

Comune di Monte Argentario

Regolamento Urbanistico

Elaborato H
Valutazione Integrata

Marzo 2012

Adozione
D.C.C.n. 61 del 16.09.2010

Approvazione
D.C.C.n. 12 del 23.03.2012



RU



Comune di Monte Argentario

Sindaco

Arturo Cerulli

Responsabile del Procedimento

Luca Vecchieschi

Garante della Comunicazione

Rosanna Bani

Gruppo di lavoro

Dirigente III Settore Urbanistica – Edilizia

Luca Vecchieschi

Ufficio di Piano

Elisabetta Berti

Aspetti giuridici

Enrico Amante

Aspetti geologici e idraulici

Franco Duranti
Luca Moretti

Aspetti naturalistici

Soc. Nemo s.r.l

Sistema Informativo LdP GIS

Coord. Luca Gentili
Stefano Niccolai

Indice

1. La Valutazione Integrata

1.1 Definizione	pag. 1
1.2 Riferimenti Legislativi	pag. 2
1.2.1 Direttiva 2001/42/CE	pag. 2
1.2.2 LR Toscana n.1 del 3 gennaio 2005	pag. 2
1.2.3 DPGR n. 4/r del 9 febbraio 2007	pag. 3
1.3 Ambito di applicazione	pag. 3

2. La Valutazione Integrata per il Regolamento Urbanistico di Monte Argentario

2.1 Il processo di formazione del Regolamento Urbanistico	pag. 5
2.2 Il metodo di valutazione utilizzato per il Regolamento Urbanistico di Monte Argentario	pag. 6

3. Scenari di riferimento, quadri analitici, obiettivi e azioni

3.1 Scenario di riferimento	pag. 9
3.2 Quadro conoscitivo di riferimento	pag. 10
3.3 Obiettivi	
3.3.1 Obiettivi di carattere generale	pag. 15
3.3.2 Obiettivi specifici e azioni	pag. 15

4. Coerenza

4.1 Coerenza interna	
4.1.1 Coerenza interna verticale	pag. 27
4.1.2 Coerenza interna orizzontale	pag. 29
4.2 Coerenza esterna	pag. 35
4.2.1 Coerenza al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana	pag. 35

4.2.2 Coerenza al Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Grosseto	pag. 37
4.2.3 Coerenza al Piano Strutturale del Comune di Monte Argentario	pag. 37
4.2.4 Conformità alla LRT 1/2005	pag. 39
5. Valutazione degli effetti, ambientali, territoriali, socio - economici e sulla salute umana derivanti dall'attuazione del RU	pag. 41
5.1 Sistema ambientale	
5.1.1 Aria	pag. 43
5.1.2 Acqua	pag. 43
5.1.3 Consumo di suolo	pag. 45
5.1.4 Flora e fauna	pag. 45
5.1.5 Rifiuti	pag. 47
5.1.6 Rumore	pag. 49
5.1.7 Elettromagnetismo	pag. 49
5.2 Sistema territoriale	
5.2.1 Spazi pubblici	pag. 51
5.2.2 Infrastrutture per la mobilità	pag. 53
5.2.3 Rete acquedottistica	pag. 54
5.2.4 Rete di smaltimento reflui	pag. 61
5.2.5 Rete elettrica e di distribuzione del gas metano	pag. 62
5.2.6 Territorio rurale	pag. 63
5.3 Sistema socio - economico	
5.3.1 Economia	pag. 66
5.3.2 Società	pag. 68
6. Schede di valutazione delle aree di nuovo impianto previste dal RU	pag. 69
7. Il sistema di monitoraggio	pag. 103

1. La Valutazione Integrata

1.1 Definizione

La Valutazione Integrata è uno “strumento” previsto dalla normativa toscana sul governo del territorio che gli Enti sono tenuti ad elaborare al fine di individuare, stimare e controllare preventivamente gli effetti che indirizzi e previsioni di piani o atti di governo del territorio avranno sul sistema delle risorse essenziali: aria, acqua, suolo, ecosistemi della fauna e della flora, città e sistemi insediativi, paesaggio e documenti della cultura, sistemi infrastrutturali e tecnologici.

La Valutazione costituisce uno strumento preventivo, accompagna il processo di pianificazione e fornisce ai progettisti le informazioni utili a compiere scelte consapevoli e trasparenti prima della “*definizione di qualunque determinazione impegnativa*” riguardante strumenti di pianificazione territoriale o atti di governo del territorio.

Il processo di valutazione ha ad oggetto: verifica di coerenza, valutazione degli effetti, partecipazione e monitoraggio.

Verifica di coerenza. La verifica di coerenza consiste nell'individuare la connessione logica tra strumenti di governo che riguardano l'assetto di un determinato territorio. Si distingue in coerenza esterna e coerenza interna.

Per verifica di coerenza esterna si intende la verifica delle coerenze, delle relazioni e delle sinergie riscontrabili tra lo strumento urbanistico oggetto della valutazione e i piani e/o i programmi, generali o di settore, inerenti lo stesso ambito territoriale, con particolare riguardo per quelli sovraordinati; le relazioni da valutare riguardano obiettivi, finalità, scenari e prescrizioni.

Per verifica di coerenza interna si intende la verifica delle relazioni logiche che intercorrono tra gli obiettivi generali e specifici dello strumento urbanistico, tra i suddetti obiettivi e le azioni previste, tra le suddette azioni e gli effetti attesi.

Valutazione degli effetti. La valutazione degli effetti consiste nel giudicare gli effetti, positivi e negativi, che le azioni proposte avranno sul sistema delle risorse fondamentali e, in relazione alle considerazioni e ai dati che ne scaturiranno, nel valutare le possibili alternative alle scelte fatte.

Il procedimento di valutazione integrata fa riferimento alla valutazione ambientale di cui alla direttiva 2001/42/CE e prevede un rapporto ambientale contenente informazioni tecniche e scientifiche che rendano evidenti gli effetti prodotti dallo strumento urbanistico.

Partecipazione. Per stimare le conseguenze del piano è necessario coinvolgere, attraverso adeguate modalità di partecipazione, tutti i soggetti esterni all'amministrazione che propone lo strumento urbanistico, ma interessati dall'ambito territoriale di riferimento, tenendo in considerazione gli eventuali contributi apportati.

Monitoraggio. La valutazione integrata deve inoltre definire un sistema di monitoraggio, capace di consentire una corretta gestione del piano e di fornire un controllo costante delle azioni previste, anche al fine di intervenire tempestivamente qualora tali azioni producessero effetti negativi inattesi.

Il processo di valutazione integrata è diviso in due fasi: valutazione iniziale e valutazione intermedia.

La valutazione iniziale deve prendere in esame i dati generali dello strumento urbanistico: quadri analitici, fattibilità, coerenza esterna.

La valutazione intermedia deve analizzare i dettagli dello strumento e in particolar modo il rapporto tra obiettivi, azioni ed effetti attesi.

Il processo di valutazione può essere svolto anche in una unica fase, in relazione alla complessità dello strumento urbanistico da valutare, motivandone opportunamente la scelta.

Il processo di valutazione viene descritto nella relazione di sintesi; tale documento deve trarre conclusioni sulle attività valutative e definire il sistema di monitoraggio.

1.2 Riferimenti Legislativi

I principali riferimenti legislativi a cui la valutazione integrata deve fare riferimento sono:

- Direttiva 2001/42/CE
- LR Toscana n.1 del 3 gennaio 2005
- DPGR n. 4/r del 9 febbraio 2007

1.2.1 Direttiva 2001/42/CE

La direttiva 2001/42/CE si pone come una normativa tesa a garantire la tutela dell'ambiente. Induce infatti l'atto di pianificazione a considerare le problematiche ambientali, avendo come riferimento lo sviluppo sostenibile del territorio.

La direttiva definisce i contenuti della valutazione ambientale e, in modo particolare, il documento che il piano o il programma oggetto di verifica devono produrre: il rapporto ambientale.

Il rapporto ambientale è un documento concernente la valutazione degli effetti significativi che l'attuazione di un piano può avere sull'ambiente; le informazioni che deve produrre sono indicate nell'Allegato I della direttiva 2001/42/CE:

“.....

- a. *illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;*
- b. *aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma;*
- c. *caratteristiche ambientali delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;*
- d. *qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, quali le zone designate ai sensi delle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE;*
- e. *obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale;*
- f. *possibili effetti significativi (1) sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori;*
- g. *misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;*
- h. *sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o mancanza di know-how) nella raccolta delle informazioni richieste;*
- i. *descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio di cui all'articolo 10;*
- j. *sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti. “*

1.2.2 LR Toscana n.1 del 3 gennaio 2005

Il Capo I, Titolo II della LR Toscana 1/2005 detta disposizioni in merito al processo di valutazione integrata degli effetti di piani e programmi sulle principali risorse territoriali.

La necessità di strumenti di autocontrollo di piani e programmi era già emersa con la LR n. 5 del 16 gennaio 1995, che, con l'articolo 32, sottoponeva gli atti di pianificazione territoriale a valutazione degli effetti ambientali; con tale

procedimento si chiedeva un'indagine sulle condizioni di stato delle risorse e una verifica di compatibilità tra la salvaguardia delle suddette risorse e gli effetti delle trasformazioni territoriali previste dagli atti di pianificazione.

La LR 01/2005 mantiene la valutazione degli effetti ambientali, ma la estende anche agli effetti territoriali, sociali, economici e sulla salute umana, trasformandola in "valutazione integrata".

La valutazione integrata, pertanto, considerando gli effetti plurimi prodotti dal piano, costituisce uno strumento che induce un uso consapevole del territorio inteso nella complessità delle sue componenti e delle sue relazioni.

1.2.3 DPGR n. 4/r del 9 febbraio 2007

Come previsto all'articolo 11, comma 5, della LR 01/2005, la Regione Toscana ha emanato un regolamento di attuazione in materia di valutazione integrata, il DPGR 4/r del 9 febbraio 2007, che definisce i criteri e le modalità procedurali.

La valutazione integrata del Regolamento Urbanistico di Monte Argentario fa riferimento alle disposizioni dettate da tale regolamento.

1.3 Ambito di applicazione

Secondo il DPGR n. 4/r del 9 febbraio 2007 la valutazione integrata si applica:

- al piano di indirizzo territoriale della Regione Toscana;
- al piano territoriale di coordinamento provinciale e relative varianti;
- al piano strutturale comunale e relative varianti;
- agli atti di governo del territorio, nei casi previsti dalla LR 01/2005 e.m.i.

2. La Valutazione Integrata per il Regolamento Urbanistico di Monte Argentario

2.1 Il processo di formazione del Regolamento Urbanistico

Il comune di Monte Argentario non è ancora dotato di Regolamento Urbanistico (RU).

Il Piano Strutturale, adottato con Del. C.C. n°44 del 18.04.2000, è stato approvato con Del. del C.C. n°63 del 25.07.2002.

Il processo di formazione del RU ha avuto inizio nel 2003, con la predisposizione di uno specifico quadro conoscitivo di riferimento, a integrazione di quello contenuto nel Piano Strutturale.

La predisposizione del quadro conoscitivo si è conclusa nel 2004. Ad esso hanno fatto seguito un incontro pubblico e l'esposizione nei locali comunali degli elaborati predisposti, attraverso i quali sono state illustrate e condivise le qualità e le criticità del territorio comunale emerse dalla fase conoscitiva.

Nel 2005 è stata presentata e consegnata alla Amministrazione Comunale una prima bozza del RU, contenente schemi di assetto dei centri abitati e di disciplina del territorio rurale.

Nel 2006 è stato consegnato il progetto preliminare del RU, contenente una bozza delle norme di attuazione, la disciplina del territorio rurale e la disciplina degli ambiti urbani con evidenziate le aree suscettibili di trasformazione urbanistica.

Nella primavera del 2007, a seguito di una crisi di Giunta, l'Amministrazione Comunale si scioglie.

Si insedia pertanto un commissario prefettizio, che sbriga l'ordinaria amministrazione e rimane in carica fino alla primavera del 2008.

Durante questa fase i lavori del RU rimangono sospesi.

A seguito delle elezioni amministrative dell'aprile 2008 entra in carica l'attuale Giunta comunale, che, con atto della G.C. n°134 del 14.11.2008, delibera l'avvio del procedimento per la formazione del RU.

Tra il gennaio e il settembre 2009 vengono predisposte le indagini geologico – idrauliche di supporto al RU.

Nel maggio 2009 viene presentata una seconda stesura del progetto preliminare del RU, cui fanno seguito incontri istituzionali con il Consiglio Comunale e con la Commissione Urbanistica per l'esame e la verifica del materiale prodotto.

Nell'aprile 2010 è stato consegnato il progetto definitivo del RU e successivamente (giugno 2010) presentato al Consiglio Comunale.

Tra il giugno 2008 e il giugno 2010 si sono tenuti incontri con istituzioni ed enti per illustrare i contenuti del RU e richiedere pareri e contributi preventivi, in particolare: Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio per le province di Siena e Grosseto, Regione Toscana, Provincia di Grosseto, Acquedotto del Fiora Spa, ATO n°9 Rifiuti – Ambito territoriale ottimale Grosseto.

Tra giugno e luglio 2010, si è svolta la Conferenza tecnica integrativa tra Comune di Monte Argentario, Regione Toscana e Provincia di Grosseto come previsto all'art.44 delle norme di attuazione del PS; i temi discussi durante la conferenza sono stati:

- strada panoramica;
- recupero dell'area ex Cirio a Porto Ercole.

Da luglio 2008 a giugno 2010, la messa a punto del RU viene accompagnata da un variegato processo partecipativo che prevede, in particolare, i seguenti passaggi:

- l'Amm./ne comunale invita cittadini, enti e istituzioni a presentare proposte e suggerimenti per il RU (luglio 2008 – febbraio 2009);
- le linee guida del RU vengono presentate in Consiglio Comunale e pubblicate sul sito internet del comune (luglio 2009);
- le linee guida, le norme di attuazione e gli elaborati grafici (scala 1:10.000) vengono pubblicati sul sito internet del comune (settembre 2009);
- il 13 ottobre 2009, a Porto Santo Stefano e a Porto Ercole, si tiene una giornata specificatamente dedicata alla partecipazione che prevede:
 - assemblee pubbliche per la presentazione del RU;
 - tavoli di discussione, aperti ai cittadini interessati e coordinati da facilitatori ed esperti, per approfondire i temi della mobilità e dello sviluppo delle aree interne;
- viene pubblicata sul sito internet del comune una guida al RU che utilizza un linguaggio divulgativo e accessibile (ottobre 2009)
- il progetto definitivo di RU e le indagini geologico – idrauliche di supporto vengono pubblicate sul sito internet del comune (giugno 2010).

2.2 Il metodo di valutazione utilizzato per il Regolamento Urbanistico di Monte Argentario

Il RU è stato caratterizzato da un processo di formazione molto lungo, avviato nel 2003. Poiché la valutazione integrata viene prevista dalla LR 01/2005 e disciplinata dal relativo Regolamento di attuazione (n°4/R del 9 febbraio 2007) è stato impossibile predisporre la presente valutazione secondo le fasi indicate dal suddetto regolamento. La valutazione integrata del RU (VI) viene pertanto predisposta in un'unica fase, ferme restando le modalità previste dalla normativa di riferimento¹.

La valutazione è suddivisa nei seguenti punti:

- Quadri analitici, scenari di riferimento, obiettivi ed azioni:
 - Indicazione dei principali scenari di riferimento;
 - Valutazione del quadro conoscitivo di riferimento ed esplicitazione dei risultati scaturiti dall'analisi diagnostica;
 - Indicazione degli obiettivi di carattere generale e specifico;
 - Indicazione delle azioni individuate ai fini del perseguimento degli obiettivi;
- Coerenza:
 - Interna: valutazione in termini di coerenza delle relazioni che intercorrono tra quadro conoscitivo, obiettivi, azioni e risultati attesi;
 - Esterna: valutazione in termini di coerenza degli obiettivi di carattere generale individuati dal RU rispetto agli obiettivi di carattere generale individuati dagli strumenti urbanistici sovraordinati (PIT della Regione Toscana, PTC della provincia di Grosseto, PS del comune di Monte Argentario);

¹ Cfr. LR n°1 del 3 gennaio 2005, Titolo II, Capo I, art.11, comma 6: *“La valutazione integrata di cui al presente articolo è effettuata anche in più momenti procedurali, a partire dalla prima fase utile delle elaborazioni. Essa deve intervenire, in ogni caso, prima dell'approvazione finale, anche al fine di consentire la scelta motivata tra possibili alternative, oltre che per individuare aspetti che richiedano ulteriori integrazioni o approfondimenti.”*

- Valutazione degli effetti ambientali, territoriali, socio - economici derivanti dall'attuazione del RU;
- Schede di valutazione delle aree di nuovo impianto previste dal RU;
- Definizione del sistema di monitoraggio in relazione a indicatori predeterminati.

Per rendere più immediata la lettura dei risultati della valutazione si utilizzano i seguenti indicatori sintetici, che esprimono un giudizio graduale:

Valutazione sintetica	
	Grado ottimo
	Grado buono
	Grado sufficiente
	Grado mediocre
	Grado insufficiente
	L'oggetto della verifica non può essere valutato ovvero produce effetti non significativi e/o trascurabili

3. Scenari di riferimento, quadri analitici, obiettivi e azioni

3.1 Scenario di riferimento

Il RU costituisce atto di governo del territorio e principale strumento operativo del Piano Strutturale (PS). Esso si riferisce pertanto ai contenuti statuari e alle strategie del Piano Strutturale, a una parte delle quali dà attuazione durante il proprio periodo di validità quinquennale.

Lo scenario di riferimento del RU è pertanto quello definito dal PS come *visione al futuro* e cioè come *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*².

La visione al futuro messa a punto dal PS si articola secondo il seguente schema³:

Contesto territoriale	Localizzazione e definizione	Strategia
Cordone costiero settentrionale	Compreso tra i centri abitati di Porto Santo Stefano e Porto Ercole e caratterizzato da territori a dominante insediativa e infrastrutturale.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Razionalizzazione degli assetti esistenti; ▪ Sviluppo della offerta delle strutture ricettive e dei servizi e attrezzature per turisti e residenti, da convogliare nelle aree contermini a quelle già urbanizzate; ▪ Sviluppo delle rete infrastrutturale, al fine di fronteggiare i problemi della mobilità e del fabbisogno idrico e accrescere l'attrattività delle strutture portuali e del sistema turistico.
Il territorio del Monte	Il territorio prevalentemente aperto, caratterizzato da una dominante naturalistica.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Protezione ambientale; ▪ Riqualificazione e valorizzazione del paesaggio e del patrimonio culturale esistente; ▪ Incentivazione di una economia vocazionale; ▪ Potenziamento dei servizi per il turismo culturale e ambientale.

Il RU recepisce questa *visione* e ne trasforma una parte in una visione di dettaglio.

Stante la validità a tempo indeterminato del PS e la validità quinquennale del RU, il presente RU definisce e disciplina solo una parte degli interventi di trasformazione territoriale previsti dal PS.

Il RU, pertanto, avvia l'attuazione delle strategie del PS impegnando una parte della capacità edificatoria prevista da quest'ultimo, secondo le specifiche disposizioni contenute nelle relative norme di attuazione, sulla base delle priorità programmatiche e delle disponibilità finanziarie della Amministrazione Comunale.

In particolare le azioni previste dal RU, organicamente collegate, mirano ad affrontare le problematiche più impellenti, dando compiutezza ad alcuni settori urbani, promuovendo politiche di sviluppo compatibili con la qualità territoriale e incrementando i livelli di qualità e di funzionalità del territorio comunale.

Tali azioni possono essere così sintetizzate:

- **Territorio rurale**

Il territorio rurale costituisce una risorsa strategica diffusa ai fini ambientali, paesaggistici e culturali. La sua valorizzazione può contribuire ad arricchire e articolare l'offerta territoriale (escursionismo, agricoltura e ristorazione di qualità, raccordo con la costa).

Obiettivo prioritario del RU è tutelare le risorse territoriali (naturali e storico – culturali) e sostenere le attività di eccellenza (viticoltura, olivicoltura, ristorazione, ricettività), anche per promuovere adeguate sinergie tra soggetti imprenditoriali diversificati e attrarre nell'entroterra il turismo ricco del mare e della nautica.

² Cfr. Piano strutturale del comune di Monte Argentario, Norme di attuazione, art. 2 "Definizioni".

³ Cfr. *Idem*, Titolo II, Capo I "Visione del futuro", art. 6 "Caratteri definitivi".

- Centri abitati

Gli aspetti di maggiore criticità dei centri abitati sono legati alla mancanza di una struttura urbana efficiente, che si traduce innanzi tutto nella casualità, nella incompletezza e nella mancata gerarchizzazione delle infrastrutture della mobilità e della sosta, nella bassa qualità degli spazi pubblici, nella scarsa quantità delle dotazioni territoriali, nella creazione di settori urbani a prevalente carattere monofunzionale. Soprattutto nei tempi recenti la crescita edilizia non ha prodotto una nuova struttura urbana, bensì mere addizioni residenziali, prive di qualità ecologica e funzionale.

La maglia viaria esistente, in particolare, non è in grado di far fronte al traffico veicolare, soprattutto nei periodi di maggiore affluenza turistica, con conseguenti fenomeni di congestionamento che interessano soprattutto le aree urbane centrali. Per far fronte a questa emergenza il RU, in coerenza con il PS, prevede il completamento e la gerarchizzazione della rete viaria e del sistema dei parcheggi, con la realizzazione di una viabilità di gronda a integrazione e riaggiornamento della viabilità esistente, la creazione di parcheggi periurbani collegati alle aree centrali tramite percorsi pedonali, il ricorso a politiche differenziate della sosta (residenti – turisti) nei parcheggi urbani, la progressiva pedonalizzazione delle aree centrali.

Il RU persegue inoltre la riqualificazione delle aree centrali (decongestionamento da traffico, spazi pubblici pedonali attrezzati, plurifunzionalità) e degli altri tessuti urbani esistenti (innalzamento delle dotazioni territoriali, migliore accessibilità, diffusione di spazi pubblici e privati per la sosta veicolare, superamento della monofunzionalità residenziale), anche attraverso un sistema articolato di spazi aperti e di spazi pubblici incentrato sulle vecchie e nuove centralità urbane.

3.2 Quadro conoscitivo di riferimento

Il RU di Monte Argentario è dotato di un proprio quadro conoscitivo di riferimento (QCR), che costituisce uno specifico approfondimento del quadro conoscitivo del PS e che fornisce specifiche conoscenze, sul territorio urbano e sul territorio rurale, indispensabili per la messa a punto della relativa disciplina.

Il QCR si compone dei seguenti elaborati:

ANALISI CONOSCITIVA

Caratteri naturali

- Altimetria (scala 1:10:000)
- Esposizione dei versanti (scala 1:10.000)
- Acclività (scala 1:10.000)
- Vegetazione (scala 1:10:000)

Caratteri antropici

- Uso del suolo (scala 1:10.000)
- Aree agricole e sistemazioni agrarie al 1954 (scala 1:10.000)
- Estensione delle aree agricole al 1954 e al 1998 (scala 1:10.000)
- Uso del suolo urbano (scala 1:2.000)⁴
- Consistenza degli edifici: numero massimo dei piani fuori terra (scala 1:2.000)
- Standard residenziali (scala 1:2.000);
- Periodizzazione (scala 1:10.000);

⁴ Le tavole dell' "Uso del suolo urbano", della "Consistenza degli edifici: numero massimo di piani fuori terra", e degli "Standards residenziali" sono state redatte per i seguenti nuclei abitati: "Porto Santo Stefano", "Spaccabellezze", "Campone", "Punta Nera", "Poggio del Vallone", "Fonte Betta", "Santa Liberata", "Pianone", "Il Mascherino", "Terrarossa", "Podere Terrarossa", "Podere Feniglia", "Poggio Pertuso", "Porto Ercole", "La Rocca", "Fattoria Pimpinnacolo"

- Schedatura patrimonio edilizio di impianto storico

SINTESI DIAGNOSTICA

- Valore naturalistico (scala 1:10.000);
- Emergenze naturali e storico-culturali (scala 1:10.000);
- Fisiotopi (scala 1:10.000);
- Ecotopi (scala 1:10.000);
- Unità di paesaggio (scala 1:10.000);
- Analisi applicate degli effetti naturalistici del territorio comunale

Gli elaborati analitici relativi ai caratteri naturali descrivono la morfologia fisica, il reticolo idrografico superficiale, il suolo e i relativi caratteri vegetazionali; quelli relativi ai caratteri antropici descrivono il territorio rurale e gli insediamenti nella loro evoluzione storica e nella loro conformazione attuale.

Gli elaborati di sintesi sono il risultato di una interpretazione integrata delle componenti territoriali e delle relative relazioni. In particolare:

- Valore naturalistico: classifica il territorio comunale in relazione al grado di naturalità, biodiversità, specificità e rarità degli habitat, rarità della flora e della fauna.
- Emergenze naturali⁵ e storico culturali⁶ identifica e perimetra le risorse che costituiscono il patrimonio territoriale, onde sottoporle a specifica disciplina di tutela e di valorizzazione.
- Fisiotopi: individua le aree che presentano le stesse caratteristiche litotecniche, di esposizione e di acclività.
- Ecotopi: individua le aree che presentano le stesse caratteristiche litotecniche, di esposizione, di acclività e di vegetazione.
- Unità di paesaggio: individua gli ambiti paesaggistici omogenei⁷ che costituiscono riferimento per la individuazione degli ambiti territoriali del RU.

VALUTAZIONE SINTETICA DEL QCR		
Valutazione	Campo di valutazione	Note
	Esaustività del quadro conoscitivo	Il QCR può considerarsi esaustivo in quanto non solo costituisce analisi di dettaglio dei caratteri del territorio, ma produce elaborati di sintesi interpretativa che costituiscono l'interfaccia tra la conoscenza e il progetto.
	Coerenza rispetto ai QC sovraordinati	Il QCR è coerente rispetto ai QC sovraordinati e in particolare rispetto a quello del PS, di cui costituisce opportuna integrazione.
	Aggiornamento dei dati	Il QCR si è concluso nel 2004. Poiché negli ultimi anni il territorio comunale ha subito trasformazioni limitate ad alcuni settori degli ambiti urbani, gli elaborati possono essere considerati sufficientemente aggiornati.
	Leggibilità	Gli elaborati risultano di buona leggibilità, poiché sono stati predisposti in scala adeguata e sono supportati dai riferimenti necessari ad una corretta interpretazione.

⁵ Sono considerate emergenze naturali le seguenti aree: Coste e rilievi sud – occidentali di Monte Argentario, Garighe e coste rocciose occidentali, Isolotti di Porto Ercole, Argentarola, Isola Rossa, Forte Filippo e Poggio Pertuso, Canneti e salicornieti di Punta degli Stretti, Siti di Importanza Regionale, Grotte.

⁶ Sono considerate emergenze storico – culturali: gli edifici e i giardini sottoposti a vincolo ai sensi della ex L 1089/1939, gli edifici e i siti archeologici sottoposti a vincolo ai sensi della ex L 431/1985, i beni specificatamente individuati dal Piano Strutturale (edifici, siti archeologici, aree di interesse storico – culturale), ulteriori edifici di valore architettonico e storico – culturale, le sistemazioni agrarie tradizionali, i tabernacoli e le croci votive, il canale navigabile, il tracciato della vecchia linea ferroviaria Orbetello – Porto Santo Stefano, la viabilità storica.

⁷ Le unità di paesaggio individuate sono: "Insediamenti e coltivi della costa occidentale", "Macchia e gariga della dorsale occidentale", "Entrotterra di Porto Santo Stefano", "Macchia bassa e gariga dei versanti settentrionali", "Aree urbanizzate della costa settentrionale", "Versanti orientali della dorsale principale ad estesa copertura boschiva", "Sistema dei poggi nord – orientali", "Pianura alluvionale de Le Piane", "Entrotterra di Porto Ercole", "Versanti acclivi aridi della costa sud – orientale a carattere prevalentemente naturalistico", "Area antropizzata de Lo Sbarcatello", "Versanti e valli sud – occidentali a macchia e gariga", "Versanti acclivi aridi del settore sud – occidentale", "Versanti e valli di Punta Capo d'Uomo".

La sintesi diagnostica del QCR del RU, integrata dagli ulteriori elementi di valutazione che scaturiscono dal PS, consente di individuare i principali elementi di qualità e di criticità presenti nel territorio comunale, favorendo, di conseguenza, l'individuazione degli obiettivi del RU e la definizione delle azioni conseguenti.

Tutto ciò consente di assicurare un elevato grado di coerenza tra la lettura della realtà territoriale e gli obiettivi formulati.

Nella tabella sottostante, che rappresenta una prima verifica di coerenza interna del RU, viene evidenziato lo stretto legame intercorrente tra analisi e diagnosi. Vengono evidenziate, in particolare, quelle indagini analitiche del RU che consentono di formulare le singole valutazioni diagnostiche, indicando, altresì, i casi per i quali dette valutazioni trovano origine anche nel PS.

ANALISI E DIAGNOSI		
Indagini significative ai fini della valutazione diagnostica	Valutazione diagnostica: qualità	
<ul style="list-style-type: none"> • Piano strutturale • Uso del suolo urbano • Sopraluoghi 	I porti costituiscono una componente qualificata dell'offerta territoriale, con effetti importanti sui flussi turistici e sull'economia locale	Centri abitati
<ul style="list-style-type: none"> • Periodizzazione del sistema insediativo • Schedatura del patrimonio edilizio di impianto storico • Profilo storico • Uso del suolo urbano • Consistenza degli edifici • Sopraluoghi • Piano strutturale 	I tessuti storici delle aree urbane centrali presentano caratteri morfologici e architettonici di elevato valore storico e scenografico.	
<ul style="list-style-type: none"> • Emergenze storico – culturali • Periodizzazione del sistema insediativo • Profilo storico • Schedatura del patrimonio edilizio di impianto storico • Uso del suolo urbano • Sopraluoghi • Piano strutturale 	Presenza di emergenze storico – architettoniche costituite prevalentemente da architetture difensive	
<ul style="list-style-type: none"> • Uso del suolo urbano • Standards residenziali • Schedatura del patrimonio edilizio di impianto storico • Sopraluoghi 	Mix funzionale nelle aree centrali e nei lungomare	
<ul style="list-style-type: none"> • Indagini sui caratteri morfologici • Uso del suolo • Vegetazione • Valore naturalistico • Emergenze naturali • Piano strutturale 	Presenza diffusa ed estremamente qualificata di risorse naturali	Territorio rurale
<ul style="list-style-type: none"> • Indagini sui caratteri morfologici • Periodizzazione del sistema insediativo • Schedatura del patrimonio edilizio di impianto storico • Emergenze storico – culturali • Aree agricole e sistemazioni agrarie al 1954 	Presenza di sistemi di risorse storico – culturali fortemente caratterizzanti (sistema delle torri, dei forti, dei conventi)	
<ul style="list-style-type: none"> • Uso del suolo • Vegetazione • Aree agricole e sistemazioni agrarie al 1954 • Estensione delle aree agricole al 1954 e al 1998 • Sopraluoghi 	Presenza di aziende agricole che costituiscono eccellenze nelle produzioni locali di qualità (vino, olio)	
<ul style="list-style-type: none"> • Piano strutturale • Uso del suolo • Sopraluoghi 	Presenza di impianti sportivi di rilevanza sovracomunale (Polo e Golf)	

Indagini significative ai fini della valutazione diagnostica	Valutazione diagnostica: criticità		
<ul style="list-style-type: none"> • Uso del suolo urbano • Standards residenziali • Indagini relative ai caratteri naturali • Sopraluoghi • Piano strutturale 	Assenza di un sistema organico di spazi aperti	Centri abitati	
<ul style="list-style-type: none"> • Uso del suolo urbano • Standards residenziali • Sopraluoghi • Piano strutturale 	Assenza di un sistema organico e formalmente qualificato di spazi pubblici		
<ul style="list-style-type: none"> • Uso del suolo urbano • Standards residenziali • Consistenza degli edifici • Periodizzazione del sistema insediativo • Schedatura del patrimonio edilizio di impianto storico • Sopraluoghi 	Tessuti recenti caratterizzati da monofunzionalità residenziale e scarsa qualità urbana		
<ul style="list-style-type: none"> • Uso del suolo urbano • Periodizzazione del sistema insediativo • Sopraluoghi • Piano strutturale 	Scarsa efficienza della rete viaria (strade a fondo cieco e a sezione variabile; carenza di anelli viari; scarsa gerarchizzazione; sovrapposizione tra traffici di attraversamento e traffici locali)		
<ul style="list-style-type: none"> • Piano strutturale • Uso del suolo urbano • Standards residenziali • Periodizzazione del sistema insediativo • Sopraluoghi 	Mancanza di un sistema gerarchizzato della sosta veicolare funzionale a un progetto di riorganizzazione urbana		
<ul style="list-style-type: none"> • Uso del suolo urbano • Periodizzazione del sistema insediativo • Sopraluoghi 	Mancanza di un sistema continuo ed efficiente di percorsi pedonali		
<ul style="list-style-type: none"> • Piano strutturale • Uso del suolo urbano • Standards residenziali • Sopraluoghi 	Forti carichi urbanistici e ambientali generati dai porti		
<ul style="list-style-type: none"> • Uso del suolo urbano • Standards residenziali • Sopraluoghi • Piano strutturale 	Congestione da traffico nelle aree urbane centrali		
<ul style="list-style-type: none"> • Periodizzazione del sistema insediativo • Schedatura del patrimonio edilizio di impianto storico • Uso del suolo urbano • Consistenza degli edifici • Standards residenziali • Sopraluoghi 	Scarsa qualità edilizia nei tessuti di impianto storico distrutti da eventi bellici e ricostruiti		
<ul style="list-style-type: none"> • Uso del suolo urbano • Consistenza degli edifici • Standards residenziali • Schedatura patrimonio edilizio di impianto storico • Sopraluoghi • Piano strutturale 	Aree artigianali con tessuti urbani caotici, caratterizzati da assenza di qualità ecologica, formale e funzionale		
<ul style="list-style-type: none"> • Uso del suolo • Vegetazione • Aree agricole e sistemazioni agrarie al 1954 • Estensione delle aree agricole al 1954 e al 1998 • Periodizzazione del sistema insediativo • Sopraluoghi • Piano strutturale 	Progressivo abbandono del territorio agricolo	Territorio rurale	
<ul style="list-style-type: none"> • Piano strutturale 	Scarsa considerazione del territorio rurale e delle sue risorse – mancanza di sinergie tra territorio interno e costa		

<ul style="list-style-type: none"> • Piano strutturale 	Instabilità dei versanti costieri rocciosi	Intero territorio comunale
<ul style="list-style-type: none"> • Uso del suolo • Sopraluoghi • Piano strutturale 	Assenza di viabilità che percorre tutto il promontorio, con criticità potenziali ai fini della sicurezza e della protezione civile (strada panoramica non completamente percorribile e necessitante di messa in sicurezza)	
<ul style="list-style-type: none"> • Indagini relative ai caratteri fisici e morfologici • Uso del suolo • Periodizzazione del sistema insediativo • Consistenza degli edifici • Standards residenziali • Sopraluoghi • Piano strutturale 	Presenza diffusa e generalizzata di insediamenti a carattere residenziale e turistico - residenziale	
<ul style="list-style-type: none"> • Piano strutturale • Sopraluoghi 	Turismo a forte caratterizzazione stagionale, con forti pressioni concentrate nel periodo estivo	
<ul style="list-style-type: none"> • Piano strutturale 	Mancanza di iniziative imprenditoriali innovative e/o di qualità	
<ul style="list-style-type: none"> • Piano strutturale • Uso del suolo • Sopraluoghi 	Abusivismo edilizio	
<ul style="list-style-type: none"> • Piano strutturale • Sopraluoghi 	Inadeguatezza delle reti tecnologiche	

3.3 Obiettivi

3.3.1 Obiettivi di carattere generale

Il RU persegue i seguenti obiettivi⁸ prioritari di carattere generale:

1. Tutela dell'integrità fisica del territorio
(in particolare: contenimento del rischio geologico e idraulico, protezione degli acquiferi, tutela della costa e del reticolo idrografico superficiale, conservazione attiva delle sistemazioni idraulico – agrarie e idraulico – forestali, mantenimento della copertura boschiva)
2. Qualificazione paesaggistica e ambientale del territorio rurale
(in particolare: salvaguardia e valorizzazione delle sue componenti fisiche, naturali e storico – culturali; valorizzazione e sviluppo delle attività agricole tradizionali; controllo e sviluppo compatibile delle attività produttive, ricreative e sociali)
3. Qualificazione ecologica, morfologica e funzionale dei centri abitati
(in particolare: previsione di un sistema articolato di spazi aperti, capace di concorrere alla qualificazione ecologica e formale dei tessuti urbani; previsione di un sistema gerarchizzato della viabilità e della sosta, capace di migliorare gli accessi e gli spostamenti interni; previsione di un sistema integrato di spazi pubblici, incentrato su vecchie e nuove centralità urbane; limitazione al traffico di ingresso e di attraversamento nelle aree urbane centrali, sviluppando le condizioni per una loro progressiva pedonalizzazione; completamento morfologico e adeguamento funzionale delle aree di frangia)
4. Contenimento della pressione antropica concentrata sulle aree costiere
(in particolare: divieto di realizzare nuove costruzioni sulla costa, esterne ai centri abitati e al sistema dei porti; sostegno alle attività che valorizzino le risorse naturali, storico culturali ed economico produttive delle aree interne; sostegno alle attività che favoriscano la diluizione temporale delle presenze turistiche; sostegno alle attività che si propongono come integrative di quelle balneari e capaci di creare con queste, sinergie di lunga durata)

3.3.2 Obiettivi specifici e azioni

La disciplina del RU è strutturata secondo una gerarchia normativa che vede prevalere, nell'ordine, le disposizioni relative a:

- Integrità fisica del territorio
- Caratteri qualitativi del territorio:
 - Risorse naturali
 - Risorse storico culturali
 - Aree a disciplina speciale
- Trasformazioni del territorio:
 - Aree ed edifici speciali

⁸ Gli obiettivi di carattere generale del Regolamento Urbanistico sono indicati nelle Norme Tecniche di Attuazione, Parte Prima "Disposizioni generali", art.1 "Definizione, finalità e contenuti", comma 2, punto 2.2.

