e dell'attuale piscina comunale coperta fino al cimitero comunale;
- AT. 1.2.2 *manutenzione e ripristino ambientale del fosso del Campone, anche al fine di ristabilirne il ruolo ecologico di connessione umida lineare; tale azione appare fattibile in particolare per il tratto alto di tale corso d'acqua e per la sponda destra, a confine con l'area militare;*
- AT 1.2.3 *realizzazione di un centro locale di servizi pubblici in corrispondenza della connessione tra la via del Campone e la via extraurbana di accesso alla bretella di collegamento Pozzarello - Campone;*
- AT.1.2.4 *razionalizzazione e potenziamento dell'attuale concentrazione di servizi locali (piscina al coperto e servizi sportivi privati) come Centro locale di servizi;*
- AT.1.2.5 realizzazione di un nuovo polo di servizi alle imprese alla testata verso l'interno della valle del Campone e dell'intero sistema insediativo e produttivo

### 3. Dimensioni di programma

#### SSFI.1.1 - Porto del Valle

- numero massimo posti barca nella sezione specializzata di porto turistico: 500
- parcheggi dedicati al porto turistico: nel rispetto dello standard di 0,6 p.auto/p.barca, con possibile collocazione lungo l'attuale banchina Candi (per 100 p.auto), e come quota parte all'interno del parcheggio multipiano nell'area dell'ex capannone Varoli (per 200 p.auto);
- parcheggi urbani, : 550 p.auto, cos" distribuiti:
  - parcheggio nell'area dell'ex capannone Varoli: 100 p.auto;
  - parcheggio nell'area del piazzale S. Andrea: 200 p. auto;
  - parcheggio nell'area a ridosso della banchina Toscana: 150 p. auto.
  - parcheggio nell'area della ex cava: 100 p. auto.

## 4. Indirizzi di piano

Gli indirizzi del PS riguardo al Sottosistema Funzionale Integrato 1. Porto Santo Stefano-Campone concernono la definizione degli schemi direttori, intesi come schemi di inquadramento degli assetti funzionali previsti, delle invarianti, delle altre prescrizioni, delle salvaguardie che restano vigenti fino all'approvazione finale del Regolamento Urbanistico.

### 4.1 Schemi direttori

#### Unità funzionale SSFI.1.1 - Porto del Valle.

Il PS definisce 3 schemi direttori, come da schede grafiche allegate, relativi a:

- lo Schema di Assetto (SSFI.1.1, scheda grafica n.2) comprensivo delle previsioni riguardo al sistema della mobilità di accesso e interna all'area di interesse, delle previsioni di parcheggi a servizio del porto, urbani e di interesse locale;
- il sistema degli spazi pubblici e dei percorsi pedonali e ciclabili, come da scheda grafica allegata (SSFI 1.1- scheda grafica n. 3)
- il sistema delle attività d'acqua e delle aree di servizio a terra (SSFI 1.1 - scheda grafica n. 4).

Tramite tali schemi, il PS indica la natura prescrittiva e indicativa di ogni previsione di programma.

In particolare, hanno valore prescrittivo:

- le previsioni di localizzare nell'area a ridosso di piazzale S. Andrea il centro di servizi alle imprese (Infobusiness);
- le previsioni di trasformazione dell'attuale capannone Varoli in parcheggio multipiano e servizi complementari;
- le previsioni di riqualificazione a uso pubblico e pedonale di piazzale Candi.
- la previsione di utilizzare l'intero sedime dell'ex tracciato ferroviario come sede del corridoio di trasporto pubblico integrato;
- l'articolazione dello spazio d'acqua e le localizzazioni proposte per la sezione specializzata di porto turistico, l'approdo dei traghetti per le isole e l'area specializzata per la pesca professionale;

Hanno valore indicativo:

- *le previsioni di trasformazione dell'area della ex cava a complesso di servizi privati, commerciali e ricreativi, comprensivo di parcheggio di uso pubblico;*
- *le previsioni di trasformazione dello spazio a ridosso della banchina Toscana come area a parcheggio multipiano di uso pubblico;*
- *i percorsi previsti a collegamento tra la passeggiata per Forte Pozzarello e il fronte portuale, nonché le connessioni suggerite per il parco di Villa Varoli e il centro storico di P. S. Stefano;*

Hanno infine valore prefigurativo le previsioni planimetriche contenute nella scheda grafica allegata n.5 - Porto del Valle, prefigurazioni d'assieme.

#### Unità funzionale SSFI.1.2 - Campone

Il PS definisce 1 schema direttore, relativo allo schema di assetto complessivo dell'area e comprensivo delle previsioni riguardo al sistema della mobilità di accesso e interna all'area di interesse, alle previsioni di parcheggi, urbani e di interesse locale, (SSFI 1.2 - scheda grafica n. 5).

### **4.2 Invarianti**

#### Unità funzionale SSFI.1.1 - Porto del Valle

**- la destinazione d'uso a sede del corridoio pubblico integrato dell'ex tracciato ferroviario dalla galleria della spiaggia Cantoniera all'ex area della stazione ferroviaria;**

**- il percorso pedonale di collegamento tra la Fortezza e la radice del molo Garibaldi;**

**- la conservazione della attuale conformazione del muro di sostegno della strada su piazzale Candi.**

#### Unità funzionale SSFI.1.2 - Campone

**- il potenziamento di via del Campone, inteso come allargamento della sede viaria e potenziamento delle condizioni di servizio al contorno in termini di spazi di sosta, aree per le fermate del trasporto pubblico locale e messa in sicurezza dei percorsi pedonali di bordo in particolare nei tratti urbani.**



## **Art. 31**

### **SSFI. 2 - Cala Galera**

#### **1. Articolazioni.**

Il sotto sistema funzionale integrato SSFI.2 - Cala Galera si articola in cinque diversi comparti:

- 2.1 - Porto turistico di Cala Galera, relativo alle attività presenti nell'attuale porto in concessione privata;
- 2.2 - Waterfront, comprensivo del sistema delle attrezzature turistiche e del tempo libero esistenti e di programma;
- 2.3 - Parco di Servizi Integrati per la Nautica
- 2.4 - Area artigianale Boccadoro, relativa al sistema delle attività artigianali e produttive esistenti e di programma;
- 2.5 - Area Sgalera, a monte della attuale S.P. n.2

Il sottosistema funzionale integrato SSFI. 2 assume come opera pubblica determinante il risanamento ambientale dell'area di insabbiamento a ridosso dell'attuale porto turistico inteso come opera in grado di dare soluzione ai fenomeni di degrado ambientale in corso e dunque di consentire il recupero, la razionalizzazione e lo sviluppo delle attività d'acqua e di terra dell'intero comprensorio.

Rivestono ancora carattere di interesse pubblico prioritario :

- le opere di regimazione idraulica del fosso di Boccadoro, concausa dei fenomeni di insabbiamento locale, anche al fine di tutelare l'intera area dal rischio idraulico individuato nel quadro conoscitivo;
- realizzazione della strada di circonvallazione urbana di Porto Ercole, che si distacca dalla SP n. 2 all'altezza di Podere Cala Galera per collegarsi alla strada sotto Poggio delle Forche.

Le relazioni tra il SSFI. 2 - Cala Galera e il SSFI.3 -Porto Ercole sono evidenziate nello schema generale in allegato (SSFI.2, SSFI.3 - scheda grafica n.1).

## 2. Obiettivi locali

### 2.1. *Porto turistico di Cala Galera*

AT 2.1 Messa in sicurezza della bocca del porto contro i fenomeni di possibile insabbiamento.

### 2.2 *Waterfront*

AT 2.2 *realizzazione di un sistema continuo e qualificato di spazi e percorsi pubblici, finalizzato a mettere in relazione la spiaggia di Feniglia, le attrezzature esistenti e di programma sull'antica linea di costa , l'ingresso al porto di Cala Galera e il percorso pedonale di bordo di monte Filippo (elemento di collegamento pedonale con il forte Filippo e il forte di S. Caterina).*

AT 2.3 tutela e il potenziamento dell'attuale pineta esistente alle spalle del waterfront, anche al fine di ricostituire il paesaggio vegetazionale originario e di costituire impianto di protezione e compensazione dei principali impatti ambientali provocati dagli interventi di programma;

AT 2.4 *realizzazione di un centro turistico alberghiero con annesso centro congressi e servizi commerciali;*

AT 2.5 potenziamento dei parcheggi pubblici di servizio al waterfront, nella misura di almeno 400 posti auto;

AT 2.6 *l'adeguamento delle reti elettriche e del sistema di illuminazione pubblica del waterfront, così come delle reti di raccolta e di smaltimento delle acque, dei reflui liquidi e solidi e delle reti di comunicazione;*

### 2.3 - Parco di Servizi integrati per la Nautica:

AT 2.7 la realizzazione di un parco di servizi alle imprese inteso come spazio multifunzionale per attività terziarie, di servizi innovativi e alle imprese, di promozione imprenditoriale nel campo turistico, per attività espositive e per servizi privati complementari;

AT 2.8 la realizzazione di un'area di parcheggio pubblico dedicata alle attività del Parco di Servizi integrati per la Nautica, per almeno 100 posti auto.

### 2.4 - Area artigianale Boccadoro:

AT 2.9 piena attuazione delle previsioni di zona D1 di PRG, per attività produttive: industriali, artigianali e di servizio (verde pubblico, piazza di quartiere e parcheggi), secondo il Piano di Lottizzazione convenzionato adottato ;

AT 2.10 *sviluppo ad uso misto dell'area residua secondo tipologie miste artigianali-residenziali, secondo il modello prevalente nelle aree artigianali locali*

## 2.5 - Sgalera

- AT 2.11 riqualificazione dell'area attualmente compromessa da utilizzazioni abusive come possibile area di sviluppo per attività artigianali di servizio alla nautica da diporto, con rimessaggi coperti e aperti, e connesse attività commerciali
- AT 2.12 *possibile sviluppo dell'area PEEP nella zona compresa tra l'insediamento esistente e l'area attualmente compromessa da utilizzazioni abusive di cui sopra;*
- AT 2.13 la realizzazione di un parco di riconnessione tra l'abitato di Porto Ercole, l'area di Cala Galera e la Feniglia, destinato ad attività ricreative e di servizi al turismo e parcheggi, con possibili attraversamenti di percorsi pedonali, ciclabili, equestri ed eventuale servizio di navetta - bus per la spiaggia di Feniglia (Parco Caravaggio)

## 3. Dimensioni di programma

### A. Porto turistico

- Numero massimo posti barca: 750 p. barca
- Parcheggi dedicati al porto turistico: almeno 500 p. auto, all'interno dell'area portuale e in area limitrofa o contigua.

### B. Centro alberghiero

- insediamento alberghiero integrato da un centro congressi e da servizi :  
12.000 mc

### C. Parco Caravaggio

- superficie complessiva: almeno 60.000 mq
- parcheggi: 300 posti auto pubblici

### D. Area artigianale

Sono fatti salve le seguenti quantità previste dal Piano di Lottizzazione a destinazione artigianale - sottozona D1 in località Cala Galera, adottato dal Consiglio Comunale :

- |   |                   |
|---|-------------------|
| A. volumetria massima per usi produttivi: | 130.000 mc.;      |
| B. servizi pubblici:                      | 4.973 mq, di cui: |
| 1. verde pubblico:                        | 757 mq            |
| 2. piazza di quartiere:                   | 1.123 mq          |
| 3. parcheggi pubblici:                    | 3.093 mq.         |

### E. Area artigianale mista

- |   |           |
|---|-----------|
| volumetria massima                            | 44.000 mc |
| di cui per usi produttivi:                    | 30.000 mc |
| di cui per usi residenziali complementari     | 14.000 mc |
| servizi pubblici : secondo standards di legge |           |

### F. Area PIP-Sgalera

- |   |            |
|---|------------|
| volumetria massima per usi produttivi:        | 40.000 mc. |
| servizi pubblici : secondo standards di legge |            |

### Parcheeggi pubblici

Totale : 1.300 posti auto, di cui  
400 a servizio del waterfront  
100 a servizio del Parco di Servizi integrati per la Nautica  
100 a servizio dell'area artigianale produttiva  
300 a servizio del Parco Caravaggio  
500 p. auto a servizio del porto turistico

#### 4. Indirizzi di piano

Gli indirizzi del PS riguardo al Sottosistema Funzionale Integrato SSFI. 2 Cala Galera concernono la definizione degli schemi direttori, intesi come schemi di inquadramento degli assetti funzionali previsti, delle invarianti, delle altre prescrizioni, delle salvaguardie che restano vigenti fino all'approvazione finale del Regolamento Urbanistico.

La definizione complessiva degli assetti fisici e funzionali dell'intero compendio compreso tra la Strada Provinciale n.2, tra le pendici di Poggio Pertuso, il profilo di costa tra Punta Pertuso e il molo sovraflutto del porto di Cala Galera, le pendici di Monte Filippo, il fronte a terra del porto di Cala Galera, e il fosso Boccadoro fino alla sua confluenza sulla S.P.2, è rinviata alla Conferenza Tecnica Integrativa secondo quanto previsto all'art. 15, comma 6.3, a seguito degli approfondimenti conoscitivi sulle dinamiche ambientali degli studi regionali e provinciali.

##### 4.1 Schemi direttori

*Il PS definisce a titolo indicativo uno schema direttore relativo all'assetto fisico-funzionale, comprensivo delle previsioni riguardo al sistema della mobilità di accesso e interna all'area portuale, delle previsioni di parcheggi a servizio del porto e dell'aria costiera, urbani e di interesse locale. Lo schema direttore viene illustrato nelle due ipotesi di programma - soluzione A (SSFI.2, - scheda grafica n.2), e soluzione B (SSFI.2, - scheda grafica n.3). La scelta tra le due ipotesi di intervento contemplate nei due differenti schemi e le altre possibili è demandata alla Conferenza Tecnica Integrativa.*

Hanno valore **indicativo** le configurazioni planimetriche contenute nella scheda grafica allegata SSFI 2«Cala Galera, prefigurazioni d'assieme», soluzione A e soluzione B, in particolare riguardo al disegno degli spazi e dei percorsi pubblici proposti.

##### 4.2 Invarianti

- la despecializzazione dell'area come contributo alla sua necessaria reintegrazione al centro abitato di Porto Ercole;
- lo sviluppo delle connessioni con il quartiere di edilizia economica e popolare retrostante, anche al fine di favorirne la riqualificazione complessiva;
- la reintegrazione con la spiaggia della Feniglia, da sempre il naturale complemento di Porto Ercole;

- il risanamento delle condizioni di degrado ambientale in particolare per l'area di spiaggia soggetta ad interrimento;
- la riqualificazione morfologica e funzionale dell'area di affaccio sul porto e sulla insenatura naturale.

# Art. 32

## SSFI. 3 - Porto Ercole

### 1. Articolazioni.

Il sottosistema funzionale integrato di Porto Ercole mira principalmente a migliorare le condizioni di esercizio delle attività e delle funzioni del secondo porto comunale per dimensioni e importanza complessiva, nonché dell'insieme delle attività indotte e complementari originate nel suo più immediato intorno urbano e territoriale.

Definisce contestualmente l'assetto fisico e funzionale della fascia urbana di affaccio al porto e dello specchio d'acqua, al fine di recuperare la necessaria integrazione tra funzioni portuali e funzioni urbane.

Si articola in quattro comparti, che corrispondono a specializzazioni funzionali e che si riflettono anche nell'attuazione degli interventi previsti :

- il comparto 3.1 - Porto della Pesca e delle attività cantieristiche;
- il comparto 3.2 - Porto delle attività nautiche locali;
- il comparto 3.3 - Nuovo Porto turistico, come sezione specializzata del porto
- il comparto 3.4 - Opere pubbliche e attrezzature degli spazi complementari

Il sottosistema funzionale integrato SSFI. 3 assume come opera pubblica determinante la realizzazione del prolungamento del molo di sottoflutto necessario per garantire migliori condizioni di sicurezza dello spazio d'acqua portuale e dunque consentire la razionalizzazione e lo sviluppo delle attività d'acqua e di terra.

### 2. Obiettivi locali

La definizione degli obiettivi locali riguarda la previsione di azioni complementare alle opere di interesse pubblico trainate individuate dal PS. Tali obiettivi locali costituiscono l'articolazione degli obiettivi specifici enunciati per ogni sistema funzionale.

