



Comune di Orbetello  
Provincia di Grosseto



# PIANO STRUTTURALE

ai sensi degli articoli 52 e 53 della L.R. n. 1 del 3 gennaio 2005

*Sindaco*  
*Altero Matteoli*

*Assessore all'Urbanistica: Rolando Di Vincenzo*

*Ufficio di Piano:*

*Componente Geologica e Idrogeologica*  
*Geologo Simone Fiaschi*  
*Geologo Alessandro Murratzu*

*Dirigente*                      *Arch. Silvia Viviani*

*Funzionari tecnici*        *Arch. Luca Cherubini*

*Arch. Francesca Olivi*

*Arch. Massimo Sabatino*

*Responsabile del*  
*Procedimento*                *Arch. Elena Lupi*

*Valutazione ambientale e relazione di incidenza*  
*Agronomo Alessandro Cocchi*  
*Perito Agrario Patrizia Pacini*  
*Biologo Carlo Scoccianti*

*Garante della*  
*Comunicazione*                *Seg. Gen. Angelo Ruggiero*

**Allegato a) alla relazione del responsabile del procedimento**

***Espressione sulle osservazioni pervenute  
all'Atto di Adozione del P.S.  
ai sensi dell'art. 17 c. 5 della L.R.T. 1/05***

*Febbraio 2007*

**1**

**UTOE5**

**AUMENTO DIMENSIONAMENTO SCALO**

**Amenta Franco**

**Prot. 19681 del 05.05.2006**

**P.S. e R.U.**

Premesso:

che i terreni interessati ( NCT F92, p. 260,262,253,252,510,441) sono all'interno dell'UTOE 5, zona Orbetello Scalo, del Piano Strutturale, e che quest'ultimo prevede, per la loc. in questione, il consolidamento e il completamento della zona, anche per la riqualificazione del degrado esistente nella fascia tra Aurelia e ferrovia, per un incremento di offerta residenziale pari a ulteriori 40 alloggi, l'osservazione richiede che il Piano Strutturale ammetta ad Orbetello Scalo una offerta residenziale corposa, al fine di rendere possibile la creazione di servizi e di spazi con carattere di città, **ammettendo un incremento non di 40 bensì di ulteriori 130 alloggi realizzabili** in nuove volumetrie, oltre a quelli realizzabili in volumetrie esistenti.

l'osservazione richiede inoltre che i terreni indicati nell'osservazione siano presi in considerazione in fase di redazione del R.U. al fine di soddisfare le esigenze abitative residenziali, o le esigenze programmatiche che lo strumento urbanistico riterrà opportune, mediante appropriati strumenti.

**Risposta: RESPINTA E NON PERTINENTE**

Confermando quanto già espresso nel Piano Strutturale tra gli obiettivi del Piano, e cioè il consolidamento ed il completamento di Scalo e della zona adiacente, anche per la riqualificazione del degrado esistente nella fascia interessata dall'Aurelia e dalla Ferrovia, si ritiene comunque che l'incremento di 40 alloggi sia adeguato alla volontà di consolidamento e riqualificazione inerente la zona ricadente nell'UTOE 5, anche in considerazione dell'effettiva area disponibile in riferimento alle indicazioni del PTC provinciale - norme art. 27 c. 6 – sull'evoluzione degli insediamenti e sull'indirizzo di non edificazione in prossimità degli assi viari principali.

**RESPINTA**

Sia in quanto in contrasto con sostenibilità ammesse dal PS sia in quanto relativa a contenuti di RU. Per quanto relativo all'individuazione delle aree da prendere in considerazione per soddisfare le esigenze abitative, l'osservazione non è pertinente, in quanto sarà il Regolamento Urbanistico a dettare indicazioni al riguardo, valutando, in relazione alle effettive regole statutarie contenute nella disciplina del P.S., la localizzazione di eventuali espansioni e completamenti.

**2**

**UTOE 4**

**DIMENSIONAMENTO GIANNELLA**

**Prot. 19677 del 05.05.2006**

**Costantini Roberto**

**P.S. e R.U.**

Premesso:

che i terreni interessati ( NCT F86, p. 550) sono all'interno del tombolo della Giannella - **UTOE 4** – e che la Giannella si presenta come un mosaico variegato di usi e caratteri di paesaggio, con presenza di insediamenti turistici e manufatti edilizi di pregio, e che fra gli obiettivi dell'UTOE vi sono la tutela delle aree naturali mantenute integre e la riqualificazione delle aree urbanizzate secondo criteri di demolizione e ricostruzione, accorpamenti, saturazione...oltre alla riqualificazione degli ambiti urbani quali "Il pino" e Santa Liberata, senza la previsione di nuovi alloggi abitativi,

l'osservazione richiede che il **Piano Strutturale ammetta nelle loc. Il Pino e Santa Liberata una nuova offerta residenziale quantificabile in ulteriori 20 alloggi**, oltre ad ammettere il recupero dell'esistente mediante ristrutturazione edilizia e urbanistica, al fine di riqualificare e riorganizzare dal punto di vista urbanistico la situazione attualmente al limite del degrado.

Si chiede inoltre che nella riconfigurazione urbana dell'area, da definire in fase di R.U., siano inserite le aree evidenziate in cartografia - NCT F86, p. 550 - per soddisfare le nuove esigenze abitative o in funzione delle esigenze programmatiche che il P.S. vorrà perseguire

**Risposta: RESPINTA -NON PERTINENTE**

Si ritiene che la previsione di nuova offerta residenziale non sia ammissibile in una realtà di elevato valore paesaggistico, come evidente dal quadro conoscitivo del Piano Strutturale, dove l'azione antropica ha già causato pesanti azioni di trasformazione. Come già espresso all'interno della disciplina, laddove compatibile con le condizioni ed i limiti del piano, sarà ammissibile la riqualificazione delle aree urbanizzate secondo criteri di demolizione e ricostruzione, accorpamenti volumetrici, saturazione, dotazione di spazi e servizi pubblici, eventuali incrementi urbanistico edilizi a fronte di cessione di consistenti aree per la dotazione del patrimonio pubblico. Sarà pertanto possibile, verificate le condizioni di cui sopra, che il R.U. ammetta la saturazione ed il completamento di lotti in ambiti urbanizzati, nell'ambito del dimensionamento totale stabilito dal PS a seguito dell'accoglimento dell'osservazione della Regione Toscana

(RESPINTA)

La richiesta dell'individuazione delle aree ai fini di eventuali interventi non è pertinente allo strumento del Piano Strutturale.

3

**UTOE 4**

**SPECIFICHE DISCIPLINA GIANNELLA**

**Prot. 19676 del 05.05.2006**

**Guarino Adamo**

**P.S e R.U.**

L'osservazione richiama nella prima parte i contenuti espressi dalla disciplina del Piano strutturale relativamente all'UTOE 4 e precisamente al Tombolo di Giannella, e agli obiettivi espressi per la riqualificazione delle aree urbanizzate secondo criteri di demolizione e ricostruzione, accorpamenti volumetrici, saturazione, dotazione di spazi e servizi pubblici, eventuali incrementi urbanistico edilizi a fronte di cessione di consistenti aree per la dotazione del patrimonio pubblico. Vengono inoltre presi in esame i riferimenti, contenuti nella disciplina, al Regolamento Urbanistico che dovrà contenere un censimento delle aree occupate dall'urbanizzazione in Giannella e specifiche regole per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e dotazione di spazi pubblici al fine di rendere compatibili stati degradati non congrui. Si prende atto, inoltre, di quanto espresso al capo I – *Criteri gestionali* – art 18 “*criterio di continuità della gestione urbanistica*” e art. 19 – *criterio di compatibilità* – .

Si richiede che all'interno della parte urbanizzata dell'UTOE 4, in cui ricadrebbe l'area proprietà dello scrivente - F. 30 p. 452 - sia ammessa esplicitamente l'edificazione di completamento e saturazione, secondo le quantità che saranno specificate dal R.U.

**Risposta: RESPINTA - NON PERTINENTE**

Si ritiene che il dimensionamento inserito all'interno della disciplina del P.S. a seguito dell'accoglimento dell'osservazione della regione Toscana risponda all'osservazione, che però non è accoglibile in quanto la richiesta di edificazione si riferisce a una specifica area. Infatti la localizzazione è di competenza del RU

Peraltro, l'osservazione comprende lo spirito del PS e la richiesta appare in linea con tale approccio.

Come correttamente riportato nell'osservazione, infatti, il Piano Strutturale cita “...*obiettivi di*

*tutela delle aree naturali mantenute sufficientemente integre; laddove compatibile con le condizioni ed i limiti del presente piano, obiettivi di riqualificazione delle aree urbanizzate secondo criteri di demolizione e ricostruzione, accorpamenti volumetrici, saturazione, dotazione di spazi e servizi pubblici, eventuali incrementi urbanistico edilizi a fronte di .....*;

La disciplina cita inoltre, visto che l'area oggetto di richiesta ricade, all'interno della Giannella, in loc. Saline:

....“...residenza e i servizi di supporto: La riqualificazione degli ambiti urbani in aree ambientalmente fragili interessa le aree di Saline Breschi, del Pino, della zona edificata con precedenti previsioni di piano (cosiddetta “B5”) e di Santa Liberata nel Tombolo della Giannella”- quanto richiesto, pertanto è già inserito, e sarà il R.U. a precisare gli ambiti in cui lo stesso è consentito.

Un accurato censimento delle effettive aree occupate dall'antropizzazione in Giannella, l'individuazione dei precisi ambiti all'interno dei quali saranno ammissibili saturazione e completamento. Le quantità e le localizzazioni saranno contenute nel regolamento specifico di Regolamento Urbanistico, che effettuerà le indagini e le valutazioni necessarie: l'osservazione al riguardo, in quanto riferita a specifica area, non è pertinente.

4

**UTOE 3**

**CENTRO PER L'AGRICOLTURA**

**Prot. 19675 del 05.05.2006**

**Giusti Diana**

**P.S. e R.U.**

Nell'osservazione si fa riferimento all'UTOE 3 della Piana Centrale, all'interno di cui ricade l'area proprietà dello scrivente, localizzata al NCT f. 27 p.36. In tale area, in fase di adozione della variante per le aree agricole, era stata inserita la possibilità di realizzazione di un centro servizi per l'agricoltura, previsione successivamente stralciata in fase di approvazione della variante urbanistica per osservazione provinciale relativamente alla pericolosità idraulica del sito. L'osservazione richiama il fatto che nelle carte di quadro conoscitivo del piano strutturale l'area presa in esame non rientra tra le aree individuate dal P.A.I. come aree PIME, bensì come aree a pericolosità idraulica in parte 4 e in parte B4, dove, ai sensi di legge, è possibile edificare, previo studio idraulico che individui la necessità e la consistenza delle eventuali opere di messa in sicurezza del sito.

**Si richiede pertanto che tra le ammissibilità espresse per l'UTOE 3 dalla disciplina del Piano Strutturale sia nuovamente inserito il suddetto centro servizi per l'agricoltura, nell'area proprietà della scrivente.**

**Risposta: RESPINTA**

Come espresso nell'allegato c) alla relazione del responsabile del procedimento “PROFILI DI INCOERENZA O DI INCOMPATIBILITÀ DELL'ATTO DI AVVIO DEL P.S. RISPETTO AD ALTRI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE DI CUI ALL'ART. 9 DELLA L.R.T. 1/2005\_ ai sensi del comma 4 dell'art. 16 della L.R.T. 1/2005”, parte integrante della delibera di adozione del Piano Strutturale – Del.C.C. n. 11 del 28.02.2006 - la previsione di un centro agricolo per l'agricoltura, qualora intesa come attività integrativa ai sensi dell'art. 1 c. 4 della ex L.64/95, non è al momento conforme con quanto previsto dall'art. 26 c. 5 terzo punto del PTC, in quanto ricadente dentro ad una zona ad esclusiva funzione agricola. L'art. 26 c. 15 del PTC, però, cita inoltre “... I Comuni negli S.U. individueranno, sia nelle zone ad esclusiva che a prevalente funzione agricola, apposite aree per la localizzazione di strutture di servizio all'agricoltura.. tenendo conto di un criterio insediativo teso a concentrare tali strutture in pochi ambiti a completamento di nuclei rurali esistenti e/o ad integrazione di strutture produttive di servizio, sia esistenti che previste negli S.U.”

Vista la non conformità al P.T.C. della previsione di un centro agricolo per l'agricoltura in area ad esclusiva funzione agricola, ai fini dell'ammissibilità e dell'individuazione della localizzazione dell'intervento occorrerà pertanto, come indicato dall'allegato c) sopra citato e ai sensi di quanto

sopra espresso dal P.T.C. e ai sensi della LRT 1/2005, procedere mediante accordo di pianificazione con la Provincia di Grosseto. Si conferma inoltre, come chiaramente espresso dalla Disciplina del Piano Strutturale, che qualunque intervento ricadente in area a rischio idraulico potrà essere realizzato solo previa messa in sicurezza dell'area.

RESPINTA

5

UTOE 3

INDIVIDUAZIONE AREA RESIDENZIALE

Prot. 19674 del 05.05.2006

Piccini Domenico

R.U.

il terreno oggetto di osservazione è compreso tra la ferrovia, il canale allacciante n. 6 e la zona artigianale di Albinia – NCT f. 30 pp. 1946 – 1947 – attualmente in area a prevalente funzione agricola E5.4, precedentemente in area C2.7 di espansione, stralciata, vista la pericolosità idraulica, dalla Regione Toscana in fase di approvazione della variante generale di PRG attualmente vigente.

L'area oggetto di osservazione ricade nel Piano Strutturale nell'UTOE 3, fulcro di uno sviluppo economico e funzionale di tutto il territorio comunale. Si propone pertanto la riconferma, una volta perfezionati gli interventi di messa in sicurezza dell'area, **di uno sviluppo residenziale**, anche in virtù della posizione della zona, completamento automatico dell'attuale area urbana.

**Risposta: NON PERTINENTE**

premettendo che l'area in esame ricade in area P.I.M.E., ai sensi del P.A.I., e pertanto è sottoposta alla normativa vigente in materia (il Piano di assetto Idrogeologico è stato approvato con D.C.R. 12 del 25.01.2005), si chiarisce che la richiesta di individuazione dell'area di completamento di Albinia non è pertinente, in quanto la stessa, indicata quantitativamente nella disciplina in 200 nuovi alloggi, sarà oggetto di Regolamento Urbanistico, che effettuerà le valutazioni necessarie affinché l'evoluzione insediativa si sviluppi secondo adeguati criteri in linea a quelli dettati dal P.T.C. di Grosseto

6

UTOE 1

INDIVIDUAZIONE AREA RESIDENZIALE

Prot. 19673 del 05.05.2006

Colombini Lauro e Solignani Silvana, Leprini Alfiero

P.S.

Due scriventi sono comproprietari di terreni in loc. Bengodi – Fonteblanda – NCT f. mappali 254-257 (mq tot 2.500), un terzo dei terreni censiti al NCT f. 12 mappali 74-410 (mq 2.220). I terreni di cui sopra ricadono nel PRG vigente in area E3, e sono in adiacenza della sottozona PA della variante per le aree agricole. L'area, servita da strada asfaltata, da urbanizzazioni quali rete fognante, elettrica, idrica...che servono gli insediamenti esistenti a monte, non ha più alcun tipo di vocazione agricola. In prossimità dell'area sono presenti ville abitate da anni. La zona non ricade all'interno del vincolo archeologico, non è visibile dalla prima fascia di mare e la non convenienza di una gestione agricola favorisce lo sviluppo della macchia e il pericolo di incendi. Gli scriventi **richiedono che il P.S. individui la zona in esame come “residenziale di completamento”**, e dichiarano la disponibilità a concentrare le volumetrie in un unico corpo edilizio organico.

**Risposta:RESPINTA**

L'area, ricadente in area contigua del Parco della Maremma e all'interno del perimetro del D.Lgs 42/2004 – ex L431/85 lett. F “Parchi e Riserve” -, costituisce un'area di pregio dal punto di vista

ambientale ed è individuata all'interno dell'Unità di Paesaggio C3.2 "Talamonaccio" dal P.T.C. provinciale di Grosseto, dove si dà indirizzo ai Comuni di perseguire il mantenimento dei livelli di antropizzazione definendo regole specifiche per la riqualificazione delle componenti degradate. Anche nella variante per le zone agricole è evidente come tra gli obiettivi principali da conseguire vi sia la tutela assoluta della parte del promontorio roccioso, in linea con quanto espresso dal PTC, non incrementando i livelli di antropizzazione.

Un completamento residenziale nella zona richiesta contrasterebbe con i criteri espressi dal Piano Territoriale Provinciale di Grosseto – capo III artt. 27 e 29 - e con gli obiettivi del Piano Strutturale.

(RESPINTA)

**7**

**UTOE 3**

**AUMENTO DIMENSIONAMENTO ALBINIA**

**Prot. 19672 del 05.05.2006**

**Piccini Lorenzo , Fontani Giovannino , Comandi Avio , Saro Lucio , Caprini Sara**

**P.S. e R.U.**

proprietari di terreni in prossimità dell'abitato di Albinia – NCT f. 31 pp. 84-85-86-376 parte – 571-572 parte – 573 – ricadenti all'interno dell'UTOE 3 del Piano Strutturale, inizialmente individuati dal PRG vigente come zona C2.8 con potenzialità edificatoria residenziale di 15.000mc, previsione stralciata dalla Regione Toscana in sede di approvazione della variante generale di PRG vigente per la pericolosità idraulica del sito,

- Visto che gli obiettivi di sviluppo dell'abitato di Albinia dovranno evitare la dispersione sul territorio, concentrandosi nella porzione nord oltre la ferrovia, rispettando la compatibilità tra interventi a carattere residenziale e industriale, rispettando la maglia visibile sul territorio,
- Visto che all'Albinia è previsto lo sviluppo dell'insediamento produttivo di rango sovracomunale con conseguente aumento di unità abitative e servizi,
- Vista la previsione dell'Utoe 3 per Albinia di nuova offerta residenziale per nuovi 200 alloggi, offerta industriale e artigianale per una superficie coperta fino a 50.000mq
- Vista l'ammissibilità dell'ampliamento di attività esistente fino a 1.200mq per media superficie di vendita tramite interventi di sostituzione e rilocalizzazione,
- Visto che i terreni oggetto di esame non ricadono in area PIME ma in area a pericolosità idraulica 4 e B4
- Viste le condizioni statutarie del P.S. relativamente ai caratteri del sistema insediativo basato sul modello concentrato a basso consumo di suolo,

chiedono:

che fra le azioni ammissibili all'interno dell'UTOE 3 siano previsti:

- una nuova offerta residenziale di ulteriori 300 alloggi, oltre a quelli realizzabili in volumetrie esistenti
- il completamento e la crescita dell'artigianato e dell'industria tramite ristrutturazione edilizia e urbanistica dell'esistente oltre a nuove volumetrie per una nuova superficie coperta di 50.000mq
- vista l'ammissibilità di una media superficie di vendita fino a mq 1200 in ampliamento dell'esistente, si chiede la possibilità della nuova edificazione, oltre agli interventi di sostituzione e rilocalizzazione
- che nello sviluppo residenziale di Albinia, perseguito dal R.U., siano presi in esame i terreni proprietà degli scriventi. I proprietari si rendono disponibili alla redazione di studio idraulico della zona ed eventuale messa in sicurezza da concordare.

**Risposta: RESPINTA E NON PERTINENTE**

Una nuova offerta residenziale pari a ulteriori 200 alloggi, come individuato dal P.S., risulta adeguata alle nuove esigenze abitative e alla realtà della zona, mentre un incremento di 300 nuovi alloggi risulterebbe eccessivo dal punto di vista della reale richiesta di residenza e non in linea con gli obiettivi strategici del Piano.

(RESPINTA)

Per quanto relativo all'individuazione dell'area di completamento di Albinia ed ai terreni interessati dall'espansione, l'osservazione non è pertinente, in quanto lo studio sarà oggetto di Regolamento Urbanistico, che effettuerà le necessarie valutazioni .

Per quanto relativo alla realizzazione di una media superficie di vendita fino a 1200 mq. in ampliamento dell'attività esistente, tramite interventi di sostituzione e/o rilocalizzazione da normarsi nel Regolamento urbanistico, non è chiaro nell'osservazione a cosa si riferisca la richiesta di nuova edificazione, visto che la possibilità di un'eventuale diversa localizzazione della struttura è comunque già citata in disciplina, previa verifica del R.U.

Per quanto relativo all'artigianato e all'industria, e alla richiesta che sia ammesso il completamento e la crescita dell'artigianato e dell'industria tramite ristrutturazione edilizia e urbanistica dell'esistente oltre a nuove volumetrie per una nuova superficie coperta di 50.000mq, si fa presente che la disciplina prevede la possibilità di un più vasto ambito industriale rispetto a quanto espresso, ma ciò sarà valutato mediante eventuale accordo di pianificazione "... *E' ammessa la realizzazione di superfici coperte fino a 50.000 mq. Ai fini della realizzazione dell'azione strategica provinciale di allocazione del grande ambito industriale, saranno ammissibili ulteriori e diversi interventi in quantità e qualità, previo accordo di pianificazione o adeguamento del presente piano strutturale.*"

**8**

**UTOE 5**

**INDIVIDUAZIONE AREA RESIDENZIALE**

**Prot. 19671 del 05.05.2006**

**Ortolani Adriano , Alberti Redo**

**R.U.**

proprietari dei terreni censiti al NCT f. 39 p. 399-402-405 e f. 39 p. 400-401, ricadenti attualmente in zona agricola E8.2 e nel P.S. all'interno dell'UTOE 3 e dotati già di urbanizzazioni quali pozzi ad uso giardino, strade poderali e linee elettriche, apprendendo dalla disciplina del P.S. l'ammissibilità di un completamento urbano dei nuclei barca dei Grazi, Quattro Strade e Polverosa per un carico complessivo di nuovi 60 alloggi,

osservano che:

i terreni in esame sono confinanti e la loro estensione, di circa 1 ettaro, permette la previsione, oltre che delle residenze, anche di servizi di supporto come esplicitato nel P.S. Gli scriventi sottolineano l'opportunità di concentrare le volumetrie anziché spargerle su tutto il nucleo delle Quattro Strade e chiedono di rendere i loro terreni edificabili a tal fine.

**Risposta: NON PERTINENTE**

L'osservazione non è pertinente in quanto l'individuazione delle aree di completamento ed espansione sarà oggetto di Regolamento Urbanistico, che effettuerà gli studi e le valutazioni necessari affinché l'evoluzione insediativa si sviluppi secondo adeguati criteri in linea a quelli dettati dal P.T.C. di Grosseto

**9**

**UTOE 5**

**INDIVIDUAZIONE AREA RESIDENZIALE**

**Prot. 19669 del 05.05.2006**

**Bassi Augusta**

## **R.U.**

proprietaria di terreni in loc. Renai censiti al NCT f.90 p.115, 116, 982, 983, in Orbetello, precisamente in zona E7.2 di frangia urbana nel P.R.G. vigente e all'interno dell'UTOE 5 del P.S., apprendendo dalla disciplina la logica generale di riassetto e valorizzazione del territorio comunale e la necessità di riordino urbanistico ai margini dei nuclei esistenti, sottolineando l'impossibilità di una conduzione agricola del fondo, la posizione ricompresa tra l'abitato di Neghelli e il fabbricato ex bibite Corsi da recuperare, e la notevole estensione del fondo, chiede:

che l'area venga presa in considerazione ai fini della crescita urbana relativa al consolidamento del margine di Neghelli, con funzioni di tipo residenziale, commerciale, a servizi, a verde, culturale...

### **Risposta: RESPINTA E NON PERTINENTE**

Dando atto che tra gli obiettivi del Piano Strutturale spicca la riqualificazione urbana delle periferie di Neghelli, oltre alla conferma del programma unitario di interventi di Neghelli con interventi di nuova edilizia residenziale libera e convenzionata, attività commerciali e servizi, opere viarie e percorsi ciclopedonali, si precisa che per quanto relativo all'individuazione delle aree di completamento l'osservazione non è pertinente in quanto le localizzazioni e le modalità di intervento di riqualificazione urbana saranno oggetto di Regolamento Urbanistico, che effettuerà gli studi e le valutazioni necessari affinché l'evoluzione insediativa si sviluppi secondo adeguati criteri in linea a quelli dettati dal P.T.C. di Grosseto.

## **10**

### **UTOE 4**

#### **RICONFERMA STRALCIO WWF**

**Prot. 19668 del 05.05.2006**

#### **WWF ITALIA**

### **P.S.**

Il WWF ITALIA, proprietario di un terreno in loc. Ceriolo censito al NCT f. 36 p.4, facendo riferimento allo stralcio da parte della Provincia di Grosseto della previsione nella variante per le aree agricole della creazione di un centro servizi per il pubblico con un incremento volumetrico di mc. 2000 utili per l'adeguamento delle strutture alle normative edilizie (sanatoria), sottolinea il fatto che la Provincia ha, successivamente ad un colloquio con la proprietà, recepito gli intendimenti della stessa, non stralciando l'obiettivo inserito nuovamente in fase di avvio del P.S.

Facendo riferimento all'emendamento di C.C. del 28.02.2006 con cui la previsione di quanto sopra veniva stralciata dal piano Strutturale adottato equiparando l'intervento agli altri stralci provinciali, si richiede che in fase di approvazione del P.S. venga rivisto lo stralcio, sottolineando che l'ampliamento è relativo ad un adeguamento delle strutture esistenti e non ad una reale nuova edificazione.

### **Risposta:**

Pur ritenendo che l'ammissibilità di un ampliamento in zona A.R. non sia coerente con quanto prescritto dal PTC provinciale, essendosi la Provincia espressa dando compatibilità all'intervento viste le motivazioni riportate nell'osservazione, il Piano Strutturale portato in Consiglio Comunale conteneva l'obiettivo relativo al WWF. Essendo l'obiettivo strategico stato stralciato in fase di Consiglio Comunale, si ritiene di rimandare l'osservazione all'interpretazione della Commissione Consiliare allargata.

### **Risposta della Commissione Consiliare allargata del 03/04.10.2006: RESPINTA**

l'intervento è rimandato all'accordo di pianificazione come già deliberato nel Consiglio Comunale del 28.02.2006

## **11**

## **UTOE 1**

### **INTERVENTI SU ESISTENTE**

**Prot. 19666 del 05.05.2006**

**Benedetti Lorianò**

**R.U.**

Proprietario di immobili in loc. Bagnacci dell'Osa censiti al catasto fabbricati F. 13 mappale 912 e F.13 mappale 902 e al NCT F 13 mappali 144-900, e di fabbricati distinti in: fabbricati rurali (abitazione principale, magazzini, annessi, porcilaia), fabbricati civili (due appartamenti adibiti ad affittacamere e varie strutture pertinenti a campeggio non attivo – quest'ultimo censito al F. 13 mappale 902), manufatti un tempo adibiti ad annessi rurali (catasto fabbricati f. 13 mappali 612). Lo scrivente dichiara di essere proprietario di un campeggio attualmente non in attività realizzato nella prima metà degli anni 80 su un'area che l'allora PRG individuava come T/2 "Attrezzature e servizi turistici" e che il campeggio ha ottenuto concessione in sanatoria. Visti gli obiettivi di sviluppo del turismo rurale del vigente PRG (zona agricola E4) e quelli del P.S. (UTOE 1) di potenziamento delle strutture idonee alla valorizzazione del turismo termale, valutato che l'area dello scrivente ha ormai perso connotazioni rurali e che l'area del campeggio è ormai compromessa vista la presenza degli impianti (antincendio, elettrico, idrico, fognario), che i manufatti un tempo adibiti ad uso agricolo sono eccedenti rispetto alla superficie agricola attualmente in possesso dello scrivente, e vista la vicinanza alle Terme dell'Osa, si richiede:

- il recupero delle volumetrie del campeggio non più utilizzabili,
- la ridestinazione a scopi turistico-ricettivi e l'incremento delle volumetrie ad uso agricolo esuberanti,
- l'incremento volumetrico delle volumetrie civili esistenti sempre a scopo turistico-ricettivo

### **Risposta:NON PERTINENTE**

dando atto di quanto espresso dalla disciplina del Piano Strutturale - UTOE 1 - relativamente all'offerta ricettiva legata alle risorse naturalistiche e rurali: *“sono ammessi cambi di destinazione d'uso per la ricettività turistica e ampliamenti del patrimonio edilizio esistente purchè non contrastino con stati di conservazione assoluta delle risorse interessate. Non sono ammessi più di 30 posti letto per ogni struttura così ricavata; sono ammesse attività ricettive e di servizio, ricavate tramite recupero o nuovo impianto, legate alla fruizione delle risorse naturalistiche, alle pratiche escursionistiche, alle pratiche sportive e/o per il tempo libero quali maneggi/ippovie. Tali strutture dovranno avere caratteristiche di minimo e corretto impatto per inserirsi nel contesto a cui fungono da servizio, con massimo di 15 posti letto.”*, si precisa che l'osservazione non è pertinente in quanto sarà il regolamento Urbanistico a stabilire discipline dettagliate e puntuali per definire e prescrivere le trasformazioni ammissibili in coerenza con le regole statutarie del P.S.

## **12**

### **UTOE 4**

#### **INDIVIDUAZIONE EDIFICABILITÀ AREA**

**Prot. 19665 del 05.05.2006**

**Capitani Maria Carla**

**P.S. e R.U.**

proprietaria di area censita al NCT f. 106 p. 10 – Feniglia – richiede l'edificabilità dell'area ritenendo che possa configurarsi quale completamento di un contesto già urbanizzato e si rende disponibile a contribuire ad interessi di tipo generale e collettivo in accordo con l'Amministrazione Comunale

### **Risposta: RESPINTA**

L'area di proprietà della scrivente è situata ai margini del Tombolo della Feniglia, considerato, come espresso in Disciplina, *“una delle aree paesaggisticamente più omogenee di tutto il territorio, dal punto di vista sia morfologico, sia vegetazionale, sia dell'uso, il cui elevato valore paesaggistico è il risultato dell'oculato intervento dell'uomo su una situazione naturale eccezionale. Il Tombolo conserva quasi*

*integralmente l'impianto dunale....protetto agli ingressi a cui si può accedere solo a piedi o in bicicletta.*" Gli obiettivi legati alla Feniglia sono pertanto di assoluta tutela e ripristino degli ambiti degradati. L'area in esame è inoltre individuata come zona Area di Rilevante Pregio Ambientale (A.R.P.A.) dal P.T.C.P. di Grosseto.

L'inserimento, all'interno degli obiettivi dell'UTOE 4, della possibilità di edificazione in tale zona non è in linea con quanto sopra espresso.

Si precisa inoltre che sarà il regolamento Urbanistico a stabilire discipline dettagliate e puntuali per definire e prescrivere le trasformazioni ammissibili in coerenza con la Disciplina le regole statutarie del P.S.

(RESPINTA)

**13**

**UTOE 5**

**INDIVIDUAZIONE AREA RESIDENZIALE**

**Prot. 19663 del 05.05.2006**

**Soc. TELLUS IMMOBILIARE snc di Paletresi Ugo & C.**

**P.S. e R.U.**

A nome di Società Immobiliare si richiede, relativamente all'area censita al NCT f. 62 p. 281 – l'edificabilità dell'area ritenendo che possa configurarsi quale completamento di un contesto già urbanizzato e si rende disponibile a contribuire ad interessi di tipo generale e collettivo in accordo con l'Amministrazione Comunale

**Risposta: RESPINTA**

L'area di interesse dello scrivente ricade all'interno dell'UTOE n. 5 – del territorio urbanizzato di Orbetello – *“fascia di territorio compresa tra più grandi unità di valore paesaggistico come le Unità di Paesaggio della laguna di Orbetello e quella del Massiccio Calcareaio, ma caratterizzato da una forte presenza di insediamenti artigianali-industriali e residenziali come in Loc. Topaie, Loc. Campolungo, Case Brancazzi, ....., preesistenze interne all'area della Sipe Nobel ed insediamenti sparsi come la Provinca e la Provincaccia.”*

Come evidente in disciplina, tra gli obiettivi previsti dal P.S. per la zona in oggetto: *“L'utoe comprende un vasto territorio definito “urbanizzato” in quanto tale o in quanto interessato, anche negativamente, da fenomeni e da effetti del centro urbano maggiore costituito da Orbetello. Tale perimetrazione, pertanto, corrisponde a un obiettivo prioritario che è quello di contrastare l'ulteriore espansione urbana lungo la viabilità e di aggressione alle pendici collinari, dando invece valore a queste e alle aree libere che sono comprese nell'utoe e salvaguardandone l'integrità assegnando loro un ruolo non più propriamente agricolo ma ambientalmente significativo”.*

L'inserimento, all'interno degli obiettivi dell'UTOE 5, della possibilità di edificazione in tale zona non è in linea con quanto sopra espresso.

(RESPINTA)

Si precisa inoltre che sarà il regolamento Urbanistico a stabilire discipline dettagliate e puntuali per definire e prescrivere le trasformazioni ammissibili in coerenza con la Disciplina le regole statutarie del P.S.

**14**

**VARIE**

**Prot. 19662 del 05.05.2006**

**FORZA ITALIA**

**P.S.**

Il Coordinatore comunale di Orbetello del Gruppo Politico di Forza Italia presenta osservazioni al Piano Strutturale affinché vengano prese in considerazione o direttamente da parte del P.S. o in fase di accordo di pianificazione con la Provincia, in funzione di eventuali modifiche da apportare agli strumenti di pianificazione di altri Enti. Le osservazioni, divise per categorie, partono da esigenze di sviluppo del territorio.

**Mobilità:** 1.si richiede una generale revisione della classificazione delle strade, con la classificazione di alcune di esse come “comunali”, dotate delle reti di urbanizzazione necessarie

(pubblica illuminazione...); 2. si ritiene inadeguata una viabilità di collegamento con il Corridoio Tirrenico sia all'interno della Giannella che di Orbetello. A tal fine si chiede di eliminare dall'allegato "C" alla relazione del responsabile del procedimento, tra i punti che per poter essere attuati richiedono necessariamente un accordo di pianificazione con la Provincia, l'alternativa di una viabilità lungo il Tombolo della Giannella, che creerebbe un imbuto in S.Liberata. 3. previsione di un collegamento tra le loc. Patanella, Case Brancazzi e Topaie, alternativa all'Aurelia. 4. previsione di parcheggi all'ingresso e all'uscita di Ansedonia, al fine di alleggerire il traffico all'interno del centro abitato.

**Servizi:** 1. inserimento di nuovi spazi a verde pubblico dotati di attrezzature lungo l'intero territorio comunale, anche in relazione ai percorsi ciclabili. 2. realizzazione di nuovi poli culturali (sale convegni, teatri, ..) all'interno delle aree dell'Idroscalo e soprattutto dell'ex Sitoco. 3. realizzazione di una pista kart all'interno del territorio comunale. 4. realizzazione di uno spazio fieristico nella zona di Albinia, in adiacenza all'area destinata ad attività agro-alimentari, che potrebbe costituire il fulcro delle imprese agricole. 5. realizzazione di un canile privato all'interno dell'UTOE 1. 6. previsione di dimensioni maggiori per l'Aviosuperficie (ml 1000x30 anziché 400x20 assolutamente insufficienti per le attività previste). 6. creazione di polo museale all'interno della Rocca di Talamone e sistemazione dell'area adiacente.

**Recupero aree degradate:** 1. recupero delle spiagge di Talamone-Fonteblanda (Bengodi-Puntata-Fertilia), con pulizia del litorale, riporto di sabbia, dotazioni di parcheggi pubblici, la creazione di spiagge attrezzate (sport velico-surf), con recupero di vecchie strutture e/o realizzazione di nuove. 2. Recupero delle aree degradate di Saline Breschi, Saline (zone B5 di PRG), Il Pino e S.Liberata da realizzare secondo gli indici di completamento, con demolizione degli edifici precari, con dotazione di verde pubblici, parcheggi e infrastrutture.. 3. salvaguardia dei valori paesaggistici in Ansedonia, da attuarsi con controllo dell'attività edilizia (limitati incrementi volumetrici e saturazione con indici minimi dei pochi lotti non edificati), decremento del traffico veicolare, mitigazione degli effetti prodotti dalle attività di acquacoltura e riqualificazione del canale della Tagliata. Recupero zona loc. Lasca con formazione di piccolo borgo rurale quale alternativa all'agglomerato presente. Trasformazione nelle zone in loc. Marta e Fertilia, dove si ritiene necessario collocare attività artigianali e commerciali che non trovano spazio nelle ormai insufficienti aree a tal scopo destinate. Talamone: trasformazione dell'attuale zona prevista da PRG ad area sportiva in area a sviluppo residenziale

**Offerta turistica:** si ritiene che lo sviluppo dell'offerta turistica non dovrebbe limitarsi ad un ampliamento dell'esistente ma ammettere anche nuove attività, differenziate in balneari (ampliamenti e nuove strutture in Giannella e Fonteblanda-Talamone), sportive (Idroscalo e scalo), +terme, agriturismo, oltre a consentire le trasformazioni dei volumi con diverse attuali destinazioni in destinazioni turistiche.

Portualità: aumento delle capacità ricettive per i natanti da diporto nel porto di Talamone, ampliamento della zona prevista per l'installazione di pontili a carattere stagionale alla foce dell'Albegna e realizzazione di servizi a terra per la nautica da diporto, trasformazione del pontile della Puntata in zona di attracco di traghetti per le isole, con adeguate strutture a terra e aree di sosta.

### **Risposta: PARZIALMENTE ACCOLTA**

Ritenendo che alcuni dei punti toccati con le osservazioni siano in parte già affrontati all'interno del Piano Strutturale, soprattutto in relazione all'offerta turistica e al recupero delle aree degradate, e che altri temi siano stati al momento inseriti nell'allegato "C" in quanto al momento non conformi con il PTC, quale la realizzazione di pontili sull'Albegna, si prende atto dell'osservazione e si rimanda l'espressione di pareri all'Amministrazione Comunale e al Consiglio.

Si affrontano comunque i vari punti dell'osservazione:

**Mobilità:** 1. non è osservazione pertinente al P.S. la revisione della classificazione delle strade, la definizione di alcune come "comunali" e la dotazione di pubblica illuminazione...; 2.

sull'inadeguatezza della viabilità di collegamento con il Corridoio Tirrenico all'interno di Giannella e di Orbetello, si concorda ma si ripete che la previsione di un collegamento è obiettivo del PTC obbligatoriamente da recepire nello strumento urbanistico comunale. Si rimanda all'espressione della Commissione Consiliare allargata la decisione di portare in accordo di pianificazione o meno il tracciato lungo Giannella.

**RISPOSTA** della Commissione Consiliare allargata del 3/4.10.06: **RESPINTA**: gli interventi da portare in accordo di pianificazione sono già stati deliberati nel C.C. del 28.02.2006.

3. sulla volontà di previsione di un collegamento tra le loc. Patanella, Case Brancazzi e Topaie, alternativa all'Aurelia, si rimanda all'espressione della Commissione Consiliare allargata

**RISPOSTA** della Commissione Consiliare allargata del 3/4.10.06: **ACCOLTA**: introdotta in disciplina (art. 13 voce Sistemi infrastrutturali) la volontà di recuperare un vecchio tracciato dismesso di collegamento tra Patanella, Topaie e Case Brancazzi su cui l'Anas sta effettuando valutazioni di riuso, quale decongestionamento dell'Aurelia.

4. relativamente alla previsione di parcheggi in Ansedonia, al fine di alleggerire il traffico all'interno del centro abitato, il P.S. dà già indicazioni al riguardo.

**Servizi**: 1. sull'inserimento di nuovi spazi a verde pubblico dotati di attrezzature lungo l'intero territorio comunale, anche in relazione ai percorsi ciclabili, si precisa che l'osservazione non è pertinente al P.S. ma è competenza del regolamento Urbanistico. 2. sulla necessità di realizzazione di nuovi poli culturali (sale convegni, teatri, ..) all'interno delle aree dell'Idroscalo e soprattutto dell'ex Sitoco, si chiarisce che per l'area dell'Idroscalo il PTC provinciale prevede sportivo polifunzionale come recepito dal P.S., per la Sitoco l'obiettivo espresso dal P.S. non è in contrasto con eventuali centri culturali: *“il recupero della ex Sitoco, tramite procedura ad alta valenza culturale tipo concorso di idee o concorso internazionale, a partire da quanto contenuto nelle azioni strategiche del P.T.C. scheda 12 (“la ex Sitoco si configura come polo tecnologico, strategico nel contesto di Orbetello Scalo, in riferimento alle attività e servizi legati al sistema delle acque, alla intermodalità per i collegamenti con le isole, alla didattica ambientale, alla ricerca, al turismo, al commercio e all'artigianato, al direzionale, alla gestione connessa alla laguna”)*. 3. per quanto relativo alla realizzazione di una pista kart all'interno del territorio comunale, si ritiene che un tale intervento sia di impatto per il territorio comunale di Orbetello. Si ritiene comunque che una tale decisione sia da rimandare alla volontà della Commissione Consiliare allargata.