- Territorio rurale
- Ambiti urbani
- Infrastrutture di collegamento

Le disposizioni relative alla integrità fisica e ai caratteri qualitativi del territorio valgono su tutto il territorio comunale, a prescindere dall'ambito territoriale di appartenenza. Le trasformazioni territoriali, disciplinate in funzione dei suddetti ambiti (aree ed edifici speciali, ambiti del territorio rurale, ambiti urbani, infrastrutture di collegamento), rimangono comunque subordinate alle limitazioni e/o alle specifiche condizioni derivanti dalle disposizioni che riguardano l'integrità fisica del territorio, ovvero la salvaguardia dei suoi caratteri qualitativi.

Nella tabella sintetica che segue è evidenziata la relazione tra obiettivi e azioni previste; è altresì valutata la probabilità di attuazione delle azioni e l'efficacia delle azioni ai fini del perseguimento degli obiettivi.

Dalla valutazione si rileva che le azioni previste, nel complesso, hanno una buona probabilità di attuazione e risultano efficaci per il perseguimento degli obiettivi del RU.

In particolare il giudizio "buono", attribuito alla "*probabilità di attuazione delle azioni*", scaturisce dal fatto che molti interventi previsti presuppongono iniziative e risorse finanziarie di operatori privati difficilmente controllabili; tali interventi, inoltre, ricadono sempre all'interno di comparti edificatori e comportano l'assunzione di specifici obblighi, da parte degli operatori, ai fini della realizzazione di opere pubbliche. Questo meccanismo ribalta completamente l'ottica con la quale si è operato in passato, legando "ogni" nuovo intervento edificatorio alla realizzazione di opere pubbliche indispensabili per incrementare la qualità e l'efficienza urbana e comportando, di conseguenza, un contenimento della rendita fondiaria.

Se tutto ciò comporta una qualche cautela legata alle reazioni del mercato immobiliare locale, è da considerare tuttavia che la domanda di costruzioni rimane fortissima in loco e che i margini della rendita appaiono comunque capaci di assorbire le spese per la realizzazione delle opere pubbliche richieste dal RU nei singoli comparti. E' dunque realistico ritenere che nei cinque anni di validità del RU gli interventi previsti possano essere attuati.

L'*"efficacia delle azioni ai fini del perseguimento degli obiettivi"* è stata giudicata "ottima" perché il RU, a seguito della sintesi diagnostica predisposta con il QCR, definisce un complesso di azioni integrate compatibili con le esigenze di tutela (presupposto ineliminabile di ogni azione), ma capaci al tempo stesso di generare effetti efficaci in funzione degli obiettivi individuati. Le azioni scaturiscono infatti direttamente dagli obiettivi, che a loro volta scaturiscono dalla sintesi diagnostica e risultano compatibili con le esigenze di tutela. Il RU, pertanto, non prevede azioni che non siano direttamente finalizzate al perseguimento degli obiettivi e ne controlla gli effetti con la prioritaria compatibilità nei confronti della tutela delle risorse patrimoniali. Lo scenario prefigurato dal RU può pertanto, a buona ragione, essere definito come quello delle "*azioni consapevoli e temperate*".

Gli scenari alternativi che possono essere considerati per valutare la validità della scelta sono quelli che:

- non prevedono azioni specifiche (*inerzia tendenziale*);
- prevedono una tutela più spinta del territorio (*massima tutela*);
- prevedono maggiori trasformazioni del territorio in ragione di esigenze funzionali (*massimo utilizzo*).

Lo scenario che prefigura una *inerzia tendenziale* manterrebbe, inevitabilmente, la situazione attuale con tutte le criticità evidenziate dalla sintesi diagnostica del QCR (mancata valorizzazione delle risorse patrimoniali, abbandono delle aree interne, congestionamento della costa, scarsa qualità ecologica, formale e funzionale delle aree urbane, difficoltà di accesso e di spostamento, prevalenza della rendita parassitaria sulle attività economiche compatibili). Tali criticità risultano ormai insostenibili per la qualità e la funzionalità del territorio comunale e sono ben presenti nella consapevolezza della comunità locale.

Lo scenario che prefigura la *massima tutela* appare difficilmente perseguibile allo stato attuale: sia per i costi che la tutela comporta, allorché non voglia significare abbandono e inselvaticamento; sia per gli ostacoli che la massima tutela opporrebbe alle azioni di presidio, utilizzazione e valorizzazione del territorio rurale (attività agricole di eccellenza) e alle azioni di riorganizzazione, strutturazione e qualificazione degli ambiti urbani (sistema della mobilità e della sosta, dotazioni urbane, spazi pubblici, centralità, ecc.).

Lo scenario che prefigura il *massimo utilizzo*, oltre a determinare un maggiore consumo di suolo, comporterebbe uno sfruttamento inaccettabile delle risorse patrimoniali, con gravi conseguenze per l'identità territoriale e per la possibilità di innescare processi virtuosi di sviluppo endogeno. Quello del *massimo utilizzo* è stato un criterio che ha guidato in passato numerosi interventi di trasformazione territoriale, allorché sono stati urbanizzati tratti della costa al di fuori degli ambiti urbani e la crescita urbana è avvenuta a prescindere da ogni regola di qualità ecologica, formale e funzionale (creazione di settori urbani monofunzionali, mancanza di struttura urbana, mancanza di spazi pubblici, ecc.).

La citazione degli scenari alternativi e delle loro principali caratteristiche evidenzia come il RU debba caratterizzarsi quale strumento di equilibrio e di raccordo tra esigenze diverse, combinando tutela e sviluppo secondo criteri di compatibilità e di coerenza che partono dal riconoscimento e dalla considerazione delle risorse patrimoniali. L'esigenza di tutelare le risorse patrimoniali e di innescare, a partire da queste, processi di riorganizzazione e di sviluppo virtuosi costituisce pertanto una scelta di buon senso del RU, che appare preferibile rispetto all'*inerzia tendenziale*, alla *massima tutela* e al *massimo utilizzo*.

E' così che nel territorio rurale il RU persegue, prioritariamente, la tutela del patrimonio territoriale e, in particolare, delle risorse naturali e storico-culturali. Compatibilmente con le esigenze di tutela sostiene tuttavia il recupero e la valorizzazione delle aree agricole e dei prodotti tradizionali (vino, olio, agrumi), accanto alla creazione di sinergie tra operatori qualificati capaci di integrare e differenziare l'offerta territoriale (escursionismo, cultura, ricreazione, agricoltura, ristorazione, ricettività, ecc.), onde attirare verso l'interno i turisti della costa e dei porti. All'interno degli ambiti urbani, di contro, il RU definisce interventi capaci, da una parte, di assicurare compiutezza e funzionalità ai settori urbani ubicati all'ingresso dei centri abitati e, dall'altra, di dare risposte efficaci e coordinate a priorità programmatiche della Amministrazione Comunale. L'attuazione di tali interventi è affidata in via prioritaria agli operatori privati, che, attraverso i comparti, potranno realizzare quota parte degli interventi edificatori previsti dal PS solo previa realizzazione di opere pubbliche che concorreranno alla creazione e alla qualificazione della struttura urbana. Fuori dai comparti il RU non prevede nuove costruzioni private, ma solo la realizzazione di opere pubbliche a carico della Amministrazione Comunale; tali opere sono commisurate alle capacità operative di quest'ultima nel quinquennio di validità del RU.

CAMPO di APPLICAZIONE		OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	PROBABILITA' DI REALIZZAZIONE DELLE AZIONI	EFFICACIA DELLE AZIONI
A. INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO		O_A.1 Garantire la tutela dell'integrità fisica come condizione di base per qualsiasi forma di utilizzazione del territorio	A_A1.1 Definizione di una specifica disciplina che subordina gli interventi di trasformazione territoriale a una verifica di compatibilità con le vigenti disposizioni in materia geologica e idraulica. Definizione delle eventuali limitazioni e/o condizioni. (NTA RU, Parte Seconda; Elaborati A)		
B. CARATTERI QUALITATIVI DEL TERRITORIO	B1. Risorse naturali	O_B1/B2 Garantire la tutela delle risorse patrimoniali (naturali e storico-culturali) che assicurano, in proprio e/o attraverso reciproche relazioni, la permanenza dei caratteri identitari del territorio e del paesaggio locale	A_B1.1 Individuazione delle risorse naturali e definizione di una specifica disciplina di tutela e di valorizzazione. Le risorse naturali riconosciute sono: boschi, ambienti aperti naturali, vegetazione lineare, sorgenti, pozzi e punti di prelievo ad uso acquedottistico, reticolo idrografico superficiale, bacini di raccolta delle acque superficiali, isolotti satellite, affioramenti rocciosi interni, scogliere e grotte. (NTA RU, Parte Terza, Titolo I; Elaborato B1)		
	B2. Risorse storico - culturali		A_B2.1 Individuazione delle risorse storico - culturali e definizione di una specifica disciplina di tutela e di valorizzazione. Le risorse storico - culturali sono: edifici matrice, edifici di valore architettonico - paesistico, cappelle tabernacoli e croci votive, viabilità storica minore, verde ornamentale di impianto storico e scenografico, terrazzamenti e altre sistemazioni idraulico - agrarie e forestali. (NTA RU, Parte Terza, Titolo II; Elaborato B2)		
	B3. Aree a disciplina speciale	O_B3.1 Garantire la tutela di ambiti territoriali che, per la particolare combinazione di componenti naturali e storico - culturali: a. si configurano come parti strutturanti dell'identità territoriale e/o strategiche per la qualità del territorio e della vita dei suoi abitanti; b. possono necessitare di azioni integrate e, se del caso, di gestione unitaria per lo sviluppo di attività compatibili; c. presuppongono azioni di tutela e interventi mirati di recupero e/o di valorizzazione ambientale	A_B3.1.a/c Individuazione delle aree a disciplina speciale e definizione di una specifica disciplina di tutela. Le aree a disciplina speciale sono: aree pertinenziali dei corsi d'acqua e di connessione interambientale, aree di protezione paesistica e storico - monumentale, siti di importanza regionale (SIR), aree di rilevante pregio ambientale (ARPA), aree di reperimento (AR), ambito per lo sviluppo durevole dell'interno (ASDI), aree di protezione e compensazione, vincoli ex lege. (NTA RU, Parte Terza, Titolo III; Elaborato B3.1, B.3.2.1 e B.3.2.2)		
			A_B3.1.b Previsione di un ambito per lo sviluppo durevole dell'interno (ASDI) finalizzato alla creazione di una rete tra soggetti capaci di mettere in sinergia le risorse patrimoniali dell'interno e le attività di eccellenza compatibili (escursionismo, cultura, agricoltura, ristorazione, ricettività), integrando l'economia del promontorio con l'economia del mare e favorendo la fruizione delle aree interne da parte dei turisti. L'ASDI comprende le aree che il PS individua come Grande Parco dell'Argentario e Parco dell'Argentiera, nonché quelle classificate come "Aree di rilevante pregio ambientale" (ARPA) e "Aree di reperimento" (AR). L'ASDI è regolato da un "Patto per lo sviluppo durevole" promosso dall'Amministrazione comunale e sottoscritto volontariamente dai soggetti interessati sulla base di un protocollo di qualità prestazionali. (NTA RU, Parte Terza, Titolo III, art. 38)		
C. TRASFORMAZIONI	C.1 Aree ed edifici speciali	O_C1.1 Garantire la qualità abitativa attraverso l'incremento delle dotazioni urbane e territoriali costituite da servizi	A_C1.1.1 Individuazione e disciplina dei servizi pubblici di interesse locale, che soddisfano gli standard urbanistici di cui al D.M. n. 1444/1968, incrementandone le dotazioni oltre i minimi di legge:		

DEL TERRITORIO		pubblici e privati, di interesse locale o generale	<ul style="list-style-type: none"> – Aree per le attrezzature scolastiche di base (Asb) – Aree per le attrezzature di interesse comune (Ac) – Aree per il verde attrezzato (V) – Aree per i parcheggi (P) <p>Definizione delle prestazioni qualitative, dei caratteri costruttivi, delle modalità di attuazione e degli interventi consentiti con riferimento a ogni tipologia di servizio.</p> <p>Previsione di un apposito “Catasto delle aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse comune”, predisposto dalla Amministrazione Comunale.</p> <p>(NTA RU, Parte Quarta, Titolo I, articolo 41)</p>		
			<p>A_C1.1.2 Individuazione e disciplina dei servizi pubblici e privati di interesse generale, che costituiscono dotazioni territoriali strategiche finalizzate al soddisfacimento di esigenze di pubblico interesse estese alla scala comunale.</p> <p>Sono servizi pubblici:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Polo scolastico superiore "G. Da Verrazzano", Porto Santo Stefano (Fu1.1) (esistente) – Aeronautica militare Porto Santo Stefano (Fu1.2) (esistente) – Centro sportivo Le Piane (Fr.1) (esistente) – Impianti di teletrasmissione (Fr.2) (esistente) – Impianto di depurazione di Terra Rossa (Fr.3) (ampliamento) – Isola ecologica di Terra Rossa (Fr.4) (nuova previsione) – Impianto dissalazione La Soda (Fr.5) (nuova previsione) – Parcheggio La Feniglia (Fr.6) (ampliamento) <p>Sono servizi privati:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Attrezzature sportive “Val di Prato” (FrP.1) – Attrezzature sportive “Golf Le Piane” (FrP.2) – Attrezzature sportive “Polo Le Piane” (FrP.3) <p>Definizione delle prestazioni qualitative, dei caratteri costruttivi, delle modalità di attuazione e degli interventi consentiti con riferimento a ogni tipologia di servizio</p> <p>(NTA RU, Parte Quarta, Titolo I, articolo 42 e 45)</p>		
			<p>A_C1.1.3 Individuazione e disciplina delle attrezzature private di uso pubblico e di interesse locale e delle attrezzature sportive private di interesse locale, che contribuiscono ad incrementare le dotazioni di servizi comunali.</p> <p>Definizione delle prestazioni qualitative, dei caratteri costruttivi, degli interventi consentiti e delle destinazioni d’uso.</p> <p>(NTA RU, Parte Quarta, Titolo I, articolo 43 e 44)</p>		
			<p>A_C1.1.4 Individuazione e disciplina delle aree destinate a “Verde privato” e “Parcheggi privati”, che contribuiscono alla qualificazione ecologica, strutturale e funzionale degli ambiti urbani.</p> <p>Definizione delle prestazioni qualitative, dei caratteri costruttivi e degli interventi consentiti.</p> <p>(NTA RU, Parte Quarta, Titolo I, articoli 46 e 47)</p>		
			<p>A_C1.1.5 Il RU individua e disciplina altresì tra le aree e gli edifici speciali:</p> <ul style="list-style-type: none"> – le spiagge, che concorrono ad arricchire l’offerta turistica; 		

C2. Territorio rurale		<ul style="list-style-type: none"> – gli impianti per la distribuzione carburanti, che stante la peculiarità del territorio comunale necessitano di specifiche disposizioni qualitative. <p>Per tali aree il RU definisce le prestazioni qualitative e individua gli interventi ammissibili, dettando specifiche disposizioni per i relativi piani di settore:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Piano direttore delle spiagge; – Piano comunale della rete degli impianti per la distribuzione di carburanti ad uso autotrazione. <p>(NTA RU, Parte Quarta, Titolo I, articoli 48 e 49)</p>			
	O_C2.1 Assicurare il presidio, la manutenzione e l'integrità fisica dei suoli, il risanamento idrogeologico, la funzionalità del reticolo idrografico superficiale, l'intercettazione e il convogliamento delle acque di pioggia anche per finalità irrigue e altri usi antropici.	<p>A_C2.1.1 L'integrità fisica del territorio, lo smaltimento delle acque di pioggia e la funzionalità del reticolo idrografico superficiale sono assicurate, in via prioritaria, dalla gerarchia delle disposizioni normative e in particolare dalle disposizioni contenute nelle Parti Seconda e Terza delle norme di attuazione.</p> <p>(NTA RU, Parte Prima, art. 8 – Parte Seconda e Parte Terza, Titolo I)</p> <p>A_C2.1.2 Il RU, per garantire un adeguato presidio territoriale, definisce le prestazioni funzionali e disciplina le destinazioni d'uso nel territorio rurale, considerando ammissibili:</p> <ul style="list-style-type: none"> – attività finalizzate alla conservazione della natura e alla fruizione delle risorse naturali e storico – culturali; – attività agricole e forestali, nonché quelle ad esse connesse; – attività integrate e compatibili con il territorio rurale, purché esercitate previo utilizzo del patrimonio edilizio esistente. <p>Il RU individua e disciplina, altresì, gli ambiti territoriali a prevalente carattere insediativo, relativi a insediamenti residenziali o turistico - residenziali esistenti, al cui interno non prevede nuove costruzioni.</p> <p>(NTA RU, Parte Quarta, Titolo II, Capo I)</p>	Cfr. in tabella contenuti e valutazione dei punti A e B.		
	O_C2.2 Conservare, potenziare e relazionare, anche attraverso reti di connessione ecologica, le risorse naturali (floristiche, faunistiche ed eco - sistemiche) che concorrono a determinare la qualità naturalistica del territorio comunale e a caratterizzarne la biodiversità.	<p>A_C2.2.1 Il RU subordina ogni intervento di trasformazione territoriale alla tutela dei caratteri qualitativi del territorio (risorse naturali, risorse storico – culturali, aree a disciplina speciale)</p> <p>(NTA, Parte Terza, Titoli I, II, III)</p> <p>A_C2.2.2 Il RU individua e disciplina gli "Ambiti territoriali a prevalente carattere naturale", che rappresentano un patrimonio strategico ai fini naturalistici, paesaggistici, scientifico - didattici, culturali, escursionistici, economici e sociali, dettando disposizioni volte a garantire la presenza di attività compatibili con i livelli di naturalità esistenti.</p> <p>(NTA RU, Parte Quarta, Titolo II, Capo II; Elaborato C)</p>	Cfr. in tabella contenuti e valutazione del punto B.		
	O_C2.3 Assicurare che le trasformazioni territoriali concorrano alla tutela attiva e/o alla valorizzazione dei caratteri identificativi dei luoghi.	<p>A_C2.3.1 Gli interventi di trasformazione nel territorio rurale si attuano previa approvazione del programma aziendale, strumento ad uso delle aziende agricole, subordinato alla stipula di una convenzione, che deve garantire, tra l'altro, la realizzazione di opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica e il rispetto della prevenzione incendi.</p> <p>(NTA RU, Parte Quarta, Titolo II, Capo I)</p> <p>A_C2.3.2 Nuove costruzioni ad uso residenziale sono consentite esclusivamente per l'imprenditore agricolo professionale negli ambiti territoriali a prevalente carattere agricolo (non in quelli a prevalente carattere naturale).</p>			

		<p>Nuovi annessi agricoli stabili sono consentiti esclusivamente per l'imprenditore agricolo professionale negli ambiti territoriali a prevalente carattere agricolo e nelle aree agricole interne agli ambiti territoriali a prevalente carattere naturale.</p> <p>(NTA RU, Parte Quarta, Titolo II, Capo I e II)</p>		
		<p>A_C2.3.3 Il RU individua e disciplina gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, subordinando quelli più complessi all'approvazione di un PA ovvero di un Programma aziendale.</p> <p>Il RU disciplina inoltre i frazionamenti e i cambi di destinazione d'uso, incentivando le utilizzazioni agricole, consentendo le attività connesse con l'agricoltura o integrate con il territorio rurale ed escludendo la residenza civile.</p> <p>(NTA RU, Parte Quarta, Titolo II, Capo I e II)</p>		
		<p>A_C2.3.4 Per favorire la coerenza tra gli interventi di trasformazione territoriale e i caratteri identificativi del territorio rurale, il RU disciplina altresì: le aree di pertinenza edilizia e di pertinenza agricola, i locali interrati o seminterrati, le recinzioni, le piscine e le vasche antincendio.</p> <p>(NTA RU, Parte Quarta, Titolo II, Capo I)</p>		
	<p>O_C2.4 Assicurare che le attività consentite, che non dovranno comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalternanti, né produrre inquinamento luminoso, perseguano la qualità ambientale e paesaggistica congiuntamente alla valorizzazione sociale ed economica del territorio comunale, contribuendo alla promozione delle risorse territoriali interne e alla destagionalizzazione dei flussi turistici.</p>	<p>A_C2.4.1 Previsione di un ambito per lo sviluppo durevole dell'interno (ASDI) finalizzato alla creazione di una rete tra soggetti capaci di mettere in sinergia le risorse patrimoniali dell'interno e le attività di eccellenza compatibili (escursionismo, cultura, agricoltura, ristorazione, ricettività), integrando l'economia del promontorio con l'economia del mare e favorendo la fruizione delle aree interne da parte dei turisti. L'ASDI è regolato da un "Patto per lo sviluppo durevole" promosso dall'Amministrazione comunale e sottoscritto volontariamente dai soggetti interessati sulla base di un protocollo di qualità prestazionali.</p> <p>(NTA RU, Parte Terza, Titolo III)</p>	<p>Cfr. in tabella contenuti e valutazione del punto B.</p>	
		<p>A_C2.4.2 Il RU definisce una disciplina delle prestazioni funzionali del territorio rurale e individua le attività compatibili con i caratteri qualitativi del territorio, considerandole ammissibili solo a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • non producano inquinamento nell'aria (acustico, atmosferico, luminoso), nelle acque e nel suolo; • presuppongano trasformazioni territoriali compatibili con i caratteri storicizzati del paesaggio o concorrano a definirne nuove forme evolutive coerenti. <p>(NTA RU, Parte Quarta, Titolo I, Capo I)</p>		
		<p>A_C2.4.3 Il RU suddivide il territorio rurale in "Ambiti territoriali" in relazione ai caratteri fisici, naturali, paesaggistici e alle attività in atto, definendo per ciascuno di essi le prestazioni funzionali, gli interventi consentiti, le modalità di attuazione, i cambi di destinazione d'uso consentiti. Gli ambiti territoriali individuati sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ambiti territoriali a prevalente carattere naturale (En) – ambiti territoriali a prevalente carattere agricolo, suddivisi in: <ul style="list-style-type: none"> ▪ aree agricole di interesse primario (Ea.1) ▪ aree con prevalente funzione agricola (Ea.2) 		

			<ul style="list-style-type: none"> – ambiti territoriali a prevalente carattere insediativo, suddivisi in: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale (IR) ▪ Insediamenti esistenti a prevalente carattere turistico - residenziale (IRT) ▪ aree per strutture ricettive all'aria aperta: campeggi (T) <p>(NTA RU, Parte Quarta, Titolo II, Capo II)</p>		
		<p>O_C2.5 Contenimento dell'inquinamento luminoso, in particolare in prossimità della Laguna di Orbetello e degli isolotti satelliti</p>	<p>A_C2.5.1 Il RU prevede che, in presenza di interventi di particolare delicatezza paesaggistica, il Piano attuativo sia corredato da uno specifico studio analitico - diagnostico del paesaggio che dovrà tener conto, tra l'altro, anche del tipo di illuminazione, con divieto tassativo di aumentare l'inquinamento luminoso sul mare e, in modo particolare, sulla laguna di Orbetello.</p> <p>(NTA RU, Parte Prima, art. 7)</p>		
			<p>A_C2.5.2 Tra le risorse naturali il RU riconosce gli "isolotti satellite" e vi vieta l'installazione di sorgenti luminose e/o riflettenti di ogni tipo.</p> <p>(NTA RU, Parte Terza, Titolo I)</p>		Cfr. in tabella contenuti e valutazione punto B
			<p>A_C2.5.3 Il RU definisce i caratteri costruttivi della rete viaria nel territorio rurale, prescrivendo, se del caso, il ricorso a corpi illuminanti che evitino l'inquinamento luminoso.</p> <p>(NTA RU, Parte Quarta, Titolo IV)</p>		
	<p>C3. Ambiti urbani</p>	<p>O_C3.1 Perseguire la qualità ecologica, attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> • integrità fisica del suolo urbano; • intercettazione e convogliamento delle acque di pioggia; • funzionalità del reticolo idraulico superficiale; • permeabilità del suolo; • incremento delle dotazioni di verde, anche in funzione della mitigazione e della compensazione dei carichi ambientali prodotti dagli insediamenti e dal traffico veicolare. 	<p>A_C3.1.1 L'integrità fisica del territorio, lo smaltimento delle acque di pioggia e la funzionalità del reticolo idrografico superficiale sono assicurate, in via prioritaria, dalla gerarchia delle disposizioni normative e in particolare dalle disposizioni contenute nelle Parti Seconda e Terza delle norme di attuazione.</p> <p>(NTA RU, Parte Prima, art. 8 – Parte Seconda e Parte Terza, Titolo I)</p>		Cfr. in tabella contenuti e valutazione dei punti A e B.
			<p>A_C3.1.2 All'interno degli ambiti urbani il RU individua un sistema integrato di spazi verdi che, pur adempiendo a funzioni diverse, contribuisce nel suo complesso a garantire la qualità ecologica dei centri abitati. Tali spazi sono distinti e disciplinati in relazione alle diverse prestazioni qualitative. Gli spazi pubblici individuati a tale scopo sono distinti in :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ varchi ▪ parchi lineari di corredo stradale ▪ aree di rigenerazione dei tessuti urbani ▪ piazze alberate e aree attrezzate per il passeggio ▪ aree verdi per il gioco e lo sport <p>Gli spazi privati sono distinti in:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ attrezzature sportive private di interesse locale ▪ verde privato <p>(NTA RU, Parte Quarta, Titolo I)</p>		Cfr. in tabella contenuti e valutazione del punto C1.
			<p>A_C3.1.3 Nelle "aree di nuovo impianto" il RU prevede la realizzazione di spazi verdi attrezzati che completano il sistema del verde esistente, incrementando la qualità ecologica degli ambiti urbani</p> <p>(NTA, Parte Quarta, Titolo III, Capo II, Sezione C ed Elaborato F "Aree di nuovo impianto")</p>		
			<p>A_C3.1.4 Il RU prevede interventi strategici ai fini della qualità ecologica, in particolare:</p>		

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ parco urbano “Caravaggio” a Porto Ercole, finalizzato ad attutire l’impatto ambientale e paesaggistico dell’area artigianale di Cala Galera; ▪ parco di “Villa Varoli” a Porto Santo Stefano; ▪ aree verdi attrezzate all’ingresso di Porto Santo Stefano (prossime al Porto del Valle); ▪ parchi lineari di corredo stradale lungo la nuova viabilità di gronda. <p>(Elaborati cartografici D ed E, Elaborato F “Aree di nuovo impianto”)</p>			
	<p>O_C3.2 Perseguire la qualità abitativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • adeguamento delle dotazioni idriche; • adeguamento delle reti di smaltimento e raccolta differenziata; • adeguamento della dotazione di servizi urbani, pubblici o di interesse pubblico; • ricorso alla bioarchitettura e alla utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili; • contenimento della monofunzionalità residenziale; • articolazione e distribuzione delle funzioni non residenziali, favorendo il mix funzionale nei tessuti urbani. 	<p>A_C3.2.1 Il RU prescrive che gli interventi di trasformazione urbana, da attuarsi tramite PA, siano subordinati alla preventiva verifica delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la disponibilità di acqua per usi potabili deve essere sufficiente a soddisfare il fabbisogno stimato in coerenza con le disposizioni del Piano Strutturale; ▪ le necessità idriche per l’irrigazione di aree verdi devono essere assolte prioritariamente attraverso la realizzazione di reti duali, il recupero delle acque di pioggia e delle acque reflue; ▪ qualora le capacità di smaltimento degli impianti di depurazione esistenti non siano sufficienti a soddisfare anche i fabbisogni dei nuovi insediamenti, questi dovranno farsi carico di assicurare autonomamente lo smaltimento dei reflui; ▪ deve essere assicurato lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e la raccolta differenziata di quelli speciali; ▪ le necessità energetiche, salvo particolari limitazioni, devono essere soddisfatte almeno in parte attraverso il ricorso a fonti energetiche rinnovabili. <p>(NTA, Parte Prima, art. 7)</p>			
		<p>A_C3.2.2 Il RU individua nuove aree per “servizi pubblici di interesse locale”, incrementando le dotazioni di verde, di parcheggi e di attrezzature scolastiche e di attrezzature di interesse comune.</p> <p>(Elaborati cartografici D ed E, Elaborato F “Aree di nuovo impianto”)</p>			
		<p>A_C3.2.3 Il RU suddivide gli ambiti urbani in settori urbani funzionali. Per ciascuno di essi viene definita una specifica disciplina delle funzioni, volta a superare le situazioni di monofunzionalità e a incrementarne l’efficienza funzionale in relazione al ruolo che il settore ricopre all’interno dell’ambito urbano. La disciplina delle funzioni vieta comunque il cambio di destinazione d’uso delle aree e degli edifici speciali, nonché quello delle aree che ospitano strutture ricettive e/o strutture industriali e artigianali per la nautica.</p> <p>(NTA, Parte Quarta, Titolo III, Capo III)</p>			
		<p>A_C3.2.4 Il RU definisce i parametri di qualificazione ambientale da rispettare negli interventi di trasformazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ indice di permeabilità; ▪ densità arborea; ▪ indice di riequilibrio ecologico; ▪ misure per il risparmio idrico; ▪ misure per il risparmio energetico; ▪ misure a favore delle fonti energetiche rinnovabili. <p>(NTA, Parte Prima, art. 9)</p>			

	<p>O_C3.3 Perseguire la qualità funzionale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • decongestionamento delle aree centrali; • riorganizzazione e qualificazione degli accessi urbani; • completamento e gerarchizzazione della rete viaria principale; • completamento e gerarchizzazione delle aree per la sosta veicolare; • creazione di parcheggi veicolari prossimi, ma esterni, alle aree urbane centrali; • creazione di raccordi pedonali tra parcheggi veicolari e aree urbane centrali; • creazione di un sistema urbano della mobilità pedonale e/o ciclabile; • definizione di nuove relazioni morfologiche e funzionali tra porti, aree portuali e centri abitati; • sviluppo delle strutture ricettive e dei servizi. 	<p>A_C3.3.1 Il RU prevede interventi mirati di riorganizzazione degli accessi urbani di Porto Santo Stefano, Porto Ercole e Pozzarello, attraverso nuove centralità urbane caratterizzate da un assetto infrastrutturale ordinato, da un'adeguata dotazione di spazi pubblici e da un'elevata qualità morfologica. (Elaborati cartografici D ed E; Elaborato F "Aree di nuovo impianto" – Schede progetto Tn 1.2, Tn 1.3, Tn 1.4, Tn 1.10, Tn 2.1, Tn 3.4, 3.5 e Tn 3.6)</p>		
		<p>A_C3.3.2 Il RU prevede il completamento, l'adeguamento e la gerarchizzazione della rete viaria attuale, in particolare attraverso la realizzazione di una nuova viabilità di gronda che integra la viabilità esistente contribuendo al decongestionamento delle aree urbane centrali, definendo grandi anelli viari che facilitano gli spostamenti e offrono alternative di tracciato, rianneggiando la viabilità periferica minore a fondo cieco. (Elaborati cartografici D ed E; Elaborato F "Aree di nuovo impianto" – Schede progetto Tn 1.1, Tn 1.2, Tn 1.3, Tn 1.4, Tn 1.5, Tn 1.8, Tn 1.10, Tn 1.11, Tn 2.1, Tn 3.1, Tn 3.3, Tn 3.4, Tn 3.5)</p>		
		<p>A_C3.3.3 Il RU prevede il completamento, la riorganizzazione e la gerarchizzazione del sistema della sosta veicolare, in particolare attraverso la previsione di grandi parcheggi all'ingresso dei centri abitati, di un sistema di parcheggi periurbani collegati pedonalmente alle aree urbane centrali, di una capillare diffusione di spazi per la sosta privata. (Elaborati cartografici D ed E; Elaborato F "Aree di nuovo impianto" – Schede progetto Tn 1.1, Tn 1.6, Tn 1.7, Tn 1.8, Tn 1.10, Tn 1.11, Tn 2.1, Tn 3.1, Tn 3.2, Tn 3.3, Tn 3.4, Tn 3.5 e Tn 3.6)</p>		
		<p>A_C3.3.4 Il RU prevede la creazione di un sistema di percorsi pedonali che raccordano le aree per la sosta veicolare con le aree pedonali centrali e, in particolare, con le passeggiate lungomare e le piazze. (Elaborati cartografici D ed E; Elaborato F "Aree di nuovo impianto" – Schede progetto Tn 1.2, Tn 1.3, Tn 1.4, Tn 1.5, Tn 1.7, Tn 1.8, Tn 1.9, Tn 1.10, Tn 2.1, Tn 3.2, Tn 3.3, Tn 3.4, Tn 3.5)</p>		
		<p>A_C3.3.5 Il RU prevede e favorisce il recupero di costruzioni esistenti ai fini ricettivi e di servizio, individuando, altresì, nuove strutture all'interno delle aree di nuovo impianto. (Elaborati cartografici D ed E; Elaborato F "Aree di nuovo impianto" – Schede progetto Tn 1.2, Tn 1.3, Tn 1.5, Tn 1.6, Tn 1.7, Tn 1.9, Tn 1.10, Tn 2.1, Tn 3.1, Tn 3.2, Tn 3.5)</p>		
		<p>A_C3.3.6 Il RU suddivide gli ambiti urbani in settori urbani funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ settori urbani di ingresso e di cerniera ▪ settori urbani a prevalente funzione residenziale ▪ settori urbani a prevalente funzione produttiva ▪ settori urbani di influenza portuale ▪ settori urbani di pertinenza portuale <p>Per ogni settore urbano viene definita una specifica disciplina delle funzioni volta a incrementarne l'efficienza in relazione al ruolo che ricopre il settore all'interno dell'ambito urbano. In particolare i settori urbani di influenza portuale costituiscono l'interfaccia tra il porto e il centro abitato e sono finalizzati a favorire le relazioni morfologiche e funzionali. (NTA, Parte Quarta, Titolo III, Capo III)</p>		
<p>A_C3.4.1 Il RU, attraverso le aree di nuovo impianto, contribuisce alla creazione di nuove</p>				