#### 3.1 - Porto della Pesca

AT. 3.1            ampliamento dell'attuale banchina del molo, anche al fine di rendere possibile la realizzazione di nuovi servizi per i pescatori;

AT 3.2            *realizzazione di servizi e ricoveri al coperto per i pescatori per i quali è previsto il trasferimento dalla attuale sede*

AT. 3.3 *adeguamento delle reti elettriche a servizio degli ormeggi individuali e del sistema di illuminazione pubblica del molo, così come delle reti di raccolta e di smaltimento delle acque, dei reflui liquidi e solidi delle imbarcazioni e delle reti di comunicazione;*

AT . 3.4 *realizzazione di un nuovo servizio di erogazione del carburante convenzionato per la pesca, a sostituzione dell'attuale, collocato sul molo delle Grotte, da realizzarsi all'estremità del molo Garibaldi e/o di quello di sottoflutto.*

### 3.2 - Porto delle attività nautiche locali

AT 3.5 abbassamento e la bonifica del fondale attuale dinanzi al lungomare Andrea Doria, al fine di rendere più agevole la collocazione dei natanti;

AT 3.6 ampliamento dell'attuale banchina Andrea Doria al fine di ampliare la passeggiata pubblica lungo il bordo del porto;

AT 3.7 *realizzazione degli interventi di arredo urbano relativi alle nuove pavimentazioni degli spazi pubblici davanti all'attuale scuola media; alle opere di arredo e verde lungo la passeggiata; allo spostamento parziale e al ricollocamento più razionale degli attuali pontili;*

AT 3.8 *dotazione di opportuni servizi igienico - sanitari, da collocare all'interno degli spazi dell'ex rifugio antiaereo (grotta a ridosso dell'attuale localizzazione del Genio Civile OO. MM.);*

AT 3.9 *realizzazione di un adeguato impianto di vivificazione delle acque interne al porto, a beneficio dell'intero porto e in modo particolare lo specchio d'acqua della darsena;*

### 3.3 - Nuovo porto turistico

AT 3.10 estensione del banchinamento attuale per tutto il tratto di costa dinanzi all'attuale area ex - Cirio;

AT 3.11 abbassamento dei fondali in funzione delle esigenze del porto

AT 3.12 realizzazione di parcheggi pubblici a servizio del porto, non obbligatoriamente nell'area portuale

AT 3.13 la realizzazione di un'adeguata passerella di collegamento galleggiante tra tali pontili nel tratto di lungo costa oltre gli ex stabilimenti Cirio, da realizzarsi tramite tecnologie a basso impatto ambientale, anche al fine di tutelare la trasformazione naturale costiera, da rinviare alla Conferenza Tecnica Integrativa di cui all'art. 44 comma c, come previsto per l'area ex Cirio (art.15)

AT 3.14 realizzazione delle necessarie reti impiantistiche per il servizio idrico, lo smaltimento delle acque sanitarie, le reti elettriche e di telecomunicazione, il servizio antincendio, lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi;

### 3.4 - Opere pubbliche e attrezzature complementari

AT 3.15 ampliamento dell'attuale strettoia viaria all'altezza della sala d'asta della cooperativa pescatori, al fine di rendere più sicuri i traffici sia veicolari che pedonali ;

- AT 3.16 realizzazione di una nuova illuminazione pubblica, in prosecuzione di quella attualmente in corso di esecuzione sul tratto di lungomare rettilineo;
- AT 3.17 *realizzazione di nuovi interventi di alberature e arredi lungo il tratto di lungomare interessato dal programma;*
- AT 3.18 realizzazione di nuovi pontili a servizio del porticciolo per residenti con il conseguente adeguamento dei fondali
- AT 3.19 riorganizzazione del lungomare come testata conclusiva dell'intero sistema di spazi pubblici che trae origine dall'antico borgo.
- AT 3.20 ripascimento della parte conservata dell'attuale arenile, presenza importante degli equilibri ecologici dell'area e della memoria del luogo.
- AT 3.21 *ristrutturazione dell'attuale scuola sul lungomare Andrea Doria a centro alberghiero e di servizio turistico al porto.*

### **3. Dimensioni di programma**

Numero massimo posti barca nella sezione specializzata di porto turistico  
500 p. barca

Parcheggi dedicati al porto turistico: almeno 350 p. auto, secondo **i seguenti criteri** :

- lungo l'attuale banchina del lungomare Andrea Doria e al piede del borgo di porto Ercole ;
- come quota parte all'interno del parcheggio multipiano nell'area antistante gli ex stabilimenti Cirio ;
- come quota riservata nel parcheggio d'ingresso urbano.

Parcheggi urbani, a servizio delle altre attività portuali e urbane, nei pressi del Porto:

### **4. Indirizzi di piano**

Gli indirizzi del PS riguardo al Sottosistema Funzionale Integrato 3. Porto Ercole concernono la definizione degli schemi direttori, intesi come schemi di inquadramento degli assetti funzionali previsti, delle invarianti, delle altre prescrizioni, delle salvaguardie che restano vigenti fino all'approvazione finale del Regolamento Urbanistico.



#### **4.1 Schemi direttori**

Unità funzionale SSFI.3 - Porto Ercole

Il PS definisce 3 schemi direttori, come da schede grafiche allegate, relativi a:

- l'assetto fisico-funzionale, comprensivo delle previsioni riguardo al sistema della mobilità di accesso e interna all'area portuale, dei parcheggi a servizio del porto, urbani e di interesse locale, (SSFI.3 - scheda grafica n.1)
- il sistema degli spazi pubblici e dei percorsi pedonali e ciclabili, come da scheda grafica allegata (SSFI. 3. - scheda grafica n. 2).
- il sistema delle attività d'acqua e delle aree di servizio a terra (SSFI. 3. - scheda grafica n. 3).

Tramite tali schemi, il PS indica la natura prescrittiva e indicativa di ogni previsione di programma.

In particolare, hanno valore **indicativo**:

- la previsione di localizzazione della sezione specializzata di porto turistico ;
- la previsione di localizzazione del porticciolo a servizio delle attività nautiche dei residenti;
- la localizzazione proposta per la riorganizzazione del settore della pesca professionale;
- la previsione di destinare l'area degli ex stabilimenti Cirio alla realizzazione di un «Centro integrato di attività turistiche e commerciali», che si ponga anche come «centro strategico per la riconfigurazione funzionale e morfologica della struttura portuale di Porto Ercole», secondo quanto stabilito dal PTC (cfr.: PTC, scheda 12 par. 12);
- la riqualificazione dello spazio dell'attuale piazza del Porto e dell'intero sistema di percorsi e spazi pubblici;
- l'allargamento dell'attuale spazio di banchina dall'attuale piazza del Porto a tutto il tratto di lungomare Andrea Doria, anche al fine dare maggiore continuità alla percorribilità pedonale di banchina e maggiore fluidità al traffico veicolare.

**Saranno comunque atti di pianificazione successivi , il Regolamento Urbanistico e il Piano Regolatore del Porto a prefigurare soluzioni progettuali di dettaglio**

Hanno **inoltre** valore indicativo:

- *il tracciato e l'orientamento proposto per il molo di sottoflutto, da sottoporre ad attento studio preventivo di fattibilità e di valutazione degli effetti sul moto ondoso interno ed esterno allo spazio portuale;*
- *la collocazione proposta per i servizi specializzati alla pesca professionale;*
- *il profilo di banchina e l'ampliamento proposto per l'area dei cantieri nautici e dello scalo pubblico d'alaggio, da sottoporre a studio preventivo di fattibilità anche ai fini di tutelare le relazioni funzionali, pedonali e carrabili, lungo l'intero arco di banchina;*
- *il tracciato e l'andamento altimetrico proposto per la bretella di collegamento tra la viabilità di banchina e la strada urbana primaria (via Caravaggio);*
- *la previsione di destinare l'attuale scuola di lungomare Andrea Doria a centro alberghiero e di servizio turistico al porto;*
- *la previsione di utilizzare il bastione S. Barbara come centro espositivo e luogo per eventi culturali;*

*- l'intenzione di collegare tramite un percorso pedonale permanente la piazza 'bassa' di S. Barbara (spazio di banchina antistante il bastione) con la piazza 'alta' (piazza S. Barbara) all'interno del borgo antico;*

Hanno infine valore **indicativo** le configurazioni planimetriche contenute nella scheda grafica allegata «Porto Ercole, prefigurazioni d'assieme» (SSFI. 3. - scheda grafica n. 4) in particolare riguardo al disegno degli spazi e dei percorsi pubblici proposti, **quale possibile soluzione da comparare con altre che dovranno comunque assicurare la riqualificazione di Porto Ercole senza che ne vengano alterate le caratteristiche ambientali e affidando ad una fase successiva le elaborazioni progettuali che dovranno comunque pervenire alla definizione di un assetto per l'area del porto, coerente con le indicazioni degli atti di programmazione sovraordinati quali il P.I.T. e il P.T.C. e conforme alle normative vigenti.**

#### **4.2 Invarianti**

Assumono valore di invarianti:

- **la strategia di riorganizzazione dello spazio portuale secondo il modello di un porto fatto di «tre porti»: il porto dei pescatori e delle attività ittiche, il porto delle attività locali, il porto delle attività turistiche**
- **la risoluzione dei fenomeni di degrado indotti dagli attuali usi non regolamentati dello specchi d'acqua**
- **la conservazione delle caratteristiche ambientali, storiche e paesaggistiche del porto**

# **Art. 33**

## **SSFI.4 - Corridoio lagunare**

### **1. Articolazioni.**

Il sottosistema funzionale integrato SSFI. 4 - Corridoio lagunare, mira principalmente a migliorare le condizioni di accessibilità e a strutturare il complesso di attività esistenti e programmate lungo l'arco costiero settentrionale. In particolare, esso mira a interconnettere gli ingressi da terraferma e i porti di Porto Santo Stefano e di Cala Galera-Porto Ercole.

Intorno a questo canale infrastrutturale complesso - lungo il tracciato della ex ferrovia sono previsti insieme al trasporto pubblico ecosostenibile e pista ciclabile anche i condotti tecnologici primari e il collettore di recapito al depuratore di Terrarossa - si articolano i nodi di scambio e di interconnessione con i contesti locali, che diventano occasione per promuovere la riqualificazione delle urbanizzazioni esistenti e per realizzare attrezzature e servizi complementari.

Il SSFI 4 si articola in tre comparti funzionali:

4.1- Tratta occidentale, dall'ingresso urbano di Porto S. Stefano a Santa Liberata;

4.2 - Tratta centrale, da S. Liberata a Terra Rossa;

4.3 - Tratta orientale, da Terra Rossa all'ingresso urbano di Porto Ercole.

Il SSFI. 4 assume come opera determinante la rifunzionalizzazione dell'ex tracciato ferroviario a sede di un sistema integrato di mobilità pubblica, comprensivo di uso per pista ciclabile e percorso perdonale.

### **2. Obiettivi locali.**

#### **4.1 - Tratta occidentale**

Opere primarie:

AT 4.1.1 Sistemazione del tracciato del corridoio da Santa Liberata a Pozzarello

AT 4.1.2 Realizzazione del parcheggio di interscambio di Santa Liberata e dei servizi complementari

AT 4.1.3 Realizzazione del nodo di interscambio del Valle.

Opere complementari:

AT 4.1.4 Ripristino della sezione funzionale delle gallerie, con rilocalizzazione del collettore fognante

AT 4.1.5 Realizzazione del percorso pedonale complementare al corridoio

AT 4.1.6 Realizzazione del nodo di interscambio di Pozzarello, integrato di servizi e parcheggi

AT 4.1.7 Trasferimento dello scalo di alaggio pubblico di Porto del Valle a Santa Liberata

#### **4.2 - Tratta centrale**

Opere primarie:

AT 4.2.1 Sistemazione del tracciato del corridoio da Terrarossa a Santa Liberata

AT 4.2.2 sistemazione del sistema dei parcheggio di interscambio di Terra Rossa e dei servizi complementari previsti come azioni di recupero delle aree di ex cava

#### Opere secondarie:

AT 4.2.3 realizzazione della pista ciclabile sul bordo laguna, di concerto con il comune di Orbetello

AT 4.2.4 rinaturalizzazione delle aree di colmata della laguna, di concerto con il comune di Orbetello

AT 4.2.5 riqualificazione dell'area di ingresso al centro abitato di Terrarossa

### 4.3 - Tratta orientale

#### Opere primarie:

AT 4.3.1 Sistemazione del tracciato del corridoio da Terrarossa a Porto Ercole, con realizzazione della pista ciclabile affiancata alla sede viaria

AT 4.3.2 sistemazione del parcheggio di interscambio di Feniglia e dei servizi complementari

AT 4.3.3 riqualificazione del nodo di interscambio di S. Rocco.

#### Opere secondarie:

AT 4.3.4 recupero e valorizzazione del cratere della ex cava di Poggio

Polveriera, da integrare funzionalmente con il recupero delle torri minerarie dismesse e degli annessi destinabili a strutture ricettive e servizi

AT 4.3.5 realizzazione del parco lineare «Caravaggio»

### 3. Dimensioni di programma.

Il servizio di trasporto pubblico previsto sulla tratta Terrarossa-Porto del Valle dovrà garantire nei periodi di punta una capacità di almeno 2.000 passeggeri al giorno, riferiti alle ore di picco in corrispondenza degli orari di imbarco e di sbarco dei traghetti

### 4. Indirizzi di piano.

Gli indirizzi del PS riguardo al Sottosistema Funzionale Integrato 4. Corridoio lagunare concernono la definizione degli schemi direttori, intesi come schemi di inquadramento degli assetti funzionali previsti, delle invarianti, delle altre prescrizioni, delle salvaguardie che restano vigenti fino all'approvazione finale del Regolamento Urbanistico.

#### 4.1 Schemi direttori

Il PS definisce3 schemi direttori, come da schede grafiche allegate, relativi alle tre tratte funzionali prefigurate.

#### 4.2 Invarianti

**Garantire la interconnessione tra i diversi sistemi di mobilità di accesso a Monte Argentario.**

# Art. 34

## SSFI.5 - Parcheggi

### 1. Articolazioni.

Il sottosistema funzionale integrato SSFI.5 - Parcheggi mira a ridurre in maniera sostanziale la cronica carenza di aree per la sosta delle auto all'interno del territorio comunale. A tal fine articola le previsioni di programma nei seguenti comparti:

- SSFI. 5.1 Parcheggi Territoriali, comprensivo dei parcheggi previsti nelle porte d'accesso e nelle altre collocazioni territoriali
- SSFI. 5.2 Parcheggi Urbani, comprensivo dei parcheggi previsti a servizio dei porti turistici e dei parcheggi urbani
- SSFI. 5.3 Parcheggi Locali, come insieme degli spazi di sosta previsti in ambito urbano con destinazione pubblica.

### 2. Dimensioni di programma

#### Parcheggi territoriali

Posti auto pubblici complessivi: 3.000, di cui:

1.1 nelle porte di accesso:

S. Liberata: 600 posti auto

Terra Rossa: 400 posti auto

Feniglia 250 posti auto

---

totale: 1.250 posti auto

1.2 altri parcheggi:

a servizio della spiaggia di Feniglia: 700 posti auto

a servizio del museo immateriale di Forte Stella: 200 posti auto

a servizio del Centro Sportivo di Terra Rossa: 400 posti auto

a servizio del Centro Golf: 100 posti auto

a servizio dell'area produttiva del Campone: 200 posti auto

a servizio delle spiagge occidentali con accesso

dalla strada Panoramica: 150 posti auto

a servizio del convento dei Padri Passionisti con accesso sotto strada provinciale

1.750 posti auto

## 2. Parcheggi pubblici urbani

Posti auto pubblici complessivi: 3.500 posti auto, di cui:

### 2.1 parcheggi a servizio delle sezioni di porti turistici

a servizio del Porto del Valle: 300 posti auto;

a servizio del Porto di P. Ercole: 350 posti auto

a servizio del porto di Cala Galera: 500 posti auto

---

totale 1.150 posti auto

### 2.2 altri parcheggi: 1885 posti auto, così ripartiti:

P. S. Stefano: in località La Soda: 50 posti auto

in località Pozzarello: 150 posti auto

parcheggio S. Andrea: 200 posti auto

ex Cava a P.S.Stefano: 75 posti auto

parcheggio ex Varoli: 50 posti auto

lungomare dei Navigatori: 150 posti auto

ex giardino Jacovacci: 150 posti auto

banchina Toscana: 100 posti auto

---

totale 925 posti auto

P. Ercole: via della Costa

(parcheggio d'ingresso P. E.) 150 posti auto

Cala Galera 300 posti auto

Parco Servizi integrati Cala Galera 100 posti auto

Zona artigianale D1 80 posti auto

Parco Caravaggio 200 posti auto

centro sportivo locale I Mulini: 80 posti auto

area a servizio spiagge orientali 50 posti auto

---

totale 960 posti auto

### 2.3 Posti auto pertinenziali alla residenza (dotazioni minime): 465 posti auto, così ripartiti:

in località Pozzarello: 50 posti auto

ex Cava a P.S.Stefano: 25 posti auto

parcheggio ex Varoli: 50 posti auto

banchina Toscana: 50 posti auto

---

totale 175 posti auto

P. Ercole: via della Costa  
 (parcheggio d'ingresso P. E.) 50 posti auto  
 Cala Galera 100 posti auto  
 Zona artigianale D1 20 posti auto  
 Parco Caravaggio 100 posti auto  
 centro sportivo locale I Mulini: 20 posti auto

totale 290 posti auto

**Tabella riassuntiva Quantità posti auto parcheggi pubblici Urbani**

	Posti auto Esistenti	Posti auto in previsione	Posti auto da destinare ai residenti	TOTALE
<i>Parcheggi a servizio Porti turistici</i>				
- Porto del valle	0	N° 300	0	N° 300
- Porto P.Ercole	0	N° 350	0	N° 350
- Cala Galera	0	N° 500	0	N° 500
		<b>TOTALE N° 1.150</b>		<b>TOTALE N° 1.150</b>
<i>Altri parcheggi</i>				
<b>Porto S. Stefano</b>				
- La Soda	N° 30	N° 20		N° 50
- Pozzarello	N° 100	N° 50	N° 50	N° 200
- S.Andrea	N° 200	0	0	N° 200
- ex Cava S.Stefano	N° 25	N° 50	N° 25	N° 100
- ex Varoli	N° 10	N° 40	N° 50	N° 100
- lungom. Navigatori	N° 150	0	0	N° 150
- Ex giard.Jacovacci	N° 150	0	0	N° 150
- banchina Toscana	N°100	0	N°50	N° 150
<b>Porto Ercole</b>				
- Via della Costa	N° 150	0	N° 50	N° 200
- Cala Galera	N° 250	N° 50	N° 100	N° 400
- Parco Serv.integrati cala galera	0	N° 100	0	N° 100
- zona artigianale	N° 80	0	N° 20	N° 100
- Parco Caravaggio	0	N° 200	N° 100	N° 300
- Centro sportivo I Mulini	N° 50	N° 30	N° 20	N° 100
- Servizio spiagge or.	N° 10	N° 40	0	N° 50
		<b>TOTALE N° 1.885</b>	<b>TOTALE N° 465</b>	<b>TOTALE N° 2.350</b>
<b>TOTALE</b>				<b>N° 3.500</b>

### 3. Parcheggi pubblici locali

1.500 posti auto da destinare in sede di Regolamento Urbanistico

### 4. Altri parcheggi territoriali: parcheggi privati di accesso pubblico nei rimessaggi

In località Valle del Campone (periodo estivo), per complessivi 2.000 posti auto.