**RISPOSTA** della Commissione Consiliare allargata del 3/4.10.06: **ACCOLTA**: introdotta in disciplina all'art. 11 – “Attrezzature sportive” e specificatamente nell'UTOE 3 l'ammissibilità di pista kart, preferibilmente nei pressi dell'area destinata all'aviosuperficie.

4. sulla realizzazione di uno spazio fieristico nella zona di Albinia, in adiacenza all'area destinata ad attività agro-alimentari, che potrebbe costituire il fulcro delle imprese agricole, si ritiene che all'interno dell'area artigianale industriale di Albinia prevista dal P.S. un centro fieristico non sia in contrasto, ma sarà competenza del R.U. la valutazione dell'effettiva realizzazione ed eventuale localizzazione. 5. per quanto relativo alla realizzazione di un canile privato all'interno dell'UTOE1: si rimanda la valutazione alla Commissione Consiliare allargata.

**RISPOSTA** della Commissione Consiliare allargata del 3/4.10.06: **RESPINTA**: l'Amministrazione ha già previsto realizzazione di canile in altra area.

6. sulla necessità della previsione di dimensioni maggiori per l'Aviosuperficie (ml 1000x30 anziché 400x20 assolutamente insufficienti per le attività previste), si chiarisce che i dati dimensionali espressi in disciplina corrispondono a quelli indicati dall'Amministrazione Provinciale nei contributi all'Atto di Avvio dello strumento urbanistico. Si rimanda la valutazione alla Commissione Consiliare allargata.

**RISPOSTA** della Commissione Consiliare allargata del 3/4.10.06: **ACCOLTA**: visti i chiarimenti relativamente al fatto che l'area attualmente destinata ad Aviosuperficie è in realtà tale e non “campo di volo”, struttura per cui sarebbero adeguati i parametri dimensionali attualmente attribuiti al P.S., l'osservazione viene accolta, si eliminano dalla disciplina i parametri relativi e si rimanda al R.U. la valutazione di adeguate dimensioni

6. per la volontà di creazione di polo museale all'interno della Rocca di Talamone e sistemazione dell'area adiacente, si rimanda la valutazione alla Commissione Consiliare allargata.

**RISPOSTA** della Commissione Consiliare allargata del 3/4.10.06: **RESPINTA**: non vi sono le dimensioni adeguate per un tale obiettivo.

**Recupero aree degradate**: NON PERTINENTE 1. relativamente al recupero delle spiagge di Talamone-Fonteblanda (Bengodi-Puntata-Fertilia), con pulizia del litorale, riporto di sabbia, dotazioni di parcheggi pubblici, la creazione di spiagge attrezzate (sport velico-surf), con recupero di vecchie strutture e/o realizzazione di nuove, si precisa che quanto richiesto sarà pertinenza di R.U. e non di P.S. Si ricorda inoltre che la quasi totalità degli interventi del piano di utilizzo del demanio è stata rimandata ad accordo di pianificazione con l'A.P. 2. per quanto espresso sul Recupero delle aree degradate di Saline Breschi, Saline (zone B5 di PRG), Il Pino e S.Liberata da realizzare secondo gli indici di completamento, con demolizione degli edifici precari, con dotazione di verde pubblici, parcheggi e infrastrutture, si precisa che quanto richiesto è già obiettivo di P.S. 3. per quanto relativo alla salvaguardia dei valori paesaggistici in Ansedonia, da attuarsi con controllo dell'attività edilizia (limitati incrementi volumetrici e saturazione con indici minimi dei pochi lotti non edificati), decremento del traffico veicolare, mitigazione degli effetti prodotti dalle attività di acquicoltura, quanto richiesto è già contenuto nel P.S. Per quanto relativo alla riqualificazione del canale della Tagliata si rimanda la valutazione alla Commissione Consiliare allargata.

**RISPOSTA** della Commissione Consiliare allargata del 3/4.10.06: **RESPINTA**: è proprietà demaniale, pertanto non pertinente.

Per la richiesta di riqualificazione della zona loc. Lasca l'obiettivo è già inserito nel P.S. Sarà il R.U. a stabilire le modalità di attuazione. Per la localizzazione di attività artigianali e commerciali che non trovano spazio nelle ormai insufficienti aree a tal scopo destinate, si chiarisce che quanto richiesto non è oggetto di P.S. ma di R.U. Per quanto relativo alla trasformazione Talamone dell'attuale zona prevista da PRG ad area sportiva in area a sviluppo residenziale, si ricorda che l'area rientra tra i siti da bonificare ai sensi del Piano regionale e Provinciale dei Rifiuti.

**Offerta turistica**: sulla richiesta che lo sviluppo dell'offerta turistica non si limiti ad un ampliamento dell'esistente ma ammetta anche nuove attività, differenziate in balneari (ampliamenti e nuove strutture in Giannella e Fonteblanda-Talamone), sportive (Idroscalo e scalo), +terme, agriturismo, oltre a consentire le trasformazioni dei volumi con diverse attuali destinazioni in destinazioni turistiche, si chiarisce che in alcune zone sono previste anche nuove realizzazioni (Utoe1). Per la valutazione dei nuovi stabilimenti balneari occorrerà attendere accordo di Pianificazione con l'A.P.

Portualità: relativamente all'aumento delle capacità ricettive per i natanti da diporto nel porto di Talamone, ad oggi occorre recepire quanto previsto dal Piano regionale dei Porti (600 posti barca). Un eventuale progetto unitario valuterà, tramite accordo di pianificazione con regione e Provincia, l'ammissibilità di maggiori capacità ricettive. Relativamente all'ampliamento della zona prevista per l'installazione di pontili a carattere stagionale alla foce dell'Albegna, si chiarisce che la foce dell'Albegna ricade in area SIR e che è volontà dell'A.C. prevedere pontili temporanei nella fascia tra Aurelia e ferrovia. Relativamente alla trasformazione del pontile della Puntata in zona di attracco di traghetti per le isole, con adeguate strutture a terra e aree di sosta, occorrerebbe accordo di Pianificazione: si rimanda la valutazione alla Commissione Consiliare allargata.

**RISPOSTA** della Commissione Consiliare allargata del 3/4.10.06: **RESPINTA** in quanto ad oggi obiettivo non contemplato dalla disciplina del P.S.

15

UTOE 4

MODALITÀ ATTUATIVE

Prot. 19661 del 05.05.2006

Fusini Ivaldo

R.U.

Lo scrivente, in qualità di operatore turistico, scrive anche a nome di numerosi proprietari di aree all'interno del Comparto Saline – Giannella. L'osservazione è introdotta da una descrizione

dell'area che si presenta costituita in larga parte da pineta, ed è interessata da una realtà variegata composta da immobili di vecchia costruzione, immobili con carattere di precarietà, in parte sanati, in parte con sanatorie da definire, e spazi liberi. I fabbricati realizzati hanno avuto origine da interventi privi di un disegno urbanistico generale, carente di standards urbanistici e di urbanizzazioni. Lo scrivente riporta come ad oggi il vigente PRG individui la zona come comparto 1 – Saline di Giannella – dove sono ammessi interventi volti a favorire la massima rinaturalizzazione della zona da attuarsi mediante Piano Urbanistico attuativo di iniziativa pubblica con il concorso dei privati. La tipologia dello strumento attuativo previsto pubblico-privato ha avuto come conseguenza la inattuabilità delle previsioni di Piano, ed il processo di degrado ambientale, in assenza di adeguate infrastrutture, si è accentuato. Lo scrivente cita inoltre le previsioni del P.S. e dell'Utoe 4 relativamente alla zona in esame e agli obiettivi di riqualificazione. L'osservazione richiede pertanto che il nuovo processo di riqualificazione prenda avvio da un attento quadro conoscitivo della zona al fine di catalogare l'esistente e verificare l'eventuale carico sostenibile al fine di prevedere eventuali completamenti. Sarebbe inoltre necessario individuare microzone con caratteri unitari al fine di formare delle Unità Minime di Intervento, per procedere alla formazione di un Piano di Recupero in grado di soddisfare l'urbanizzazione dell'area, la dotazione delle infrastrutture necessarie, eventuali demolizioni e ricostruzioni ed eventuali nuovi impianti per attrezzature turistico-ricettive, oltre al ripristino ambientale da attuarsi attraverso la salvaguardia della pineta esistente ed alla riduzione delle superfici impermeabili.

**Risposta: NON PERTINENTE**

Ritenendo l'osservazione rispondente a quanto già contenuto all'interno degli obiettivi espressi dalla disciplina del P.S., si prende atto della proposta e si chiarisce che l'osservazione non è pertinente al P.S., in quanto l'esplicitazione delle effettive modalità di intervento relative agli obiettivi di riqualificazione del comparto saranno espresse in fase di R.U. La disciplina infatti cita: *“Prescrizioni e indirizzi per gli atti di governo del territorio: Il regolamento urbanistico dovrà contenere un apposito censimento delle aree occupate dall'antropizzazione in Giannella, e specifiche regole per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e dotazione di spazi pubblici, al fine di rendere compatibili stati degradati non congrui.”*

**16**

**UTOE 4**

**INCREMENTI STRUTTURE RICETTIVE**

**Prot. 19660 del 05.05.2006**

**Soc. ALFIMARE**

**P.S.**

La scrivente è la legale rappresentante della Soc. Alfimare, proprietaria dell'Albergo Villa Smeraldo (ex Villa Corallo), all'interno dell'UTOE 4 in Giannella, per il quale è previsto un ampliamento fino al raggiungimento di 30 posti letto. L'osservazione verte sul fatto che l'albergo presenta già allo stato attuale una capienza pari a 44 posti letto, si richiede pertanto un'adeguamento della capienza in funzione delle altre strutture della zona. Si ritiene inoltre necessario un adeguamento delle strutture anche in funzione di un miglior servizio per il turista, quali attrezzature per lo svago, piscine, zone esterne di sosta e relax, locali per conferenze.

**Risposta: PARZIALMENTE ACCOLTA**

Si dà atto che l'incremento fino a 30 posti letto è stato attribuito alla struttura in esame in base ai dati fornitici dall'Ufficio Commercio in data Gennaio 2006 secondo i quali erano attribuibili all'albergo Villa Corallo 17 posti letto e 11 camere. Per quanto relativo ad un ulteriore incremento dei posti letto, rispetto a quello recentemente realizzato, si rimanda la valutazione alla Commissione Consiliare allargata.

**RISPOSTA** della Commissione Consiliare allargata del 3/4.10.06: **PARZIALMENTE ACCOLTA:** La Commissione concorda sull'eventuale ampliamento delle strutture turistiche

ricettive esistenti, qualora l'intervento risulti sostenibile. L'Ufficio valuterà l'effettiva attuazione dell'intervento e l'eventuale ampliamento da attribuire.

Inserita in Disciplina Utoe 4 l'ampliamento fino a 50 posti letto

**17**

**UTOE 3**

**INDIVIDUAZIONE DESTINAZIONE DI ZONA**

**Prot. 19658 del 05.05.2006**

**Vistoli Alessandro**

**R.U.**

Il proprietario dell'area sita in loc. Saline – censita al NCT al f.30 p. 134 e legale rappresentante della Soc. albegna Ormeggi s.r.l., visto che il terreno oggetto di esame è situato ad ovest dell'Aurelia sulla riva sinistra dell'Albegna, pertanto in adiacenza dell'area individuata nella tavola di strategia, immediatamente a est dell'Aurelia, come destinata a ormeggi e sosta veicoli stagionali, chiede che l'area dello scrivente venga destinata ad attività connesse a quelle diportistiche (ormeggi stagionali, aree di sosta...) e legate allo sviluppo turistico. Lo scrivente dichiara che l'area si presta alle destinazioni richieste per la posizione e per l'assenza di vincoli (SIR, ARPA-AR).

**Risposta: NON PERTINENTE**

L'osservazione non è pertinente, in quanto il P.S. non individua localizzazioni precise e dettagliate, bensì l'azione strategica, l'obiettivo, in questo caso la volontà di destinare l'area alla realizzazione di ormeggi e sosta veicoli stagionali. Prendendo atto della proposta dell'osservazione, e facendo presente che a suo tempo l'Amministrazione Comunale aveva già iniziato, e non ancora concluso, l'iter procedurale di variante urbanistica al fine di realizzare ormeggi su entrambe le sponde del fiume Albegna, nel tratto tra la ferrovia e l'Aurelia, si rimanda alla redazione del R.U. l'individuazione dell'effettiva zona interessata dalla realizzazione di attrezzature come richieste e l'eventuale ampliamento della zona inizialmente destinata a tal fine.

**18**

**UTOE 4**

**MODALITÀ ATTUATIVE**

**Prot. 19657 del 05.05.2006**

**gruppo di 66 richiedenti – loc. Il Pino**

**P.S. e R.U.**

Proprietari di terreni in loc. Il Pino in Giannella, censiti al foglio 86, osservano che la zona, ancorché ad oggi qualificata come riserva naturalistica, è stata interessata da una edificazione progressiva, ai sensi del precedente P.R.G. che consentiva la realizzazione di modesti annessi agricoli, priva di ordine e causa a sua volta di una progressiva antropizzazione soprattutto nei periodi estivi. Attualmente assistiamo dal punto di vista urbanistico, quindi, alla presenza di annessi agricoli ancora utilizzati a tal fine, accanto a strutture leggere quali serre, annessi non più agricoli oggetto di mutazione d'uso ai fini residenziali, ormai regolari per l'intervenuto condono edilizio, altri manufatti su cui è tutt'ora pendente l'istanza di concessione in sanatoria, altri preesistenti alla pianificazione urbanistica, ed infine terreni privi di edificazione come già evidenziato nell'osservazione alla variante generale di PRG del 1996. La zona è inoltre carente di opere di urbanizzazione, senza rete viaria interna, senza sistema di fognatura pubblica e solo in parte servita da acquedotto pubblico. L'osservazione riporta come ad oggi il vigente PRG individui la zona come comparto Il Pino, dove sono ammessi interventi volti a favorire il recupero ambientale della zona mediante ristrutturazione urbanistica dei manufatti precari ed il loro accorpamento, da attuarsi mediante Piano Urbanistico attuativo di iniziativa pubblica con il concorso dei privati. La tipologia dello strumento attuativo previsto pubblico-privato ha avuto come conseguenza la inattuabilità delle

previsioni di Piano, ed il processo di degrado ambientale, in assenza di adeguate infrastrutture, si è accentuato.

Lo scrivente cita inoltre le previsioni del P.S. e dell'Utoe 4 relativamente alla zona in esame e agli obiettivi di riqualificazione. Nota inoltre come il Piano Strutturale abbia giustamente attribuito alla zona caratteristiche di ambito urbano, pur non avendola inserita tra i sistemi funzionali relativi alla residenza SSF\_CS\_R.

L'osservazione richiede pertanto che il nuovo processo di riqualificazione prenda avvio da un attento quadro conoscitivo della zona al fine di catalogare l'esistente e poter procedere mediante P.d.R. ad una pianificazione unitaria, individuando microzone con caratteri unitari al fine di formare delle Unità Minime di Intervento. Il Piano di Recupero dovrà prevedere l'urbanizzazione dell'area, la dotazione delle infrastrutture necessarie e delle aree di sosta, eventuali demolizioni e ricostruzioni ed eventuali nuovi impianti, l'individuazione della rete stradale a servizio dell'area, l'arredo urbano, le sistemazioni esterne degli edifici oltre alla salvaguardia degli interessi di carattere paesistico, ambientale, idrogeologico. Sarebbe necessario prevedere una volumetria massima ammissibile sull'area "da spalmare" sulle superfici dei lotti ridefiniti dal P.d.R., magari con la previsione di aumentare le superfici permeabili. Si chiede inoltre che venga modificata la TAV. Stra1 con l'inserimento della zona in oggetto all'interno della perimetrazione dei sistemi funzionali relativi alla residenza.

#### **Risposta: PARZIALMENTE ACCOLTA**

Concordando con la modifica della tavola Stra1, si chiarisce che l'individuazione inizialmente riportata nella tavola era riferita in parte alle perimetrazioni di centro abitato così come individuate dalle Delibere di C.C. Ritenendo comunque che la perimetrazione in colore grigio riferita ai sistemi funzionali legati alla residenza e ai servizi di supporto indichi in realtà una presenza antropica, innegabile per quanto riguarda la zona in esame, si ritiene di correggere la tavola. (ACCOLTA)

Per la parte dell'osservazione relativa alle modalità di intervento per la realizzazione degli obiettivi di riqualificazione del comparto si chiarisce che quanto richiesto non è pertinente in quanto oggetto di R.U. La disciplina infatti cita: *“Prescrizioni e indirizzi per gli atti di governo del territorio: Il regolamento urbanistico dovrà contenere un apposito censimento delle aree occupate dall'antropizzazione in Giannella, e specifiche regole per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e dotazione di spazi pubblici, al fine di rendere compatibili stati degradati non congrui.”*

**19**

**UTOE 5**

**MODIFICHE PRG VIGENTE**

**Prot. 19656 del 05.05.2006**

**Azienda Agraria Grazia snc di Cantore Maria Grazia**

**R.U.**

Quale amministratore unico dell' "Azienda Agraria Grazia s.n.c." loc. Provincaccia, fa presente come nella variante per le zone agricole l'area sia individuata in zona E8.2, con la norma particolare "centro equestre Podere Provincaccia", dove sono previsti sia interventi sul patrimonio edilizio esistente sia nuova edificazione. La perimetrazione relativa alla norma sopra citata, però, interessa solo una piccola parte dell'azienda effettiva, ed in particolare una parte dei terreni censiti al NCT al f. 95 pp. 6, 35, 36, tagliando le stesse senza alcun riferimento ad elementi materiali del territorio. Viene inoltre tagliato in due il fabbricato principale – VDR – definito "Podere Provincaccia" e non viene inserito all'interno della perimetrazione nessun altro dei fabbricati aziendali. L'azienda ha interesse a valorizzare il suddetto fabbricato, oltre a potenziare l'attività agrituristica presente mediante l'introduzione dell'attività di ristorazione, degustazione, organizzazione di eventi promozionali, in funzione dello sviluppo del previsto centro equestre. L'intervento sarà attuato tramite un piano di comparto subordinato a Programma di Miglioramento Agricolo Aziendale, da

presentarsi ai sensi della L.64/95 e ss.mm.ii, con l'articolazione in Unità Minime di Intervento che dovranno coincidere con i perimetri delle preesistenti unità poderali. La proprietà richiede che tutti i fabbricati dell'Azienda Agricola Grazia siano inseriti all'interno del perimetro della zona "Centro equestre Podere Provincaccia", oltre alle intere particelle 34 e 36, facendo presente che l'area così individuata risulta in gran parte di pertinenza dei fabbricati esistenti ed è già servita da utenze varie, quali energia elettrica, acqua potabile, ha margini ben definiti, strade interpoderali e reticolo idraulico di superficie.

**Risposta: NON PERTINENTE**

In relazione a quanto espresso nell'osservazione, si ritiene ci sia un errore nell'oggetto, in quanto il termine per presentare le osservazioni alla variante per le zone agricole è terminato, vista l'approvazione dello strumento nel 2004. La perimetrazione tra l'altro individuata all'interno della vigente variante per le zone agricole corrisponde esattamente a quella inviata dalla proprietà in data 23.07.2003 prot. n. 26196 del 28.07.2003, in fase di osservazione alla variante. A suo tempo, come evidente dalla risposta alle osservazioni portata in Consiglio Comunale insieme agli atti costitutivi l'approvazione della variante per le zone agricole, l'osservazione sopra citata fu accolta e riportata in cartografia la perimetrazione richiesta. Successivamente, nel febbraio del 2004, è stata presentata una richiesta di modifica della medesima perimetrazione, con l'esclusione di aree non strategiche e l'introduzione di altre per migliorare il programma di investimenti prefissato, lasciando inalterate le volumetrie già inserite. Essendo ormai stata approvata la variante delle zone agricole, la modifica della perimetrazione avrebbe dovuto attuarsi mediante variante al P.R.G.

Prendendo ad oggi atto di quanto richiesto, e confermando che è obiettivo dell'Amministrazione la riqualificazione e lo sviluppo dell'Azienda scrivente come confermato dalla disciplina del P.S. che cita, all'interno dell'UTOE 5, "*..offerta ricettiva legata a specifiche attività sportive: centro ippico: è ammesso il consolidamento e l'incremento delle attrezzature esistenti in località La Provincaccia..*", si chiarisce però che la richiesta di modifica del perimetro della zona non è pertinente, poichè non può essere realizzata tramite il piano strutturale, bensì tramite il Regolamento Urbanistico di prossima redazione

**20**

**UTOE 1**

**AUMENTO DIMENSIONAMENTO FONTEBLANDA**

**Prot. 19655 del 05.05.2006**

**Comandi Lietta, s.a.s. Residence la Cugna, Cianchetti Ulisse D., s.n.c. Fonte Hotel, srl  
S.Francesca  
P.S. e R.U.**

Proprietari di terreni in loc. Fonteblanda, rispettivamente censiti: 1) al NCT f. 12 pp. 689 e 691; 2) NCT f. 12 pp.121 e 125; 3) NCT f. 12 p.158 e CF f. 12 p.106; 4) NCT f. 12 pp. 16, 122 e 124; 5) NCT f. 12 p 694, costituenti nel P.R.G. vigente il comparto C2.12, nel quale era prevista la possibilità di edificazione pari a un totale di mc 22.000 a destinazione residenziale e mc 600 commerciale, da attuarsi mediante Piano attuativo, sostengono di aver già predisposto le verifiche preliminari per l'attuazione dello stesso. Gli scriventi sostengono che l'area corrispondente al comparto risulta la più idonea per l'espansione residenziale di Fonteblanda, consentirebbe di limitare l'impatto delle nuove edificazioni, è adiacente all'edificazione relativa al PEEP che ha imposto una riduzione della proprietà di uno dei proprietari. I proponenti l'osservazione, verificato che il Piano Strutturale ha inserito l'area di cui in oggetto nell'UTOE 1, all'interno della quale è previsto un fabbisogno residenziale pari a 40 nuovi alloggi, numero decisamente inferiore a quello previsto dal precedente piano di comparto, chiedono che sia potenziata la previsione del numero di abitazioni all'interno dell'UTOE pari a quello precedentemente previsto, riconfermando la perimetrazione del comparto C2.12.

**Risposta:**

Dando atto che la disciplina del Piano Strutturale non ha fatto salvo il comparto C2.12, rimandando l'individuazione della zona di espansione di Fonteblanda alla fase di redazione del R.U. che valuterà l'effettiva localizzazione dell'area più idonea al completamento urbano, e prendendo atto della riduzione di numero di alloggi previsti dal P.S., si rimanda la valutazione alla Commissione Consiliare allargata.

**RISPOSTA** della Commissione Consiliare allargata del 3/4.10.06: **RESPINTA**. La Commissione decide di confermare l'attuale previsione di P.S. pari a 40 nuovi alloggi a Fonteblanda, salvo diverse esigenze da valutare successivamente all'attuazione del P.S. con eventuale variante allo strumento

**21**

**UTOE 1**

**INDIVIDUAZIONE DESTINAZIONE DI ZONA**

**Prot. 19655 del 05.05.2006**

**Ceccatelli Aleandro**

**R.U.**

Lo scrivente, proprietario di terreno in loc. Terme dell'Osa, censito al f. 13 pp. 89, 96, 30, tra l'Aurelia e la ferrovia, soggetto a sistemazioni agrarie con riporti di terreno tali da raggiungere per circa il 60% dell'area una quota di campagna superiore ai terreni limitrofi, fa riferimento alla perdita di valore commerciale della proprietà conseguente alle variazioni di destinazione urbanistica degli anni '80, e richiama la destinazione urbanistica da PRG vigente – zona ZPV – attuabile tramite piani attuativi. L'osservazione richiede che l'area venga presa in esame all'interno del contesto del Parco dell'Osa, soprattutto come zona destinata alla futura viabilità di accesso, per corsie di accelerazione e decelerazione, e alla realizzazione di strutture, aree attrezzate e parcheggi.

**Risposta: NON PERTINENTE**

Prendendo atto della proposta e concordando sull'eventuale idoneità della zona alla realizzazione di adeguamento della viabilità per l'area del Parco dell'Osa, si precisa che l'osservazione non è pertinente allo strumento del piano strutturale, in quanto l'individuazione della reale destinazione dell'area e l'effettiva localizzazione di interventi, quali uno svincolo viario, saranno oggetto di R.U. che effettuerà le necessarie indagini per verificarne la fattibilità, soprattutto in relazione ai vincoli presenti sulla zona, tra i quali le prescrizioni dettate dall'area P.I.M.E. del P.A.I.

**22**

**UTOE 1**

**INDIVIDUAZIONE DESTINAZIONE DI ZONA**

**Prot. 19651 del 05.05.2006**

**ARMENTI SANTA FRANCESCA srl**

**P.S e R.U.**

Proprietario del terreno in loc. Fonteblanda – censito al F. 12 p.541 – individuato sul vigente PRG come zona G5, “attrezzature sportive private e pubbliche e ad uso pubblico” all'interno del comparto C2.12, chiede che il P.S. faccia salva la suddetta destinazione di P.R.G. prevedendo una porzione del terreno a destinazione alternativa, tipo strutture ricettive alberghiere. La realizzazione di nuove strutture sportive dotate di adeguati servizi ricettivi potrebbe favorire manifestazioni sportive anche a carattere nazionale.

**Risposta:RESPINTA**

Prendendo atto della proposta, si precisa che il P.S. non ha fatto salvo il Piano di Comparto all'interno del quale ricadeva l'area di proprietà dello scrivente. Per quanto relativo all'individuazione della destinazione di zona, l'osservazione non è pertinente, dato che quanto richiesto sarà compito del R.U. coerentemente con le regole statutarie del P.S.

Non rientra tra gli obiettivi dell'UTOE 1 la nuova edificazione di strutture di tipo ricettivo all'interno dei centri abitati, bensì l'ampliamento e qualificazione delle attività ricettive esistenti. (RESPINTA)

**23**

**UTOE 1**

**AUMENTO DIMENSIONAMENTO FONTEBLANDA**

**Prot. 19649 del 05.05.2006**

**Tizzi Maria Laura e Tizzi Silvio**

**P.S. e R.U.**

Proprietari di terreni censiti al NCT f 7 p.394 parte, presso l'abitato di Fonteblanda, visti gli obiettivi del Piano Strutturale per la zona in esame ricompresa nell'UTOE 1, visto il ruolo di Fonteblanda quale centro per le attività, supporto per lo sviluppo di Talamone, visti il rapporto con termalismo, la promozione di sviluppo socioeconomico sostenibile, con la conseguente esigenza di nuove unità abitative, la creazione di offerta ricettiva e la previsione di nuovi 40 alloggi per la residenza, chiedono che il P.S. ammetta per l'UTOE 1 la realizzazione di offerta residenziale adeguata alle esigenze reali dell'area, pari cioè a 190 nuovi alloggi. Gli scriventi chiedono inoltre che i terreni di loro proprietà vengano presi in considerazione in fase di Regolamento Urbanistico ai fini di soddisfare le esigenze abitative di cui sopra, tramite interventi stabiliti dal R.U. stesso.

**Risposta: RESPINTA E NON PERTINENTE**

Si ritiene che la valutazione dell'incremento di unità abitative attribuito alle UTOE dal Piano Strutturale costituisca il punto di incontro ponderato tra le reali esigenze di sviluppo della zona e le limitazioni imposte da una volontà di tutela del territorio.

La richiesta di prendere in esame i territori proprietà degli scriventi in funzione dello sviluppo residenziale sopra richiamato non è pertinente allo strumento del P.S., in quanto oggetto di R.U.

**24**

**UTOE 1**

**AUMENTO DIMENSIONAMENTO TURISTICO-RICETTIVO**

**Prot. 19648 del 05.05.2006**

**Residence LA CUGNA srl**

**P.S. e R.U.**

La Società scrivente, proprietaria di numerosi terreni in loc. Fonteblanda, Parco Termale dell'Osa, fa riferimento all'iniziale previsione di PRG vigente che prevedeva nella zona, in fase di adozione, nuove strutture ricettive. In base all'osservazione si ritiene ancora ammissibile, in linea con gli obiettivi della variante per le zone agricole e con la disciplina del piano strutturale, la riconferma di 7.500mc per attrezzature turistico-ricettive, pari a circa nuovi 95 posti letto.

Visti gli obiettivi del Piano Strutturale per la zona in esame ricompresa nell'UTOE 1, visto il ruolo di Fonteblanda quale centro per le attività, supporto per lo sviluppo di Talamone, visti il rapporto con termalismo, la promozione di sviluppo socioeconomico sostenibile, con la conseguente esigenza di nuove unità abitative, la riqualificazione delle attività turistico-ricettive esistenti, la volontà di nuova offerta ricettiva, l'obiettivo di 120 posti letto di nuovo impianto da realizzarsi in aree idonee all'edificazione, l'osservazione richiede l'ammissibilità di ulteriori 200 posti letto di offerta turistico-ricettiva. Viene inoltre richiesto che il Regolamento urbanistico di futura redazione prenda in considerazione i terreni proprietà della scrivente ai fini dello sviluppo turistico-ricettivo di cui sopra, vista l'idonea posizione dovuta alla vicinanza con le terme e all'assenza di rilevanti qualità paesaggistiche. La realizzazione della viabilità interna di servizio alle nuove strutture potrebbe garantire un percorso alternativo all'Aurelia per il raggiungimento delle terme

**Risposta: RESPINTA E NON PERTINENTE**

Si ritiene che la valutazione dell'incremento di posti letto ai fini turistico-ricettivi attribuito alle UTOE dal Piano Strutturale costituisca il punto di incontro ponderato tra le reali esigenze di sviluppo della zona e le limitazioni imposte da una volontà di tutela del territorio. **RESPINTA**  
La richiesta di prendere in esame i territori proprietà degli scriventi in funzione dello sviluppo residenziale sopra richiamato non è pertinente allo strumento del P.S., in quanto oggetto di R.U.

**25**

**UTOE 1**

**AUMENTO DIMENSIONAMENTO FONTEBLANDA**

**Prot. 19646 del 05.05.2006**

**Residence LA CUGNA srl**

**P.S. e R.U.\_ incremento residenziale a Fonteblanda**

la società scrivente, in qualità di proprietaria di terreni siti in loc. Fonteblanda, F. 13 p. 205 parte, inseriti nel P.R.G. vigente in zona C2.11, precisamente con destinazione di verde privato all'interno della lottizzazione per la quale i richiedenti hanno ceduto al Comune ha 02.00.00 da utilizzare come verde pubblico, visti gli obiettivi del Piano Strutturale per la zona in esame ricompresa nell'UTOE 1, visto il ruolo di Fonteblanda quale centro per le attività, supporto per lo sviluppo di Talamone, visti il rapporto con termalismo, la promozione di sviluppo socioeconomico sostenibile, con la conseguente esigenza di nuove unità abitative, la creazione di offerta ricettiva e la previsione di nuovi 40 alloggi per la residenza, chiedono che il P.S. ammetta per l'UTOE 1 la realizzazione di offerta residenziale adeguata alle esigenze reali dell'area, pari cioè a 150 nuovi alloggi. Gli scriventi chiedono inoltre che i terreni di loro proprietà vengano presi in considerazione in fase di Regolamento Urbanistico ai fini di soddisfare le esigenze abitative di cui sopra, tramite interventi stabiliti dal R.U. stesso.

**Risposta: RESPINTA E NON PERTINENTE**

Si ritiene che la valutazione dell'incremento di unità abitative attribuito alle UTOE dal Piano Strutturale costituisca il punto di incontro ponderato tra le reali esigenze di sviluppo della zona e le limitazioni imposte da una volontà di tutela del territorio.

La richiesta di prendere in esame i territori proprietà degli scriventi in funzione dello sviluppo residenziale sopra richiamato non è pertinente allo strumento del P.S., in quanto oggetto di R.U.

**26**

**UTOE 5**

**AUMENTO DIMENSIONAMENTO ORBETELLO**

**Prot. 19645 del 05.05.2006**

**Amenta F.,Uloremi P.,Friggeri E.,Porti G.,zecchini R.,Lamioni V.,Perotti B.,Cimmino R.**

**P.S. e R.U.**

I proprietari di terreni localizzati all'interno dell'UTOE 5 del Piano Strutturale, in prossimità dell'abitato di Neghelli, prendendo atto di quanto espresso in riferimento alla zona, ed esprimendo la carenza di servizi e di qualità urbanistica ed edilizia dell'area, visti la volontà di contrastare l'ulteriore espansione urbana lungo la viabilità, la previsione delle riqualificazione di Neghelli, la nuova realizzazione di servizi di valenza collettiva e l'incremento di offerta residenziale pari a ulteriori 40 alloggi, chiedono che il Piano Strutturale ammetta per l'UTOE 5 una offerta residenziale corposa, al fine di rendere possibile la creazione di servizi e di spazi con carattere di città, ammettendo un incremento di ulteriori 130 alloggi realizzabili in nuove volumetrie, oltre a quelli realizzabili in volumetrie esistenti.

L'osservazione richiede inoltre che i terreni indicati nell'osservazione siano presi in considerazione in fase di redazione del R.U. al fine di soddisfare le esigenze abitative residenziali, o le esigenze programmatiche che lo strumento urbanistico riterrà opportune, mediante appropriati strumenti.

**Risposta: RESPINTA E NON PERTINENTE**

Dando atto che tra gli obiettivi del Piano Strutturale spicca la riqualificazione urbana delle periferie di Neghelli, si precisa come tra gli obiettivi di dimensionamento riferiti al residenziale espressi dal Piano Strutturale per l'UTOE 5 vi siano sia il consolidamento e completamento di Scalo e della zona adiacente per un incremento di circa ulteriori 40 alloggi, sia la conferma del Programma Integrato di Intervento di Neghelli, con nuova edilizia residenziale libera e convenzionata, attività commerciali e servizi, opere viarie e percorsi ciclopedonali, per una volumetria residenziale ammissibile massima di mc 67.313,25, pari a circa 268 alloggi. Si ritiene che l'incremento residenziale attribuito all'UTOE 5 dal P.S. sia adeguato alla volontà di consolidamento e riqualificazione inerente la zona. RESPINTA

Per quanto relativo all'individuazione delle aree di completamento l'osservazione non è pertinente in quanto le localizzazioni e le modalità di intervento di riqualificazione urbana saranno oggetto di Regolamento Urbanistico, che effettuerà gli studi e le valutazioni necessari affinché l'evoluzione insediativa si sviluppi secondo adeguati criteri in linea a quelli dettati dal P.T.C. di Grosseto.

**27**

**UTOE 5**

**INTERVENTI SU ESISTENTE**

**Prot. 19644 del 05.05.2006**

**PREDIM srl**

**R.U.**

Lo scrivente, in qualità di legale rappresentante della PREDIM srl, proprietaria di un immobile sito in Orbetello Scalo identificato al NCEU f. 62 pp.214, 62, 126, 420, inserito nel vigente PRG in zona B2.4 e classificato come VDA, richiede di poter effettuare sul fabbricato interventi di ristrutturazione urbanistica E1 con la possibilità di demolire gli ampliamenti volumetrici verificatisi nel tempo, ammettendo l'accorpamento della loro volumetria al corpo principale, oltre alla possibilità di creare un ulteriore piano con un'altezza massima pari a ml 9,00.

**Risposta: NON PERTINENTE**

Quanto richiesto non è pertinente al piano strutturale, bensì è oggetto di regolamento Urbanistico.

**28**

**UTOE 7**

**INDIVIDUAZIONE ESPANSIONE ANSEDONIA**

**Prot. 19643 del 05.05.2006**

**Birindelli Celio**

**R.U.**

L'architetto scrivente, per conto di proprietario di terreno in loc. Ansedonia censito al NCT foglio degli allegati 3° pp. 800 e 801, premesso che era stata fatta richiesta che il lotto in questione divenisse fabbricabile sia in fase di stesura del PRG del 1977, mentre nonostante l'assenza di vincoli era stato classificato come zona di conservazione ambientale a differenza dei lotti circostanti individuati come zone B2 di completamento, sia in fase di variante generale di PRG, con cui il lotto era stato individuato come zona agricola, ad oggi richiede che venga modificata la classificazione del lotto da quella attuale a lotto di completamento zona B con indice fondiario pari a mc/mq 0.2 e altezza massima ml 6,50.

**Risposta: NON PERTINENTE**

Quanto richiesto non è pertinente al piano strutturale, bensì è oggetto di regolamento Urbanistico che valuterà le destinazioni di zona e le perimetrazioni, in linea con le condizioni statutarie dettate dal Piano Strutturale.

29

**individuazione destinazione sportiva per sport motoristici**

**Prot. 19641 del 05.05.2006**

**Ranieri Randaccio**

**P.S.**

lo scrivente, titolare di rinomata scuderia automobilistica da oltre 30 anni impiegata in gare nazionali ed internazionali, proprietario di possedimenti agricoli nel Comune di Orbetello, esprime la volontà di realizzare in area da definire un impianto da destinare allo sviluppo degli sport motoristici quali motociclismo, automobilismo, cart, per i quali occorrerebbe la realizzazione di un autodromo con servizi annessi, quali garages, uffici, infermeria, piazzali attrezzati. Un impianto come quello sopra descritto potrebbe rimanere in funzione tutto l'anno, viste le favorevoli condizioni climatiche del Comune, e garantirebbe afflusso di turisti e numeroso personale impiegato, creando un indotto derivante dalla richiesta di posti letto, ristoranti...La sola caratteristica necessaria alla realizzazione dell'impianto suddetto sarebbe l'individuazione di un'ampia zona pianeggiante. L'osservazione richiede pertanto l'individuazione di aree con destinazione sportivo-ricreativa finalizzate allo.

**Risposta:**

Ritenendo il tipo di richiesta pertinente allo strumento del Piano Strutturale, si ritiene che l'intervento sia di elevato impatto ambientale, soprattutto viste le eccessive dimensioni che necessiterebbero per la realizzazione dell'impianto. Si precisa che la volontà di individuare un'area destinata alla realizzazione di impianto per lo sviluppo e lo svolgimento di sport motoristici all'interno del Comune di Orbetello, si rimanda la valutazione alla Commissione Consiliare allargata.

**RISPOSTA** della Commissione Consiliare allargata del 3/4.10.06: **RESPINTA**, in quanto non rientra tra le strategie di Piano Strutturale, ma è obiettivo eventualmente di interesse sovracomunale pertanto da inserire nel Piano di Coordinamento Provinciale di Grosseto.

30

**UTOE 4**

**INDIVIDUAZIONE SERVIZI E ATTREZZATURE IN GIANNELLA**

**Prot. 19640 del 05.05.2006**

**Carli Carlo**

**R.U.**

Lo scrivente presenta osservazione al Piano Strutturale, precisando che la proposta rivolta all'Amministrazione è la stessa già presentata in fase di redazione per la variante per le zone agricole e successivamente per il Piano di Utilizzo del Demanio ed aree retrostanti.

Vista la volontà espressa dalle norme del Piano di Utilizzo del demanio di dotare la fascia costiera di aree di sosta e punti di attracco, di installare strutture stagionali appoggiate al suolo quali chioschi bar, noleggio bici, ecc...visto il punto di attracco individuato nella tavola P3c del P.U.D. per la navigazione pubblica in laguna di Ponente, nei pressi delle aree dello scrivente, l'osservazione fa richiesta di individuare nell'area retrostante l'attracco, tra questo e la strada di Giannella, quanto di seguito: due aree di sosta private a pagamento, una per sosta camper di mq 5.000, una per veicoli di mq 2.500, in cambio della cessione di mq 2.580 per parcheggio pubblico al Comune. Propone inoltre la realizzazione di chioschi, uno sull'area destinata a sosta camper e uno sull'area antistante il punto di attracco, ad uso ufficio, punto ristoro, servizi igienici...Precisa che l'area di fronte alla proprietà dello scrivente è adibita a parcheggio ma, vista la ristrettezza della stessa, viene intaccata la vegetazione circostante con conseguente danno per l'ambiente.

**Risposta: NON PERTINENTE**

Precisando che in fase di approvazione del Piano di Utilizzo del Demanio sono state apportate numerose modifiche allo stesso, soprattutto legate allo stralcio della Provincia delle aree di sosta individuate dal Piano visto l'elevato pregio ambientale della zona, si precisa che l'osservazione presentata non è pertinente, in quanto l'individuazione e la localizzazione di quanto richiesto sarà oggetto di Regolamento Urbanistico, in coerenza con i principi statutari espressi dal P.S e dal P.T.C. provinciale. L'individuazione delle aree di sosta in Giannella dovrà inoltre essere pianificata tramite accordo di pianificazione con l'Amministrazione Provinciale.