		<p>O_C3.4 Perseguire la qualità morfologica:</p> <ul style="list-style-type: none"> • creazione di nuove centralità urbane, fisicamente e funzionalmente riconoscibili; • potenziamento, riorganizzazione e riqualificazione dello spazio pubblico; • riconfigurazione dei bordi urbani; • riqualificazione dei waterfront urbani; • raccordi e coerenze tra spazio pubblico e spazio privato; • qualificazione formale del verde urbano e stradale; • qualificazione formale dei tessuti urbani esistenti; • definizione di regole tipologiche e morfologiche per i nuovi tessuti urbani. 	<p>centralità urbane e alla riorganizzazione degli spazi pubblici, che migliorano pertanto la qualità morfologica (adeguamento della viabilità esistente, aree verdi, piazze pedonali) e funzionale (attrezzature pubbliche, pubblici esercizi, spazi aperti, parcheggi).</p> <p>(Elaborati cartografici D ed E, Elaborato F “Aree di nuovo impianto”)</p>		
			<p>A_C3.4.2 Il RU individua i servizi pubblici di interesse locale, disciplinandone le prestazioni qualitative, i caratteri costruttivi, le modalità di attuazione e gli interventi consentiti.</p> <p>(NTA, Parte Quarta, Titolo I - Elaborati cartografici D ed E)</p>	Cfr. in tabella contenuti e valutazione punto C1	
			<p>A_C3.4.3 Il RU attraverso le aree di nuovo impianto, riconfigura i bordi dei centri abitati e, attraverso la viabilità di gronda con i parchi lineari connessi, definisce un limite fisico riconoscibile degli ambiti urbani.</p> <p>(Elaborati cartografici D ed E, Elaborato F “Aree di nuovo impianto”)</p>		
			<p>A_C3.4.4 Il RU definisce una disciplina delle prestazioni qualitative, che indica gli obiettivi di qualità ecologica, morfologica, visuale, abitativa. In funzione delle suddette prestazioni qualitative, gli ambiti urbani vengono così divisi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ tessuti urbani esistenti <ul style="list-style-type: none"> – tessuti urbani di vecchio impianto a prevalente carattere residenziale (Tvr), – tessuti urbani consolidati a prevalente carattere residenziale (Tcr), – tessuti urbani di formazione recente a prevalente carattere residenziale (Trr), – tessuti urbani di formazione recente a prevalente carattere produttivo (Trp). ▪ aree con piani e progetti in fase di attuazione (Ta) ▪ aree di nuovo impianto (Tn) <p>Per ogni tessuto il RU provvede a definire le prestazioni qualitative, i caratteri costruttivi e gli interventi ammissibili.</p> <p>(NTA RU, Parte Quarta, Titolo III, Capo II e Elaborato F “Aree di nuovo impianto”)</p>		
C4. Infrastrutture di collegamento	O_C4.1 Garantire l’accessibilità all’intero territorio comunale	<p>A_C4.1.1 Il RU individua come interventi principali relativi al sistema della viabilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ adeguamento della sede carrabile della viabilità extraurbana esistente; ▪ messa in sicurezza della strada panoramica per consentire gli spostamenti lungo i settori meridionali del territorio comunale; ▪ realizzazione del corridoio multimodale, costituito dalle strade provinciali n°2 e n°61 e dal sedime della vecchia ferrovia Orbetello – Porto Santo Stefano, per favorire l’accesso ai porti e ai centri abitati; ▪ adeguamento della viabilità di distribuzione urbana esistente e previsione di nuovi tratti di viabilità per favorire gli spostamenti urbani; ▪ realizzazione della viabilità di gronda a ridosso dei centri abitati per disporre di alternative all’attraversamento degli ambiti urbani, per riannagliare la viabilità periferica senza sbocco, per contribuire alla creazione di una struttura urbana efficiente. <p>(NTA RU, Parte Quarta, Titolo IV, Elaborati cartografici C, D ed E)</p>			
		<p>O_C4.2 Razionalizzare e decongestionare il sistema infrastrutturale di trasporto</p>	<p>A_C4.2.1 Il RU prevede, oltre all’adeguamento della viabilità esistente, la realizzazione di una viabilità di gronda a servizio dei principali centri abitati, anche al fine di decongestionare le aree</p>		

			urbane centrali. (NTA RU, Parte Quarta, Titolo IV; Elaborati cartografici D ed E; Elaborato F – Schede progetto Tn 1.5, Tn 1.8, Tn 2.1, Tn 3.1, Tn 3.3, Tn 3.4)		
		O_C4.3 Incentivare l'utilizzo di forme di trasporto sostenibili	<p>A_C4.2.1 Il RU prevede la realizzazione di un sistema di percorsi pedonali e/o ciclabili sull'intero territorio comunale, disciplinandone i caratteri costruttivi e individuando come interventi strategici:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ il sistema dei percorsi pedonali interni agli ambiti urbani, che connette le aree centrali e portuali con il sistema della sosta veicolare e con i principali servizi di pubblico interesse; ▪ la pista ciclabile interna al corridoio plurimodale, che collega Porto Santo Stefano con Porto Ercole. <p>(NTA RU, Parte Quarta, Titolo IV – Elaborati cartografici C, D ed E)</p>		

4. Coerenza

La verifica di coerenza è un processo che permette di individuare la connessione logica tra gli strumenti di pianificazione che interessano un territorio, determinando gli elementi di compatibilità e le discordanze e ponendo le basi per una lettura critica delle politiche da attuare.

Si divide in coerenza interna e coerenza esterna.

4.1 Coerenza interna

4.1.1 Coerenza interna verticale

Per coerenza interna di tipo verticale si intende la compatibilità tra lo scenario di riferimento del piano strutturale, gli obiettivi generali e gli obiettivi specifici che sono stati definiti per orientare la progettazione del RU.

A tale fine si assumono come riferimento i seguenti criteri di giudizio:

	Obiettivo coerente rispetto allo scenario di riferimento/obiettivo di carattere generale
	Obiettivo sinergico rispetto allo scenario di riferimento/obiettivo di carattere generale
	Obiettivo incoerente rispetto allo scenario di riferimento/obiettivo di carattere generale
	Obiettivo non attinente

Nella tabella sottostante si procede alla verifica di coerenza interna tra lo scenario di riferimento del piano strutturale e gli obiettivi di carattere generale del RU, tenendo conto delle definizioni richiamate al capitolo 3 della presente relazione.

		Scenario di riferimento (PS)	
		Visione al futuro per il "Cordone costiero settentrionale"	Visione al futuro per "il territorio del Monte"
Obiettivi di carattere generale RU	Tutela dell'integrità fisica del territorio		
	Qualificazione paesaggistica e ambientale del territorio rurale		
	Qualificazione ecologica, morfologica e funzionale dei centri abitati		
	Contenimento della pressione antropica concentrata sulle aree costiere		

Il risultato della valutazione può considerarsi positivo in quanto, lo scenario strategico prefigurato dal PS trova piena corrispondenza negli obiettivi di carattere generale.

Nella tabella sottostante si procede alla verifica di coerenza interna tra gli obiettivi di carattere generale del RU e quelli specifici, tenendo conto delle definizioni richiamate al capitolo 3 della presente relazione.

		Obiettivi di carattere generale			
		Tutela dell'integrità fisica del territorio	Qualificazione paesaggistica e ambientale del territorio rurale	Qualificazione ecologica, morfologica e funzionale dei centri abitati	Contenimento pressione antropica concentrata su aree costiere
Obiettivi specifici	Integrità fisica del territorio	O_A.1 Garantire la tutela dell'integrità fisica come condizione di base per qualsiasi forma di utilizzazione del territorio			
	Risorse naturali e storico culturali	O_B1/B2 Garantire la tutela delle risorse patrimoniali (naturali e storico-culturali) che assicurano, in proprio e/o attraverso reciproche relazioni, la permanenza dei caratteri identitari del territorio e del paesaggio locale			
	Aree a disciplina speciale	O_B3.1 Garantire la tutela di ambiti territoriali che, per la particolare combinazione di componenti naturali e storico – culturali: a. si configurano come parti strutturanti dell'identità territoriale e/o strategiche per la qualità del territorio e della vita dei suoi abitanti; b. possono necessitare di azioni integrate e, se del caso, di gestione unitaria per lo sviluppo di attività compatibili; c. presuppongono azioni di tutela e interventi mirati di recupero e/o di valorizzazione ambientale			
	Aree ed edifici speciali	O_C1.1 Garantire la qualità abitativa attraverso l'incremento delle dotazioni urbane e territoriali costituite da servizi pubblici e privati, di interesse locale o generale			
	Territorio rurale	O_C2.1 Assicurare il presidio, la manutenzione e l'integrità fisica dei suoli, il risanamento idrogeologico, l'intercettazione e il convogliamento delle acque di pioggia, la funzionalità del reticolo idrografico.			
		O_C2.2 Conservare, potenziare e relazionare, anche attraverso reti di connessione ecologica, le risorse naturali (floristiche, faunistiche ed eco - sistemiche) che concorrono a determinare la qualità naturalistica del territorio comunale e a caratterizzarne la biodiversità.			
		O_C2.3 Assicurare che le trasformazioni territoriali concorrano alla tutela attiva e/o alla valorizzazione dei caratteri identificativi dei luoghi.			
		O_C2.4 Assicurare che le attività consentite, che non dovranno comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalternanti, né produrre inquinamento luminoso, perseguano la qualità ambientale e paesaggistica congiuntamente alla valorizzazione sociale ed economica del territorio comunale, contribuendo alla promozione delle risorse territoriali interne e alla destagionalizzazione dei flussi turistici.			
		O_C2.5 Contenimento dell'inquinamento luminoso, in particolare in prossimità della Laguna di Orbetello e degli isolotti satelliti			
	Ambiti urbani	O_C3.1 Perseguire la qualità ecologica.			
O_C3.2 Perseguire la qualità abitativa.					

Infrastrutture della mobilità	O_C3.3	Perseguire la qualità funzionale.				
	O_C3.4	Perseguire qualità morfologica.				
	O_C4.1	Garantire l'accessibilità all'intero territorio comunale				
	O_C4.2	Razionalizzare e decongestionare il sistema infrastrutturale di trasporto				
	O_C4.3	Incentivare l'utilizzo di forme di trasporto sostenibili				

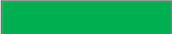
Il risultato della valutazione può considerarsi positivo, stante il fatto che gli obiettivi di carattere generale trovano corrispondenza in più di un obiettivo di carattere specifico.

4.1.2 Coerenza interna orizzontale

Per coerenza interna orizzontale si intende la compatibilità e/o la congruità che sussiste tra le azioni e i risultati attesi dall'attuazione dell'atto di governo del territorio.

Le azioni, individuate al paragrafo 3, vengono valutate in relazione alla loro capacità di perseguire i risultati attesi per ogni campo di applicazione.

Nella tabella sottostante si procede alla valutazione incrociata delle componenti di RU sopracitate prendendo come riferimento i seguenti criteri di giudizio:

	Azione con ottimo grado di coerenza rispetto al risultato atteso dall'attuazione del RU
	Azione con grado buono di coerenza rispetto al risultato atteso dall'attuazione del RU
	Azione sinergica rispetto al risultato atteso dall'attuazione del RU
	Azione incoerente rispetto al risultato atteso dall'attuazione del RU

AZIONI SUDDIVISE PER CAMPO DI APPLICAZIONE		RISULTATI ATTESI	COERENZA	
A. INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO	A_A1.1	Definizione di una specifica disciplina che subordina gli interventi di trasformazione territoriale a una verifica di compatibilità con le vigenti disposizioni in materia geologica e idraulica. Definizione delle eventuali limitazioni e/o condizioni.	R_A.1 Tutela dell'integrità fisica del territorio	
	B1. Risorse naturali	A_B1.1 Individuazione delle risorse naturali e definizione di una specifica disciplina di tutela e di valorizzazione. (omissis)	R_B1/2.1 Tutela e conservazione dei caratteri identitari - valorizzazione compatibile delle risorse patrimoniali	
B2. Risorse storico-culturali	A_B2.1 Individuazione delle risorse storico - culturali e definizione di una specifica disciplina di tutela e di valorizzazione. (omissis)			
B. CARATTERI QUALITATIVI DEL TERRITORIO	B3. Aree a disciplina speciale	A_B3.1.a/c	R_B3.1 Tutela e conservazione evolutiva dei caratteri identitari - attivazione di politiche per lo sviluppo di attività compatibili	
		A_B3.1.b		

		(AR). L'ASDI è regolato da un "Patto per lo sviluppo durevole" promosso dall'Amministrazione comunale e sottoscritto volontariamente dai soggetti interessati sulla base di un protocollo di qualità prestazionali.			
C. TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO	C.1 Aree ed edifici speciali	A_C1.1.1 Individuazione e disciplina dei servizi pubblici di interesse locale, che soddisfano gli standard urbanistici di cui al D.M. n. 1444/1968, incrementandone le dotazioni oltre i minimi di legge: <i>(omissis)</i> Definizione delle prestazioni qualitative, dei caratteri costruttivi, delle modalità di attuazione e degli interventi consentiti con riferimento a ogni tipologia di servizio. Previsione di un apposito "Catasto delle aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse comune", predisposto dalla Amministrazione Comunale.	R_C1.1 Innalzamento della qualità ecologica, formale e funzionale negli ambiti urbani – Miglioramento della qualità della vita nel territorio comunale		
		A_C1.1.2 Individuazione e disciplina dei servizi pubblici e privati di interesse generale, che costituiscono dotazioni territoriali strategiche finalizzate al soddisfacimento di esigenze di pubblico interesse estese alla scala comunale. <i>(omissis)</i> Definizione delle prestazioni qualitative, dei caratteri costruttivi, delle modalità di attuazione e degli interventi consentiti con riferimento a ogni tipologia di servizio			
		A_C1.1.3 Individuazione e disciplina delle attrezzature private di uso pubblico e di interesse locale e delle attrezzature sportive private di interesse locale, che contribuiscono ad incrementare le dotazioni di servizi comunali. Definizione delle prestazioni qualitative, dei caratteri costruttivi, degli interventi consentiti e delle destinazioni d'uso.			
		A_C1.1.4 Individuazione e disciplina delle aree destinate a "Verde privato" e "Parcheggi privati", che contribuiscono alla qualificazione ecologica, strutturale e funzionale degli ambiti urbani. Definizione delle prestazioni qualitative, dei caratteri costruttivi e degli interventi consentiti.			
		A_C1.1.5 Il RU individua e disciplina altresì tra le aree e gli edifici speciali: – le spiagge, che concorrono ad arricchire l'offerta turistica; – gli impianti per la distribuzione carburanti, che stante la peculiarità del territorio comunale necessitano di specifiche disposizioni qualitative. Per tali aree il RU definisce le prestazioni qualitative e individua gli interventi ammissibili, dettando specifiche disposizioni per i relativi piani di settore: – Piano direttore delle spiagge; – Piano comunale della rete degli impianti per la distribuzione di carburanti ad uso autotrazione.			
	C2. Territorio rurale	A_C2.1.1 <i>(omissis)</i>		R_C1.1 Presidio del territorio e del paesaggio rurale - Mantenimento dei livelli di naturalità e biodiversità esistenti – Sviluppo di attività agricole compatibili legate alla produzione e alla valorizzazione di prodotti tipici – Valorizzazione delle aree interne attraverso sinergie tra operatori diversificati e raccordi con la costa e con i porti	Cfr. Coerenza punto A
		A_C2.1.2 Il RU, per garantire un adeguato presidio territoriale, definisce le prestazioni funzionali e disciplina le destinazioni d'uso nel territorio rurale, considerando ammissibili: – attività finalizzate alla conservazione della natura e alla fruizione delle risorse naturali e storico – culturali; – attività agricole e forestali, nonché quelle ad esse connesse; – attività integrate e compatibili con il territorio rurale, purché esercitate previo utilizzo del patrimonio edilizio esistente. Il RU individua e disciplina, altresì, gli ambiti territoriali a prevalente carattere insediativo, relativi a insediamenti residenziali o turistico - residenziali esistenti, al cui interno non prevede nuove costruzioni.			
		A_C2.2.1 <i>(omissis)</i>			Cfr. Coerenza punto B
		A_C2.2.2 Il RU individua e disciplina gli "Ambiti territoriali a prevalente			

	carattere naturale”, che rappresentano un patrimonio strategico ai fini naturalistici, paesaggistici, scientifico - didattici, culturali, escursionistici, economici e sociali, dettando disposizioni volte a garantire la presenza di attività compatibili con i livelli di naturalità esistenti.			
	A_C2.3.1 Gli interventi di trasformazione nel territorio rurale si attuano previa approvazione del programma aziendale, strumento ad uso delle aziende agricole, subordinato alla stipula di una convenzione ,che deve garantire, tra l’altro, la realizzazione di opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica e il rispetto della prevenzione incendi.			
	A_C2.3.2 Nuove costruzioni ad uso residenziale sono consentite esclusivamente per l’imprenditore agricolo professionale negli ambiti territoriali a prevalente carattere agricolo (non in quelli a prevalente carattere naturale). Nuovi annessi agricoli stabili sono consentiti esclusivamente per l’imprenditore agricolo professionale negli ambiti territoriali a prevalente carattere agricolo e nelle aree agricole interne agli ambiti territoriali a prevalente carattere naturale.			
	A_C2.3.3 Il RU individua e disciplina gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, subordinando quelli più complessi all’ approvazione di un PA ovvero di un Programma aziendale. Il RU disciplina inoltre i frazionamenti e i cambi di destinazione d’uso, incentivando le utilizzazioni agricole, consentendo le attività connesse con l’agricoltura o integrate con il territorio rurale ed escludendo la residenza civile.			
	A_C2.3.4 Per favorire la coerenza tra gli interventi di trasformazione territoriale e i caratteri identificativi del territorio rurale, il RU disciplina altresì: le aree di pertinenza edilizia e di pertinenza agricola , i locali interrati o seminterrati, le recinzioni, le piscine e le vasche antincendio.			
	A_C2.4.1 (omissis)		Cfr. Coerenza punto B3	
	A_C2.4.2 Il RU definisce una disciplina delle prestazioni funzionali del territorio rurale e individua le attività compatibili con i caratteri qualitativi del territorio, considerandole ammissibili solo a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> • non producano inquinamento nell’aria (acustico, atmosferico, luminoso), nelle acque e nel suolo; • presuppongano trasformazioni territoriali compatibili con i caratteri storicizzati del paesaggio o concorrano a definirne nuove forme evolutive coerenti. 			
	A_C2.4.3 Il RU suddivide il territorio rurale in “Ambiti territoriali” in relazione ai caratteri fisici, naturali, paesaggistici e alle attività in atto, definendo per ciascuno di essi le prestazioni funzionali, gli interventi consentiti, le modalità di attuazione, i cambi di destinazione d’uso consentiti. (omissis)			
	A_C2.5.1 Il RU prevede che, in presenza di interventi di particolare delicatezza paesaggistica, il Piano attuativo sia corredato da uno specifico studio analitico - diagnostico del paesaggio che dovrà tener conto, tra l’altro, anche del tipo di illuminazione, con divieto tassativo di aumentare l’inquinamento luminoso sul mare e, in modo particolare, sulla laguna di Orbetello.			
	A_C2.5.2 (omissis)		Cfr. Coerenza punto B1/2	
	A_C2.5.3 Il RU definisce i caratteri costruttivi della rete viaria nel territorio rurale, prescrivendo, se del caso, il ricorso a corpi illuminanti che evitino l’inquinamento luminoso.			
	C3. Ambiti urbani	A_C3.1.1 (omissis)	R_C2.1 Miglioramento della qualità ecologica, formale e funzionale – Creazione di	Cfr. Coerenza punti A e B
		A_C3.1.2 All’interno degli ambiti urbani il RU individua un sistema		

	integrato di spazi verdi che, pur adempiendo a funzioni diverse, contribuisce nel suo complesso a garantire la qualità ecologica dei centri abitati. Tali spazi sono distinti e disciplinati in relazione alle diverse prestazioni qualitative. (omissis)	strutture urbane efficienti – Completamento, riorganizzazione e gerarchizzazione delle infrastrutture per la mobilità e per la sosta – Limitazione al traffico e progressiva pedonalizzazione delle aree urbane centrali - Creazione di nuove centralità urbane – Superamento della monofunzionalità residenziale	
	A_C3.1.3 Nelle “aree di nuovo impianto” il RU prevede la realizzazione di spazi verdi attrezzati che completano il sistema del verde esistente, incrementando la qualità ecologica degli ambiti urbani		
	A_C3.1.4 Il RU prevede interventi strategici ai fini della qualità ecologica, in particolare: <ul style="list-style-type: none"> ▪ parco urbano “Caravaggio” a Porto Ercole, finalizzato ad attutire l’impatto ambientale e paesaggistico dell’area artigianale di Cala Galera; ▪ parco di “Villa Varoli” a Porto Santo Stefano; ▪ aree verdi attrezzate all’ingresso di Porto Santo Stefano (prossime al Porto del Valle); ▪ parchi lineari di corredo stradale lungo la nuova viabilità di gronda. 		
	A_C3.2.1 Il RU prescrive che gli interventi di trasformazione urbana, da attuarsi tramite PA, siano subordinati alla preventiva verifica delle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> ▪ la disponibilità di acqua per usi potabili deve essere sufficiente a soddisfare il fabbisogno stimato in coerenza con le disposizioni del Piano Strutturale; ▪ le necessità idriche per l’irrigazione di aree verdi devono essere assolute prioritariamente attraverso la realizzazione di reti duali, il recupero delle acque di pioggia e delle acque reflue; ▪ qualora le capacità di smaltimento degli impianti di depurazione esistenti non siano sufficienti a soddisfare anche i fabbisogni dei nuovi insediamenti, questi dovranno farsi carico di assicurare autonomamente lo smaltimento dei reflui; ▪ deve essere assicurato lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e la raccolta differenziata di quelli speciali; ▪ le necessità energetiche, salvo particolari limitazioni, devono essere soddisfatte almeno in parte attraverso il ricorso a fonti energetiche rinnovabili. 		
	A_C3.2.2 Il RU individua nuove aree per “servizi pubblici di interesse locale”, incrementando le dotazioni di verde, di parcheggi e di attrezzature scolastiche e di attrezzature di interesse comune.		
	A_C3.2.3 Il RU suddivide gli ambiti urbani in settori urbani funzionali. Per ciascuno di essi viene definita una specifica disciplina delle funzioni, volta a superare le situazioni di monofunzionalità e a incrementarne l’efficienza funzionale in relazione al ruolo che il settore ricopre all’interno dell’ambito urbano. La disciplina delle funzioni vieta comunque il cambio di destinazione d’uso delle aree e degli edifici speciali, nonché quello delle aree che ospitano strutture ricettive e/o strutture industriali e artigianali per la nautica.		
	A_C3.2.4 Il RU definisce i parametri di qualificazione ambientale da rispettare negli interventi di trasformazione: <ul style="list-style-type: none"> ▪ indice di permeabilità; ▪ densità arborea; ▪ indice di riequilibrio ecologico; ▪ misure per il risparmio idrico; ▪ misure per il risparmio energetico; ▪ misure a favore delle fonti energetiche rinnovabili. 		
	A_C3.3.1 Il RU prevede interventi mirati di riorganizzazione degli accessi urbani di Porto Santo Stefano, Porto Ercole e Pozzarello, attraverso nuove centralità urbane caratterizzate da un assetto infrastrutturale ordinato, da un’adeguata dotazione di spazi pubblici e da un’elevata qualità morfologica.		
	A_C3.3.2 Il RU prevede il completamento, l’adeguamento e la gerarchizzazione della rete viaria attuale, in particolare attraverso la		

	<p>realizzazione di una nuova viabilità di gronda che integra la viabilità esistente contribuendo al decongestionamento delle aree urbane centrali, definendo grandi anelli viari che facilitano gli spostamenti e offrono alternative di tracciato, rianneggiando la viabilità periferica minore a fondo cieco.</p> <p>A_C3.3.3 Il RU prevede il completamento, la riorganizzazione e la gerarchizzazione del sistema della sosta veicolare, in particolare attraverso la previsione di grandi parcheggi all'ingresso dei centri abitati, di un sistema di parcheggi periurbani collegati pedonalmente alle aree urbane centrali, di una capillare diffusione di spazi per la sosta privata.</p> <p>A_C3.3.4 Il RU prevede la creazione di un sistema di percorsi pedonali che raccordano le aree per la sosta veicolare con le aree pedonali centrali e, in particolare, con le passeggiate lungomare e le piazze.</p> <p>A_C3.3.5 Il RU prevede e favorisce il recupero di costruzioni esistenti ai fini ricettivi e di servizio, individuando, altresì, nuove strutture all'interno delle aree di nuovo impianto.</p> <p>A_C3.3.6 Il RU suddivide gli ambiti urbani in settori urbani funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ settori urbani di ingresso e di cerniera ▪ settori urbani a prevalente funzione residenziale ▪ settori urbani a prevalente funzione produttiva ▪ settori urbani di influenza portuale ▪ settori urbani di pertinenza portuale <p>Per ogni settore urbano viene definita una specifica disciplina delle funzioni volta a incrementarne l'efficienza in relazione al ruolo che ricopre il settore all'interno dell'ambito urbano. In particolare i settori urbani di influenza portuale costituiscono l'interfaccia tra il porto e il centro abitato e sono finalizzati a favorire le relazioni morfologiche e funzionali.</p> <p>A_C3.4.1 Il RU, attraverso le aree di nuovo impianto, contribuisce alla creazione di nuove centralità urbane e alla riorganizzazione degli spazi pubblici, che migliorano pertanto la qualità morfologica (adeguamento della viabilità esistente, aree verdi, piazze pedonali) e funzionale (attrezzature pubbliche, pubblici esercizi, spazi aperti, parcheggi).</p> <p>A_C3.4.2 Il RU individua i servizi pubblici di interesse locale, disciplinandone le prestazioni qualitative, i caratteri costruttivi, le modalità di attuazione e gli interventi consentiti.</p> <p>A_C3.4.3 Il RU attraverso le aree di nuovo impianto, riconfigura i bordi dei centri abitati e, attraverso la viabilità di gronda con i parchi lineari connessi, definisce un limite fisico riconoscibile degli ambiti urbani.</p> <p>A_C3.4.4 Il RU definisce una disciplina delle prestazioni qualitative, che indica gli obiettivi di qualità ecologica, morfologica, visuale, abitativa. In funzione delle suddette prestazioni qualitative, gli ambiti urbani vengono così divisi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ tessuti urbani esistenti <ul style="list-style-type: none"> – tessuti urbani di vecchio impianto a prevalente carattere residenziale (Tvr), – tessuti urbani consolidati a prevalente carattere residenziale (Tcr), – tessuti urbani di formazione recente a prevalente carattere residenziale (Trr), – tessuti urbani di formazione recente a prevalente carattere produttivo (Trp). ▪ aree con piani e progetti in fase di attuazione (Ta) ▪ aree di nuovo impianto (Tn) <p>Per ogni tessuto il RU provvede a definire le prestazioni qualitative, i caratteri costruttivi e gli interventi ammissibili.</p>		
C4. Infrastrutture di collegamento	<p>A_C4.1.1 Il RU individua come interventi principali relativi al sistema della viabilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ adeguamento della sede carrabile della viabilità extraurbana esistente; 	R_C4.1	Miglioramento dell'accessibilità territoriale e urbana -

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ messa in sicurezza della strada panoramica per consentire gli spostamenti lungo i settori meridionali del territorio comunale; ▪ realizzazione del corridoio multimodale, costituito dalle strade provinciali n°2 e n°61 e dal sedime della vecchia ferrovia Orbetello – Porto Santo Stefano, per favorire l’accesso ai porti e ai centri abitati; ▪ adeguamento della viabilità di distribuzione urbana esistente e previsione di nuovi tratti di viabilità per favorire gli spostamenti urbani; ▪ realizzazione della viabilità di gronda a ridosso dei centri abitati per disporre di alternative all’attraversamento degli ambiti urbani, per riammagliare la viabilità periferica senza sbocco, per contribuire alla creazione di una struttura urbana efficiente. 	<p>Completamento, riorganizzazione e gerarchizzazione delle infrastrutture per la mobilità e per la sosta - Sviluppo di sistemi di mobilità alternativa (trasporto pubblico, percorsi pedonali, piste ciclabili)</p>	
		<p>A_C4.2.1 Il RU prevede, oltre all’adeguamento della viabilità esistente, la realizzazione di una viabilità di gronda a servizio dei principali centri abitati, anche al fine di decongestionare le aree urbane centrali.</p>		
		<p>A_C4.2.1 Il RU prevede la realizzazione di un sistema di percorsi pedonali e/o ciclabili sull’intero territorio comunale, disciplinandone i caratteri costruttivi e individuando come interventi strategici:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ il sistema dei percorsi pedonali interni agli ambiti urbani, che connette le aree centrali e portuali con il sistema della sosta veicolare e con i principali servizi di pubblico interesse; ▪ la pista ciclabile interna al corridoio plurimodale, che collega Porto Santo Stefano con Porto Ercole. 		

Il risultato della valutazione può considerarsi altamente positivo, poiché ad ogni scenario atteso corrisponde un complesso di azioni finalizzate.

4.2 Coerenza esterna

Per verifica di coerenza esterna si intende la verifica delle coerenze, delle relazioni e delle sinergie tra lo strumento oggetto di valutazione e i piani o i programmi sovraordinati, generali o di settore, inerenti lo stesso territorio. Le relazioni valutate riguardano gli obiettivi di carattere generale.

Per il RU di Monte Argentario si ritiene opportuno valutare la coerenza esterna rispetto ai tre principali strumenti sovraordinati di governo del territorio: il Piano di indirizzo territoriale della Regione Toscana (PIT), il Piano territoriale di coordinamento della provincia di Grosseto (PTC) e il Piano strutturale del comune di Monte Argentario (PS).

La suddetta valutazione è predisposta sinteticamente attraverso una matrice di coerenza, nella quale ogni obiettivo generale di RU viene valutato in relazione ad ogni obiettivo generale dello strumento sovraordinato.

La scala di valutazione adottata segue i seguenti criteri di giudizio:

	Obiettivo coerente rispetto ai principi promossi dallo strumento sovraordinato
	Obiettivo coerente ai principi promossi dallo strumento sovraordinato, compatibilmente alla realtà territoriale
	Obiettivo che presenta elementi di interazione rispetto ai principi promossi dallo strumento sovraordinato
	Obiettivo incoerente rispetto ai principi promossi dallo strumento sovraordinato
	Obiettivo non attinente

Infine si ritiene opportuno verificare la conformità del RU alla Legge Regionale Toscana n°1 del 3 gennaio 2005, che con l'articolo 55 ne disciplina i contenuti.

4.2.1 Coerenza al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana

La Regione Toscana è dotata di Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) approvato con Del. n°72 del 24 luglio 2007⁹.

Gli obiettivi del PIT sono definiti nel Documento di Piano – “Il PIT nelle sue scelte statutarie e nelle agende in cui prende corpo la loro applicazione”.

Come è possibile osservare nella matrice seguente, il RU di Monte Argentario è nel suo complesso compatibile rispetto ai principi del PIT.

Gli eventuali risultati non ottimali derivano dal fatto che gli obiettivi del PIT sono stati definiti in relazione a tutto il territorio toscano e pertanto talvolta mal si adattano alla realtà di Monte Argentario; ogni territorio, così come ogni scala territoriale, infatti, ha caratteristiche peculiari e sulla base di queste sviluppa attitudini diverse che necessariamente orientano le scelte della pianificazione.

In particolare Monte Argentario è un comune a forte vocazione turistica, caratterizzato dalla presenza diffusa di risorse naturali di grande qualità ecologica e paesaggistica. Il RU, pertanto, ha il compito di definire un corretto equilibrio tra le pressioni antropiche e le risorse presenti.

⁹ Con Del. n°32 del 16 giugno 2009 sono state adottate le implementazioni del PIT con valore di piano paesaggistico; gli obiettivi di carattere generale sono immutati.

		OBIETTIVI DEL RU			
		Tutela dell'integrità fisica del territorio	Qualificazione paesaggistica e ambientale del territorio rurale	Qualificazione ecologica, morfologica e funzionale dei centri abitati	Contenimento della pressione antropica concentrata sulle aree costiere
OBIETTIVI DEL PIT	1° Metaobiettivo "Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica"" ¹⁰	1° Obiettivo conseguente "Potenziare l'accoglienza della "città toscana" mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana" ¹¹			
		2° Obiettivo conseguente "Dotare la "città toscana" della capacità di offrire accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e la ricerca" ¹²			
		3° Obiettivo conseguente "Sviluppare la mobilità intra e inter-regionale" ¹³			
		4° Obiettivo conseguente "Sostenere la qualità della e nella "città toscana"" ¹⁴			
		5° Obiettivo conseguente "Attivare la "città toscana" come modalità di governance integrata su scala regionale" ¹⁵			
	2° Metaobiettivo "Sviluppare e consolidare la presenza "industriale" in Toscana" ¹⁶				
	3° Metaobiettivo "Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana" ¹⁷	1° Obiettivo conseguente "Tutelare il valore del patrimonio "collinare" della Toscana" ¹⁸			
		2° Obiettivo conseguente "Tutelare il valore del patrimonio costiero della Toscana" ¹⁹			

¹⁰ 1° Metaobiettivo: concepire il territorio toscano come costituito da un sistema reticolare di centri, ognuno dei quali mantiene un elevato grado di riconoscibilità, identità e funzionalità.

¹¹ 1° Obiettivo conseguente: attivare un processo di *housing sociale* che permetta di ampliare e dinamicizzare l'offerta di abitazione in locazione.

¹² 2° Obiettivo conseguente: sostenere il sistema toscano della ricerca e della formazione, onde incrementarne la competitività a livello internazionale.

¹³ 3° Obiettivo conseguente: agevolare gli spostamenti di persone, merci e informazioni all'interno della regione e con il resto del territorio nazionale e internazionale.

¹⁴ 4° Obiettivo conseguente: incrementare la qualità delle componenti insediative, territoriali e ambientali e potenziare il complesso di opportunità che possono rendere attrattivo il territorio toscano.

¹⁵ 5° Obiettivo conseguente: sviluppare una politica di gestione del territorio volta a sostenere e sviluppare le sinergie tra le diverse realtà territoriali toscane.

¹⁶ 2° Metaobiettivo: sviluppare il multiforme sistema produttivo toscano, identificabile nell'"operosità manifatturiera" che comprende in sé industrie, fabbriche, ricerca, tecnologia, sistemi di distribuzione, filiere brevi etc.

¹⁷ 3° Metaobiettivo: il territorio "pubblicamente e a fini pubblici va custodito, mantenuto e tutelato nei fattori di qualità e riconoscibilità che racchiude e negli elementi e nei significati di "lunga durata" che contrassegnano la sua forma e la sua riconoscibilità storica e culturale".