## **4. Indirizzi di piano**

Gli indirizzi del PS riguardo al Sottosistema Funzionale Integrato 5. Parcheggi concernono la definizione degli schemi direttori, intesi come schemi di inquadramento degli assetti funzionali previsti, delle invarianti, delle altre prescrizioni, delle salvaguardie che restano vigenti fino all'approvazione finale del Regolamento Urbanistico.

### **4.1 Schemi direttori**

Il PS definisce 5 schemi direttori, come da schede grafiche allegate, riferiti ai sistemi della mobilità di accesso e interna, e comprensivi delle previsioni di parcheggi a servizio dei porti, urbani e di interesse locale, per cinque aree urbane:

1. l'area urbana di Porto S. Stefano;
2. l'area urbana Cala Galera - Porto Ercole.
3. l'area urbana del Campone;
4. l'area urbana del Pozzarello - S. Liberata;
5. l'area urbana di Terra Rossa.

Attraverso tali schemi viene anche precisata la natura prescrittiva e/o indicativa della previsione del piano.

Per ridurre drasticamente il traffico veicolare urbano, i parcheggi pubblici urbani, compresi quelli di pertinenza dei posti barca, saranno localizzati di preferenza ai margini dei centri urbani, creando servizi di navetta

### **4.2 Invarianti**

Assumono valore di invarianti:

- le localizzazioni di parcheggi territoriali previste in corrispondenza degli accessi territoriali di S. Liberata, Terra Rossa e Feniglia;

-le previsioni di parcheggi pubblici a servizio dei porti turistici, con particolare riferimento alla quota di 150 posti auto nell'area antistante gli ex - stabilimenti Cirio a Porto Ercole e alla quota di 150 posti auto all'interno del parcheggio multipiano nell'area dell'ex capannone Varoli a



**Porto Santo Stefano necessari al fine di realizzare le relative sezioni specializzate di porto turistico.**

# Art. 35

## SSFI.6 - Spiagge

### 1. Articolazioni

Il sottosistema funzionale integrato delle spiagge è mirato ad assicurare il più possibile il carattere pubblico dell'accesso alle spiagge esistenti, riducendo al contempo l'impatto sulle risorse ambientali e, laddove ammissibili ai fini della tutela dell'ambiente, alla realizzazione di interventi complementari di riqualificazione dei servizi offerti.

Le articolazioni di programma sono definite in funzione dei contesti di appartenenza. Si distinguono:

- ambito A : da Santa Liberata all'ingresso di Porto Santo Stefano ( spiagge da S1 a S7 come identificate nel quadro conoscitivo del PS);
- ambito B: da Santo Stefano a Punta Lividonia ( spiagge da S8 a S11 );
- ambito C: da Punta Cacciarella a Cala Piccola ( spiagge da S12 a S17);
- ambito D: da Punta Capo d'uomo a Cala Piazzoni ( spiagge da S18 a S27);
- ambito E : da Acqua dolce alle Viste ( spiagge da S28 a S32 )
- ambito F: da Porto Ercole alla Feniglia ( spiagge da S33 a S35 ).

In tutti gli ambiti gli interventi previsti possono essere realizzati solo a seguito della messa in sicurezza delle aree costiere per le quali il P.S. stesso evidenzia condizioni di instabilità e di rischio nella Carta del Rischio ambientale (Tav 10 Quadro conoscitivo). Tali interventi dovranno comunque essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente naturale mediante tecniche che minimizzino l'impatto ambientale

### 2. Obiettivi locali

- *ambito A*

Il PS incentiva la accessibilità alle spiagge attraverso il corridoio di trasporto pubblico intensivo da realizzare sul sedime della ex ferrovia. In particolare prevede:

S1 - Bagni di Domiziano: conferma dell'esistente

S2 - La Soda: potenziamento della offerta di parcheggi e servizi in corrispondenza dell'ATI (area di trasformazione intensiva, cfr.: tavola 7 di PS).;

S3 - Pozzarello: potenziamento della offerta di parcheggi e servizi in corrispondenza dell'ATS (area di trasformazione strategica, cfr.: tavola 7 di PS);

S4 - La Bionda : miglioramento dell'accesso pedonale dal parcheggio esistente;

S5 - Punta Nera : conferma dell'esistente;

S6 - La Cantoniera : miglioramento della accessibilità pedonale anche attraverso il nuovo percorso necessario per recuperare la piena agibilità della galleria della ex ferrovia;

S7 - Viareggio : miglioramento della accessibilità pedonale come per S6;

*- ambito B*

Il PS promuove la riqualificazione e il potenziamento della balneazione locale tradizionale . In particolare prevede:

S8 - Marinella: conferma dell'esistente;

S9 - La Sanità: conferma dell'esistente;

S10 - La Caletta: conferma dell'esistente;

S11 - Siluripedio: riorganizzazione complessiva dell'area con attrezzature balneari ed eventuale pontile in legno sul modello tardo ottocentesco, integrate con servizi di ristoro, parcheggi e sistemazione di uno spazio polivalente per spettacoli all'aperto e manifestazioni sportive;

*- ambito C*

Il PS incentiva la accessibilità alle spiagge attraverso servizi di trasporto per mare da Porto Santo Stefano, e allestimento dei relativi canali di atterraggio alle spiagge. Inoltre incentiva il collegamento con servizi di trasporto collettivo con piede di partenza dal Campone alto, in corrispondenza dell'allaccio alla bretella proveniente da Pozzarello. In particolare prevede:

S12 - Cacciarella: miglioramento dei collegamenti pedonali e realizzazione canale di atterraggio . Sono possibili interventi leggeri per strutture di servizio

S13 - Cala Grande: miglioramento dei collegamenti pedonali e realizzazione canale di atterraggio .Sono possibili interventi leggeri per strutture di servizio e attrezzature balneari.

S14 - Cala Moresca : conferma dell'esistente

S15 - Cala del Gesso : conferma dell'esistente, realizzazione del canale di atterraggio

S16 - Cala del Bove: miglioramento dei collegamenti pedonali .

S17 - Cala Piccola : realizzazione canale di atterraggio

*- ambito D*

Il PS non prevede generalmente un sostanziale miglioramento della accessibilità da terra a spiagge che appartengono a contesti di elevato pregio ambientale e dagli equilibri delicati. In dettaglio :

S18, Capo d'uomo: conferma dell'esistente

S19, a, Maddalena e S19b, Acqua appesa: realizzazione canale di atterraggio

S20, Cala dell'Olio; S21, Sassi verdi: conferma dell'esistente

S22, Mar Morto: riqualificazione collegamento pedonale, realizzazione canale di atterraggio

S23, Le Cannelle: potenziamento del parcheggio , miglioramento del collegamento pedonale, realizzazione canale di atterraggio

S24, Purgatorio: miglioramento dei collegamenti pedonali e realizzazione canale di atterraggio. Sono possibili interventi leggeri per strutture di servizio e attrezzature balneari.

S25,Ciana, S26, Cala Piazzoni: conferma dell'esistente

S27, Ficaie : realizzazione di canale di atterraggio

*- ambito E*

Il PS incentiva la accessibilità alle spiagge attraverso servizi di trasporto collettivo con piede di partenza dal parcheggio urbano di Porto Ercole . In particolare prevede:

S28, Acqua dolce: miglioramento del collegamento pedonale, realizzazione canale di atterraggio. Sono possibili interventi leggeri per strutture di servizio e attrezzature balneari.

S29, Sbarcatello: miglioramento del collegamento pedonale, realizzazione canale di atterraggio.

S30, Spiaggia Lunga: miglioramento del collegamento pedonale, realizzazione canale di atterraggio. Sono possibili interventi leggeri per strutture di servizio

S31, La Piletta, S32, Le Viste : conferma dell'esistente

*- ambito F*

Il PS promuove la riqualificazione e il potenziamento della balneazione locale tradizionale. In particolare prevede:

S33, Le Pietrine: conferma dell'esistente

S34, Cala Galera: riproposizione della spiaggia con bonifica ambientale per l'insabbiamento dell'insenatura naturale. Sono possibili nuove strutture di servizio e attrezzature balneari, all'interno di un piano complessivo di rinaturalizzazione e di riqualificazione ambientale. Accessibilità prevista con piste ciclabili e percorsi pedonali provenienti da Porto Ercole.

S35, Feniglia : riqualificazione insediativa e ambientale con realizzazione di un nuovo collegamento pedonale da Cala Galera lungo il piede di Punta Pertuso, anche tramite il ricorso a passerelle in legno.

### **3. Dimensioni di programma**

*Assumendo come riferimento per le spiagge uno standard di 15 mq / utente, si individuano le seguenti dimensioni orientative di programma :*

*ambito A : 250 utenti*

*ambito B: 150 utenti*

*ambito C: 150 utenti*

*ambito D: 250 utenti*

*ambito E: 500 utenti*

*ambito F: 700 utenti*

*A questi utenti vanno aggiunti quelli desumibili in base agli standards riferiti allo sviluppo della costa*

### **4. indirizzi di piano**

Gli indirizzi del PS riguardo al Sottosistema Funzionale Integrato 6. Spiagge concernono la definizione degli schemi direttori, intesi come schemi di inquadramento degli assetti funzionali previsti e delle invarianti

#### **4.1 Schemi direttori**

Lo schema direttore per il SSFI 6 è riportato nella scheda grafica allegata, con gli approfondimenti di cui alla scheda n. 1 (ambiti A, B e C), alla scheda n. 2 (ambito D) e alla scheda n. 3 (ambiti E e F).

## **4.2 Invarianti**

- E' incentivato l'accesso pubblico alle spiagge e alle zone di balneazione **secondo i criteri del PTC**
- I litorali sabbiosi e il loro immediato entroterra sono oggetto di conservazione degli equilibri geoidrogeologici, morfologici, vegetazionali e di ripristino di assetti degradati in ordine a fenomeni di evoluzione della linea di costa, di alterazione del sistema dunale, di degradazione della risorsa idrica locale
- Non sono ammesse edificazioni permanenti nelle aree di spiaggia
- E' proibita la asportazione di sabbia dalle spiagge
- Sono proibiti il campeggio e l'accesso di veicoli alle spiagge.

## **Art. 36**

### **SSFI.7 - Cittadella dello Sport**

#### **1. Articolazioni.**

Il sottosistema funzionale integrato SSFI. 7 - Cittadella dello Sport mira principalmente a migliorare le condizioni complessive di servizio del sistema turistico, sviluppando un *polo d'eccellenza* per attività sportive di livello elevato che si offra al contempo anche come servizio alla comunità locale.

Si prevede di incentivare lo sviluppo di funzioni sportive di alto livello e per quanto possibile di eccellenza sul piano nazionale e internazionale. L'obiettivo è di ottenere una concentrazione significativa di attrezzature sportive di qualità al fine di dotare Monte Argentario di una cittadella dello sport a valenza nazionale.

L'articolazione proposta per il sottosistema funzionale integrato SSFI. 7 - Cittadella dello Sport prevede tre differenti comparti:

- SSFI.7.1 Centro sportivo locale delle Piane, comprensivo del nuovo stadio comunale, di servizi sportivi di base e di una nuova piscina pubblica;
- SSFI. 7.2 Centro Golf, comprensivo di un campo a 18 buche, club house e annesse strutture ricettive, come da accordo per il Patto Territoriale per la Provincia di Grosseto del 27.10.97 e dalla apposita Conferenza di Servizi ( determinazione conclusiva del 3.6.98) e dalla Delibera C.P. n.173 del 29.9.98;
- SSFI. 7.3 Centro Equestre, comprensivo dell'esistente campo di Polo e di ulteriori attività ippiche annesse.

Il sottosistema funzionale integrato SSFI. 7 assume come opera pubblica determinante il depuratore di Terra Rossa, opera peraltro in larga parte già realizzata e funzionante.

#### **2. Obiettivi locali**

##### **SSFI.7.1 - Centro sportivo locale delle Piane**

- AT 7.1 Realizzazione del nuovo campo di calcio di dimensioni adeguate per competizioni di serie professionistica, comprensivo di una pista per l'atletica leggera a 6 corsie, con pedane e accessori, e di una tribuna per il pubblico con una capienza di almeno 1.500 spettatori con annessa piccola palestra, locali spogliatoi e deposito, e campo di calcio per le attività giovanili;
- AT 7.2 realizzazione di campi da tennis e nuova piscina pubblica all'aperto, comprensiva dei locali di servizio;
- AT 7.3 realizzazione di un adeguato parcheggio pubblico, per almeno 400 p. auto pubblici;

## SSFI. 7.2 - Centro Golf:

- AT 7.4 realizzazione di un campo da golf professionale, di almeno 18 buche, comprensivo di annessi di servizio, club house e strutture ricettive, come da progetto definito nel Patto Territoriale per la Provincia di Grosseto , dopo verifica delle compatibilità ambientali in ordine soprattutto al fabbisogno idrico e a condizione che venga contestualmente realizzata la bonifica dell'area di discarica RSU .
- AT 7.5 la realizzazione di un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici, per almeno 100 posti auto.

## SSFI. 7.3 - Centro Equestre

- AT 7.6 potenziamento dell'attuale attività del Polo, attraverso la dotazione di adeguati servizi a sostegno delle attività esistenti e altri destinati al pubblico e alla gestione delle attività equestri.
- AT 7.7 *realizzazione di un centro equestre ad integrazione dell'area del polo, anche al fine di specializzare ulteriormente la riconoscibilità dell'immagine complessiva del sistema Argentario .*

## 3. Dimensioni di programma

### A. Centro sportivo locale delle Piane

superficie complessiva: 90.000 mq  
di cui: per area calcio , atletica leggera e servizi complementari: mq 80.000  
per area piscina-tennis : mq 10.000.  
parcheggi pubblici: 400 p.auto

### B. Centro Golf

1. superficie complessiva:
2. volumetrie previste: club house: 5.000 mc  
strutture ricettive: 10.000 mc
3. parcheggi pubblici: 400 p. auto

### C. Centro Equestre

1. superficie complessiva: da definire
2. volumetrie previste: da definire
3. parcheggi pubblici: 50 posti auto

## Parcheeggi pubblici,

Totale : 550 posti auto, di cui  
a servizio del Centro Sportivo Locale: 400 posti auto;  
a servizio del Centro Golf: 100 posti auto;  
a servizio del Centro Equestre: 50 posti auto.

### **4. Indirizzi di piano**

Gli indirizzi del PS riguardo al Sottosistema Funzionale Integrato 7 Cittadella dello Sport concernono la definizione degli schemi direttori, intesi come schemi di inquadramento degli assetti funzionali previsti e delle invarianti.

#### **4.1 Schemi direttori**

Il PS definisce uno schema direttore, come da scheda grafica allegata, relativo al sistema della mobilità di accesso e interna all'area, comprensiva delle previsioni di parcheggi dedicati e di interesse locale, (scheda SSSFI 7. - scheda grafica n. 1).

#### **4.2 Invarianti**

Si assumono come invarianti:

- assicurare una disponibilità idrica effettiva a totale copertura dei fabbisogni indotti dallo sviluppo delle attività sportive programmate;
- ripristinare la continuità dei corridoi ecologici di attraversamento dell'area.



# **Art. 37**

## **SSFI.8 - Parco Argentiera**

### **1. Articolazioni.**

Concepito come possibile contributo alla rete dei Parchi tematici previsti dal PTC provinciale ( art. 32 N.T.A. ), il «Parco Argentiera» si configura come un sottosistema territoriale che integra la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali esistenti con la offerta di servizi e attrezzature per il tempo libero destinate al turismo e ai residenti locali.

Si articola in tre ambiti con diverse caratteristiche morfologiche e funzionali:

- A. Area di Torre Argentiera
- B. Area del Forte Pozzarello
- C. Area intermedia e collegamenti territoriali

Ciascuno degli ambiti individua una specifica opera di interesse pubblico come determinante nel processo di realizzazione del «Parco Argentiera».

### **2. Obiettivi locali**

Intero sottosistema

L'azione determinante per la istituzione del «Parco Argentiera» è l'organizzazione di una struttura di gestione che prenda in carico la gestione dell'esistente e la programmazione delle azioni di tutela, valorizzazione e sviluppo prefigurate dal PS.

#### **A. Area di Torre Argentiera**

Il PS individua quest'area come sezione specializzata a destinazione prevalente di parco archeologico.

Opera determinante è il completamento del restauro della Torre Argentiera e la realizzazione del cantiere archeologico mirato alla esplorazione degli assetti sedimentati in epoca medioevale e durante la dominazione spagnola.

Si prevede di estendere il cantiere a tutta l'area di pertinenza della torre come delimitata negli studi del quadro conoscitivo.

Intorno a quest'area sono previsti punti di accoglienza dei turisti, con servizi e attrezzature complementari alla visita.

#### **- B. Area del Forte Pozzarello**

Il PS destina questa sezione del Parco ad usi ricettivi, espositivi, formativi.

Opera determinante è il riuso dell'impianto militare con il risanamento conservativo e la ristrutturazione del corpo di fabbrica principale. Azioni complementari riguardano la ristrutturazione e il potenziamento degli annessi al forte, privi di valore storico-

culturale e come tali trasformabili con possibili incrementi di cubatura fino al 30% del volume originario.

#### - C. Area intermedia

Nell'area intermedia tra Torre Argentiera e Forte Pozzarello possono venire ospitati gli spazi per l'accoglienza dei turisti ed eventuali servizi per il tempo libero.

Opera determinante è la sistemazione della bretella di collegamento Pozzarello - Campone che consente un agevole accesso carrabile e soprattutto la sistemazione della passeggiata pedonale di collegamento con il piazzale di S.Andrea a Porto Santo Stefano

### **3. Dimensioni di programma**

*Il perimetro del «Parco Argentiera» dovrà essere definito successivamente, in sede di elaborazione del Piano d'area e di redazione del Regolamento Urbanistico.*

#### **4. indirizzi di piano**

Gli indirizzi del PS riguardo al SSFI 8. «Parco Argentiera» concernono la definizione degli schemi direttori, intesi come schemi di inquadramento degli assetti funzionali, delle invarianti e delle altre prescrizioni.