**31**

**UTOE 1**

**INTERVENTI SU ESISTENTE**

**Prot. 19638 del 05.05.2006**

**Società agricola Tolaini Manuela & Figli**

**P.S. e R.U.**

la società scrivente, proprietaria di terreno in loc. Madonna delle Grazie, Talamone, in possesso della qualifica di imprenditore agricolo e conducente un'azienda agricola Podere S. Francesca, con terreni ricadenti in parte dentro al Parco Naturale della Maremma, precisa che il centro aziendale del Podere S. Francesca risulta inserito in area A1 di P.R.G. vigente, dove sono ammessi interventi fino al restauro. Precisa inoltre che il centro aziendale è composto dalla Cappella Madonna delle Grazie, edificio di culto vincolato ai sensi della ex L. 1089/39, dal Podere S. Francesca, casale su due piani con destinazione di residenza rurale al piano 1° e annesso al piano terra, un annesso agricolo - ex carraia, porcilaia, magazzino, pollaio - di nessun valore storico-architettonico, come confermato dalla scheda del quadro conoscitivo del P.S., e costruito da meno di 50 anni. Tutta l'azienda ricade in area a pericolosità idraulica B3.

Lo scrivente richiede che la perimetrazione vincolante della zona A1 sia arretrata, come da allegato redatto da geologo, al fine di svincolare l'annesso sopra citato, in modo che ricada in area agricola E2. Chiede inoltre che nell'area E2 siano ammessi interventi sul patrimonio edilizio atti a ridurre il rischio idraulico, mediante ristrutturazione urbanistica e trasferimento della volumetria in area senza rischio. Visto che il P.S. individua per gli edifici in loc. Madonna delle Grazie la funzione di Porta del Parco tramite riuso del Patrimonio edilizio esistente, la scrivente richiede che la previsione venga riferita solo al Podere e non all'edificio storico, e precisi quindi la possibilità di mutamento di destinazione d'uso per la funzione di porta del Parco. Chiede inoltre un aumento volumetrico di max mc.3.500 per attività ricettive di tipo alberghiero fino ad un massimo di 50 posti letto (albergo di campagna come da art. 32 c. 8 del PTC) a compensazione delle funzioni di servizio collettivo assunte dal fabbricato agricolo, da realizzarsi in relazione all'intervento di realizzazione della Porta del Parco.

**Risposta:**

Prendendo atto dell'osservazione, si precisa che quanto richiesto non è pertinente al Piano Strutturale, in quanto la precisazione degli interventi ammessi per ogni singolo fabbricato sarà oggetto di Regolamento Urbanistico, pertanto sia l'eventuale deperimetrazione, sia la possibilità di intervenire con ristrutturazione urbanistica saranno specificate in seguito. Anche relativamente all'ammissibilità degli interventi che consentano il mutamento di destinazione d'uso a "porta del Parco", chiaramente consentito in quanto obiettivo di P.S., sarà il R.U. a disciplinare quanto richiesto.

Per quanto relativo all'ampliamento volumetrico, ad oggi il dimensionamento relativo all'Utoe 1 non ammette l'ampliamento fino a 50 posti letto, bensì fino a 30 mediante cambio d'uso di strutture esistenti e non ex novo, per le strutture ricettive legate alle risorse naturalistiche e rurali: art. 17 – Utoe 1 *“sono ammessi cambi di destinazione d'uso per la ricettività turistica e ampliamenti del patrimonio edilizio esistente purchè non contrastino con stati di conservazione assoluta delle risorse interessate. Non sono ammessi più di 30 posti letto per ogni struttura così ricavata”*.

Viste le funzioni di servizio collettivo assunte dal fabbricato agricolo, si ritiene comunque di rimandare la valutazione alla Commissione Consiliare allargata.

**RISPOSTA** della Commissione Consiliare allargata del 3/4.10.06: **PARZIALMENTE ACCOLTA:** La Commissione concorda sull'eventuale ampliamento per strutture turistiche ricettive, qualora l'intervento risulti sostenibile.

In funzione di quanto espresso dall'osservazione, si ritiene di rimandare al R.U. la riqualificazione dell'intera area tramite un piano unitario che valuti la riorganizzazione del complesso: pertanto viene inserito in disciplina quanto di seguito:

*“all'interno del complesso località Madonna delle Grazie, il Regolamento Urbanistico valuterà, mediante adeguato piano unitario, la riorganizzazione dell'area, gli interventi ammissibili quali eventuale ristrutturazione urbanistica, disciplinando i fabbricati esistenti ognuno in base al proprio valore e caratteristiche, ammettendo destinazioni d'uso quali l'attuale destinazione rurale, strutture relative e di supporto alla realizzazione della “Porta del Parco”, eventuale turistico ricettivo legato alla ruralità fino al raggiungimento, mediante ampliamento volumetrico, di un massimo di 50 posti letto, nel rispetto dei limiti di quanto previsto dallo Statuto e dalla pericolosità idraulica presente nella zona.”*

**32**

**UTOE1**

**INDIVIDUAZIONE ZONA RESIDENZIALE X TALAMONE**

**Prot. 19635 del 05.05.2006**

**Orlandi Antonio , Orlandi Caterina , Orlandi Francesco**

**P.S. e R.U.**

Il tecnico scrivente, in qualità di rappresentante di tre proprietari di terreni in loc. Talamone, richiede per la zona di Talamone un ampliamento di volumetria edificabile rispetto a quella individuata dal Piano Strutturale, considerata insufficiente. In relazione a quanto sopra richiede di prendere in considerazione le richieste già presentate dai proprietari, una in fase di redazione della variante per le zone agricole e tre come richieste di inserimento nel P.S., relative ad un'edificabilità delle aree a fini residenziali o turistico-ricettivi in loc. Bengodi. Una richiesta fa riferimento ad una zona A3 di salvaguardia nel vigente PRG, ancora in loc. Bengodi, per la quale si richiede l'ammissibilità di interventi sul fabbricato esistente e destinazione turistico-ricettiva, oltre alla realizzazione di attrezzature esterne di supporto, quali parcheggi, piscina, campi da tennis e attività di balneazione con posa ombrelloni e su suolo privato ecc...Infine vi è la richiesta di cambio di destinazione, di uso di un fabbricato realizzato come annesso agricolo, a scopo residenziale, in loc. Parco dell'Osa.

**Risposta: RESPINTA E NON PERTINENTE**

In riferimento alla richiesta di un incremento di volumetria ammissibile per la zona di Talamone, si ritiene che la valutazione dell'aumento di unità abitative attribuito alle UTOE 1 dal Piano Strutturale costituisca il punto di incontro ponderato tra le reali esigenze di sviluppo della zona e le limitazioni imposte da una volontà di tutela del territorio. **RESPINTA**

Per quanto relativo alle ulteriori richieste si precisa che non sono pertinenti al Piano Strutturale, in quanto l'ammissibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e la localizzazione delle aree su cui sarà ammessa l'edificazione saranno oggetto di R.U., coerentemente ai principi statutari espressi dal P.S e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Grosseto. Si ricordano pertanto i criteri espressi dal P.T.C.P. sopra citato relativamente all'evoluzione della struttura insediativa – art. 27 e 29 delle norme – in cui si consente la crescita solo ai margini dell'esistente evitando ogni forma di crescita non concentrata, compatta e conchiusa. Per quanto relativo all'offerta ricettiva si rimanda ai criteri e agli obiettivi espressi dalla Disciplina per l'UTOE 1.

**33**

## **UTOE 5**

### **AUMENTO DIMENSIONAMENTO UTOE 5**

**Prot. 19633 del 05.05.2006**

**Maria Amaddii , Elidio Sarti**

**P.S. e R.U.**

Il tecnico scrivente per nome di proprietari di terreno agricolo in loc. Torre Le Monache – CT f. 109 pp. 5,6,225,243,247,258,541,542, - ritiene che l'ammissibilità dettata dal Piano Strutturale relativamente alla nuova edificazione sia inadeguata e bloccata da eccessive limitazioni normative imposte dall'Amministrazione, pertanto richiede un sufficiente aumento di volumetria edificatoria, al fine di poter soddisfare le varie richieste. In relazione a quanto sopra richiede di prendere in considerazione i contenuti dell'istanza inoltrata come richiesta di inserimento nel Piano strutturale, relativamente a un terreno in loc. Le Monache, in prossimità dell'ATR 8, zona E8.2 della variante per le zone agricole, dove erano stati ammessi incrementi volumetrici alle strutture alberghiere esistenti, affinché la proprietà degli scriventi fosse inserita in zona residenziale di espansione, con If 1,00mc/mq.

### **Risposta: RESPINTA E NON PERTINENTE**

Presumendo che la richiesta di un aumento di volumetria edificabile sia riferita al numero di alloggi ammissibili nel capitolo sul dimensionamento dell'UTOE 5, si ritiene che la valutazione dell'aumento di unità abitative attribuito alle UTOE 5 dal Piano Strutturale costituisca il punto di incontro ponderato tra le reali esigenze di sviluppo della zona e le limitazioni imposte da una volontà di tutela del territorio. RESPINTA

Per quanto relativo al richiamo all'istanza presentata in fase di inserimento nel Piano Strutturale, la richiesta non è pertinente, in quanto la localizzazione delle aree su cui sarà ammessa l'edificazione sarà oggetto di R.U., coerentemente ai principi statutari espressi dal P.S e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Grosseto. In riferimento a quanto richiesto, si ricordano comunque i criteri espressi dal P.T.C.P. sopra citato relativamente all'evoluzione della struttura insediativa – art. 27 e 29 delle norme – in cui si consente la crescita solo ai margini dell'esistente evitando ogni forma di crescita non concentrata, compatta e conchiusa, e gli obiettivi espressi dalla disciplina del P.S. per l'UTOE in questione: *“L'utoe comprende un vasto territorio definito “urbanizzato” in quanto tale o in quanto interessato, anche negativamente, da fenomeni e da effetti del centro urbano maggiore costituito da Orbetello. Tale perimetrazione, pertanto, corrisponde a un obiettivo prioritario che è quello di contrastare l'ulteriore espansione urbana lungo la viabilità e di aggressione alle pendici collinari, dando invece valore a queste e alle aree libere che sono comprese nell'utoe e salvaguardandone l'integrità assegnando loro un ruolo non più propriamente agricolo ma ambientalmente significativo.”* Si comprende pertanto da quanto sopra che nella zona richiesta non è intenzione di Piano Strutturale procedere con nuova espansione residenziale.

## **34**

### **UTOE 1**

#### **AUMENTO DIMENSIONAMENTO TALAMONE**

**Prot. 19632 del 05.05.2006**

**Soc. Agricola Talamone Seconda srl , Stoppa Carlo , Stoppa Emilio**

**P.S. e R.U.**

Il tecnico scrivente per nome di proprietari di terreni posti in Talamone ritiene che l'ammissibilità dettata dal Piano Strutturale relativamente alla nuova edificazione sia inadeguata e bloccata da eccessive limitazioni normative imposte dall'Amministrazione, pertanto richiede un sufficiente aumento di volumetria edificatoria, al fine di poter soddisfare le varie richieste. In relazione a quanto sopra richiede di prendere in considerazione i contenuti delle istanze relativamente a terreni nei pressi dell'abitato di Talamone, inoltrate come richieste di inserimento nella variante per le zone agricole, per i quali si richiede la possibilità di edificazione a fini residenziali o turistico ricettivi, e nel Piano strutturale, per i quali la stessa richiesta è messa in relazione ad una più complessa espansione residenziale a nord – est del centro abitato, oltre ad una fascia destinata alla

realizzazione di servizi e attività commerciali. Si richiede inoltre un completamento dell'edificato in lotto specifico, con If 1,5mc/mq, e disponibilità per realizzazione in lotto di proprietà di attrezzature legate alla nautica da diporto o comunque all'approdo turistico del Porto di Talamone.

**Risposta:RESPINTA E NON PERTINENTE**

In riferimento a quanto richiesto si ritiene che la valutazione dell'aumento di unità abitative attribuito alle UTOE 1 dal Piano Strutturale costituisca il punto di incontro ponderato tra le reali esigenze di sviluppo della zona e le limitazioni imposte da una volontà di tutela del territorio.

**RESPINTA**

Per quanto relativo al richiamo alle istanze presentate in fase di inserimento nella variante per le zone agricole e nel Piano Strutturale, la richiesta non è pertinente, in quanto la localizzazione delle aree su cui sarà ammessa l'edificazione sarà oggetto di R.U., coerentemente ai principi statuari espressi dal P.S e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Grosseto.

**35**

**UTOE 5**

**AUMENTO DIMENSIONAMENTO ORBETELLO SCALO**

**Prot. 19684 del 05.05.2006**

**Soc. N.R.T. Immobiliare srl**

La società scrivente, proprietaria di terreni in loc. Orbetello scalo, CT f. 62 pp. 294 e 70, premesso che i terreni interessati sono all'interno dell'UTOE 5, zona Orbetello Scalo, del Piano Strutturale, e che quest'ultimo prevede, per la loc. in questione, il consolidamento e il completamento della zona, anche per la riqualificazione del degrado esistente nella fascia tra Aurelia e ferrovia, per un incremento di offerta residenziale pari a ulteriori 40 alloggi, l'osservazione richiede che il Piano Strutturale ammetta ad Orbetello Scalo una offerta residenziale corposa, al fine di rendere possibile la creazione di servizi e di spazi con carattere di città, ammettendo un incremento non di 40 bensì di ulteriori 130 alloggi realizzabili in nuove volumetrie, oltre a quelli realizzabili in volumetrie esistenti.

l'osservazione richiede inoltre che i terreni indicati nell'osservazione siano presi in considerazione in fase di redazione del R.U. al fine di soddisfare le esigenze abitative residenziali, o le esigenze programmatiche che lo strumento urbanistico riterrà opportune, mediante appropriati strumenti.

**Risposta:RESPINTA E NON PERTINENTE**

Confermando quanto già espresso nel Piano Strutturale tra gli obiettivi del Piano, e cioè il consolidamento ed il completamento di Scalo e della zona adiacente, anche per la riqualificazione del degrado esistente nella fascia interessata dall'Aurelia e dalla Ferrovia, si ritiene comunque che l'incremento di 40 alloggi sia adeguato alla volontà di consolidamento e riqualificazione inerente la zona ricadente nell'UTOE 5, anche in considerazione dell'effettiva area disponibile in riferimento alle indicazioni del PTC provinciale - norme art. 27 c. 6 - sull'evoluzione degli insediamenti e sull'indirizzo di non edificazione in prossimità degli assi viari principali.

**RESPINTA**

Per quanto relativo all'individuazione delle aree da prendere in considerazione per soddisfare le esigenze abitative, l'osservazione non è pertinente, in quanto sarà il Regolamento Urbanistico a dettare indicazioni al riguardo, valutando, in relazione alle effettive regole statuarie contenute nella disciplina del P.S., la localizzazione di eventuali espansioni e completamenti.

**36**

**UTOE 4**

**AUMENTO DIMENSIONAMENTO GIANNELLA**

**Prot. 19683 del 05.05.2006**

**Santarelli Rosa**

**P.S. e R.U.**

Premesso:

che i terreni interessati ( NCT F86, p. 63,315,317) sono all'interno del tombolo della Giannella - **UTOE 4** – e che la Giannella si presenta come un mosaico variegato di usi e caratteri di paesaggio, con presenza di insediamenti turistici e manufatti edilizi di pregio, e che fra gli obiettivi dell'UTOE vi sono la tutela delle aree naturali mantenute integre e la riqualificazione delle aree urbanizzate secondo criteri di demolizione e ricostruzione, accorpamenti, saturazione...oltre alla riqualificazione degli ambiti urbani quali "Il pino" e Santa Liberata, senza la previsione di nuovi alloggi abitativi,

l'osservazione richiede che il Piano Strutturale ammetta nelle loc. Il Pino e Santa Liberata una nuova offerta residenziale quantificabile in ulteriori 20 alloggi, oltre ad ammettere il recupero dell'esistente mediante ristrutturazione edilizia e urbanistica, al fine di riqualificare e riorganizzare dal punto di vista urbanistico la situazione attualmente al limite del degrado.

Si chiede inoltre che nella riconfigurazione urbana dell'area, da definire in fase di R.U., siano inserite le aree evidenziate in cartografia proprietà della scrivente per soddisfare le nuove esigenze abitative o in funzione delle esigenze programmatiche che il P.S. vorrà perseguire

#### **Risposta:RESPINTA E NON PERTINENTE**

Si ritiene che la previsione di nuova offerta residenziale non sia ammissibile in una realtà di elevato valore paesaggistico, come evidente dal quadro conoscitivo del Piano Strutturale, dove l'azione antropica ha già causato pesanti azioni di trasformazione. Come già espresso all'interno della disciplina, laddove compatibile con le condizioni ed i limiti del piano, sarà ammissibile la riqualificazione delle aree urbanizzate secondo criteri di demolizione e ricostruzione, accorpamenti volumetrici, saturazione, dotazione di spazi e servizi pubblici, eventuali incrementi urbanistico edilizi a fronte di cessione di consistenti aree per la dotazione del patrimonio pubblico. Sarà pertanto possibile, verificate le condizioni di cui sopra, che il R.U. ammetta la saturazione ed il completamento di lotti in ambiti urbanizzati, nelle quantità e con le modalità che saranno ritenute al momento più opportune.

(RESPINTA)

La richiesta dell'individuazione delle aree ai fini di eventuali interventi non è pertinente allo strumento del Piano Strutturale.

**37**

**UTOE 4**

**AUMENTO DIMENSIONAMENTO GIANNELLA**

**Prot. 19682 del 05.05.2006**

**Carretta Alessia**

**P.S. e R.U.**

Premesso:

che i terreni interessati ( NCT F86, p. 218) sono all'interno del tombolo della Giannella - **UTOE 4** – e che la Giannella si presenta come un mosaico variegato di usi e caratteri di paesaggio, con presenza di insediamenti turistici e manufatti edilizi di pregio, e che fra gli obiettivi dell'UTOE vi sono la tutela delle aree naturali mantenute integre e la riqualificazione delle aree urbanizzate secondo criteri di demolizione e ricostruzione, accorpamenti, saturazione...oltre alla riqualificazione degli ambiti urbani quali "Il pino" e Santa Liberata, senza la previsione di nuovi alloggi abitativi,

l'osservazione richiede che il Piano Strutturale ammetta nelle loc. Il Pino e Santa Liberata una nuova offerta residenziale quantificabile in ulteriori 20 alloggi, oltre ad ammettere il recupero

dell'esistente mediante ristrutturazione edilizia e urbanistica, al fine di riqualificare e riorganizzare dal punto di vista urbanistico la situazione attualmente al limite del degrado.

Si chiede inoltre che nella riconfigurazione urbana dell'area, da definire in fase di R.U., siano inserite le aree evidenziate in cartografia proprietà della scrivente per soddisfare le nuove esigenze abitative o in funzione delle esigenze programmatiche che il P.S. vorrà perseguire

**Risposta:RESPINTA E NON PERTINENTE**

Si ritiene che la previsione di nuova offerta residenziale non sia ammissibile in una realtà di elevato valore paesaggistico, come evidente dal quadro conoscitivo del Piano Strutturale, dove l'azione antropica ha già causato pesanti azioni di trasformazione. Come già espresso all'interno della disciplina, laddove compatibile con le condizioni ed i limiti del piano, sarà ammissibile la riqualificazione delle aree urbanizzate secondo criteri di demolizione e ricostruzione, accorpamenti volumetrici, saturazione, dotazione di spazi e servizi pubblici, eventuali incrementi urbanistico edilizi a fronte di cessione di consistenti aree per la dotazione del patrimonio pubblico. Sarà pertanto possibile, verificate le condizioni di cui sopra, che il R.U. ammetta la saturazione ed il completamento di lotti in ambiti urbanizzati, nelle quantità e con le modalità che saranno ritenute al momento più opportune.

(RESPINTA)

La richiesta dell'individuazione delle aree ai fini di eventuali interventi non è pertinente allo strumento del Piano Strutturale e verrà rimandata al R.U..

**38**

**UTOE 4**

**STABILIMENTO IN FENIGLIA**

**Prot. 19685 del 05.05.2006**

**R.U.**

**Casini Marco**

Lo scrivente richiede, come già espresso in istanza presentata al Piano di Utilizzo del demanio ed aree retrostanti, l'individuazione di stabilimento balneare in loc. Feniglia, in corrispondenza dello sbocco a mare del sentiero esistente.

**Risposta:RESPINTA E NON PERTINENTE**

In relazione a quanto richiesto, si premette che il Piano di Utilizzo del Demanio e aree retrostanti ha subito in fase di approvazione numerosi stralci derivanti dall'osservazione della Provincia di Grosseto, pertanto la maggior parte degli interventi previsti dal Piano, compresa l'eventuale previsione di nuovi stabilimenti o arenili attrezzati, dovrà essere affrontata mediante accordo di pianificazione tra il Comune e la Provincia di Grosseto. L'osservazione pertanto non è al momento pertinente e l'individuazione delle localizzazioni di eventuali nuove attrezzature balneari sarà oggetto di Regolamento Urbanistico. In riferimento a quanto richiesto si ricordano però gli invalicabili obiettivi di tutela assoluta e ripristino degli ambiti degradati espressi dal Piano Strutturale relativamente all'ambito della Feniglia e di conseguenza la non volontà di creare nuovi stabilimenti balneari nel tombolo suddetto.

**39**

**UTOE 5**

**INTERVENTI SU ESISTENTE**

**Prot. 19686 del 05.05.2006**

**La Madonnella snc**

**R.U.**

La società scrivente proprietaria di terreni e casale annesso in loc. Madonnella a Orbetello chiede che venga presa in considerazione dal Piano Strutturale e successivo R.U. la richiesta a suo tempo presentata - giugno 2003 - all'Amministrazione Comunale.

**Risposta:NON PERTINENTE**

relativamente alla zona in questione sono state presentate all'Amministrazione Comunali varie richieste: per quanto relativo all'edificio esistente ricadente in zona A2 di PRG vigente e classificato VDA si richiedeva l'estensione della zona A2 all'intera area di proprietà, oltre alla possibilità di recupero e ampliamento del fabbricato esistente per destinarlo ad attrezzatura turistico-ricettiva e ristorazione, attrezzature sportive anche di uso pubblico, e sistemazioni a verde. Si precisa che l'osservazione non è pertinente, in quanto sarà il R.U. ad effettuare una ricognizione sul patrimonio edilizio esistente relativamente ai VDA e VDR, a stabilire gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, così come ad individuare e localizzare la destinazione delle aree, coerentemente con i criteri statutari, gli obiettivi ed il dimensionamento espresso dal Piano Strutturale stesso. Si ricorda come il P.S. nell'Utoe 5, preveda: "*- offerta ricettiva di qualità alta e carattere urbano con servizi aggiuntivi quali benessere e commercio, per il riuso di complessi non più utilizzati quali: ex Tribunale..*": il R.U. stabilirà dove quanto sopra espresso è ammissibile

**40**

**UTOE 5**

**INDIVIDUAZIONE DESTINAZIONE RESIDENZIALE AREA**

**Prot. 19687 del 05.05.2006**

**La Madonnella snc**

**R.U.**

La società scrivente proprietaria di terreni in loc. Madonnella a Orbetello chiede che venga presa in considerazione dal Piano Strutturale e successivo R.U. la richiesta a suo tempo presentata all'Amministrazione Comunale relativamente ad una destinazione residenziale dell'area.

**Risposta: NON PERTINENTE**

Si precisa che l'osservazione non è pertinente, in quanto sarà il R.U. ad individuare e localizzare le aree di espansione, coerentemente con i criteri statutari, gli obiettivi ed il dimensionamento espresso dal Piano Strutturale stesso

**41**

**UTOE 4**

**SVILUPPO RESIDENZIALE E TURISTICO GIANNELLA**

**Prot. 19689 del 05.05.2006**

**MIGE sas e SALATI ARMANDO spa**

**P.S. e R.U.**

Le Società scriventi, proprietarie di numerosi terreni in loc. Tombolo di Giannella, in parte costituiti da lotti interclusi in aree urbanizzate con destinazioni residenziali o turistico-ricettive, in parte edificati ma ormai non sufficienti a garantire la qualità dell'offerta ricettiva, visto che il Piano contiene indirizzi e prescrizioni per il regolamento Urbanistico, visti gli obiettivi espressi dalla Disciplina per le diverse forme dell'offerta turistico-ricettiva, per la riqualificazione delle aree urbanizzate, per l'innalzamento della qualità abitativa, preso atto che la Giannella ricade nell'UTOE 4 della laguna di Orbetello, per la quale la disciplina detta obiettivi, strategie, dimensionamento, chiedono:

- che ai fini dell'ammissibilità dell'edificazione di saturazione residenziale nei lotti interclusi e non ancora liberi nella zona del Pino e fronte mare di fronte al residence Giannella sia meglio specificato nell'UTOE 4 che è ammessa l'edificazione di completamento e saturazione nelle parti

urbanizzate, secondo le regole dettate dal R.U. o, in alternativa, sia indicata la zona come comparto per cui è ammessa nuova edificazione.

Chiedono inoltre che ai fini di una volontà di innalzamento dell'offerta turistico-ricettiva il Piano Strutturale indichi al R.U. l'ammissibilità delle seguenti azioni:

- creazione di complesso di servizi sportivi e per il tempo libero a completamento dell'attività ricettiva del Residence Giannella, con servizi per lo sport al coperto e all'aperto, negozi, residenze, residenza turistico-alberghiera-foresteria per circa 150 posti letto, ampliamento dell'Albergo Lido di Giannella di 80 posti letto con definizione di struttura alberghiera ai sensi della L.R. vigente, ossia sia albergo che residenza turistico alberghiera,
- riqualificazione e incremento dello stabilimento balneare annesso al suddetto albergo di Giannella con realizzazione di attrezzature quali cabine, docce, bar, ristoro...
- riqualificazione e incremento degli stabilimenti balneari Bagno Nettuno e Serena con realizzazione di attrezzature quali cabine, docce, bar, ristoro...
- realizzazione di servizi per l'accoglienza e l'informazione turistica funzionali all'imbarcadero pubblico in area posta tra lo stesso e l'albergo Lido Di Giannella, oltre ad attività commerciali a supporto della residenza anche al fine di ridurre gli inevitabili spostamenti attuali.

### **Risposta: PARZIALMENTE ACCOLTA**

per quanto relativo alla parte dell'osservazione inerente l'ammissibilità dell'edificazione di saturazione residenziale nei lotti interclusi e non ancora liberi nella zona del Pino e fronte mare di fronte al residence Giannella, si ritiene che quanto integrato a seguito dell'accoglimento della osservazione della Regione Toscana circa il dimensionamento all'interno della disciplina del P.S. sia sufficiente a chiarire gli obiettivi strategici relativi all'UTOE 4 e al Tombolo di Giannella in particolare. Non è accoglibile la richiesta di perimetrare un comparto di intervento in quanto competenza del RU.

per la seconda parte dell'osservazione relativa allo sviluppo turistico-ricettivo della zona e pertanto a quanto di seguito riportato:

- creazione di complesso di servizi sportivi e per il tempo libero a completamento dell'attività ricettiva del Residence Giannella, con servizi per lo sport al coperto e all'aperto, negozi, residenze, residenza turistico-alberghiera-foresteria per circa 150 posti letto,
- ampliamento dell'Albergo Lido di Giannella di 80 posti letto con definizione di struttura alberghiera ai sensi della L.R. vigente, ossia sia albergo che residenza turistico alberghiera,

**RISPOSTA** della Commissione Consiliare allargata del 3/4.10.06: **PARZIALMENTE ACCOLTA:** La Commissione concorda sull'eventuale ampliamento delle strutture turistiche ricettive esistenti, qualora l'intervento risulti sostenibile. L'Ufficio valuterà la sostenibilità e la fattibilità dell'intervento.

Per quanto relativo a quanto di seguito riportato:

- riqualificazione e incremento dello stabilimento balneare annesso al suddetto albergo di Giannella con realizzazione di attrezzature quali cabine, docce, bar, ristoro...
- riqualificazione e incremento degli stabilimenti balneari Bagno Nettuno e Serena con realizzazione di attrezzature quali cabine, docce, bar, ristoro...

Si chiarisce che il Piano di Utilizzo del Demanio e aree retrostanti ha subito in fase di approvazione numerosi stralci derivanti dall'osservazione della Provincia di Grosseto, pertanto la maggior parte degli interventi previsti dal Piano, compresa l'eventuale previsione di nuovi stabilimenti o arenili attrezzati e la riqualificazione degli esistenti, dovranno essere affrontati mediante accordo di pianificazione tra il Comune e la Provincia di Grosseto. Prendendo atto della richiesta, l'individuazione delle localizzazioni di eventuali nuove attrezzature balneari sarà comunque oggetto di Regolamento Urbanistico.

Per la richiesta di realizzazione di servizi per l'accoglienza e l'informazione turistica funzionali all'imbarcadero pubblico in area posta tra lo stesso e l'albergo Lido Di Giannella, oltre ad attività

commerciali a supporto della residenza anche al fine di ridurre gli inevitabili spostamenti attuali, ad oggi non previsti dal P.S., si rimanda la valutazione alla Commissione allargata.

**RISPOSTA** della Commissione Consiliare allargata del 3/4.10.06: **PARZIALMENTE ACCOLTA:** La Commissione concorda sull'eventuale dotazione di servizi di supporto al turismo quali accoglienza o informazioni turistiche, ma rimanda al R.U. la valutazione della loro fattibilità, dimensione e localizzazione.

**42**

**UTOE 3**

**POLO ESPOSITIVO AD ALBINIA**

**Prot. 19691 del 05.05.2006**

**La NUOVA MAREMMA srl**

**P.S e R.U.**

La Società scrivente, proprietaria di terreni in loc. Albinia – censiti al F. 31 p. 6 – ricadenti nel vigente P.R.G. in zona agricola E5.4 e nel Piano Strutturale nell'UTOE 3, visti gli obiettivi dettati dalla disciplina per l'UTOE suddetta, relativi alla crescita e al consolidamento della frazione di Albinia che verrebbe ad assumere il ruolo economico e strutturale di tutto l'entroterra agricolo, richiede, nel contesto dell'individuazione di risorse per la valorizzazione dell'area, la previsione nella proprietà dello scrivente di polo espositivo e fieristico. La realizzazione di quanto sopra, alle porte di albinia in direzione perpendicolare alla costa, potrebbe costituire infrastruttura qualificante rispetto al contesto dell'entroterra agricolo.

**Risposta: NON PERTINENTE**

Prendendo atto della proposta si precisa che l'individuazione di quanto richiesto, in linea con gli obiettivi di sviluppo espressi dal Piano Strutturale per l'UTOE 3, purchè polo di competenza comunale e non struttura sovracomunale, non è comunque pertinente al Piano Strutturale, in quanto sarà il R.U a localizzare e ad individuare eventuali poli espositivi e fieristici all'interno della zona, chiaramente in linea con le regole statutarie del Piano. Si precisa inoltre come tutti gli interventi saranno condizionati alla messa in sicurezza idraulica. Presenti in parte dell'area le prescrizioni del P.A.I.

**43**

**UTOE 3**

**INDIVIDUAZIONE ESPANSIONE RESIDENZIALE ALBINIA**

**Prot. 19692 del 05.05.2006**

**La NUOVA MAREMMA srl**

**R.U.**

La Società scrivente è proprietaria di terreni in loc. Albinia – censiti al F. 30 pp. 1491-1492-1724 – ricadenti nel vigente P.R.G. in zona agricola E5.4 e nel Piano Strutturale nell'UTOE 3. In fase di adozione del P.R.G. vigente, la zona in questione era individuata come C2.7 “di espansione e completamento residenziale”, previsione stralciata in fase di osservazione per pericolosità idraulica. Visti gli obiettivi dettati dalla disciplina per l'UTOE suddetta, relativi alla crescita e al consolidamento della frazione di Albinia che verrebbe ad assumere il ruolo economico e strutturale di tutto l'entroterra agricolo, richiede che l'area in esame venga riconfermata a sviluppo residenziale, una volta completati gli interventi di messa in sicurezza previsti per il fiume Albegna.

**Risposta: NON PERTINENTE**

premettendo che l'area in esame ricade in area P.I.M.E., ai sensi del P.A.I., e pertanto è sottoposta ad oggi alla normativa vigente in materia (il Piano di assetto Idrogeologico è stato approvato con D.C.R. 12 del 25.01.2005), si chiarisce che la richiesta di individuazione dell'area di completamento di Albinia non è pertinente, in quanto la stessa sarà oggetto di Regolamento

Urbanistico, che effettuerà le valutazioni necessarie affinché l'evoluzione insediativa si sviluppi secondo adeguati criteri in linea a quelli dettati dal P.T.C. di Grosseto

**44**

**UTOE 3**

**INDIVIDUAZIONE AREA RIMESSAGGIO IMBARCAZIONI O ROULOTTES**

**Prot. 19693 del 05.05.2006**

**La NUOVA MAREMMA srl**

**R.U.**

La Società scrivente è proprietaria di terreni in loc. Albinia ricadenti nel vigente P.R.G. in zona agricola E5.4 e nel Piano Strutturale nell'UTOE 3. Visti gli obiettivi dettati dalla disciplina per l'UTOE suddetta, relativi alla crescita e al consolidamento della frazione di Albinia che verrebbe ad assumere il ruolo economico e strutturale di tutto l'entroterra agricolo, vista la previsione di circonvallazione e sovrappasso ferroviario che coinvolgono il terreno in esame, richiede che l'area ricompresa tra l'infrastruttura di nuova realizzazione ed il fiume venga individuata come rimessaggio legato al settore nautico (barche) o turistico (roulottes).

**Risposta: RESPINTA E NON PERTINENTE**

premettendo che l'area in esame ricade in area P.I.M.E., ai sensi del P.A.I., e pertanto è sottoposta ad oggi alla normativa vigente in materia (il Piano di assetto Idrogeologico è stato approvato con D.C.R. 12 del 25.01.2005), si fa presente che l'osservazione non è pertinente in quanto è oggetto di R.U. l'individuazione puntuale di destinazione delle aree.

Si fa presente che tra gli obiettivi dell'Atto di Avvio del Piano Strutturale l'individuazione di rimessaggio imbarcazioni è prevista sulla riva destra del fiume, in area Comunale. Per la conferma della volontà sopra espressa dall'A.C., vista la non conformità di tale previsione in zona agricola ai sensi del PTC, occorre accordo di pianificazione con la Provincia al fine di individuare un'eventuale area artigianale da attuare mediante R.U.

**45**

**UTOE 1**

**AMPLIAMENTO STRUTTURA RICETTIVA**

**Prot. 19694 del 05.05.2006**

**HOTEL TORRE dell'OSA srl**

**P.S. e R.U.**

La Società scrivente, proprietaria di struttura turistico-ricettiva a 4 stelle situata nel Comune di Orbetello loc. Osa a poca distanza dalle terme e dal mare, visto il Piano Strutturale e l'UTOE 1 all'interno della quale ricade la zona di interesse, visti gli obiettivi espressi in riferimento al potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva legata alla risorsa termale e alle terme pubbliche e in riferimento all'ampliamento di 200 posti letto legati allo sviluppo sopra citato e al raggiungimento per le strutture esistenti lungo l'Aurelia fino a 50 posti letto complessivi, chiede che la struttura ricettiva di sua proprietà, attualmente di 14 camere, possa essere presa in considerazione tra quelle oggetto di ampliamento e incremento di volume - circa mc 2000 - per la creazione di nuovi posti letto e servizi adeguati.

**Risposta: PARZIALMENTE ACCOLTA**

Confermando l'obiettivo espresso dalla disciplina del piano strutturale relativamente al potenziamento dell'offerta ricettiva legata allo sviluppo termale e alla ricettività lungo l'Aurelia, si precisa che per la struttura ricettiva esistente, può essere assegnato l'ampliamento fino a 50 posti letto in quanto assimilabile a struttura lungo l'Aurelia, qualora l'intervento sia fattibile e sostenibile. Si ricorda l'obbligatorietà ai sensi di legge della realizzazione degli interventi di messa in sicurezza qualora necessari.

**46**

**UTOE 3**

**INDIVIDUAZIONE DESTINAZIONE DI ZONA RESIDENZIALE E COMMERCIALE**

**Prot. 19696 del 05.05.2006**

**Luigi Masci**

**RU**

Lo scrivente, proprietario di terreni in loc. Albinia, individuati dal P.R.G. vigente come zona F2 – per attrezzature pubbliche di interesse urbano e territoriale con specifica “distributiva” con If 1mq/mq, visto il Piano strutturale e gli obiettivi espressi dall’UTOE 3 in particolare, visto il ruolo di Albinia come fulcro di uno sviluppo economico e funzionale di tutto il territorio comunale, chiede che nella redazione del R.U. si tenga conto dell’area dello scrivente inserendo la destinazione commerciale o residenziale, con gli stessi parametri urbanistici del vigente P.R.G.

**Risposta: NON PERTINENTE**

In riferimento a quanto richiesto si precisa che l’osservazione non è pertinente in quanto sarà il regolamento Urbanistico ad individuare le destinazioni delle singole aree, in conformità con le indicazioni, i limiti e le regole statutarie dettate dal piano strutturale, ed in coerenza con i criteri del P.T.C. provinciale di Grosseto.

**47**

**UTOE 3**

**AMPLIAMENTO E COMPLETAMENTO ZONA ORMEGGI ALBINIA**

**Prot. 19698 del 05.05.2006**

**MARE BLU srl**

**RU**

La società scrivente è proprietaria di terreno in loc. Albinia, censito al NCT f. 30 p. 22, inizialmente individuato dalla variante generale di PRG come zona destinata a servizi, previsione poi stralciata dalla Regione Toscana e individuata come zona agricola nel PRG vigente. In parte della zona in questione è poi subentrata la previsione relativa ad ormeggi stagionali e sosta veicoli; il Piano Strutturale fa inoltre riferimento ad Albinia - UTOE 3 – quale fulcro di uno sviluppo economico e funzionale. Visti gli obiettivi dell’UTOE 3 e le considerazioni relative alla rivalorizzazione del tessuto urbano, visto che il canale secondario del fiume Albegna – controfossa sinistra – nel tratto tra il ponte della SS. 1 e Torre Saline costituisce già da anni darsena naturale per imbarcazioni di piccolo cabotaggio, vista la volontà già espressa dall’A.C. di individuare parte della zona per rimessaggio legato alla nautica, si chiede di ampliare l’area destinata alla realizzazione di servizi della nautica, di concepire anche la possibilità di utilizzare il canale anziché il fiume per il cabotaggio di piccole imbarcazioni, di realizzare un parco attrezzato nella parte più vicina al fiume con all’interno il parco archeologico già rinvenuto, di concepire la possibilità di inserire modeste volumetrie al di fuori della fascia di rispetto del fiume al fine di individuare soluzioni legate alla nautica, al tempo libero, agli impianti sportivi con quote di residenziale e commerciale.

**Risposta: RESPINTA E NON PERTINENTE**

Premesso che il Piano Strutturale conferma la previsione di utilizzo dell’area tra la ferrovia e l’Aurelia per la realizzazione di ormeggi stagionali e aree di sosta a servizio degli stessi, si precisa che quanto richiesto non è al momento pertinente, in quanto sarà il regolamento Urbanistico a definire l’individuazione precisa dell’area destinata a quanto sopra, in base alle regole statutarie dettate dal Piano strutturale e ai criteri del P.T.C.P. di Grosseto. Per quanto relativo a eventuali strutture stabili sull’area, si ricorda che la volontà dell’A.C. era quella di individuare strutture esclusivamente stagionali. In riferimento all’eventuale quota di residenziale, in coerenza con il

dimensionamento previsto nel P.S., si chiarisce che sarà ancora il R.U. ad individuare le zone di espansione. Relativamente all'utilizzo del canale anziché del fiume per il cabotaggio di piccole imbarcazioni, apposita variante al P.R.G. in seguito ad accordo di pianificazione con la provincia, oppure il R.U., con gli apporti degli enti competenti eventualmente tenuti a rilasciare pareri, valuteranno l'ammissibilità e la soluzione migliore.

## **48**

### **UTOE 5**

#### **INDIVIDUAZIONE DESTINAZIONE DI ZONA E MODIFICA PERIMETRO UTOE**

**Prot. 19700 del 05.05.2006**

**AMADORI WALTER ed ALESSANDRO**

**P.S. e R.U.**

La Società agricola scrivente proprietaria di terreni posti lungo l'Aurelia, tra case Brancazzi e il limite della zona produttiva delle Topaie, visto che il Piano Strutturale nella logica di valorizzazione del territorio indica il collegamento funzionale dei tre agglomerati che costituiscono ad oggi tre ambiti a se stanti – Albinia, case Brancazzi e Topaie - pur inserendo Albinia nell'UTOE 3 e case Brancazzi e Topaie nell'UTOE 5, osserva che le tre realtà citate potrebbero essere inserite nella medesima UTOE 3 e, nell'ottica di una ricucitura del tessuto urbano tra due siti a carattere residenziale e uno produttivo e nella logica di un completamento infrastrutturale e di riassetto urbanistico, chiede di pianificare l'area ricompresa tra i due nuclei Brancazzi e Topaie, non come porzione di area agricola, ma come area di completamento a destinazione residenziale e commerciale corredata da verde e strutture sportive e ricreative.