¹⁸ 1° Obiettivo conseguente: il patrimonio collinare toscano rappresenta un equilibrato e sapiente connubio di uomo e natura, pertanto è necessario preservare tale patrimonio dal proliferare di edificazioni e urbanizzazioni non funzionali ad una strategia territoriale e non conformi alla qualità paesaggistica dei luoghi, garantire il presidio delle campagne tramite il sostegno delle attività connesse all'agricoltura.

¹⁹ 2° Obiettivo conseguente: garantire l'integrità del paesaggio costiero, limitando i nuovi impegni di suolo solo ai porti che costituiscono porte di ingresso al territorio toscano e che dovranno contribuire a dinamicizzare e valorizzare l'offerta turistica e l'artigianato.

4.2.2 Coerenza al Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Grosseto

La provincia di Grosseto si è dotata recentemente di un nuovo Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTC) approvato con Del. C.P. n°20 dell' 11.06.2010.

Come evidenziato nella matrice sottostante gli obiettivi del RU sono fortemente coerenti rispetto a quelli del PTCP. Il risultato è riconducibile al fatto che entrambi gli strumenti assumono quale principio sostanziale la tutela delle risorse territoriali.

		OBIETTIVI DEL RU			
		Tutela dell'integrità fisica del territorio	Qualificazione paesaggistica e ambientale del territorio rurale	Qualificazione ecologica, morfologica e funzionale dei centri abitati	Contenimento della pressione antropica concentrata sulle aree costiere
OBIETTIVI DEL PTC DI GROSSETO	Tutela responsabile dell'intero territorio provinciale, articolandola in relazione a valori e vulnerabilità da un lato e opportunità evolutive dall'altro				
	Indirizzo delle trasformazioni territoriali secondo criteri di "evoluitività ben temperata" e in aderenza a un modello di sviluppo rurale integrato				
	Promozione di politiche territoriali e di azioni strategiche per la valorizzazione del paesaggio, delle risorse e la riqualificazione di quelle degradate o a rischio di compromissione				

4.2.3 Coerenza al Piano Strutturale del Comune di Monte Argentario

Il comune di Monte Argentario è dotato di piano strutturale (PS) approvato con Del. CC n°63 del 25.7.2002.

Gli obiettivi di carattere generale del PS sono indicati all'art. 1, comma 1.2 delle norme di attuazione. Tali obiettivi vengono successivamente disarticolati e dettagliati in relazione ai "territori a dominante insediativa"²⁰ e ai "territori a dominante naturalistica"²¹, come sintetizzato nella tabella seguente.

Gli obiettivi del RU sono coerenti rispetto agli obiettivi individuati dal PS; tale risultato è riconducibile al fatto che il RU è il principale strumento di attuazione del PS e pertanto deve, per definizione, essere ad esso fortemente correlato negli obiettivi e nelle strategie.

L'unico obiettivo di PS che non trova corrispondenza nel presente RU e che viene rinviato ai successivi RU è "il recupero urbanistico degli insediamenti abusivi". La validità quinquennale del RU e l'esigenza di procedere alla definizione di una nuova disciplina territoriale hanno infatti suggerito alla Amministrazione Comunale di concentrarsi sui problemi di assoluta urgenza.

²⁰ Piano strutturale del comune di Monte Argentario, Norme di attuazione, art.7.

²¹ *Idem*, art.8.

			OBIETTIVI DEL RU				
			Tutela dell'integrità fisica del territorio	Qualificazione paesaggistica e ambientale del territorio rurale	Qualificazione ecologica, morfologica e funzionale dei centri abitati	Contenimento della pressione antropica concentrata sulle aree costiere	
OBIETTIVI DEL PS	Riordino e riqualificazione dell'esistente, con particolare riferimento alle risorse essenziali del territorio, al paesaggio e ai beni culturali e ambientali	D. insediativa	Recupero urbanistico degli insediamenti abusivi				
			Incremento della offerta dei servizi locali				
			Riconformazione dei bordi urbani				
			Riqualificazione dei waterfront urbani				
			Riqualificazione delle aree di degrado urbano				
			Potenziamento delle reti di mobilità, e razionalizzazione e sviluppo mirato delle altre reti infrastrutturali				
			Riorganizzazione degli accessi urbani e territoriali				
	D. naturalistica	Mantenimento e potenziamento della continuità biologica					
		Risarcimento ambientale inteso come minimizzazione e compensazione degli impatti ambientali					
		Risanamento ambientale delle aree in dissesto idro - geomorfologico					
Promozione di iniziative strategiche per lo sviluppo con particolare riferimento al sistema delle infrastrutture e dei servizi per il turismo	D. insediativa	Potenziamento e sviluppo delle attrezzature ricettive e dei servizi al turismo					
		Sviluppo delle attività marinare, della portualità e dei servizi al turismo nautico					
	D. naturalistica	Valorizzazione dei beni territoriali di interesse storico - culturale					

Per concludere la verifica di coerenza si ritiene opportuno confrontare i carichi insediativi previsti dal PS con quelli previsti dal RU.

L'articolo 48, punto a, delle norme di attuazione del PS, "Disposizioni programmatiche", mette infatti a disposizione del primo RU solo quota parte della capacità edificatoria complessiva. Le previsioni del RU risultano conformi a quanto prescritto dal PS, come evidenziato nella tabella sottostante:

Regolamento urbanistico: raffronto con la capacità edificatoria del PS

Ambiti urbani e territorio rurale		Piano strutturale (mc)	Previsioni Regolamento urbanistico (mc)					Capacità residua Piano strutturale (mc)
			Interventi attuati o in fase di attuazione	Nuovi interventi previsti			Totale	
				Recupero ⁽¹⁾	Nuovi interventi	Totale		
Residenza	Ambiti urbani	200.000,00 ⁽²⁾	71.260,02	19.500,00	19.300,00	38.800,00	110.060,02	89.939,98
Strutture alberghiere	Ambiti urbani	84.000,00 ⁽²⁾	21.357,91	-	18.000,00	18.000,00	39.357,91	44.642,09
	Territorio rurale	36.000,00 ⁽³⁾	-	-	-	-	-	36.000,00
	Totale	120.000,00	21.357,91	-	18.000,00	18.000,00	39.357,91	80.642,09
Strutture per servizi privati	Ambiti urbani	120.000,00 ⁽²⁾	35.225,55	-	25.605,00	25.605,00	60.830,55	59.169,45
	Territorio rurale	4.000,00 ⁽³⁾	-	-	-	-	-	4.000,00
	Totale	124.000,00	35.225,55	-	25.605,00	25.605,00	60.830,55	63.169,45

Strutture produttive	Ambiti urbani	290.000,00 ⁽²⁾	129.246,00	-	60.500,00	60.500,00	189.746,00	100.254,00
TOTALE		734.000,000	257.089,48	19.500,00	123.405,00	142.905,00	399.994,48	334.005,52

(1) Il recupero di edifici esistenti ai fini ricettivi e/o di servizio non incide sul dimensionamento del PS (PS, norme di attuazione, artt. 10 e 26). Il raffronto, pertanto, non riguarda gli interventi di recupero in favore di tali funzioni

(2) Capacità edificatoria PS per le UTOE del sistema insediativo: UTOE 1, UTOE 2 e UTOE 3

(3) Capacità edificatoria PS per le UTOE del sistema territorio rurale: UTOE 4, UTOE 5 e UTOE 6, UTOE 7, UTOE 8, UTOE 9 e UTOE 10

4.2.4 Conformità alla LRT 1/2005

La LR Toscana 01/2005 sul governo del territorio disciplina al Titolo V, Capo III, gli strumenti di governo del territorio che devono essere approvati dalle amministrazioni comunali. In particolare l'articolo 55 indica i contenuti del regolamento urbanistico.

Di seguito si procede alla verifica di conformità del RU alla LR 1/2005, evidenziando come ad ogni prescrizione della legge corrisponda un diretto recepimento da parte del RU.

Contenuti prescritti dalla LRT 1/2005 art. 55		Contenuti del RU di Monte Argentario	Valutazione di conformità
<p>Comma 1: "Il regolamento urbanistico disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale; esso si compone di due parti:</p> <p>a) disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;</p> <p>b) disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio."</p>		<p>Il RU di disciplina l'attività urbanistica ed edilizia sia negli ambiti urbani che territorio rurale, essa si divide in due parti:</p> <ul style="list-style-type: none"> – disciplina per la gestione degli assetti edilizi esistenti; (Cfr. NTA, Parte Seconda, Terza e Quarta; Elaborati cartografici A, B, C, D ed E); – disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi (Cfr. NTA, Parte Quarta, Titolo III, Capo II, Sezione C; Elaborato F "Aree di nuovo impianto") 	
<p>Comma 2: "La disciplina di cui al comma 1 lettera a) individua e definisce:</p>	<p>a) il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato periodicamente del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto;</p>	<p>Il RU è dotato di quadro conoscitivo di riferimento. (Cfr. NTA, Parte Prima, articolo 3)</p>	
	<p>b) il perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi;</p>	<p>Il RU definisce e individua negli elaborati cartografici il perimetro aggiornato dei centri abitati. (Cfr. NTA, Parte Quarta, Titolo III, Capo I, articolo 68; Elaborati D ed E)</p>	
	<p>c) la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;</p>	<p>Il RU contiene la disciplina per l'uso, il recupero, la riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente e la disciplina per la tutela e la valorizzazione delle risorse storico – culturali. (Cfr. NTA Parte Terza, Titolo II e Parte Quarta; Elaborati B.2, C, D ed E)</p>	
	<p>d) le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;</p>	<p>Il RU suddivide i tessuti urbani esistenti e in relazione alle loro caratteristiche insediative individua quelli per i quali si considerano ammissibili interventi di completamento o di ampliamento. (Cfr. NTA, Parte Quarta, Titolo III, Capo II; Elaborati D)</p>	
	<p>e) le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard di cui all' articolo 53, comma 2, lettera c);</p>	<p>Il RU individua e disciplina le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In particolare definisce la disciplina delle:</p> <ul style="list-style-type: none"> – aree ed edifici speciali; – infrastrutture di collegamento. <p>(Cfr. NTA Parte Quarta, Titolo I e Titolo IV; Elaborati C, D ed E)</p>	
	<p>f) la disciplina del territorio rurale ai sensi del titolo IV, capo III;</p>	<p>Il RU contiene la disciplina del territorio rurale (Cfr. NTA Parte Quarta, Titolo II; Elaborato C)</p>	

	<i>g) la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio;</i>	Il RU disciplina le trasformazioni non materiali del territorio, in particolare attraverso le prestazioni funzionali degli ambiti urbani e del territorio rurale. (Cfr. NTA Parte Quarta, Titolo II e Titolo III, Capo III; Elaborati C ed E)	
	<i>h) la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alla l.r. 39/2000 in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica;</i>	Il RU contiene gli elaborati necessari per la valutazione di fattibilità degli interventi (Cfr. NTA, Parte Seconda; Elaborati A)	
	<i>i) le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa."</i>	Il RU, attraverso la disciplina delle prestazioni qualitative, individua gli ambiti sui quali perseguire la riqualificazione insediativa (Cfr. NTA, Parte Quarta, Titolo III, Capo II)	
Comma 4. "Mediante la disciplina di cui al comma 1 lettera b), il regolamento urbanistico individua e definisce:	<i>a) gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;</i>	Il RU individua gli interventi di addizione esterni al perimetro dei centri abitati (aree di nuovo impianto). (Cfr. Elaborati cartografici D ed E; Elaborato F "Aree di nuovo impianto")	
	<i>b) gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;</i>	Il RU individua gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico e li ricomprende all'interno delle aree di nuovo impianto. (Cfr. Elaborati cartografici D ed E; Elaborato F "Aree di nuovo impianto")	
	<i>c) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani di cui al presente titolo, capo IV, sezione I;</i>	Il RU individua gli interventi da attuarsi attraverso piano attuativo (Cfr. NTA Parte Prima, art. 7 e Parte Quarta; Elaborato F "Aree di nuovo impianto")	
	<i>d) le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune;</i>	Il RU individua gli ambiti tematici interessati dai piani e programmi di settore del comune (Cfr. NTA, Parte Prima, articolo 5)	
	<i>e) le infrastrutture da realizzare e le relative aree;</i>	Il RU individua e disciplina le infrastrutture da realizzare, le relative modalità di attuazione e i caratteri costruttivi (Cfr. NTA, Parte Quarta, Titolo IV; Elaborati cartografici C, D ed E; Elaborato F "Aree di nuovo impianto")	
	<i>f) il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;</i>	Il RU contiene il programma di abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche (Cfr. Elaborato L "Programma abbattimento barriere architettoniche ed urbanistiche")	
	<i>g) la individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);</i>	Il RU individua i beni sottoposti a vincolo di esproprio (Cfr. Elaborato I "Beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi")	
	<i>h) la disciplina della perequazione di cui all' articolo 60"</i>	Il RU non contiene una specifica disciplina della perequazione urbanistica, ma subordina l'attuazione degli interventi nelle aree di nuovo impianto all'applicazione di tecniche perequative	

Dal raffronto si evince che il RU è conforme ai contenuti prescritti dalla LR 1/2005.

5. Valutazione degli effetti, ambientali, territoriali, socio - economici e sulla salute umana derivanti dall'attuazione del RU

La normativa vigente in materia prevede che la valutazione integrata abbia quale contenuto sostanziale la valutazione degli effetti indotti dall'attuazione dello strumento urbanistico sul territorio al fine di stimarne la sostenibilità delle previsioni.

A tale fine la valutazione è stata divisa in relazione ai principali sistemi di riferimento del territorio: ambientale, territoriale, socio – economico; per ogni sistema sono state individuate le componenti, strutturali o di diretta influenza, significative.

La valutazione degli effetti è stata condotta per ogni componente, seguendo uno schema preciso che indica:

- Condizione di stato: descrizione delle qualità e criticità della componente;
- Pressioni: quantificazione delle pressioni e degli impatti indotti dall'attuazione del RU sulla componente;
- Tutele – mitigazioni – effetti positivi: descrizioni degli effetti positivi, nonché delle tutele e degli interventi di mitigazione previsti dal RU per la componente;
- Sintesi di valutazione: valutazione sintetica della sostenibilità degli interventi, tenendo conto del bilancio effetti negativi/positivi indotti sulla componente.

Le pressioni indotte sul territorio dal progetto di RU sono in particolar modo legate alle aree di nuovo impianto che implicano un nuovo carico insediativo (consumo di suolo, incremento popolazione, pressioni sulle infrastrutture, aumento e diversificazione delle funzioni).

Onde comprendere maggiormente i risultati della valutazione degli effetti sul territorio, si riporta una sintesi delle previsioni insediative e dei relativi carichi.

Sintesi previsioni urbanistiche

Capacità edificatoria (mc)				
Funzioni	Nuove edificazioni	Recupero/Cambi di destinazione d'uso		Chioschi e strutture amovibili su suolo pubblico
	Aree di nuovo impianto	Aree di nuovo impianto	Tessuti urbani esistenti	
Residenza	19.300	13.700	5.800	-
Strutture alberghiere	18.000	16.500	-	-
Strutture per servizi privati	18.105	1.375	-	7.500
Strutture produttive	60.500	-	-	-

Capacità insediativa (numero abitanti)			
Abitanti insediabili nelle aree con piani e progetti in corso di attuazione	Abitanti insediabili dal RU		Totale
	Nuove costruzioni	Recupero/Cambi di destinazione d'uso	
713	193	195	1.101

Capacità ricettiva (numero posti letto)			
Posti letto derivanti da piani e progetti in corso di attuazione	Posti letto previsti dal RU		Totale
	Nuove costruzioni	Recupero/Cambi di destinazione d'uso	
114	180	165	459

Standards urbanistici DM 1444/1968 (mq)		
Tipologia	Dotazione prevista da RU	Di cui nelle aree di nuovo impianto
Verde pubblico	295.808,32	57.800
Parcheggi	74.255,55	10.985
Aree per l'istruzione	38.414,53	2.350
Attrezzature di interesse comune	73.645,61	1.350
Totale	882.124	72.485

Altri interventi significativi ed esterni alle aree di nuovo impianto

Servizi pubblici di interesse generali	<ul style="list-style-type: none">▪ Isola ecologica di Terra Rossa▪ Impianto di dissalazione La Soda▪ Ampliamento parcheggio La Feniglia▪ Ampliamento impianto di depurazione Terra Rossa
Infrastrutture per la mobilità	<ul style="list-style-type: none">▪ Completamento sistema delle aree pedonali, percorsi pedonali e piste ciclabili▪ Corridoio multimodale▪ Primi stralci funzionali della viabilità di gronda

5.1 Sistema ambientale

5.1.1 Aria

5.1.1.a Condizione di stato

Attualmente non è possibile esprimersi sullo stato di qualità di tale risorsa, in quanto non esistono punti di monitoraggio nel comune di Monte Argentario²².

Si evidenzia comunque che il comune, nella zonizzazione del *“Piano Regionale di Risanamento e mantenimento della qualità dell’aria 2008-2010”*, è stato classificato come *“zona di mantenimento”*. Pertanto è possibile ipotizzare un elevato grado di qualità che è opportuno conservare.

5.1.1.b Pressioni

Gli interventi previsti dal RU che possono determinare un peggioramento dello stato attuale della risorsa sono le aree di nuovo impianto negli ambiti urbani (per residenza, attività produttive e servizi) e il potenziamento dell’impianto di depurazione di Terra Rossa; tali previsioni sono tuttavia estremamente contenute ed è realistico ipotizzare che non comporteranno il superamento dei limiti stabiliti dalla legge per le emissioni in atmosfera di sostanze inquinanti.

5.1.1.c Tutele – mitigazioni – effetti positivi

Per tutelare la qualità dell’aria, il RU considera ammissibili sull’intero territorio comunale solo le attività che non producono inquinamento atmosferico.

Considerato il grado di qualità ambientale e paesaggistica del comune di Monte Argentario, il RU subordina il potenziamento dell’impianto di depurazione di Terra Rossa all’approvazione di un PA, che dovrà contenere una specifica verifica di funzionalità ambientale, una valutazione preventiva degli effetti ambientali e paesaggistici generati dall’impianto e un progetto di mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici.

Negli ambiti urbani il RU considera strategica la realizzazione della viabilità di gronda, che contribuendo a decongestionare dal traffico veicolare le aree urbane centrali, determinerà un miglioramento della qualità dell’aria. Effetti positivi simili saranno generati dalla fluidificazione dei traffici in conseguenza della razionalizzazione e della gerarchizzazione del sistema viario.

5.1.1.d Sintesi di valutazione

5.1.2 Acqua

5.1.2.a Condizione di stato

Il reticolo idrografico superficiale attualmente non risulta monitorato, pertanto non è possibile esprimersi sulla qualità dell’acqua²³.

I corpi idrici sotterranei esistenti nel territorio, appartenenti all’acquifero carbonatico dell’Argentario e di Orbetello, sono controllati attraverso 5 punti di monitoraggio²⁴ e risultano caratterizzati da un grado buono di qualità ambientale (chimica e quantitativa) delle acque²⁵.

²² Il monitoraggio sulla qualità dell’aria viene effettuato da ARPAT – Agenzia regionale per la protezione ambientale della Toscana.

²³ Il comune di Monte Argentario non è caratterizzato da corpi idrici superficiali significativi per dimensione e portata, pertanto non sono stati attivati punti di monitoraggio regionali.

²⁴ I punti di monitoraggio sono localizzati presso Pozzo Consani, Sorgente Appetito, Sorgente San Pietro, Sorgente Torre dell’Acqua e Sorgente Fonte della Madonna.

Lungo la costa sono attivi 18 punti di monitoraggio per il controllo delle acque di balneazione; tale controllo è effettuato dalla Regione Toscana. Dai campionamenti eseguiti nel 2009, nel periodo di maggiore pressione turistica (estate), risulta che le acque sono sempre state conformi a quanto previsto dalla normativa vigente in materia. Risultano escluse dalla balneabilità le acque del porto turistico di Cala Galera, del porto di Porto Santo Stefano e del porto di Porto Ercole, per le quali è stato imposto un divieto di balneazione permanente a causa dell'inquinamento prodotto dalle attività nautiche.

Il comune di Monte Argentario è una delle 113 località italiane che hanno ottenuto la “*Bandiera Blu*” dalla Foundation for Environmental Education (FEE), in quanto caratterizzato da una elevata qualità ambientale della costa. Al fine di provvedere agli adempimenti previsti dal protocollo Bandiera Blu delle Spiagge, che certifica l'elevata qualità ambientale delle località costiere, l'Amministrazione comunale effettua campionamenti integrativi all'attività di monitoraggio regionale.

Secondo le banche dati regionali disponibili, il comune di Monte Argentario è caratterizzato da un ottimo grado di qualità delle acque marine, sia in mare aperto che in prossimità della costa²⁶.

5.1.2.b Pressioni

Considerati il contenuto carico urbanistico, le attività ammesse e la localizzazione dei nuovi interventi di trasformazione territoriale, si ritiene che l'attuazione del RU non determini pressioni significative sulla risorsa acqua e tali da determinare un peggioramento del suo stato.

5.1.2.c Tutele – mitigazioni – effetti positivi

Il RU attraverso la disciplina dei “Caratteri qualitativi del territorio” tutela il reticolo idrografico superficiale e i bacini di raccolta delle acque superficiali al fine di garantirne la funzionalità idraulica, ecologica e paesaggistica.

Per garantire la qualità delle acque sotterranee esistenti, in conformità al D.Lgs 152/2006, il RU prevede, all'intorno dei pozzi e delle sorgenti, opportune aree di salvaguardia (“zone di tutela assoluta”, “zone di rispetto” e “zone di protezione”) e indica disposizioni volte ad evitare danni alla qualità biologica delle acque.

Su tutto il territorio comunale il RU ammette, “*solo se compatibili con le caratteristiche litologiche e morfologiche del suolo e di vulnerabilità della falda idrica*”, la realizzazione e l'adeguamento degli scarichi domestici e lo spandimento dei reflui zootecnici e vegetali.

Il RU subordina il potenziamento dell'impianto di depurazione di Terra Rossa, la realizzazione del dissalatore della Soda e dell'isola ecologica di Terra Rossa all'approvazione di un piano attuativo che deve contenere una specifica verifica di funzionalità ambientale, la valutazione preventiva degli effetti ambientali e paesaggistici generati dagli impianti e un progetto di mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici.

5.1.2.d Sintesi di valutazione

²⁵ Il monitoraggio sulla qualità delle acque sotterranee è effettuato da ARPAT, nella campagna di controllo del 2002 alle risorse idriche del comune di Monte Argentario era stato attribuito all'indice SAAS, che definisce lo stato ambientale della risorsa, un valore buono.

²⁶ La qualità delle acque marine e costiere si esprime attraverso l'indice TRIX che indica il grado di trofia e il livello di produttività del sistema. Dai dati disponibili (aggiornati all'anno 2009) si rileva che nel comune di Monte Argentario l'indice TRIX per le acque marine in prossimità della costa denota una qualità buona e per le acque in mare aperto una qualità elevata.

5.1.3 Consumo di suolo

5.1.3.a Condizione di stato

Per la risorsa suolo, si ritiene opportuno concentrare l'analisi sul raffronto tra territorio urbanizzato e territorio naturale esistente.

Per quanto non sia possibile esprimersi attraverso dati quantitativi precisi, il territorio comunale può essere diviso in due ambiti: le aree interne, caratterizzate da aree agricole e naturali e quindi da un basso consumo di suolo, e le aree costiere, caratterizzate da maggiore antropizzazione: in particolare la costa meridionale e occidentale presenta un'urbanizzazione diffusa e rarefatta, mentre nella costa settentrionale e orientale si concentrano i principali centri abitati.

5.1.3.b Pressioni

Il RU prevede la localizzazione di aree di nuovo impianto in adiacenza alle aree urbanizzate dei centri abitati, nonché nuovi servizi pubblici di interesse generale nel territorio rurale, determinando pertanto un incremento del consumo di suolo.

5.1.3.c Tutele – mitigazioni – effetti positivi

Negli ambiti urbani il consumo di suolo è determinato dalle previsioni insediative che danno attuazione al PS. Poiché, tuttavia, tali previsioni sono sempre finalizzate alla creazione di opere pubbliche (strade, parcheggi, verde, piazze, attrezzature) capaci di concorrere alla creazione di una struttura urbana efficiente e qualificata, il consumo di suolo è determinato, per circa la metà della superficie territoriale nelle aree di nuovo impianto e per l'intera superficie territoriale al di fuori di queste, dalla previsione di opere pubbliche.

Nel territorio rurale il consumo di suolo è determinato dalla previsione di servizi pubblici di interesse generale di valore strategico (nuovo impianto di dissalazione La Soda, concepito per sopperire alle attuali carenze di acqua potabile; isola ecologica di Terra Rossa, concepita per consentire la raccolta differenziata e la corretta gestione dei rifiuti; ampliamento del depuratore di Terra Rossa, che già allo stato attuale garantisce il trattamento dei reflui di Porto Santo Stefano, Porto Ercole e Orbetello).

Il RU considera la tutela dell'integrità fisica del territorio una condizione preliminare a qualsivoglia intervento di trasformazione territoriale e definisce le limitazioni e/o le condizioni cui sono sottoposti detti interventi attraverso la disciplina contenuta nel supporto geologico – idraulico.

5.1.3.d Sintesi di valutazione

5.1.4 Flora e fauna

5.1.4.a Condizione di stato

Il comune di Monte Argentario è caratterizzato da un elevato grado di diversità floristica e faunistica, con presenza di numerose specie rare.

Sull'intero territorio, con l'eccezione delle principali aree urbanizzate, sono stati istituiti due Siti di Importanza Regionale (SIR), che costituiscono parte della rete ecologica toscana:

- SIR n.125 "Monte Argentario" - IT51A0025 (anche SIC e ZPS)
Comprende il promontorio dell'Argentario ed è caratterizzato dalla presenza di vegetazione mediterranea in vari stadi evolutivi, oltre che da un elevato grado di diversità floristica (specie rare, endemiche e relitte) e da elevato livello di conservazione dell'avifauna delle garighe e degli ambienti rupicoli.
- SIR n.134 "Isolotti grossetani dell'Arcipelago Toscano" – IT51A0035 (anche ZPS)

Comprende isolotti rocciosi di dimensioni limitate, caratterizzati da morfologia aspra e formazioni di macchia mediterranea.

- SIR n.126 “Laguna di Orbetello” (IT51A0026, anche SIC e ZPS) e SIR n.128 “Duna di Feniglia” (IT51A0028, anche ZPS), per piccole parti di territorio.

Le criticità che attualmente minacciano i siti sono riconducibili in particolar modo all’attività antropica, con particolare riferimento alle edificazioni sparse lungo la costa, al turismo di massa estivo (con conseguente incremento di traffico, presenza di bagnanti in aree di particolare pregio ambientale), all’aumento delle aree urbanizzate, all’abbandono delle aree coltivate, agli incendi distruttivi, ai rimboschimenti di conifere e alla diffusione di specie alloctone.

5.1.4.b Pressioni

Il RU prevede, all’interno o in adiacenza ai centri abitati, la localizzazione di nuovi interventi edificatori, che talvolta ricadono, anche per parti consistenti, all’interno dei SIR.

Per la valutazione degli effetti negativi derivanti dall’attuazione del RU, si ritiene che gli interventi di trasformazione territoriale con maggiore incidenza sui SIR siano quelli esterni ai centri abitati, poiché indeboliscono l’attuale livello di naturalità. Tali interventi sono:

- Porto Santo Stefano:
 - Comparto Tn 1.5 “*Appetito alto*”: ricadono nel SIR la strada di gronda e la relativa fascia verde di corredo stradale, nonché parte delle nuove costruzioni per attività turistico ricettive, commerciali e/o direzionali;
 - Comparto Tn 1.8 “*Carrubo alto*”: ricade nel SIR parte della nuova viabilità di gronda con la relativa fascia verde di corredo stradale;
 - Comparto Tn 1.11 “*Campone*”: ricadono nel SIR nuove costruzioni destinate ad attività produttive e a impianti per la distribuzione di carburanti con le relative infrastrutture di servizio (strade e parcheggi).
- Pozzarello:
 - Comparto Tn 2.1 “*Nuova centralità urbana*”: ricadono nel SIR una piccola porzione della nuova viabilità, che costituisce ampliamento della viabilità esistente.
- Porto Ercole:
 - Comparto Tn 3.1 “*Ex Cirio*”: ricadono nel SIR la nuova viabilità, una piccola porzione di parcheggio privato a servizio dei tessuti residenziali esistenti, nonché un’ampia area da destinare a verde pubblico di rigenerazione urbana;
 - Comparto Tn 3.2 “*Giardino Ricasoli*”: ricade nel SIR il giardino Ricasoli (esistente) e una piccola area da destinare a parcheggio pubblico, residenza e attività terziarie;
 - Comparto Tn 3.3 “*Poggio delle Forche*”: ricadono nel SIR esigue aree occupate dalla nuova viabilità di gronda e dal relativo verde di corredo stradale;
 - Comparto Tn 3.4 “*Molini*”: ricadono nel SIR parte delle aree occupate dalla nuova viabilità di gronda e dal relativo verde di corredo stradale, nonché nuove costruzioni residenziali;
 - Comparto Tn 3.5 “*Sgalera*”: ricade nel SIR l’intero comparto destinato ad ospitare nuove attività produttive e di servizio con le relative infrastrutture (strade, parcheggi);
 - Comparto Tn 3.6 “*Boccardo*”: ricade nel SIR l’intero comparto destinato ad ospitare nuove attività produttive e relative infrastrutture (strade, parcheggi).

Le ulteriori aree urbanizzate, esterne alle aree di nuovo impianto, ma ricadenti entro il perimetro dei SIR, sono destinate a ospitare le nuove infrastrutture stradali e i parcheggi, pubblici o privati; ai nuovi tratti stradali sono state associate fasce verdi di corredo, che contribuiscono ad attenuare l’impatto indotto sull’ambiente e sul paesaggio.

Gli interventi più incidenti sui SIR, per consistenza e tipologia di attività previste, sono quelli finalizzati alla realizzazione di nuovi insediamenti a carattere produttivo (comparto Tn 1.11 “*Campone*” a Porto Santo Stefano, Tn 3.5 “*Sgalera*” e Tn 3.6 “*Boccardo*” a Porto Ercole), anche se sono localizzati in aree che hanno già perso la loro integrità naturale.

Nel territorio rurale il RU prevede la realizzazione dell'impianto di dissalazione La Soda e dell'isola ecologica di Terra Rossa. Tali interventi, pure strategici ai fini ambientali, potrebbero determinare notevoli impatti sugli habitat naturali, in particolare per la fauna.

5.1.4.c Tutele – mitigazioni – effetti positivi

Il RU considera risorse patrimoniali primarie la fauna e la flora, nonché gli elevati livelli di naturalità e di biodiversità presenti. Definisce, pertanto, disposizioni volte alla tutela di tali risorse:

- Individua e disciplina i “*Boschi*”, al fine di mantenerne la consistenza e la qualità, in particolare escludendo che i rimboschimenti vengano effettuati con conifere e specie alloctone;
- Individua e disciplina gli “*Ambienti aperti naturali*”, quali gariga, prateria e ambienti rupestri al fine di mantenerne la consistenza e la qualità in quanto rappresentano habitat tipici per numerose specie faunistiche e floristiche;
- Individua e tutela i “*Bacini di raccolta delle acque superficiali*”, in quanto assolvono importanti funzioni ecologiche tra cui quella di punti di abbeveramento della fauna selvatica;
- Individua e disciplina gli “*Isolotti satellite*”, al fine di mantenere inalterato il livello di naturalità esistente e in particolare, considerato il delicato equilibrio ecologico, vi considera ammissibili solo attività connesse alla conservazione della natura;
- Individua e disciplina gli “*Affioramenti rocciosi interni*”, in quanto costituiscono habitat tipici per numerose specie floristiche e strategici per la riproduzione della fauna;
- Individua e disciplina le “*Grotte*”, che rappresentano un rifugio per numerose specie faunistiche;
- Individua e disciplina i “*Siti di importanza regionale*”, subordinando piani e progetti di trasformazione territoriale alla preventiva valutazione di incidenza;
- Considera ammissibili, nel territorio rurale, solo le attività che non producono inquinamento luminoso, al fine di non disturbare la fauna selvatica;
- Subordina gli interventi di trasformazione territoriale, da attuarsi tramite piano attuativo, all'elaborazione della valutazione integrata al fine di verificare gli effetti indotti sul sistema ambientale;
- Subordina l'attuazione degli interventi relativi all'impianto di depurazione di Terra Rossa, all'isola ecologica di Terra Rossa e all'impianto di dissalazione della Soda alla preventiva verifica di funzionalità ambientale, alla valutazione degli effetti indotti sull'ambiente e a un progetto di mitigazione degli impatti negativi previsti.

5.1.4.d Sintesi di valutazione

5.1.5 Rifiuti

5.1.5.a Condizione di stato

Il comune di Monte Argentario fa parte dell'Ambito Territoriale Ottimale n°9 “Area grossetana”²⁷.

La gestione dei rifiuti solidi urbani è affidata al Consorzio CO.SE.CA Spa, che assicura servizi di raccolta, trasporto e recupero/smaltimento dei rifiuti solidi urbani e/o assimilati indifferenziati, servizi di raccolta differenziata e relativo

²⁷ La L.R. 61/2007 di riforma del sistema regionale di smaltimento dei rifiuti ha previsto la riduzione, attraverso accorpamenti, del numero delle Autorità di Ambito per i rifiuti della Toscana. Pertanto, la nuova ATO “Toscana Sud” incorporerà le ATO 7, 8 e 9 riguardanti rispettivamente le province di Arezzo, Siena e Grosseto.

smaltimento, servizi di gestione dei rifiuti pericolosi e dei rifiuti ingombranti, servizi di spazzamento e lavaggio delle aree pubbliche o di uso pubblico nei centri abitati.

La raccolta dei rifiuti solidi urbani avviene generalmente tramite conferimento in cassonetti²⁸ e trasporto a discarica pubblica.

I dati relativi alla produzione totale annua di rifiuti solidi urbani e alla percentuale annua di raccolta differenziata possono essere sintetizzati nella seguente tabella²⁹:

PRODUZIONE di RIFIUTI SOLIDI URBANI TOTALI E PROCAPITE ANNI 2004 – 2008 COMUNE di MONTE ARGENTARIO								
ANNO	ABITANTI RESIDENTI	RSU (t/anno)	RSU procapite (t/anno)	RD (t/anno)	RD procapite (t/anno)	RSU TOTALE	RSU totale procapite (t/anno)	% RD effettiva (t/anno)
2004	13.287	9.665,20	0,727	1.418,81	0,106	11.084,01	0,833	12,80
2005	13.263	9.602,17	0,723	904,34	0,068	10.596,51	0,791	8,53
2006	12.865	9.511,09	0,739	1.057,49	0,082	10.568,59	0,821	10,01
2007	12.907	9.353,03	0,724	1.043,58	0,080	10.399,61	0,804	10,03
2008	12.990	8.786,58	0,676	1.345,12	0,103	10.131,71	0,779	13,28

PRODUZIONE di RIFIUTI SOLIDI URBANI TOTALI E PROCAPITE ANNO 2008 PROVINCIA di GROSSETO								
2008	225.814	123.493,38	0,546	43.689,45	0,193	167.182,83	0,740	26,13

Nell'arco di cinque anni, la produzione di RSU totale ha subito una lieve diminuzione e progressivamente è aumentata la percentuale di raccolta differenziata.