##### **4.1 Schemi direttori**

Lo schema direttore per il SSFI 8 è riportato nella scheda grafica n. 1, che specifica il sistema della mobilità e degli accessi al parco, nonché la articolazione in unità funzionali. La scheda grafica n. 2 rappresenta una prefigurazione del possibile assetto.

##### **4.2 Invarianti**

- **Obbligo di redazione del Piano del Parco come quadro di coerenza per le politiche di tutela, valorizzazione, manutenzione e gestione previste per l'area;**

- **ripristino conservativo dell'area di immediata pertinenza della torre Argentiera e sua messa in sicurezza per le visite al pubblico;**

- **acquisizione ai sensi della L.449/97,art.2, del bene demaniale «Forte militare dismesso» da parte del Comune di MonteArgentario;**

- **realizzazione della passeggiata pedonale di collegamento Porto Santo Stefano- Forte Pozzarello;**

- **mantenimento del tracciato e delle caratteristiche morfologiche della ex strada militare di accesso dalla valle del Pozzarello all'area del forte.**

### **4.3 altre prescrizioni**

Il recupero naturalistico dell'area a parco è attuabile attraverso :

- interventi di sistemazione del suolo lungo i versanti terrazzati attualmente incolti ai fini del recupero delle situazioni di rischio idrogeologico;

- interventi di rimboscimento naturalistico con riferimento alla fisionomia dei querceti termofili nelle aree attualmente incolte e abbandonate;

- allestimenti botanico- didattici costituiti da:

i. impianti arborei e arbustivi rappresentativi della vegetazione mediterranea tipica dell'Argentario e in particolare- steppa , gariga, macchia bassa, macchia alta, querceto termofilo, bosco mesofilo

ii. percorsi pedonali e spazi attrezzati per la sosta da realizzarsi con materiali naturali e permeabili

iii. punti di informazione

- interventi di sistemazione dei percorsi di accesso in particolare dal centro abitato di Porto Santo Stefano.

*La gestione delle aree destinate ad allestimento botanico didattico e di eventuali attività di educazione ambientale andranno preferibilmente affidate ad organizzazioni volontarie operanti nel settore.*

# **Art. 38**

## **SSFI.9 - Grande Parco dell'Argentario**

### **1. Articolazioni**

Il «Grande Parco dell'Argentario» è configurato fisicamente e funzionalmente come una rete dinamica di unità paesaggistico-ambientali a diverso grado di protezione ambientale e di accesso al pubblico, e dalle loro connessioni sotto forma di circuiti naturalistici e circuiti storico-culturali.

Diversamente dai parchi tradizionali, viene concepito come una struttura di relazioni fisiche, funzionali e organizzative che si istituiscono consensualmente, accomunate da una regia unitaria indirizzata alla valorizzazione del patrimonio di natura e memorie esistenti all'Argentario.

La sua struttura aperta e dinamica consente di assumere come nucleo identitario iniziale le opportunità che si rendono disponibili nella fase di avvio del Parco, e di arricchirlo progressivamente delle dotazioni che vengono offerte dai soggetti interessati.

Le sue articolazioni principali, almeno nella fase di avvio, sono costituite da:

A.- il nucleo identitario, ovvero l'area di potenziale reperimento (AR) individuata dal PTC, ai piedi di Poggio Canaloni fino alla costa in corrispondenza della Punta di Torre Ciana e della Punta Avoltore;

B.- il circuito dei conventi, ovvero l'antica percorrenza in quota di collegamento tra S.Liberata e Porto Ercole;

C.- il circuito delle campagne, che attraversa l'intero territorio dal Pozzarello alla Valle di S.Mamiliano attraverso la valle dell'Olmo;

D.- la strada della Scorreria, ovvero l'antica percorrenza di servizio alle torri costiere

E.- circuiti naturalistici, intesi come itinerari attrezzati, con punti di sosta, punti di osservazione faunistica, punti di belvedere e opportuna segnaletica di riferimento e di documentazione sulle principali isole ecologiche del Promontorio

F.- le isole interne, ovvero i momenti di eccellenza che qualificano il Grande Parco: il Giardino Botanico Ricasoli a Porto Ercole, l'Osservatorio astronomico programmato a Poggio Tondo, le diverse isole ecologiche che ripropongono la rarità dei valori naturalistici del Monte, e infine i Belvedere che aprono straordinarie visuali panoramiche verso il mare e l'entroterra.

### **2. obiettivi locali**

Intero Sottosistema

L'opera pubblica alla base del progetto del Grande Parco è rappresentata dalla realizzazione di un Museo immateriale a Forte Stella. Il museo funge da centro di

informazione e documentazione rispetto alla storia e ai caratteri naturalistici dell'Argentario, e di organizzazione dei servizi per la visita. Rappresenta inoltre il punto di partenza dei percorsi naturalistici e dei circuiti storico-culturali

#### A. Nucleo identitario

Il PS assume l'area A.R. individuata dal PTC come nucleo generatore del Grande Parco. A questo scopo prevede di finalizzare il rifacimento della strada panoramica per il tratto attualmente non asfaltato come possibile percorrenza di servizio per l'accesso al territorio del Parco, con limitazioni al transito degli autoveicoli.

#### B. Circuito dei conventi

Il circuito è finalizzato a restituire il senso della antica percorrenza che strutturava l'Argentario religioso offrendolo alla fruizione turistica.

Si prevede di attrezzare come itinerario escursionistico l'attuale via dei Mulini, ricollegata oltre la Torre dell'Acqua alla strada del Conventaccio fino al Noviziato da dove prosegue per la Peschiera di Nassa e S.Liberata.

La valle dei Mulini, segnata nel passato dalla presenza del gorile e della sequenza dei mulini, dovrebbe essere organizzata come piede di partenza, riproponendo i caratteri primitivi attraverso la riattivazione del gorile e il restauro del molino sopravvissuto come "locanda base" del percorso escursionistico.

L'area dei ruderi al Conventaccio, come gli altri siti a spiccata valenza ambientale-paesaggistica lungo il percorso, dovrebbe essere fatta oggetto di specifici progetti di tutela e valorizzazione, con sistemazioni volte alla fruizione turistica .

#### C.- il Circuito delle campagne

Il circuito è finalizzato a restituire il senso che ha avuto l'Argentario agricolo offrendolo alla fruizione turistica.

Si prevede di attrezzare come percorso escursionistico la strada della Forconata, dal Pozzarello ai casali dell'Olmo e alla sorgente dello Sguazzatoio, da dove si riprende la via dismessa alla valle di S.Mamiliano e all'apporto delle Cannelle.

Le opere di sistemazioni si estendono dalla organizzazione del percorso alla riqualificazione dei terrazzamenti e delle colture per le aree interessate dall'attraversamento, con previsione di agroturismo e di possibili servizi orientati verso i turisti in transito.

#### D.- la strada della Scorreria

Il circuito è finalizzato a restituire il senso che ha avuto l'Argentario militare offrendolo alla fruizione turistica.

Si impernia sulla sistemazione della strada di scorreria, che corrisponde approssimativamente alla attuale panoramica, da destinare a itinerario delle torri, cioè da percorrenza di servizio alla visita delle due torri demaniali ( ruderi di Torre di Capo d'Uomo e di Cala Moresca ) e alle altre eventualmente disponibili.

L'itinerario verrebbe notevolmente arricchito dalla organizzazione di un museo delle torri nel quale presentare gli ambienti, gli arredi e l'organismo funzionale dell'edificio di avvistamento, del recinto di difesa e delle sue risorse per la sopravvivenza. La torre Ciana, attualmente di proprietà privata e in totale stato di abbandono, si presta allo scopo.

### **3. dimensioni di programma**

*L'ambito interessato viene definito in sede di elaborazione del Programma del Grande Parco. e di redazione del Regolamento Urbanistico*

### **4. indirizzi di piano**

Gli indirizzi del PS riguardo al Sottosistema Funzionale Integrato 8. Circuiti storico-ambientali concernono la definizione degli schemi direttori, intesi come schemi di inquadramento degli assetti funzionali previsti, delle invarianti e delle altre prescrizioni.

#### **4.1 Schemi direttori**

Lo schema direttore per il SSFI 9 è riportato nella scheda grafica allegata, che specifica il sistema delle percorrenze e degli accessi al parco, nonché la articolazione in unità funzionali.

#### **4.2 Invarianti**

**- Obbligo di redazione del Piano-Programma del Grande Parco come quadro di coerenza per le politiche di tutela, valorizzazione, manutenzione e gestione previste per l'area.**

#### **4.3 Altre prescrizioni**

##### **4.3.1. Tavolo di coordinamento**

*Al fine di mettere in rete le diverse azioni di tutela e valorizzazione dovrà venire istituita un " tavolo permanente di coordinamento (TPC)" che funge da promotore e da guida alla gestione dinamica del Grande Parco. Forme della partecipazione e modalità di funzionamento del Tavolo verranno definiti attraverso specifici atti di intesa tra Comune, Provincia e Regione.*

##### **4.3.2. Intese pubblico-privato**

*Accrescimenti organici dell'area possono essere realizzati tramite acquisizioni di aree di proprietà privata anche nell'ambito di operazioni urbanistico-ambientali promosse dalla amministrazione comunale. In particolare si auspica che lo sviluppo dei poli alberghieri integrati venga accompagnato dalla istituzione di un ampio patrimonio di aree sottoposte al controllo della amministrazione, offerte alla gestione del Grande Parco.*

##### **4.3.3. Carattere degli interventi**

*Per la realizzazione della rete di percorsi saranno necessari :*

- interventi di sistemazione del fondo stradale con materiali naturali e permeabili,*
- interventi di messa in sicurezza dei percorsi rispetto ai rischi di incendio tramite pulizia delle scarpate e delle pertinenze stradali e realizzazione di impianti di telecontrollo*

## **Titolo III**

# **QUADRO CONOSCITIVO E DI VALUTAZIONE**

### **Art. 39**            **Definizione del Quadro conoscitivo.**

Il PS contribuisce alla conoscenza del territorio comunale. In particolare finalizza la raccolta e l'aggiornamento delle informazioni alle esigenze del sistema di valutazione che dovrà consentire di valutare preventivamente gli effetti territoriali e ambientali delle principali azioni di trasformazione dell'esistente.

Il sistema conoscitivo nel suo complesso è definito da :

A. Atti del Piano di Indirizzo Territoriale regionale , del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto e degli accordi e patti stipulati con Provincia e Regione

B. Quadro conoscitivo; ovvero l'insieme delle conoscenze sul territorio comunale di rilievo ai fini della pianificazione strutturale

Il Quadro conoscitivo è composto inizialmente dei seguenti elaborati, che costituiscono parte integrante del PS :

a. Carte conoscitive di base:

(tavole scala 1 : 10.000 e varie)

1. Stato di fatto del territorio comunale, aggiornamento al 1984

2. Uso del suolo

3.1 Carta delle urbanizzazioni a rete: Mobilità e rete distribuzioni carburanti

3.2 Carta delle urbanizzazioni a rete: Rete idrica

3.3 Carta delle urbanizzazioni a rete: Rete fognaria

3.4 Carta delle urbanizzazioni a rete: Rete elettrica in media tensione (MT)

3.5 Carta delle urbanizzazioni a rete: Rete per la telefonia mobile e rete in fibre ottiche

4. Piano Regolatore Generale Vigente. Stato di attuazione

5.1 Carta delle stratificazioni storiche: Siti preistorici e dell'etruria romana

5.2 Carta delle stratificazioni storiche: Siti medievali, dello Stato dei Presidi, moderni

6.1 Carta della Natura

6.2. Carta del Territorio Rurale

7.1 Carta dei vincoli sopraordinati 1

7.2 Carta dei vincoli sopraordinati 2

8. Assetto infrastrutturale e programmato - Area intercomunale

9. Verifica dello stato della pianificazione del comune adiacente

10. Carta del rischio ambientale

11 Condizioni del degrado e della trasformabilità

12. Sistemi territoriali: Stato di fatto
  13. Sistemi funzionali: Stato di fatto
  14. Unità territoriali organiche elementari: Stato di fatto
- Rilievo urbanistico. Verifica attuazione PRG vigente.  
(Rappresentazioni grafiche in scala 1/5.000 e varie)

b. Indagini geologiche

- Carta geologica ( n.5 tavole 01a/e, scala 1:5.000 e 1: 10.000)
- Carta geomorfologica( n.5 tavole 02a/e, scala 1:5.000 e 1: 10.000)
- Carta delle acclività ( n.5 tavole 03a/e, scala 1:5.000 e 1: 10.000)
- Carta litotecnica- dati di base ( n.5 tavole 04a/e, scala 1:5.000 e 1: 10.000)
- Carta idrologica ( n.5 tavole 05a/e, scala 1:5.000 e 1: 10.000)
- Carta idrogeologica ( n.5 tavole 06a/e, scala 1:5.000 e 1: 10.000)
- Carta della pericolosità idraulica ( n.5 tavole 07a/e, scala 1:5.000 e 1: 10.000)
- Carta della vulnerabilità della falda ( n.5 tavole 08a/e, scala 1:5.000 e 1: 10.000)
- Carta della pericolosità geologica ( n.5 tavole 09a/e, scala 1:5.000 e 1: 10.000)

Sono inoltre allegati al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale i seguenti atti e studi  
:

Studi di settore: (quaderni A4)

Portualità

Mobilità e reti infrastrutturali

Turismo

Cultura

Ambiente/ Aree agricole

Fabbisogni sociali

Indagini geologiche

Abusivismo

Schede identificative

MC : mete culturali e siti storici

MA : mete ambientali

S : spiagge

Atti delle Conferenze dei Servizi

- Conferenza tecnica dei servizi per la definizione del quadro progettuale di riferimento per la portualità e la viabilità connessa nei comuni di Orbetello e Monte Argentario (Decisione G. R. n. 49 del 20.04.98), Grosseto, 17.11.98;
- PreConferenza di Servizi per il Piano Strutturale ( Porto Santo Stefano, 6 maggio 1999 );



## **Art. 40**

### **Aggiornamenti successivi**

Le strutture tecniche del Comune provvedono all'aggiornamento degli elementi che costituiscono o che dovranno integrare il Sistema Conoscitivo e il Quadro Conoscitivo del PS in particolare attraverso:

- a. l'analisi e la interpretazione degli atti di pianificazione regionale che contengono elementi di rilievo comunale;
- b. l'analisi e la interpretazione dei Piani territoriali di Coordinamento provinciali e delle loro varianti;
- c. la ricostruzione unitaria degli atti di pianificazione e di programmazione interni al comune, aventi effetto sui contenuti del quadro conoscitivo del PS
- d. l'aggiornamento delle cartografie di cui al quadro conoscitivo iniziale per significative variazioni intercorse rispetto allo stato del territorio e delle sue risorse;
- e. la verifica dello stato di attuazione del PS in relazione alle diverse fasi previste nel "piano delle scadenze" di cui all'art. 54, disposizioni programmatiche.

Il Sistema Conoscitivo è sottoposto ad aggiornamento e verifica biennale in corrispondenza all'aggiornamento del quadro conoscitivo del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale ( Norme del PTC, art.4, comma 1)

Nella fase di avvio **della gestione** del proprio Sistema Conoscitivo il PS impegna le amministrazioni competenti ad aggiornare con urgenza la cartografia di base del territorio comunale, ormai inadeguata alle attuali esigenze di governo del territorio. Al fine di validare la rappresentazione dello stato di fatto della futura nuova cartografia, il PS ne prevede una approvazione formale da parte del Consiglio Comunale, con delibera depositata nella sede comunale per 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque ha facoltà di prenderne visione, e dando tempo altri 15 giorni per presentare eventuali osservazioni .

## Art. 41

### Definizione del sistema della valutazione.

Il PS prevede una valutazione preventiva degli effetti territoriali e ambientali per le opere che comportano una trasformazione rilevante dello stato delle risorse esistenti.

A tal fine individua come risorse fondamentali da porre a base delle valutazioni le risorse naturali e le risorse territoriali locali.

Sono da considerare risorse naturali : aria, acqua, suolo, ecosistemi della flora e della fauna.

Si considerano risorse territoriali :

- le città e la rete degli insediamenti;
- le reti infrastrutturali;
- il paesaggio nelle sue categorie costitutive della struttura geomorfologica, il patrimonio botanico-vegetazionale e il patrimonio storico ambientale.

#### a. Valutazione degli effetti ambientali

Sono oggetto di valutazione i modi in cui le azioni rilevanti di trasformazione del territorio utilizzano le risorse ambientali, al fine di evitarne la compromissione o il degrado.

In particolare sono sottoposti a valutazione degli effetti ambientali gli strumenti attuativi del P.S., secondo modalità disciplinate dal Regolamento Urbanistico.

#### b. Valutazione degli effetti territoriali

Sono oggetto di valutazione i modi in cui le azioni rilevanti di trasformazione del territorio utilizzano le risorse territoriali .

#### c. Valutazione di attuabilità degli interventi

**In generale il PIT ritiene attuabile una azione di piano o di intervento che garantisca il raggiungimento dei seguenti obiettivi prestazionali:**

- l'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque di scarico;
- la prevenzione dal rischio geologico-ambientale
- lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- la disponibilità di energia;
- la accessibilità fisica .

I livelli prestazionali richiesti in particolare per la disponibilità di risorse idriche sono di 150 litri/giorno/persona per uso potabile; e 200 litri/giorno/ persona per usi civili.

Ai fini della verifica del rischio geologico ambientale si assumono le prescrizioni introdotte dal PTC provinciale ( scheda 3 ) e le conseguenti limitazioni di intervento.