#### **Risposta: RESPINTA E NON PERTINENTE**

L'inserimento di Albinia nell'UTOE 3 anziché nella UTOE n. 5 è dovuto al fatto che il centro abitato rappresenta e costituisce il riferimento urbano dei contesti territoriali contermini, inseriti tra la vasta area agricola e la fascia costiera, e l'evoluzione possibile di questo insediamento è strettamente intrecciata a quella delle attività produttive del contesto di gravitazione. Il carattere prevalente, d'altro canto, per la zona di Case Brancazzi, distinta dall'insediamento di Albinia da una fascia di inedificabilità imposta da vincolo militare, e per la zona delle Topaie, è l'inserimento in una fascia di territorio compresa tra più grandi unità di valore paesaggistico, caratterizzata da una forte presenza di insediamenti artigianali-industriali e residenziali. In riferimento a quanto richiesto, si chiarisce che obiettivo del Piano Strutturale è quello di *“contrastare l'ulteriore espansione urbana lungo la viabilità e di aggressione alle pendici collinari, dando invece valore a queste e alle aree libere che sono comprese nell'utoe salvaguardandone l'integrità assegnando loro un ruolo non più propriamente agricolo ma ambientalmente significativo”*. **RESPINTA**

Ribadendo pertanto la volontà di non espansione dell'area urbana lungo gli assi viari e della zona produttiva delle Topaie, si chiarisce che l'effettiva destinazione delle singole zone e le modalità di valorizzazione delle aree libere *“assegnando loro un ruolo non più propriamente agricolo ma ambientalmente significativo”* sarà oggetto di regolamento Urbanistico.

## **49**

### **UTOE 4**

#### **PERCORSO COLLEGAMENTO CORRIDOIO TIRRENICO-PORTI**

**Prot. 19701 del 05.05.2006**

**Zauli Florida, Manciatì Miriano, Romualdi Attilio, Romualdi Alessandro, Romualdi Rolando e Polemi Batista**

**P.S.**

Proprietari di terreni in loc. Giannella, zona agricola E6 di P.R.G. vigente, premesso che dal Piano Strutturale è emersa la volontà dell'Amministrazione Comunale di realizzare un collegamento con il Corridoio Tirrenico passante all'interno del tombolo della Giannella, visto il forte impatto

paesaggistico e l'enorme danno che l'intervento causerebbe per le attività agricole presenti, chiedono che la previsione suddetta non venga perseguita.

**Risposta: RESPINTA E NON PERTINENTE**

In riferimento a quanto richiesto si premette che il Piano di Coordinamento della Provincia di Grosseto prevede tra i suoi obiettivi l'individuazione di un asse di collegamento all'Argentario all'interno di Orbetello. L'Amministrazione Comunale ritiene che il potenziamento di un asse di collegamento sia inattuabile ed estremamente dannoso, soprattutto dal punto di vista della tutela ambientale, sia nel tombolo di Giannella che in Orbetello. L'alternativa proposta di un asse interno alla Giannella, sostenuto nell'Atto di Avvio del Piano Strutturale, non è stato confermato nel P.S. adottato, in quanto non conforme all'individuazione proposta dal P.T.C.P. di Grosseto sopra citato, ma è stato riportato nell'allegato "C" alla relazione del responsabile del procedimento del Piano Strutturale, tra gli atti che devono essere valutati tramite accordo di pianificazione con la Provincia di Grosseto e la Regione Toscana.

Prendendo pertanto atto dell'osservazione pervenuta, si chiarisce che la decisione del percorso meno impattante ai fini del raggiungimento dell'obiettivo espresso dallo strumento provinciale sarà oggetto di una valutazione integrata da parte di Comune, Provincia e Regione Toscana.

**50**

**UTOE 5**

**AMPLIAMENTO DESTINAZIONE COMMERCIALE**

**Prot. 19702 del 08.05.2006**

**LA FATTORIA srl**

**P.S. e R.U.**

La società scrivente proprietaria di terreni, in loc. la Madonnella ad Orbetello Scalo, con la presenza di un complesso edilizio adibito ad attività commerciale con destinazione D9.2.1 di PRG vigente, vista la volontà dei proprietari di ristrutturare i fabbricati per meglio organizzare le vendite ed incrementare la scelta di prodotti, con la conseguente crescita dei posti di lavoro, chiede che venga potenziata l'area destinata all'attività commerciale, attualmente di circa mq 10.000, di ulteriori mq 10.000, con ammissibilità di interventi di sopraelevazione. Si chiede inoltre che i fabbricati residenziali non rientrino nel calcolo del volume destinato ad attività commerciale.

**Risposta: RESPINTA**

Il piano strutturale prevede il consolidamento ed il completamento di Scalo e della zona adiacente e, in relazione alle attività industriali e artigianali e del commercio, l'ampliamento della media superficie di vendita esistente in Orbetello Neghelli e l'allocazione di una grande distribuzione di vendita. Non è pertanto obiettivo del Piano uno sviluppo ulteriore del complesso commerciale oggetto di osservazione.

**51**

**UTOE 6**

**MODIFICA ZONE BOSCAE**

**Prot. 19704 del 08.05.2006**

**Raffaele Presta**

**P.S.**

Lo scrivente, proprietario di terreno in loc. valle d'Oro censito al NCT f. 109 p. 105, presenta osservazione al Piano strutturale in relazione alla perimetrazione di "macchia mediterranea" relativamente al terreno di sua proprietà, dichiarando che la loc. valle d'Oro è da sempre stata campagna coltivata ad oliveto. Presenterà al più presto documentazione a sostegno di quanto sopra redatta da tecnici specializzati. Lo scrivente osserva inoltre le limitazioni imposte dalla variante per le zone agricole relativamente alla realizzazione di piccoli annessi nella località in questione,

esprimendo perplessità per l'estrema differenziazione di regolamentazione tra lotti contigui vista l'omogeneità della zona.

**Risposta: PARZIALMENTE ACCOLTA**

Tra le norme di salvaguardia della disciplina del Piano Strutturale è fatta salva la possibilità, per le aree boscate e per le aree percorse da incendi, di aggiornare quanto contenuto nel Piano tramite apposite perizie presentate da soggetti pubblici e privati. Prendendo atto dell'osservazione si rimanda l'espressione di parere ai tecnici incaricati della redazione delle indagini agronomiche di supporto al Piano Strutturale.

In base alla risposta inviata da parte degli agronomi incaricati delle indagini di supporto al P.S., allegato "c" alla relazione del responsabile del procedimento, in seguito a sopralluoghi effettuati, la deperimetrazione della zona da "area boscata" è accoglibile. (osservazione **ACCOLTA**). (**Rif. risposta degli agronomi incaricati allegato "C" alla relazione del responsabile del procedimento – "Espressione sulle osservazioni di natura ambientale pervenute dalla provincia e da privati"**)

Per quanto relativo all'osservazione sul divieto di piccoli annessi imposto dalla variante per alcune zone agricole, si ritiene che l'obiettivo principale da conseguire per l'area, vista nel suo complesso, sia la tutela assoluta delle caratteristiche ambientali e del paesaggio. Si precisa che ulteriori considerazioni avverranno con il Regolamento urbanistico che dovrà integrare e modificare la regolamentazione contenuta nella variante per le zone agricole, anche modificando i perimetri delle zone e sottozone E, specificando prevalenza ed esclusività in coerenza con il piano strutturale, allineandosi alle sue condizioni statutarie e alle sue strategie

52

UTOE 6

MODIFICA ZONE BOScate

Prot. 19705 del 08.05.2006

Bruno Bonuccelli

P.S.

Lo scrivente, proprietario di terreno in loc. valle d'Oro censito al NCT f. 109 p. 73, 74, 75, presenta osservazione al Piano strutturale in relazione alla perimetrazione di "macchia mediterranea" relativamente al terreno di sua proprietà, dichiarando che la loc. valle d'Oro è da sempre stata campagna coltivata ad oliveto. Presenterà al più presto documentazione a sostegno di quanto sopra redatta da tecnici specializzati. Lo scrivente osserva inoltre le limitazioni imposte dalla variante per le zone agricole relativamente alla realizzazione di piccoli annessi nella località in questione, esprimendo perplessità per l'estrema differenziazione di regolamentazione tra lotti contigui vista l'omogeneità della zona.

**Risposta: RESPINTA**

Tra le norme di salvaguardia della disciplina del Piano Strutturale è fatta salva la possibilità, per le aree boscate e per le aree percorse da incendi, di aggiornare quanto contenuto nel Piano tramite apposite perizie presentate da soggetti pubblici e privati. Prendendo atto dell'osservazione si rimanda l'espressione di parere ai tecnici incaricati della redazione delle indagini agronomiche di supporto al Piano Strutturale. In base alla risposta inviata da parte degli agronomi incaricati delle indagini di supporto al P.S., allegato "c" alla relazione del responsabile del procedimento, in seguito a sopralluoghi effettuati, la deperimetrazione della zona da "area boscata" non è accoglibile (osservazione **RESPINTA**) (**Rif. risposta degli agronomi incaricati allegato "C" alla relazione del responsabile del procedimento – "Espressione sulle osservazioni di natura ambientale pervenute dalla provincia e da privati"**)

Per quanto relativo all'osservazione sul divieto di piccoli annessi imposto dalla variante per alcune zone agricole, si ritiene che l'obiettivo principale da conseguire per l'area, vista nel suo complesso,

sia la tutela assoluta delle caratteristiche ambientali e del paesaggio. Si precisa che ulteriori considerazioni avverranno con il Regolamento urbanistico che dovrà integrare e modificare la regolamentazione contenuta nella variante per le zone agricole, anche modificando i perimetri delle zone e sottozone E, specificando prevalenza ed esclusività in coerenza con il piano strutturale, allineandosi alle sue condizioni statutarie e alle sue strategie.

**53**

**UTOE 6**

**INDIVIDUAZIONE AREA RESIDENZIALE ANSEDONIA**

**Prot. 19706 del 08.05.2006**

**Monica Medori**

**R.U.**

La scrivente proprietaria di terreno in Ansedonia censito al f. 110 p. 141, appezzamento intercluso fra lotti edificabili e, negli anni 1970, edificabile a sua volta, richiede che con il Piano Strutturale sia ripristinata l'edificabilità dell'area.

**Risposta: NON PERTINENTE**

Precisando quanto previsto nell'UTOE 6 in cui è inserita Ansedonia, relativo ad obiettivi di *“miglioramento viabilità e dotazione urbanizzazioni; incremento di dotazione di servizi come parcheggi, commercio, luoghi centrali (piazza), impianto sportivo per tennis (da localizzarsi in area lungo strada verso il Giardino), limitata saturazione residenziale ove possibile e a conferma previsioni PRG vigente non attuate, con prescrizione di progetto comprensivo di inserimento ambientale e sistemazioni a verde”* si chiarisce che quanto richiesto nell'osservazione non è pertinente al Piano Strutturale, in quanto sarà il R.U. a stabilire le zone in cui sarà ammissibile la saturazione in linea con le prescrizioni e le regole statutarie del P.S.

**54**

**UTOE 6**

**MODIFICA AREE BOScate**

**Prot. 19707 del 08.05.2006**

**Semerano Dante**

**P.S.**

Lo scrivente, proprietario di terreno in loc. valle d'Oro censito al NCT f. 109 p. 119,121, presenta osservazione al Piano strutturale in relazione alla perimetrazione di *“macchia mediterranea”* relativamente al terreno di sua proprietà, dichiarando che la loc. valle d'Oro è da sempre stata campagna coltivata ad oliveto. Presenterà al più presto documentazione a sostegno di quanto sopra redatta da tecnici specializzati. Lo scrivente osserva inoltre le limitazioni imposte dalla variante per le zone agricole relativamente alla realizzazione di piccoli annessi nella località in questione, esprimendo perplessità per l'estrema differenziazione di regolamentazione tra lotti contigui vista l'omogeneità della zona.

**Risposta: RESPINTA**

Tra le norme di salvaguardia della disciplina del Piano Strutturale è fatta salva la possibilità, per le aree boscate e per le aree percorse da incendi, di aggiornare quanto contenuto nel Piano tramite apposite perizie presentate da soggetti pubblici e privati. Prendendo atto dell'osservazione si rimanda l'espressione di parere ai tecnici incaricati della redazione delle indagini agronomiche di supporto al Piano Strutturale. In base alla risposta inviata da parte degli agronomi incaricati delle indagini di supporto al P.S., allegato “c” alla relazione del responsabile del procedimento, in seguito a sopralluoghi effettuati, la deperimetrazione della zona da *“area boscata”* non è accoglibile (osservazione RESPINTA).

**(Rif. risposta degli agronomi incaricati allegato “C” alla relazione del responsabile del procedimento – “Espressione sulle osservazioni di natura ambientale pervenute dalla provincia e da privati”)**

Per quanto relativo all’osservazione sul divieto di piccoli annessi imposto dalla variante per alcune zone agricole, si ritiene che l’obiettivo principale da conseguire per l’area, vista nel suo complesso, sia la tutela assoluta delle caratteristiche ambientali e del paesaggio. Si precisa che ulteriori considerazioni avverranno con il Regolamento urbanistico che dovrà integrare e modificare la regolamentazione contenuta nella variante per le zone agricole, anche modificando i perimetri delle zone e sottozone E, specificando prevalenza ed esclusività in coerenza con il piano strutturale, allineandosi alle sue condizioni statutarie e alle sue strategie

**55**

**UTOE 6**

**INDIVIDUAZIONE DESTINAZIONE DI ZONA**

**Prot. 19708 del 08.05.2006**

**R.U.**

**Soc. La Capannuccia**

La Società scrivente proprietaria di un’area con un complesso ricettivo di 4 appartamenti, una club house, 2 campi da tennis con corte di terreno di mq 2000, sita in Ansedonia f. 108 p.51, nel precedente PRG individuata come zona H ricettiva, richiede che nel Piano Strutturale al terreno venga attribuita nuovamente la destinazione ricettiva.

**Risposta: NON PERTINENTE**

Prendendo atto della destinazione esistente, si precisa che l’osservazione richiesta relativamente alla particella individuata nel PRG vigente come zona G5 - attrezzature sportive pubbliche, e private ad uso pubblico - non è pertinente in quanto l’individuazione delle destinazioni di zona sarà oggetto di R.U.

**56**

**UTOE 6**

**INDIVIDUAZIONE AREA RESIDENZIALE ANSEDONIA**

**Prot. 19709 del 08.05.2006**

**Bastanti Franco , Bastanti Emilia , Scarponi Era**

**R.U.**

Proprietari di terreno in loc. Ansedonia individuato negli anni 1970 come edificabile a destinazione turistico-ricettiva fanno presente che il progetto di struttura alberghiera a suo tempo approvato non fu mai realizzato vista la modifica del PRG. Chiedono che con il nuovo Piano Strutturale l’area di proprietà venga nuovamente destinata alla realizzazione di strutture alberghiere.

**Risposta: RESPINTA E NON PERTINENTE**

l’osservazione richiesta relativamente alla particella individuata nel PRG vigente come zona G4 – verde pubblico attrezzato - non è pertinente in quanto l’individuazione delle destinazioni di zona sarà oggetto di R.U.

Si fa comunque presente che l’UTOE 6 non prevede nel Piano Strutturale nuove strutture turistiche ricettive all’interno di Ansedonia.

**57**

**VARIE**

**Prot. 19711 del 11.05.2006**

**Provincia di Grosseto**

1. L'Amministrazione Provinciale osserva che il Piano Strutturale contiene un eccessivo rinvio al Regolamento Urbanistico, anche per elementi da considerare di natura "strutturale" anziché "regolamentare" laddove sono riferibili ai criteri e agli indirizzi per l'uso delle risorse e al conseguimento degli obiettivi strategici. In taluni casi inoltre il Piano Strutturale non tiene conto dei contributi inviati dall'A.P. in fase di avvio del P.S.: chiede pertanto che il P.S. venga adeguato ai contributi di cui sopra.
2. Occorre adeguare la parte cartografica laddove il P.T.C. impone temi rappresentati in scala 1:10.000 e non 1:25.000.

3. per quanto inerente alle previsioni di Piano Strutturale:

a) tavola Stra 1 e agli artt. 10 (pag. 20) e 11 (pag. 26):

l'individuazione della presenza di abitati, insediamenti e presenza antropica riportati nella tavola si rileva incoerente rispetto ai criteri e agli indirizzi contenuti nella norma in quanto investe anche porzioni di terreno prive di insediamenti e pertanto individuabili come risorse agro-ambientali da sottoporre a specifica disciplina.

b) Art. 11

b.1) Sistemi Funzionali SSF-P-A - La filiera delle attività agricole (pag. 33):

L'articolo non contiene criteri ed indirizzi in merito al complesso delle disposizioni degli artt. 24-25-26 delle norme del P.T.C.P.: l'articolato definisce i principi per il conseguimento degli obiettivi ma non contiene le corrispondenti regole di carattere strutturale. Specificatamente si evidenzia la necessità di adeguare la disciplina, con l'indicazione di :

- definire attività e funzioni integrative a quella agricola, anche se esistenti,
- individuare ambiti caratterizzanti lo sviluppo dell'economia agraria (aree di frangia urbana, di influenza urbana..),
- definire i soggetti titolati alla realizzazione di nuova residenza rurale,
- dettare regole per il riuso del patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola e non agricola,
- dettare regole per strutture pertinenziali,
- individuare superfici minime fondiari anche per i nuovi annessi agricoli ai fini dei P.M.A.A.,
- definire gli interventi di sistemazione ambientale collegati al riutilizzo di edifici che mutano la destinazione d'uso agricola
- stabilire la dimensione massima per alloggio per la nuova residenza rurale,
- definire rapporti massimi tra volumi edilizi e superfici fondiari,
- in caso di ammissibilità in aree compatibili dettare i criteri per annessi da realizzare su fondi al di sotto dei minimi fondiari definiti dal P.T.C.
- dettare criteri, in coerenza con il P.T.C., per le aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola, ricordando che nel Comune di Orbetello le aree ricadenti nelle U.d.P. promontori e coste, per la loro alta valenza ambientale, devono comunque essere considerate esclusive. Occorre pertanto modificare la Tav Sta7.

b.2) Attrezzature sportive (pag. 30):

Ai fini degli obiettivi per la realizzazione di un campo di tiro a piattello definire i criteri localizzativi compatibili (es. sito di cava dismessa..)

b.3) Sistemi Funzionali SSF-P-IAC - La filiera delle attività industriali, artigianali e del commercio (pag. 36):

Integrare la disciplina definendo le caratteristiche tipo-morfologiche degli edifici produttivi nel rispetto di quanto indicato all'art. 31 c. 10 delle norme del PTC.

Per le attività di rango sovracomunale industriali e artigianali di Albinia occorre indicare i criteri per la definizione del perimetro dell'area nel rispetto dei criteri definiti dall'art. 31 c. 13 delle norme del P.T.C. Occorrerà individuare l'area in cartografia – scala 1:10.000 - interagendo con la Provincia (art. 31, c. 12 norme PTC)

c) Art. 12: invarianti strutturali (pag. 36)

Riportare in cartografia i corridoi biologici

d) Art. 13: criteri per utilizzo risorse del territorio

d.1) acqua: individuazione di aree in cui realizzare riserve idriche (invasi, serbatoi...) al fine di garantire l'approvvigionamento idrico per nuovi insediamenti (art. 9, c. 10 norme PTC),  
d.2) aree boscate, commi 6 e 7 (pag. 40): approfondire la norma con il divieto di realizzazione di nuova edificazione e infrastrutturazione. Specificare che i varchi tagliafuoco sono subordinati al rispetto del Piano Provinciale Antincendio

e) UTOE 1 (pag. 83-88):

Relativamente al perimetro riportato nella tav. Stra 2 dell'area portuale si richiamano i contributi trasmessi in fase di avvio del piano strutturale relativamente alle porzioni ricadenti in territorio di bonifica, da trattare con regole di conservazione e ripristino dell'equilibrio idrogeologico

f) UTOE 2 (pag. 88 - 91):

Rispetto agli obiettivi di riqualificazione dell'insediamento **campeggistico** con innalzamento della qualità ricettiva si ritiene che il carico urbanistico attuale, se inteso come numero di presenze turistiche, debba essere riconsiderato nel caso in cui l'offerta ricettiva comporti insediamento di tipo diverso (esempio residenza turistico-alberghiera invece che campeggio). In tal caso è utile definire un opportuno rapporto di riduzione per la definizione di posti letto, ammettendo un numero di posti letto nell'ordine del 25-30% rispetto al numero delle attuali presenze giornaliere degli ospiti, da verificare attraverso studi e analisi della compatibilità urbanistico - ambientale in relazione alle risorse.

Per la riqualificazione di **Case Breschi** il P.S dovrà definire meglio i criteri per la realizzazione dell'intervento e disposizioni per il R.U. la riqualificazione potrà essere perseguita tramite l'individuazione di un organismo urbanistico ed edilizio da localizzare in contiguità con l'esistente nucleo della fattoria e con l'adozione di tipologie insediative ed edilizie coerenti con le strutture preesistenti della fattoria medesima, nonché il ripristino dell'intero ambito interessato da situazioni di degrado, il tutto da verificare attraverso studi della compatibilità anche in riferimento ai pareri della Provincia sulle istanze di sanatoria presentate ai fini del v. idrogeologico e forestale.

Si confermano i contributi per il Parco Fluviale relativamente all'esclusione di attrezzature se non strettamente legate alla salvaguardia, al miglioramento e alla fruizione per scopi naturalistici, per la coerenza con il P.T.C.

g) UTOE 4 (pag. 97-101):

Stralciare dalla tavola Sta 5 le vie pubbliche d'acqua non riportate nelle azioni delle Utoe,

h) UTOE 5 (pag. 101-106): né l'individuazione cartografica né la disciplina fanno riferimento ai criteri e alle valutazioni di fattibilità della circonvallazione dell'abitato di Orbetello per il collegamento corridoio tirrenico-mare.

i) relativamente alle previsioni che fanno riferimento o rinvio a varianti al PRG vigente, occorre richiamare quanto detto dalla Provincia nella fase di formazione e approvazione delle stesse. Il P.S. potrà definire, rispetto alle suddette varianti, gli elementi di natura strutturale di propria competenza e dettare le disposizioni da osservare nelle varianti medesime e successivamente nel R.U.

### **Integrazione per gli aspetti idrogeologici – prot. 22242 del 25.05.06:**

Emergenze geologiche: inserire nella tavola delle Sta 6 delle Invarianti Strutturali le emergenze di interesse geologico. Nell'osservazione viene allegato, ai fini di quanto richiesto, un estratto dello studio "valorizzazione dei beni culturali a carattere geologico" della Provincia di Grosseto

Quadro conoscitivo e previsioni di Piano: relativamente soprattutto agli impianti di itticoltura occorre tener conto dei contributi a suo tempo inviati dalla Provincia relativamente agli approfondimenti di studio idrogeologico anche in ragione delle risultanze dello "studio idrogeologico finalizzato alla simulazione degli effetti dell'emungimento delle acque sotterranee da parte degli allevamenti ittici dell'area orbetellana e di Ansedonia". Nello studio emerge infatti un non equilibrio tra apporti in falda e prelievi, da prendere in considerazione nel Q.C. del P.S.

**Risposta: PARZIALMENTE ACCOLTA**

1. si controdeduce sull'osservazione relativa al non aver tenuto conto dei contributi forniti in fase di avvio del P.S, in quanto si ritiene di aver tenuto conto degli stessi.

2. Si accoglie quando possibile l'osservazione e si integra come di seguito specificato il Piano Strutturale con carte in scala 1: 10.000 laddove il P.T.C. lo richieda, dando atto che in alcuni casi l'approfondimento è già stato effettuato con le tavole geologico-tecniche, tutte realizzate in scala 1:10.000. Si riporta la lettura del PTC al proposito:

L'art. 10 delle norme del PTC cita: *“Le acque sotterranee e la gestione della risorsa idrica:....Al comma 6 è specificato: “I Comuni nei P.S. individueranno nel dettaglio, in scala 1 : 10.000, le aree interessate dagli acquiferi, le aree sottoposte a stress idrico e le aree in equilibrio idrico,.....omissis”*

Questo approfondimento è già stato affrontato nelle indagini geologico-tecniche di supporto al Piano strutturale, redatte in scala 1 : 10000 ed in particolare nelle Tavole 5-ABCDEFH (Carta Idrogeologica).

L'art. 12 delle norme del PTC cita *“ Tutela del suolo: disposizioni generali...”* Al comma 6 è specificato: *“I Comuni individueranno fra le aree ad alta vulnerabilità quelle che per le loro caratteristiche (pendenza, natura e composizione dei suoli ecc.) necessitano di una disciplina d'uso specifica (per attività agricole, forestali ecc) e quelle che nel contempo presentano caratteri di pregio ambientale. Tale individuazione sarà effettuata precisando in scala 1 : 10.000...omissis”*.

Questo approfondimento è già stato affrontato nelle indagini geologico-tecniche di supporto al Piano strutturale, redatte in scala 1 : 10000 ed in particolare nelle Tavole 5-ABCDEFH (Carta Idrogeologica) per quanto riguarda le classi ed i tipi di permeabilità dei suoli, nelle Tavole 2-ABCDEFH (Carta geomorfologia e dell'erosione dei suoli) per quanto riguarda l'individuazione delle sorgenti, grotte, laghi, zone umide, riva in erosione, ecc., inoltre nelle Tavole 6-ABCDEFH (Carta della vulnerabilità idrogeologica) sono individuate le aree ad alta, media e bassa vulnerabilità idrogeologica.

Sarà approfondita l'individuazione dei geositi come indicato nelle osservazioni provinciali che saranno inseriti nella Tavola STA6 del Quadro Conoscitivo al 25.000.

Per quanto riguarda le aree che presentano caratteri di pregio ambientale sono state evidenziate le aree ARPA e AR di PTC in più tavole di Quadro Conoscitivo del piano strutturale in scala 1:25000 prendendo atto delle perimetrazioni effettuate dall'amministrazione provinciale.

L'art. 13 delle norme del PTC cita: *“Litorali sabbiosi....”* Ai commi 4 e 5 è specificato: *“Il PTC individua il perimetro della fascia costiera modificando quello contenuto nell'Allegato alla DCR 47/90. Tale perimetro corrisponde alle Unità di Paesaggio del versante marino e comprende le Isole, le aree di Pianura costiera e i Promontori. Nel P.S. i Comuni verificano e dettagliano tali perimetrazioni in scala 1 : 10.000 e dettano apposite norme sulla base dei criteri generali elencati nella Scheda 2 – Litorali sabbiosi, avendo cura di ampliare in profondità (dal mare verso l'interno) la dimensione degli ambiti individuati nelle elaborazioni provinciali”*.

In parte il tema richiesto era già stato affrontato nell'allegato 9 al P.S. di *“approfondimento sulla fascia costiera”*. Le regole statutarie espresse in disciplina risultano idonee a garantire le diverse esigenze di tutela dei diversi tipi di risorsa ambientale. Si predispone comunque ulteriore cartografia di approfondimento -TAV QC32a e TAV QC32b in scala 1:10.000 - rif. All. 9 - che contiene la identificazione cartografica delle attività esistenti a servizio della balneazione lungo la costa, le aree di sosta che effettivamente subiscono da anni la pressione estiva, i tratti di litorale che non sono ancora antropizzati, i campeggi esistenti, gli accessi al mare. Sono stati inoltre riportati gli ecosistemi delle pinete litoranee e dunale. L'ambito territoriale di riferimento è il perimetro della fascia costiera come riportato da PTC che corrisponde con le Unità di paesaggio del versante marino.

L'art. 14 delle norme del PTC cita: *“Terreni geologicamente inidonei, instabili e soggetti a dissesti”*. Al comma 2 è specificato: *“L'individuazione delle aree con terreno geologicamente inidoneo, instabile e soggetto a dissesti è contenuta negli elaborati cartografici a cui è riferita la Scheda 3 – Problemi geologici. I Comuni dettagliano in scala 1 : 10.000 e/o 1 : 5.000 le perimetrazioni di tale cartografia e le integrano considerando i fattori predisposti a un'erosione accelerata (natura e/o giacitura dei litotipi, erosione di fondo dei corsi d'acqua, clima pendenza,*

caratteristiche geotecniche etc.), gli usi e le situazioni che concorrono al dissesto (distruzione della vegetazione, abbandono dei terreni, irrigidimento del sistema idrografico, modalità scorrette di lavorazione dei terreni). Omissis”.

Questo approfondimento è già stato affrontato nelle indagini geologico-tecniche di supporto al Piano strutturale, redatte in scala 1 : 10000 ed in particolare nelle Tavole 3-ABCDEFGH (Carta delle pendenze), nelle Tavole 4-ABCDEFGH (Carta Litotecnica) riguardante la stratificazione dei suoli e terreni e nelle Tavole 2-ABCDEFGH (Carta Geomorfologia e dell'erosione dei suoli)

L'art. 15 delle norme del PTC cita: “Aree soggette a rischio idraulico, alvei in evoluzione e territori di bonifica..” Al comma 4 è specificato: “I Comuni nei P.S. individueranno le aree a rischio idraulico, gli alvei in evoluzione ed i fronti dei corsi d'acqua con erosione di fondo, secondo le disposizioni, i criteri, le prescrizioni definiti dal presente articolo e secondo gli indirizzi della Scheda 4 – Rischio idraulico.

Le aree a rischio idraulico e gli alvei in evoluzione individuati e classificati nelle carte Reticoli idrografici e aree di esondazione in scala 1:25000, costituiscono elementi e criteri di riferimento comunale per il successivo approfondimento da redigersi in scala 1 : 10.000 e/o in scala 1 : 5.000.”

L' approfondimento è già stato affrontato nelle indagini geologico-tecniche di supporto al Piano strutturale, redatte in scala 1 : 10000 ed in particolare nelle Tavole 8-ABCDEFGH (Carta delle aree allagate e dei contesti idraulici) e nelle Tavole 9-ABCDEFGH (Carta della pericolosità idraulica)

L'art. 16 delle norme del PTC cita: “Giacimenti ed aree di escavazione..”. Al comma 3 è specificato: “Le carte Risorse del Sottosuolo in scala 1 : 25.000 redatte dalla Provincia individuano i perimetri delle aree interessate da giacimenti, distinguendo: risorse potenziali, giacimenti disponibili per lo sfruttamento; siti dismessi.

Nei P.S. i Comuni riportano i perimetri in scala 1 : 10.000, aggiornandoli e precisandoli...omissis”

Si accoglie l'osservazione e si approfondiscono in scala 1:10000 nella tavola QC25bis alcuni dei temi individuati in scala 1:25000 nella tavola di Quadro Conoscitivo QC25.

L'art. 17 delle norme del PTC cita “Ecosistemi naturali”.. Al comma 4 è specificato. “I P.S. individuano i “corridoi biologici” in cartografie 1 : 10.000.

Ai fini di tale individuazione assumono come poli di riferimento le aree di rilevante pregio ambientale di cui al successivo art. 20. Sono inoltre da perimetrare a tal fine tutte le aree non insediate lungo la costa. Per quanto riguarda le coste sabbiose, tali aree sono identificate nella Scheda 2 – Litorali sabbiosi. Per quanto riguarda le coste rocciose si intendono non insediati tutti i tratti di litorale non interessati da edificazioni con carattere di permanenza. Ove opportuno, possono essere individuati come corridoi biologici anche i valichi collinari interessati dalle principali rotte migratorie.”

Si ritiene che quanto richiesto dall'art. 17 delle norme del PTC sia già contenuto nel Q.C. del Piano Strutturale, in particolar modo nella tavola relativa agli ecosistemi ambientali e nella relazione redatta da agronomi e naturalisti. Inoltre, nella tavola di Quadro conoscitivo QC25 sono individuate le forme di degrado causate da fenomeni naturali e/o dalla presenza di interventi antropici non organizzati come le dune costiere ad alto nelle indagini geologico-tecniche di supporto al Piano strutturale, redatte in scala 1 : 10000 ed in particolare nelle Tavole 2-ABCDEFGH (Carta geomorfologia e dell'erosione dei suoli) dove sono individuati i tratti di Riva antropizzata e le aree soggette a particolare attenzione per l'equilibrio costiero.

Per quanto relativo ad una più dettagliata individuazione dei corridoi biologici si riporta quanto espresso dagli agronomi e dai naturalisti incaricati degli aspetti di competenza di supporto al P.S. e si integra quanto da loro espresso alla relazione “L'ambiente del territorio di orbetello: approfondimenti naturalistici ed ecologici”. **(Rif. risposta degli agronomi incaricati allegato “C” alla relazione del responsabile del procedimento – “Espressione sulle osservazioni di natura ambientale pervenute dalla provincia e da privati”)** con l'Allegato 6 - Integrazione “L'ambiente del territorio di orbetello: approfondimenti naturalistici ed ecologici”.

Si approfondiscono inoltre alcuni aspetti nella TAV QC32a e TAV QC32b in scala 1:10.000 relativamente alle aree non insediate lungo la costa (corridoi biologici). La tavola QC32 - rif. All. 9 - contiene l'identificazione cartografica delle attività esistenti a servizio della balneazione lungo la costa, le aree di sosta che effettivamente subiscono da anni la pressione estiva, i tratti di litorale che non sono ancora antropizzati, i campeggi esistenti, gli accessi al mare. Sono stati inoltre riportati gli ecosistemi delle pinete litoranee e dunale. L'ambito territoriale di riferimento è il perimetro della

fascia costiera come riportato da PTC che corrisponde con le Unità di paesaggio del versante marino.

L'art. 19 delle norme del PTC cita *“Unità e sistemi di paesaggio”*. Al comma 8 è specificato: *“I Comuni nei P.S. riportano precisandoli i caratteri distintivi di ciascuna U.d.P. e dettagliano su carte in scala 1 : 10.000 i perimetri delle porzioni di A.d.P., S.d.P. e U.d.P. che ne costituiscono il territorio. Solo con giustificata motivazione, e previa revisione d'intesa con l'amministrazione provinciale, potranno essere significativamente integrati e precisati tanto i perimetri delle tavole Territorio e paesaggio quanto le descrizioni dei caratteri delle U.d.P. laddove non esattamente corrispondenti. Omissis....”*.

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto non necessario dettagliare tali perimetrazioni in scala 1:10.000 prendendo atto delle perimetrazioni effettuate dall'Amministrazione provinciale.

L'art. 31 delle norme del PTC cita *“Evoluzione dell'assetto industriale e artigianale”* Al comma 11 e 12 è specificato: *“La carta Azioni Strategiche a cui si riferisce la scheda 12 riporta la localizzazione indicativa dei grandi ambiti industriali-artigianali.*

*I Comuni tracciano entro gli ambiti indicati i perimetri in scala 1 : 10.000 delle aree produttive afferenti ai grandi ambiti industriali-artigianali. In tale operazione interagiscono con la Provincia.”*

Si concorda con l'osservazione relativamente alla necessità di un confronto con la Provincia per stabilire i criteri per la definizione del perimetro dell'area nel rispetto dei c. 12 e 13 dell'art. 31 delle norme del P.T.C. per le attività di rango sovracomunale industriali e artigianali di Albinia - scala 1:10.000, come già espresso nella risposta all'osservazione provinciale relativa. Tuttavia, dato che nel corso delle riunioni per la collaborazione tecnica nella formazione del PS tale contributo non è stato precisato, la Disciplina di PS rinvia la precisazione al RU.

3

a) tavola Stra 1 e agli artt. 10 (pag. 20) e 11 (pag. 26):

per quanto relativo all'individuazione della *“presenza di abitati, insediamenti e presenza antropica”* riportati nelle tavole Sta7 e Stra1, si chiarisce che la volontà espressa dai perimetri, non definiti e spesso esterni ai confini definiti sul territorio, è quella di indicare la prevalenza di una innegabile presenza antropica rispetto ad altri tipi di risorse, sicuramente presenti, senza voler per questo attribuire alle zone carattere di *“città”* sottoposta a consolidamento. Vista la non condivisione nei confronti della suddetta interpretazione, si accoglie l'osservazione e si modificano i perimetri all'interno delle due tavole, cercando di individuare contorni più definiti e corrispondenti all'effettiva presenza insediativa. Si chiarisce comunque che sebbene l'art. 11 della disciplina faccia riferimento al *“sistema della città dei servizi”* assumendo *“come componente statutaria del sistema...il mantenimento e la riqualificazione del modello insediativo e infrastrutturali...”*, è chiaro che all'interno delle singole UTOE sono esplicitate ed approfondite le azioni ammissibili, chiarendo come per le parti più fragili siano consentite solo forme di tutela. L'art. 17, all'interno dell'Uto 5, per esempio, tra le azioni ammissibili cita: *“(b) obiettivi e azioni: L'utoe comprende un vasto territorio definito “urbanizzato” in quanto tale o in quanto interessato, anche negativamente, da fenomeni e da effetti del centro urbano maggiore costituito da Orbetello. Tale perimetrazione, pertanto, corrisponde a un obiettivo prioritario che è quello di contrastare l'ulteriore espansione urbana lungo la viabilità e di aggressione alle pendici collinari, dando invece valore a queste e alle aree libere che sono comprese nell'utoe e salvaguardandone l'integrità assegnando loro un ruolo non più propriamente agricolo ma ambientalmente significativo.”*

b) Art. 11

b.1) Sistemi Funzionali\_ SSF-P-A - La filiera delle attività agricole (pag. 33):

per quanto relativo alla richiesta di inserire in disciplina criteri ed indirizzi in merito al complesso delle disposizioni degli artt. 24, 25 e 26 delle norme del P.T.C.P., si chiarisce che il Piano Strutturale fa salva la variante per le zone agricole, con le limitazioni derivanti dalle disposizioni sovraordinate sopravvenute, dalla vincolistica e dalle condizioni statutarie contenute nel Piano Strutturale.

La variante al P.R.G. per le aree con prevalente funzione agricola, sottoposta ad osservazioni nei termini di legge ai sensi della ex L.5/95 e approvata da Consiglio Comunale nel 2004, contiene criteri e disposizioni come da artt. 24-25 e 26 delle norme del P.T.C. Come indicato dall'Art. 26 della Disciplina "Salvaguardie per il territorio rurale", "il Regolamento urbanistico dovrà integrare e modificare la regolamentazione contenuta in detta variante, anche modificando i perimetri delle zone e sottozone E, specificando prevalenza ed esclusività in coerenza con il presente piano strutturale, e allineandosi alle sue condizioni statutarie e alle sue strategie."

La suddivisione del territorio rurale ed i criteri per le aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola sono inseriti nella variante per le zone agricole vigente sopra citata in coerenza con quanto indicato, ai sensi del P.T.C., dalla Provincia in fase di osservazioni alla variante suddetta. Solo per la Giannella l'A.C. controdedusse alle osservazioni Provinciali, visti i requisiti e le caratteristiche del Tombolo, difficilmente definibile zona ad esclusiva funzione agricola.

Le suddivisioni tra esclusiva e prevalente funzione agricola potranno subire modifiche in fase di R.U. ai sensi di quanto sopra espresso dalla disciplina del PS. La tav. Sta 7, contenente l'individuazione di sistemi e sottosistemi territoriali, non viene pertanto modificata.

Ancora in relazione al territorio rurale, si ritiene che condizioni di tutela siano riportate al titolo II - art. 10 della Disciplina del PS "Sistemi e Sottosistemi Territoriali": per ogni sottosistema, ad esempio per quello prevalentemente non urbanizzato con connotazioni ambientali e paesaggistiche - SST-AP, sono precisate la considerazione a prevalente funzione agricola, la priorità attribuita ai valori ambientali, naturalistici e paesaggistici, le azioni ammissibili, comunque soggette a valutazione di compatibilità, mentre per quello con connotazioni rurali consolidate dall'utilizzo agricolo (SST\_A), assimilato a territorio rurale ad esclusiva funzione agricola, sono stabiliti obiettivi legati allo sviluppo socio-economico quali la promozione delle attività agricole e integrative.... Sono stabiliti obiettivi strategici assunti a statuto del territorio (capo II art. 9). Criteri relativi al territorio rurale, più dettagliatamente citati, che "...saranno disciplinati dal Regolamento Urbanistico" al paragrafo relativo alla filiera delle attività agricole, nell'art. 11. Ulteriori criteri sono riportati all'art.13 "Criteri per l'utilizzo delle risorse del territorio", in particolar modo al punto "Sistema Insediativo non urbanizzato".