Nonostante il progressivo miglioramento della situazione, rispetto ai dati 2008 dell'intera provincia di Grosseto, la produzione totale procapite di rifiuti è leggermente superiore alla media provinciale e la raccolta differenziata è decisamente inferiore.

5.1.5.b Pressioni

Considerato il contenuto carico urbanistico e le attività ammesse, è ipotizzabile che l'attuazione del RU determini un incremento moderato della produzione di rifiuti solidi urbani, comunque proporzionale alla produzione attuale.

5.1.5.c Tutele – mitigazioni – effetti positivi

Al fine di garantire una corretta gestione dei rifiuti solidi urbani prodotti, il RU subordina l'attuazione degli interventi di trasformazione territoriale alla verifica preventiva della possibilità di assicurare *“lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e la raccolta differenziata di quelli speciali”*.

Inoltre, il RU prevede la realizzazione dell'isola ecologica di Terra Rossa, *“servizio destinato a garantire la raccolta differenziata e la gestione dei rifiuti, limitando i conferimenti a discarica e contribuendo alla tutela ambientale”*.

5.1.5.d Sintesi di valutazione

5.1.6 Rumore

5.1.6.a Condizione di stato

Il comune di Monte Argentario è dotato di un *“Piano comunale di classificazione acustica”*, approvato con Del. CC n°56 del 26 settembre 2005. Detto piano ripartisce l'intero territorio in funzione delle classi previste dal DPCM 14 novembre 2004:

²⁸ In alcune aree del centro storico di Porto Santo Stefano la raccolta dei rifiuti avviene tramite porta a porta.

²⁹ Banca dati Regione Toscana, Agenzia Regionale Recupero Risorse ARRR.

CLASSE	DEFINIZIONE	% SUL TOTALE COMUNALE
I	Aree particolarmente protette	0
II	Aree prevalentemente residenziali	50,36
III	Aree di tipo misto	42,23
IV	Aree di intensa attività umana	6,78
V	Aree prevalentemente industriali	0,62
VI	Aree esclusivamente industriali	0

A oggi non sono stati elaborati Piani di Risanamento Acustico legati al superamento dei valori limite previsti dalla normativa vigente.

5.1.6.b Pressioni

Considerato il contenuto carico urbanistico, le attività e le localizzazioni previste, è ipotizzabile che l'attuazione del RU non determini il superamento dei limiti di rumorosità previsti dalla legge.

Gli interventi previsti dal RU potrebbero semmai determinare varianti all'attuale zonizzazione del piano di classificazione acustica comunale.

5.1.6.c Tutele – mitigazioni – effetti positivi

Al fine di salvaguardare la qualità acustica del territorio comunale, il RU considera ammissibili solo attività che non producono inquinamento acustico.

Al fine di tutelare il sistema ambientale dai possibili impatti negativi determinati dalle trasformazioni territoriali, il RU subordina l'approvazione dei piani attuativi alla valutazione integrata, onde verificare la sostenibilità degli interventi previsti rispetto ai sistemi ambientale, territoriale, socio – economico e alla salute umana.

Per la realizzazione e/o ampliamento delle attrezzature di interesse generale, quali l'impianto di depurazione di Terra Rossa, l'isola ecologica di Terra Rossa e il dissalatore della Soda, il RU prescrive la preventiva verifica di funzionalità ambientale, la valutazione degli effetti ambientali e paesaggistici e la previsione di opportune opere di mitigazione degli impatti negativi; prescrive inoltre che le aree interessate siano *“equipaggiate con piante arbustive e di alto fusto, onde favorire la creazione di una continuità ecologica con le aree limitrofe, la mitigazione degli impatti visuali e il contenimento dei disturbi acustici e luminosi.”*

Il RU considera strategica per gli ambiti urbani la realizzazione della viabilità di gronda, che contribuendo a decongestionare dal traffico veicolare le aree centrali e a razionalizzare il sistema viario, determinerà un contenimento dei rumori generati dal traffico.

5.1.6.d Sintesi di valutazione

5.1.7 Elettromagnetismo

5.1.7.a Condizione di stato

Nel territorio comunale sono presenti 24 impianti RTV (impianti di telecomunicazione radio e TV) e 10 impianti SRB (stazioni radio base per la telefonia mobile)³⁰; i dati disponibili, relativi alle emissioni elettromagnetiche generate, derivano dal monitoraggio effettuato presso le strutture scolastiche negli anni 2005 – 2006. Da tali dati risulta che non sono mai stati superati i limiti di emissioni previsti dalla normativa vigente in materia.

Non sono disponibili dati sui campi elettromagnetici generati dagli elettrodotti presenti nel territorio comunale.

³⁰ Gli impianti RTV e SRB sono localizzati a Porto Santo Stefano, Porto Ercole, loc. Predicatore, loc. Telegrafo e Podere Santa Potenziana.

5.1.7.b Pressioni

L'attuazione del RU non determina un peggioramento delle condizioni di inquinamento elettromagnetico, in quanto non prevede specifici potenziamenti delle attrezzature esistenti, rinviandoli, se del caso, a un apposito piano di settore (SRB) o a un apposito PA (RTV) che dovranno essere corredati, rispettivamente, da una valutazione integrata e da un apposito studio analitico - diagnostico del paesaggio, comprensivo, tra l'altro, della verifica del servizio erogato e degli inquinamenti elettromagnetici prodotti.

5.1.7.c Tutele – mitigazioni – effetti positivi

Relativamente agli impianti RTV, il RU subordina gli interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e installazione di impianti su nuovi tralicci, all'approvazione di un piano attuativo, che dovrà contenere un apposito studio analitico - diagnostico del paesaggio, comprensivo, tra l'altro, della *“verifica del servizio erogato e degli inquinamenti elettromagnetici prodotti”*.

5.1.5.d	Sintesi di valutazione	
---------	------------------------	--

5.2 Sistema territoriale

5.2.1 Spazi pubblici

5.2.1.a Condizione di stato

Il comune di Monte Argentario sconta una scarsa dotazione di aree per servizi pubblici che costituiscono standards ai sensi del DI n°1444/1968.

Come evidenziato nella tabella sottostante, le dotazioni attuali non soddisfano quanto previsto dal decreto:

	Popolazione attuale	Tipo standards	Dotazioni attuali		Dotazioni minime DI 1444/1968	
			mq	mq/ab	mq	mq/ab
Porto Santo Stefano	7.582	Verde pubblico	13.134	1,73	68.238	9,00
		Parcheggi	9.821	1,29	18.955	2,50
		Istruzione	18.059	2,38	34.119	4,50
		Attrezzature di interesse comune	39.622	5,23	15.164	2,00
Porto Ercole	3.069	Verde pubblico	16.542	5,39	27.621	9,00
		Parcheggi	12.125	3,95	7.672,50	2,50
		Istruzione	9.949	3,24	13.810,50	4,50
		Attrezzature di interesse comune	22.620	7,37	6.138	2,00
Pozzarello	884	Verde pubblico	1.255	1,42	7.956	9,00
		Parcheggi	3.391	3,83	2.210	2,50
		Istruzione	0	0	3.978	4,50
		Attrezzature di interesse comune	4.074	4,60	1.768	2,00
Territorio rurale	1.455	Verde pubblico	34.046	23,40	13.095	9,00
		Parcheggi	3.140	2,16	3.637,50	2,50
		Istruzione	0	0	6.547,50	4,50
		Attrezzature di interesse comune	28.229	19,40	2.910	2,00
Totale comunale	12.990	Verde pubblico	64.977	5,00	116.910	9,00
		Parcheggi	28.477	2,19	32.475	2,50
		Istruzione	28.008	2,15	58.455	4,50
		Attrezzature di interesse comune	94.545	7,28	25.980	2,00

In particolare, le dotazioni attuali risultano critiche per le aree a verde pubblico (55,5% delle dotazioni minime previste) e per i parcheggi (87,6% delle dotazioni minime previste). Inoltre nei mesi estivi, tenendo conto delle presenze turistiche, la popolazione aumenta in modo consistente e la necessità di spazi pubblici aumenta conseguentemente.

Le aree per l'istruzione pur non superando il 47,9% delle dotazioni minime previste, soddisfano pienamente le esigenze della popolazione residente. Anche in altre realtà territoriali, d'altra parte, si assiste a basse dotazioni di aree scolastiche rispetto a quelle previste dal DI 1444/1968, in virtù della contrazione delle nascite, di una certa concentrazione delle strutture edilizie che comporta minore occupazione di suolo, delle sinergie con altre strutture pubbliche o di uso pubblico (strutture didattiche, palestre, spazi ludici, mense, ecc.).

5.2.1.b Pressioni

L'attuazione del RU non determina impatti negativi o pressioni particolari sull'attuale sistema degli spazi pubblici, contribuendo di contro a un loro deciso potenziamento.

Il RU prevede comunque la riconversione dell'attuale scuola elementare di Porto Ercole in struttura ricettiva.

5.2.1.c Tutele – mitigazioni – effetti positivi

Il RU considera prioritaria la qualità ecologica, funzionale e formale dei centri abitati e incrementa, a tale fine, la dotazione degli spazi e dei servizi pubblici, prevedendone una congrua dislocazione e articolazione territoriale.

Considerato l'incremento di popolazione atteso, il RU prevede un quantitativo di aree per standards residenziali che soddisfano il DI 1444/1968. Tali aree sono reperite, in parte, all'interno dei centri abitati esistenti e, in parte, nelle aree di nuovo impianto, come evidenziato nella tabella sottostante.

	Popolazione residente ³¹	Tipologia standards	Dotazione standards previsioni RU			Dotazioni minime DI 1444/1968	
			Totali (mq)	di cui nelle Tn ³² (mq)	mq/ab	mq/ab	mq totali
Porto Santo Stefano	8.121	Verde	101.397,40	22.050	12,49	9,00	73.089
		Parcheggi	35.630,37	2.520	4,39	2,50	20.302,50
		Istruzione	26.445,68	2.350	3,26	4,50	36.544,50
		Attrezzature	41.782,15	-	5,14	2,00	16.242
Porto Ercole	3.472	Verde	129.616,91	29.000	37,33	9,00	31.248
		Parcheggi	27.266,79	6.665	7,85	2,50	8.680
		Istruzione	11.958,85	-	3,44	4,50	15.624
		Attrezzature	23.904,30	1.350	6,88	2,00	6.944
Pozzarello	983	Verde	26.539,50	6.750	27,00	9,00	8.847
		Parcheggi	6.216,01	1.800	6,32	2,50	2.457,50
		Istruzione	-	-	-	4,50	4.423,5
		Attrezzature	4.089,47	-	4,16	2,00	1.966
Territorio rurale	1.515	Verde	38.254,51	-	25,25	9,00	13.6350
		Parcheggi	5.142,38	-	3,39	2,50	3.787,50
		Istruzione	-	-	-	4,50	6.817,50
		Attrezzature	3.869,69	-	2,55	2,00	3.030
Totale comunale	14.091	Verde	295.808,32	57.800	20,99	9,00	126.810
		Parcheggi	74.255,55	10.985	5,27	2,50	35.227,50
		Istruzione	38.414,53	2.350	2,73	4,50	63.409,50
		Attrezzature	73.645,61	1.350	5,23	2,00	28.182
		Totale	476.405,67	66.735	33,81	18,00	253.638

L'unica dotazione che non risulta soddisfatta è quella inerente le aree da destinare all'istruzione. E' da tenere presente, tuttavia, che il DI 1444/1968 definisce una dotazione complessiva di spazi pubblici pari a 18 mq/abitante, che "di norma" si articola nelle dotazioni indicate dallo stesso decreto per verde, parcheggi, istruzione e attrezzature. Non è pertanto obbligatorio osservare lo standard di 4,50 mq/abitante di spazi pubblici destinati all'istruzione, quanto piuttosto osservare lo standard complessivo di 18 mq/abitante, da ripartire tra le quattro tipologie di spazi pubblici sulla base delle esigenze locali.

La dotazione di standards residenziali del RU si muove decisamente, del resto, verso lo scenario prefigurato dal PS come obiettivo di lungo periodo e nella dotazione complessiva/abitante, così come in diverse dotazioni specifiche (verde, istruzione + attrezzature), addirittura la supera:

Tipologia standards	Dotazioni standards RU (per 14.091 abitanti)		Dotazioni standards PS (per 14.643 abitanti)	
	mq	mq/abitante	mq	mq/abitante
Verde	295.808,32	20,99	187.650	12,81
Parcheggi	74.255,55	5,27	143.000	9,77
Istruzione/Attrezzature	112.060,14	7,96	104.800	7,16
Totale	476.405,67	33,81	435.450	29,74

Il primo RU, pertanto, è capace di soddisfare le dotazioni di standards residenziali previsti dal PS nel suo complesso.

Ai fini della qualità urbana, la previsione di servizi pubblici non deve soddisfare solo parametri quantitativi, ma anche quelli qualitativi (caratteristiche ecologiche, formali e funzionali; dislocazione territoriale; relazioni sistemiche interne e con l'esterno).

La localizzazione degli spazi pubblici deve essere pertanto strategica e funzionale alle esigenze abitative. A tale fine il RU prevede un sistema integrato e continuo di aree verdi che, pur assolvendo funzioni diverse (varchi, parchi lineari di corredo stradale, verde di rigenerazione dei tessuti urbani, piazze alberate, aree attrezzate per il passeggio, aree verdi per il gioco e lo sport), costituisce nel complesso una rete ecologica di livello locale. Il RU localizza inoltre i parcheggi pubblici

³¹ La popolazione totale è data dalla sommatoria della popolazione residente al 31.12.2008, della popolazione derivante dalla realizzazione degli interventi in corso di attuazione e infine dalla popolazione derivante dalla realizzazione degli interventi previsti dal RU.

³² Interni alle "Aree di nuovo impianto (Tn)".

in posizioni strategiche, prevedendo aree di sosta con funzioni differenziate (da sottoporre a gestione differenziata per residenti e turisti) all'ingresso dei centri abitati, in prossimità dei porti, all'interno dei tessuti urbani e, lungo la viabilità di gronda, a ridosso delle aree urbane centrali.

Per contribuire alla qualificazione formale degli ambiti urbani, il RU disciplina dettagliatamente i *“Servizi pubblici di interesse locale”*, prevedendone una articolazione tipologica che ne definisce le prestazioni qualitative e i caratteri costruttivi.

5.2.1.d Sintesi di valutazione

5.2.2 Infrastrutture per la mobilità

5.2.2.a Condizione di stato

La principale infrastruttura viaria del territorio comunale è costituita da un arco formato dalla SP n°161 “Porto Santo Stefano” e dalla SP n°2 “Porto Ercole”, sul quale, in località Terra Rossa e Santa Liberata, si innestano i principali accessi dall'esterno.

Dal centro abitato di Porto Santo Stefano, in direzione nord – occidentale, e dal centro abitato di Porto Ercole, in direzione sud – occidentale, si diparte la Strada Panoramica, che mostra capacità di completare l'anello della viabilità principale del promontorio, ma che versa in condizioni di degrado e di scarsa sicurezza lungo un significativo tratto nel settore sud orientale.

A integrazione della viabilità principale sta la viabilità di penetrazione, costituita dalla SP n°77 “Convento”, che collega la SP n°161 con gli impianti di radio – trasmissione posti in località “Telegrafo”.

Le maggiori criticità del sistema stradale sono riconducibili ai seguenti punti:

- la viabilità di accesso ai centri abitati di Porto Santo Stefano e Porto Ercole risulta inadeguata a sopportare i flussi di traffico nei periodi di maggiore affluenza turistica;
- la viabilità interna ai centri abitati di Porto Santo Stefano e Porto Ercole è caratterizzata da una strada principale di attraversamento, sulla quale confluiscono le strade dei singoli settori urbani, che, spesso prive di altri sbocchi, presentano sezioni variabili e irregolari e non risultano collegate tra loro, rendendo fragile e inefficiente la struttura urbana;
- la viabilità interna all'insediamento artigianale del Campone risulta inadeguata e incapace di sopportare il transito dei mezzi e delle merci ingombranti in uso alle aziende presenti;
- la viabilità che serve il centro abitato di Pozzarello non è capace di assicurare una accessibilità adeguata dalla SP n°161 e una sufficiente distribuzione nel tessuto urbano interno;
- i due bracci percorribili della Strada Panoramica mancano di un collegamento adeguato, con conseguente difficile percorribilità lungo il perimetro del promontorio.

I centri abitati sono privi di sistemi per la mobilità alternativa (ciclabile e pedonale).

I percorsi pedonali, ove presenti, sono episodici e non formano un sistema capace di incentivare spostamenti alternativi.

Nelle aree centrali urbane sono presenti, d'altra parte, aree pedonali che rivestono un ruolo strategico per la fruizione dei centri abitati e che costituiscono elementi di forte identità nel paesaggio urbano. Porto Santo Stefano, in particolare, può contare sul Lungomare dei Navigatori, su Piazza dei Rioni e sul sistema di scalinate trasversali; Porto Ercole sulla passeggiata di lungomare.

5.2.2.b Pressioni

L'attuazione del RU non determina impatti negativi o pressioni sull'attuale sistema delle infrastrutture per la mobilità, che anzi viene riorganizzato e razionalizzato.

5.2.2.c Tutele – mitigazioni – effetti positivi

Il RU considera obiettivo prioritario il completamento, la riorganizzazione e la gerarchizzazione del sistema viario esistente. Esso prevede pertanto:

- In ambito urbano:
 - la realizzazione di uno stralcio funzionale della viabilità di gronda nel centro abitato di Porto Santo Stefano, al fine di razionalizzare il traffico veicolare e decongestionare le aree urbane centrali;
 - l'adeguamento della sezione stradale di via del Campone a Porto Stefano, al fine di renderla maggiormente funzionale al passaggio dei mezzi di trasporto utilizzati dalle attività artigianali presenti;
 - la realizzazione di uno stralcio funzionale della viabilità di gronda e di tratti viari sotto il colle di Forte Filippo, a Porto Ercole, al fine di razionalizzare il traffico veicolare, decongestionare le aree urbane centrali e rafforzare il collegamento tra il centro abitato consolidato e le espansioni urbane recenti;
 - la regolarizzazione di numerosi tratti viari interni ai tessuti urbani esistenti al fine di favorire la gerarchizzazione del sistema viario.

- In territorio rurale:
 - la realizzazione del corridoio multimodale (attraverso il recupero del sedime della ex ferrovia Orbetello – Porto Santo Stefano) quale opera infrastrutturale che permette di ottimizzare l'accesso ai centri abitati e il loro collegamento, incentivando forme di mobilità alternative come il trasporto pubblico e la mobilità ciclabile;
 - la possibilità di adeguare la sede carrabile della viabilità extraurbana esistente;
 - la messa in sicurezza della Strada panoramica;

All'interno degli ambiti urbani il RU prevede un sistema di percorsi pedonali continui, che connette punti strategici e, in particolare, spazi pubblici e luoghi con emergenze architettoniche o paesaggistiche. Prevede inoltre la realizzazione di piste ciclabili e, in particolare, della pista ciclabile su sede protetta che collega Porto Santo Stefano a Porto Ercole, quale componente specifica del corridoio multimodale.

Il RU definisce una precisa disciplina per i caratteri costruttivi delle infrastrutture per la mobilità, volta a guidare l'inserimento ambientale e paesaggistico delle nuove infrastrutture.

5.2.2.d Sintesi di valutazione

5.2.3 Rete acquedottistica

5.2.3.a Condizione di stato

Le risorse idriche di cui dispone il comune di Monte Argentario sono legate a due diversi sistemi di approvvigionamento: endogeno ed esogeno.

L'approvvigionamento endogeno è garantito dai pozzi e dalle sorgenti ad uso acquedottistico presenti all'interno del territorio. I dati per l'anno 2008 possono essere così sintetizzati³³:

TIPO	NOME	Acqua prelevata (mc/anno)
POZZI	Cacciarella	62.190
	Cannatelli	
	Carpina	
	Consani	
	Santa Potenziana	

³³ Dati forniti Acquedotto del Fiora SpA.

SORGENTI	Appetito	472.228
	Carpina	
	San Pietro	
	Torre dell'Acqua	
TOTALE		534.418

In totale nel comune di Monte Argentario sono presenti 248 punti di captazione idrica censiti (pubblici e privati)³⁴, che quasi esclusivamente insistono su corpi idrici sotterranei. Le captazioni sono finalizzate in gran parte ad usi domestici (60%) mentre la parte rimanente viene utilizzata per usi potabili (16,1%), irrigazione (13,3%), scorte idriche e altro (10,6%). Ad oggi non sono disponibili i dati relativi alle portate di tutti i punti di captazione.

L'approvvigionamento idrico derivante dalle risorse esogene è pari a 2.995.920 mc/anno e deriva dai serbatoi di Poggio Colombi e di Albinia, nel comune di Orbetello.

Le risorse idriche sono gestite dall' Acquedotto del Fiora Spa, gestore unico del servizio idrico integrato dell'AATO (Autorità di Ambito Territoriale Ottimale) n°6 – Ombrone.

Le rete a servizio del comune di Monte Argentario ha le seguenti caratteristiche:

- Rete esterna – sviluppo lineare: 20.890 m;
- Rete interna – sviluppo lineare: 81.000 m;
- Impianti di trattamento: n°1
- Serbatoi: n°7³⁵;
- Impianti di sollevamento: n°7³⁶

La capacità attuale delle rete acquedottistica può essere sintetizzata nel modo seguente³⁷:

TIPO		QUANTITA' (mc/anno)
Acqua immessa nella rete	Acqua prelevata da fonti endogene immessa in rete ³⁸	527.831
	Acqua potabile prelevata da altri sistemi	2.995.920
	Acqua potabile immessa in rete	3.523.751
Acqua utilizzata o persa per ordinaria gestione delle reti	Acqua potabile erogata e non fatturata	6.048
	Acqua potabile persa per manutenzione e disservizi	110.005
	Acqua potabile fatturata	951.699
Acqua persa	Perdite globali	2.572.052 (73%)
	Perdite reali	2.455.999 (69%)

L'elemento di maggiore criticità della rete è rappresentato dal quantitativo di perdite dovute all'obsolescenza delle reti e ad allacciamenti abusivi, che causano la non disponibilità di gran parte della risorsa immessa.

A tale proposito, recentemente l'Acquedotto del Fiora Spa ha concluso lo studio idraulico sul sistema acquedottistico del comune, al fine di definire un programma di interventi volto a individuare le perdite, a risanare o sostituire la rete e a ottimizzarne le prestazioni.

Inoltre si evidenzia:

Acqua potabile immessa in rete mediamente al giorno (l/giorno)	9.654.112
Acqua potabile immessa in rete mediamente al giorno (l/giorno) con obiettivo riduzione perdite al 30%	6.757.878

In merito alla qualità delle acque erogate, i campionamenti per il controllo vengono effettuati dall' Acquedotto del Fiora (con le frequenze previste dal D.Lgs 31/2001) presso il punto di prelievo Piazzale del Valle a Porto Santo Stefano. I valori riportati nella tabella sottostante esprimono i valori medi riscontrati nei campionamenti effettuati nel 2008; da essi si deduce un buon grado di qualità dell'acqua erogata³⁹:

³⁴ Fonte: SIRA, Catasto utenze del demanio idrico.

³⁵ I serbatoi presenti in comune di Monte Argentario: Spaccabellezze, La Grotta, La Fortezza, Le Crocine, Poggio Wongher, Le Bicche, Terrarossa.

³⁶ San Pietro, La Grotta 1, La Grotta 2, Campone, Pozzarello, Poggio Wongher, Panoramica.

³⁷ I dati forniti da Acquedotto del Fiora Spa si riferiscono all'anno 2008.

³⁸ Il quantitativo di acqua immessa in rete derivante da fonti endogene è data dal quantitativo totale disponibile a cui viene sottratta la quantità persa per trattamento, pari a 6.588 mc/anno.

³⁹ Fonte Acquedotto del Fiora Spa.

Parametro	Unità di Misura	Valore medio su base annua	Valore di parametro D.Lgs. 31/01
Concentrazione ioni idrogeno (pH)	Unità pH	7,5	≥ 6.5 ≤ 9.5
Conducibilità elettrica	microS/cm a 20°C	1240	2500
Residuo fisso a 180°C	mg/l	886	1500 (Valore massimo consigliato)
Durezza totale	°F	49	15-50°F (Valori consigliati)
Nitrati	mg/l	11	50
Nitriti	mg/l	< 0.05	0,50
Ammonio	mg/l	< 0.1	0,50
Cloruri	mg/l	241	250
Fluoruri	mg/l	< 0.1	1,50
Sodio	mg/l	128	200
Solfati	mg/l	102	250

E' da tenere presente, tuttavia, che la qualità delle acque sta subendo un progressivo peggioramento, accentuato nei periodi estivi di massimo consumo, per la presenza di valori elevati di cloruri e di solfati; il deterioramento della risorsa è dovuto in particolare all'ingressione del cuneo salino causato dai consistenti emungimenti effettuati sulla costa e alla risalita di acque profonde di tipo fossile.

5.2.3.b Pressioni

L'attuazione del Regolamento Urbanistico comporterà un incremento della popolazione residente e un incremento dei posti letto nelle strutture ricettive. Pertanto è necessario verificare se la disponibilità della risorsa idrica attuale è sufficiente a soddisfare le nuove esigenze⁴⁰.

La popolazione prevista dal RU attraverso i nuovi carichi insediativi risulta composta:

POPOLAZIONE RESIDENTE	Popolazione al 31.12.2008	12.990
	Popolazione prevista a seguito di interventi in corso di realizzazione	713
	Popolazione prevista dal RU ⁴¹	388
	Totale popolazione residente	14.091
POPOLAZIONE FLUTTUANTE	Popolazione presunta nelle seconde case⁴²	13.472
	Posti letto nelle strutture ricettive al 2008	2.116
	Posti letto previsti a seguito di interventi in corso di realizzazione	114
	Posti letto previsti dal RU ⁴³	345
	Totale posti letto	2.575
Totale generale popolazione presente		30.138

⁴⁰ Il fabbisogno idrico viene calcolato prendendo come riferimento:

- Popolazione residente (popolazione residente al 31.12.2008 e incremento derivante dall'attuazione del RU);
- Popolazione fluttuante:
 - La popolazione delle seconde case calcolata sulla base dell'incremento di produzione di rifiuti solidi urbani che si verifica nei periodi di massima pressione turistica;
 - La popolazione ospite che corrisponde al numero di posti letto delle strutture ricettive (posti letto al 31.12.2008 e incremento derivante dall'attuazione del RU).

⁴¹ Attraverso interventi di nuova edificazione, recupero del patrimonio edilizio esistente e cambio di destinazione d'uso.

⁴² La popolazione delle seconde case viene desunta dalla differenza tra la punta massima di popolazione presente sul territorio, calcolata prendendo come riferimento i dati statistici di smaltimento dei rifiuti, e il valore della popolazione residente a cui si sommano gli ospiti delle strutture ricettive. Dall'analisi dei dati sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani nel periodo 2005-2008, si è riscontrato che il mese con maggior produzione di rifiuti è agosto, mentre quello con minor produzione è febbraio. In media nel mese di agosto la popolazione subisce un incremento pari al 220%. Pertanto la popolazione delle seconde case sarà:

Popolazione residente al 2008	12.990
Popolazione nel mese di picco (220%)	28.758
Da cui si detrae:	
Popolazione strutture ricettive al 2008	2.116
Popolazione residente al 2008	12.990
Popolazione stimata nelle seconde case	13.472

⁴³ Attraverso interventi di nuova edificazione e cambi di destinazione d'uso assumendo lo standard di 100 mc a posto letto.

I principali parametri di riferimento relativi al fabbisogno della risorsa idrica sono ripresi dagli strumenti urbanistici sovraordinati: Piano Strutturale (PS), Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia (PTCP) di Grosseto e Piano d'Ambito dell'AATO n°6 – Ombrone.

Il PS, all'articolo 45 "Disposizioni per la gestione delle reti infrastrutturali", punto C "Reti idriche", recita:

"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."

Inoltre, all'articolo 48, dispone:

"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"

Quindi il PS prevede che il primo RU debba garantire alla popolazione residente e fluttuante presente nelle UTOE 1, 2 e 3 (corrispondenti approssimativamente ai centri abitati principali⁴⁴) una disponibilità idrica pari a 150 l/giorno/persona per usi potabili, mentre alla popolazione delle altre UTOE (corrispondenti approssimativamente al territorio rurale) una disponibilità idrica pari a 150 l/giorno/persona per usi potabili e 200 l/giorno/persona per usi civili.

Il PTCP, alla Scheda 3 "Uso e gestione della risorsa idrica", punto a) "Parametri per il dimensionamento della crescita insediativa", recita:

"Ai fini delle valutazioni di sostenibilità si forniscono a titolo indicativo i seguenti parametri da utilizzare nel calcolo della dotazione minima necessaria al corretto funzionamento del sistema insediativo:

- *300 litri giornalieri pro capite per la popolazione residente;*
- *200 litri giornalieri pro capite per la popolazione ospite (intesa come differenza fra la punta massima di popolazione presente, come risultante dalle statistiche di smaltimento dei rifiuti solidi urbani, e il dato ufficiale relativo alla popolazione residente)."*

Il Piano d'Ambito indica quale obiettivo per la gestione delle reti idriche una dotazione di 403 l/ab/giorno per la popolazione residente e 200 l/ab/giorno per la popolazione fluttuante, che corrispondono ad un fabbisogno idrico annuo di 2.100.999 mc. I suddetti quantitativi dovranno essere resi disponibili al 3°, 13° e 20° anno di gestione.

La disponibilità idrica per le utenze previste dal RU, secondo quanto prescritto dal PS, può essere sintetizzata nel seguente schema:

FABBISOGNO IDRICO GIORNALIERO SECONDO LE QUANTITA' MINIME PRESCRITTE DAL PIANO STRUTTURALE (l/giorno)				
Tipo popolazione	Popolazione	Fabbisogno per usi potabili giornalieri (150 l/g*ab) in l/g	Fabbisogno per usi civili giornalieri (200 l/g*ab) in l/g	Totale fabbisogno in l/g
Popolazione residente	14.091	2.113.650	2.818.200	4.931.850
Popolazione delle seconde case	13.472	2.020.800	2.694.400	4.715.200
Popolazione ospite	2.575	386.250	515.000	901.250
Totale generale l/g		4.520.700	6.027.600	10.548.300

Il dato ricavato permette di individuare il picco massimo di pressione sulla risorsa idrica, ipotizzando che sul territorio comunale siano presenti contemporaneamente tutta la popolazione fluttuante e tutta la popolazione residente.

⁴⁴ In realtà i centri abitati individuati dal RU e per i quali è possibile calcolare la popolazione presente sono estremamente più contenuti rispetto alle UTOE individuate dal PS. Secondo quanto prescritto dal PS la popolazione a cui assicurare i soli 150 l/giorno è maggiore rispetto alla popolazione assunta per la verifica delle previsioni del RU.

Considerato altresì che il piano strutturale prescrive, per il primo RU, una disponibilità di soli 150 l/giorno/ abitante nei centri abitati e di 350 l/giorno/ abitante nel territorio rurale, i dati sul fabbisogno idrico giornaliero nel giorno di picco possono essere trasformati nel seguente modo:

	Popolazione residente e fluttuante totale ⁴⁵	Fabbisogno idrico minimo da garantire 150 l/giorno persona per usi potabili	Fabbisogno idrico minimo da garantire 200 l/giorno persona per usi civili
Centri abitati	25.736	3.860.400	-
Territorio rurale	4.402	660.300	880.400
Totale	30.138	4.520.700	880.400
Totale generale	30.138	5.401.100	

Il fabbisogno idrico nel giorno di massima pressione sulla risorsa idrica risulta pertanto largamente soddisfatto.

Il fabbisogno idrico totale annuo per usi potabili e civili, da garantire secondo quanto prescritto dal PS, può essere calcolato ipotizzando una situazione verosimile che preveda la presenza della popolazione fluttuante per circa 80 giorni/anno⁴⁶. Ne deriva un fabbisogno annuo pari a:

FABBISOGNO IDRICO ANNUO SECONDO LE QUANTITA' MINIME GIORNALIER PRESCRITTE DAL PIANO STRUTTURALE (mc/anno)			
Tipo popolazione	Popolazione	Fabbisogno annuo per usi potabili (residenti per 365 gg, seconde case per 80 gg e ospiti per 80 gg) mc/anno	Fabbisogno annuo per usi civili (residenti per 365 gg, seconde case per 80 gg e ospiti per 80 gg) mc/anno
Popolazione residente	14.091	771.483	1.028.643
Popolazione delle seconde case	13.472	161.664	215.552
Popolazione ospite	2.575	30.900	41.200
Totale		964.047	1.285.395
Totale generale		2.249.442	

La quantità di acqua immessa sembra capace di soddisfare le esigenze idriche annue prescritte dal PS, sia in condizione di massima efficienza della rete acquedottistica sia considerando un quantitativo di perdite pari al 30%.

La valutazione della disponibilità idrica per le utenze previste dal RU, secondo quanto prescritto dal PTCP, può essere sintetizzata nel seguente schema:

FABBISOGNO IDRICO GIORNALIERO SECONDO LE QUANTITA' MINIME PRESCRITTE DAL PTCP di Grosseto (l/g)				
Tipo popolazione	n° abitanti	Fabbisogno per popolazione residente (300 l/g*ab) in l/g	Fabbisogno per popolazione ospite (200 l/g*ab) in l/g	Totale fabbisogno in l/g
Popolazione residente	14.091	4.227.300	-	4.227.300
Popolazione delle seconde case	13.472	-	2.694.400	2.694.400

⁴⁵ I dati sulla popolazione sono stati articolati nel seguente modo:

Località	Residenti			Popolazione delle seconde case distribuita in % rispetto ai residenti	Ospiti			Totale
	Al 2008	Derivanti dall'attuazione di PA vigenti	Derivanti dall'attuazione del RU		Al 2008	Derivanti dall'attuazione e di PA vigenti	Derivanti dall'attuazione del RU	
Porto Santo Stefano e Pozzarello – UTOE 1	8.466	374	264	8.703	439	-	180	18.426
Porto Ercole – UTOE 3	3.069	317	124	3.354	167	114	165	7.310
Territorio rurale – Altre UTOE	1.455	22	-	1.415	1.510	-	-	4.402
Totale	12.990	713	388	13.472	2.116	114	345	30.138

⁴⁶ Per i turisti che occupano i posti letto nelle strutture ricettive il parametro di 80 giorni/anno è stato ricavato dividendo le presenze turistiche totali al 2008, pari a 150.160 unità, per il numero di posti letto totali al 31.12.2008, pari a 2.087 unità. Ne risulta una presenza media pari a 76 giorni/anno, arrotondata cautelativamente a 80 giorni/anno. Per la popolazione delle seconde case è stata stimata la presenza durante un intero mese di vacanza e durante la metà dei week end annuali.

Popolazione ospite	2.575	-	515.000	515.000
Totale generale	30.138	4.227.300	3.209.400	7.436.700

Il fabbisogno giornaliero nei giorni di massima pressione insediativa risulta soddisfatto se teniamo in considerazione la disponibilità idrica attuale in condizioni di massima efficienza della rete, mentre se decurtiamo tale disponibilità del 30% dovuto alle perdite, si rileva una ipotetica carenza di circa 680 mc di acqua.

Il fabbisogno idrico annuo in una condizione verosimile di presenze sul territorio, secondo quanto prescritto dal PTCP, risulta essere:

FABBISOGNO IDRICO ANNUO SECONDO LE QUANTITA' MINIME GIORNALIERE PRESCRITTE DAL PTCP di Grosseto (mc/anno)				
Tipo popolazione	n° abitanti	Fabbisogno per popolazione residente (mc/anno) su 365 giorni all'anno	Fabbisogno per popolazione ospite (mc/anno) su 80 giorni all'anno	Totale fabbisogno in mc/anno
Popolazione residente	14.091	1.542.965	-	1.542.965
Popolazione delle seconde case	13.472	-	215.552	215.552
Popolazione ospite	2.575	-	41.200	41.200
Totale generale	30.138	1.542.965	256.752	1.799.717

Il fabbisogno idrico annuo da garantire secondo quanto prescritto risulta largamente soddisfatto dalla disponibilità idrica attuale.