## **Art. 42**

### **Valutazioni di ammissibilità**

Sono ammissibili le azioni di trasformazione che , pur comportando una modificazione significativa dello stato delle risorse , presentino un bilancio sostenibile degli effetti ambientali e territoriali . La sostenibilità si definisce in rapporto alla coerenza con gli obiettivi definiti dal PS e dalle normative di settore, alla utilizzazione riproduttiva e non distruttiva delle risorse locali, e comunque alla capacità di compensazione degli eventuali effetti avversi. Operativamente viene individuata attraverso una valutazione integrata degli effetti ambientali e territoriali riferita ai criteri sopraenunciati.

Il PS sottopone a valutazione di ammissibilità in generale le azioni di trasformazione che investono il territorio aperto, con specifica attenzione alle A.R.P.A e alla A.R. definite dal PTC provinciale.

In particolare individua le seguenti azioni di trasformazione che dovranno venire sottoposti alla valutazione preventiva di ammissibilità:

- a. Bretella di collegamento Pozzarello- Strada panoramica;
- b. Circuito dei conventi
- c. Realizzazione delle nuove linee aeree della rete elettrica in media tensione
- d. Piani di recupero degli insediamenti abusivi
- e. Piani di riqualificazione ambientale degli insediamenti turistici

Le azioni di cui agli ultimi tre commi d,e, sono sottoposte al parere vincolante preventivo della Conferenza Tecnica Integrativa di cui all'art. 44 comma c.

## **Art. 43**

### **Valutazioni strategiche**

Le valutazioni strategiche combinano le valutazioni di ammissibilità con quelle relative al bilancio costi-efficacia con particolare riguardo agli aspetti economici e sociali delle azioni. Sono da ritenersi accettabili le azioni di trasformazione che soddisfano i seguenti criteri prestazionali: un favorevole rapporto costi-efficacia, una adeguata sostenibilità ambientale, una elevata capacità di valorizzazione delle risorse territoriali locali.

Il PS specifica le seguenti azioni di trasformazione che dovranno venire sottoposte alla valutazione strategica preventiva con studi di fattibilità :

- a. Riorganizzazione di Porto del Valle a Porto Santo Stefano
- b. Ristrutturazione del Porto di Porto Ercole
- c. Realizzazione del Centro Servizi alle imprese a Campone alto
- d. Realizzazione del Parco Argenteria
- e. Riorganizzazione dell'area « giardino Jacovacci» a P.S. Stefano, con realizzazione di parcheggio interrato e servizi
- f. Bonifica ambientale della insenatura di Cala Galera
- g. Realizzazione del Parco dei Servizi Integrati alla Nautica a Cala Galera
- h. Realizzazione dei Poli alberghieri integrati interni alla Utoe **5,3,6,7**
- i. Riqualificazione dell' Area dei Servizi alla Nautica di Santa Liberata
- l. Riqualificazione dell'area mineraria dismessa a Terrarossa
- m. Adeguamento ai fini della sicurezza ambientale della strada panoramica

Le azioni di cui agli ultimi cinque commi f, g,h,i,l,m,sono sottoposte al parere vincolante preventivo della Conferenza Tecnica Integrativa di cui all'art. 44 comma c delle norme PS.

## Titolo IV

# DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE

## Art. 44

### Modalità e procedure di attuazione

Il PS individua i modi e le procedure di attuazione degli interventi considerandoli "Indirizzi" come definiti all'art.2, parte B.

#### **a. Competenze**

La attuazione del Piano Strutturale è di competenza primaria della Amministrazione comunale secondo le disposizioni della L.R. 5/95.

Fanno eccezione i seguenti ambiti di intervento, per i quali la necessità di ulteriori approfondimenti comporta il ricorso alla Conferenza Tecnica Integrativa di cui al successivo comma c.:

- Santa Liberata, per la parte relativa alla razionalizzazione delle attività nautiche esistenti e dei relativi servizi, che coinvolge anche il comune di Orbetello, , da sviluppare secondo i criteri stabiliti in sede di Conferenza Tecnica dei Servizi del 28.9.98;

- Cala Galera, per la quale la definizione operativa degli assetti fisici e funzionali dell'intero compendio compreso tra la Strada Provinciale n.2, tra le pendici di Poggio Pertuso, il profilo di costa tra Punta Pertuso e il molo sovraflutto del porto di Cala Galera, il fosso Boccadoro fino alla sua confluenza sulla S.P.2, come delimitato nella Tav.2 di P.S., viene rinviata ai necessari approfondimenti conoscitivi sulle dinamiche ambientali in atto .

- I Poli alberghieri integrati che ricadono all'interno delleUTOE 3,6 e 7

- Completamento ai fini della sicurezza della strada panoramica

- Piani di recupero degli insediamenti abusivi

- Piani di riqualificazione ambientale degli insediamenti turistici esistenti nella UTOE 4

- Piano di Riqualificazione dell'area mineraria dismessa a Terrarossa

- il Grande Parco dell'Argentario, che coinvolge Comune e Provincia e che può avvalersi dell'apporto di risorse dei soggetti privati secondo modalità che vanno disciplinate con specifici strumenti convenzionali.

- l'area ex Cirio a Porto Ercole

- I parcheggi urbani relativi alla riqualificazione delle aree:

- a) Ex cava a P.S.Stefano

- b) Parcheggio ex Varoli

- c) Ex giardino Jacovacci

## **b. Strumenti**

Il PS individua le seguenti modalità per la sua attuazione:

- b1) attuazione diretta;
- b2) piani attuativi;
- b3) progetti integrati di opere pubbliche
- b4) piani di riqualificazione ambientale
- b5) intese interistituzionali

### **b1) attuazione diretta**

Si riferisce agli interventi riconducibili alla concessione edilizia, autorizzazione, concessione convenzionata e altre tipologie di intervento assentite secondo le procedure vigenti.

### **b2) piani attuativi**

Sono gli strumenti urbanistici di dettaglio come definiti dalla L.R.5.95, art. 31:

- piani particolareggiati;
- piani per l'edilizia economica e popolare
- piani per gli insediamenti produttivi;
- piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, ex lege 457/78
- piani di recupero degli insediamenti abusivi, ex lege 47/85
- piani di lottizzazione;
- programmi di recupero urbano.
- programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio.

### **b3) progetti integrati di opere pubbliche**

Destinati a facilitare la realizzazione di opere infrastrutturali rilevanti, i progetti di opere pubbliche sono promossi dalla amministrazione pubblica ed attuati anche dai privati per la realizzazione dei servizi complementari . Possono inquadrarsi nell'ambito degli specifici piani di settore, o dei " Programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio", PRUSST, di cui al D.M.LL.PP.25.09.1998 di cui condividono metodologia e contenuti operativi .

Per le opere di maggiore impatto sul territorio, come porti e grandi infrastrutture della mobilità, si richiede la preliminare adozione di un "Piano d'area" di iniziativa comunale . I Piani d'area sono strumenti di orientamento urbanistico attraverso cui vengono definiti gli assetti complessivi delle aree interessate dalle opere, le modalità di attuazione degli interventi, le risorse e i soggetti da mobilitare, i tempi di riferimento.

Più in generale, i progetti per le opere pubbliche vengono inquadrati dai piani di settore e dai «Programmi Integrati di Intervento» di cui all'art. 47, e, per la parte relativa alle reti sottosuolo, al «Piano Generale dei servizi del sottosuolo» di cui alla Direttiva 3 marzo 1999 del ministero dei Lavori pubblici.

Il PS introduce come specifico strumento per la programmazione e gestione delle reti infrastrutturali di supporto ai programmi triennali delle opere pubbliche lo «Schema di Inquadramento delle Reti Infrastrutturali» di cui al successivo art. 45.

### **b4) piani di riqualificazione ambientale**

Sono finalizzati al recupero di aree degradate, aree vulnerabili o aree di elevato valore ambientale che il PS intende tutelare e valorizzare. Prevedono di promuovere, disciplinare e coordinare gli interventi pubblici e privati attraverso strumenti analoghi ai "Piani d'area" di cui al precedente comma, assumendo l'opera ambientale a tutti gli effetti come opera infrastrutturale.

Per il loro tramite, PS incentiva la richiesta di accesso ai fondi comunitari, nazionali e regionali disponibili in materia di ambiente e difesa del suolo.

#### b5) intese interistituzionali

Il PS rinvia all'uso eventuale degli istituti disciplinati dalla L.R. 5/95, art.36 ( Accordi di pianificazione) , L.241/90, art.14 ( Conferenza di Servizi) L.142/90, art.27(Accordo di programma), dalla L.662/96, art.2 commi 203 e 204, dalla Delibera CIPE 8 luglio 1998 e successive integrazioni per la attuazione di opere, programmi e interventi di interesse pubblico che richiedono l'azione coordinata e integrata di Comuni, Province e Regioni o di altri soggetti pubblici.

La programmazione degli interventi di maggiore complessità da realizzare tramite intese interistituzionali dovrà avvenire sulla base di adeguati Studi di fattibilità preventivi e di «Piani d'area» di cui ai precedenti commi promossi dalla Amministrazione comunale.

*In particolare si ravvisa la opportunità di promuovere uno «Studio di fattibilità per iniziative infrastrutturali di particolare interesse per le Amministrazioni locali e di settore « di cui alla Delibera CIPE 9 luglio 1998 per l'intero corridoio ambientale costiero compreso tra il porto del Valle a P.S.Stefano e il Porto di Cala Galera, dove è necessario agire con progetti integrati di opere pubbliche, piani di riqualificazione ambientale e piani urbanistici esecutivi.*

### c. Procedure

Il PS definisce le disposizioni di carattere generale per le procedure di attuazione alle quali dovranno attenersi il Regolamento Urbanistico e il Programma Integrato di Intervento, in particolare per ciò che concerne rispettivamente le aree della conservazione ordinaria, della conservazione attiva, della trasformazione ordinaria, della trasformazione intensiva e della trasformazione strategica di cui all'art.2, parte C; e le opere previste nell'ambito dei Sottosistemi Funzionali Integrati di cui al capo V, artt 30-40.Rinvia al Regolamento Urbanistico e al Programma Integrato di Intervento il compito di approfondire e articolare le previsioni di attuazione, nel rispetto delle disposizioni di seguito elencate agli art.46 e 47 .

Il PS individua la Conferenza Tecnica Integrativa ai sensi dell'art. 3 della LR 5/95 come momento di confronto attraverso cui il Comune si avvale dell'apporto delle strutture tecniche della Regione e della Provincia per la attuazione del Piano stesso,con riferimento alle aree di intervento richiamate al comma a ( Santa Liberata, Cala Galera, i Poli alberghieri integrati che ricadono all'interno delle UTOE 3,6 e 7 , strada panoramica, insediamenti abusivi, insediamenti turistici UTOE 4, area mineraria dismessa a Terrarossa, Grande Parco dell'Argentario, **area ex Cirio a Porto Ercole, i parcheggi urbani relativi alla riqualificazione delle aree Ex cava a P.S.Stefano, Parcheggio ex Varoli, Ex giardino Jacovacci**)

## **Art.45**

### **Disposizioni per la gestione delle reti infrastrutturali**

Al fine di garantire un efficace raccordo tra le previsioni del Piano Strutturale e le politiche di settore per le reti infrastrutturali di rilevanza comunale il PS introduce lo Schema di Inquadramento delle Reti Infrastrutturali ( SIRI) . Questo strumento si applica in particolare alla programmazione e gestione delle reti della mobilità, delle reti di prevenzione del rischio ambientale, delle reti idriche, delle reti tecnologiche ed energetiche e costituisce il quadro di coerenza ai «Programmi triennali di opere pubbliche» di cui alla Legge n.109 del 1994, art.14 e successive modifiche e integrazioni. Funge inoltre da raccordo con il « Piano Urbano Generale dei servizi del sottosuolo»,Direttiva 3 marzo 1999 del ministero dei Lavori Pubblici.

Lo Schema di Inquadramento delle Reti Infrastrutturali è concepito come uno strumento dinamico che tende a migliorare il coordinamento tra la pianificazione territoriale e la programmazione delle opere pubbliche. Viene costruito e aggiornato attraverso intese specifiche tra la amministrazione comunale e i soggetti gestori dei servizi interessati.

Si articola in tre momenti fondamentali:

il bilancio sulle domande di infrastrutturazione; lo schema direttore delle reti; il sistema di valutazione.

1. Il bilancio sulle domande ha per obiettivo di ordinare il processo di costruzione della domanda attraverso la concertazione tra la amministrazione comunale e le amministrazioni regionale e provinciale, nonché con gli altri enti competenti per la gestione dei servizi.

2. Lo schema direttore individua lo statuto e le linee di assetto delle reti infrastrutturali di interesse comunale, nonché la tipologia degli interventi da realizzare.

3. Il sistema di valutazione consente di valutare la priorità delle opere pubbliche da realizzare in particolare facendo riferimento alle esigenze di garantire una adeguata funzionalità dei servizi erogati e un adeguato rapporto tra costi e benefici, oltre che la coerenza con lo schema direttore delle reti e con gli obiettivi del piano strutturale.

## **A. Reti di mobilità.**

Come primo contributo alla costruzione dello Schema di Inquadramento delle Reti di Mobilità, il PS definisce lo schema direttore per le reti della viabilità e del trasporto pubblico, come individuate nella Tav.6.

Lo schema direttore assume come sfondo un modello di mobilità sostenibile, qualificata dalla integrazione tra reti ( viabilistiche, ferroviarie, marittime ) e nodi di interscambio ( snodi della grande viabilità, stazioni, porti ).

**L'individuazione cartografica dei tracciati stradali, costituisce riferimento prioritario per la progettazione che in sede di valutazione di fattibilità dovrà essere comparato con altre opzioni.**

### **1. Domande emergenti**

*Allo stato attuale, le domande emergenti per le reti della mobilità riguardano:*

- *Il collegamento con servizio di trasporto pubblico su sede propria tra la stazione di Orbetello Scalo e il porto del valle a Porto Santo Stefano;*
- *Il decongestionamento del traffico urbano a Porto Santo Stefano, in particolare per i flussi di imbarco per l'isola del Giglio e per quelli con destinazione la costa*
- *Miglioramento della viabilità di attraversamento del Campone*
- *Adeguata accessibilità al nuovo quartiere PEEP di Pozzarello*
- *Il decongestionamento del traffico urbano a Porto Ercole, in particolare per la quota di destinazione verso la costa*
- *La realizzazione di piste ciclabili su sede protetta*
- *La messa in sicurezza della Strada panoramica, per il tratto attualmente non asfaltato tra Punta di torre Ciana e Punta Avoltore, secondo quanto riportato al verbale della Preconferenza dei servizi del 6 maggio 1999.*

### **2. Statuto delle reti**

Lo schema definisce lo statuto delle reti di viabilità di importanza regionale, provinciale, comunale. In particolare riconosce :

a. di importanza regionale

- la strada di collegamento tra Porto Santo Stefano e Porto Ercole, in corrispondenza della attuale SS 440 e della strada provinciale;

b. di importanza provinciale:

- la bretella di progetto tra Pozzarello e la Strada panoramica

### **3. Interventi prioritari**

#### **3.1 Priorità assoluta**

- *Realizzazione del corridoio di trasporto pubblico sul sedime della ex ferrovia*
- *Realizzazione della circonvallazione tra Porto Ercole e la Strada panoramica*
- *Allargamento della viabilità di attraversamento del Campone*

#### **3.2 Elevata priorità**

- *Realizzazione della bretella tra Pozzarello e la Strada panoramica*



- Realizzazione della pista ciclabile su sede protetta tra Porto Santo Stefano e Porto Ercole, allacciata agli ingressi da Feniglia, Terrarossa, Giannella-
- Adeguamento e messa in sicurezza della Strada panoramica

## **B. Reti di prevenzione del rischio ambientale**

*Come primo contributo alla costruzione dello Schema di Inquadramento delle Reti di Prevenzione del rischio ambientale, il PS definisce lo schema direttore per le opere di difesa del suolo, di difesa della costa, di prevenzione e controllo degli incendi, di emergenza per gli incendi, come individuate nella Tav. 6.*

*Lo schema direttore assume come sfondo il principio che le opere ambientali ,sia per la difesa del suolo che per la funzionalità dei sistemi ecologici e naturalistici debbano essere considerate a tutti gli effetti come opere pubbliche di carattere infrastrutturale, estendendo la concezione tradizionale delle reti.*

*Considerata la prevalenza delle competenze di Provincia e Regione in materia di programmazione e realizzazione delle opere di prevenzione del rischio ambientale, il PS indica il quadro degli interventi e le priorità da sviluppare in progetti congiunti con Provincia e Regione.*

### **1. Domande emergenti**

.Allo stato attuale le domande emergenti per la prevenzione del rischio ambientale riguardano:

- l'eliminazione dei rischi di dissesto idro- geomorfologico legati alla presenza di versanti collinari e costieri caratterizzati da fenomeni gravitativi in atto e quiescenti; fossi e torrenti caratterizzati da fenomeni di erosione fluvio - franosa; aree costiere in erosione;
- la salvaguardia della rete viaria e di presidio territoriale (serbatoi idrici, vasche e bacini) deputata alla prevenzione, lo spegnimento e l'evacuazione in caso di incendio.

### **2. Statuto delle reti**

Lo schema definisce lo statuto delle reti di prevenzione del rischio ambientale; in particolare riconosce:

a. le reti di prevenzione del rischio di dissesto idrogeologico e di difesa dall'erosione costiera, di competenza prevalentemente della Provincia e della Guardia Forestale, comprensive di:

- fossi ed i torrenti da sottoporre ad azioni di risistemazione e bonifica dell'alveo e delle sponde;
- versanti collinari da consolidare attraverso opere di regimazione delle acque superficiali, drenaggi e strutture di sostegno del suolo attraverso il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica;
- opere passive di opposizione all'azione di erosione marina.