Si ritiene comunque di integrare in parte la disciplina approfondendo criteri e parametri d'uso di indirizzo per il RU, in particolare all'art. 10, in riferimento ai paragrafi relativi al SST-AP e SST-A, e all'art. 11 "sistemi e sottosistemi funzionali", relativamente al paragrafo "SSF-P-A La filiera delle attività agricole"

Si riportano di seguito :

le integrazioni inserite nell'art. 10 della Disciplina per il sottosistema 1. prevalentemente non urbanizzato con connotazioni ambientali e paesaggistiche (SST- AP):

- *Come previsto dall'art. 26 del PTC, e come esplicitato nella "variante per le aree con prevalente funzione agricola" fatta salva dalla presente disciplina, è consentita, per l'imprenditore agricolo professionale iscritto alla I e alla II Sezione all'Albo Provinciale, la realizzazione di residenza e di interventi di nuova edificazione per le attività integrative previste dall'art. 1, 4° comma della L.R. 64/95, compresa la realizzazione di strutture pertinenziali al fine di pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ecc.);*
- *è consentita anche a soggetti diversi dall'imprenditore agricolo della I e II Sez.ne all'Albo Provinciale, nuova residenza civile nel riuso del patrimonio edilizio esistente che comporta il cambio di destinazione d'uso.*
- *sono consentiti interventi di realizzazione di campi pratica e promozionali golf purchè non apportino modifiche al paesaggio.*

le integrazioni inserite nell'art. 10 della Disciplina per il sottosistema 2. territorio prevalentemente non urbanizzato con connotazioni rurali consolidate dall'utilizzo agricolo (SST-A)

*Sono stabiliti i seguenti obiettivi strategici generali e le collegate definizioni e ammissibilità:*

*ai fini dello sviluppo socio-economico:*

*la promozione delle attività agricole, di quelle connesse e di quelle integrative*

le integrazioni inserite nell'art. 11 della Disciplina per la filiera delle attività agricole:

*Sul patrimonio edilizio esistente, purchè non riconosciuto di valore storico architettonico, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia secondo quanto dispone la vigente legislazione, ristrutturazione con trasferimento di volumetrie, trasferimento, mediante demolizione e ricostruzione, di volumi agricoli aziendali, trasferimento mediante demolizione e ricostruzione. Per edifici con destinazione non agricola, sono consentiti anche interventi di sostituzione edilizia, conseguenti alla completa demolizione e successiva ricostruzione, nel rispetto della volumetria esistente e purchè la ricollocazione avvenga nel rispetto della maglia insediativa esistente e, ove possibile, secondo criteri di accorpamento rispetto al patrimonio edilizio esistente. Sono consentiti per le abitazioni rurali ampliamenti una tantum fino ad un massimo di 100 mc in assenza di P.M.A.A. e comunque fino alla concorrenza di 140 mq utili abitabili, così come definite ai sensi del D.M. 05/07/1975 e da r.e.c., ampliamenti una tantum per esigenze igieniche-funzionali per le abitazioni esistenti non utilizzate a fini agricoli alla data di adozione del R.U., e comunque in zone a prevalente funzione agricola, fino ad un massimo di 100 mc ad alloggio purchè la superficie utile di ogni unità abitativa (compreso l'esistente) non superi 110 mq o in alternativa il 20% della volumetria esistente complessiva fino ad un massimo di 120 mc per fabbricato, purchè non vengano aumentate le unità abitative. ristrutturazione urbanistica (purchè la ricollocazione avvenga nel rispetto della maglia insediativa esistente e, ove possibile, secondo criteri di accorpamento rispetto al patrimonio edilizio esistente), mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali purchè la superficie utile di ogni singola unità abitativa non sia inferiore a mq 110, ammettendo dimensioni inferiori qualora la superficie lorda originaria e/o esistente legittimata sia inferiore a detto limite. E' consentito altresì il mutamento di destinazione d'uso per la realizzazione di strutture per la conduzione del fondo e strutture pertinenziali per le pratiche sportive, per attività integrative.*

*Nelle zone ad esclusiva funzione agricola la nuova edificazione per la residenza rurale è condizionata all'utilizzo prioritario di il mutamento di utilizzazione d'uso per nuova residenza rurale è consentito negli edifici esistenti utilizzati a fini agricoli necessari alla conduzione del fondo per le esigenze degli imprenditori agricoli professionali. Per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso per fini residenziali, questo è consentito negli edifici mai utilizzati a fini agricoli a qualsiasi soggetto avente titolo.*

*E' ammessa l'edificazione di nuova residenza rurale di mq 110, e comunque, mediante p.m.a.a. con valenza di piano attuativo, fino ad un massimo di mq 140 di superficie dei vani abitabili così come definite ai sensi del D.M. 05/07/1975 e dal rec, fino a un massimo di 150 mq. di superficie utile lorda, riferita a una superficie aziendale minima di ettari 8 se ricadenti in zone ad esclusiva funzione agricola, e di ettari 10 se in zone a prevalente funzione agricola*

*E' ammessa l'edificazione di nuova residenza rurale fino a un massimo di 130 mq. di superficie utile lorda per i salariati agricoli assunti a tempo indeterminato*

*La nuova edificazione per attività integrative è ammessa solo nelle zone a prevalente funzione agricola.*

*Le attività integrative commerciali sono quelle di vendita di prodotti legati alle tradizioni e più in generale all'attività agricola come: i prodotti del bosco e del sottobosco, i prodotti delle*

*coltivazioni, naturali o conservati, e quelli derivati per trasformazione (olio, vino, formaggi, specialità alimentari tipiche), materiale illustrativo e pubblicazioni inerenti il territorio comunale, provinciale e regionale; attrezzi o gli accessori di fabbricazione artigianale, oggetti realizzati con materiali naturali e per attività ludico ricreative, accessori artigianali funzionali all'attività equestre.*

*Le attività integrative artigianali sono quelle di modeste dimensioni che svolgono funzione di supporto e servizio alle attività agricole o mestieri tradizionali il cui esercizio non comporti effetti dannosi in termini di inquinamenti visivi, atmosferici e acustici.*

*Le attività integrative di locande rurali sono quelle ricavate dal recupero del patrimonio edilizio esistente, secondo quanto disciplinato dal presente piano per ogni utoe.*

*...omissis...*

*Il RU dovrà inoltre rispettare i seguenti criteri e limiti:*

- secondo quanto specificato dal P.T.C. all'art.26, comma 7, dovranno essere rispettate, sia negli interventi di ristrutturazione urbanistica che in quelli di nuova costruzione, la maglia territoriale e poderale e quella insediativa esistenti. In tutti i tipi di intervento si dovrà operare in continuità con le caratteristiche tipologiche, costruttive e di materiali tradizionalmente usati nei luoghi di intervento e più in generale nel contesto territoriale. In particolare le nuove costruzioni dovranno tener conto delle tipologie esistenti laddove queste caratterizzano in modo qualificante il territorio*
- è consentita la demolizione e ricostruzione dei manufatti anche in diversa ubicazione, ma sempre nel raggio della distribuzione dei volumi esistenti.*
- la sistemazione a verde attorno agli edifici dovrà consistere essenzialmente nella realizzazione di un impianto con specie arboree autoctone*
- per la realizzazione delle strutture per le pratiche pertinenziali dovrà essere seguito un criterio di accorpamento, individuando un unico sito ove concentrare gli impianti sportivi di servizio*
- dovrà essere garantito un autonomo approvvigionamento idrico sia per i fini irrigui del verde sia per l'approvvigionamento delle piscine.*

*Per le strutture pertinenziali quali le piscine, i campi da tennis, campi polivalenti da pallacanestro, palla a volo, calcetto e simili, il R.U. dovrà precisare le seguenti condizioni:*

- eventuali recinzioni saranno schermate con siepi composte da specie arboree e/o arbustive autoctone*
- a supporto delle strutture è consentita la costruzione dei soli volumi tecnici nella misura strettamente necessaria alla funzione di servizio e, ove possibile, interrati o seminterrati*
- i movimenti di terra dovranno essere limitati*
- i materiali dovranno essere il più possibile di tipo tradizionale o tali da richiamare per colore, orditura e resa visiva quelli tradizionali*

*Infine, anche ai sensi del P.I.T., sia nelle aree ad agricoltura sviluppata estensiva che in quelle ad agricoltura intensiva e specializzata, dove le attività agricole svolgono un ruolo positivo di connotazione e conservazione del paesaggio rurale assolvendo a funzioni di carattere sociale culturale e ricreativo, le condizioni alla base dello sviluppo dell'attività agricola dovranno essere tutelate e rafforzate anche tramite politiche di settore, e deve essere incentivata l'adozione di pratiche culturali pienamente compatibili con l'ambiente e con la conservazione funzionale dei presidi idraulici e della vegetazione arborea caratteristica dell'organizzazione degli spazi agricoli.*

b.2) Attrezzature sportive (pag. 30):

Si concorda sulla necessità di definire i criteri localizzativi compatibili (es. sito di cava dismessa..) per la realizzazione di un campo di tiro a piattello – **INSERITO IN DISCIPLINA art.11**

b.3) Sistemi Funzionali\_ SSF-P-IAC - La filiera delle attività industriali, artigianali e del commercio (pag. 36):

Sulla definizione delle caratteristiche tipo-morfologiche degli edifici produttivi nel rispetto di quanto indicato all'art. 31 c. 10 delle norme del PTC *“gli edifici grandi e intermedi saranno assoggettati al rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'area....ed integrati al contesto paesaggistico ambientale; gli edifici di base dovranno essere rispondenti ai caratteri funzionali e morfologici del contesto urbano di riferimento così da inserirvisi armonicamente”*, si concorda con i principi espressi dalla norma del P.T.C., considerandoli condizione statutaria a cui attenersi anche ai fini della coerenza con lo strumento provinciale, ma chiarendo che i criteri e le caratteristiche degli edifici saranno però specificati in sede di R.U., in quanto, come espresso in disciplina, *“Il Regolamento urbanistico dovrà contenere apposite analisi e regole per gli interventi e la distribuzione delle funzioni, prescrivendo inoltre le condizioni*

Si concorda con l'osservazione relativamente al confronto con la Provincia per stabilire i criteri per la definizione del perimetro dell'area nel rispetto dei c. 12 e 13 dell'art. 31 delle norme del P.T.C. per le attività di rango sovracomunale industriali e artigianali di Albinia - scala 1:10.000 Tuttavia dato che durante la collaborazione tecnica per la formazione del PS tale confronto non ha sortito precise indicazioni localizzative, si integra la Disciplina con le direttive generali evidenziate durante tali incontri.

Si riporta quanto integrato nella Disciplina art. 11 per il sottosistema SSF-P-IAC La filiera delle attività industriali e artigianali e del commercio

*le caratteristiche tipo-morfologiche degli edifici, da normarsi con il R.U., dovranno rispettare i requisiti di cui all'art. 31 c. 10 delle norme del P.T.C. provinciale “gli edifici grandi e intermedi saranno assoggettati al rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'area (compatibilmente con le esigenze tecnico-strutturali) ed integrati al contesto paesaggistico ambientale; gli edifici di base dovranno essere rispondenti ai caratteri funzionali e morfologici del contesto urbano di riferimento così da inserirvisi armonicamente”. I criteri per la definizione del perimetro dell'area nel rispetto dei cc. 12 e 13 dell'art. 31 delle norme del P.T.C. per le attività di rango sovracomunale industriali e artigianali di Albinia sono i seguenti:*

- consentire la crescita insediativa solo lungo le direttrici ortogonali alla linea di costa;
- adeguata vicinanza alla viabilità principale, individuabile questa nel collegamento tra il corridoio tirrenico ed il sistema della portualità, per la migliore accessibilità all'area;
- evitare l'edificazione in aderenza alla viabilità principale esistente, rispettando i criteri di inserimento ambientale-paesaggistico, urbanistico ed edilizio, curando i rapporti di visibilità con le emergenze ambientali e l'edificato esistente caratteristico della maglia podereale originaria;
- previsione di viabilità di distribuzione interna, per non gravare su quella principale, seguendo prevalentemente e prioritariamente la maglia territoriale ed i tracciati esistenti;
- evitare ogni forma di crescita non concentrata, compatta e conchiusa;
- individuazione di eventuali fasi di attuazione – stralci funzionali disegno dei lotti tale da seguire seguendo la maglia territoriale;
- adeguata lontananza dai tessuti prevalentemente residenziali;
- utilizzo di barriere vegetazionali per la diminuzione degli impatti visivi e degli inquinamenti acustici;

- *integrazione funzionale delle attività per favorire l'allocazione di attività produttive, di ricerca e di servizio, di logistica;*
- *integrazione funzionale di attività di servizio e attrezzature generali per equilibrare l'accessibilità e favorirne la fruizione, senza aumentare la domanda di mobilità.*

c) Per quanto relativo all'individuazione dei corridoi biologici si integra il piano strutturale riportando quanto espresso dagli agronomi e dai naturalisti incaricati degli aspetti di competenza di supporto al P.S. Si approfondiscono inoltre alcuni aspetti nella TAV QC32a e TAV QC32b in scala 1:10.000 - rif. All. 9 - relativamente alle aree non insediate lungo la costa (corridoi biologici). Contiene l' identificazione cartografica delle attività esistenti a servizio della balneazione lungo la costa, le aree di sosta che effettivamente subiscono da anni la pressione estiva, i tratti di litorale che non sono ancora antropizzati, i campeggi esistenti, gli accessi al mare. Sono stati inoltre riportati gli ecosistemi delle pinete litoranee e dunale. L'ambito territoriale di riferimento è il perimetro della fascia costiera come riportato da PTC che corrisponde con le Unità di paesaggio del versante marino.

**(Rif. risposta degli agronomi incaricati allegato "C" alla relazione del responsabile del procedimento – "Espressione sulle osservazioni di natura ambientale pervenute dalla provincia e da privati") Allegato 6 - Integrazione "L'ambiente del territorio di orbetello: approfondimenti naturalistici ed ecologici".**

d) Art. 13: criteri per utilizzo risorse del territorio

d.1) acqua: relativamente alla richiesta di individuazione di aree in cui realizzare riserve idriche (invasi, serbatoi...) al fine di garantire l'approvvigionamento idrico per nuovi insediamenti (art. 9, c. 10 norme PTC), si fa riferimento a quanto espresso al riguardo dai geologi incaricati delle indagini di supporto al Piano Strutturale:

*"Per ciò che riguarda l'osservazione della Provincia all'Art. 13 della Disciplina del P.S. (Acqua) per gli invasi e riserve idriche da individuare al fine di garantire l'approvvigionamento idrico per nuovi insediamenti, si fa semplicemente presente che il P.S. non individua nuovi insediamenti puntuali o areali esatti con conseguente difficoltà oggettiva ad eseguire l'individuazione richiesta. Inoltre si fa presente che la programmazione all'approvvigionamento idrico riguarda l'ATO di competenza (Piano d'Ambito) che nel suo parere sul P.S. ha espresso un'opinione ed eseguito suggerimenti."*

**(Rif. risposta dei geologi incaricati allegato "B" alla relazione del responsabile del procedimento – "Note geologiche per aspetti particolari del parere della Provincia di Grosseto").**

Si ritiene comunque di integrare la disciplina all'art. 13 voce Acqua come di seguito:

*Ai sensi dell'art. 9 comma 10 delle N.T.A. del P.T.C. della Provincia di Grosseto, nel territorio comunale di Orbetello, al fine di garantire l'approvvigionamento idrico per nuovi impegni di suolo ai fini di nuovi insediamenti e per differenziare gli utilizzi della risorsa del settore agricolo, si individuano le aree che sotto il profilo idrogeologico ed idraulico sono da considerarsi idonee per la realizzazione di riserve idriche superficiali di acqua.*

*A tal fine si individuano 2 tipologie di intervento possibile:*

- *la prima tipologia è ascrivibile ad invasi collinari di dimensione medio/grande per utilizzi di interesse pubblico o pluri-aziendale nel rispetto di quanto sancito dal comma 10 dell'art. 9 delle N.T.A. del P.T.C. Per l'individuazione di tale tipologia si fa riferimento alla sovrapposizione di due elementi favorevoli sotto il profilo idrogeologico ed idraulico che consentono di avere condizioni di buona fattibilità secondo i criteri di economicità e rispetto dell'ambiente. In particolare facendo la sovrapposizione tra le classi di permeabilità media e bassa ed i tratti di corso d'acqua del reticolo significativo P.A.I. è possibile realizzare tali invasi in aree collinari nella zona nord-est del territorio comunale*

*nei pressi delle località Querciolaie, Marta, affluenti in destra di secondo ordine del Torrente Osa, e nella zona sud-est del territorio comunale, Fosso Neri affluente in sinistra del Torrente Radicata. Per dettagli si rimanda alla Carta Idrogeologica (5A/H) del Piano Strutturale. Tali invasi collinari possono essere realizzati sia attraverso opere di sbarramento artificiale che attraverso interventi di solo scavo con opere di derivazione. La seconda tipologia riguarda piccoli invasi anche collinari che possono essere realizzati da singole aziende o edifici in maniera diffusa nel territorio. Questa tipologia di invasi può essere realizzata con opere esclusivamente in scavo negli ambiti di permeabilità media e bassa delle aree pianeggianti e collinari ad esclusione che nelle aree lagunari vincolate e nelle aree dunali. Per dettagli si rimanda comunque alla Carta Idrogeologica (5A/H) del Piano Strutturale*

d.2) aree boscate, commi 6 e 7 (pag. 40): sull'approfondimento della norma con il divieto di realizzazione di nuova edificazione e infrastrutturazione e sulla specifica che i varchi tagliafuoco sono subordinati al rispetto del Piano Provinciale Antincendio, si chiarisce che al capo III della disciplina -art. 13 "Aree boscate"- è già chiarito che non sono ammesse nuove costruzioni; si aggiunge il divieto a "nuove infrastrutturazioni" e si concorda con l'Amministrazione provinciale relativamente ai viali tagliafuoco – (inserito in disciplina art. 13 voce aree boscate)

e) UTOE 1 (pag. 83-88):

Relativamente al perimetro riportato nella tav. Stra 2 dell'area portuale e all'osservazione in cui si richiamano i contributi trasmessi in fase di avvio del piano strutturale relativamente alle porzioni ricadenti in territorio di bonifica, da trattare con regole di conservazione e ripristino dell'equilibrio idrogeologico, si riporta di seguito quanto espresso dai geologi incaricati delle indagini di supporto al P.S. : “

*“Per ciò che riguarda l'osservazione all'UTOE n.1 di Talamone e Fonteblanda: per tale area si può far riferimento ai vincoli derivanti dagli studi geologici, idraulici ed idrogeologici del P.S. specifici anche per l'area in oggetto. A tal proposito si segnala che l'area fa parte di una zona a pericolosità geologica 2-3 ed in minima parte 4 (dello sbocco a mare del Canale Collettore Occidentale), pericolosità idraulica 3 e in parte PIME (art. 8), è inserita in parte negli ambiti A1 e B della Del. C.R. 12/00. A livello di R.U. o di Variante specifica si dovrà eseguire apposito Studio Idrologico-Idraulico sul Collettore Occidentale e progettare se del caso delle opere di messa in sicurezza. Il rispetto di tali vincoli consente il mantenimento di un equilibrio idrogeologico dell'area (Rif. risposta dei geologi incaricati allegato “B” alla relazione del responsabile del procedimento – “Note geologiche per aspetti particolari del parere della Provincia di Grosseto”).*

f) UTOE 2 (pag. 88 - 91):

-Rispetto agli obiettivi di riqualificazione dell'insediamento campeggistico con innalzamento della qualità ricettiva, si chiarisce che sono già stati ottenuti tali obiettivi tramite la *Variante per la riqualificazione dei campeggi nella fascia fra Osa e Albegna*, approvata con Del.C.C. n. 9 del 27.02.2002, con cui è stato possibile dotare tutta l'area delle urbanizzazioni primarie, liberare la pineta dalle unità campeggistiche e trasformare parzialmente le medesime in unità di villaggio turistico, dotando tutta l'area di servizi, parcheggi pubblici e pista ciclabile. Non è volontà dell'A.C. trasformare ulteriormente tale tipo di offerta ricettiva, per es. in alberghiera o interamente in villaggi turistici – Infatti, il P.S. per l'UTOE 2 specifica il tipo di riqualificazione da attribuire ai campeggi, tra le azioni ammissibili, approfondendo l'obiettivo in precedenza affrontato in maniera più generica: *“ricettività: offerta ricettiva di tipo campeggistico: si conferma la configurazione prevista nella vigente variante per i campeggi siti fra l'Osa e l'Albegna”...*

*“Dimensioni massime sostenibili: .....Per i campeggi il regolamento urbanistico potrà integrare modificare i contenuti della variante vigente, fermo restando il divieto di aumentare il carico urbanistico con essa stabilito”.*

-Per la riqualificazione di Case Breschi, si accoglie l’osservazione relativa ad un approfondimento dei criteri per la realizzazione dell’intervento e disposizioni per il R.U. **riportando nella Disciplina dell’utoe 2 esattamente quanto scritto nell’osservazione della Provincia, come segue:** *La riqualificazione di Case Breschi, da normarsi con il Regolamento Urbanistico, dovrà essere perseguita tramite l’individuazione di un organismo urbanistico ed edilizio da localizzare in contiguità con l’esistente nucleo della fattoria. Dovranno essere utilizzate tipologie insediative ed edilizie coerenti con le strutture preesistenti della fattoria e comunque con caratteristiche di finitura tipiche della zona, assicurando il ripristino degli ambiti degradati, ristabilendo la continuità della duna mobile, il tutto da verificare mediante studi di compatibilità ambientale. Dovrà essere realizzato e ceduto alla A.C. il 50% dell’area destinata a parco pubblico.*

- Relativamente al parco fluviale e all’esclusione di attrezzature se non strettamente legate alla salvaguardia, al miglioramento e alla fruizione per scopi naturalistici, si ribadisce il carattere leggero delle attrezzature, come espresso in disciplina *“Il regolamento urbanistico stabilirà le dimensioni e le caratteristiche delle attrezzature nel parco fluviale, fermo restando il dimensionamento per attrezzature culturali e ricreative di 1000 mc fatto salvo da vigente PRG il loro carattere leggero e ove necessario anche stagionale;..”*

g) UTOE 4 (pag. 97-101):

Si concorda con lo stralcio dalla tavola Sta 5 delle vie pubbliche d’acqua non riportate nelle azioni delle Utoe, in quanto errore cartografico

h) UTOE 5 (pag. 101-106): relativamente all’osservazione che né l’individuazione cartografica né la disciplina fanno riferimento ai criteri e alle valutazioni di fattibilità della circonvallazione dell’abitato di Orbetello per il collegamento corridoio tirrenico-mare, si integra la disciplina al punto *“indirizzi per la mobilità”* – art. 11 – con l’obbligo di specifiche valutazioni di fattibilità e comparazioni delle alternative per la soluzione del problema della mobilità, in particolare per il raccordo entroterra isole, tra l’altro obiettivo da concordare con la Provincia.

Si richiama inoltre l’intesa tra Regione e Provincia in merito a tale tema, di cui al verbale del 21 marzo 2006, con cui i due Enti dichiarano la volontà di avviare un approfondimento tecnico congiunto per verificare, nell’aggiornamento di PIT e PTC, le ipotesi relative ai collegamenti tra la rete viaria principale del completamento del Corridoio Tirrenico ed i porti dell’Argentario, da estendere ai Comuni interessati. Nella disciplina art.11 il testo risulta integrato come segue:

*Indirizzi per la mobilità*

*Nel sottosistema della mobilità assume particolare rilevanza la compatibilità ambientale, in quanto sia Orbetello che Giannella sono al contempo sede degli attraversamenti viari principali per il raccordo entroterra/isole e tomboli nell’ecosistema lagunare, pertanto assolvono a due diversi ruoli dei quali devono essere valutate le reciproche compatibilità, con l’obbligo di specifiche valutazioni di fattibilità e comparazione delle alternative per la soluzione del problema della mobilità, in particolare per il raccordo entroterra isole, tra l’altro obiettivo da concordare con la Provincia, fermo restando che la valenza e la fragilità ambientale dell’ecosistema lagunare non ammettono né sull’uno né sull’altro luogo la realizzazione di una viabilità di grande transito con caratteristiche tali da danneggiare l’ecosistema medesimo.*

*Si richiama inoltre l’intesa tra Regione Toscana e Provincia di Grosseto in merito a tale tema, di cui al verbale del 21.03.2006 tra i sopra citati Enti ed il Comune di Orbetello, relativo alla variante al P.R.G.C. per il Programma Integrato di Intervento di Neghelli. Nell’intesa, Regione e Provincia dichiarano la volontà di avviare un approfondimento tecnico congiunto per verificare, nell’aggiornamento di PIT e PTC, le ipotesi relative ai collegamenti tra la rete viaria principale del*

*completamento del Corridoio Tirrenico ed i porti dell'Argentario, da estendere ai Comuni interessati. (acc.oss.Regione)*

i) relativamente al far riferimento in disciplina, quando si rinvia a varianti al PRG vigente, a quanto detto dalla Provincia nella fase di formazione e approvazione delle stesse, si chiarisce che relativamente alle varianti il cui iter non è ancora giunto a termine, si intende dare atto e far salvi i passaggi già avvenuti, ma è chiaro che nel proseguo dell'iter occorrerà prendere atto di quanto espresso dall'Amministrazione Provinciale o Regionale, nei contributi e/o nelle osservazioni. Per le varianti già concluse, si prende invece atto che, essendo le stesse giunte a termine, si è già tenuto conto di quanto espresso dalla Regione e dalla Provincia ai sensi di legge. Le disposizioni da osservare nelle varianti stesse e nel successivo R.U. sono inoltre le stesse valide per ogni altro tipo di atto o strumento, e terranno conto necessariamente delle condizioni statutarie espresse dal Piano Strutturale.

**Integrazione per gli aspetti idrogeologici – prot. 22242 del 25.05.06:**

per le Emergenze geologiche, si accoglie l'osservazione inserendo nella tavola Sta 6 delle Invarianti Strutturali le emergenze di interesse geologico.

Relativamente alle risultanze dello “studio idrogeologico finalizzato alla simulazione degli effetti dell'emungimento delle acque sotterranee da parte degli allevamenti ittici dell'area orbetellana e di Ansedonia”, si accoglie l'osservazione prendendo atto di quanto emerso (relazione redatta dai geologi).

**58**

**UTOE 5**

**NUOVA STRUTTURA RICETTIVA**

**Prot. 19710 del 08.05.2006**

**Meschinelli, Gozzi**

**P.S.**

La proprietà degli scriventi rientra nell' “UTOE 5 del territorio urbanizzato di Orbetello” – f. 109 pp.64,165,249,251,254,257,287,338, in posizione adiacente all'Aurelia. Nel Piano Strutturale, una linea simbolica lungo l'Aurelia indica l'ammissibilità di valorizzazione delle strutture turistico-ricettive esistenti legate alla viabilità. Le previsioni della variante per le zone agricole e l'indirizzo del Piano Strutturale consentiranno nella zona in questione lo sviluppo di un centro turistico ricettivo caratterizzato da più attività, suddivise in proprietà distinte, disomogeneo dal punto di vista urbanistico, dato che tra l'Aurelia, il podere Le Monache ed un fabbricato non rurale in zona agricola insiste la vasta proprietà degli scriventi, che rimarrebbe un'isolata area di scarso valore agricolo. Si richiede pertanto la modifica della disciplina, affinché venga ammessa, non solo per le strutture turistico-ricettive esistenti, la realizzazione di struttura ricettiva con impianti sportivi a ricucitura dell'area.

**Risposta: RESPINTA**

Nell'UTOE in questione, è palese la volontà, come obiettivo prioritario, di contrastare l'ulteriore espansione urbana lungo la viabilità, dando valore alle aree libere salvaguardandone l'integrità.

Per quanto relativo alle ammissibilità per l'offerta ricettiva legata alla risorsa infrastrutturale della viabilità, come giustamente riconosciuto nell'osservazione, sono ammessi interventi di riqualificazione, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di sostituzione e di ampliamento delle attività esistenti lungo l'Aurelia. L'osservazione parla di “strutture a integrazione” delle attività esistenti, in realtà si tratta di ampliamenti eventuali ma non di nuove costruzioni. La disciplina non prevede mai, pertanto, la realizzazione di nuove strutture turistico-ricettive all'interno dell'utoe. RESPINTA.

**59**

**UTOE 5**

**ESPANSIONE RESIDENZIALE LASCA**

**Prot. 19253 del 05.05.2006**

**Barbini Eldo**

**R.U.**

la proprietà dello scrivente – f. 61 pp. 48-165-168 - ricade attualmente in loc. Lasca, zona agricola E8.2, dove la nuova edificazione è ammessa solo in relazione all'attività agricola. Nel P.S., la proprietà ricade all'interno dell'UTOE 5, che comprende zone con diverse caratteristiche ambientali, insediative ed infrastrutturali. La loc. Lasca è compromessa dal punto di vista agricolo, i terreni sono frammentati, con carattere più di orto per il tempo libero che di terreno agricolo. Vi è inoltre una discreta presenza di costruzioni ed edifici utilizzati a scopo residenziale. Visto che il P.S. indica quale obiettivo per l'UTOE la riqualificazione della Loc. Lasca anche mediante nuove costruzioni in considerazione della perdita della vocazione agricola, si chiede che la proprietà dello scrivente venga considerata quale espansione e completamento del centro abitato di Orbetello Scalo, considerando che l'edificazione non graverebbe sulla laguna, non aggraverebbe il traffico a scalo e permetterebbe la messa in sicurezza di alcuni tratti sull'Aurelia.

**Risposta: RESPINTA E NON PERTINENTE**

Si chiariscono gli obiettivi espressi dall'UTOE 5: *“obiettivo prioritario quello di contrastare l'ulteriore espansione urbana lungo la viabilità e di aggressione alle pendici collinari, dando invece valore a queste e alle aree libere che sono comprese nell'utoe e salvaguardandone l'integrità assegnando loro un ruolo non più propriamente agricolo ma ambientalmente significativo”*. Al suo interno sono riconosciuti obiettivi di *“..... riqualificazione degli ambiti occupati da antropizzazione come a La Lasca; ..”*.

Residenza: *“.....il consolidamento ed il completamento di Scalo e della zona adiacente, anche per la riqualificazione del degrado esistente nella fascia interessata dall'Aurelia e dalla Ferrovia, ..”*. *“consolidamento e completamento di Scalo e della zona adiacente per un incremento di circa ulteriori 40 alloggi”*

La richiesta di individuare l'area come ambito di espansione non è pertinente, anche perché, in coerenza con le condizioni statutarie e le regole del P.S., nell'UTOE 5 occorre limitare l'edificazione lungo gli assi viari, e per la Località Lasca l'eventuale completamento è piuttosto legato alla volontà di riqualificazione del degrado insediativo, e non ad “antropizzare”, come espresso nell'osservazione, o a individuare una zona di espansione per Orbetello Scalo. Sarà comunque il R.U. e non il Piano Strutturale ad individuare le aree più idonee a recepire quanto previsto nella disciplina, in coerenza con le misure di tutela ed i criteri dettati dal PTC per i criteri insediativi.

**60**

**UTOE 6**

**INDIVIDUAZIONE AREA RESIDENZIALE ANSEDONIA**

**Prot. 19177 del 04.05.2006**

**Calabro Andrea**

**R.U.**

Proprietario di terreno in Ansedonia, censito al NCT f. 110 pp. 166-168, attualmente ricadente in zona F4 di PRG vigente, dove non sono presenti fabbricati, chiede che il lotto venga considerato edificabile per una volumetria di circa mc 300 con destinazione residenziale, con la possibilità di ammettere gli interventi necessari per l'adeguamento alle normative per i portatori di handicap.

**Risposta: NON PERTINENTE**

L'Utoe 6 all'interno della quale ricade Ansedonia prevede *“.....limitata saturazione residenziale ove possibile e a conferma previsioni PRG vigente non attuate, con prescrizione di progetto comprensivo di inserimento*

*ambientale e sistemazioni a verde*". Quanto richiesto non è al momento pertinente, in quanto oggetto di regolamento Urbanistico che valuterà le destinazioni di zona e le perimetrazioni, in linea con le condizioni statutarie dettate dal Piano Strutturale.

**61=60**

**UTOE 6**

**INDIVIDUAZIONE AREA RESIDENZIALE ANSEDONIA**

**Prot. 19165 del 04.05.2006**

**Calabro Andrea**

**R.U.**

Proprietario di terreno in Ansedonia, censito al NCT f. 110 pp. 166-168, attualmente ricadente in zona F4 di PRG vigente, destinata ad attrezzature per la balneazione. Nelle tavole di quadro conoscitivo dove è evidenziata l'attuazione o meno del piano regolatore vigente l'area in esame non è evidenziata in rosso, nonostante non sia mai stata attuata. La quasi totalità della zona F4 è in corrispondenza della fascia demaniale, quindi di proprietà pubblica. Solo l'area in esame e poche altre sono state individuate e inglobate nella destinazione d'uso analoga a quella delle fasce demaniali invece che in quella delle aree adiacenti "A" o "B", più congrue. Sebbene il P.S. non individui le destinazioni d'uso delle aree, il fatto che sia stato riportato nel Q.C. il PRG vigente e non sia stata inserita la colorazione rossa indicante lo stato di "non attuazione", spinge a pensare che la destinazione in questione costituisca ancora una linea di indirizzo. Riassumendo, l'osservazione, richiamando l'incongruenza della destinazione ad attrezzatura balneare per l'area e l'incoerenza della stessa rispetto alle destinazioni d'uso dei lotti adiacenti, e facendo presente che le destinazioni pubbliche da PRG come la destinazione d'uso F4 hanno durata quinquennale, pertanto decaduta, richiede che il Comune prenda atto della decadenza della destinazione F4 e accorpi il lotto al comparto adiacente con destinazione a zona B residenziale, con la possibilità di edificabilità pari a mc 320, in cambio della cessione di terreno da destinare ad uso pubblico per il miglioramento dell'accesso al mare. La nuova edificazione servirebbe come supporto all'attività balneare per il figlio portatore di handicap. Il Consorzio COSA, per quanto di competenza, concorda con l'intervento.

**Risposta: NON PERTINENTE**

In riferimento a quanto sopra espresso, si fa presente in primo luogo che la disciplina attuale vigente per la zona in questione non è più quella di zona F4 - area destinata alla balneazione -, bensì "area da sottoporre a tutela", come da "Piano di Utilizzo del demanio marittimo ed aree retrostanti", approvato con Del.C.C. n. 39 del 26.04.2006. Il Piano suddetto, infatti, riporta all'art. 3 delle NTA: *"La presente variante sostituisce le individuazioni delle zone F4 vigenti e abroga l'art. 126 delle NTA vigenti.....Laddove la presente variante non individui e norme puntualmente le aree e i manufatti esistenti e di nuova previsione destinati alle attività turistiche legate all'utilizzo della costa, tali zone sono soggette alla disciplina della presente variante per le aree di tutela di cui l'art.6.*

*Art. 6.....Area da sottoporre a tutela assoluta: Con la suddetta previsione, si intende eliminare tutte quelle azioni antropiche rilevanti in modo da controllarne gli effetti, diretti ed indotti, quali il degrado idrogeologico e l'alterazione dei valori ambientali, con conseguente dequalificazione dell'offerta turistica, il degrado degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, paesaggistiche e storiche e il degrado vegetazionale. A tal fine l'Amministrazione Comunale perseguirà la tutela assoluta di dette aree, non rilasciando nuove concessioni demaniali, non procedendo al rinnovo di quelle esistenti né al rilascio di atti autorizzativi anche per occupazioni temporanee....."*

In riferimento a quanto sopra, si chiarisce comunque che il fatto di aver riportato lo stato di attuazione del PRG nelle tavole di quadro conoscitivo del Piano Strutturale no avendo evidenziato in rosso le ex zone F4 non implica nessun indirizzo futuro per le destinazioni d'uso, che saranno specificate dal Regolamento Edilizio. Quanto richiesto pertanto non è pertinente, e sarà il R.U. a stabilire, in funzione di quanto previsto in disciplina nell'UTOE relativa ad Ansedonia e coerentemente con le regole statutarie espresse dalla stessa, la destinazione d'uso dell'area oggetto di osservazione.

62

UTOE 5

AUMENTO DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE SCALO

Prot. 19163 del 04.05.2006

Soc. Predim

RU

Proprietaria di terreni in Orbetello Scalo censiti al NCT f. 91 pp. 117, 31, ricadenti nell'UTOE 5 del P.S., visti i criteri guida espressi dalla disciplina del Piano relativamente all'estensione dei poli insediativi, visti gli obiettivi di consolidamento di Scalo e riqualificazione della zona Lasca adiacente espressi dal Piano, la volontà di contrastare l'ulteriore espansione urbana lungo la viabilità, l'osservazione richiede che il Piano Strutturale ammetta ad Orbetello Scalo una offerta residenziale corposa, al fine di rendere possibile la creazione di servizi e di spazi con carattere di città, ammettendo un incremento non di 40 bensì di ulteriori 150 alloggi realizzabili in nuove volumetrie, oltre a quelli realizzabili in volumetrie esistenti.

l'osservazione richiede inoltre che i terreni indicati nell'osservazione siano presi in considerazione in fase di redazione del R.U. al fine di soddisfare le esigenze abitative residenziali, o le esigenze programmatiche che lo strumento urbanistico riterrà opportune, mediante appropriati strumenti.

**Risposta: RESPINTA E NON PERTINENTE**

Confermando quanto già espresso nel Piano Strutturale tra gli obiettivi del Piano, e cioè il consolidamento ed il completamento di Scalo e della zona adiacente, anche per la riqualificazione del degrado esistente nella fascia interessata dall'Aurelia e dalla Ferrovia, si ritiene comunque che l'incremento di 40 alloggi sia adeguato alla volontà di consolidamento e riqualificazione inerente la zona ricadente nell'UTOE 5, anche in considerazione dell'effettiva area disponibile in riferimento alle indicazioni del PTC provinciale - norme art. 27 c. 6 - sull'evoluzione degli insediamenti e sull'indirizzo di non edificazione in prossimità degli assi viari principali.

RESPINTA

Per quanto relativo all'individuazione delle aree da prendere in considerazione per soddisfare le esigenze abitative, l'osservazione non è pertinente, in quanto sarà il Regolamento Urbanistico a dettare indicazioni al riguardo, valutando, in relazione alle effettive regole statutarie contenute nella disciplina del P.S., la localizzazione di eventuali espansioni e completamenti.

63

UTOE 5

INDIVIDUAZIONE ZONA NON COME AGRICOLA MA ARTIGIANALE COMMERCIALE

Prot. 19160 del 04.05.2006

Scarponi Gianfranco

RU

Proprietario di un immobile in loc. Mandrione in Orbetello censito al NCEU al f. 90 p.121 sub 5 legittimato come capannone ad uso commerciale inizialmente in area D5, successivamente zona agricola E7.2, non prevedendo il P.S. alcuna possibilità di intervento che possa modificare la situazione urbanistica attuale, vista l'inammissibilità in zona agricola di un cambio d'uso da commerciale ad artigianale, chiede che in fase di R.U. il manufatto e l'area di pertinenza vengano inseriti in zona artigianale/commerciale. Precisa inoltre che il simbolo VDA non riguarda il capannone ma il limitrofo vecchio fabbricato ad uso residenziale, abitazione dello scrivente.

**Risposta: NON PERTINENTE**

In riferimento a quanto richiesto, l'osservazione non è pertinente in quanto, come giustamente espresso dallo scrivente, sarà il R.U. a prendere atto delle destinazioni dei singoli fabbricati e a stabilire quelle ammissibili.

Si chiarisce che la modifica della destinazione da *zona D5* a *zona agricola* non è avvenuta mediante variante per le zone agricole, che non avrebbe potuto modificare quanto sopra ma solo pianificare le aree già definite dalla variante generale di PRG “zone E”, bensì dallo stralcio della Regione Toscana alla suddetta variante generale di PRG, con la prescrizione di individuare la zona comunque come territorio aperto, ammettendo al fabbricato solo il mantenimento dell’attuale destinazione senza aumenti volumetrici.

**64**

**UTOE 6**

**INDIVIDUAZIONE AREA RESIDENZIALE ANSEDONIA**

**Prot. 19159 del 04.05.2006**

**Francesca Reggiani**

**RU**

Proprietaria di un terreno in loc. Ansedonia distinto al NCT al f. 110 p.127, privo di abitazioni e individuato nel PRG del 1977 come zona B2 con possibilità edificatoria di If 0.10mc/mq, mentre la Variante generale di PRG individuava l’area come zona G4 – verde pubblico attrezzato -, visto il ricorso al TAR nel 1997, preso atto che il P.S. individua la zona all’interno dell’Utoe 6 che prevede la possibilità di limitata saturazione residenziale, chiede che il lotto in questione, inglobato in un contesto residenziale, sia inserito mediante R.U. in zona di saturazione con il vecchio indice.