Si ritiene opportuno sottolineare che, nel calcolo della disponibilità idrica attuale, non è stata considerata la quantità di acqua di riutilizzo derivante dal depuratore di Terra Rossa e destinata al comune di Monte Argentario per usi civili, che contribuirebbe notevolmente a ridurre l'emungimento dall'acquedotto.

Nonostante gli impianti e le reti di distribuzione del depuratore si trovino in condizione di efficienza e risultino capaci di garantire notevoli quantità di acqua, nessuna utenza risulta attualmente usufruirne seppur allacciata.

Per capire il ruolo che il depuratore riveste ai fini del risparmio idrico si riportano alcuni dati progettuali, circa le acque di riutilizzo:

Comune	Portata massima acqua di riutilizzo
Monte Argentario	Porto Santo Stefano 140,60 mc/h
	Porto Ercole 80,80 mc/h
	Golf 140,80 mc/h
Orbetello	80,80 mc/h
Totale	443 mc/h

Potenzialmente il depuratore di Terra Rossa potrebbe garantire una disponibilità di acque depurate da destinare al comune di Monte Argentario pari a 362,20 mc/h, che corrispondono a 8.692.800 l/giorno, quantitativo decisamente consistente se rapportato alle esigenze idriche comunali.

Ovviamente è necessario tenere in considerazione che la quantità di acqua depurata dipende dalla quantità di reflu che arriva al depuratore e che tale quantità attualmente è pari a circa 300 mc/h (sia proveniente da Orbetello che da Monte Argentario) contro i 600 mc/h potenziali; il depuratore quindi non lavora al massimo delle possibilità e il quantitativo di acqua disponibile è inferiore.

E' comunque lecito ritenere che i picchi massimi di fabbisogno idrico giornaliero potrebbero essere abbattuti notevolmente tenendo in considerazione la disponibilità di acqua derivante dal depuratore e da destinare ad usi civili.

Il depuratore è infrastruttura strategica per il comune di Monte Argentario e lo sfruttamento delle acque depurate potrebbe contribuire a scongiurare un eventuale crisi del sistema acquedottistico. Di conseguenza, opportunamente il RU prescrive che i PA, relativi ai complessi sportivi di Val di Prato e delle Piane, così come i piani dei porti, prevedano obbligatoriamente l'allacciamento alla condotta di acque reflue del depuratore di Terra Rossa per gli usi non potabili.

In generale il RU, al fine di garantire il quantitativo di risorsa idrica anche nei giorni di picco, subordina l'attuazione degli interventi nelle aree di nuovo impianto alla realizzazione delle opere di accumulo per i volumi di compenso che il Gestore del Servizio Idrico Integrato e gli altri Enti preposti riterranno opportuno prevedere; tali opere dovranno essere definite e dimensionate caso per caso in funzione del carico insediativo e delle destinazioni d'uso previste dal RU nei singoli comparti.

La valutazione della disponibilità idrica per le nuove utenze previste dal RU, secondo quanto prescritto dal Piano d'Ambito AATO n°6, può essere sintetizzata nel seguente schema:

FABBISOGNO IDRICO GIORNALIERO SECONDO LE QUANTITA' MINIME PRESCRITTE DAL PIANO D'AMBITO AATO n°6 (l/g)				
Tipo popolazione	n° abitanti	Fabbisogno per popolazione residente (403 l/g*ab) in l/g	Fabbisogno per popolazione ospite (200 l/g*ab) in l/g	Totale fabbisogno in l/g
Popolazione residente	14.091	5.678.673	-	5.678.673
Popolazione delle seconde case	13.472	-	2.694.400	2.694.400
Popolazione ospite	2.575	-	515.000	515.000
Totale generale	30.138	5.678.673	3.209.400	8.888.073

FABBISOGNO IDRICO GIORNALIERO SECONDO LE QUANTITA' MINIME PRESCRITTE DAL PIANO D'AMBITO AAATO n°6 (mc/anno)				
Tipo popolazione	n° abitanti	Fabbisogno per popolazione residente (mc/anno)	Fabbisogno per popolazione ospite (mc/anno) calcolato su 80 giorni annui	Totale fabbisogno in mc/anno
Popolazione residente	14.091	2.072.716	-	2.072.716
Popolazione delle seconde case	13.472	-	215.552	215.552
Popolazione ospite	2.575	-	41.200	41.200
Totale generale	30.138	2.072.716	256.752	2.329.468

La disponibilità idrica attuale, considerato il raggiungimento dell'obiettivo di riduzione delle perdite al 30%, è sufficiente a soddisfare i fabbisogni idrici annui stimati dal Piano d'Ambito dell'AATO n°6 "Ombrone"; risulta invece inadeguata a soddisfare i picchi giornalieri con una carenza di circa 2.100 mc. Al proposito valgono le stesse considerazioni espresse per la verifica di disponibilità idrica prescritta dal PTCP di Grosseto.

5.2.3.c Tutele – mitigazioni – effetti positivi

Per gli interventi di trasformazione territoriale sottoposti a PA, il RU prevede che siano preventivamente verificate le seguenti condizioni:

- *“la quantità di acqua disponibile deve essere sufficiente a soddisfare il fabbisogno delle utenze esistenti e di quelle previste dai nuovi insediamenti, stimato, in coerenza con le disposizioni del PS, in 150 litri/persona/giorno per usi potabili negli ambiti urbani e nel sistema insediativo rurale comprensivo delle aree a prevalente carattere residenziale e delle aree a prevalente carattere turistico-residenziale Rt1 (Costa delle Olive, Pianone Basso), Rt2 (Pianone Alto, Le Miniere, Poggio Pertuso) e in 350 litri/persona/giorno (150 litri per usi potabili e 200 litri per usi civili) nella restante parte del territorio comunale. Il risultato di tale verifica deve risultare da una specifica certificazione rilasciata dall'AATO competente per territorio, che costituisce parte integrante del PA”;*
- *“le necessità idriche per l'irrigazione di aree verdi, anche ad uso sportivo e/o ricreativo, e per le esigenze industriali e/o artigianali (acque antincendio, di processo, di lavaggio, ecc.) devono essere assolte prioritariamente attraverso la realizzazione di reti duali e attraverso il recupero delle acque di pioggia e delle acque reflue, nel rispetto delle disposizioni del D.M 02.05.2006 e s.m.i., evitando comunque modalità di riutilizzo che comportino contatti con alimenti, prodotti farmaceutici e/o cosmetici;”*

Per ogni area di nuovo impianto il RU prescrive che siano realizzate tutte le opere richieste dal gestore del servizio idrico integrato anche ai fini di un adeguato approvvigionamento idrico.

Inoltre il RU indica nelle NTA, articolo 9 “Parametri di qualificazione ambientale”, comma 5, le misure per il risparmio idrico che devono essere rispettate in caso di interventi edilizi, urbanistici e/o di trasformazione territoriale:

“5.1 Ferme restando le disposizioni della normativa nazionale e/o regionale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, dette misure definiscono le caratteristiche strutturali minime finalizzate al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche nei nuovi insediamenti, con particolare riguardo per quelli previsti nelle aree di nuovo impianto di cui alla Parte Quarta, Titolo III, delle presenti norme.”

5.2 I nuovi insediamenti dovranno essere dotati di reti idriche separate per gli usi potabili e per gli usi non potabili. A tale fine, al loro interno dovranno essere previsti sistemi di raccolta delle acque meteoriche, nonché, in presenza di strutture produttive, sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque reflue depurate.”

5.3 Il Regolamento edilizio comunale, in presenza di interventi che presuppongano nuove costruzioni o recupero del patrimonio edilizio esistente, dispone il ricorso a specifici sistemi di risparmio idrico, quali la riduzione e la regolazione della pressione idrica, nonché l'apposizione di contatori ad uso delle singole unità immobiliari.”

Il RU prevede infine, quale *attrezzatura e servizio di interesse generale*, la realizzazione dell'impianto di dissalazione della Soda, che costituisce un intervento strategico per il risparmio e l'uso sostenibile della risorsa idrica, concepito per sopperire agli eventuali deficit di acqua potabile.

5.2.3.d Sintesi di valutazione

5.2.4 Rete di smaltimento reflui

5.2.4.a Condizione di stato

La rete fognaria comunale è costituita da un collettore principale diviso in tre tratti distinti: tratto Porto Santo Stefano – Pozzarello, tratto Cala Galera – Porto Ercole e tratto Cala Galera – Pozzarello collegato al depuratore di Terrarossa.

Il collettore principale, che si snoda parallelamente alla costa nord – orientale, è di competenza del Commissario delegato per il risanamento della laguna di Orbetello, mentre la rete minore di convogliamento dei reflui è gestita dall' Acquedotto del Fiora Spa.

Gran parte della rete attuale è costituita da una tipologia mista; la rete duale è stata realizzata solo per gli insediamenti recenti.

I dati progettuali relativi alla capacità delle rete fognaria nel comune di Monte Argentario possono essere così sintetizzati:

- abitanti equivalenti: 18.500
- portata media 4.400 mc/giorno (185 mc/h) di cui:
 - 2.640 mc/giorno da Porto Santo Stefano (110 mc/h)
 - 1.800 mc/giorno da Porto Ercole (75 mc/h)⁴⁷

Non sono disponibili i dati relativi all'afflusso odierno di reflui nella rete.

Gli insediamenti localizzati nel settore occidentale e sud – occidentale non sono serviti da rete fognaria ma utilizzano fosse biologiche private e comprensoriali.

5.2.4.b Pressioni

L'incremento in termini di abitanti equivalenti previsto dal RU è pari a 733 unità (388 popolazione residente e 345 popolazione ospite).

⁴⁷ Le portate provenienti dal ramo di porto Ercole possono essere suddivise in due parti:

- Porto Ercole 1.200 mc/giorno (50 mc/h)
- Cala Galera 600 mc/giorno (25 mc/h)

Gli incrementi previsti produrranno complessivamente una portata media di refluo pari a:

$$Q_{\text{media}} = [(AE * 300 * 0,8)/1.000] \text{ mc/giorno} = [(733 * 300 * 0,8)/1.000] \text{ mc/giorno} = 176 \text{ mc/giorno}$$

e una portata massima pari a:

$$Q_{\text{max}} = [(AE * 300 * 0,8) * K/1.000] \text{ mc/giorno} = [(733 * 300 * 0,8) * 1,5/1.000] \text{ mc/giorno} = 264 \text{ mc/giorno}$$

Dove:

AE = abitanti equivalenti

300 l/ab*giorno = carico idrico assunto per ogni abitante

0,8 = coefficiente di afflusso in fogna

K = 1,5 = coefficiente per calcolo punta massima

Considerato che non sono disponibili dati sulla produzione di refluo attuale, non è possibile esprimersi attraverso dati precisi sulla sostenibilità degli incrementi derivanti dagli interventi edificatori previsti.

Considerato altresì, che la rete attuale non si trova in condizioni di massimo esercizio, che parte della popolazione non è collegata alla rete fognaria in quanto gestisce i reflui in modo autonomo, che le capacità potenziali della rete sono pari ad una portata di 4.440 mc/giorno, è plausibile ipotizzare che un incremento di portata massima di 264 mc/giorno sia sostenibile.

5.2.4.c Tutele – mitigazioni – effetti positivi

Il RU prescrive che per gli interventi sottoposti a PA siano verificate preventivamente, tra le altre, le seguenti condizioni:
“le capacità di smaltimento degli impianti di depurazione esistenti deve essere sufficiente a soddisfare anche i fabbisogni dei nuovi insediamenti; in caso contrario il PA dovrà farsi carico di assicurare autonomamente lo smaltimento dei reflui rispettando le disposizioni di legge;”

Il RU definisce inoltre (NTA, articolo 9 “Parametri di qualificazione ambientale”, comma 5) le misure per il risparmio idrico che devono essere rispettate in presenza di interventi di trasformazione territoriale:

“5.2 I nuovi insediamenti dovranno essere dotati di reti idriche separate per gli usi potabili e per gli usi non potabili. A tale fine, al loro interno dovranno essere previsti sistemi di raccolta delle acque meteoriche, nonché, in presenza di strutture produttive, sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque reflue depurate.”

5.2.4.d Sintesi di valutazione

5.2.5 Rete elettrica e di distribuzione del gas metano

5.2.5.a Condizione di stato

La rete di distribuzione dell’energia elettrica è costituita da un anello che corre parallelamente alla linea di costa, formato da un arco principale (in parte sotterraneo) che collega la cabina di trasformazione e smistamento di Terrarossa con Porto Santo Stefano e Porto Ercole. Da qui si dipartono linee aeree secondarie dirette verso l’interno, a servizio dei principali insediamenti e degli impianti radio – tv, e un arco secondario (linea aerea) che chiude l’anello correndo parallelamente alla costa occidentale e sud - occidentale.

La rete attuale non presenta particolari criticità, soprattutto per quanto riguarda la disponibilità di energia. Gli unici problemi si verificano all’interno dei centri storici, dove è problematico collocare impianti di trasformazione con conseguente difficoltà di nuovi allacciamenti.

Nel territorio comunale è prevista la realizzazione della rete di distribuzione del gas metano a servizio dei centri abitati di Porto Santo Stefano e di Porto Ercole. L'intervento è stato suddiviso in cinque lotti. Attualmente è in fase di completamento il primo lotto, che unisce Porto Santo Stefano con la condotta di adduzione sul tombolo della Giannella. In particolare è stata realizzata la condotta di adduzione Porto Santo Stefano – Giannella, per uno sviluppo di circa 4.000 ml, ed è in fase di completamento la rete di distribuzione, per uno sviluppo complessivo di 7.400 ml e con una potenzialità di 315 allacciamenti.

5.2.5.b Pressioni

Le pressioni derivanti dall'attuazione del RU sono riconducibili all'aumento dei consumi attuali.

Considerati i carichi urbanistici contenuti, le localizzazioni previste e le tipologie di attività ammesse si ritiene che l'attuazione del RU sia sostenibile dalla rete di distribuzione dell'energia elettrica e da quella di distribuzione del gas metano.

5.2.5.c Tutele – mitigazioni – effetti positivi

Il RU prescrive che per gli interventi sottoposti a PA siano verificate preventivamente, tra le altre, le seguenti condizioni: *“le necessità energetiche, salvo limitazioni legate ad esigenze di salvaguardia paesaggistica e imposte dagli enti preposti alla gestione delle aree vincolate, devono essere soddisfatte attraverso il ricorso a fonti energetiche rinnovabili (FER), così come disciplinate all'articolo 9 delle presenti norme”*.

5.2.5.d Sintesi di valutazione

5.2.6 Territorio rurale

5.2.6.a Condizione di stato⁴⁸

Il comune di Monte Argentario è, tra i comuni della provincia di Grosseto, uno di quelli che presenta la minore consistenza di superficie agricola utilizzata (SAU). La SAU è infatti pari a 395 ha⁴⁹, su 6.031 ha complessivi, con una incidenza del 6,55%. Se ne deduce lo scarso peso esercitato dall'agricoltura nell'economia e nel paesaggio locale.

Se negli anni '60 il territorio comunale era caratterizzato da una forte attività agricola, che rappresentava il motore economico locale, con il passare del tempo ha visto emergere attività legate a nuovi settori economico – produttivi, come il turismo e l'artigianato, con conseguente declino delle aree agricole, che spesso sono state convertite ad altri usi (usi turistici, ricreativi, ecc.).

Allo stato attuale il territorio rurale presenta una prevalente caratterizzazione naturale; oltre la metà della sua superficie territoriale è infatti occupata dal bosco, con prevalenza di macchia alta di leccio, circa il 30% da aree naturali, a vegetazione rada o assente, e meno del 20% da aree agricole.

Nella tabella sottostante si riportano i dati relativi all'utilizzo delle aree agricole:

Tipologia di utilizzo delle aree agricole	Superficie (ha)	Superficie (%)	Totale parziale (%)
Seminativo semplice	26	2,43	
Seminativo erborato	25,1	2,35	
Coltura orto – floro - vivaistica	3,4	0,32	

⁴⁸ Cfr. le indagini del Prof. Sergio Signanini per un progetto di sviluppo agricolo di Monte Argentario e le indagini naturalistiche del QCR del RU redatte da Nemo Srl.

⁴⁹ Cfr. Censimento dell'agricoltura 2000, Istat. Il territorio rurale non ha subito variazioni sostanziali dal censimento del 2000, pertanto si ritengono i dati capaci di restituire una scenario di riferimento attendibile.

Vigneto		17,9	1,67	
Frutteto		3,8	0,36	
Oliveto		169,2	15,81	
Prato da sfalcio e/o pascolo		37,7	3,52	
Sistema colturale e particellare complesso		69,2	6,47	
Elemento arboreo e/o arbustivo lineare o piccola superficie boscata (<0,2ha)		16,1	1,50	
Superfici terrazzate	Vigneto terrazzato	36,7	3,43	42,98
	Frutteto terrazzato	0,4	0,04	
	Oliveto terrazzato	247,9	23,17	
	Sistema colturale e particellare complesso terrazzato	174,8	16,34	
Superfici abbandonate	Vigneto abbandonato	21,2	1,98	22,59
	Frutteto abbandonato	0,1	0,01	
	Oliveto abbandonato	94,3	8,81	
	Incolto	126,2	11,79	
Totale aree agricole		1.070	100	

La coltura di maggior pregio è quella della vite, che copre complessivamente meno del 10% delle aree agricole, mentre quella maggiormente estesa è quella dell'olivo, che copre quasi il 48%.

Dalla tabella emergono inoltre due caratteristiche importanti del paesaggio agricolo: la prima riguarda la qualità paesaggistica e si esprime attraverso l'elevata diffusione di superfici terrazzate (più del 40% della superficie totale); la seconda riguarda la consistenza delle aree in stato di abbandono, che risultano pari a più del 20% e sono indice di un forte degrado del sistema.

Le aree agricole sono localizzate prevalentemente intorno ai centri abitati principali (Campone di Porto Santo Stefano e entroterra di Porto Ercole), nella pianura adiacente alla laguna nell'area delle Piane e nella costa sud – occidentale.

Relativamente alla struttura organizzativa e gestionale del territorio rurale, si evidenzia una forte frammentazione della proprietà fondiaria e la scarsa presenza di aziende strutturate⁵⁰.

5.2.6.b Pressioni

Si ritiene che l'attuazione del RU non determini effetti negativi sul sistema agricolo e sulla sua qualità.

5.2.6.c Tutele – mitigazioni – effetti positivi

Il RU persegue, quale obiettivo prioritario, il presidio territoriale, la qualità ambientale e paesaggistica, nonché il sostegno alle attività capaci di ottimizzare e vivacizzare l'attuale sistema economico e sociale, valorizzare le risorse territoriali presenti e destagionalizzare i flussi turistici.

In coerenza con tali obiettivi, il RU detta disposizioni sulle prestazioni funzionali degli edifici e degli spazi aperti, indicando le forme di utilizzazioni compatibili. In particolare ammette:

- *“funzioni finalizzate alla conservazione della natura e alla fruizione delle risorse naturali e storico-culturali compatibili con la conservazione delle risorse”;*
- *“funzioni agricole e forestali, nonché funzioni connesse con l'agricoltura e la forestazione”;*
- *“purché esercitate con utilizzazione del patrimonio edilizio esistente non agricolo, le funzioni integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione del territorio rurale così come specificate dalle presenti norme, nelle sezioni A e B, Capo II del presente Titolo, per i singoli ambiti del territorio rurale.”.*

Per incentivare le attività agricole e/o connesse all'agricoltura, il RU ammette, negli ambiti territoriali a prevalente carattere agricolo, la realizzazione di residenze agricole e di annessi stabili ad uso degli imprenditori agricoli professionali.

Il RU suddivide il territorio rurale in tre ambiti territoriali in relazione alle caratteristiche dominanti:

⁵⁰ Attualmente le aziende agricole sono prevalentemente di piccole dimensioni. Su circa 500 aziende registrate, infatti, solo una cinquantina sono organizzate in modo appropriato.

- ambiti territoriali a prevalente carattere naturale, En, al cui interno si prevede il mantenimento dei livelli di naturalità presenti, vietando le attività non compatibili, consentendo gli usi agricoli nelle aree utilizzate allo scopo, garantendo il sostegno alle attività di promozione e fruizione culturale del territorio.
- ambiti territoriali a prevalente carattere agricolo:
 - aree agricole di interesse primario Ea1: parti del territorio dove, per le caratteristiche morfologiche dei terreni e la presenza di grandi aziende professionali, si persegue la valorizzazione delle attività agricole tradizionali (viticoltura, olivicoltura, frutticoltura, orticoltura). Tali aree sono : Le Piane, Cala Grande, Capo d’Uomo e l’Olmo. Al loro interno vengono incentivate tutte le attività strettamente connesse al settore agricolo. Le nuove costruzioni sono ammesse solo a fronte del mantenimento di due unità colturali minime (sei per la realizzazione di centri interaziendali di servizio). Il permanere delle attività agricole viene inoltre garantito vietando il cambio di destinazione d’uso degli edifici agricoli.
 - aree con prevalente funzione agricola Ea2: parti del territorio caratterizzate da un forte frazionamento fondiario, in quanto gestite da piccole aziende o da agricoltori amatoriali. Al loro interno vengono incentivate le attività agricole, di promozione del territorio, di vendita dei prodotti locali (se esercitate da imprenditori agricoli). Le nuove costruzioni (residenza e annessi stabili) sono ammesse solo se ad uso delle aziende produttive e a fronte del mantenimento di due unità colturali minime.

Su buona parte del territorio rurale, il RU definisce il perimetro dell’ASDI (Ambito per lo sviluppo durevole dell’interno), quale strumento di gestione finalizzato a favorire sinergie tra gli operatori delle aree interne (agricoltura, ristorazione, ricettività, escursionismo, cultura, ecc.) e a organizzare una offerta integrata da proporre al turismo dei porti e della costa.

5.2.6.d Sintesi di valutazione

5.3 Sistema socio - economico

5.3.1 Economia

5.3.1.a Condizione di stato

L'economia del comune di Monte Argentario è fortemente legata alle sue peculiarità territoriali e in particolare al mare. Al mare sono associate infatti le attività più qualificate che riguardano la nautica e la pesca, con il relativo indotto, nonché le attività variegata che ruotano intorno al turismo balneare (strutture ricettive, commerciali, di ristoro, ricreative, ecc). Secondo i principali indicatori, la situazione economica attuale è stazionaria riguardo alla crescita e all'evoluzione del sistema e per molti aspetti rimane al di sotto della media provinciale⁵¹.

Per quanto riguarda il sistema imprenditoriale, le unità locali attive nel 2008⁵² possono essere divise in relazione al tipo di settore secondo le seguenti percentuali:

Settore primario	Settore secondario	Settore terziario	Altro
6,9 %	30 %	61,6 %	1,5 %

Il settore primario (agricoltura, caccia, silvicoltura e pesca) ha una scarsa incidenza sul sistema economico. Le relative unità locali attive sono dedicate per il 57% alle attività di pesca e per il 42% alle attività propriamente agricole.

La pesca per la presenza del mare, è ovviamente la protagonista del settore primario. Nei porti di Porto Santo Stefano e Porto Ercole sono attualmente autorizzati n°82 posti barca riservati alle unità di pesca⁵³ ed esistono aree destinate al mercato ittico. Le imprese del settore si sono organizzate attraverso società cooperative (in totale ne sono state istituite quattro, due a Porto Ercole e due a Porto Santo Stefano), che contribuiscono alla qualificazione e al sostegno delle imprese. Il settore lamenta problemi legati alla mancanza di strutture e spazi adeguati, nonché al coordinamento con le altre funzioni portuali.

La quota residua di unità locali attive del settore primario è legata alle attività agricole; tale quota evidenzia quanto l'agricoltura sia ad oggi un settore in forte crisi; le aziende strutturate di grandi dimensioni, capaci di raccordarsi al mercato sono poche. La maggior parte del territorio agricolo è pertanto gestito da una ampia pluralità di soggetti non professionali, solitamente costituiti da agricoltori amatoriali.

Ne consegue un elevato frazionamento della proprietà, che determina la difficoltà di attuare programmi coordinati sul territorio, il rischio di abbandono o di scarso presidio territoriale (con i rischi connessi di incendi, abusivismo, ecc.) e una gestione dei terreni economicamente non conveniente.

Nonostante le criticità evidenziate, i prodotti agricoli risultano di elevata qualità, soprattutto nel settore della viticoltura, che costituisce l'attività più redditizia.

Il settore secondario è uno dei principali motori dell'economia locale.

Le unità locali attive sono orientate maggiormente verso le "costruzioni" (54,5%) e verso la "fabbricazione di altri mezzi di trasporto"⁵⁴ (17,5%).

Il campo delle costruzioni è l'attività con maggior tasso di incidenza sul settore secondario, come del resto si può riscontrare in tutti i comuni della provincia di Grosseto a prescindere dalle peculiarità territoriali. Essa pertanto non è caratterizzante la struttura economica locale.

Il dato più interessante riguarda invece la quantità di unità locali attive nel settore della nautica (industria cantieristica). Questo è il settore maggiormente qualificato e qualificante del sistema economico e comprende imprese di lunga tradizione e di alta capacità lavorativa, che vantano maestranze e cantieri noti a livello internazionale.

⁵¹ Dal rapporto statistico del 2008 della provincia di Grosseto, il tasso di occupazione del comune di Monte Argentario si colloca nella fascia del 44/46% contro una media provinciale del 48,7%, mentre il PIL procapite si colloca nella fascia 18.000/22.000 euro contro una media provinciale pari a 25.170,36 euro.

⁵² Dati Camera di Commercio Industria Agricoltura e Artigianato.

⁵³ Il tipo di pesca attuato è pesca piccola a strascico.

⁵⁴ Alla definizione di "Fabbricazione di altri mezzi di trasporto" corrispondono: "Industria cantieristica: costruzioni navali e riparazioni navi e imbarcazioni", "Costruzioni di locomotive, anche da manovra, e di materiale rotabile ferroviario", "Costruzioni di aeromobili e di veicoli spaziali", "Fabbricazione di motocicli e biciclette", "Fabbricazione di altri mezzi di trasporto n.c.a".

Queste attività sono tra quelle capaci di inserirsi nelle sinergie auspiccate a livello territoriale dal RU, che vedono nel mare e nei porti l'input principale per il rilancio dell'economia locale. In quest'ottica le attività produttive della nautica sono quelle che maggiormente potranno contribuire a incrementare l'occupazione e rilanciare l'immagine di Monte Argentario.

Come dimostrano le percentuali di unità locali attive, l'economia comunale trova il suo grande punto di forza nel settore terziario. In particolare per il quantitativo di attività commerciali e ricettive presenti, che da sole costituiscono oltre il 50% del settore, a conferma della fortissima vocazione turistica del territorio.

Le attività di commercio al dettaglio sono concentrate quasi esclusivamente nelle aree centrali di Porto Santo Stefano e Porto Ercole, in corrispondenza dei punti di maggior affluenza turistica. Man mano che ci si allontana dal mare esse diminuiscono, lasciando spazio a tessuti urbani monofunzionali, a prevalente carattere residenziale. Gli insediamenti si caratterizzano pertanto per uno scarso equilibrio funzionale, che riduce la vivibilità dell'intero sistema.

5.3.1.b Pressioni

Si ritiene che l'attuazione del RU non determinerà pressioni o effetti negativi sull'attuale sistema economico, che anzi dovrebbe subire una scossa positiva dalla auspicata integrazione tra costa ed entroterra e dalla maggiore qualità ecologica, formale e funzionale dei centri abitati.

5.3.1.c Tutele – mitigazioni – effetti positivi

Gli interventi previsti dal RU puntano a favorire la promozione economica del territorio, attraverso il sostegno al settore agricolo, artigianale e turistico.

In particolare il RU, per quanto di propria competenza, mette in atto una strategia volta, da un lato, a individuare nel sistema insediativo gli spazi e le infrastrutture necessarie a garantire la permanenza e lo sviluppo delle attività in essere e, dall'altro, promuove le potenziali sinergie tra risorse territoriali e sistema economico – produttivo, onde creare nuove opportunità di sviluppo e favorire, soprattutto, la destagionalizzazione delle presenze turistiche, creando, di conseguenza, anche nuove opportunità di lavoro.

Nel settore primario il sostegno è rivolto in primo luogo alle aziende agricole, che, oltre a concorrere al presidio e alla qualità del paesaggio agricolo, hanno il ruolo strategico di vivacizzare l'offerta turistica e pertanto devono essere mantenute e incentivate.

Come già ricordato, poi, il RU prevede un "Ambito per lo sviluppo durevole dell'interno" (ASDI), quale strumento di promozione territoriale capace di integrare l'economia del promontorio con quella del mare. L'ASDI nasce dalla considerazione che l'immagine e l'economia dell'Argentario sono legate esclusivamente al mare e alla costa, con conseguenti pressioni estive insostenibili, mentre l'entroterra, pur caratterizzato da un'elevata qualità delle risorse naturali e storico – culturali e delle produzioni locali (soprattutto vino), risulta marginale all'economia locale e viene considerato quasi un "retro" rispetto ai centri abitati e alla costa. Di contro, la valorizzazione delle aree interne attraverso l'ASDI e la loro relazione con le aree costiere e con i porti potrebbe innescare processi virtuosi di sviluppo sostenibile delle risorse territoriali interne, facendole entrare a pieno titolo, pur nella specificità delle loro caratteristiche e con le cautele necessarie, nelle dinamiche locali.

Per il settore artigianale e industriale il RU prevede aree di nuovo impianto da destinare ad attività artigianali a Porto Santo Stefano (località Campone) e Porto Ercole (località Sgalera e Boccadoro); definisce la disciplina delle prestazioni qualitative dei tessuti a prevalente carattere produttivo per incrementarne la qualità morfologica, infrastrutturale e funzionale; prevede l'adeguamento di via del Campone (Porto Santo Stefano) per facilitare gli spostamenti dei mezzi di trasporto in uso alle aziende.

Nel settore terziario il RU persegue il potenziamento delle strutture ricettive e commerciali esistenti, destinando a tali funzioni circa la metà della superficie fondiaria prevista nelle aree di nuovo impianto.

In particolare prevede la realizzazione di tre nuove strutture alberghiere localizzate nei principali centri abitati e altre strutture commerciali, uffici o pubblici esercizi collocate in punti strategici del tessuto urbano (punti di accesso al centro abitato, aree residenziali ad eccessiva caratterizzazione monofunzionale, ecc.).

5.3.2 Società

5.3.2.a Condizione di stato

Secondo il “Rapporto demografico - 2009”, elaborato dalla Provincia di Grosseto analizzando i dati ISTAT del 2008, il comune di Monte Argentario è caratterizzato da un crescente ma contenuto aumento della popolazione residente, con una densità di popolazione per km² pari a 215,5 abitanti, di gran lunga superiore alla media provinciale.

L'incremento di popolazione sembra dovuto soprattutto ai movimenti immigratori, con un saldo positivo pari a 102 residenti e in costante aumento dal 2003 al 2008, con particolare riferimento alla nuova popolazione immigrata da paesi esteri.

Il saldo naturale risulta negativo (- 19 abitanti) ma ad esso corrisponde un tasso di mortalità pari a 10,9, tra i più bassi della provincia, che evidenzia una elevata qualità ambientale e sociale del territorio comunale.

Per quanto riguarda i caratteri della popolazione, appaiono significativi i seguenti indicatori:

- indice di anzianità (incidenza della popolazione anziana su quella giovane): 1,9 (media provinciale 2,18)
- indice di dipendenza (relazione tra persone non autonome e persone che teoricamente dovrebbero mantenerle): 56,5 (media provinciale 56,22)
- indice di ricambio (rapporto tra popolazione che sta uscendo dalle attività e popolazione che sta entrando in attività): 1,8 (media provinciale 1,73)
- indice di struttura (relazione tra popolazione attualmente in attività e quella che dovrà sostituirla in futuro): 119,8 (media provinciale 130)
- indice di mascolinità (rapporto tra numero di maschi e numero di femmine): 94,4 (media provinciale 92,42)

Gli indicatori sui caratteri della popolazione sono coerenti rispetto alla media provinciale e indicano soprattutto un progressivo invecchiamento della popolazione locale, dovuto, in linea con quanto sta accadendo in Italia, all'aumento della durata media della vita e alla diminuzione delle nascite.

Il quadro sociale non evidenzia particolari criticità, ma è necessario sottolineare che oltre alla popolazione residente il territorio comunale accoglie numerosissime presenze turistiche, che nel periodo estivo determinano il raddoppio della popolazione.

5.3.2.b Pressioni

Si ritiene che l'attuazione del RU non determinerà pressioni o effetti negativi sul sistema sociale.

5.3.2.c Tutele – mitigazioni – effetti positivi

Il RU è orientato a sostenere la società locale, anche attraverso:

- la realizzazione negli ambiti urbani di nuove residenze finalizzate a garantire una adeguata offerta abitativa, in linea con il trend demografico;
- la previsione di nuovi servizi pubblici per migliorare la qualità della vita nei centri abitati;
- l'incentivazione e il sostegno alle attività produttive locali (turistiche, ricettive, commerciali, artigianali, agricole) che sorreggono l'attuale sistema economico onde evitare o contenere i fenomeni di emigrazione dovuti a mancanza di opportunità lavorative;
- l'individuazione di opportune misure di tutela e di interventi strategici volti alla salvaguardia del sistema ambientale, sia in ambito insediativo che rurale, onde scongiurare il deterioramento delle risorse patrimoniali indispensabili a garantire una elevata qualità della vita.

6. Schede di valutazione delle aree di nuovo impianto previste dal RU

Per evidenziare eventuali incongruenze relative alla localizzazione e al dimensionamento delle aree di nuovo impianto previste dal RU, sono state predisposte, per ciascuna area, singole schede di valutazione.

Le schede sono così articolate:

- informazioni di carattere generale:
 - denominazione e individuazione territoriale dell'area
 - superficie territoriale
 - superficie fondiaria suddivisa per destinazione d'uso
 - altre superfici private
 - standards urbanistici (attrezzature per l'istruzione, attrezzature di interesse comune, parcheggi e verde)
 - volumetrie consentite

- fattibilità degli interventi:
 - fattibilità tecnica, in relazione alla pericolosità idraulica e geomorfologica che insiste sulle aree interessate;
 - fattibilità giuridico – amministrativa, in relazione a eventuali vincoli gravanti sull'area;
 - fattibilità economico – finanziaria, in relazione alle risorse finanziarie da attivare, con particolare riguardo alle risorse pubbliche.

- bilancio di sostenibilità degli interventi: in relazione ai principali sistemi di riferimento (ambientale, territoriale, socio – economico e salute umana) viene valutata la sostenibilità dell'intervento relazionando gli effetti negativi con i benefici attesi;

- interventi di mitigazioni degli impatti previsti e tutele: in relazione agli effetti negativi attesi a seguito dell'attuazione degli interventi, si indicano le misure di mitigazione e i provvedimenti di tutela previsti dal RU.