- b. la rete di prevenzione degli incendi, di competenza della Protezione Civile:
- sistema di tele controllo (da potenziare)
  - sistema dei punti di osservazione antincendio (da potenziare)
  - sistemi di limitazione del transito in aree di particolare vulnerabilità;
- c. la rete di soccorso antincendio, di competenza della Protezione Civile e della Provincia:
- le linee stradali accessibili con autobotti (da potenziare)
  - i punti di approvvigionamento idrico: invasi antincendio, cisterne, fontane e sorgenti (da tutelare e potenziare)

**d. area di ammassamento ed accoglienza per la protezione civile**

A tal fine il Piano Strutturale assume il *Piano di protezione civile*: - programmi di previsione e prevenzione dei rischi incendi per il promontorio di Monteargentario - approvato dall'Amministrazione Provinciale con DCP del 16/06/2000, che sarà oggetto di specifica definizione nel Regolamento Urbanistico.

### **3. Interventi prioritari**

#### *3.1. Priorità assoluta*

- *la risistemazione e bonifica dei fossi interessati da dissesto;*
- *il consolidamento dei versanti collinari interessati da movimenti franosi, con particolare riguardo ai versanti di pertinenza delle infrastrutture e degli abitati esistenti;*
- *il potenziamento del sistema di tele controllo per la prevenzione incendi*
- *l'adeguamento delle linee stradali per l'accesso ai mezzi di soccorso antincendio;*

#### *3.2. Elevata priorità*

- *realizzazione di opere di difesa dall'azione costiera;*
- *potenziamento dei punti di osservazione per la prevenzione degli incendi;*
- *tutela e potenziamento dei punti di approvvigionamento idrico per il soccorso antincendio.*

## **C. Reti idriche**

Come primo contributo alla costruzione dello Schema di Inquadramento delle Reti idriche, il PS definisce lo schema direttore per i principali acquedotti e reti di distribuzione locale come individuate nella Tav.6.

Lo schema di programma illustrato nella tavola 6, nonché i criteri generali; le domande emergenti; lo statuto delle reti; il grado di priorità degli interventi come appresso definiti costituiscono inoltre un primo contributo da parte comunale alla redazione dei piani d'Ambito Territoriale Ottimale (ATO) di cui alla legge Galli, e

una prima determinazione di opere e interventi da sottoporre a possibili aiuti comunitari definiti nel Quadro Comunitario di Sostegno dell'Unione Europea, rinviando comunque ad uno specifico piano di settore per l'adeguamento e lo sviluppo delle reti idriche la definizione più puntuale del programma complessivo delle opere.

Lo schema direttore delle reti idriche assume come sfondo la assunzione di una adeguata disponibilità idrica come condizione determinante ai fini della qualità della vita degli abitanti e dei turisti di MonteArgentario. Il PS assume inoltre la dimostrata reperibilità della risorsa idrica come elemento fondamentale per la valutazione di ammissibilità degli interventi insediativi.

Al tal fine stabilisce come valore standard per la disponibilità idrica di acqua potabile il valore di 150 litri giornalieri per persona e come valore standard di disponibilità idrica per usi civili il valore di 200 litri giornalieri per persona.

Ai fini del corretto uso della risorsa idrica, in sintonia con quanto stabilito dal PTC, il PS incentiva azioni tese:

- al contenimento dei modi di sfruttamento improprio della risorsa idrica;
- alla diversificazione delle utilizzazioni delle acque in ragione delle loro qualità;
- alla tutela delle fonti locali di approvvigionamento idrico (pozzi e sorgenti) da fenomeni quali inquinamento della falda e intromissione del cuneo salino per abbassamento della falda;
- al reperimento di nuove fonti di approvvigionamento idrico (pozzi e sorgenti locali) e alla riduzione delle perdite nelle linee di adduzione e distribuzione locale.

## **1. Domande emergenti**

Allo stato attuale, le domande emergenti per le reti idriche riguardano:

- il potenziamento della dotazione idrica comunale complessiva, per fare fronte alle domande pregresse e quelle legate allo sviluppo delle attività esistenti;
- il conseguente adeguamento delle reti di adduzione e distribuzione locale esistenti alle nuove portate richieste;
- la razionalizzazione della rete esistente e il restauro dei tratti gravati dalle maggiori perdite di portata;
- la realizzazione di una rete duale in modo da destinare la disponibilità di acque superficiali e acque tecniche od industriali per gli usi non potabili, con particolare attenzione alla richiesta idrica dei porti, delle attività produttive e del campo da golf in località Le Piane, nonché alla richiesta idrica per orti e giardini. Occorre valorizzare a tal fine la disponibilità di acque terziarie in uscita dal depuratore intercomunale di Terra Rossa, sulla base di un accordo col comune di Orbetello.

## **2. Statuto delle reti**

Lo schema indicato nella tavola 6 definisce lo statuto delle reti idriche di importanza sovralocale e comunale.

In particolare riconosce:

a. di importanza sovralocale

- l'acquedotto del Fiora dal serbatoio di Poggio dei Colombi ai serbatoi comunali

b. di importanza comunale:

- le condotte secondarie di distribuzione locale

- i seguenti pozzi di adduzione locale:

1. pozzo Consani;
2. pozzi del Campone;
3. sorgente pozzo Carpina
4. sorgente S. Pietro
5. fonte dell'Appetito
6. pozzo Cannatelli.

### **3. Interventi prioritari**

Vanno ritenuti prioritari tutti gli interventi tesi a ridurre le perdite nella rete di distribuzione, oggi pari a circa il 30% delle portate disponibili. In tal senso il PS assume come obiettivo di programma il miglioramento di funzionalità della rete attuale fino al raggiungimento del valore del 24% di perdite delle portate disponibili.

#### *3.1. Priorità assoluta*

Tutti gli interventi tesi ad elevare la disponibilità idrica effettiva fino al soddisfacimento dei valori standard di programma.

In particolare vanno assunti come priorità assoluta tutti quegli interventi in grado di elevare la dotazione idrica di zona a Porto Ercole fino al raggiungimento del valore standard di programma di 150 litri giornalieri per persona per usi potabili;

#### *3.2. Elevata priorità*

La realizzazione di una rete duale di adduzione delle acque terziarie provenienti dal depuratore di Terra Rossa per il servizio idrico dei porti del Valle, a Porto S. Stefano, del porto di Gala Galera e del porto di Porto Ercole, nonché per il soddisfacimento dei consumi irrigui degli impianti sportivi nella Cittadella dello Sport alle Piane (Centro sportivo locale, Campo del Polo, Centro ippico, Campo da golf). In conformità con quanto indicato dal PTC, nelle aree interessate da fenomeni di penetrazione del cuneo salino le acque provenienti dopo il trattamento dal depuratore, qualora non impiegate per usi elencati, potranno essere reiniettate con pozzi perdenti direttamente nelle falde da rialimentare, nel rispetto dei limiti indicati dall'ARPAT.

## **D. Reti fognarie**

Come primo contributo alla costruzione dello Schema di Inquadramento delle Reti, il PS definisce lo schema direttore per le reti fognarie come individuate nella Tav.6.

Lo schema di programma illustrato nella tavola 6, nonché i criteri generali; le domande emergenti; lo statuto delle reti; il grado di priorità degli interventi come appresso definiti costituiscono inoltre un primo contributo da parte comunale alla redazione dei piani d'Ambito Territoriale Ottimale (ATO) di cui alla legge Galli, e una prima determinazione di opere e interventi da sottoporre a possibili aiuti comunitari definiti nel Quadro Comunitario di Sostegno dell'Unione Europea.

Il PS recepisce inoltre gli obblighi imposti dall'adeguamento alla direttiva comunitaria 91/271 sulle acque reflue, demandandone una piena applicazione al piano di settore di adeguamento delle reti fognanti.

Lo scheda direttore articola la rete fognaria nelle seguenti componenti:

1. impianto di depurazione di Terra Rossa, inteso come recettore finale dei collettori provenienti dal comune di Monte Argentario e dal comune di Orbetello;
2. collettori
  - 2.1 collettore principale delle acque nere - tratta Porto S. Stefano - Terra Rossa;
  - 2.2 collettore principale delle acque nere - tratta Porto Ercole - Terra Rossa;
  - 2.3 collettore principale delle acque nere - tratta proveniente dal comune di Orbetello - Terra Rossa;
3. rete locale di Porto S. Stefano, Campone, Pozzarello;
4. rete locale di Porto Ercole e Cala Galera.

Il Ps incentiva negli ambiti urbani a maggiore densità abitativa l'adozione di reti separate di raccolta - reti separate tra acque nere e bianche - . La scelta tra le diverse tipologie di rete di smaltimento - reti separate, rete mista o unitaria - è comunque demandata al piano di settore, che deve tenere in considerazione, caso per caso:

- la conformazione orografica dell'area da servire;
- la densità degli insediamenti;
- la pendenza e la natura geologica e geotecnica dei suoli;
- l'esigenza di dovere o meno provvedere a impianti di sollevamento;
- la presenza di zone di possibile recapito da proteggere, quali ad esempio le zone adibite alla balneazione e/o al tempo libero.

Il PS stabilisce il criterio generale di sottoporre a trattamento di depurazione obbligatorio tutte le acque nere prodotte in ambito urbano.

Per quanto riguarda le acque miste, il trattamento è obbligatorio in funzione del rapporto di diluizione tra acque nere e bianche. Il limite del rapporto tra portate di acque nere e di acque miste oltre il quale si assume come obbligatorio anche il trattamento di tali acque è oggetto di specifica determinazione in sede di piano di settore e comunque non può essere minore a 5.

## **1. Domande emergenti**

Le domande emergenti riguardano il completamento e il potenziamento dell'azione amministrativa in atto, tesa principalmente a:

- raccogliere le intere portate di acque nere (acque sanitarie o di origine fecale) prodotte negli insediamenti urbani, eliminando tutti gli scarichi a mare non ancora collegati al collettore comunale per Terra Rossa,
- diversificare all'interno degli insediamenti a più alta densità abitativa la rete delle acque nere da quella di raccolta delle acque pluviali;
- realizzare le reti fognarie a servizio dei nuclei abusivi oggetto di recupero urbanistico.

A tal fine, il PS assume che il recupero urbanistico degli insediamenti urbanistici debba procedere attraverso una realizzazione consorziata delle reti di smaltimento delle acque sanitarie anche a scapito degli oneri concessori. Data la particolare rilevanza in termini di effetti ambientali prodotta dall'assenza di efficaci e sostenibili sistemi di smaltimento, la realizzazione di tale opera assume per i contesti indicati carattere di priorità rispetto alla realizzazione delle altre reti.

*Per quanto riguarda la raccolta delle acque meteoriche lungo le strade di attraversamento di aree di particolare qualità ambientale - acque di prima pioggia - il PS promuove la realizzazione di una rete di smaltimento dedicata al convogliamento e al trattamento di tali acque, al fine di attenuare e ridurre per quanto possibile gli impatti negativi sugli ecosistemi attraversati. Tale misura di intervento deve essere realizzata in particolare in occasione della realizzazione della bretella Pozzarello - Campone.*

*Il PS incentiva inoltre la realizzazione di opere per la raccolta e la depurazione delle acque di prima pioggia, con particolare riferimento agli invasi pluviali retrostanti i centri abitati di Porto Ercole, Cala Galera e Porto Santo Stefano.*

Per quanto riguarda i sistemi puntuali di raccolta delle acque sanitarie, non connessi alle reti di raccolta - fosse a dispersione semplice, fosse di tipo Imhoff e ORM - vale quanto già stabilito all'art. 10, comma f.2 e all'art.11, comma f.3. delle presenti norme.

## **2. Statuto delle reti**

La titolarità delle principali condotte di smaltimento idrico è di competenza comunale, in particolare per il collettore principale diretto al collettore di Terra Rossa e per le diramazioni principali e secondarie. Le competenze e gli oneri del collettore di adduzione delle acque nere provenienti dal comune di Orbetello sono del comune medesimo. Sono peraltro possibili reti di natura consortile e privata, la cui titolarità e proprietà può essere o meno ceduta al comune come scorporo parziale o totale di eventuali oneri di concessione dovuti. Il PS promuove e incentiva tale modalità di produzione delle reti di smaltimento anche attraverso la eventuale riduzione degli oneri di urbanizzazione richiesti ai sensi della legge 10/77 e successive integrazioni. Le modalità di tale riduzione degli oneri di urbanizzazione sarà oggetto di specifica indicazione in sede di Regolamento Urbanistico, tenuto conto della diversità delle tipologie di insediamento e delle condizioni ambientali locali.

### **3. Interventi prioritari**

#### *3.1. Priorità assoluta*

Tutti gli interventi ancora necessari al collegamento delle reti di raccolta delle acque sanitarie al collettore di mandata al depuratore di Terra Rossa.

#### *3.2. Elevata priorità*

Coerentemente con l'azione di recupero dei nuclei abusivi riconosciuti dal PS, da perimetrare compiutamente in sede di Regolamento Urbanistico, sono da considerare ad elevata priorità la realizzazione di una rete duale di smaltimento idrico nei nuclei abusivi in località Crocine, Campone alto, e S. Pietro.

La realizzazione delle reti fognarie per questi insediamenti è comunque subordinata alla definizione preventiva dei Piani di recupero di cui all'art. 44, comma b, da sottoporre alla Conferenza Tecnica Integrativa di cui al medesimo art.44, comma c.

Per gli altri insediamenti abusivi, si prevede la necessità di migliorare lo smaltimento delle acque reflue, con i criteri e le limitazioni di cui all'art.10, comma f.2 e all'art.11, comma f.3.

## **E. Reti elettriche**

Come primo contributo alla costruzione dello Schema di Inquadramento delle Reti Infrastrutturali, il PS definisce lo schema direttore per le reti elettriche, come individuate nella Tav.6. Lo schema direttore assume come prospettiva una configurazione della rete ad anelli connessi, al fine di assicurare una maggiore continuità di servizio anche in caso di guasti temporanei.

### **1. Domande emergenti**

Le principali domande di intervento riguardano:

- Rimediare alle carenze della rete attuale, che appare insufficiente rispetto al sovraccarico di utenze nella stagione estiva e vulnerabile rispetto ai fenomeni meteorici che provocano frequenti interruzioni del servizio
- Potenziare l'offerta di energia per specifici tipi di utenza, in particolare per i servizi alla nautica e all'artigianato
- Ridurre l'impatto visivo dei tralicci, delle linee aeree e delle cabine di trasformazione che compromettono la qualità del paesaggio costiero e del monte.
- Migliorare l'illuminazione pubblica soprattutto nelle aree di maggiore animazione urbana e di maggiore frequentazione turistica

## **2. Statuto delle reti**

La gestione della rete elettrica è di competenza dell'Enel. Gli impianti di illuminazione pubblica sono di competenza del Comune.

## **3. Interventi prioritari**

### *3.1. Priorità assoluta*

Adeguamento del piano di sviluppo della rete elettrica alle previsioni del PS, e in particolare ai seguenti criteri :

- concentrare gli interventi di potenziamento delle reti nelle aree urbanizzate e urbanizzabili ( ATI e ATS);
- ridurre l'ingombro visivo degli impianti ricorrendo per quanto possibile al loro interrimento, in particolare lungo cunicoli attrezzati da prevedere lungo le principali direttrici viarie almeno laddove non si danno rischi di dissesti idrogeologici

### *3.2. Elevata priorità*

Potenziamento della rete di illuminazione pubblica, in particolare a Porto Santo Stefano su tutto il fronte di affaccio a mare e a Porto Ercole per il completamento della rete di servizio al porto e per il collegamento con il grande parcheggio urbano di ingresso.

## **F. Reti di distribuzione carburanti**

Come primo contributo alla costruzione dello Schema di Inquadramento delle Reti Infrastrutturali, il PS definisce lo schema per le reti di distribuzione dei carburanti, come individuate nella Tav.6. Lo schema localizza gli impianti esistenti compatibili con le normative di legge e i nuovi impianti necessari per il mantenimento del livello di servizio attuale, comunque da localizzare sempre all'esterno delle A.R.P.A.

[Il Regolamento Urbanistico detterà comunque i criteri di cui all'art.2 del DLGSn.32 del 1998](#)

## **1. Domande emergenti**

Le principali domande di intervento riguardano:

- Messa in sicurezza degli impianti esistenti
- Rilocalizzazione degli impianti che generano condizioni di traffico incompatibili con gli obiettivi di sostenibilità ambientale in ambito urbano



## 2. Statuto delle reti

Impianti di proprietà privata

## 3. Interventi prioritari

### 3.1. *Priorità assoluta*

Delocalizzazione, riposizionamento e messa in sicurezza degli impianti presenti nelle zone portuali di Porto del Valle a P.S.Stefano e di Porto Ercole, anche al fine di limitare gli effetti inquinanti per lo specchio acqueo

### 3.2. *Elevata priorità*

Rilocalizzazione degli impianti esistenti nelle aree urbane e incompatibili con i vincoli di legge

## Art. 46

### Disposizioni per il Regolamento Urbanistico

#### A. DELIMITAZIONI

Ai fini della individuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati e delle altre individuazioni di perimetri definite dal Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.28 L.R.5/95, le delimitazioni definite dal PS potranno subire limitati adeguamenti in base ad un comprovato stato di fatto degli elementi fisici del territorio. Restano comunque escluse le delimitazioni delle A.R.P.A. e delle A.R. **le cui precisazioni ed adeguamenti sono perseguibili in base al disposto dell'art.20 comma 11 delle Norme di PTC.**

#### B. REGIMI DI INTERVENTO

Il Regolamento Urbanistico disciplina le tipologie degli interventi ammissibili con riguardo a : manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale, edificazione di nuovo impianto, completamento edilizio, demolizione e con riferimento ai seguenti regimi : a) aree della conservazione ordinaria, b) aree della conservazione attiva, c) aree della trasformazione ordinaria, d) aree della trasformazione intensiva , e) aree della trasformazione strategica.

A questo scopo recepisce le indicazioni di seguito riportate e articolate territorialmente secondo quanto definito nella Tav. 7 del piano :

##### a) aree della conservazione ordinaria

Si distinguono le aree interessate dai vincoli A.R.P.A. e A.R. e le altre aree. Per le prime valgono le prescrizioni e le indicazioni del PTC provinciale. Per le altre, data la natura di questo regime di intervento, non sono previste particolari indicazioni e limitazioni a cui attenersi.