**Risposta: NON PERTINENTE**

In riferimento a quanto richiesto si dà atto che l’osservazione non è pertinente, in quanto sarà il R.U. a disciplinare, in conformità con quanto espresso dalla disciplina e coerentemente con le regole statutarie espresse dal Piano Strutturale, se e dove sarà ammissibile l’eventuale saturazione residenziale.

**65**

**UTOE 5**

**AMMISSIBILITÀ AMPLIAMENTO ANNESSO AGRICOLO**

**Prot. 19154 del 04.05.2006**

**Tito Tagli**

**P.S. e RU**

Comproprietario con la moglie di terreno in loc. Provinca distinto al NCT al f. 109 p. 330, ricadente in zona agricola E8.2 nel PRG vigente e in Utoe 6 nel P.S., essendo in fase di rilascio la realizzazione di piccolo annesso di mq 18,00 di cui all’art. 21 delle NTA della variante delle zone agricole, vista la volontà di incrementare l’attività di orto irriguo e ritenendo mq 18,00 limitati per il rimessaggio attrezzi e concimi, chiede che il R.U. ammetta una possibilità di ampliamento di ulteriori mc 150 con il mantenimento dell’attuale destinazione del fabbricato.

**Risposta: RESPINTA**

La volontà espressa dalla disciplina del Piano Strutturale è quella di confermare la variante delle zone agricole ritenendola aggiornata e adeguata alle esigenze del territorio, vista la recente approvazione. Si ritiene pertanto di non accogliere l’osservazione, precisando che ulteriori dimensioni per gli annessi rurali sono consentite mediante Piani di Miglioramento Agricolo Aziendali, qualora il richiedente presenti le necessarie qualifiche, ai sensi della normativa vigente in materia e sempre nel rispetto delle condizioni statutarie espresse dal presente Piano Strutturale.

**RESPINTA**

**66**

**UTOE 6**

**INDIVIDUAZIONE AREA RESIDENZIALE ANSEDONIA**

**Prot. 19151 del 04.05.2006**

**Società Immobiliare AFRICA sas**

**RU**

Proprietaria di terreno in loc. Ansedonia distinto al NCT al f 110, p. 1481, privo di edificazioni e individuato dalla Variante generale di PRG come zona B1.1 – zone sature di Ansedonia -, preso atto che il P.S. individua la zona all'interno dell'Utoe 6 che prevede la possibilità di limitata saturazione residenziale, chiede che il lotto in questione, inglobato in un contesto residenziale, sia inserito mediante R.U. in zona di saturazione con l' indice fondiario di mc 0,1mc/mq.

**Risposta: NON PERTINENTE**

In riferimento a quanto richiesto si dà atto che l'osservazione non è pertinente, in quanto sarà il R.U. a disciplinare, in conformità con quanto espresso dalla disciplina e coerentemente con le regole statutarie espresse dal Piano Strutturale, se e dove sarà ammissibile l'eventuale saturazione residenziale.

**67**

**UTOE 6**

**INDIVIDUAZIONE AREA RESIDENZIALE ANSEDONIA**

**Prot. 19169 del 04.05.2006**

**Franca Iannozzi**

**RU**

Proprietaria di un terreno in loc. Ansedonia distinto al NCT al f. 110 p.706, privo di edificazioni e individuato nel PRG del 1977 come zona B2 con possibilità edificatoria di If 0.10mc/mq, mentre la Variante generale di PRG individuava l'area come zona B1.1 – zone sature di Ansedonia -, preso atto che il P.S. individua la zona all'interno dell'Utoe 6 che prevede la possibilità di limitata saturazione residenziale, chiede che il lotto in questione, inglobato in un contesto residenziale, sia inserito mediante R.U. in zona di saturazione con il vecchio indice.

**Risposta: NON PERTINENTE**

In riferimento a quanto richiesto si dà atto che l'osservazione non è pertinente, in quanto sarà il R.U. a disciplinare, in conformità con quanto espresso dalla disciplina e coerentemente con le regole statutarie espresse dal Piano Strutturale, se e dove sarà ammissibile l'eventuale saturazione residenziale.

**68**

**UTOE 6**

**REALIZZAZIONE ALBERGO RURALE**

**Prot. 19145 del 04.05.2006**

**Lignana Giuseppe**

**P.S e RU**

Proprietario di terreni in loc. Pitorsino, in seguito a precedenti richieste in data 30 settembre 2003 e 18 febbraio 2004, con la presente rinnova la richiesta di realizzare un albergo rurale come da indicazioni espresse dal PTC, corredato dalle strutture di servizio e non più di 50 posti letto. Allega proposta della limitrofa azienda "i Fratini" di Corrado e Diego Lignina.

**Risposta: RESPINTA**

Prendendo atto della proposta, e precisando che sarà il R.U. a stabilire le localizzazioni e le modalità di attuazione di quanto ammesso dal Piano Strutturale nel rispetto delle regole statutarie

espresse in disciplina, si riporta quanto ad oggi è ammesso ai sensi del P.S. relativamente all'offerta ricettiva : *“offerta ricettiva legata alle risorse naturalistiche e rurali:*

*- sono ammessi cambi di destinazione d'uso per la ricettività turistica e ampliamenti del patrimonio edilizio esistente purchè non contrastino con stati di conservazione assoluta delle risorse interessate. Non sono ammessi più di 30 posti letto per ogni struttura così ricavata;*

*- sono ammesse attività ricettive e di servizio, ricavate tramite recupero o nuovo impianto, legate alla fruizione delle risorse naturalistiche, alle pratiche escursionistiche, alle pratiche sportive e/o per il tempo libero quali maneggi/ippovie. Tali strutture dovranno avere caratteristiche di minimo e corretto impatto per inserirsi nel contesto a cui fungono da servizio, con massimo di 15 posti letto”*

Anche la Commissione Consiliare allargata in data 3/4.10.2006 ha concordato con la volontà espressa in disciplina.

**69= 68**

**UTOE 6**

**REALIZZAZIONE ALBERGO RURALE (stessa proposta e luogo della precedente)**

**Prot. 19143 del 04.05.2006**

**Lignana Corrado e Diego**

**P.S e RU**

Proprietario di terreni in loc. Pitorsino, in seguito a precedenti richieste in data 30 settembre 2003 e 18 febbraio 2004, con la presente rinnova la richiesta di realizzare un albergo rurale come da indicazioni espresse dal PTC, corredato dalle strutture di servizio e non più di 50 posti letto. Allega proposta della limitrofa azienda “Fattoria Il Casalone” di Giuseppe Lignana.

**Risposta: RESPINTA**

Prendendo atto della proposta, e precisando che sarà il R.U. a stabilire le localizzazioni e le modalità di attuazione di quanto ammesso dal Piano Strutturale nel rispetto delle regole statutarie espresse in disciplina, si riporta quanto ad oggi è ammesso ai sensi del P.S. relativamente all'offerta ricettiva : *“offerta ricettiva legata alle risorse naturalistiche e rurali:*

*- sono ammessi cambi di destinazione d'uso per la ricettività turistica e ampliamenti del patrimonio edilizio esistente purchè non contrastino con stati di conservazione assoluta delle risorse interessate. Non sono ammessi più di 30 posti letto per ogni struttura così ricavata;*

*- sono ammesse attività ricettive e di servizio, ricavate tramite recupero o nuovo impianto, legate alla fruizione delle risorse naturalistiche, alle pratiche escursionistiche, alle pratiche sportive e/o per il tempo libero quali maneggi/ippovie. Tali strutture dovranno avere caratteristiche di minimo e corretto impatto per inserirsi nel contesto a cui fungono da servizio, con massimo di 15 posti letto”*

Anche la Commissione Consiliare allargata in data 3/4.10.2006 ha concordato con la volontà espressa in disciplina.

**70**

**UTOE 5**

**INDIVIDUAZIONE AREA ESPANSIONE ORBETELLO**

**Prot. 19137 del 04.05.2006**

**Giovanni Covitto**

**RU**

Proprietario di terreno in Orbetello loc. “Orto dei Tellini” censito al catasto terreni al f. 90 p.892, ricadente nel PRG vigente in area “EO” Orti periurbani e ricadente nell'UTOE 5 nel P.S., visto che il terreno ricade nelle immediate vicinanze del centro abitato e dello sviluppo legato al Programma integrato di Intervento, chiede che l'area sia destinata a zona di espansione di tipo estensivo del centro abitato anche mediante riqualificazione ambientale dell'area

**Risposta: RESPINTA e NON PERTINENTE**

tra gli obiettivi del Piano Strutturale spicca la riqualificazione urbana delle periferie di Neghelli, oltre alla conferma del Programma Integrato di Intervento. Fermo restando che il P.S. fa salva la variante per le zone agricole, l'osservazione relativa all'individuazione delle aree di completamento

non è pertinente, in quanto le localizzazioni e le modalità di intervento e di riqualificazione urbana saranno oggetto di Regolamento Urbanistico, che effettuerà gli studi e le valutazioni necessari affinché l'evoluzione insediativa si sviluppi secondo adeguati criteri in linea a quelli dettati dal P.T.C. di Grosseto.

**71**

**UTOE 1**

**SERVIZI TURISTICI FERTILIA - TALAMONE**

**Prot. 19108 del 28.04.2006**

**Bini Libero, Bini Ivano vangelisti Mirella**

**PS e RU**

Gli scriventi, da un'analisi del piano strutturale, rilevano che per la zona di Fertilia-Talamone lo strumento si limita a riportare una sovrapposizione di vincoli, senza suggerimenti o proposte per uno sviluppo della zona, a parte il consolidamento dell'esistente. L'osservazione intende pertanto offrire un contributo che possa coniugare la salvaguardia ambientale dando riposta a coloro che frequentano la zona come turisti. Sul terreno degli scriventi c'è un parcheggio ed un servizio di navetta per i turisti. La zona è attrattore turistico soprattutto per gli amanti del kitesurf e windsurf e ciò ha creato un'organizzazione legata all'insegnamento dello sport. Alcuni tour operator europei si sono interessati alla scuola, non accettando però l'assenza di strutture quali bagni, ristoro e spogliatoi.

Gli scriventi, possessori di un'estensione frontemare di circa tre ettari con un fronte di 300 ml, chiedono che l'area possa essere sistemata realizzando una pineta (come da PTC), inserendo attrezzature legate al tempo libero e di supporto ai turisti che lo sport richiama, punto ristoro, locali per riparazioni e vendita, bar e servizi igienici e un'area di almeno due ettari a parcheggio

**Risposta: RESPINTA**

In relazione a quanto richiesto, si premette che il Piano Strutturale non ha inserito nello strumento, così come adottato, la parte relativa al Piano di Utilizzo del Demanio e aree retrostanti che individuava alcune linee di sviluppo di supporto all'attività del kitesurf. Il suddetto piano ha infatti subito in fase di approvazione numerosi stralci derivanti dall'osservazione della Provincia di Grosseto, pertanto la maggior parte degli interventi previsti dal Piano, compresa l'eventuale previsione di attrezzature e aree di sosta a supporto dello sport in questione, dovrà essere affrontata mediante accordo di pianificazione tra il Comune e la Provincia di Grosseto. Si ricorda inoltre che l'individuazione di area da ripiantumare a pineta è già inserita tra gli obiettivi del P.S., ma in base ai criteri del PTC non sono previste attrezzature. Tramite accordo di pianificazione con la Provincia e successivamente mediante il R.U. saranno stabilite le ammissibilità sulla costa e le localizzazioni delle aree di sosta.

**72**

**UTOE 3**

**INTERVENTI SU ESISTENTE ALBINIA**

**Prot. 19105 del 28.04.2006**

**Antonio Zinni, Graziano Zinni**

**RU**

Proprietari di immobile in loc. Albinia censito al NCEU f. 30 p.300, attualmente ricadente nel PRG vigente in zona B1 dove non sono ammessi ampliamenti volumetrici, visto che il fabbricato risulta l'unico ad un piano rispetto agli edifici circostanti, chiedono un ampliamento una tantum, con la possibilità di sopraelevazione di un piano.

**Risposta: NON PERTINENTE**

l'osservazione pervenuta non è pertinente in quanto sarà il RU a stabilire gli interventi e le modalità degli stessi sul patrimonio edilizio esistente.

**73**

**UTOE 1**

**PONTILE PUNTATA**

**Prot. 19052 del 28.04.2006**

**Soc. Fanciulli Egisto, Franco e C. sas**

**PS e RU**

La società scrivente opera a Talamone occupandosi di operazioni commerciali marittime di imbarco e sbarco dal porto di Talamone e dal pontile di S.Barbara della Puntata di Fonteblanda. Da questo ultimo viene svolta anche l'attività di imbarco di materiale esplosivo. Era già stata presentata osservazione al Piano di Utilizzo del Demanio Marittimo, alla quale non è pervenuta risposta.

Lo scrivente ripropone le osservazioni già presentate al Piano del demanio, la non regolamentazione del pontile di S.Barbara, l'assenza del riferimento alle distanze di sicurezza per le imbarcazioni dal molo, il non aver riportato le concessioni esistenti, i divieti di ormeggio e transito, l'individuazione dell'arenile per il kitesurf. Fa inoltre riferimento al fatto che il Piano Strutturale non recepisce quanto sopra.

Osservazione: il piano strutturale non fa cenni all'utilizzo della zona della Puntata, area di particolare importanza sia per lo sviluppo della cantieristica sia per il consolidamento delle attività attualmente svolte e prive di servizi adeguati. Occorre dare risposte occupazionali immediate. Il piano strutturale non coglie l'organizzazione complessiva dell'area come il piano di utilizzo del demanio aveva specificato. La scelta del luogo dove realizzare attività di kitesurf è in contrasto con le attività di sbarco del molo di S.Barbara. Occorre una sovrapposizione regolamentata di tutte le attività.

Si ritiene che il Progetto delle Terme dell'Osa non sia organico con il territorio.

Lo scrivente chiede pertanto che il P.S. dia risposte e suggerimenti per lo sviluppo oltre a suggerimenti per la loro realizzazione, che sia data la giusta opportunità a tutte le attività, che siano previste strutture polivalenti turistiche/economico/commerciali. Chiede che le terme dell'Osa siano un pezzo del territorio di Orbetello coinvolgendo le aree limitrofe e non costituendo una cattedrale nel deserto, e si dichiara disposto a rilevarne la gestione prevedendo un ampliamento del complesso considerando le terme come volano a livello provinciale e non comunale,

**Risposta: RESPINTA**

In relazione a quanto richiesto, si premette che il Piano Strutturale non ha inserito nello strumento, così come adottato, la parte relativa al Piano di Utilizzo del Demanio e aree retrostanti che individuava alcune linee di sviluppo di supporto all'attività del kitesurf. Il suddetto piano ha infatti subito in fase di approvazione numerosi stralci derivanti dall'osservazione della Provincia di Grosseto, pertanto la maggior parte degli interventi previsti dal Piano, compresa l'eventuale previsione di attrezzature e aree di sosta a supporto dello sport in questione, dovrà essere affrontata mediante accordo di pianificazione tra il Comune e la Provincia di Grosseto. Rimane nel PUD come approvato l'individuazione dell'area destinata a kitesurf, per la quale si rimanda a quanto già espresso nella risposta all'osservazione al piano di utilizzo del demanio, chiarendo che l'area non è altro che la conferma di uno stato di fatto. In riferimento alle osservazioni rivolte al piano di utilizzo del demanio, si fa infatti presente che la risposta ad ogni osservazione è stata portata a suo tempo in Consiglio Comunale e ne è disponibile presso gli uffici competenti la consultazione. Occorrerà attendere la conclusione dell'accordo di pianificazione per poter inserire nel piano strutturale ulteriori linee di indirizzo relative all'utilizzo del demanio. Per quanto riguarda l'individuazione della concessione in atto per il pontile di S.Barbara, si fa presente che la stessa è stata rilasciata e rinnovata direttamente dalla Capitaneria di Porto di Livorno, senza averne dato comunicazione al Comune che quindi si appresterà a richiedere sia gli elaborati grafici sia le direttive di tutela imposte

al riguardo. Con lettera prot. 39598 del 26.09.2006 la presente osservazione è stata inviata all'Ufficio demanio per eventuali norme tecniche da inserire nel Q.C. del P.S. Si chiarisce comunque che essendo ormai pervenuta al Comune dichiarazione di dismissione impianti della Sipe Nobel, non si comprende la necessità di imbarco materiale esplosivo nel Comune di Orbetello. Per quanto rivolto al Piano Strutturale, si ritiene che lo strumento non risolva a "francobolli" il governo del territorio, ma evidenzia con chiarezza le linee guida e gli obiettivi che l'Amministrazione si è prefissata. La disciplina relativa allo sviluppo delle terme dell'Osa affronta il problema coinvolgendo non solo la struttura in questione, bensì anche le attività e l'offerta turistica ricettiva necessariamente legate allo sviluppo termale. Si riporta uno stralcio degli obiettivi espresso dalla disciplina al riguardo:

*".....creazione di offerta turistico-ricettiva legata al termalismo tramite nuova edificazione di strutture qualificate, tramite incrementi e qualificazione di attività esistenti, tramite ridestinazione a più alti e diversi livelli ricettivi di attività esistenti*

*-ampliamento delle terme pubbliche, con servizi aggiuntivi di supporto quali somministrazione, svago, ricettività, e creazione di parco fluviale legato al parco termale....."*

**74**

**UTOE 6**

**INDIRIZZI ANSEDONIA**

**Prot. 19133 del 04.05.2006**

**Ing. Francesco Costelli**

**PS e RU**

Le caratteristiche di pregio e la qualità edilizia di Ansedonia sono frutto delle normative istituite dall'Originario Consorzio di Ansedonia che non era obbligatorio come l'attuale ma prevedeva il mantenimento del carattere selvaggio della zona, dell'orografia del terreno della vegetazione. Tali condizioni sono talvolta venute meno per violazione delle normative del Consorzio o delle norme degli strumenti urbanistici, causando la realizzazione di abusi poi sanati.

Ad oggi, l'intenzione della maggioranza dei proprietari di Ansedonia è quella di conservare al massimo i caratteri che originariamente si volevano dare all'insediamento risolvendo allo stesso tempo alcuni inconvenienti quali la scarsità dei parcheggi. I proprietari di Ansedonia, direttamente o tramite il Consorzio Cosa, contribuiscono pertanto a migliorare le previsioni urbanistiche della zona, con le seguenti indicazioni:

1. zona D8.3: cura del perfetto inserimento ambientale degli interventi sul patrimonio edilizio esistente
2. eliminazione della zona F4 di PRG vigente a valle di Via delle Mimose in quanto la realizzazione di opere arrecherebbe danno alle caratteristiche della zona.
3. le zone G4 per il verde pubblico attrezzato dovrebbero comunque essere ridefinite escludendo le zone ricadenti su lotti edificati o sistemati.
4. le zone G4 e B1 libere potrebbero essere riclassificate come parco privato, mentre si potrebbero prevedere come zone G4 degli ampi corridoi in cui inserire i percorsi pedonali esistenti; dovranno essere previste modalità per effettuare la manutenzione della fasce a verde così realizzate (il Consorzio è tenuto alla sola manutenzione delle strade carrabili e pedonali). Le suddette fasce a verde potrebbero essere realizzate in corrispondenza degli accessi al mare 39-40-42.
5. la strada ai piedi della zona alberghiera D8.3 è attualmente abusivamente chiusa: è necessario riconfermarne la riapertura. Potrebbe essere reso carrabile il tratto in pianura collegandolo a via del Gelsomino e della Tagliata.
6. non si ritiene adeguato l'inserimento di nuove strutture di tipo commerciale e/o servizi, visto che con un adeguamento delle esistenti si copre il fabbisogno stagionale, così come non si ritiene necessario l'inserimento di una piazza che necessariamente snaturerebbe i caratteri della zona.

7. per l'eliminazione degli inconvenienti dovuti all'insufficienza della rete stradale occorre l'eliminazione della sosta nei tratti di strada più stretti e la sosta da un solo lato per gli altri. Occorre incoraggiare la realizzazione di aree per la sosta nei singoli lotti; su punti critici di Via delle Mimose occorre incentivare la sosta in aree esterne alla sede stradale.
8. per i parcheggi a servizio delle spiagge o delle aree archeologiche, con funzione stagionale, si potrebbero prevedere aree di sosta per pochi posti in prossimità delle zone interessate, mentre per i periodi di grande affluenza occorrerebbero strutture nell'entroterra e servizi di navette idonee.
9. si ribadisce il grave danno arrecato dagli impianti di acquacoltura nelle aree limitrofe, e si raccomanda il divieto di una nuova espansione, oltre all'attenzione verso la riduzione dei danni già in atto.

**Risposta:**

Si precisa che molte delle osservazioni presentate non sono pertinenti al Piano Strutturale. Si affrontano i vari punti:

- per quanto relativo al perfetto inserimento ambientale degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, si fa presente che il Regolamento Urbanistico approfondirà gli interventi e le modalità di attuazione degli stessi, in relazione alle condizioni statutarie dettate dalla disciplina. E' comunque già presente e verificata l'attenzione al perfetto inserimento ambientale degli interventi, soprattutto qualora ricadenti in aree a vincolo paesaggistico.
- sull'eliminazione della zona F4 di PRG vigente si fa presente in primo luogo che la disciplina attuale vigente per la zona in questione non è più quella di zona F4 - area destinata alla balneazione -, bensì "area da sottoporre a tutela", come da "Piano di Utilizzo del demanio marittimo ed aree retrostanti", approvato con Del.C.C. n. 39 del 26.04.2006. Il Piano suddetto, infatti, riporta all'art. 3 delle NTA: *"La presente variante sostituisce le individuazioni delle zone F4 vigenti e abroga l'art. 126 delle NTA vigenti.....Laddove la presente variante non individui e norme puntualmente le aree e i manufatti esistenti e di nuova previsione destinati alle attività turistiche legate all'utilizzo della costa, tali zone sono soggette alla disciplina della presente variante per le aree di tutela di cui l'art.6.....Art. 6.....Area da sottoporre a tutela assoluta: Con la suddetta previsione, si intende eliminare tutte quelle azioni antropiche rilevanti in modo da controllarne gli effetti, diretti ed indotti, quali il degrado idrogeologico e l'alterazione dei valori ambientali, con conseguente dequalificazione dell'offerta turistica, il degrado degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, paesaggistiche e storiche e il degrado vegetazionale. A tal fine l'Amministrazione Comunale perseguirà la tutela assoluta di dette aree, non rilasciando nuove concessioni demaniali, non procedendo al rinnovo di quelle esistenti né al rilascio di atti autorizzativi anche per occupazioni temporanee....."*
- per la ridefinizione delle zone G4 per il verde pubblico attrezzato e per la manutenzione si rimanda al regolamento urbanistico, pertanto l'osservazione non è pertinente.
- Per la riapertura della strada ai piedi della zona alberghiera D8.3 attualmente abusivamente chiusa, si rimanda al regolamento urbanistico, pertanto l'osservazione non è pertinente.
- Per quanto relativo all'inserimento di nuove strutture di tipo commerciale e/o servizi e di una piazza, si precisa che il regolamento Urbanistico valuterà i criteri e la fattibilità dei servizi sopra citati, ponendo la massima attenzione alle condizioni di tutela della zona imposte dallo statuto del P.S.
- Per quanto riguarda la viabilità non è competenza dell'ufficio pianificazione l'inserimento dei divieti di sosta, sebbene possano essere dati indirizzi al riguardo nel R.U. Anche per l'incentivazione delle aree di sosta nei lotti privati occorre attendere il RU: osservazione non pertinente.
- per i parcheggi a servizio delle spiagge o delle aree archeologiche, si prende atto della proposta ed il RU valuterà la fattibilità e le condizioni per realizzare tali servizi: osservazione non pertinente.
- Relativamente agli impianti di acquacoltura, si chiarisce che la disciplina non prevede nuova espansione, e che già contiene indirizzi di controllo: "Attività di acquacoltura

*Fino all'approvazione del regolamento urbanistico si attuano gli interventi ammessi dallo strumento urbanistico vigente. Il regolamento urbanistico conterrà un aggiornamento delle schede di tale strumento per monitorare lo stato dei luoghi e delle attività e normarne gli adeguamenti ambientali e funzionali."*

La Commissione Consiliare allargata riunitasi in data 03/04.10.06 concorda con l'espressione dell'Ufficio

**75**

**UTOE 6**

**PIANIFICAZIONE ZONA ANSEDONIA- SENTENZA TAR**

**Prot. 19132 del 04.05.2006**

**Pelino Tarantelli**

**RU o variante urbanistica**

proprietario di lotti di terreno in Ansedonia censiti al F. 110 ricadenti nel vigente PRG parte in zona A1 di rilevante valore storico, parte in zona A3 di salvaguardia, parte in zona B1.1 residenziale satura, parte in zona F6 parchi archeologici e parte in zona G4 verde pubblico attrezzato, propone ricorso al TAR, successivamente accolto, chiedendo l'annullamento della variante generale di PRG per i terreni dello scrivente.

Il P.S. individua la zona all'interno dell'UTOE 6 del massiccio calcareo: si presenta l'osservazione affinché vengano effettuate scelte urbanistiche più corrispondenti agli interessi della collettività. Il nuovo strumento urbanistico detta solo indirizzi, rimandando al R.U. le localizzazioni e le dimensioni degli interventi ammessi. Ciò implica una forte riduzione dei contenuti del tradizionale strumento urbanistico generale, suscitando dubbi di costituzionalità con rif. all'art. 7 della L. n. 1150/42 che esige che lo strumento urbanistico riguardi l'intero territorio comunale e che per esso debba essere operata la zonizzazione strutturale e funzionale. Il rischio di quanto sopra è la determinazione di una paralisi assoluta in campo edilizio a tempo indeterminato. I terreni dello scrivente sono coperti dal giudicato urbanistico formatosi sulla sentenza del TAR n. 6067/2004 notificata il 19.04.05 che ha in parte annullato la variante generale di PRG che con diverse destinazioni comportava comunque l'inedificabilità delle aree. **La sentenza del TAR obbliga in sede di pianificazione urbanistica l'A.C. ad attribuire una destinazione concreta di sviluppo e/o utilizzazione del territorio.**

Il Tar comporta l'obbligo del Comune di procedere alla pianificazione dei suddetti terreni mediante lo strumento urbanistico generale, ricorrendo cioè ad una variante di PRG, senza attendere il RU. Lo scrivente è disponibile a soluzioni urbanistiche concordate, tenendo conto dell'estensione del terreno pari a mq 113.000, visti gli obiettivi espressi dal P.S. in relazione alla carenza di servizi e di strutture commerciali, e vista la disponibilità ad effettuare cessioni gratuite in funzione del Comune, a fronte del riconoscimento di una cubatura che non alteri i principi informativi del P.S.. Pertanto lo scrivente chiede che l'A.C. provveda a pianificare i lotti in conformità alla sentenza del TAR mediante una variante urbanistica al PRG.

**Risposta: NON PERTINENTE**

Si prende atto dell'osservazione ma si chiarisce che quanto richiesto non è pertinenza del Piano Strutturale, bensì sarà oggetto di valutazione da parte del Regolamento Urbanistico.

La Commissione Consiliare allargata riunitasi in data 03/04.10.06 concorda con l'espressione dell'Ufficio

**76 (vedere anche oss 95)**

**UTOE 4**

**INTERVENTI PATANELLA**

**Prot. 19129 del 03.05.2006**

**Umberto Aldi**

**RU**

vista l'UTOE 4 e gli obiettivi espressi in disciplina di tutela ed utilizzo dell'ecosistema lagunare, dove però sono ammessi interventi diretti alla realizzazione di piste ciclabili, aree di sosta, riqualificazione degli ambiti urbani, adeguamenti delle strutture ricettive..., visto che all'interno dell'UTOE ricadono anche i terreni compresi tra la ferrovia e la laguna di ponente, per i quali non si dice nulla sulla possibilità di intervenire sui lotti agricoli, l'osservazione chiarisce che la zona è ricca di appezzamenti di terreno agricolo per i quali è necessario prevedere interventi e l'ammissibilità di annessi per il ricovero attrezzi e animali. L'osservazione ricorda inoltre che l'area è interessata dall'attività venatoria, cultura radicata nella popolazione. Si chiedono quindi la previsione di interventi quali la realizzazione di annessi per attrezzi o ricovero animali per l'attività agricola, oltre alla realizzazione di strutture destinate alla custodia di cani da caccia ed anatre da richiamo per l'attività venatoria.

### **Risposta: RESPINTA**

In riferimento a quanto richiesto, si precisa che l'osservazione non è pertinente, in quanto gli interventi specifici ammissibili, coerentemente con i criteri statuari del P.S., saranno comunque affrontati con il R.U. Si approfondisce comunque chiarendo che la disciplina del P.S. fa salva la recente variante per le zone agricole che ha già predisposto le analisi e gli studi finalizzati ad individuare le aree dove era ammissibile realizzare strutture per il ricovero attrezzi. La zona che si affaccia sulla laguna di ponente è particolarmente vincolata e sottoposta a tutela dal P.S. e tutti gli interventi ammissibili nell'UTOE 4 dovranno comunque essere specificati dal R.U. che terrà conto di tutte le regole statuarie espresse dalla disciplina. Non sembra coerente con gli indirizzi espressi dalla disciplina l'ammissibilità di ulteriori strutture necessarie ad incrementare e/o a consolidare l'attività venatoria.

77

### **UTOE 6**

#### **INDIRIZZI ANSEDONIA**

**Prot. 19126 del 03.05.2006**

#### **Consorzio Obbligatorio Stradale di Ansedonia (C.O.S.A.)**

#### **P.S. e R.U.**

L'Ente scrivente osserva che a fronte della complessità e delicatezza del contesto ambientale, le linee programmatiche del piano strutturale non tengono conto degli aspetti critici relativamente a sviluppi degli impianti di acquacoltura, saturazioni residenziali, incremento dotazione servizi, attività ricettive a Malabarba, né prevedono nulla in ordine alla necessità di mitigazione degli impatti delle aree critiche per le azioni antropiche individuate nelle tav. QC23 e 25.

Pertanto le osservazioni sono relative a:

1. **mancata considerazione delle qualità paesistiche della fascia di territorio prospiciente il promontorio e comprendente la collina di Malabarba:** il P.S. contiene contraddizioni, in quanto accanto alla tutela del territorio, si parla di incremento delle attività turistiche lungo l'Aurelia. che provocherebbe un turismo di massa che deteriorerebbe la risorsa paesistica. L'osservazione suggerisce l'eliminazione di tutte le destinazioni d'uso non residenziali (quali commercio, piazze..indicate dal P.S.), la concentrazione dei parcheggi pubblici oltre la ferrovia, ed il reperimento degli standards di verde pubblico nelle aree archeologiche e nelle aree demaniali di scoglio lungo la fascia costiera. Suggerisce inoltre la definizione di regole rigorose per la limitazione di sviluppi residenziali sulla collina, da valutare solo per eventuali lotti interclusi. Controllo su tutti gli interventi di trasformazione edilizia al fine di valutare l'aspetto paesaggistico e panoramico, evitando ampliamenti e limitando l'uso di superficie di suolo libero (accanto agli indici di cubatura, utilizzare quelli di occupazione suolo e permeabilità). Introduzione dell'obbligo per i proprietari dei lotti a monte di preservare le vedute panoramiche, con l'introduzione di un "criterio panoramico" di valutazione qualitativa dei paesaggi al fine di tutelare le vedute panoramiche.

Eliminazione di strutture per la balneazione lungo il perimetro della fascia costiera rocciosa, limitando l'uso delle coste alle sole discenderie consortili esistenti, da risistemare e mettere in sicurezza per la parte demaniale non di competenza di Cosa. Revisione e aggiornamento dei tracciati delle discenderie consortili.

2. **mancata considerazione della dichiarata elevata vulnerabilità idrogeologica dell'area della Laguna di Levante e del Massiccio Calcareao.** Risultano contrasti tra gli obiettivi di riduzione dell'emungimento dalle falde e "l'adeguata realizzazione di nuovi pozzi" e "valorizzazione e sviluppo degli impianti acquicoli" di cui parla la disciplina. L'osservazione suggerisce almeno una serie di mitigazioni dell'impatto ambientale delle strutture di itticultura, quali piccoli spostamenti per rendere le vasche meno visibili dalla collina.
3. **previsioni di sviluppo nel promontorio di Ansedonia e nella collina di Malabarba non compatibili con la sostenibilità della rete stradale di Ansedonia e degli accessi alle spiagge:** si ritengono incompatibili tutti quegli interventi che appesantirebbero il traffico veicolare; occorre vietare il transito di mezzi pesanti anche mediante nuova realizzazione di sottopasso ferroviario lato Feniglia. Si propone la creazione di due ampi parcheggi oltre la linea ferroviaria da cui raggiungere le spiagge a piedi o mediante navetta. Non realizzabile un secondo accesso carrabile con parcheggio alle rovine di Cosa attraverso la porta Romana. Si rileva contrasto tra le criticità relative al Massiccio Calcareao e la proposta di insediamenti turistico-ricettivi a Malabarba. Per eliminare la carenza di parcheggi, si suggerisce l'eliminazione della sosta lungo le strade attraverso la realizzazione di posti auto all'interno dei lotti residenziali, creazione di due grandi aree di sosta oltre la ferrovia per i turisti con servizi navetta per periodo estivo, eliminazione dei parcheggi esistenti a ridosso della collina (lato Feniglia prima del canale e lato Tagliata dopo il canale)
4. **Mancata previsione di misure di mitigazione per gli impianti di acquacoltura:** si suggerisce la risistemazione con eventuale drenaggio del canale della Tagliata e rinaturalizzazione delle aree di bonifica retrodunali della zona compresa tra Ansedonia ed il confine con Capalbio. Mitigazione dell'impatto visivo e dell'inquinamento luminoso degli impianti ittici, mediante piantumazioni arboree e modifica dei sistemi di illuminazione. Riqualficazione dell'area archeologica del Portus Cosanus.
5. **congruità rispetto alla delimitazione della UTOE 6:** l'osservazione esprime perplessità relativamente all'individuazione di un'unica UTOE che comprenda la collina di Ansedonia e il massiccio Calcareao, vista la complessa entità della collina di Ansedonia, soprattutto in relazione al diverso livello di antropizzazione seppure con livelli di qualità. Si chiede pertanto che l'Utoe di Ansedonia costituisca entità a se stante.

#### **Risposta: RESPINTA E NON PERTINENTE**

Si precisa che molte delle osservazioni presentate non sono pertinenti al Piano Strutturale, si analizzano comunque i vari punti:

1. per quanto relativo alla mancata considerazione delle qualità paesistiche della fascia di territorio prospiciente il promontorio, e al contrasto che l'osservazione esprime tra la tutela e lo sviluppo turistico, SI CONTRODEDUCE e si precisa che l'incremento delle attività turistico-alberghiere lungo l'Aurelia prenderà in esame solo le strutture già esistenti non prevedendone di nuove e dovrà essere disciplinato nelle modalità in fase di R.U., in linea e nel rispetto dei criteri di tutela paesaggistica e ambientale già imposte dallo statuto del P.S. L'obiettivo pertanto è bel lontano dal creare uno sviluppo di massa nelle zone ad alto valore paesaggistico, ma risponde alla volontà di sviluppo del territorio proprio al fine di non intaccare le colline, limitando il traffico alle zone lungo strada. Anche l'eventuale realizzazione di piazze o servizi quali attività commerciali sarà prioritariamente valutato in fase di R.U. che stabilirà la fattibilità degli interventi e l'eventuale tipologia. Si ricorda che ogni intervento dovrà comunque sottostare alle regole statutarie espresse dal P.S. Si

chiarisce che non è ammissibile il reperimento degli standards di verde pubblico nelle aree archeologiche, zone F6 nel vigente PRG.

SI CONCORDA, ma si precisa che quanto richiesto NON È PERTINENTE in quanto oggetto in parte di Regolamento Urbanistico in parte competenza di organi di controllo, con la necessità di regole rigorose per la limitazione di sviluppi residenziali sulla collina, con l'attenzione per i proprietari dei lotti a monte di preservare le vedute panoramiche, con il controllo su tutti gli interventi di trasformazione edilizia al fine di valutare l'aspetto paesaggistico e panoramico,

Si concorda con l'eliminazione di strutture per la balneazione lungo il perimetro della fascia costiera rocciosa e sul divieto di realizzazione di nuove discenderie, come già evidente dal Piano recentemente approvato di utilizzo del demanio ed aree retrostanti.

2. SI CONTRODEDUCE sulla mancata considerazione della dichiarata elevata vulnerabilità idrogeologica dell'area della Laguna di Levante e del Massiccio Calcareao, ben evidenziata nella tav Sta1b "*valori, criticità e condizioni d'uso delle risorse acqua e suolo*" e nelle tavole geologico-tecniche del Piano strutturale, oltre che nelle specifiche prescrizioni dettate in disciplina al riguardo. Non risulta contrasto tra gli obiettivi di riduzione dell'emungimento dalle falde e "*l'adeguata realizzazione di nuovi pozzi*" in quanto la realizzazione di pozzi secondo le modalità descritte dall'art. 15 della disciplina per le zone ad "alta vulnerabilità idrogeologica" e "di protezione idrogeologica", come la zona di Ansedonia, ed eventualmente anche l'adeguamento di quelli esistenti, porteranno ad una corretta modalità di gestione della risorsa idrica e della falda e ad una conseguente riduzione dell'emungimento. Vi sono inoltre zone in cui per la criticità della risorsa è fatto divieto di realizzare nuovi pozzi.

Per quanto relativo agli impianti di acquacoltura, il P.S. prevede solo la "*riqualificazione senza espansione attività esistenti con particolare riguardo al contenimento dello sfruttamento della risorsa idrica*" (scheda della disciplina pag. 74), in coerenza con quanto richiesto nell'osservazione. La dizione "*Gli obiettivi generali sono di tutela dell'integrità del sistema di canalizzazione della Tagliata, di riqualificazione degli impianti acquicoli, e di loro valorizzazione e sviluppo per quanto possibile nelle aree retrodunali*" non implica un ampliamento dell'attività, visto le numerose volte in cui questo viene affermato, ma un eventuale spostamento da valutare, proprio come richiesto dall'osservazione.

3. non è competenza del P.S. né del R.U. imporre divieto di transito ai mezzi pesanti, sebbene possano dare indirizzi: non pertinente. Sarà compito del R.U. o del Settore Lavori pubblici valutare la fattibilità di un eventuale ulteriore sottopasso ferroviario lato Feniglia o l'eliminazione degli attuali parcheggi lato Feniglia e Tagliata. Sarà il R.U. a valutare la localizzazione e la creazione di due ampi parcheggi oltre la linea ferroviaria da cui raggiungere le spiagge a piedi o mediante navetta, confermando che è tra gli obiettivi strategici del P.S. risolvere la problematica. L'accesso carrabile con parcheggio alle rovine di Cosa attraverso la porta Romana, obiettivo espresso dalla disciplina del P.S., sarà valutato nella sua fattibilità in fase di R.U., sempre nel rispetto di tutte le regole statutarie e di tutela del Piano Strutturale.

Si CONTRODEDUCE al contrasto tra le criticità relative al Massiccio Calcareao e la proposta di insediamenti turistico-ricettivi a Malabarba: la realizzazione del Parco di Poggio di Malabarba, patrimonio indisponibile della Regione Toscana dato in consegna al Comune di Orbetello per essere adibito ad usi e servizi di pubblico interesse, è il tentativo di rendere utilizzabile e fruibile a tutti un così importante Patrimonio naturalistico, ambientale, turistico, attraverso iniziative, concordate ovviamente con la Regione Toscana, per renderlo accessibile quindi anche godibile. Con Delibera di Giunta Regionale Toscana n. 914 del 19.09.2005 è stato approvato il Piano di gestione del complesso agricolo Forestale regionale "Poggio di Malabarba" per il periodo 2005-2019; numerosi sono i finanziamenti già rilasciati dalla Regione Toscana per la realizzazione dell'intervento. L'intento previsto, meglio approfondito negli atti della variante relativa adottata e depositata presso gli uffici

competenti, supportata da studi specifici da parte di agronomi e geologi, è quello di creare un Parco con spazi per attività ricreative, aree per spettacoli e rappresentazioni all'aperto, oltre ad un'area per maneggio. L'intervento è volto quindi a valorizzare la zona e non arrecare danno alla risorsa del massiccio calcareo: specifiche "condizioni per la tutela ambientale" all'interno delle norme della variante garantiscono la coerenza con le regole statutarie del Piano Strutturale.