Per valutare la fattibilità degli interventi si utilizza la seguente scala di valutazione:

	Fattibilità tecnica, giuridico – amministrativa e/o economico – finanziaria elevata
	Fattibilità tecnica, giuridico – amministrativa e/o economico – finanziaria condizionata
	Intervento non attuabile per problemi tecnici, giuridico – amministrativi e/o economici

Per il bilancio di sostenibilità degli interventi si utilizza la seguente scala di valutazione:

	Bilancio effetti che evidenzia un grado ottimo di sostenibilità dell'intervento in relazione al sistema di riferimento
	Bilancio effetti che evidenzia un grado buono di sostenibilità dell'intervento in relazione al sistema di riferimento - l'entità degli effetti negativi prodotti può ritenersi trascurabile
	Bilancio effetti che evidenzia un grado sufficiente di sostenibilità dell'intervento in relazione al sistema di riferimento - opportuno individuare azioni di mitigazione degli effetti negativi prodotti
	Bilancio effetti che evidenzia un grado mediocre di sostenibilità dell'intervento in relazione al sistema di riferimento - indispensabile individuare azioni di mitigazione degli effetti negativi prodotti
	Bilancio effetti che evidenzia un grado insufficiente di sostenibilità dell'intervento in relazione al sistema di riferimento - opportuno ripensare e/o stralciare quanto previsto
	Effetti influenti rispetto al sistema di riferimento

Dati di carattere generale

Zona territoriale omogenea "B"

Superficie territoriale: 3.520 mq circa

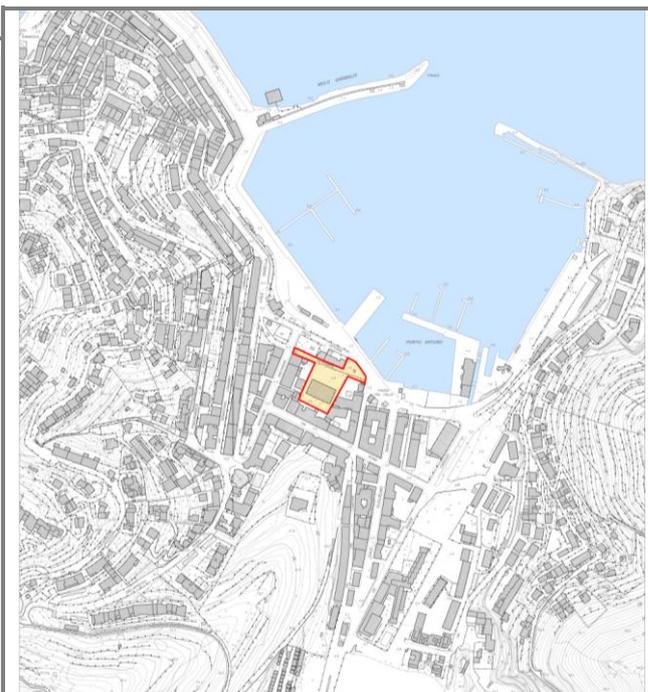
Superficie fondiaria: 2.450 mq circa

Posti auto: n. 300 di cui:

- pertinenziali posti barca: n.180
- pertinenziali residenza privata: n.50
- pubblici urbani: n.70

Spazi pubblici:

- verde: 250 mq
- strade
- parcheggi pubblici: n. 70 posti auto



Valutazione di fattibilità degli interventi

Tecnica:		Fattibilità idraulica e geologica
Giuridico – amministrativa:		Vincoli presenti: DLgs 42/2004 art.136 "Immobili ed aree dichiarate di notevole interesse pubblico" DLgs 42/2004 art. 142 "Aree tutelate per legge"
Economico – finanziaria:		Attuazione tramite Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata

Bilancio di compatibilità degli interventi rispetto ai principali sistemi di riferimento

Sistema ambientale		Effetti negativi:
		Effetti positivi:
Sistema territoriale		Effetti negativi:
		Effetti positivi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Incremento dotazione spazi pubblici (verde e parcheggi) ▪ Adeguamento e riorganizzazione rete viaria esistente
Sistema socio - economico		Effetti negativi:
		Effetti positivi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Creazione di parcheggi privati a servizio del porto ▪ Creazione di parcheggi privati per residenti
Salute umana		Effetti negativi:
		Effetti positivi:

Interventi di mitigazione degli impatti previsti e provvedimenti di tutela

Sistema ambientale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prescrizioni inerenti i parametri di qualificazione ambientale
Sistema territoriale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prescrizioni inerenti la rete acquedottistica, di smaltimento reflui e rifiuti solidi urbani, elettrica ▪ Condizioni inerenti la realizzazione e cessione di opere pubbliche ▪ Condizioni inerenti la qualità dei tessuti urbani ▪ Condizioni inerenti i caratteri costruttivi e tipologici
Sistema socio - economico	-
Salute umana	-

Dati di carattere generale

Zona territoriale omogenea "B"

Superficie territoriale: 2.070 mq circa

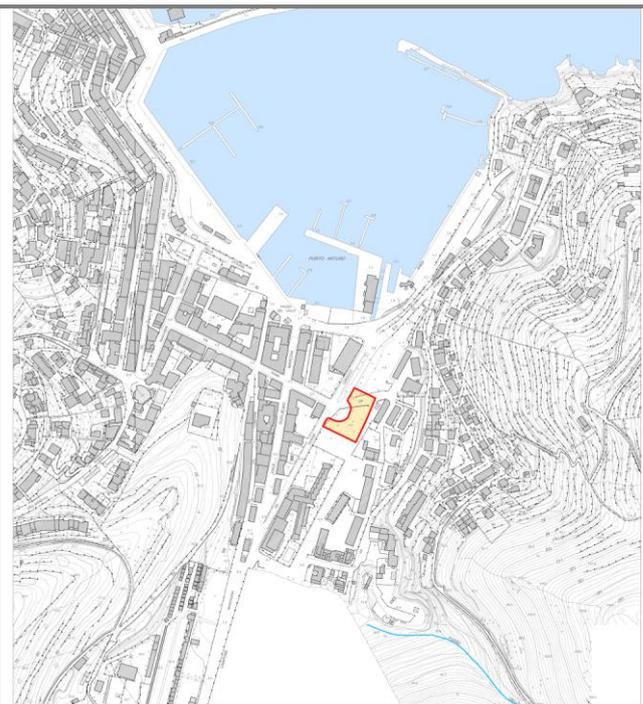
Superficie fondiaria: 1.890 mq circa

Volumetria:

- Funzioni commerciali al dettaglio (pubblici esercizi) e/o direzionali: 750 mc

Spazi pubblici:

- piazza alberata: 1.650 mq
- strade



Valutazione di fattibilità degli interventi

Tecnica:		Fattibilità idraulica e geologica
Giuridico – amministrativa:		Vincoli presenti: RD 3267/1923 "Vincolo idrogeologico" DLgs 42/2004 art.136 "Immobili ed aree dichiarate di notevole interesse pubblico" DLgs 42/2004 art. 142 "Aree tutelate per legge"
Economico – finanziaria:		Piano attuativo convenzionato di iniziativa pubblica o privata

Bilancio di compatibilità degli interventi rispetto ai principali sistemi di riferimento

Sistema ambientale		Effetti negativi: ▪ Incremento produzione rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
Sistema territoriale		Effetti negativi: ▪ Eliminazione di un parcheggio pubblico esistente Effetti positivi: ▪ Creazione di una nuova centralità urbana ▪ Incremento qualità funzionale ambiti urbani ▪ Incremento dotazione spazi pubblici (piazze alberate e aree per il passeggio) ▪ Adeguamento e riorganizzazione rete viaria esistente
Sistema socio - economico		Effetti negativi: Effetti positivi: ▪ Creazione di strutture da destinare a servizi pubblici e pubblici esercizi ▪ Creazione di spazi di relazione
Salute umana		Effetti negativi: Effetti positivi:

Interventi di mitigazione degli impatti previsti e provvedimenti di tutela

Sistema ambientale	▪ Prescrizioni inerenti i parametri di qualificazione ambientale
Sistema territoriale	▪ Prescrizioni inerenti la rete acquedottistica, di smaltimento reflui e rifiuti solidi urbani, elettrica ▪ Condizioni inerenti la realizzazione e cessione di opere pubbliche ▪ Condizioni inerenti la qualità dei tessuti urbani ▪ Condizioni inerenti i caratteri costruttivi e tipologici
Sistema socio - economico	-
Salute umana	-

Dati di carattere generale

Zona territoriale omogenea "B"

Superficie territoriale: mq 8.635 mq circa

Superficie fondiaria: mq 1.420 mq

Volumetria:

- residenza: 5.500 mc (comprensivi delle volumetrie esistenti)
- funzioni commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato) e/o direzionali: 1.150 mc

Spazi pubblici:

- verde: 4.600 mq
- piazza alberata: 400 mq
- strade
- percorsi pedonali

Verifica standards: abitanti insediabili 55 x 18 mq/ab (DM 1444/1968) = 990 mq < 5.000 mq



Valutazione di fattibilità degli interventi

Tecnica:		Fattibilità idraulica e geologica
Giuridico – amministrativa:		Vincoli presenti: RD 3267/1923 "Vincolo idrogeologico" DLgs 42/2004 art.136 "Immobili ed aree dichiarate di notevole interesse pubblico" DLgs 42/2004 art. 142 "Aree tutelate per legge"
Economico – finanziaria:		Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata

Bilancio di compatibilità degli interventi rispetto ai principali sistemi di riferimento

Sistema ambientale		Effetti negativi: ▪ Incremento produzione rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
Sistema territoriale		Effetti negativi: ▪ Eliminazione di un parcheggio pubblico ▪ Incremento consumi idrici ▪ Incremento produzione reflui ▪ Incremento consumi energetici Effetti positivi: ▪ Completamento settore urbano di ingresso ▪ Incremento qualità ecologica ambiti urbani ▪ Incremento dotazione spazi pubblici (aree per il passeggio e verde) ▪ Adeguamento e riorganizzazione rete viaria esistente ▪ Incremento percorsi pedonali
Sistema socio - economico		Effetti negativi: Effetti positivi: ▪ Creazione di strutture da destinare a funzioni commerciali o direzionali ▪ Realizzazione di residenze ▪ Creazione di spazi di relazione
Salute umana		Effetti negativi: Effetti positivi:

Interventi di mitigazione degli impatti previsti e provvedimenti di tutela

Sistema ambientale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prescrizioni inerenti i parametri di qualificazione ambientale
Sistema territoriale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prescrizioni inerenti la rete acquedottistica, di smaltimento reflui e rifiuti solidi urbani, elettrica ▪ Condizioni inerenti la realizzazione e cessione di opere pubbliche ▪ Condizioni inerenti la qualità dei tessuti urbani

	▪ Condizioni inerenti i caratteri costruttivi e tipologici
Sistema socio - economico	-
Salute umana	-

Dati di carattere generale

Zona territoriale omogenea "B"

Superficie territoriale: 4.280 mq circa

Superficie fondiaria:

- residenza: 850 mq

Volumetria:

- residenza:
 - 1.650 mc (recupero volumetria legittima esistente e premio volumetrico per diversa collocazione nel comparto)
 - 1.300 mc (nuova volumetria)
- funzioni direzionali e/o servizi privati alle persone e alle cose: 1.050 mc

Parcheggi privati:**Spazi pubblici:**

- verde: 500 mq
- piazza alberata: 1.600 mq
- strade

Verifica standards: abitanti insediabili 30 x 18 mq/ab (DM 1444/1968) = 540 mq < 2.100 mq



Valutazione di fattibilità degli interventi

Tecnica:		Fattibilità idraulica e geologica
Giuridico – amministrativa:		Vincoli presenti: RD 1265/1934 art. 338 "Vincolo cimiteriale" DLgs 152/1999 "Aree di rispetto di pozzi, sorgenti e punti di prelievo ad uso acquedottistico" RD 3267/1923 "Vincolo idrogeologico" DLgs 42/2004 art.136 "Immobili ed aree dichiarate di notevole interesse pubblico" DLgs 42/2004 art.142 "Aree tutelate per legge"
Economico – finanziaria:		Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata

Bilancio di compatibilità degli interventi rispetto ai principali sistemi di riferimento

Sistema ambientale		Effetti negativi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Interventi ricadenti all'interno del SIR 125 ▪ Incremento produzione rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
Sistema territoriale		Effetti negativi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Incremento consumi idrici ▪ Incremento produzione reflui ▪ Incremento consumi energetici Effetti positivi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Incremento dotazione spazi pubblici (piazza alberata e verde) ▪ Adeguamento e riorganizzazione rete viaria esistente ▪ Miglioramento accessibilità ex Cava Legni e parcheggio multipiano
Sistema socio - economico		Effetti negativi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Creazione di strutture da destinare a funzioni direzionali e/o servizi privati ▪ Creazione di strutture da destinare a residenza ▪ Creazione di spazi di relazione
Salute umana		Effetti negativi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Creazione di strutture da destinare a funzioni direzionali e/o servizi privati ▪ Creazione di strutture da destinare a residenza ▪ Creazione di spazi di relazione Effetti positivi:

Interventi di mitigazione degli impatti previsti e provvedimenti di tutela

Sistema ambientale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prescrizioni sovraordinate inerenti le "Aree a disciplina speciale" in particolare i Siti di interesse regionale (SIR) ▪ Prescrizioni inerenti i parametri di qualificazione ambientale
Sistema territoriale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prescrizioni inerenti la rete acquedottistica, di smaltimento reflui e rifiuti solidi urbani, elettrica ▪ Condizioni inerenti la realizzazione e cessione di opere pubbliche ▪ Condizioni inerenti la qualità dei tessuti urbani

	▪ Condizioni inerenti i caratteri costruttivi e tipologici
Sistema socio - economico	-
Salute umana	-

Dati di carattere generale

Zona territoriale omogenea "C"

Superficie territoriale: 12.660 mq circa

Superficie fondiaria:

- albergo: 3.260 mq
- funzioni commerciali al dettaglio e/o direzionali: 1.080 mq

Volumetria:

- albergo: 8.000 mc
- funzioni commerciali al dettaglio e/o direzionale: 1.200 mc

Spazi pubblici:

- verde: 4.150 mq
- strade
- percorsi pedonali

Verifica standards: 3.067 mq di SUL x 80/100 mq/mq per albergo, funzioni commerciali e/o direzionali (DM 1444/1968) = 2.454 mq < 4.150 mq



Valutazione di fattibilità degli interventi

Tecnica:		Fattibilità idraulica e geologica
Giuridico – amministrativa:		Vincoli presenti: DLgs 152/1999 "Aree di rispetto di pozzi, sorgenti e punti di prelievo ad uso acquedottistico" RD 3267/1923 "Vincolo idrogeologico" DLgs 42/2004 art.136 "Immobili ed aree dichiarate di notevole interesse pubblico" DLgs 42/2004 art.142 "Aree tutelate per legge"
Economico – finanziaria:		Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata

Bilancio di compatibilità degli interventi rispetto ai principali sistemi di riferimento

Sistema ambientale		<p>Effetti negativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Consumo di suolo ▪ Intervento ricadente all'interno del SIR 125 ▪ Incremento produzione di rifiuti solidi urbani ▪ Sorgente ad uso idropotabile ricadente nell'area di intervento <p>Effetti positivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Riduzione inquinamento acustico e atmosferico per decongestionamento aree urbane centrali
Sistema territoriale		<p>Effetti negativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Incremento consumi idrici ▪ Incremento produzione reflui ▪ Incremento consumi energetici ▪ Aree terrazzate ricadenti nell'area di intervento <p>Effetti positivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Incremento dotazione spazi pubblici (verde) ▪ Riconfigurazione dei margini urbani ▪ Previsione nuova rete viaria (viabilità di gronda) ▪ Adeguamento delle rete viaria esistente
Sistema socio - economico		<p>Effetti negativi:</p> <p>Effetti positivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Creazione di strutture da destinare ad attività turistico - ricettive ▪ Creazione di strutture da destinare a funzioni commerciali e/o direzionali
Salute umana		<p>Effetti negativi:</p> <p>Effetti positivi:</p>

Interventi di mitigazione degli impatti previsti e provvedimenti di tutela

Sistema ambientale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prescrizioni sovraordinate inerenti le "Risorse naturali", in particolare "Pozzi e sorgenti ad uso
---------------------------	--

	<p>acquedottistico”</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prescrizioni sovraordinate inerenti le “Aree a disciplina speciale” in particolare i Siti di interesse regionale (SIR) ▪ Prescrizioni inerenti i parametri di qualificazione ambientale
Sistema territoriale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prescrizioni sovraordinate inerenti le “Risorse storico – culturali”, in particolare per “Terrazzamenti e altre sistemazioni idraulico - forestali” ▪ Prescrizioni inerenti la rete acquedottistica, di smaltimento reflui e rifiuti solidi urbani, elettrica ▪ Condizioni inerenti la realizzazione e cessione di opere pubbliche ▪ Condizioni inerenti la qualità dei tessuti urbani ▪ Condizioni inerenti i caratteri costruttivi e tipologici
Sistema socio - economico	-
Salute umana	-

Dati di carattere generale

Zona territoriale omogenea "B"

Superficie territoriale: 1.790 mq circa

Superficie fondiaria:

- funzioni commerciali al dettaglio e/o direzionali: 550 mq

Volumetria:

- funzioni commerciali al dettaglio e/o direzionali:
 - 800 mc (recupero volumetria legittima esistente)
 - 400 mc (premio volumetrico per diversa collocazione nel comparto e nuova volumetria)

Altre superfici autonome:

- verde privato: 275 mq
- parcheggio privato: 275 mq (posti auto stimati: n.7)

Spazi pubblici:

- parcheggio: 750 mq (posti auto stimati: 30)

Verifica standards: 400 mq di SUL x 80/100 mq/mq (DM 1444/1968) = 320 mq < 750 mq



Valutazione di fattibilità degli interventi

Tecnica:		Fattibilità idraulica e geologica
Giuridico – amministrativa:		Vincoli presenti: DLgs 152/1999 "Aree di rispetto di pozzi, sorgenti e punti di prelievo ad uso acquedottistico" DLgs 42/2004 art.136 "Immobili ed aree dichiarate di notevole interesse pubblico"
Economico – finanziaria:		Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata

Bilancio di compatibilità degli interventi rispetto ai principali sistemi di riferimento

Sistema ambientale		Effetti negativi: <ul style="list-style-type: none"> Incremento produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
Sistema territoriale		Effetti negativi: <ul style="list-style-type: none"> Aree terrazzate ricadenti dell'area di intervento Effetti positivi: <ul style="list-style-type: none"> Incremento dotazione spazi pubblici (parcheggi) Incremento della qualità funzionale dei tessuti urbani esistenti Riqualficazione urbana attraverso recupero di aree in stato di abbandono
Sistema socio - economico		Effetti negativi: <ul style="list-style-type: none"> Creazione di strutture da destinare a funzioni commerciali e/o direzionali Realizzazione di parcheggi privati Effetti positivi:
Salute umana		Effetti negativi: <ul style="list-style-type: none"> Realizzazione di parcheggi privati Effetti positivi:

Interventi di mitigazione degli impatti previsti e norme di tutela

Sistema ambientale		<ul style="list-style-type: none"> Prescrizioni inerenti i parametri di qualificazione ambientale
Sistema territoriale		<ul style="list-style-type: none"> Prescrizioni sovraordinate inerenti le "Risorse storico – culturali", in particolare la "Terrazzamenti e altre sistemazioni idraulico – agrarie o forestali" Prescrizioni inerenti la rete acquedottistica, di smaltimento reflui e rifiuti solidi urbani, elettrica Condizioni inerenti la realizzazione e cessione di opere pubbliche Condizioni inerenti la qualità dei tessuti urbani Condizioni inerenti i caratteri costruttivi e tipologici
Sistema socio - economico	-	
Salute umana	-	

Dati di carattere generale

Zona territoriale omogenea "B"

Superficie territoriale: 9.930 mq circa

Superficie fondiaria:

- funzioni commerciali e direzionali: 370 mq

Volumetria:

- funzioni commerciali al dettaglio e/o direzionali:
 - 190 mc (recupero volumetria legittima esistente – stima)
 - 160 mc (premio volumetrico per diversa collocazione nel comparto e nuova volumetria)

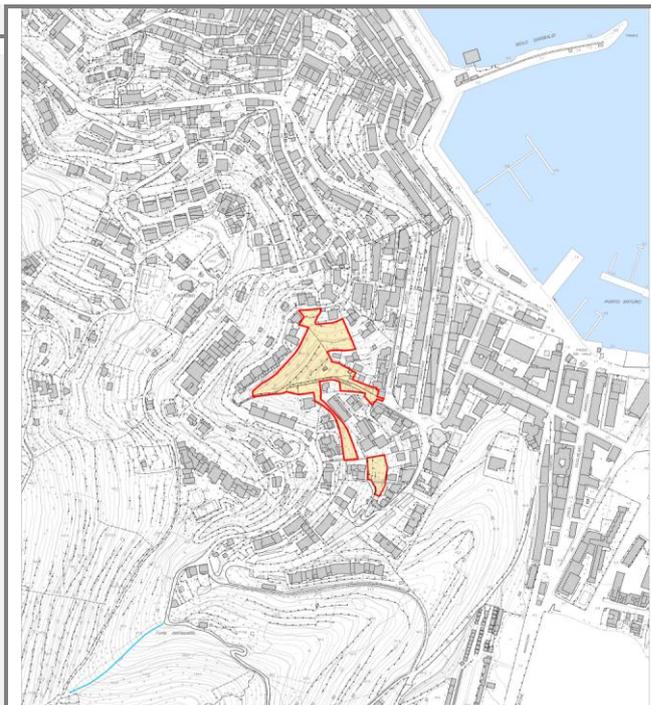
Altre superfici autonome:

- parcheggio privato: 6.430 mq (posti auto stimati n. 120, di cui almeno il 10% e comunque almeno n. 12 di uso pubblico)

Spazi pubblici:

- verde: 1.500 mq
- parcheggi pubblici come quota parte dei parcheggi privati: 10% posti auto, con un minimo di 12 posti auto e 300 mq
- percorsi pedonali

Verifica standards: 117 mq di SUL x 80/100 mq/mq (DM 1444/1968) = 94 mq < 1.800 mq



Valutazione di fattibilità degli interventi

Tecnica:		Fattibilità idraulica e geologica
Giuridico – amministrativa:		Vincoli presenti: DLgs 42/2004 art.136 "Immobili ed aree dichiarate di notevole interesse pubblico" DLgs 42/2004 art. 142 "Aree tutelate per legge"
Economico – finanziaria:		Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata

Bilancio di compatibilità degli interventi rispetto ai principali sistemi di riferimento

Sistema ambientale		Effetti negativi:
		Effetti positivi:
Sistema territoriale		Effetti negativi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Superfici terrazzate ricadenti nell'area di intervento
		Effetti positivi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Incremento dotazioni spazi pubblici (verde e parcheggi) ▪ Adeguamento rete viaria esistente ▪ Realizzazione di un sistema continuo di percorsi pedonali ▪ Incremento qualità morfologica dei tessuti urbani esistenti ▪ Incremento qualità funzionale dei tessuti urbani esistenti ▪ Incremento qualità ecologica dei tessuti urbani esistenti
Sistema socio - economico		Effetti negativi:
		Effetti positivi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Creazione di parcheggi privati ▪ Realizzazione di strutture per attività commerciali e pubblici esercizi
Salute umana		Effetti negativi:
		Effetti positivi:

Interventi di mitigazione degli impatti previsti e provvedimenti di tutela

Sistema ambientale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prescrizioni inerenti i parametri di qualificazione ambientale
Sistema territoriale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prescrizioni di tutela delle risorse storico – culturali, in particolare "Terrazzamenti e altre sistemazioni idraulico – agrarie o forestali" ▪ Prescrizioni inerenti la rete acquedottistica, di smaltimento reflui e rifiuti solidi urbani, elettrica ▪ Condizioni inerenti la realizzazione e cessione di opere pubbliche ▪ Condizioni inerenti la qualità dei tessuti urbani ▪ Condizioni inerenti i caratteri costruttivi e tipologici

Sistema socio - economico	-
Salute umana	-

Dati di carattere generale

Zona territoriale omogenea "C"

Superficie territoriale: 11.800 mq circa

Superficie fondiaria:

- residenza: 3.730 mq

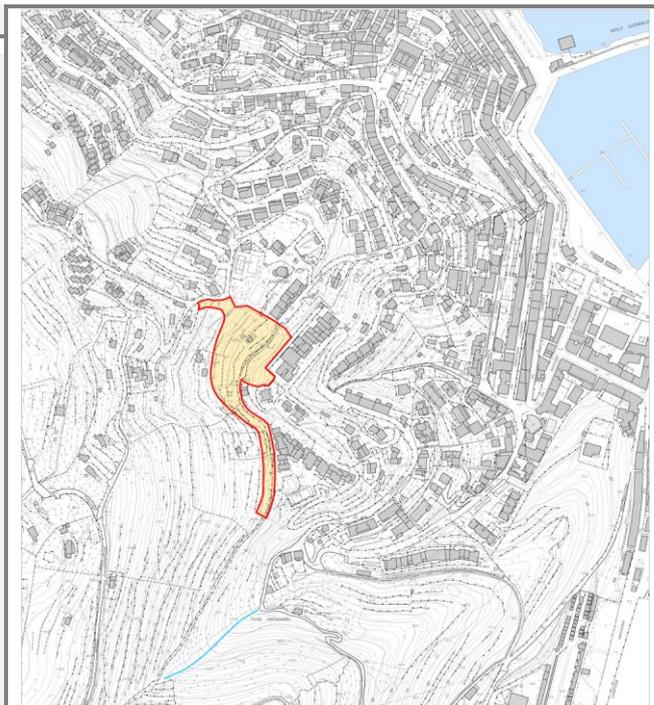
Volumetria:

- residenza:
 - 8.000 mc (nuova volumetria)
 - 300 mc (recupero volumetria legittima esistente e premio volumetrico per diversa collocazione nel comparto)

Spazi pubblici:

- verde: 3.000 mq
- parcheggio: 800 mq (posti auto stimati: 32)
- strade
- percorsi pedonali

Verifica standards: abitanti insediabili 83 x 18 mq/ab (DM 1444/1968) = 1.494 mq < 3.800 mq



Valutazione di fattibilità degli interventi

Tecnica:		Fattibilità idraulica e geologica
Giuridico – amministrativa:		Vincoli presenti: DLgs 152/1999 "Aree di rispetto di pozzi, sorgenti e punti di prelievo ad uso acquedottistico" RD 3267/1923 "Vincolo idrogeologico" DLgs 42/2004 art.136 "Immobili ed aree dichiarate di notevole interesse pubblico"
Economico – finanziaria:		Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata

Bilancio di compatibilità degli interventi rispetto ai principali sistemi di riferimento

Sistema ambientale		Effetti negativi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Intervento ricadente all'interno del SIR 125 ▪ Consumo di suolo ▪ Incremento produzione rifiuti solidi urbani Effetti positivi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Riduzione inquinamento acustico e atmosferico per decongestionamento aree urbane centrali
Sistema territoriale		Effetti negativi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Superfici terrazzate ricadenti nell'area di intervento ▪ Incremento consumi idrici ▪ Incremento produzione reflui ▪ Incremento consumi energetici Effetti positivi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Incremento dotazione spazi pubblici (verde e parcheggi) ▪ Riconfigurazione dei margini urbani ▪ Previsione nuova rete viaria (viabilità di gronda) ▪ Adeguamento delle rete viaria esistente ▪ Ampliamento e riqualificazione del sistema dei percorsi pedonali
Sistema socio - economico		Effetti negativi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Realizzazione di residenze
Salute umana		Effetti negativi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Realizzazione di residenze Effetti positivi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Realizzazione di residenze

Interventi di mitigazione degli impatti previsti e provvedimenti di tutela

Sistema ambientale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prescrizioni sovraordinate inerenti le "Aree a disciplina speciale", in particolare "Siti di importanza regionale (SIR)" ▪ Prescrizioni inerenti i parametri di qualificazione ambientale
---------------------------	--

Sistema territoriale	<ul style="list-style-type: none">▪ Prescrizioni sovraordinate inerenti le "Risorse storico – culturali", in particolare "Terrazzamenti e altre sistemazioni idraulico – agrarie o forestali"▪ Prescrizioni inerenti la rete acquedottistica, di smaltimento reflui e rifiuti solidi urbani, elettrica▪ Condizioni inerenti la realizzazione e cessione di opere pubbliche▪ Condizioni inerenti la qualità dei tessuti urbani▪ Condizioni inerenti i caratteri costruttivi e tipologici
Sistema socio - economico	-
Salute umana	-

Dati di carattere generale

Zona territoriale omogenea "B"

Superficie territoriale: 4.120 mq circa

Superficie fondiaria:

- funzioni commerciali e/o direzionali: 800 mq

Volumetria:

- funzioni commerciali al dettaglio e/o direzionali: 1.200 mc

Spazi pubblici:

- verde: 550 mq
- parcheggio: 170 mq (posti auto stimati: 10)
- attrezzature scolastiche di base: 2.350 mq
- percorsi pedonali

Verifica standards: $400 \text{ mq di SUL} \times 80/100 \text{ mq/mq (DM 1444/1968)} = 320 \text{ mq} < 3.070 \text{ mq}$



Valutazione di fattibilità degli interventi

Tecnica:		Fattibilità idraulica e geologica
Giuridico – amministrativa:		Vincoli presenti: DLgs 42/2004 art.136 "Immobili ed aree dichiarate di notevole interesse pubblico" DLgs 42/2004 art. 142 "Aree tutelate per legge"
Economico – finanziaria:		Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata

Bilancio di compatibilità degli interventi rispetto ai principali sistemi di riferimento

Sistema ambientale		Effetti negativi: <ul style="list-style-type: none"> Incremento produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
Sistema territoriale		Effetti negativi: <ul style="list-style-type: none"> Superfici terrazzate ricadenti nell'area di intervento Effetti positivi: <ul style="list-style-type: none"> Incremento dotazione spazi pubblici (attrezzature per l'istruzione, verde e parcheggi) Incremento sistema dei percorsi pedonali Incremento qualità funzionale dei tessuti urbani esistenti
Sistema socio - economico		Effetti negativi:
		Effetti positivi: <ul style="list-style-type: none"> Qualificazione sistema scolastico Realizzazione di strutture per funzioni commerciali e/o direzionali
Salute umana		Effetti negativi:
		Effetti positivi:

Interventi di mitigazione degli impatti previsti e provvedimenti di tutela

Sistema ambientale	<ul style="list-style-type: none"> Prescrizioni inerenti i parametri di qualificazione ambientale
Sistema territoriale	<ul style="list-style-type: none"> Prescrizioni sovraordinate inerenti le "Risorse storico – culturali", in particolare "Terrazzamenti e altre sistemazioni idraulico – agrarie o forestali" Prescrizioni inerenti la rete acquedottistica, di smaltimento reflui e rifiuti solidi urbani, elettrica Condizioni inerenti la realizzazione e cessione di opere pubbliche Condizioni inerenti la qualità dei tessuti urbani Condizioni inerenti i caratteri costruttivi e tipologici
Sistema socio - economico	-
Salute umana	-

Dati di carattere generale

Zona territoriale omogenea "B"

Superficie territoriale: 12.595 mq circa

Superficie fondiaria:

- residenza: 4.645 mq (ex colonia Pitigliani)

Volumetria: 3.700 mc circa di cui:

- residenza: 2.500 mc circa (cambio di destinazione d'uso ex colonia Pitigliani a parità di volumetria esistente)
- funzioni commerciali: 1.200 mc (nuove strutture interne alla piazza alberata)

Spazi pubblici:

- piazza alberata: 3.850 mq
- parcheggio: 500 mq (posti auto stimati: 32)
- strade: rettifica strada esistente

Verifica standards: abitanti insediabili 25 x 18 mq/ab (DM 1444/1968) = 450 mq < 4.350 mq

Altre superfici:

- spiaggia: 2.140 mq (parte sottostante la piazza alberata)



Valutazione di fattibilità degli interventi

Tecnica:		Fattibilità idraulica e geologica
Giuridico – amministrativa:		Vincoli presenti: DLgs 42/2004 art.136 "Immobili ed aree dichiarate di notevole interesse pubblico" DLgs 42/2004 art. 142 "Aree tutelate per legge"
Economico – finanziaria:		Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata

Bilancio di compatibilità degli interventi rispetto ai principali sistemi di riferimento

Sistema ambientale		Effetti negativi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Incremento produzione rifiuti solidi urbani
		Effetti positivi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Riqualficazione di un tratto di costa attraverso interventi di recupero e di riconnessione tra sistema insediativo e sistema costiero
Sistema territoriale		Effetti negativi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Incremento consumi idrici ▪ Incremento produzione reflui ▪ Incremento consumi energetici
		Effetti positivi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Riqualficazione e recupero di aree ed edifici in stato di abbandono ▪ Creazione nuova centralità urbana ▪ Incremento dotazione spazi pubblici (verde e parcheggi) ▪ Completamento del sistema delle aree pubbliche per il passeggio ▪ Adeguamento rete viaria esistente ▪ Incremento qualità funzionale dei tessuti urbani esistenti ▪ Incremento qualità ecologica dei tessuti urbani esistenti
Sistema socio - economico		Effetti negativi:
		Effetti positivi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Creazione spazi di relazione e svago ▪ Realizzazione di residenze ▪ Realizzazione di strutture per esercizi commerciali e pubblici esercizi
Salute umana		Effetti negativi:
		Effetti positivi:

Interventi di mitigazione degli impatti previsti e provvedimenti di tutela

Sistema ambientale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prescrizioni sovraordinate inerenti le "Aree ed edifici speciali", in particolare per le "Spiagge" ▪ Prescrizioni inerenti i parametri di qualificazione ambientale
---------------------------	--

Sistema territoriale	<ul style="list-style-type: none">▪ Prescrizioni inerenti la rete acquedottistica, di smaltimento reflui e rifiuti solidi urbani, elettrica▪ Condizioni inerenti la realizzazione e cessione di opere pubbliche▪ Condizioni inerenti la qualità dei tessuti urbani▪ Condizioni inerenti i caratteri costruttivi e tipologici
Sistema socio - economico	-
Salute umana	-

Dati di carattere generale

Zona territoriale omogenea "D"

Superficie territoriale: 11.200 mq circa

Superficie fondiaria:

- industria e artigianato: 3.860 mq
- funzioni commerciali: 1.970 mq (stazione di servizio e distribuzione carburanti, pubblici esercizi)

Volumetria:

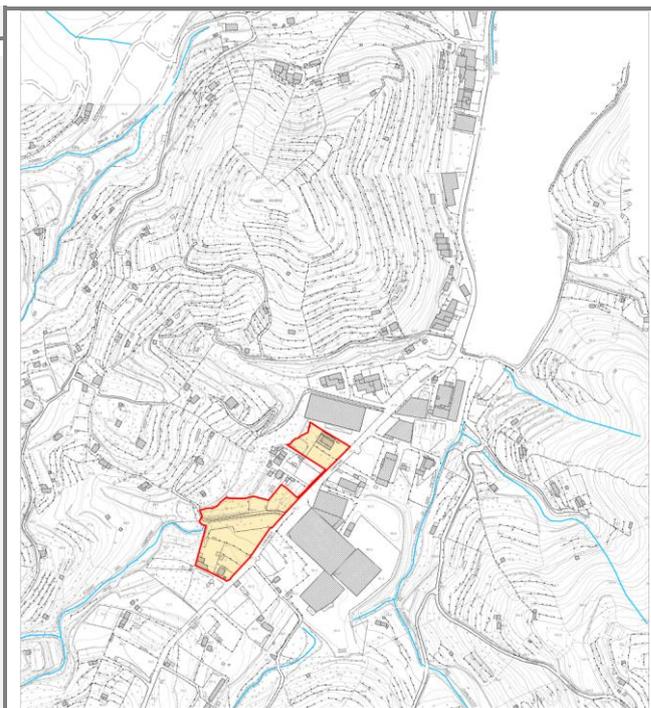
- industria e artigianato: 10.500 mc
- funzioni commerciali al dettaglio: 1.000 mc

Spazi pubblici:

- verde: 1.600 mq
- parcheggi: 2.400 mq (posti auto stimati: 96)
- strade

Verifica standards:

- 10 % di superficie fondiaria per industria e artigianato (DM 1444/1968) = 386 mq
- 335 mq di SUL x 80/100 mq/mq per funzioni commerciali (DM 1444/1968) = 268 mq
- totale = 654 mq < 4.000 mq



Valutazione di fattibilità degli interventi

Tecnica:		Fattibilità idraulica e geologica
Giuridico – amministrativa:		Vincoli presenti: DLgs 152/1999 "Aree di rispetto di pozzi, sorgenti e punti di prelievo ad uso acquedottistico" RD 3267/1923 "Vincolo idrogeologico" DLgs 42/2004 art.136 "Immobili ed aree dichiarate di notevole interesse pubblico"
Economico – finanziaria:		Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata

Bilancio di compatibilità degli interventi rispetto ai principali sistemi di riferimento

Sistema ambientale		<p>Effetti negativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Parte del fosso del Campone ricompresa nell'area di intervento ▪ Intervento ricadente in parte all'interno del SIR 125 ▪ Rischio di inquinamento acustico ed atmosferico ▪ Consumo di suolo ▪ Incremento produzione rifiuti solidi urbani <p>Effetti positivi:</p>
Sistema territoriale		<p>Effetti negativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Incremento consumi idrici ▪ Incremento produzione reflui ▪ Incremento consumi energetici <p>Effetti positivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Riconfigurazione margini urbani ▪ Incremento dotazione spazi pubblici (verde e parcheggi) ▪ Adeguamento viabilità esistente ▪ Incremento qualità funzionale dei tessuti urbani esistenti ▪ Tutela dei corridoi ecologici interni agli ambiti urbani
Sistema socio - economico		<p>Effetti negativi:</p> <p>Effetti positivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Creazione di strutture da destinare ad attività artigianali ▪ Creazione di strutture da destinare a impianti di distribuzione carburante e pubblici esercizi
Salute umana		<p>Effetti negativi:</p> <p>Effetti positivi:</p>

Interventi di mitigazione degli impatti previsti e provvedimenti di tutela

Sistema ambientale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prescrizioni sovraordinate inerenti le "Risorse naturali", in particolare per il "Reticolo idrografico superficiale"
---------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prescrizioni sovraordinate inerenti le “Aree a disciplina speciale”, in particolare per i “Siti di importanza regionale (SIR)” e le “Aree pertinenziali dei corsi d’acqua e di connessione interambientale” ▪ Prescrizioni inerenti le attività consentite in relazione al rischio di inquinamento acustico e atmosferico ▪ Prescrizioni inerenti i parametri di qualificazione ambientale
Sistema territoriale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prescrizioni inerenti la rete acquedottistica, di smaltimento reflui e rifiuti solidi urbani, elettrica ▪ Condizioni inerenti la realizzazione e cessione di opere pubbliche ▪ Condizioni inerenti la qualità dei tessuti urbani ▪ Condizioni inerenti i caratteri costruttivi e tipologici
Sistema socio - economico	-
Salute umana	-

Dati di carattere generale

Zona territoriale omogenea "C"

Superficie territoriale: 23.395 mq circa

Superficie fondiaria:

- residenza: 1.760 mq
- albergo, funzioni commerciali e/o direzionali: 6.640 mq

Volumetria:

- residenza: 1.350 mc (comprensiva delle volumetrie esistenti)
- albergo: 10.000 mc
- funzioni commerciali al dettaglio e/o direzionali: 1.800 mc

Parcheggi privati autonomi: 780 mq (posti auto stimati n. 18)

Spazi pubblici:

- verde: 6.100 mq
- piazza alberata: 650 mq
- parcheggio: 1.800 mq (posti auto stimati: 72)
- strade
- percorsi pedonali

Verifica standards:

- abitanti insediabili 14 x 18 mq/ab (DM 1444/1968) = 252 mq
- 3.933 mq di SUL x 80/100 mq/mq per struttura ricettiva alberghiera e funzioni commerciali e/o direzionali (DM 1444/1968) = 3.146 mq
- totale = 3.398 mq < 8.550 mq



Valutazione di fattibilità degli interventi

Tecnica:		Fattibilità idraulica e geologica
Giuridico – amministrativa:		Vincoli presenti: DLgs 42/2004 art.136 "Immobili ed aree dichiarate di notevole interesse pubblico" DLgs 42/2004 art. 142 "Aree tutelate per legge"
Economico – finanziaria:		Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata

Bilancio di compatibilità degli interventi rispetto ai principali sistemi di riferimento

Sistema ambientale		Effetti negativi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Intervento ricadente per una minima parte all'interno del SIR 125 ▪ Consumo di suolo ▪ Incremento produzione rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
Sistema territoriale		Effetti negativi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Incremento consumi idrici ▪ Incremento produzione reflui ▪ Incremento consumi energetici Effetti positivi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Riconfigurazione margini urbani ▪ Realizzazione nuova centralità urbana ▪ Incremento dotazione spazi pubblici (verde e parcheggi) ▪ Riorganizzazione della rete viaria attraverso la realizzazione di nuovi tratti e adeguamento di quelli esistenti ▪ Qualificazione funzionale del centro abitato
Sistema socio - economico		Effetti negativi:
		Effetti positivi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Creazione di spazi di relazione e svago ▪ Creazione di nuove strutture turistico - ricettive ▪ Creazione di nuove strutture da destinare ad attività commerciali o direzionali ▪ Realizzazione di residenze
Salute umana		Effetti negativi:
		Effetti positivi:

Interventi di mitigazione degli impatti previsti e provvedimenti di tutela

Sistema ambientale		▪ Prescrizioni sovraordinate inerenti le "Aree a disciplina speciale", in particolare "Siti di importa regionale (SIR)
---------------------------	--	--

	▪ Prescrizioni inerenti i parametri di qualificazione ambientale
Sistema territoriale	▪ Prescrizioni inerenti la rete acquedottistica, di smaltimento reflui e rifiuti solidi urbani, elettrica ▪ Condizioni inerenti la realizzazione e cessione di opere pubbliche ▪ Condizioni inerenti la qualità dei tessuti urbani ▪ Condizioni inerenti i caratteri costruttivi e tipologici
Sistema socio - economico	-
Salute umana	-

Dati di carattere generale**Zona territoriale omogenea "B"****Superficie territoriale:** 22.575 mq circa**Superficie fondiaria:**

- albergo: 3.460 mq circa

Volumetria:

- albergo: volumetria esistente (circa 11.400 mc) (cambio di destinazione d'uso ex Cirio a parità di volume)
- centro di accoglienza e di informazioni turistiche:
 - 385 mc (recupero volumetria legittima esistente – stima)
 - 195 mc (premio volumetrico per diversa collocazione nel comparto e nuova volumetria)

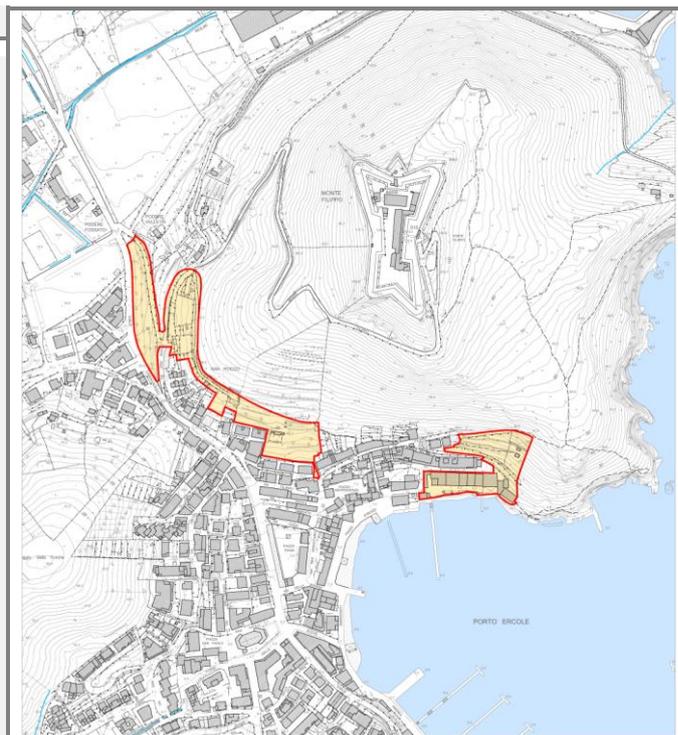
Altre superfici autonome:

- parcheggi privati: 3.640 mq (posti auto stimati n. 111, di cui almeno il 10 % e comunque almeno n. 11 di uso pubblico)
- verde privato: 5.030 mq

Spazi pubblici:

- verde: 3.500 mq
- parcheggi pubblici come quota parte dei parcheggi privati: 10% posti auto, con un minimo di n. 11 posti auto e 275 mq
- parcheggio pubblico: 2.800 mq (posti auto stimati: 56)
- strade
- percorsi pedonali

Verifica standards: 3.995 mq di SUL x 80/100 mq/mq per struttura ricettiva alberghiera e centro di accoglienza e di informazioni turistiche (DM 1444/1968) = 3.196 mq < 6.575 mq

**Valutazione di fattibilità degli interventi**

Tecnica:		Fattibilità idraulica e geologica
Giuridico – amministrativa:		Vincoli presenti: DLgs 42/2004 art.136 "Immobili ed aree dichiarate di notevole interesse pubblico" DLgs 42/2004 art. 142 "Aree tutelate per legge"
Economico – finanziaria:		Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata

Bilancio di compatibilità degli interventi rispetto ai principali sistemi di riferimento

Sistema ambientale		Effetti negativi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Intervento ricadente in parte all'interno del SIR 125 ▪ Consumo di suolo ▪ Incremento produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
Sistema territoriale		Effetti negativi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Superfici terrazzate ricadenti all'interno dell'area di intervento ▪ Incremento consumi idrici ▪ Incremento produzione reflui ▪ Incremento consumi energetici Effetti positivi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Riconfigurazione margini urbani ▪ Recupero area industriale dismessa ▪ Incremento dotazione spazi pubblici (verde e parcheggi) ▪ Creazione nuova viabilità a servizio dei tessuti urbani esistenti ▪ Adeguamento innesti viari esistenti ▪ Qualificazione funzionale e morfologica delle aree adiacenti il porto
Sistema socio - economico		Effetti negativi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Creazione di nuove strutture turistico - ricettive ▪ Creazione di nuove strutture da destinare a centro di accoglienza e di informazioni turistiche ▪ Realizzazione di parcheggi privati
Salute umana		Effetti negativi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Effetti positivi:

Interventi di mitigazione degli impatti previsti e provvedimenti di tutela

Sistema ambientale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prescrizioni sovraordinate inerenti le “Aree a disciplina speciale”, in particolare “Siti di importanza regionale (SIR) ▪ Prescrizioni inerenti i parametri di qualificazione ambientale
Sistema territoriale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prescrizioni inerenti le “Risorse storico – culturali”, in particolare “Terrazzamenti e altre sistemazioni idraulico – agrarie e forestali” ▪ Prescrizioni inerenti la rete acquedottistica, di smaltimento reflui e rifiuti solidi urbani, elettrica ▪ Condizioni inerenti la realizzazione e cessione di opere pubbliche ▪ Condizioni inerenti la qualità dei tessuti urbani ▪ Condizioni inerenti i caratteri costruttivi e tipologici
Sistema socio - economico	-
Salute umana	-

Dati di carattere generale

Zona territoriale omogenea "B"

Superficie territoriale: 38.390 mq circa

Superficie fondiaria:

- residenza: 1.450 mq
- esercizi di vicinato, pubblici esercizi e/o attrezzature e servizi privati per la cultura, la ricreazione e lo spettacolo : 1.110 mq

Volumetria:

- residenza: 2.400 mc (recupero volumetria legittima esistente e premio volumetrico per diversa collocazione nel comparto)
- esercizi di vicinato, pubblici esercizi e/o attrezzature e servizi privati per la cultura, la ricreazione e lo spettacolo: 2.000 mc

Altre superfici:

- verde privato: 31.800 mq circa (compreso giardino storico)

Spazi pubblici:

- attrezzature di interesse comune : 1.350 mq
- parcheggi: 1.500 mq (posti auto stimati: 60)
- strade
- percorsi pedonali

Verifica standards: abitanti insediabili 24 x 18 mq/ab (DM 1444/1968) = 432 mq < 2.850 mq



Valutazione di fattibilità degli interventi

Tecnica:		Fattibilità idraulica e geologica
Giuridico – amministrativa:		Vincoli presenti: DLgs 42/2004 art.10 "Beni culturali" DLgs 42/2004 art.136 "Immobili ed aree dichiarate di notevole interesse pubblico" DLgs 42/2004 art. 142 "Aree tutelate per legge"
Economico – finanziaria:		Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata

Bilancio di compatibilità degli interventi rispetto ai principali sistemi di riferimento

Sistema ambientale		Effetti negativi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Intervento ricadente all'interno del SIR 125 ▪ Consumo di suolo ▪ Incremento produzione rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
Sistema territoriale		Effetti negativi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Incremento consumi idrici ▪ Incremento produzione reflui ▪ Incremento consumi energetici Effetti positivi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Recupero di edifici inutilizzati da destinare ad attrezzature pubbliche di interesse locale ▪ Valorizzazione e riqualificazione di emergenze architettoniche e paesaggistiche del tessuto urbano ▪ Incremento della dotazione di spazi pubblici (parcheggi) ▪ Incremento del sistema dei percorsi pedonali ▪ Incremento della qualità funzionale degli ambiti urbani
Sistema socio - economico		Effetti negativi:
		Effetti positivi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Creazione di strutture per servizi privati da destinare alla valorizzazione delle emergenze architettoniche e paesaggistiche del tessuto urbano ▪ Creazione di attrezzature pubbliche di interesse locale ▪ Realizzazione di residenze
Salute umana		Effetti negativi:
		Effetti positivi:

Interventi di mitigazione degli impatti previsti e provvedimento di tutela

Sistema ambientale		▪ Prescrizioni sovraordinate inerenti le "Aree a disciplina speciale", in particolare "Siti di importanza
---------------------------	--	---

	regionale (SIR)” <ul style="list-style-type: none">▪ Prescrizioni inerenti i parametri di qualificazione ambientale
Sistema territoriale	<ul style="list-style-type: none">▪ Prescrizioni inerenti la rete acquedottistica, di smaltimento reflui e rifiuti solidi urbani, elettrica▪ Condizioni inerenti la realizzazione e cessione di opere pubbliche▪ Condizioni inerenti la qualità dei tessuti urbani▪ Condizioni inerenti i caratteri costruttivi e tipologici
Sistema socio - economico	-
Salute umana	-

Dati di carattere generale

Zona territoriale omogenea "C"

Superficie territoriale: 16.490 mq circa

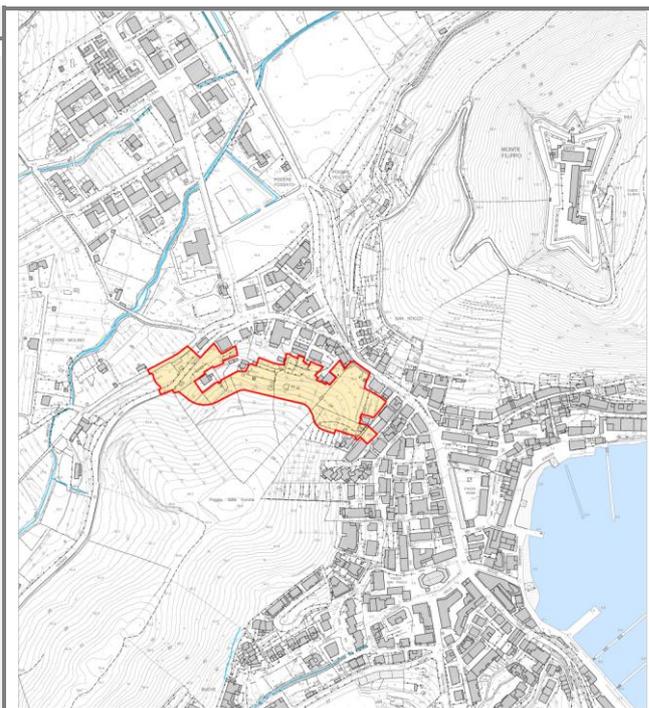
Superficie fondiaria:
 ▪ residenza: 3.220 mq

Volumetria:
 ▪ residenza: 5.000 mc

Altre superfici autonome:
 ▪ parcheggio privato: 4.700 mq (posti auto stimati n. 103, di cui almeno il 10 % e comunque almeno n. 10 di uso pubblico)

Spazi pubblici:
 ▪ verde: 3.300 mq
 ▪ parcheggi pubblici come quota parte dei parcheggi privati: 10% posti auto, con un minimo di n. 10 posti auto e 250 mq
 ▪ parcheggio pubblico: 290 mq (posti auto stimati: 12)
 ▪ strade
 ▪ percorsi pedonali

Verifica standards: abitanti insediabili 50 x 18 mq/ab (DM 1444/1968) = 900 mq < 3.840 mq



Valutazione di fattibilità degli interventi

Tecnica:		Fattibilità idraulica e geologica
Giuridico – amministrativa:		Vincoli presenti: DLgs 42/2004 art.136 "Immobili ed aree dichiarate di notevole interesse pubblico" DLgs 42/2004 art. 142 "Aree tutelate per legge"
Economico – finanziaria:		Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata

Bilancio di compatibilità degli interventi rispetto ai principali sistemi di riferimento

Sistema ambientale		Effetti negativi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Intervento ricadente all'interno del SIR 125 ▪ Consumo di suolo ▪ Incremento produzione rifiuti solidi urbani
		Effetti positivi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Riduzione dell'inquinamento acustico e atmosferico delle aree urbane centrali
Sistema territoriale		Effetti negativi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Incremento consumi idrici ▪ Incremento produzione reflui ▪ Incremento consumi energetici
		Effetti positivi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Riconfigurazione margini urbani ▪ Realizzazione nuova rete viaria (viabilità di gronda) ▪ Adeguamento viabilità esistente ▪ Incremento dotazione spazi pubblici (verde e parcheggi)
Sistema socio - economico		Effetti negativi:
		Effetti positivi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Realizzazione parcheggi privati ▪ Realizzazione di residenze
Salute umana		Effetti negativi:
		Effetti positivi:

Interventi di mitigazione degli impatti previsti e provvedimenti di tutela

Sistema ambientale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prescrizioni sovraordinate inerenti le "Aree a disciplina speciale", in particolare "Siti di importanza regionale (SIR)" ▪ Prescrizioni inerenti i parametri di qualificazione ambientale
Sistema territoriale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prescrizioni inerenti la rete acquedottistica, di smaltimento reflui e rifiuti solidi urbani, elettrica ▪ Condizioni inerenti la realizzazione e cessione di opere pubbliche ▪ Condizioni inerenti la qualità dei tessuti urbani

	▪ Condizioni inerenti i caratteri costruttivi e tipologici
Sistema socio - economico	-
Salute umana	-

Dati di carattere generale

Zona territoriale omogenea "C"

Superficie territoriale: 13.490 mq circa

Superficie fondiaria:

- residenza: 2.740 mq

Volumetria:

- residenza: 5.000 mc

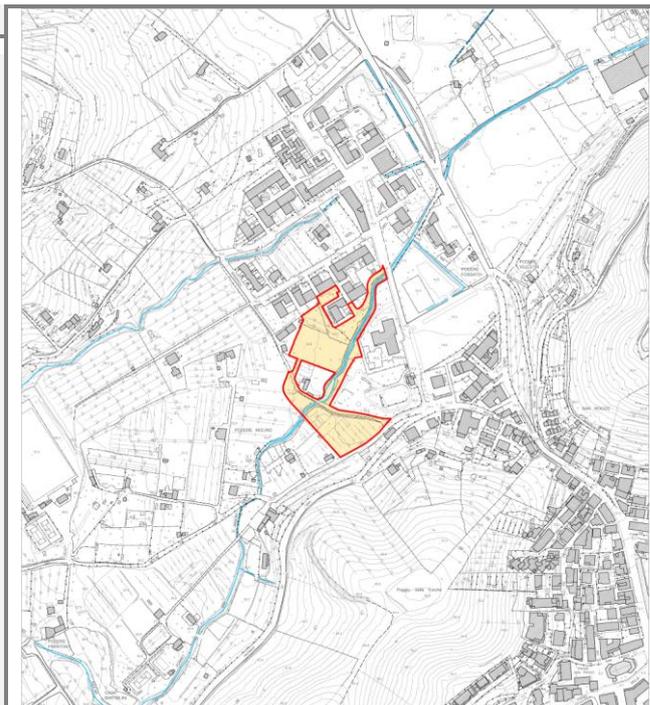
Altre superfici autonome:

- parcheggio privato: 130 mq (posti auto stimati n. 7)

Spazi pubblici:

- verde: 7.700 mq
- parcheggio: 300 mq (posti auto stimati: 12)
- strade

Verifica standards: abitanti insediabili 50 x 18 mq/ab (DM 1444/1968) = 900 mq < 8.000 mq



Valutazione di fattibilità degli interventi

Tecnica:		Fattibilità idraulica e geologica
Giuridico – amministrativa:		Vincoli presenti: DLgs 42/2004 art.136 "Immobili ed aree dichiarate di notevole interesse pubblico" DLgs 42/2004 art. 142 "Aree tutelate per legge"
Economico – finanziaria:		Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata

Bilancio di compatibilità degli interventi rispetto ai principali sistemi di riferimento

Sistema ambientale		<p>Effetti negativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Intervento ricadente all'interno del SIR 125 ▪ Fosso dei Molini ricompreso nell'area di intervento ▪ Consumo di suolo ▪ Incremento produzione rifiuti solidi urbani <p>Effetti positivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Riduzione dell'inquinamento acustico e atmosferico delle aree urbane centrali
Sistema territoriale		<p>Effetti negativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Incremento consumi idrici ▪ Incremento produzione reflui ▪ Incremento consumi energetici <p>Effetti positivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Riconfigurazione margini urbani ▪ Realizzazione nuova rete viaria (viabilità di gronda) ▪ Adeguamento viabilità esistente ▪ Incremento dotazione spazi pubblici (verde e parcheggi) ▪ Tutela dei corridoi ecologici interni agli ambiti urbani
Sistema socio - economico		<p>Effetti negativi:</p> <p>Effetti positivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Realizzazione parcheggi privati ▪ Realizzazione di residenze
Salute umana		<p>Effetti negativi:</p> <p>Effetti positivi:</p>

Interventi di mitigazione degli impatti previsti e provvedimenti di tutela

Sistema ambientale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prescrizioni inerenti le "Aree a disciplina speciale", in particolare "Siti di importanza regionale (SIR)" e "Aree pertinenziali dei corsi d'acqua e di connessione interambientale" ▪ Prescrizioni inerenti le "Risorse naturali", in particolare "Reticolo idrografico superficiale" ▪ Prescrizioni inerenti i parametri di qualificazione ambientale
---------------------------	---

Sistema territoriale	<ul style="list-style-type: none">▪ Prescrizioni inerenti la rete acquedottistica, di smaltimento reflui e rifiuti solidi urbani, elettrica▪ Condizioni inerenti la realizzazione e cessione di opere pubbliche▪ Condizioni inerenti la qualità dei tessuti urbani▪ Condizioni inerenti i caratteri costruttivi e tipologici
Sistema socio - economico	-
Salute umana	-

Dati di carattere generale

Zona territoriale omogenea "D"

Superficie territoriale: 29.660 mq circa

Superficie fondiaria:

- industria e artigianato: 7.350 mq circa
- funzioni commerciali al dettaglio e/o direzionali: 6.080 mq circa

Volumetria:

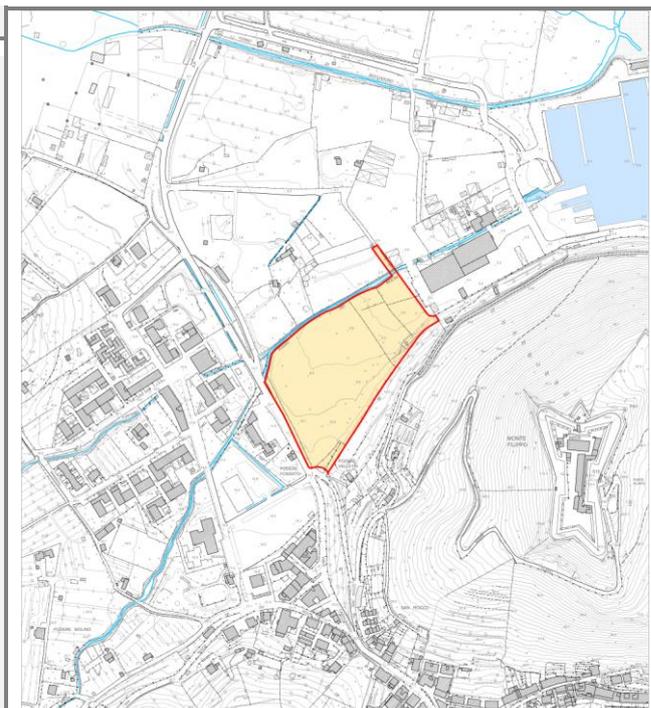
- industria e artigianato: 10.000 mc
- funzioni commerciali al dettaglio e/o direzionali: 6.000 mc

Spazi pubblici:

- verde: 10.000 mq
- parcheggi: 1.950 mq (posti auto stimati: 78)
- strade
- percorsi pedonali

Verifica standards:

- 10 % di superficie fondiaria per industria e artigianato (DM 1444/1968) = 735 mq
- 2.000 mq di SUL x 80/100 mq/mq per funzioni commerciali e/o direzionali (DM 1444/1968) = 1.600 mq
- totale = 2.335 mq < 11.950 mq



Valutazione di fattibilità degli interventi

Tecnica:		Fattibilità idraulica e geologica
Giuridico – amministrativa:		Vincoli presenti: DLgs 42/2004 art.136 "Immobili ed aree dichiarate di notevole interesse pubblico" DLgs 42/2004 art. 142 "Aree tutelate per legge"
Economico – finanziaria:		Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata

Bilancio di compatibilità degli interventi rispetto ai principali sistemi di riferimento

Sistema ambientale		Effetti negativi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Intervento ricadente in adiacenza al SIR 125 ▪ Parte del Fosso dei Molini ricompreso nell'area di intervento ▪ Consumo di suolo ▪ Rischio di inquinamento atmosferico e acustico ▪ Incremento produzione rifiuti solidi urbani
		Effetti positivi:
Sistema territoriale		Effetti negativi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Incremento consumi idrici ▪ Incremento produzione reflui ▪ Incremento consumi energetici
		Effetti positivi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Riconfigurazione margini urbani ▪ Realizzazione nuova rete viaria a servizio dei tessuti urbani esistenti ▪ Adeguamento viabilità esistente ▪ Incremento dotazione spazi pubblici (verde e parcheggi) ▪ Tutela dei corridoi ecologici interni agli ambiti urbani ▪ Realizzazione percorsi pedonali e ciclabili
Sistema socio - economico		Effetti negativi:
		Effetti positivi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Realizzazione strutture per attività produttive connesse alla nautica ▪ Realizzazione di strutture per attività commerciali, pubblici esercizi ed uffici
Salute umana		Effetti negativi:
		Effetti positivi:

Interventi di mitigazione degli impatti previsti e provvedimenti di tutela

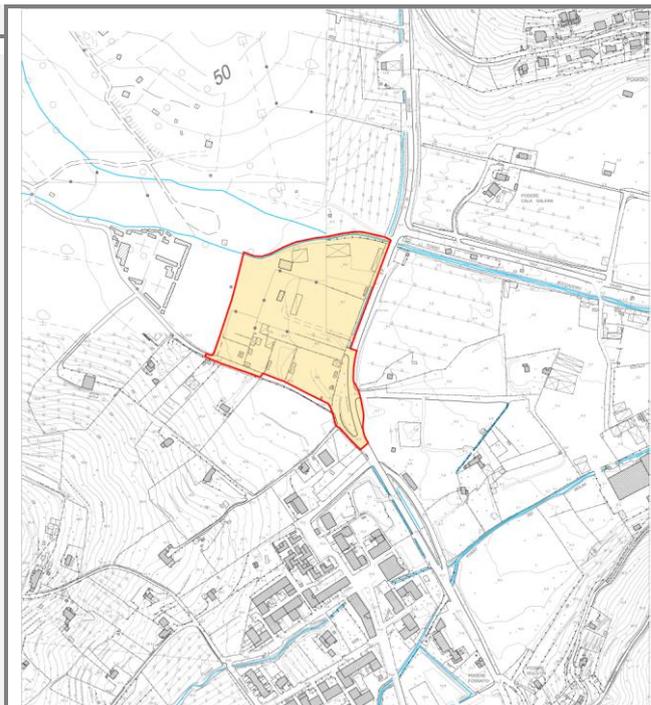
Sistema ambientale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prescrizioni inerenti le "Aree a disciplina speciale", in particolare "Siti di importanza regionale (SIR)" e "Aree pertinenziali dei corsi d'acqua e di connessione interambientale" ▪ Prescrizioni inerenti le "Risorse naturali", in particolare "Reticolo idrografico superficiale"
---------------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prescrizioni inerenti le attività consentite in relazione al rischio di inquinamento acustico e atmosferico ▪ Prescrizioni inerenti i parametri di qualificazione ambientale
Sistema territoriale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prescrizioni inerenti la rete acquedottistica, di smaltimento reflui e rifiuti solidi urbani, elettrica ▪ Condizioni inerenti la realizzazione e cessione di opere pubbliche ▪ Condizioni inerenti la qualità dei tessuti urbani ▪ Condizioni inerenti i caratteri costruttivi e tipologici
Sistema socio - economico	-
Salute umana	-

Dati di carattere generale

Zona territoriale omogenea "D"

Superficie territoriale:	36.570 mq circa
Superficie fondiaria:	
▪ funzioni industriali e artigianali:	17.650 mq circa
Volumetria:	
▪ funzioni industriali e artigianali:	40.000 mc
Altezza:	
▪ funzioni industriali e artigianali:	12 ml
Piani fuori terra:	
▪ funzioni industriali e artigianali:	1
Spazi pubblici:	
▪ verde:	10.000 mq
▪ parcheggi:	2.800 mq (posti auto stimati: 112)
▪ strade	
Verifica standards:	
▪ 10 % di superficie fondiaria per industria e artigianato (DM 1444/1968) = 1.765 mq < 12.800 mq	



Valutazione di fattibilità degli interventi

Tecnica:		Fattibilità idraulica e geologica
Giuridico – amministrativa:		Vincoli presenti: RD 1265/1934 "Vincolo cimiteriale" RD 3267/1923 "Vincolo idrogeologico" DLgs 42/2004 art.136 "Immobili ed aree dichiarate di notevole interesse pubblico" DLgs 42/2004 art. 142 "Aree tutelate per legge"
Economico – finanziaria:		Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata

Bilancio di compatibilità degli interventi rispetto ai principali sistemi di riferimento

Sistema ambientale		Effetti negativi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Intervento ricadente nel SIR 125 ▪ Parte del Fosso Boccardo ricompreso nell'area di intervento ▪ Consumo di suolo ▪ Rischio di inquinamento atmosferico e acustico ▪ Incremento produzione rifiuti solidi urbani
		Effetti positivi:
Sistema territoriale		Effetti negativi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Incremento consumi idrici ▪ Incremento produzione reflui ▪ Incremento consumi energetici ▪ Risorse storico – culturali ricadenti all'interno dell'area di intervento
		Effetti positivi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Adeguamento viabilità esistente ▪ Incremento dotazione spazi pubblici (verde e parcheggi) ▪ Tutela dei corridoi ecologici interni agli ambiti urbani
Sistema socio - economico		Effetti negativi:
		Effetti positivi: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Realizzazione strutture per attività produttive connesse alla nautica
Salute umana		Effetti negativi:
		Effetti positivi:

Interventi di mitigazione degli impatti previsti e provvedimenti di tutela

Sistema ambientale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prescrizioni inerenti le "Aree a disciplina speciale", in particolare "Siti di importanza regionale (SIR)" e "Aree pertinenziali dei corsi d'acqua e di connessione interambientale" ▪ Prescrizioni inerenti le "Risorse naturali", in particolare "Reticolo idrografico superficiale"
---------------------------	---

	<ul style="list-style-type: none">▪ Prescrizioni inerenti le attività consentite in relazione al rischio di inquinamento acustico e atmosferico▪ Prescrizioni inerenti i parametri di qualificazione ambientale
Sistema territoriale	<ul style="list-style-type: none">▪ Prescrizioni inerenti la rete acquedottistica, di smaltimento reflui e rifiuti solidi urbani, elettrica▪ Condizioni inerenti la realizzazione e cessione di opere pubbliche▪ Condizioni inerenti la qualità dei tessuti urbani▪ Condizioni inerenti i caratteri costruttivi e tipologici
Sistema socio - economico	-
Salute umana	-

7. Il sistema di monitoraggio

Il RU è sottoposto a sistema di monitoraggio per verificare lo stato di attuazione delle previsioni e i loro effetti, anche in relazione agli obiettivi e ai risultati attesi. Il monitoraggio, pertanto, testa nel tempo l'efficacia della strumentazione predisposta e ne verifica la coerenza in corso d'opera.

Il sistema di monitoraggio prevede la predisposizione di un rapporto di monitoraggio da sottoporre al Consiglio Comunale. Tale rapporto viene predisposto a metà del periodo di validità del RU (dopo due anni e mezzo dalla approvazione) e alla scadenza del suo periodo di validità (dopo cinque anni dalla approvazione), ovvero al rinnovo della Amministrazione Comunale.

Le attività di monitoraggio sono condotte dalle strutture tecniche comunali e analizzano, facendo ricorso a valutazioni qualitative e quantitative :

- lo stato del territorio e le principali dinamiche che lo interessano in relazione agli scenari prefigurati dal PS così come resi operativi dal RU;
- lo stato di attuazione del RU;
- gli impatti generati dagli interventi attuati, o in corso di attuazione, sui sistemi ambientale, territoriale, socio – economico e sulla salute umana, partendo dagli indicatori sotto indicati:
 - effetti sul sistema ambientale:
 - qualità dell'aria
 - qualità delle acque superficiali, marine, sotterranee e per la balneazione
 - consumo di suolo
 - raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani e adeguatezza del sistema di smaltimento
 - inquinamento acustico
 - inquinamento elettromagnetico
 - effetti sul sistema territoriale:
 - quantità e qualità degli spazi pubblici;
 - adeguatezza del sistema della mobilità
 - adeguatezza della rete acquedottistica e della risorsa idrica
 - adeguatezza della rete di smaltimento reflui
 - adeguatezza della rete di distribuzione dell'energia elettrica
 - adeguatezza della rete del gas metano
 - effetti sul sistema socio – economico:
 - popolazione residente
 - presenze turistiche
 - imprese attive
 - aziende agricole condotte da imprenditori professionali
 - effetti sulla salute umana (in parte già considerati tra gli effetti ambientali):
 - differenziale di sicurezza in relazione all'integrità fisica del territorio
 - differenziale di mobilità alternativa

I risultati delle attività di monitoraggio costituiscono la base conoscitiva a partire dalla quale si procede all'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento del RU.

A fronte di una manifesta inefficacia delle azioni rispetto agli obiettivi e agli effetti attesi, il rapporto di monitoraggio ne evidenzia le ragioni più evidenti e le propone al successivo RU come riferimento per i nuovi obiettivi programmatici e per le nuove azioni.

A fronte di effetti inattesi e negativi, prodotti dalla attuazione del RU, il rapporto di monitoraggio propone correttivi alle azioni e, se del caso, tempestive varianti al RU.