##### b) aree della conservazione attiva

Si distinguono le aree interessate dai vincoli A.R.P.A. e A.R. ,per le quali valgono le prescrizioni e le indicazioni del PTC provinciale; i centri storici e le altre aree. per le quali in generale si escludono interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica che comportano lo stravolgimento dei caratteri identitari preesistenti.

Le aree agricole che ricadono all'interno delle A.R.P.A. e delle A.R. sono soggette a particolare normativa, da definire in sede di redazione del Regolamento Urbanistico, al fine di salvaguardare l'ambiente e il paesaggio agrario ai sensi della L.R. n.64/95 e secondo i disposti del PTC.

c) aree della trasformazione ordinaria.

Si distinguono gli insediamenti e le aree destinate a parchi e a servizi. Per gli insediamenti saranno prevalenti di norma gli interventi di attuazione diretta, che comportano la sola concessione edilizia. Per i parchi e i servizi sono ammissibili azioni di tutela e valorizzazione che non comportano lo stravolgimento degli assetti ambientali preesistenti; sono inoltre compatibili per le aree a servizi le destinazioni ad insediamenti alberghieri.

d) aree della trasformazione intensiva

Si distinguono gli insediamenti e infrastrutture dalle aree destinate a parchi e a servizi. Per gli insediamenti, in particolare per quelli di nuovo impianto, si applicano dispositivi convenzionali tra amministrazione comunale e soggetti privati finalizzati al trasferimento ai privati degli oneri di realizzazione contestuale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da disciplinare in sede di R.U.

Per i «parchi» sono ritenute ammissibili tutte le opere necessarie alla tutela e valorizzazione che non contrastino con l'obiettivo della sostenibilità ambientale e della corretta conservazione dei valori storici e ambientali esistenti, in conformità con quanto stabilito dalle presenti norme per le UTOE da 4 a 10 ; **sono inoltre compatibili per le aree a servizi le destinazioni ad insediamenti alberghieri. Le aree ATI riferibili nuclei abusivi riconosciuti di rilevanza urbanistica dal PS, si ricorrerà a strategie di recupero fondate sul ricorso a comparti di riordino urbanistico, per i quali lo Strumento di riferimento saranno i Piani di Recupero degli Insediamenti Abusivi introdotto dagli Art.29 e 30 della L. 47/85.**

e) aree della trasformazione strategica.

Sono le aree dove si applicano i progetti delle opere pubbliche di cui all'art.51, comma b3, al fine di promuovere il concorso di risorse pubbliche e private nella realizzazione contestuale di opere infrastrutturali e di azioni di riassetto e sviluppo degli insediamenti e dei servizi complementari.

Le aree della trasformazione strategica hanno carattere di priorità nella attuazione del PS, configurandosi come contesto di attuazione dei Sistemi Funzionali Integrati.

### C. PIANI ATTUATIVI

Il Regolamento Urbanistico specifica la disciplina delle modalità di attuazione del PS con riferimento alle zone di attuazione diretta e alle zone sottoposte obbligatoriamente a piani attuativi. In particolare individua le zone dove l'attuazione è subordinata alla formazione di :

- piani particolareggiati;
- piani per l'edilizia economica e popolare

- piani per gli insediamenti produttivi;
- piani di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- piani di recupero degli insediamenti abusivi
- piani di lottizzazione;
- programmi di recupero urbano;
- programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile.
- piani di riqualificazione ambientale

**D. Il Regolamento urbanistico promuoverà l'attivazione di Programmi di Recupero del Patrimonio edilizio abitativo per soddisfare il fabbisogno di abitazioni principali.**

### **E. LUOGHI A STATUTO SPECIALE**

Il Regolamento Urbanistico disciplina i modi di intervento ammissibili per i luoghi a statuto speciale riassunti nell'elenco allegato. In particolare per i luoghi a forte carattere identitario per la comunità locale prevede azioni di conservazione, recupero o ristrutturazione che non ne snaturino i caratteri di significato riconosciuti come valore.

*Per i luoghi identitari inseriti in contesti ambientali e paesaggistici di elevato valore, si richiede una adeguata qualità progettuale, ricorrendo anche a concorsi di progettazione di livello almeno nazionale. Questa disposizione si applica in particolare al caso delle torri minerarie a Terrarossa, con soluzioni progettuali comunque da sottoporre preventivamente alla Conferenza Tecnica Integrativa*

### **ELENCO DEI LUOGHI A STATUTO SPECIALE**

#### **UTOE 1 - PORTO SANTO STEFANO**

Sono: a) luoghi a forte carattere identitario per la comunità locale:

- LCI1.1. il molo della Pilarella;
- LCI1.2. la piazza dei Rioni e Stadio del Turchese (spazio d'acqua del Porto Vecchio di Porto S. Stefano);
- LCI1.3. il molo Garibaldi, dall'attacco a piazzale Candi all'area di servitù militare;
- LCI1.4. piazzale Candi;
- LCI1.5. la Fortezza Spagnola di Porto S. Stefano
- LCI1.6. il cimitero antico
- LCI1.7. Porto Arturo
- LCI1.8. la Villa marittima d'età romana a S. Liberata
- LCI1.9. l'ex Siluripedio
- LCI1.10. Villa Varoli
- LCI1.11. Spiaggia della Cantoniera
- LCI1.12. Torre di Nassa

Sono: b) luoghi della nuova centralità:

- LNC1.1. l'area di ingresso al Valle (ex piazzale ferroviario) - Centro Servizi Turistici e Info-Business ;
- LNC 1.2. la fortezza di Porto S. Stefano - Museo del mare;
- LNC 1.3. il centro amministrativo di piazza dei Rioni (sede comunale) e l'attiguo centro nell'ex giardino Jacovacci
- LNC 1.4. il centro sportivo comunale al Campone;
- LNC 1.5. il centro sportivo comunale al Pispino;
- LNC 1.6. il centro servizi locali al Campone;
- LNC 1.7. l'area di testata dell'insediamento artigianale del Campone alto - Polo integrato dei servizi all'impresa

#### **UTOE 2 - LE PIANE TERRA ROSSA**

Sono: a) luoghi a forte carattere identitario per la comunità locale:

- LCI 2.1. il complesso seicentesco dei cosiddetti Casali di Terra Rossa
- LCI 2.2. il canale di S. Liberata
- LCI 2.3. i ruderi militari della II guerra mondiale di Terra Rossa (casematte in c.a.)

Sono: b) luoghi della nuova centralità:

- LNC 2.1 la nuova piazza interna al nucleo di Terra Rossa
- LNC 2.2 l'area a servizi prevista all'interno del nodo di interscambio di Santa Liberata;
- LNC 2.3 l'area a servizi prevista all'interno del nodo di interscambio di Feniglia;

### **UTOE 3 - PORTO ERCOLE - CALA GALERA**

Sono: a) luoghi a forte carattere identitario per la comunità locale:

- LCI 3.1. la piazza del Porto
- LCI 3.2. la banchina S.Barbara (molo pescatori)
- LCI 3.3. il lungomare Andrea Doria
- LCI 3.4. piazza S. Barbara
- LCI 3.5. il borgo di Porto Ercole
- LCI 3.6. la Rocca di Porto Ercole
- LCI 3.7. l'antico percorso per Poggio delle Forche
- LCI 3.8. la strada di scorreria tra i forti Filippo, S. Caterina, il Mulinaccio, S. Barbara e Rocca di Porto Ercole
- LCI 3.9 Forte Filippo
- LCI 3.10 Forte S. Caterina
- LCI 3.11 S. Rocco

Sono: b) luoghi della nuova centralità:

- LN3.1. Parco Integrato dei Servizi alla Nautica a Cala Galera
- LN3.2. Polo turistico-ricettivo nell'area ex-Cirio
- LN3.3. il sistema degli spazi pubblici delle Grotte di P. Ercole (piazza del Porto, piazza Roma, lungomare A.Doria).
- LN3.4. Bastione S. Barbara
- LN3.5 Museo immateriale a Forte Stella

### **UTOE 4 - COSTA OCCIDENTALE**

Sono: a) luoghi e itinerari a forte carattere identitario per la comunità locale:

- LCI.4.1. Torre della Cacciarella
- LCI.4.2. Torre di Cala Grande
- LCI.4.3. Torre di Cala Moresca
- LCI.4.4. Torre di Cala Piatti
- LCI.4.5. la strada di scorreria di collegamento tra le torri costiere
- LCI.4.6. Il sito dei Ronconali (ex osservatorio meteorologico)

### **UTOE 5 - ENTROTERRA DEL CAMPONE**

Sono: a) luoghi e itinerari a forte carattere identitario per la comunità locale:

- LCI 5.1. Torre dell'Argentiera (ex lege 1089/39)
- LCI 5.2. Forte del Pozzarello
- LCI 5.3. strada militare del Pozzarello
- LCI 5.4. la «strada delle campagne»,

Sono: b) luoghi della nuova centralità:

- LNC5.1. parco dell'Argentiera

### **UTOE 6 - POGGI INTERNI**

Sono: a) luoghi e itinerari a forte carattere identitario per la comunità locale:

- LC6.1. il casale dell'Olmo
- LC6.2. la «strada delle campagne», censita nel catasto Granducaie

### **UTOE 7 – VERSANTI COLLINARI DELLE PIANE**

Sono: a) luoghi e itinerari a forte carattere identitario per la comunità locale:

- LCI.7.1. Il Noviziato (ex lege 1089/39)

LCI.7.2. Convento dei Padri Passionisti (ex lege 1089/39)  
LCI.7.3. Casa di S. Antonio (ex lege 1089/39)  
LCI.7.4. Strada dei Conventi  
LCI.7.5. Antico acquedotto.  
**LCI.7.6. Torri minerarie ex miniere RAE (Oss. n°11)**  
LCI.7.7. Fortini militari spagnoli di Poggio Polveriera  
LCI.7.8. Punta degli Stretti: grotte e sito archeologico

#### **UTOE 8 – VERSANTI ORIENTALI**

Sono: a) luoghi e itinerari a forte carattere identitario per la comunità locale:  
LCI.8.1. Poggio Conventaccio  
LCI.8.2. Casa Nunziata  
LCI.8.3. Strada dei Conventi  
LCI.8.4. Torre dell'Acqual  
LCI.8.5. Gorile di Valle dei Mulini

#### **UTOE 9 – COSTA MERIDIONALE**

Sono: a) luoghi e itinerari a forte carattere identitario per la comunità locale:  
LCI.9.1. Torre Ciana  
LCI.9.2. Torre dell'Avvoltore  
LCI.9.3. Torre delle Cannelle  
LCI.9.4. la strada di scorreria, di collegamento tra le torri costiere.

#### **UTOE 10 – VERSANTI OCCIDENTALI**

Sono: a) luoghi e itinerari a forte carattere identitario per la comunità locale:  
LCI.10.1. Torre di Capo d'Uomo  
LCI.10.2. Torre della Maddalena  
LCI.10.3. Strada di Scorreria  
LCI.10.4. Punta Telegrafo

**F. Per tutti i beni e le emergenze archeologiche, indipendentemente dalla zona di Piano Strutturale in cui ricadono, il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere disposizioni per la tutela, conservazione e valorizzazione quali idonea fascia a salvaguardia della singola emergenza se visibile nel contesto paesaggistico ecc..**

#### **G. TERRITORIO RURALE**

Il PS assume l'intero territorio comunale come territorio rurale ad esclusione degli insediamenti di cui all'art. 10 delle Norme del PS e degli insediamenti esistenti all'interno dei territori aperti di cui all'art.11, comma 6, rinviando comunque al Regolamento Urbanistico **o altro strumento urbanistico operativo, ai sensi della L.R. 64/95** la individuazione definitiva del perimetro aggiornato dei centri abitati ( art.28 L.R. 5/95)

Il Regolamento Urbanistico **o altro strumento urbanistico operativo, ai sensi della L.R. 64/95** specifica la disciplina degli interventi ammissibili nelle zone a prevalente funzione agricola ma con forte connotazione ambientale in conformità con gli indirizzi stabiliti dal PS come riportati negli appositi quadri sinottici allegati (Quadro 1, 2, 3 e 4 - Regimi di trasformazione nelle aree agricole), che costituiscono specificazione locale delle norme del PTC, articoli 20, 25 e 26 e schede 8 e 11, Tab.D . Per le A.R., come individuate nel presente PS, e di cui al PTC, valgono i limiti e i divieti previsti dall'art.20 delle norme del PTC. Attraverso tali quadri, il PS distingue le possibilità di nuova edificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente

per fini agricoli in base alla categoria di appartenenza degli operatori del settore (imprenditori agricoli professionali; altri soggetti).

**QUADRO 1:** Regimi di trasformazione nelle aree agricole *zone a prevalente funzione agricola*

Possibilità di nuova edificazione per imprenditori agricoli professionali

A = residenza; B = annessi agricoli; C = strutture per attività sportive (strutture pertinenziali, come da art.20, comma 10, VIII alinea, norme PTC); D = attività integrative (altre attività economiche, art. 1, 4ª comma LR 64/95).

	A	B	C*	D
<b>1. Aree di Reperimento</b>		<b>Inedificabilità assoluta</b>		
<b>2. Aree agricole interne alle ARPA</b>				
<b>2.1 interne ai serbatoi di naturalità</b>				
2.1.1 prevalentemente boscate		<b>Inedificabilità assoluta</b>		
2.1.2 con prevalenza di macchia bassa	NO	SI* **	NO	NO
2.1.3 con prevalenza di gariga e/o steppa	NO	SI*	NO	NO
<i>ivi comprese le aree classificate Coste Ovest, Sud, rupi costiera prevalenza di gariga (tav 6.1 Q.C.)</i>				
<b>2.2 interne alle connessioni interambientali</b>		<b>Inedificabilità assoluta</b>		
<b>2.3 Interne a filtro ecologico</b>	SI*	SI*	NO	NO
<b>2.4 Interne ad aree di protezione e compensazione</b>		<b>Inedificabilità assoluta</b>		
<b>3. Aree agricole esterne alle ARPA</b>				
<b>3.1 interne ai serbatoi di naturalità</b>				
3.1.1 prevalentemente boscate	NO	SI **	SI	NO
3.1.2 con prevalenza di macchia bassa	SI	SI **	SI	NO
3.1.3 con prevalenza di gariga e/o steppa	SI	SI	SI	NO
<b>3.2 Interne alle connessioni interambientali</b>		<b>Inedificabilità assoluta</b>		
<b>3.3 interne alle zone di filtro ecologico</b>	SI*	SI*	SI	NO
<b>3.4 interne ad aree di protezione e compensazione</b>		<b>Inedificabilità assoluta</b>		

C\*: solo per chi esercita agriturismo

\* Gli interventi ammissibili sono tali, solo se collegati, mediante convenzione o atto d'obbligo e all'impegno da parte degli interessati al recupero di assetti agricoli tradizionali degradati.

\*\* Nel rispetto di quanto previsto dal Testo Unico della forestazione e dall'art.20 del P.T.C. provinciale Le classificazioni delle aree riportate nella seguente tabella sono desunte dalla Tav. 2 e Tav. 2 bis del Piano Strutturale

**QUADRO 2:** Regimi di trasformazione nelle aree agricole zone a prevalente funzione agricola**Possibilità di nuova edificazione per altri soggetti**

A = residenza; B = annessi agricoli; C = strutture pertinenziali come da art.20,comma 10, VIII alinea,norme PTC)

D = attività integrative (altre attività economiche, art. 1, LR 64/95).

	A	B	C*	D
<b>1. Aree di Reperimento</b>		<b>Inedificabilità assoluta</b>		
<b>2. Aree agricole interne alle ARPA</b>				
2.1 interne ai serbatoi di naturalità				
2.1.1 prevalentemente boscate				
2.1.2 con prevalenza di macchia bassa		<b>Inedificabilità assoluta</b>		
2.1.3 con prevalenza di gariga e/o steppa				
2.2 Interne alle connessioni interambientali				
<b>2.3 Interne a filtro ecologico</b>		<b>inedificabilità assoluta</b>		
<b>2.4 Interne ad aree di protezione e compensazione</b>				
<b>3. Aree agricole esterne alle ARPA</b>				
3.1 interne ai serbatoi di naturalità				
3.1.1 prevalentemente boscate	NO	SI* **	NO	NO
3.1.2 con prevalenza di macchia bassa	NO	SI* **	NO	NO
3.1.3 con prevalenza di gariga e/o steppa	NO	SI	NO	NO
3.2 Interne alle connessioni interambientali		<b>Inedificabilità assoluta</b>		
3.3 interne alle zone di filtro ecologico	NO	SI*	SI	NO
<b>3.4 interne ad aree di protezione e compensazione</b>		<b>Inedificabilità assoluta</b>		

C\*: solo per chi esercita agriturismo

\* Gli interventi ammissibili sono tali, solo se collegati, mediante convenzione o atto d'obbligo e all'impegno da parte degli interessati, al recupero di assetti agricoli tradizionali degradati individuati

\*\* Nel rispetto di quanto previsto dal Testo Unico della forestazione e dall'art.20 del P.T.C. provinciale Le classificazioni della aree riportate nella seguente tabella sono desunte dalla Tav.2 e 2 bis del Piano Strutturale

Tutte le nuove costruzioni ammesse dovranno mantenere la destinazione d'uso agricola per un periodo non inferiore di 20 anni in forza di convenzione o atto d'obbligo a favore dell'Amministrazione Comunale.

Decorso tale periodo è comunque escluso per tali immobili il riuso a fini residenziali o per usi comunque incompatibili con l'esigenza di tutela paesistico-ambientale del Territorio rurale.

**QUADRO 3:** Regimi di trasformazione nelle aree agricole *zone a prevalente funzione agricola*

**Possibilità di riuso del patrimonio edilizio esistente per imprenditori agricoli professionali** E= cambio di destinazione d'uso a residenza; F = riuso per annessi agricoli G strutture pertinenziali come da art. 20, comma 10, VIII alinea, norme PTC connessi al recupero a fini residenziali del Patrimonio Edilizio Esistente H= riuso per attività integrate (altre attività economiche, art. 1, 4 comma L.R. 64/95).