4. Si prende atto, ma se ne rimanda la valutazione e la fattibilità agli Uffici competenti e comunque al regolamento Urbanistico in quanto argomenti NON PERTINENTI, delle proposte relative all'eventuale risistemazione con drenaggio del canale della Tagliata e rinaturalizzazione delle aree di bonifica retrodunali, della mitigazione dell'impatto visivo e dell'inquinamento luminoso degli impianti ittici, mediante piantumazioni arboree e modifica dei sistemi di illuminazione, oltre alla riqualificazione dell'area archeologica del Portus Cosanus.
5. SI CONTRODEDUCE relativamente alle perplessità espresse sul perimetro dell'UTOE 6, e si chiarisce che come Unità Territoriale Organica Elementare è stata intesa una porzione di territorio identificata sulla base di una presenza organica di relazioni funzionali e morfologiche consolidate. Si veda per esempio come entità diverse e che necessitano di attenzioni e forme di tutela differenti ricadano nelle medesime utoe (es. Utoe 4, Utoe 5) per la presenza comune di relazioni funzionali o morfologiche: ciò non toglie che all'interno dell'Utoe vi siano appropriate forme di gestione per ogni realtà. Pertanto si concorda pienamente sul fatto che la complessità della collina di Ansedonia soprattutto in relazione ad una presenza antropica, seppur di elevata qualità, sia evidente rispetto al resto del territorio dell'Utoe 6, ma le differenze presenti all'interno della stessa unità territoriale sono ben evidenziate nella descrizione "*L'area è costituita da una parte centrale con declivi più pronunciati, con abbondanza di fenomeni carsici e coperta da una fitta boscaglia (macchia mediterranea e lecci), del tutto priva di abitazioni e dal promontorio di Ansedonia. La zona collinare del massiccio calcareo, oltre ai valori paesaggistico ed ambientale, riveste ruolo strategico per la risorsa idrica, essendo uno dei più rilevanti serbatoi naturali della Toscana centro meridionale con buone possibilità di incrementare lo sfruttamento per usi potabili nei limiti delle risorse rinnovabili naturali, senza rischi eccessivi di compromettere in maniera negativa l'equilibrio idrogeologico.* E' una formazione di colline di natura calcarea, che si estende anche nel comune di Capalbio.

.....  
*Ansedonia è situata sul promontorio su cui sorge l'antica colonia romana di Cosa, ed è stata oggetto negli anni recenti di un insediamento turistico a bassa densità, che ha interamente occupato le pendici verso il mare.....*" Coerentemente con quanto sopra, anche gli indirizzi programmatici sono ben distinti all'interno della disciplina

La Commissione Consiliare allargata riunitasi in data 03/04.10.06 concorda con l'espressione dell'Ufficio

**78**

**UTOE 6**

**INDIRIZZI ANSEDONIA**

**Prot. 19123 del 03.05.2006**

**Associazione per la difesa di Ansedonia: presidente Arch. Domenico Lugini**

**P.S. e R.U.**

1. Impianti di itticultura in prossimità di Ansedonia: la recente introduzione di ben tre impianti di itticultura nei pressi di Ansedonia ha costituito un evento negativo dal punto di vista sia dei caratteri del territorio sia da quello delle attività agricole nei terreni circostanti, vista la criticabile modalità di attuazione e dimensionamento degli impianti stessi. Questi sono stati realizzati senza precauzione paesistica, radendo a zero la vegetazione esistente, nonostante la necessità di una rinaturalizzazione dell'area imposta dalla normativa urbanistica esistente, che però non definendo preventivamente le essenze da impiegare e le percentuali di area da destinare a tale scopo ha permesso agli attuatori di prescindere quasi totalmente da tale onere. La ricerca del massimo

profitto ha indotto i gestori a sottodimensionare i canali di decantazione delle acque, con un incremento dell'inquinamento delle acque reflue degli impianti che riversano a mare in corrispondenza delle spiagge della Tagliata e della Feniglia. Si è inoltre attuato il massimo sfruttamento delle acque dolci estratte dal suolo con la conseguente salinizzazione delle acque del sottosuolo e i conseguenti danni per le attività agricole circostanti. Nel caso dell'impianto di Cosa, è stato sbarrato il canale di drenaggio realizzato dall'Ente Maremma negli anni '50 a servizio dei terreni tra il lago di Burano e la Tagliata, oltre ad utilizzare la parte finale del canale di rilievo archeologico della Tagliata come unico sbocco delle acque reflue inquinate provenienti dalle vasche senza un'adeguata decantazione, provocando un regime paludoso nell'area archeologica circostante lo stesso, visto che la capacità di smaltimento dello stesso è decisamente inferiore a quella effettiva. Si chiede pertanto che il Piano Strutturale intervenga decisamente su questi gravi fattori di degrado attraverso prescrizioni atte a ridurre il numero e le superfici delle vasche, e conseguentemente il fabbisogno idrico degli impianti, garantire l'inserzione di quinte arboree tra le vasche al fine di ridurre l'impatto visivo e l'inquinamento acustico, garantire lo smaltimento a mare delle acque reflue opportunamente decantate e depurate mediante condutture interrato da realizzarsi a cura e spese degli itticoltori, oltre che mediante forme di utilizzazione plurima delle acque.

2. Risanamento della Laguna: il punto di vista dello scrivente sui modi in cui è stato affrontato sinora il risanamento della laguna di Orbetello, con spese notevoli e risultati trascurabili, coincide con quello dato nello studio "Degradazione e risanamento della laguna di Orbetello" dei proff. Mario Innamorati e Chiara Melillo dell'Università di Firenze – 2004. Il Piano Strutturale dovrà indicare interventi strutturali per rimuovere le cause dell'inquinamento, rivalutando il sistema che ad oggi regola i flussi idrici all'interno della laguna, per il quale non si dovrebbe più puntare su un percorso che abbia l'unico affluente dalla Laguna verso il mare in corrispondenza del canale di Feniglia. **Occorre prevedere interventi atti ad incentivare la circolazione naturale delle acque lagunari ed il loro rimescolamento con le acque marine sia da parte di levante che di ponente.** Di grande interesse al riguardo la proposta dello studio suddetto di aprire un nuovo canale di connessione tra mare e Laguna in prossimità del Monte Argentario, intervento che ripristinerebbe un antico canale realizzato al piede della loc. Poggio Pertuso. **Occorre eliminare la cassa di colmata realizzata nel 2005 all'imbocco del canale della Feniglia, in considerazione della sicura nocività dei materiali in essa ammassati.**

3. La difesa del paesaggio agricolo: il territorio agricolo è stato per secoli caratterizzato da forme estensive di utilizzazione del territorio senza per questo produrre il tipico aspetto di paesaggio agricolo basato sulla dislocazione dei coltivatori sul territorio, sull'appoderamento e sulla disseminazione di ville, casali ed edifici sul territorio. Dopo l'ultimo conflitto, l'intervento pubblico ha introdotto lottizzazioni agricole sul territorio e di conseguenza nuova edilizia diffusa; negli ultimi anni la tendenza alla parcellizzazione è aumentata con l'abbandono dei fabbricati ed il ,oro cambio d'uso a fini turistico ricettivi. La vigente variante per le aree agricole, consentendo la realizzazione di piccoli annessi anche per coloro che non sono imprenditori agricoli ed hanno lotto superiore ai mq 3.000, ha posto le basi per una definitiva perdita delle vocazioni agricole e per una dissipazione delle qualità paesaggistiche. **Si chiede pertanto che il Piano Strutturale elimini esplicitamente tale facoltà e detti norme atte a contrastare la cementificazione a fini speculativi.**

4. mantenimento e valorizzazione dell'area archeologica di Cosa: ai fini di tale valorizzazione appare indispensabile la perimetrazione delle tre fasi essenziali della crescita della colonia romana, quali la struttura urbana di Cosa, l'area della villa romana di epoca imperiale e l'area del porto e dell'impianto ittico romano, che dovranno essere fruibili senza soluzione di continuità all'interno di un'area da vincolare a verde pubblico. **Dovranno essere garantite idonee possibilità di accesso, riqualificando il parcheggio in corrispondenza della Porta Fiorentina e realizzandone un altro per l'accesso dall'area del Porto Romano. Appare di eccessivo impatto la proposta del Piano Strutturale di un ulteriore accesso alla città antica dal versante della Porta Romana. Occorre**

**garantire le condizioni per il risanamento dell'area del Porto romano attualmente resa paludosa dall'eccessivo efflusso di acque reflue dall'impianto di acquacoltura di Cosa Srl.**

6. valorizzazione e manutenzione del verde all'interno di Ansedonia: sembra opportuno salvaguardare una cospicua area all'interno del centro abitato di Ansedonia caratterizzata da uno degli ultimi relitti di macchia mediterranea rimasta intatta, **l'area cioè caratterizzata dalla cultura dell'ulivo e l'area sul versante Tagliata con prevalente copertura a querceto, che andrebbe opportunamente attrezzata e tutelata. Occorre garantire forme di tutela anche alle restanti aree buscare presenti, allo stato attuale del tutto prive di manutenzione e aggredibili da incendi. Si chiede che il P.S. preveda un minimo di edificabilità per tutte le zone boscate interne all'insediamento in modo da garantire condizioni adeguate di manutenzione del patrimonio vegetale.**

#### **Risposta: RESPINTA E NON PERTINENTE**

1. per la parte dell'osservazione relativa agli impianti di itticoltura si prende atto delle criticità espresse, ma si precisa e si chiarisce che questioni di ordine gestionale e di osservanza di norme vigenti, di regolamenti ovvero di ordinanze emesse dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri e dal Commissario per il Risanamento Ambientale della Laguna non sono pertinenti alla natura ed alla funzione delle osservazioni di carattere urbanistico di ordine generale quali quelle attinenti al Piano Strutturale.

Appartengono a questa categoria le argomentazioni concernenti:

- le modalità di produzione ittica poste in relazione con i permessi, le autorizzazioni e le licenze ottenute dagli esercenti l'attività di itticoltura per quanto concerne il numero delle vasche, la loro disposizione, la viabilità interna, l'impatto e/o inquinamento acustico ed anche l'eventuale organizzazione o assenza di verde;
- l'attingimento, in termini di modalità e quantità, di acqua dal sottosuolo questione che costituisce una problematica di rilievo generale ed interessante in modo diretto la risorsa acqua sulla quale sono tuttavia intervenuti: sia studi specifici (citati peraltro anche nell'osservazione e ricompresi nel quadro conoscitivo del P.S.), sia disposizioni ministeriali (cfr. ordinanza P.C.M. – Dipartimento della Protezione Civile n. 3261 del 16/01/2003 diretta al Commissario Delegato), sia le collegate ordinanze del Commissario Delegato (nn 224, 225 del 10/03/04, n.228 del 30/03/04 e n. 331 del 22/07/04); sia infine i controlli periodici delle autorità di vigilanza, dell'Ufficio del Commissario e dell'A.R.P.A.T.;
- le modalità di gestione delle acque effluenti dall'impianto di itticoltura COSA S.r.l. che ricadono con evidenza nel campo delle valutazioni di carattere ambientale e sotto la vigilanza degli organismi di controllo anche comunali, ma non certamente nel quadro statutario del Piano Strutturale.

Il P.S. fa comunque riferimento alle problematiche legate a tali attività, rimandando al regolamento urbanistico un aggiornamento delle schede della vigente variante relativa agli impianti, al fine di monitorare lo stato dei luoghi e delle attività e normarne gli adeguamenti ambientali e funzionali. Ancora nella disciplina, all'interno della strategia sintetizzata nella tabella relativa, si fa riferimento al contenimento dello sfruttamento della risorsa idrica da parte degli impianti sopra citati. Ritenendo che quanto espresso dagli obiettivi strategici del Piano Strutturale sia pertanto in linea con le attenzioni e la volontà di tutela espresse dall'osservazione, si chiarisce che sarà pertinenza del R.U. valutare ed eventualmente introdurre, in coerenza con le condizioni statutarie del P.S. e viste le criticità espresse dagli studi geologico-tecnici relativamente allo sfruttamento della risorsa idrica, prescrizioni specifiche. Si aggiunge inoltre che lo studio finalizzato alla simulazione degli effetti dell'emungimento delle acque da parte degli allevamenti ittici dell'area orbetellana è stato preso in considerazione all'interno del Piano Strutturale, in seguito anche alle osservazioni da parte dell'Amministrazione Provinciale.

L'osservazione si addentra su una materia che ha carattere generale, anche se in questo caso riferibile solo ad una parte del territorio comunale, relativamente all'ipotesi di restauro ambientale

diretto al recupero di caratteristiche paesaggistiche e di assetto delle attività agricole messe in relazione con la fisionomia naturalistica del contesto.

La questione ha in effetti un notevole valore di ordine socio-culturale e di interesse generale, si scontra tuttavia con alcune problematiche che interessano la collettività in misura altrettanto incidente quali:

- la definizione del periodo e dello stato di riferimento “originario” cui ricondurre la fisionomia paesaggistica: sembra più che evidente che un processo di questa natura dovrebbe investire tutte le trasformazioni territoriali verificatesi nel tempo comprese quelle di minore incidenza economica positiva e di maggiore compromissione del contesto naturalistico preesistente (si veda, solo per fare un esempio, lo stesso insediamento edilizio di Ansedonia);
- l’entità delle risorse necessarie per procedere ad una corretta definizione ed attuazione degli interventi sempre considerando la materia nella sua generalità (la materia può essere evocata solo nei casi di intervento abusivo nei quali sono già previste procedure risarcitorie);
- la pratica impossibilità di superare tecnicamente gli esiti di interventi legati alla libera iniziativa imprenditoriale soggiacenti a norme specifiche e dunque legittimi fino a prova contraria;
- la necessità di operare in termini di dialettica democratica per la individuazione delle invarianti da salvaguardare e delle “dannose innovazioni” da – viceversa – eliminare o ridimensionare; non appare corretto che questa valenza possa essere attribuita allo strumento dell’“osservazione”, laddove si sono creati i necessari momenti di dibattito pubblico preliminare intorno agli indirizzi da conferire alla pianificazione urbanistica.

A fronte di queste premesse è bene considerare che con ordinanze Commissariali (nn. 224 e 225 del 10/03/04):

- è stata già ordinata l’installazione di filtri rotativi per il trattamento delle acque in questione;
- è stato già ordinato il dimezzamento delle portate da attingere nel sottosuolo;

inoltre:

- i reflui della produzione ittica intensiva, a spese degli esercenti, sono allontanati in misura già superiore al 50% attraverso l’uso del grande collettore a mare;
- le alghe proliferanti in laguna anche per gli originari apporti nutrienti provenienti dalle acque reflue delle itticultore in questione sono oggi intercettate ed allontanate automaticamente da appositi impianti installati sul canale di Ansedonia e quindi non vengono più conferite alle acque marine antistanti la bocca del canale.

Si consideri infine che le provvidenze adottate per l’assetto ambientale della laguna, tra le quali l’eliminazione della conterminazione di Ansedonia, con contestuale allontanamento del sedimento ed il completamento e potenziamento della depurazione dei reflui civili dell’areale, consentono di affermare che il fenomeno della produzione algale subirà nel tempo un netto ridimensionamento.

2. Si allega espressione sull’osservazione relativa al risanamento della laguna redatta dall’Ufficio competente del Commissario Straordinario per il Risanamento della Laguna. **(Rif. risposta del commissario alla laguna - allegato “D” alla relazione del responsabile del procedimento – “Espressione sulle osservazioni relative agli aspetti legati alla laguna”)**.

3. In relazione alla richiesta di eliminare con il P.S. la possibilità di realizzare piccoli annessi introdotta dalla variante per le aree a prevalente funzione agricola, e all’accusa della carenza di una pianificazione di dettaglio degli stessi e ad una conseguente dissipazione delle qualità paesaggistiche del territorio, si controdeduce chiarendo che la suddetta variante ha stabilito, ai sensi della L.R.T. 64/95 e successive modifiche apportate dalla L.R.T. 25/97, l’ammissibilità, solo in determinate zone e non sull’intero territorio agricolo del Comune, di realizzare piccoli annessi, strutture per il rimessaggio di prodotti, attrezzi e macchinari agricoli, specificatamente normati dal

Regolamento Edilizio per la parte relativa alle zone agricole, per i proprietari di fondi superiori ai 3.000mq.

Come espresso dalla normativa della suddetta variante, “...La realizzazione di tali annessi è consentita comunque previa autorizzazione a scadenza decennale, rilasciata dal comune, rinnovabile previa presentazione di documentazione che dimostri la sussistenza della necessità aziendale. In mancanza di richiesta di rinnovo è fatto obbligo la demolizione dell’annesso.

*Il rilascio dell’autorizzazione è subordinato alla stipula di atto unilaterale d’obbligo con scadenza decennale che garantisca la destinazione d’uso e l’inalienabilità di tali annessi separatamente dai terreni.”*

Lo stesso articolo 21 delle NTA cita “...La tipologia e le modalità costruttive di tali annessi sono definite nel Regolamento Edilizio vigente.”

Per quanto riferito alla richiesta che il Piano Strutturale preveda l’introduzione di norme atte a contrastare la cementificazione per fini speculativi, si ritiene che già ad oggi la disciplina e le regole statutarie parte integrante della stessa contengano ampiamente l’indirizzo di una volontà di contrastare quanto sopra.

4. Si prende atto delle proposte dell’Associazione scrivente per la valorizzazione dell’area archeologica di Ansedonia e della fruibilità della struttura di Cosa, della villa romana e del porto, garantendo idonee possibilità di accesso, aree di sosta e il risanamento dell’area del Porto Romano attualmente paludosa per le acque reflue dell’impianto di itticultura di Cosa srl, ma si specifica che la valutazione degli interventi ammissibili e la specificità degli stessi saranno oggetto di regolamento Urbanistico.

5. per quanto relativo alla manutenzione del verde all’interno di Ansedonia, si premette il fatto che non è pervenuta presso i nostri uffici cartografia allegata all’osservazione, come invece era in questa specificato, ma si dà atto che nella tavola QC22 di quadro conoscitivo del P.S. è individuata la parte boscata e la parte di verde urbano presenti. Come già espresso nella disciplina di P.S. le aree boscate sono sottoposte a specifica tutela – riferimento specifico alle aree di verde urbano dentro Ansedonia nella disciplina – capo III art. 13 “classi vegetazionali”; per quanto riguarda la parte dell’osservazione relativa alla richiesta che il P.S. prescriva per tutte le aree boscate comprese all’interno dell’insediamento un minimo di edificabilità, si ritiene che il R.U. valuterà e stabilirà, in coerenza con la normativa vigente e con le regole statutarie espresse dalla disciplina del piano, le eventuali aree di saturazione, come espresso tra le azioni dell’UTOE 6: “.....limitata saturazione residenziale ove possibile e a conferma previsioni PRG vigente non attuate, con prescrizione di progetto comprensivo di inserimento ambientale e sistemazioni a verde”

La Commissione Consiliare allargata riunitasi in data 03/04.10.06 concorda con l’espressione dell’Ufficio

**79**

**UTOE 3**

**INTERVENTI SULL’ESISTENTE**

**Prot. 19118 del 03.05.2006**

**Pietro Caretti –**

**RU**

Titolare di un’officina meccanica di riparazione automobili e servizio di soccorso stradale sita in Albinia, ricadente nel P.R.G. vigente parte in zona B2.6, parte in zona G5, richiede la possibilità di un ampliamento dell’attività anche per la realizzazione di ricoveri per i mezzi di soccorso stradale attualmente tenuti all’aperto. Ad oggi, la zona G5 “attrezzature di uso pubblico” non ammette possibilità di ampliamento nella proprietà dello scrivente, che pertanto richiede che il nuovo P.S. prenda in considerazione la ripermimetrazione della zona G5 tenendo conto delle esigenze espresse.

**Risposta: NON PERTINENTE**

Si chiarisce che l’osservazione non è pertinente, in quanto sarà il Regolamento Urbanistico a stabilire gli interventi ammissibili sul territorio e sui singoli fabbricati.

**80**

**UTOE 5**

**INTERVENTI SULL'ESISTENTE**

**Prot. 19117 del 03.05.2006**

**Alfredo Campana**

**RU**

Proprietario di immobile ad uso residenziale in loc. Quattro Strade distinto al NCEU f 37 p.136, cat. A/2, dalle caratteristiche incongrue in quanto una copertura sovrapposta a quella originaria attribuisce all'immobile un aspetto incompleto, richiede che il regolamento Urbanistico ammetta per l'abitazione una sopraelevazione, sostituendo l'attuale superfetazione con un piano abitabile. Essendo lo scrivente proprietario anche dell'albergo Vecchia Maremma, chiede inoltre che l'abitazione venga trattata come un appendice della struttura ricettiva, in modo da trasferire lì parte delle volumetrie assegnate all'albergo dal P.S., spostando al piano superiore da realizzare i due alloggi dei gestori.

**Risposta: NON PERTINENTE**

Come espresso nell'osservazione, la stessa non è pertinente, in quanto gli interventi ammissibili sui singoli fabbricati non sono oggetto di Piano strutturale ma di Regolamento Urbanistico.

**81**

**UTOE 6**

**MODIFICA AREE BOScate**

**Prot. 19115 del 02.05.2006**

**Sardara Daniela e Sergio, Boari Piera**

**P.S. e R.U.**

Gli scriventi ripercorrono l'iter secondo il quale avevano inizialmente fatto osservazione alla variante per le zone agricole, chiedendo che nel terreno di loro proprietà coltivato ad oliveto e ortaggi potesse essere ammissibile la realizzazione di un annesso agricolo per il rimessaggio attrezzi. L'osservazione di cui sopra fu respinta, a parere degli scriventi ingiustamente in quanto a proprietari di terreni limitrofi era stata accolta; i proprietari del terreno hanno pertanto fatto richiesta di inserimento nel Piano Strutturale, affinché la loro proprietà fosse inserita in zona E8.2 e non E8.1, affermando che la stessa confina con edifici presenti ed è formata da terra lavorabile al contrario dei terreni per i quali era stata accolta l'osservazione alla variante per le zone agricole.

Nell'osservazione al Piano Strutturale, gli scriventi chiedono che venga riesaminata la classificazione dell'area a "macchia mediterranea", pertanto "area boscata", con le limitazioni che ne conseguono, in quanto gli stessi sostengono di aver provveduto alla riattivazione dell'oliveto mediante decespugliamento e lavorazione del terreno già dall'anno 2000, rendendolo oliveto rinaturalizzato.

L'osservazione richiede pertanto che il terreno venga catalogato come terreno ad oliveto e non boscato, e conseguentemente venga inserito nella perimetrazione E8.2 della variante per le zone agricole, anziché E8.1, dove attualmente ricade e dove non sono ammissibili nuovi piccoli annessi.

**Risposta: PARZIALMENTE ACCOLTA**

In riferimento a quanto espresso nell'osservazione, si premette che il quadro conoscitivo del Piano Strutturale, adottato in data 28.02.2006 con Del.C.C. n. 11, redatto con il supporto di tecnici competenti sia in materia geologico-tecnica sia, come per l'argomento di interesse in questione, da agronomi, prevale sui vincoli e sulle perimetrazioni delle aree boscate della variante per le zone agricole. Ciò comporta che gli interventi ammessi dalla suddetta variante, compresa la possibilità di realizzare piccoli annessi nelle zone E8.2, sono condizionati dal quadro conoscitivo del P.S. adottato, pertanto gli annessi non sono ammessi laddove il P.S. individua ad oggi zona boscata o a macchia mediterranea. Si riporta a conferma di quanto sopra stralcio dell'art. 26 della disciplina del

P.S.: “ **Art. 26 Salvaguardie per il territorio rurale:** *Fino all’approvazione del Regolamento urbanistico valgono le previsioni della variante per le zone agricole redatta ai sensi della Lr 64/95 art. 1 comma 4 per le aree oggetto di detta variante. Dette previsioni sono tuttavia soggette alle limitazioni derivanti dal recepimento nel presente Piano di disposizioni sovraordinate sopravvenute, contenute in altri strumenti di competenza degli Enti istituzionali a ciò preposti in materia idrogeologica e idraulica, tranne diverse disposizioni ulteriormente sopravvenute. In caso di difformità fra i perimetri di detti vincoli e contenuti nei rispettivi quadri conoscitivi della variante suddetta e del presente Piano, prevalgono quelle del presente Piano.....”*

Premesso quanto sopra, si prende atto di quanto affermato dagli scriventi e **si rimanda l’espressione di parere ai tecnici incaricati della redazione delle indagini agronomiche di supporto al Piano Strutturale.**

In base alla risposta inviata da parte degli agronomi incaricati delle indagini di supporto al P.S., allegato “C” alla relazione del responsabile del procedimento, in seguito a sopralluoghi effettuati, la deperimetrazione della zona da “area boscata” è accoglibile. (osservazione ACCOLTA). **(Rif. risposta degli agronomi incaricati allegato “C” alla relazione del responsabile del procedimento – “Espressione sulle osservazioni di natura ambientale pervenute dalla provincia e da privati”)**

Si precisa comunque che sebbene la valutazione da parte degli agronomi abbia accertato che la zona in questione non risulta a macchia mediterranea, occorre attendere il Regolamento Urbanistico per effettuare valutazioni specifiche ed eventuali conseguenti modifiche alle perimetrazioni delle zone agricole. Come infatti espresso dall’art. 26 della disciplina del Piano Strutturale: “...*Variante per le zone agricole..... Il Regolamento Urbanistico dovrà integrare e modificare la regolamentazione contenuta in detta variante, anche modificando i perimetri delle zone e sottozone E, specificando prevalenza ed esclusività in coerenza con il presente piano strutturale, e allineandosi alle sue condizioni statutarie e alle sue strategie.*”

**82**

**VARIE**

**CLASSIFICAZIONE STRADE**

**Prot. 19113 del 02.05.2006**

**Ing. Patrizio Tofanelli**

**P.S.**

L’osservazione fa riferimento alla classificazione delle strade riportata alla tav QC17 “Viabilità e infrastrutture esistenti e di progetto” e in particolar modo esprime perplessità sulla categoria “C” della strada Provinciale n. 1 nel tratto che parte dall’Aurelia e va verso Talamone, mentre il tratto che da Fonteblanda va verso l’entroterra fino ad incrociare la Strada provinciale n. 56 di S.Donato è classificato “F”. Si ritiene che la strada provinciale che collega Fonteblanda a Talamone difficilmente possa essere considerata più importante o pericolosa rispetto a tratti viari classificati “F” quali la Strada n. 74 Amiatina, la n. 36 di Giannella o la n. 56 di S. Donato.

**Risposta: ACCOLTA**

In funzione di quanto esposto nell’osservazione, si fa presente che la modifica della classificazione da strada di categoria “F” a categoria “C” del tratto della S.P.1 che collega l’Aurelia a Talamone è stata effettuata in seguito al contributo all’atto di avvio da parte dell’Amministrazione Provinciale che esprime che la S.P.1 di Talamone appartiene alla rete secondaria e nel tratto tra Talamone e la SS1 sono ammissibili ipotesi di potenziamento per adeguamento alle caratteristiche della categoria “C”. Si precisa comunque che in seguito alle osservazioni della Regione Toscana, la tavola 17 è stata scissa distinguendo la viabilità esistente (tav 17a) da quella di progetto (tav. 17b). In funzione di quanto sopra, ad oggi viene lasciata nella tav. 17a la classificazione attuale con le relative fasce di rispetto, pertanto il tratto della strada di cui in esame tra l’Aurelia e Talamone torna in categoria “C”. Nella tav. 17a, invece, si prende atto delle indicazioni provinciali relativamente alle strategie di sviluppo e si attribuiscono le categorie in funzione di quelle che saranno le modifiche conseguenti alla realizzazione dei vari interventi.

**83**

**UTOE 1**

**MODIFICA NORMATIVA VIGENTE ATII**

**Prot. 18509 del 27.04.2006**

**Comandi Graziano –**

**RU**

Proprietario di terreni e relativi fabbricati rurali siti in loc. Fonteblanda – Poggio Perello – censiti al NCT f. 7 pp. 45, 141, 249, 431, ricadenti in zona agricola E2, precisamente individuati dalla variante per le zone agricole come ATII – attività integrativa dell’Azienda Agricola Poggio Perello – dove è ammessa la realizzazione di locali espositivi, degustazione prodotti locali oltre ad un massimo di 20 posti letto a servizio della conduzione dell’attività integrativa di cui sopra, avendo riscontrato l’impossibilità di realizzare quanto consentito dalla norma urbanistica in quanto non ammissibile con un PMAA la creazione di tale attività, in realtà considerata dalla Provincia come “turistico-ricettiva”, chiede quanto di seguito.

Visti gli obiettivi espressi dal P.S. nell’Utoe1 relativamente ad uno sviluppo socio-economico basato sulle risorse del territorio e sulla promozione delle attività turistiche legate alla ruralità, vista l’ammissibilità di cambi d’uso e ampliamenti del patrimonio edilizio esistente per offerta ricettiva legata alle risorse naturalistiche e rurali, chiede che l’intervento venga assimilato a albergo rurale o RTA o CAV, con le stesse destinazioni d’uso ad oggi indicate, da vincolare con atto d’obbligo che non ammetta il frazionamento o la divisione di terreni e fabbricati dagli edifici, sempre per un massimo di 20 posti letto pari circa mc 800.

**Risposta: NON PERTINENTE**

Si prende atto e si concorda con quanto espresso, chiarendo che ad oggi gli indirizzi espressi dal Piano Strutturale sono coerenti con il tipo di attività richiesta dall’osservazione. Si precisa che occorrerà attendere il Regolamento Urbanistico al fine di ridefinire la specifica norma e la tipologia e la modalità degli interventi, visto che quanto richiesto non può essere modificato con lo strumento del Piano Strutturale, bensì con il RU, come sopra detto, o con una variante urbanistica la PRG vigente.

**84**

**UTOE 3**

**COMPENSAZIONE CORRIDOIO TIRRENICO**

**Prot. 18511 del 27.04.2006**

**Eugenio Novellis di Coarazze**

Proprietario dell’Azienda Agricola “Polverosa”, in riferimento alla forte incidenza che la realizzazione del Corridoio Tirrenico provocherà sui terreni dell’azienda, in prossimità dei quali è previsto lo svincolo e l’uscita “Orbetello”, osserva che l’importanza di tale opera pubblica non può non influenzare il Piano Strutturale, che dovrebbe indirizzare alla valorizzazione di quelle zone prossime alle uscite che potrebbero essere destinate ad attività di completamento, quali strutture commerciali, di servizio, turistico-ricettive ecc...Propone che, al fine di una compensazione dei danni subiti dal proprietario, potrebbe sugli stessi essere prevista una grande struttura di vendita o centro commerciale di almeno mq 20.000 di SUL, oltre ad insediamenti turistico-ricettivi. I suddetti insediamenti costituirebbero fonte di sviluppo economico a prescindere dalla realizzazione dell’opera pubblica in questione. Lo scrivente osserva inoltre che l’Azienda di proprietà necessita di una rivisitazione dei volumi, con dismissione di volumetrie, accorpamenti di altre e ampliamenti e chiede pertanto la possibilità di un riutilizzo delle volumetrie dismesse a fini agro-turistico-ricettivi ovvero residenziali.

**Risposta: RESPINTA**

Come già espresso allo scrivente nella risposta alla precedente lettera inviata in fase di contributi all'atto di Avvio del P.S., si fa presente che ad oggi l'Amministrazione Comunale non ha ancora stabilito i metodi di compensazione alle proprietà in qualche maniera lese dal tracciato del Corridoio Tirrenico che deve essere dal P.S. recepito così come approvato.

I criteri di compensazione verranno affrontati in sede di progettazione definitiva del tracciato autostradale, in accordo con gli altri Enti interessati. - RESPINTA

**85**

**UTOE 6**

**SERVIZI ANSEDONIA**

**Prot. 18513 del 27.04.2006**

**Berarado Carla, Del Bianco Carlo, Giorgio e Claudia, Francis Gabriella, tauro Alberto e Roberto**

**P.S. e R.U.**

Proprietari di terreni siti in loc. Ansedonia censiti al NCT f. 110 mappali 67-1163-1177-1178, ricadenti per la maggiorparte in area boscata e parte in zona agricola E10, visti gli obiettivi espressi dal Piano Strutturale per Ansedonia relativamente alla dotazione di servizi, visto l'allegato parere favorevole preventivo dato dalla Soprintendenza Archeologica per la Toscana relativamente all'insediamento di un complesso turistico nella zona, chiedono che il Piano Strutturale preveda per l'area di proprietà degli scriventi la realizzazione di servizi a carattere generale e infrastrutture a destinazione turistico-ricettiva.

**Risposta: RESPINTA E NON PERTINENTE**

In riferimento a quanto richiesto, si precisa che i terreni degli scriventi non ricadono all'interno dell'Utoe 6 del Massiccio calcareo, bensì nell'Utoe 7 della Tagliata, dove gli obiettivi sono: *“Gli obiettivi generali sono di tutela dell'integrità del sistema di canalizzazione della Tagliata, di riqualificazione degli impianti acquicoli, e di loro valorizzazione e sviluppo per quanto possibile nelle aree retrodunali; di riorganizzazione della fruizione del litorale tramite rete di accesso più completa e nuove aree di sosta, ben inserite nel contesto paesaggistico”*

Si precisa comunque che in linea con gli obiettivi sopra espressi, e nella coerenza con le condizioni statutarie espresse dal Piano Strutturale, tra cui la tutela della aree boscate, sarà pertinenza del Regolamento Urbanistico stabilire la localizzazione degli interventi ammessi e le modalità di intervento.

**86**

**UTOE 6**

**RICETTIVITÀ ANSEDONIA**

**Prot. 18233 del 26.04.2006**

**RU**

**Sanfelice Giorgio e Gianserio**

Proprietari di terreni in loc. Ansedonia, viste le vaste dimensioni dei lotti e la posizione favorevole data la vicinanza di ferrovia e Aurelia, visto lo scarso valore paesaggistico e la vicinanza al centro abitato di Ansedonia, oltre alla nota vocazione turistica della località, chiedono che nel Piano Strutturale venga presa in considerazione la previsione nei terreni di cui in esame di attività turistico-ricettive, alberghiere o agrituristiche, sportive per il tennis o altro, commerciali o residenziali, quale completamento del centro di Ansedonia.

**Risposta: NON PERTINENTE**

In riferimento a quanto osservato, si precisa che quanto richiesto non è pertinente al Piano Strutturale. Sarà infatti il Regolamento Urbanistico a stabilire, in linea con gli obiettivi espressi dal capitolo 17 della Disciplina del Piano Strutturale relativamente all'Utoe 6 del Massiccio Calcareo,

dove si fa riferimento alla dotazione di servizi per Ansedonia, la localizzazione degli interventi ammissibili e le modalità di intervento degli stessi, in coerenza con le condizioni statutarie del Piano Strutturale, tra cui la tutela delle aree boscate presenti nella zona e delle aree di AR e ARPA individuate dal PTC della Provincia di Grosseto.

**87**

**UTOE 4**

**INTERVENTI SULL'ESISTENTE**

**Prot. 18231 del 24.04.2006**

**Bandinelli Matteo**

**RU**

Proprietario di terreno e fabbricato a destinazione commerciale posto in loc. Giannella, identificato al NCEU f. 58 p. 227 sub 7, chiede che il Regolamento Urbanistico ammetta, nell'ambito della riqualificazione dei fabbricati esistenti, interventi fino alla ristrutturazione edilizia in modo da consentire cambi di destinazione d'uso sia a residenziale che, in subordine, a turistico ricettivo.

**Risposta: NON PERTINENTE**

Si prende atto di quanto richiesto e si precisa che l'osservazione, come giustamente già espresso dallo scrivente, non è pertinente al Piano Strutturale, bensì al regolamento Urbanistico che stabilirà la localizzazione degli interventi ammissibili e le modalità di intervento degli stessi, in coerenza con le condizioni statutarie del Piano Strutturale.

**88**

**UTOE 6**

**CORREZIONE ZONA PRG VIGENTE**

**Prot. 18226 del 02.05.2006**

**RU**

**Valeria Sigillo**

Proprietaria di terreno con sovrastante piscina, opere esterne e unità immobiliare costituita da fabbricato bifamiliare di proprietà, per una unità, della scrivente e per l'altra di altro proprietario, espone che la variante generale al PRG approvata con DCR 1283/99 individuava l'unità di proprietà Calmieri-Raggi come zona B1.1, mentre l'unità di Proprietà Sigillo come ricadente all'interno del comparto 7 (zona D9.1.2 Ansedonia), parte in zona B1.1, parte in zona G4 verde pubblico, quest'ultima comprendente quasi l'intero terreno. L'errore verificatosi è stato causato dall'utilizzo, da parte dei redattori della suddetta variante generale, della CTR che non riportava il fabbricato, tra l'altro già esistente dal 1978, identificando il terreno come libero. Lo stesso errore viene riportato nella tavola QC7 del Piano Strutturale recentemente adottato. In funzione di quanto sopra, la proprietaria osserva e richiede che il P.S. rettifichi le previsioni attribuendo all'intero lotto la destinazione residenziale e non G4, in funzione anche dei numerosi atti rilasciati da parte dell'Amministrazione Comunale relativamente all'esistenza dell'unità immobiliare di cui in esame. A tal fine all'osservazione vengono allegati il permesso di abitabilità, la concessione edilizia in sanatoria relativa al fabbricato, una relativa alla piscina, visura catastale, CTR redatta in base alla ripresa aerea del 1984 e quella aggiornata al 1990 redatta in base alla ripresa aerea del 1987, oltre alla rilevazione del patrimonio edilizio esistente effettuata dal Comune di Orbetello ecc..

**Risposta: NON PERTINENTE**

Si prende atto della richiesta ma si chiarisce che la ricognizione sul patrimonio edilizio esistente e pertanto la specifica valutazione relativa alla destinazione d'uso residenziale del lotto saranno oggetto di R.U. e non possono essere valutati dal Piano Strutturale. A chiarimento di quanto sopra, si precisa che la tavola di quadro conoscitivo QC7 citata nell'osservazione non riporta le future

destinazioni di zona, ma, come specificato nel titolo, corrisponde allo “stato di attuazione di PRG”, sta cioè ad indicare ciò che è stato attuato e ciò che non lo è nel PRG vigente.

**89**

**VARIE**

**Prot. 18089 del 02.05.2006**

**Ufficio Pianificazione e Sviluppo Urbanistico**

**PS**

L'Ufficio, viste le richieste di chiarimento pervenute in fase di deposito e presa visione del Piano, ritiene opportuno effettuare delle integrazioni e/o modifiche allo stesso quali:

l'eliminazione della perimetrazione relativa ai poli di sviluppo rurale, ritenendo sufficiente riportare l'indicazione del PTC, l'adeguamento nella cartografia del PRG vigente delle varianti approvate successivamente all'adozione del P.S., l'eliminazione o la modifica della tav Sta 4 che ha creato interpretazioni errate da parte dei lettori, la correzione di un mero errore cartografico relativamente ad un riferimento di legge in disciplina, la specifica della valutazione dei criteri di difformità tra vincoli della zone agricole qualora difformi da quelli del P.S., chiarimenti in merito alla fattibilità degli interventi in area a pericolosità idraulica e geologica 4, chiarimenti in merito all'applicazione dell'art. 25 della disciplina, l'adeguamento in funzione del RIR, l'adeguamento degli ulteriori passaggi avvenuti nell'iter procedurale delle varianti fatte salve, la correzione dell'indicazione dei tempi di salvaguardia ai sensi della L.R.T.1/05, il chiarimento dell'Ente competente per la valutazione della perizia con cui si intende dimostrare la necessità di modifica delle aree boscate, il recepimento del nuovo perimetro della riserva provinciale Laguna di Orbetello, la modifica nell'UTOE 5 della superficie ammissibile in funzione della SVAG Regionale della nuova grande struttura di vendita all'interno del PII, ammettendo una sup. max di vendita pari a mq 2.537 coerentemente con la variante al P.R.G., il riferimento nella tav. QC16 al D.Lgs 42/04 e non solo a ex L.1089/39, l'inserimento nella tav. QC16 a/b degli immobili recentemente dichiarati di interesse ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42/04, il riferimento, nel dimensionamento dell'ampliamento ai nuclei di Quattro Strade, Barca Dei Grazi e Polverosa pari a 60 alloggi complessivi, anche al nucleo di san Donato, con ulteriori 20 alloggi, inizialmente citato in disciplina e poi erroneamente dimenticato, il riferimento, nelle Utoe in cui per errore materiale era stato omissivo, tra le dimensioni massime ammissibili relative al turistico ricettivo, all'offerta ricettiva legata alle risorse naturalistiche e rurali, erroneamente dimenticata, il riferimento nell' Utoe 5 al dimensionamento del nucleo Quattro Strade rimandando a quanto espresso nell'Utoe 3, l'aggiornamento generale degli elaborati costitutivi di Piano, quali relazione generale illustrativa, allegati..., qualora siano sopravvenute modifiche legate al procedere o al concludersi di atti o procedimenti non ancora conclusi alla data di adozione del Piano Strutturale, l'eliminazione tra gli esempi riportati all'Utoe5 della dizione di “ex Ospedale” relativamente all'offerta ricettiva di qualità, il chiarimento concernente la prevalenza della normativa vigente rispetto alle rappresentazioni grafiche in merito ai vincoli infrastrutturali, in particolar modo le fasce di rispetto stradali ecc., il chiarimento circa criteri e dimensioni del completamento anche a seguito dell'accoglimento dell'osservazione della regione Toscana, il chiarimento circa i criteri per normare le zone agricole da parte del RU modificando la variante vigente anche in accoglimento dell'osservazione della Provincia di Grosseto, il chiarimento circa l'esigenza di dare una valenza pubblica all'area dell'Idroscalo.