	E	F	G	H
<b>1. Aree di Reperimento</b>	<b>NO</b>	<b>NO</b>	<b>NO</b>	<b>NO</b>
<b>2. Aree agricole interne alle ARPA</b>				
2.1 interne ai serbatoi di naturalità				
2.1.1 prevalentemente boscate	SI	SI	SI	NO
2.1.2 con prevalenza di macchia bassa	SI	SI	SI	NO
2.1.3 con prevalenza di gariga e/o steppa	SI	SI	SI	NO
2.2 Interne alle connessioni interambientali	NO	NO	NO	NO
2.3 Interne a filtro ecologico	SI	SI	SI	NO
<b>3. Aree agricole esterne alle ARPA</b>				
3.1 interne ai serbatoi di naturalità				
3.1.1 prevalentemente boscate	SI	SI	<b>NO</b>	SI
3.1.2 con prevalenza di macchia bassa	SI	SI	SI	SI
3.1.3 con prevalenza di gariga e/o steppa	SI	SI	SI	SI
<b>3.2 Interne alle connessioni interambientali</b>	<b>NO</b>	<b>NO</b>	<b>NO</b>	<b>NO</b>
3.3 Interne alle zone di filtro ecologico	SI	SI	SI	SI
<b>3.4 Interne a impianti di protezione e compensazione</b>	<b>NO</b>	<b>NO</b>	<b>NO</b>	<b>NO</b>

**QUADRO 4:** Regimi di trasformazione nelle aree agricole *zone a prevalente funzione agricola*

**Possibilità di riuso del patrimonio edilizio esistente per altri soggetti** E = cambio di destinazione d'uso a residenza; F = riuso per annessi agricoli; G = strutture pertinenziali come da art.20, comma 10, VIII alinea, norme PTC **connessi al recupero a fini residenziali del Patrimonio Edilizio Esistente**; H = riuso per attività integrative (altre attività economiche, art. 1, 4 comma LR 64/95).

	E	F	G	H
<b>1. Aree di Reperimento</b>	<b>NO</b>	<b>NO</b>	<b>NO</b>	<b>NO</b>
<b>2. Aree agricole interne alle ARPA</b>				
2.1 interne ai serbatoi di naturalità				
2.1.1 prevalentemente boscate	NO	SI	NO	NO
2.1.2 con prevalenza di macchia bassa	NO	SI	NO	NO
2.1.3 con prevalenza di gariga e/o steppa	NO	SI	NO	NO
2.2 Interne alle connessioni interambientali	NO	NO	NO	NO
2.3 Interne a filtro ecologico	NO	SI	NO	NO
<b>2.4 Interne a impianti di protezione e compensazione</b>	<b>NO</b>	<b>NO</b>	<b>NO</b>	<b>NO</b>
<b>3. Aree agricole esterne alle ARPA</b>				
3.1 interne ai serbatoi di naturalità				
3.1.1 prevalentemente boscate	NO	SI	<b>NO</b>	SI
3.1.2 con prevalenza di macchia bassa	NO	SI	SI	SI
3.1.3 con prevalenza di gariga e/o steppa	NO	SI	SI	SI



3.2 Interne alle connessioni interambientali	NO	NO	NO	NO
3.3 Interne alle zone di filtro ecologico	NO	SI	SI	SI
3.4 Interne a impianti di protezione e compensazione	NO	NO	NO	NO

## H. RISPARMIO ENERGETICO

Il Regolamento Urbanistico detta norme sul funzionamento bioclimatico degli edifici al fine di incentivare il risparmio energetico.

*In particolare a questo scopo:*

*a. favorisce interventi di miglioramento del funzionamento bioclimatico passivo degli edifici, esposti ad est, sud e ovest, scomputando dal calcolo delle cubature apparati quali serre, giardini d'inverno, camini del vento. Questa disposizione non si applica agli edifici interni al centro storico;*

*b. ammette deroghe ai fili fissi di massimo ingombro per il posizionamento di schermature orizzontali e verticali per l'irraggiamento solare diretto per le esposizioni a est, sud, e ovest; ovvero di sistemi di captazione solare per le pareti esposte a nord. Le schermature dovranno fare ricorso ad idonei materiali lignei opportunamente trattati per l'uso esterno, ovvero griglie o reti metalliche o vetri ad elevata capacità schermante.*

*La disposizione non si applica agli edifici interni al centro storico;*

*c. per le coperture piane, ove non siano già previsti apparati di captazione solare, favorisce l'adozione di ghiaietto di fiume per il drenaggio e filtraggio delle acque meteoriche da destinare a riciclo per l'annaffiamento dei giardini.*

*Ammette inoltre l'adozione di sistemi di schermatura orizzontale al disopra delle superfici piane di copertura anche oltre i limiti di altezza prescritti. Quest'ultima disposizione non si applica agli edifici interni al centro storico.*

*d. Per usufruire dei benefici della presente norma, il progetto dovrà essere corredato da opportuno calcolo del carico termico per mezzo di un modello di funzionamento bioclimatico.*

## I. RISPARMIO IDRICO

Il Regolamento Urbanistico detta norme finalizzate ad incentivare il risparmio della risorsa idrica.

A questo scopo in particolare:

*a. per le nuove costruzioni, per le quali si dovrà garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al 25% della superficie fondiaria di pertinenza, prescrive l'uso di sistemi in grado di assicurare la completa riutilizzazione delle acque meteoriche (attraverso pozzi alla veneziana) e delle acque grigie (attraverso il sistema della riossigenazione e filtraggio naturale);*

*b. per le case isolate di nuova realizzazione, impone che le pavimentazioni esterne impermeabili al drenaggio naturale delle acque non debbano superare la percentuale del 5% della superficie libera del lotto.*

*c. per le costruzioni esistenti, incentiva l'introduzione di sistemi in grado di assicurare la completa riutilizzazione delle acque meteoriche e delle acque grigie*

## **L. USO DEI MATERIALI NATURALI**

*Il Regolamento Urbanistico detta norme volte ad incentivare l'uso di materiali da costruzione naturali e non inquinanti, nè in fase di uso, nè in fase di costruzione, nè in fase di smantellamento e successivo riciclo.*

*A questo scopo in particolare raccomanda di ricorrere a materiali conformi ai requisiti di compatibilità ambientale praticati in Europa, quali la certificazione ISO 9001, Lloyd's register quality Company.*

## **Art. 47**

### **Disposizioni per i Programmi Integrati di Intervento**

I Programmi Integrati di Intervento di cui all'art.29 della L.R.5/95, disciplinano le trasformazioni che per la loro rilevanza e complessità necessitano di una esecuzione programmata. In particolare si applicano ai Sottosistemi Funzionali Integrati di cui al capo V, costituendo momento di raccordo con i programmi triennali delle opere pubbliche di cui all'art. 14 della L.109/1994 e successive modificazioni, in attuazione dello Schema di Inquadramento delle Reti Infrastrutturali di cui al precedente articolo 45.

I PII definiscono pertanto le principali opere da realizzare per i periodi corrispondenti al mandato della amministrazione comunale con riferimento a :

- a. area portuale del Valle e aree urbane complementari fino agli insediamenti artigianali e di servizio del Campone;
- b. area di Cala Galera;
- c. area del porto di Porto Ercole e aree urbane complementari
- d. corridoio infrastrutturale sul sedime della ex ferrovia e parcheggi di interscambio complementari;
- e. parcheggi urbani;
- f. spiagge e relative pertinenze di accesso;
- g. aree per lo sport alle Piane
- h. aree destinate al «Parco Argentiera»
- i. aree destinate al «Grande Parco dell'Argentario»

I Programmi Integrati di Intervento sono di norma preceduti da uno «Studio di fattibilità» che consenta di valutare preventivamente gli interventi con riferimento alla programmazione delle risorse finanziarie del comune e alle altre condizioni ambientali, sociali , economiche e amministrative che hanno influenza sulla attuazione.

Sono richiesti Studi di fattibilità in particolare per le seguenti azioni del Piano:

- a. Parco Argentiera; b. Parco Integrato di Servizi alla Nautica; c. Parco Caravaggio come identificati nella tav.2 di Piano ( Sistemi Territoriali).

Nell'ambito degli studi di fattibilità le delimitazioni del PS possono venire messe a punto definitivamente,  
per essere poi recepite in sede di redazione dei Programmi Integrati di Intervento e del Regolamento Urbanistico.

Per le aree di intervento di cui all'art. 44, comma a, si rinvia comunque al parere preventivo vincolante della Conferenza Tecnica Integrativa di cui allo stesso art.44, comma c.

Il PS impone inoltre la verifica di compatibilità tra le proprie previsioni e quelle dei piani di settore per lo sviluppo delle reti della mobilità e del traffico, delle reti idriche e fognanti, delle reti di prevenzione del rischio ambientale, delle reti tecnologiche ed energetiche.

Il giudizio di compatibilità viene espresso dalle strutture tecniche comunali responsabili della gestione del Piano strutturale.

## **Art. 48**

### Disposizioni programmatiche

#### a. piano-programma delle scadenze

Al fine di garantire una equilibrata ripartizione nel tempo della offerta di edilizia abitativa e turistico-ricettiva, il PS istituisce un «piano-programma delle scadenze» che articola le relative previsioni edificatorie in funzione dei periodi a cui corrispondono i mandati amministrativi comunali.

Per il primo periodo viene messa a disposizione una quota pari al 30 % delle dimensioni massime ammissibili definite per i sistemi territoriali ;per il secondo periodo una quota del 25 % ; per il terzo una quota del 25% ; per il quarto del 20%. All'inizio di ogni periodo viene verificato lo stato di attuazione delle previsioni già formulate, e adeguata di conseguenza la programmazione delle quote. Il residuo non utilizzato può venire trasferito al successivo periodo incrementando la quota programmata.

#### b. condizioni richieste

In ogni caso l'approvazione degli strumenti attuativi e gestionali del Piano Strutturale, ovvero il Regolamento Urbanistico, i Programmi Integrati di Intervento, i piani attuativi **nonché le varianti agli stessi sono subordinati alla sussistenza ovvero alla positiva verifica di fattibilità del conseguimento** dei livelli prestazionali fissati per l'uso delle risorse essenziali, con particolare riferimento alle dotazioni idriche come specificato all'art. 10, comma d.c, e all'art. 11, comma d.c. .

In via transitoria, per il primo periodo di attuazione del piano, si assumono i seguenti livelli prestazionali minimi :

per la Utoe 1: 150 litri/giorno persona per usi potabili

per la Utoe 2: 150 litri/giorno persona per usi potabili

per la Utoe 3: 150 litri/giorno persona per usi potabili

per tutte le altre UTOE valgono gli standards prestazionali definiti all'art.11, comma d.c

**Ogni intervento di nuova edificazione sarà comunque realizzabile soltanto in presenza di certificazione dell'A.T.O. che attesti la sussistenza dello standard idrico, per ciascuna UTOE, tanto per le utenze in atto che per quelle di nuova previsione.**

La verifica dello stato di attuazione del Piano strutturale è affidata alla stessa struttura tecnica comunale deputata alla gestione del Piano strutturale.

## **Art. 49**

### **Modi di aggiornamento del Piano Strutturale**

Le circostanze che giustificano la revisione e l'aggiornamento del Piano Strutturale sono dovute a:

- a) modifica del sistema conoscitivo di base ;
  - b) modifica o integrazione dell'insieme degli obiettivi assunti dal presente PS
- Ovviamente la sola modifica del quadro conoscitivo non comporta in sé variante del Piano Strutturale, che deve seguire le procedure di cui all'art.26 della L.R.5/95 e successive modifiche e integrazioni.

## **Art. 50**

### **Quantità riassuntive del Piano Strutturale**

Le quantità complessive del piano sono riassunte nel quadro n.1, che specifica la domanda allo stato attuale e di programma; nel quadro n.2, che articola i dimensionamenti per edilizia residenziale, alberghiera, per servizi e per insediamenti produttivi di programma; nel quadro n. 3 che articola i dimensionamenti delle aree da destinare ad attrezzature pubbliche di interesse locale secondo gli standards di cui all'art. 3 del D.M. n.1444 /1968; nel quadro n.4 che articola gli standards per tipologia funzionale; nel quadro n.5 che articola i dimensionamenti delle aree da destinare ad attrezzature pubbliche di interesse generale secondo gli standards di cui all'art. 4 del D.M. n.1444 /1968.

Le dimensioni massime ammissibili, come indicate nelle rispettive UTOE, ove sono riportati i termini «aggiuntiva» per le rispettive destinazioni funzionali, si devono intendere comprensive anche di tutte le previsioni urbanistiche il cui iter è già stato avviato. Gli interventi avviati risultano essere : residenziali: 36.000 mc ( PEEP a Porto Ercole); produttivi: 130.000 mc. ( lottizzazione «Visconti» a Cala galera); 40.000 mc ( PIP a Cala galera ).

Fermo restando le capacità di carico complessive e delle singole UTOE, in sede dell'aggiornamento biennale del Quadro conoscitivo, espressamente richiamato all'art.40 delle presenti norme, si procederà alla verifica della determinazione del fabbisogno residenziale e degli effetti dei programmi di recupero del Patrimonio Edilizio esistente destinato alle abitazioni permanenti.

In base a tali verifiche il Regolamento Urbanistico potrà variare il rapporto tra gli alloggi recuperati e alloggi di nuova costruzione.

**Quadro riassuntivo n.1. Domande attuali e di programma**

	(1)	(2)	(3)	(4) =	(5)	(6)	(7)	(8)
<b>UTOE</b>	pop. presente	incred.to presenze estive	p.letto alberghi	(1)+(2)+(3) <b>totale domand attuali</b>	incred.tor esidenti virtuali	incred.to p. letto alberghi	incred.to utenze virtuali servizi	(5)+(6)+(7) <b>totale domand program</b>
<b>UTOE 1</b> S.Stefano	9.142	13.075	485	<b>22.702</b>	1.280	300	670	<b>2.250</b>
<b>UTOE.2</b> T.Rossa	200	200	-	<b>400</b>	220	100	80	<b>400</b>
<b>UTOE.3</b> P. Ercole	3.038	6.965	278	<b>10.281</b>	500	440	450	<b>1.390</b>
<b>Totale UTOE 1+2+3</b>	12.380	20.240	763	<b>33.383</b>	2.000	840	1.200	<b>4.040</b>
<b>altre utoe</b>	263	-	-	<b>263</b>	-	360	50	<b>410</b>
<b>TOTALE</b>	<b>12.643</b>	20.240	763	<b>33.646</b>	2.000	1.200	1.250	<b>4.450</b>

**Quadro riassuntivo n.2. Insedimenti residenziali, alberghieri, per servizi privati, produttivi di programma ( incrementi di piano )**

	(1)	(1a)	(2)	(3)	(4)	(5)
<b>utoe</b>	incred.to edilizia residenz. (mc)	recupero patrimonio edilizio esistente (mc)	incred.to edilizia alberghi (mc)	incred.to edilizia servizipriv. (mc)	incred.to insediam.ti produttivi (mc)	Totale increm.to (1)+(2)+(3) (mc)
<b>UTOE 1</b> <b>P.S.Stefano</b>	98.000	30.000	30.000	67.000	90.000	285.000
<b>UTOE 2</b> <b>Terrarossa</b>	17.000	5.000	10.000	8.000	-	35.000
<b>UTOE 3</b> <b>P.Ercole</b>	35.000	15.000	44.000	45.000	200.000	324.000
<b>altre utoe</b>	-	50.000	36.000	4.000	-	40.000
	150.000					

(1+1a) **200.000**      **120.000**      **124.000**      **290.000**      **684.000**

**Quadro riassuntivo n.3. Attrezzature pubbliche di interesse locale**

( D.M. 2 aprile 1968, art. 3 )

	stato attuale			stato di piano			
	abitanti	dotazioni (mq)	standards (mq/ab)	abitanti	dotazioni (mq)	standards (mq/ab)	Incrementi (mq)
Utoe 1	9.142	123.300	13,48	10.422	232.850	22,34	109.550
Utoe 2	200	0	0	420	76.500	182,00	76.500
Utoe 3	3.083	54.700	18,00	3.538	121.100	34,22	66.400
altre Utoe	263	0	0	263	5.000	19,00	5.000
<b>totale</b>	<b>12.643</b>	<b>178.000</b>	<b>14,00</b>	<b>14.643</b>	<b>435.450</b>	<b>29,73</b>	<b>257.450</b>

**Quadro riassuntivo n.4. Attrezzature pubbliche di interesse locale per tipologia**

( D.M. 2 aprile 1968, art. 3 )      Stato di piano ( in mq)

Tipologia	Utoe 1	Utoe 2	Utoe 3	Altre Utoe	Totale
Istruzione e interesse comune	77.800	2.000	23.000	2.000	104.800
Verde attrezzato e sport	93.800	62.000	31.850	0	187.650
Parcheggi	61.250	12.500	66.250	3.000	143.000
<b>Totale</b>	<b>232.850</b>	<b>76.500</b>	<b>121.100</b>	<b>5.000</b>	<b>435.450</b>

**Quadro riassuntivo n.5. Attrezzature pubbliche di interesse generale per tipologia**

( D.M. 2 aprile 1968, art. 4 ) ( in mq)

	stato attuale			stato di piano			Totale
	parchi territoriali	parcheggi accesso	parcheggi porti	parchi territoriali	parcheggi accesso	parcheggi porti	
Utoe 1	0	0	0	0	0	7.500	7.500
Utoe 2	0	0	0	0	31.250	0	31.250
Utoe 3	0	0	0	0	0	21.250	21.250
Utoe 5	0	0	0	150.000	0	0	150.000
<b>totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>150.000</b>	<b>31.250</b>	<b>28.750</b>	<b>210.000</b>