**Risposta: ACCOLTA**

In riferimento a quanto osservato, si ritiene utile e doveroso apportare chiarimenti al Piano Strutturale, soprattutto in relazione a dubbi espressi da parte di privati presso gli Uffici Comunali preposti. Si chiarisce che l'adeguamento del P.S. con il Piano relativo al Rischio Incidenti Rilevanti non è più necessario in quanto pervenuta comunicazione di chiusura e dismissione degli impianti.

Relativamente alla richiesta di chiarimenti sull'applicazione del c. 1 art. 25 in funzione di quanto esplicitato all'art. 19 della disciplina relativamente agli interventi sull'esistente nonché per quanto

attiene al nuovo consumo di suolo, con particolare attenzione alle zone “R” del P.R.G. vigente, si fa presente che l’art. 19 esplicita come *“Gli interventi che non comportano trasformazioni delle risorse ma sono ritenuti evoluzione temperata delle medesime nel loro stato di consolidamento non concorrono al dimensionamento. Gli interventi .....possono essere descritti in via esemplificativa come le ristrutturazioni edilizie, i cambi di destinazione d’uso con o senza opere entro le ammissibilità definite dal presente Piano, gli ampliamenti edilizi, i completamenti urbani che comportino limitata nuova edificazione ad esclusione di ambiti unitari di intervento che intacchino suolo non urbanizzato e necessitino di strumento urbanistico operativo preventivo”*

Pertanto, come chiarito all’art. 19, non sono ammissibili azioni di trasformazione delle risorse con nuovi carichi e nuovi consumi di suolo, pertanto non sono ammissibili nuovi piani attuativi se non espressamente fatti salvi dalla disciplina. Le zone “R” del P.R.G. vigente sono in genere aree per le quali è previsto il recupero e la riqualificazione, attraverso la creazione di nuovi assetti insediativi e funzionali, spesso con nuove volumetrie. Per queste zone sono ammissibili solo gli interventi compatibili con i criteri espressi agli artt. 19 e 22 della disciplina, pertanto laddove sia necessario Piano di Recupero questo potrà consentire solo interventi volti al recupero e al miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia, compresa la ristrutturazione urbanistica, ma senza aumento di carico urbanistico né di volumetria.

**90**

**UTOE 5**

**INTERVENTI CENTRO STORICO ORBETELLO**

**Prot. 17346 del 21.04.2006**

**RU**

**Maria Rizzardi**

Proprietaria di unità immobiliare abitativa nel centro storico di Orbetello, classificata dal vigente PRG con la sigla 8/R, per la quale non è ammesso frazionamento se non tramite PdR che riguardi l’intero fabbricato e l’area di pertinenza, chiede che il nuovo Piano Strutturale ed il connesso Regolamento Urbanistico tengano conto delle problematiche legate ai fabbricati del centro storico, spesso con alloggi di dimensioni nettamente superiori alla media richiesta sul mercato delle compravendite, al fine di favorire un maggior numero di alloggi disponibili per acquisto o locazione, un progressivo recupero della funzione abitativa nel centro storico, una migliore utilizzazione delle infrastrutture esistenti, una riduzione del consumo di nuovo suolo per insediamenti abitativi.

**Risposta: NON PERTINENTE**

In funzione di quanto espresso dall’osservazione si precisa che gli interventi ammissibili sui fabbricati e le modalità di intervento non sono oggetto di Piano Strutturale, bensì di Regolamento Urbanistico, pertanto quanto richiesto non è pertinente.

Il Regolamento Urbanistico effettuerà una ricognizione del patrimonio edilizio esistente e valuterà la fattibilità degli interventi in linea con le condizioni statutarie dettate dal Piano Strutturale e con i criteri del PTC, tra i quali si ricordano comunque la disincentivazione alla realizzazione di seconde case e la necessità di sopperire agli standards pubblici, tra cui parcheggi, in relazione all’aumento di unità abitative conseguente ai frazionamenti degli edifici.

**91**

**UTOE 5**

**INTERVENTI SULL’ESISTENTE**

**Prot. 17345 del 21.04.2006**

**PS e RU**

**Arch. Lucia Sarti**

Lo scrivente, in qualità di consulente tecnico del Tribunale civile e penale di Grosseto – sezione fallimentare, al fine di espletare l’incarico conferitole, tenuto conto che le unità immobiliari identificate al catasto fabbricati al f. 92 p.1 sub1-2-3, ex Conservificio loc. Orbetello Scalo, sono

state acquisite alla massa attiva fallimentare, chiede quanto di seguito in nome dell'autorità giudiziaria. Visto che ad oggi risultano sul terreno corpi di fabbrica in precario stato manutentivo per una vol. di mc 13.750, ricadenti in zona R3 di PRG, in cui è ammessa la ristrutturazione urbanistica, per una volumetria limitata pari a mc 2.500, e quella edilizia (con cui si manterrebbe la totale volumetria), vista la necessità espressa anche dal P.S. di una riqualificazione di Scalo, visto che la fascia di rispetto ferroviario tra i vincoli del P.S. riduce l'area destinata a R3 ad una superficie di mq 2.700, tale comunque da consentire un incremento volumetrico di circa mc 500 rispetto all'esistente, chiede che l'area individuata catastalmente con la part. 1 sub 1-2-3, del f. 92, sia inserita nel P.S. con destinazione d'uso ammessa residenziale, commerciale, direzionale, con interventi ammissibili di ristrutturazione urbanistica e/o ristrutturazione ma con una volumetria totale realizzabile pari all'esistente più mc 500, per un totale di mc 14.250.

**Risposta: PARZIALMENTE ACCOLTA**

si prende atto dell'osservazione, e si precisa che la precisazione di interventi ammissibili su un preciso stabile non è pertinente al Piano Strutturale, bensì al regolamento urbanistico. Visto l'obiettivo di riqualificazione, si ritiene di rimandare l'osservazione all'interpretazione della Commissione Consiliare allargata.

Risposta della Commissione Consiliare allargata del 03/04.10.2006: PARZIALMENTE ACCOLTA: la Commissione concorda con l'introdurre in disciplina l'obiettivo di riqualificazione non del singolo fabbricato ma della più vasta zona in cui lo stesso ricade, definendola di degrado urbanistico da recuperare, secondo le modalità che il R.U. valuterà più idonee.

**92**

**UTOE 6**

**MODIFICA AREE BOScate**

**Prot. 17344 del 21.04.2006**

**Giovanni Giacomelli**

**PS**

Proprietario di un appezzamento di terreno agricolo in loc. Poggio Malabarba censito al NCT f. 109 mapp.133, individuato dal P.S. come area boscata pur essendo lo stesso ed i lotti vicini coltivati ad oliveto tuttora in produzione, vista la presenza sul lotto di fabbricato a fini agricoli regolarmente concessionato, dotato di acqua potabile e energia elettrica, osserva che il Piano Strutturale aggiorni il quadro conoscitivo relativamente alla perimetrazione dell'area boscata.

**Risposta**

Tra le norme di salvaguardia della disciplina del Piano Strutturale è fatta salva la possibilità, per le aree boscate e per le aree percorse da incendi, di aggiornare quanto contenuto nel Piano tramite apposite perizie presentate da soggetti pubblici e privati. Prendendo atto dell'osservazione si rimanda l'espressione di parere ai tecnici incaricati della redazione delle indagini agronomiche di supporto al Piano Strutturale. In base alla risposta inviata da parte degli agronomi incaricati delle indagini di supporto al P.S., allegato "C" alla relazione del responsabile del procedimento, in seguito a sopralluoghi effettuati, la deperimetrazione della zona da "area boscata" è accoglibile. (osservazione **ACCOLTA**). **(Rif. risposta degli agronomi incaricati allegato "C" alla relazione del responsabile del procedimento – "Espressione sulle osservazioni di natura ambientale pervenute dalla provincia e da privati")**

**93**

**UTOE 5**

**STRUTTURA PER IL CULTO**

**Prot. 16293 del 12.04.2006**

**Congregazione dei Testimoni di Geova di Orbetello\_referente Michele Scotto**

**PS**

La congregazione scrivente conta circa 100 persone aderenti e al momento non ha a disposizione spazi per radunarsi. Chiede pertanto che all'interno del corpo della disciplina venga inserita l'ammissibilità di realizzare struttura per il culto inserita nell'Utoe 5, in area di circa mq 1000.

**Risposta:**

si ritiene di rimandare l'osservazione all'interpretazione della Commissione Consiliare allargata.  
Risposta della Commissione Consiliare allargata del 03/04.10.2006: **PARZIALMENTE ACCOLTA**: la Commissione concorda con l'introdurre in disciplina l'obiettivo di dotare la città di servizi per il culto nel rispetto delle varie religioni, non specificando l'Utoe, rimandando al R.U. la valutazione del tipo di intervento.

**94 (vedere anche oss.95)****UTOE 5****NUOVA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA****Prot. 17129 del 19.04.2006****Galeazzi Mauro****PS**

Lo scrivente richiede che il Piano Strutturale preveda l'ammissibilità di una nuova media struttura di vendita di tipo alimentare, integrata in una struttura commerciale già esistente (immobile sito in Orbetello – Via Aurelia Km 145,5, identificato con particelle 77-81).

**Risposta:**

Sull'inserimento di una nuova media struttura di vendita ulteriore a quelle previste dalla disciplina del P.S., si ritiene di rimandare l'osservazione all'interpretazione della Commissione Consiliare allargata.

Risposta della Commissione Consiliare allargata del 03/04.10.2006: **RESPINTA**, in quanto non in linea con quanto previsto dal P.S.

**95 (vedere anche oss.94)****UTOE 5****NUOVA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA****Prot. 17126 del 19.04.2006****Galeazzi Mauro****PS**

Lo scrivente richiede che il Piano Strutturale preveda l'ammissibilità di una nuova media struttura di vendita di tipo alimentare su terreno di sua proprietà sito in Orbetello – Via Aurelia loc. Quattro Strade identificato al f. 39 pp. 501, 460, 502, 462, 463), ricadente nel PRG vigente in zona D4 e inserito all'interno di Piano Attuativo di lottizzazione approvato con Del.C.C. 06/06 con i lotti 1 e 2.

**Risposta:**

Sull'inserimento di una nuova media struttura di vendita ulteriore a quelle previste dalla disciplina del P.S., si ritiene di rimandare l'osservazione all'interpretazione della Commissione Consiliare allargata.

Risposta della Commissione Consiliare allargata del 03/04.10.2006: **RESPINTA**, in quanto non in linea con quanto previsto dal P.S.

**96 (vedere anche oss.76)****UTOE 4**

**INTERVENTI PATANELLA****Prot. 16695 del 14.04.2006****Comitato di gestione ATC GR 8 – sede Manciano****RU**

Vista l'UTOE 4 e gli obiettivi espressi in disciplina di tutela ed utilizzo dell'ecosistema lagunare, dove però sono ammessi interventi diretti alla realizzazione di piste ciclabili, aree di sosta, riqualificazione degli ambiti urbani, adeguamenti delle strutture ricettive..., visto che all'interno dell'UTOE ricadono anche i terreni compresi tra la ferrovia e la laguna di ponente, per i quali non si dice nulla sulla possibilità di intervenire sui lotti agricoli, l'osservazione chiarisce che la zona è ricca di appezzamenti di terreno agricolo per i quali è necessario prevedere interventi e l'ammissibilità di annessi per il ricovero attrezzi e animali. L'osservazione ricorda inoltre che l'area è interessata dall'attività venatoria, cultura radicata nella popolazione. Si chiedono quindi la previsione di interventi quali la realizzazione di annessi per attrezzi o ricovero animali per l'attività agricola, oltre alla realizzazione di strutture destinate alla custodia di cani da caccia ed anatre da richiamo per l'attività venatoria.

**Risposta: RESPINTA**

In riferimento a quanto richiesto, si precisa che l'osservazione non è pertinente, in quanto gli interventi specifici ammissibili, coerentemente con i criteri statuari del P.S., saranno comunque affrontati con il R.U. Si approfondisce comunque chiarendo che la disciplina del P.S. fa salva la recente variante per le zone agricole che ha già predisposto le analisi e gli studi finalizzati ad individuare le aree dove era ammissibile realizzare strutture per il ricovero attrezzi. La zona che si affaccia sulla laguna di ponente è particolarmente vincolata e sottoposta a tutela dal P.S. e tutti gli interventi ammissibili nell'UTOE 4 dovranno comunque essere specificati dal R.U. che terrà conto di tutte le regole statuarie espresse dalla disciplina. Non sembra coerente con gli indirizzi espressi dalla disciplina l'ammissibilità di ulteriori strutture necessarie ad incrementare e/o a consolidare l'attività venatoria.

**97****UTOE 4****MODIFICA DESTINAZIONE PRG VIGENTE****Prot. 16425 del 13.04.2006****Lacchini Romano, Daneo Elena, Maiorino Gerardo, Vistoli Luigi, Trillocco Anna****RU**

Gli scriventi, a nome di tutti i proprietari dei terreni posti in S.Liberata censiti al NCT f. 86 pp. 45,248,256,353,50,39, inseriti all'interno dell'Utoe 4 del P.S., visti gli obiettivi del suddetto strumento urbanistico che prevede la riqualificazione degli ambiti urbani, osservano che per la zona oggetto di richiesta attualmente il PRG individua la maggiorparte delle aree in zona B2 e qualche porzione in zona F4. Quest'ultima destinazione di zona non ha trovato riscontro e attuazione nella fascia in esame, ed ha al contrario penalizzato alcuni proprietari che nel vecchio PRG vedevano la zona come B di completamento. Visti gli obiettivi espressi per l'Utoe 4, di riqualificazione degli ambiti urbani in conseguenza dell'estremo disordine del tessuto edificato presente, visto che il vigente PRG non consente di intervenire opportunamente per riorganizzare il tessuto edilizio esistente, frastagliato e disomogeneo, si chiede una variante al PRG, in linea con il PS, che consenta nell'immediato la riqualificazione dell'area, eliminando le zone F4 e attribuendo una destinazione omogenea all'area come zona B2. Si propone in dettaglio la destinazione urbanistica B2.2, con If 0,2 e h max 6,5, ammettendo l'accorpamento delle volumetrie per l'eliminazione dei corpi accessori.

**Risposta: NON PERTINENTE**

la richiesta di variante urbanistica ad hoc non è pertinente in fase di osservazioni al Piano Strutturale. Premesso quanto sopra, si chiarisce che sarà il Regolamento Urbanistico ad effettuare la ricognizione del patrimonio edilizio esistente in Giannella e stabilirà, in linea con gli obiettivi del Piano Strutturale e con le condizioni statutarie dettate dalla disciplina, gli interventi ammessi, la modalità degli stessi e le aree dove sarà ammissibile la saturazione edilizia.

Per quanto relativo alla destinazione di PRG F4, si fa presente che la disciplina attuale vigente per la zona in questione non è più quella di zona F4 - area destinata alla balneazione -, bensì “area da sottoporre a tutela”, come da “Piano di Utilizzo del demanio marittimo ed aree retrostanti”, approvato con Del.C.C. n. 39 del 26.04.2006. Il Piano suddetto, infatti, riporta all’art. 3 delle NTA: *“La presente variante sostituisce le individuazioni delle zone F4 vigenti e abroga l’art. 126 delle NTA vigenti.....Laddove la presente variante non individui e norme puntualmente le aree e i manufatti esistenti e di nuova previsione destinati alle attività turistiche legate all’utilizzo della costa, tali zone sono soggette alla disciplina della presente variante per le aree di tutela di cui l’art.6.*

*Art. 6.....Area da sottoporre a tutela assoluta: Con la suddetta previsione, si intende eliminare tutte quelle azioni antropiche rilevanti in modo da controllarne gli effetti, diretti ed indotti, quali il degrado idrogeologico e l’alterazione dei valori ambientali, con conseguente dequalificazione dell’offerta turistica, il degrado degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, paesaggistiche e storiche e il degrado vegetazionale. A tal fine l’Amministrazione Comunale perseguirà la tutela assoluta di dette aree, non rilasciando nuove concessioni demaniali, non procedendo al rinnovo di quelle esistenti né al rilascio di atti autorizzativi anche per occupazioni temporanee.....”*

**98**

**UTOE 6**

**MODIFICA AREE BOSCADE**

**Prot. 14516 del 30.03.2006**

**Golf Argentario**

**PS**

Richiamando la perizia giurata presentata al Comune di Orbetello in data 23.08.2006, protocollata con n. 31924 del 24.08.2006, ai fini della modifica del quadro conoscitivo Piano Strutturale, si ritiene che la stessa contenga elementi tali da consentire la modifica dello stesso.

**Risposta: ACCOLTA**

In riferimento a quanto richiesto, si ritiene che l’Ufficio prenderà atto della perizia giurata e effettuerà le eventuali modifiche.

**99**

**UTOE 1**

**ZONA PER RIMESSAGGIO IMBARCAZIONI**

**Prot. 13889 del 27.03.2006**

**Niccolini Vitaliana , Ciprani Vincenzo**

**PS e RU**

La scrivente, proprietaria di azienda agricola loc. Strada Provinciale di Talamone Est n. 58, contestualmente al figlio affittuario della stessa, chiedono il Piano Strutturale ammetta nell’area oggi occupata dall’azienda (terreni e fabbricati) attività di rimessaggio imbarcazioni (rimessaggio nautico in genere), roulottes. L’area è censita al catasto fabbricati f. 10 p.98 e comprende fabbricati di cui si allegano destinazioni d’uso agricole e volumi. La richiesta è motivata dalla necessità di abbandonare l’attività agricola di allevamento zootecnico, non più remunerativa. La particolare posizione si presta alla destinazione richiesta, vista la vicinanza della Strada Provinciale Talamone n. 1, da cui si ha un accesso agevole anche per i mezzi pesanti, la vicinanza di località turistiche tra cui Talamone, la contiguità con l’Hotel le Querciolaie e le caratteristiche dei fabbricati che già dispongono delle dimensioni e altezze necessarie per una semplice conversione d’uso.

Gli obiettivi di sviluppo del Porto di Talamone espressi dal Piano Strutturale rafforzano le motivazioni dell'osservazione. La proprietà avrebbe cura di minimizzare l'impatto paesaggistico delle opere schermato i fabbricati e le aree di sosta temporanea. Il rimessaggio sarebbe totalmente all'interno di strutture coperte, mentre la sosta all'esterno sarà solo temporanea e legata all'organizzazione degli spazi e avverrebbe nelle strutture scoperte già presenti quali trincee per stoccaggio foraggi e letamaia.

**Risposta: RESPINTA**

Si prende atto della proposta e si chiarisce che l'Utoe1, all'interno della quale ricade la zona di cui in esame, prevede tra gli obiettivi di Piano Strutturale: *“sviluppo dell'area artigianale di servizio, compatibilmente con i limiti e le condizioni ambientali, con destinazioni artigianali, rimessaggio, cantieristica leggera a supporto delle attività portuali per quanto non localizzabile a Talamone, commerciali;”*...l'articolo cita anche: *“Artigianato e industria: Completamento e crescita della zona artigianale e industriale esistente, anche per allocazione di servizi e cantieristica al porto. Sono ammessi incrementi tramite ristrutturazione edilizia e urbanistica, che saranno normati dal Regolamento urbanistico. E' ammessa la realizzazione di superfici coperte fino a 10.000 mq.”*

La zona proprietà dello scrivente risulta però distante rispetto all'esistente zona artigianale commerciale, precisamente all'interno del sottosistema territoriale SST\_A territorio prevalentemente non urbanizzato con connotazioni rurali consolidato dall'utilizzo agricolo, poco compatibile con un'attività di rimessaggio, pertanto in contrasto con lo Statuto del P.S.

Si ritiene comunque di rimandare l'osservazione all'interpretazione della Commissione Consiliare allargata.

RISPOSTA della Commissione Consiliare allargata del 03/04.10.2006: **RESPINTA**, in quanto non in linea con lo Statuto del P.S.

**100**

**UTOE 5**

**ELIMINAZIONE VDA**

**Prot. 13441 del 23.03.2006**

**Carlo Casini**

**RU**

Proprietario dell'immobile attualmente classificato come VDA dal PRG vigente, ricadente in zona E7.2, censito al NCEU al f. 90 p. 134, sub 4-5-6, composto da due piani fuori terra e distinto in tre unità immobiliari, chiede che il fabbricato venga escluso da tale categoria in quanto non sussistono più le caratteristiche per definirlo tale.

A tal fine si allegano descrizione dell'immobile, dati storici che ne accertano modifiche sostanziali già avvenute e documentazione fotografica storica e attuale.

**Risposta: NON PERTINENTE**

Si prende atto dell'osservazione ma si chiarisce che la ricognizione del patrimonio edilizio esistente, in base alla quale sarà possibile la correzione e l'eventuale eliminazione di simbologia attribuita a fabbricati non più di valore, sarà pertinenza di Regolamento Urbanistico.

**101**

**VARIE**

**Prot. 21662 del 24.05.2006**

**Regione Toscana \_ direzione Generale delle politiche territoriali e ambientali**

1. viabilità e infrastrutture

nell'elaborato QC 17 viabilità e infrastrutture sono state riportate informazioni relative sia alla situazione della viabilità esistente sia di progetto, che è invece a riferirsi a strategie di sviluppo. Occorre inoltre evidenziare la classificazione stradale ai sensi del PIT. In relazione alle infrastrutture stradali e al Corridoio Tirrenico si ricorda che il Piano della Mobilità e Logistica (approvato con DCR 63/04) individua il suo completamento attraverso l'adeguamento a tipologia

stradale da Rosignano a Civitavecchia, al fine di definire un corridoio infrastrutturale per salvaguardare le sue prestazioni principali, divenute invariabili strutturali del PIT, e gli ambiti territoriali necessari ad individuare alla realizzazione del corridoio infrastrutturale. Il P.S. dovrà prendere atto che in data 31.03.2006 la Commissione VIA ha espresso parere di compatibilità ambientale positivo sul progetto di tracciato costiero. Copia del verbale verrà trasmesso appena disponibile.

Per la sistemazione della viabilità dell'abitato di Albinia si può fare riferimento agli incontri tra RFI, Anas, Regione, Provincia di Grosseto e Comune di Orbetello in base ai quali Anas ha predisposto un progetto di lavori di adeguamento allo svincolo di Albinia e della viabilità accessoria (con eliminazione del passaggio a livello interno dell'abitato). Il progetto è in corso di VIA di ordine provinciale e l'Anas dovrà attivare i procedimenti di intesa Stato Regione ex art. 81 DPR 616/77. L'Anas sta predisponendo la progettazione definitiva sulla base di quanto emerso dalla riunione del 28.04.2004 (verbale allegato) e la previsione urbanistica dovrà uniformarsi a suddetta progettazione. Una volta realizzata la variante alla SRT 74, questa sarà classificata a regionale con la seguente declassificazione dell'attuale strada interna ad Albinia.

#### 2. territorio rurale e patrimonio vegetazionale

Si rileva l'opportunità di approfondire alcuni aspetti relativi alla disciplina del territorio rurale in riferimento agli elaborati di quadro conoscitivo e statuto. In particolare, al fine di evidenziare le potenzialità agricole/produktivie basate sulle singole peculiarità e vocazioni del territorio, occorre definire criteri e parametri d'uso di indirizzo per il RU prendendo a riferimento gli ambiti articolati in base alla caratterizzazione economico-agraria (tav QC 29) ed al sottosistema territoriale SST\_A assimilato al territorio con esclusiva funzione agricola

#### 3. Rifiuti e bonifiche

Nel documento di valutazione allegato al PS è stata stimata la quantità di RSU che deriverebbero dalla realizzazione dei nuovi interventi residenziali: occorre evidenziare in norma specifiche condizioni alla trasformabilità dell'interno delle singole UTOE che garantiscano la funzionalità del servizio di smaltimento in accordo con la programmazione AATO rifiuti

#### 4. Risorsa idrica

Nel documento di valutazione allegato al PS è stato stimato l'aumento di fabbisogno idrico e dell'afflusso in fognatura derivante dall'aumento di carico urbanistico: occorre evidenziare in norma specifiche condizioni alla trasformabilità dell'interno delle singole UTOE che garantiscano la funzionalità del servizio in accordo con la programmazione AATO 6 Ombrone e con l'acquedotto del Fiora. In base a quanto disposto dal "Piano di tutela delle acque", approvato con DCR 6 del 25.01.05, il Comune deve richiedere in fase di adozione il parere alle Autorità d'Ambito territoriale Ottimale di cui alla LR 81 del 21.07.95, in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui da depurare e del fabbisogno idropotabile.

#### 5. Aree protette LR 49/95\_SIR

Visto che il Comune è interessato da numerosi SIR occorre redigere apposito elaborato sulla valutazione di incidenza di cui alla LR56/00 art. 15

#### 6. Paesaggio e beni culturali

Occorre evidenziare in modo più approfondito nello Statuto del territorio i contesti urbanistici di pregio, le risorse agroambientali e gli assetti vegetazionali connotanti vaste aree situate in adiacenza ad ambiti già urbanizzati. Tali contesti, a prescindere dal perimetro dei vincoli, sono importanti al fine del contenimento del sistema insediativo esistente ed al corretto inserimento di nuovi interventi, con particolare riferimento alle aree non urbanizzate dell'istmo centrale di Orbetello prospiciente le due Lagune, al Tombolo della Giannella, alle zone costiere intorno a Talamone e alle aree non urbanizzate intorno a Osa e Albegna. In particolare:

statuto: nei contenuti dello Statuto non è prevista una disciplina di tutela di vaste aree libere comprese nell'Utoe 5, caratterizzate da elevato pregio paesaggistico ed ecologico anche in funzione dei numerosi punti di vista dai quali quelle bellezze appaiono come quadri naturali (fascia costiera ai limiti della Laguna, centro Orbetello, Tomboli). Tra gli obiettivi definiti dalla disciplina vi sono

salvaguardia e valorizzazione dell'integrità delle aree libere, ma a tali obiettivi non corrispondono azioni specifiche. La salvaguardia ed il ripristino del ruolo paesaggistico ed ambientale di tali aree dovrebbero rientrare nello statuto come invarianti strutturali.

Patrimonio edilizio esistente di valore:

visto che il censimento e la schedatura degli edifici e dei beni è affidata al RU, sarebbe opportuno che fino all'approvazione gli edifici caratteristici di valore, individuati come invarianti strutturali dal P.S., fossero sottoposti a specifiche norme di salvaguardia.

Strategie:

per garantire la sostenibilità di un'offerta turistico-ricettiva specializzata (rurale entroterra, balneare talamone...), soprattutto rispetto ai valori ambientali di alcune zone (tombolo di Giannella, zone costiere di Talamone, aree non urbanizzate intorno a Osa e Albegna), il PS dovrebbe dare disposizioni al RU per la definizione di limiti dimensionali, caratteri tipologici e criteri di inserimento ambientale e paesaggistici degli interventi ammessi. L'osservazione riporta i criteri che il RU dovrà definire in relazione agli interventi:

*-cambio di destinazione d'uso e ampliamenti del PEE per un'offerta ricettiva legata alla fruizione delle risorse naturalistiche e rurali nelle Utoe 1-2-4-6*

*-attività ricettive e di servizio ricavate tramite recupero o nuovo impianto connesse al tempo libero e alle pratiche sportive nelle utoe 1-2-4-6*

*-interventi fino alla ristrutturazione urbanistica e alla sostituzione edilizia per lo sviluppo delle attività ricettive esistenti legate alla Via Aurelia,*

*-nuove strutture legate al turismo termale e alla presenza delle attività golfistiche (realizzazione di club-house) nell'Utoe 1*

*-offerta ricettiva di tipo campeggistico nell'Utoe2 per la quale si confermano le previsioni della vigente variante della quale per altro non sono specificati contributi e dimensionamento*

*-attrezzature a servizio del parco fluviale nell'Utoe2 per le quali sarebbe opportuno specificare il dimensionamento*

*attività sportive pertinenziali nelle aziende agricole legate alle attività turistiche nell'Utoe3*

*miglioramento delle strutture per la balneazione esistenti e incremento dell'offerta turistico-ricettiva con dotazione di servizi aggiuntivi nell'Utoe 4 Tombolo di Giannella*

## 7. sistemi e sottosistemi territoriali

i sistemi funzionali, insieme a quelli territoriali, costituiscono parte integrante dello Statuto del territorio, pertanto si suggerisce di riferire alla parte strategica solo gli elementi di Piano che attengono la progettazione di nuovi interventi.

## 8. Valutazione effetti ambientali e quantità massime sostenibili

Poiché le quantità massime ammissibili sono legate alla sostenibilità ambientale, si richiede che vengano ulteriormente esplicitate le verifiche effettuate tenendo conto del dimensionamento derivante dall'incremento del carico insediativo (recupero-completamento e nuova occupazione di suolo). Si suggerisce di redigere apposite tabelle ove siano esplicitate le funzioni ammesse all'interno dell'Utoe, distinte tra destinazioni d'uso residenziali, produttive, commerciali/direzionali, turistico/ricettive, infrastrutturali e di servizi. Per ogni destinazione devono essere esplicitate le quantità (slp per produttivo-commerciale, alloggi ed abitanti per residenza, posti letto con indice volumetrico per turistico) determinando il carico insediativo complessivo da verificare rispetto alle prestazioni delle risorse, servizi e infrastrutture.

Occorre precisare le quantità previste dal vigente PRG non attuate che si intendono riconfermare anche ai fini della definizione delle salvaguardie e degli interventi consentiti dal PRG vigente fino al RU.

Occorre integrare la disciplina relativa ai sistemi e sottosistemi territoriali definendo i criteri per l'utilizzazione delle risorse essenziali e i livelli minimi prestazionali per ciascun sistema.

Per la variante dei campeggi e di Neghelli si rileva l'opportunità che venga definita apposita disciplina di PS contenente gli elementi dimensionali e strutturali tenendo conto dei pareri e contributi di Regione e Provincia nei relativi procedimenti ai fini dell'ammissibilità degli interventi in regime di salvaguardia.

## **Risposta: PARZIALMENTE ACCOLTA**

### 1. viabilità e infrastrutture

#### **ACCOLTA**

In riferimento all'elaborato QC 17 viabilità e infrastrutture contenente informazioni relative sia alla situazione della viabilità esistente sia di progetto, che è invece a riferirsi a strategie di sviluppo, SI ACCOGLIE L'OSSERVAZIONE e si scinde il tematismo, realizzando la tavola 17a relativa alla viabilità esistente e la tavola 17b per la viabilità di progetto. La ex tav. 17a sarà rinominata tav 17bis e resterà relativa alle criticità funzionali.

Si approfondisce sulla tavola la classificazione stradale ai sensi del PIT.

Relativamente al Corridoio Tirrenico e alla presa d'atto da parte del P.S. che in data 31.03.2006 la Commissione VIA ha espresso parere di compatibilità ambientale positivo sul progetto di tracciato costiero, SI ACCOGLIE L'OSSERVAZIONE e si fa riferimento a quanto sopra sia in disciplina (capo III art. 13 "sistemi infrastrutturali") sia in cartografia in legenda.

SI CONCORDA E SI ACCOGLIE L'OSSERVAZIONE sul far riferimento in relazione, per la sistemazione della viabilità dell'abitato di Albinia, agli incontri tra RFI, Anas, Regione, Provincia di Grosseto e Comune di Orbetello in base ai quali Anas ha predisposto un progetto di lavori di adeguamento allo svincolo di Albinia e della viabilità accessoria (con eliminazione del passaggio a livello interno dell'abitato). Per quanto relativo all'individuazione su cartografia del tracciato della progettazione definitiva realizzato dall'Anas, si precisa che era già stato riportato sulla tav 17. SI ACCOGLIE COMUNQUE L'OSSERVAZIONE e si approfondisce in dettaglio il progetto definitivo nella tavola 17b.

Si concorda con l'osservazione sulla specifica delle classificazioni citate nel verbale allegato dei suddetti incontri e nella cartografia dove saranno evidenziate le strategie di sviluppo delle strade verranno evidenziate la classificazione della SRT 74 a regionale e la seguente declassificazione dell'attuale strada interna ad Albinia.

### 2. territorio rurale e patrimonio vegetazionale

#### **ACCOLTA**

Sull'opportunità di approfondire alcuni aspetti relativi alla disciplina del territorio rurale, al fine di evidenziare le potenzialità agricolo/produttive basate sulle singole peculiarità e vocazioni del territorio, definendo criteri e parametri d'uso di indirizzo per il RU prendendo a riferimento gli ambiti articolati in base alla caratterizzazione economico-agraria (tav QC 29) ed al sottosistema territoriale SST\_A assimilato al territorio con esclusiva funzione agricola, si ritiene che condizioni di tutela siano riportate al titolo II - art. 10 della Disciplina del PS "Sistemi e Sottosistemi Territoriali": per ogni sottosistema, ad esempio per quello prevalentemente non urbanizzato con connotazioni ambientali e paesaggistiche – SST-AP, sono precisate la considerazione a prevalente funzione agricola, la priorità attribuita ai valori ambientali, naturalistici e paesaggistici, le azioni ammissibili, comunque soggette a valutazione di compatibilità, mentre per quello con connotazioni rurali consolidate dall'utilizzo agricolo (SST\_A), assimilato a territorio rurale ad esclusiva funzione agricola, sono stabiliti obiettivi legati allo sviluppo socio-economico quali la promozione delle attività agricole e integrative.... Sono stabiliti obiettivi strategici assunti a statuto del territorio (capo II art. 9). Criteri relativi al territorio rurale, più dettagliatamente citati, che "...saranno disciplinati dal Regolamento Urbanistico" al paragrafo relativo alla filiera delle attività agricole, nell'art. 11. Ulteriori criteri sono riportati all'art.13 "Criteri per l'utilizzo delle risorse del territorio", in particolar modo al punto "Sistema Insediativo non urbanizzato".

Si ritiene comunque, come richiesto, di integrare in parte la disciplina approfondendo criteri e parametri d'uso di indirizzo per il RU, in particolare all'art. 10 in riferimento ai paragrafi relativi al SST-AP e SST-A, e all'art. 11 "sistemi e sottosistemi funzionali", relativamente al paragrafo "SSF-P-A La filiera delle attività agricole", anche accogliendo simile osservazione della Provincia di Grosseto

### 3. Rifiuti e bonifiche

**RESPINTA** in quanto si ritiene che quanto richiesto sia già contenuto nel piano

In funzione della quantità di RSU che deriverebbero dalla realizzazione dei nuovi interventi residenziali, si evidenzia che in norma sono già presenti specifiche condizioni alla trasformabilità, quali condizioni generali per l'intero territorio, come evidente all'art. 13 della disciplina "Criteri per l'utilizzo delle risorse del territorio", alla voce "prescrizioni", nel caso specifico in relazione a "servizi di igiene urbana". Le condizioni di trasformabilità contenute nella disciplina implicano il rispetto della Legge 1/05 e il raffronto con i vari Enti competenti, rimandando al RU ulteriori verifiche visto che maggiori dati e informazioni saranno elaborate con tale strumento. Si riporta parte dell'art. 6 della disciplina: *"Al fine di esplicitare gli obblighi di cui all'art. 3 della Lr. 1/2005 relativamente ai nuovi insediamenti e/o sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, il presente piano assoggetta l'operatività delle azioni a due condizioni, da verificare in riferimento complessivo alla Utoe dove le medesime ricadono:*

*- che esistano o siano contestualmente realizzate le infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio, sommariamente definite nella normativa in riferimento alle specifiche Utoe, ciò anche al fine di definire nel Regolamento urbanistico eventuali necessarie opere di mitigazione;*

*- che siano garantiti i seguenti servizi, per i quali occorre definire dei bilanci prestazionali secondo quanto definito dal presente articolo:*

- l'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque;*
- la difesa del suolo;*
- la gestione dei rifiuti solidi;*
- la disponibilità dell'energia;*
- i sistemi di mobilità*
- il sistema del verde urbano.*

*Il Regolamento urbanistico disporrà l'obbligo di acquisizione di specifiche certificazioni da parte degli enti gestori dei servizi nel caso di previsione di nuovi insediamenti o trasformazioni urbanistiche incidenti sulle risorse."*

All'interno dell'art. 6 – "bilancio ambientale locale" – ulteriori riferimenti al punto e) "sistema rifiuti" relativamente agli indicatori

### 4. Risorsa idrica

#### **ACCOLTA**

Relativamente all'aumento di fabbisogno idrico e dell'afflusso in fognatura derivante dall'aumento di carico urbanistico e alla necessità di evidenziare in norma specifiche condizioni alla trasformabilità all'interno delle UTOE che garantiscano la funzionalità del servizio in accordo con la programmazione AATO 6 Ombrone e con l'acquedotto del Fiora, si ritiene che ogni Utoe già contenga condizioni alla trasformabilità. Nell'art. 6 della disciplina "Bilancio Ambientale Locale" si specifica che le azioni ammissibili ai sensi del piano strutturale da rendersi operative mediante atti di governo del territorio sono soggette a valutazione operativa secondo i criteri contenuti nella disciplina stessa e nella relazione sulle attività di valutazione: pertanto ai sensi di cui all'art. 3 della LRT 1/05 relativamente ai nuovi insediamenti e/o sostituzione dei tessuti insediativi esistenti l'operatività delle azioni è assoggettata a condizioni da verificare, relativamente alla dotazione di urbanizzazioni e servizi (approvvigionamento idrico, energetico, gestione di rifiuti ecc..) e delle infrastrutture per la tutela delle risorse essenziali del territorio). Il medesimo articolo cita inoltre : *"Il Regolamento urbanistico disporrà l'obbligo di acquisizione di specifiche certificazioni da parte degli enti gestori dei servizi nel caso di previsione di nuovi insediamenti o trasformazioni urbanistiche incidenti sulle risorse.*

*Ai sensi della presente Disciplina il Regolamento Urbanistico, i piani di settore, i Piani Attuativi, i progetti e gli interventi pubblici e privati debbono conformarsi alla sostenibilità delle risorse essenziali presenti nel territorio comunale, non debbono ridurre le risorse o danneggiarle in modo irreversibile.*

*Sono soggetti a valutazione gli interventi dettati dagli strumenti operativi che riguardino nuovi insediamenti e le infrastrutture esterne agli abitati."*

Nell'art. 17, alla voce "rete dei servizi, legati alla tutela delle risorse" e, soprattutto, "limiti e regole di attuazione". L'art. 13, inoltre, "Criteri per l'utilizzo delle risorse del territorio", nel caso specifico in relazione a "rete di approvvigionamento idrico" e "rete fognante" detta ulteriori "prescrizioni" generali per tutto il territorio: "I fabbisogni idropotabili, di smaltimento liquami, di raccolta rifiuti...devono risultare compatibili con le reti tecnologiche e gli impianti esistenti o di cui è programmata la realizzazione. A tal fine dovrà essere richiesta attestazione ai soggetti

competenti delle disponibilità e di adeguatezza delle risorse”.. Si ricorda inoltre che all’art. 12 la qualità/quantità della risorsa idrica è assunta a statuto in quanto invariante strutturale. L’art. 19 “Criteri di compatibilità” cita: “...interventi sono soggetti alle seguenti regole, che il Regolamento Urbanistico dovrà far proprie e rendere operative, anche specificando regole di dettaglio per unità territoriale organica elementare e per ambiti interni alle stesse: .....

- il fabbisogno idropotabile conseguente agli interventi deve risultare compatibile con l'erogazione in atto o migliorata preventivamente;
- il fabbisogno di smaltimento liquami conseguente agli interventi deve risultare soddisfatto dalla rete fognaria e dagli impianti esistenti o migliorati preventivamente;.....”

Si ritiene comunque di approfondire la disciplina, rispetto a quanto già specificato all’art. 6 “Bilancio Ambientale Locale” relativamente alla sopra citata acquisizione di certificazioni da parte degli Enti, in funzione dei contributi forniti dagli Enti competenti – AATO e Acquedotto del Fiora e si integra l’art.13, voce “prescrizioni”.

Sulla necessità di richiedere un parere agli Enti AATO 6 Ombrone e Acquedotto del Fiora, si precisa che in fase di richiesta contributi in seguito all’Atto di Avvio al Piano Strutturale, gli elaborati del P.S. erano stati inviati a entrambi gli Enti.

Risposta da parte dell’Autorità Ambito territoriale Ottimale\_ AATO 6 Ombrone è pervenuta al Comune di Orbetello in data 08.09.2005, protocollo n. 33703 del 08.09.2005. Con questa si richiedeva di continuare a confrontarsi con l’AATO e con l’Acquedotto del Fiora per ogni intervento previsto dal P.S., affinché le programmazioni di quest’ultimo procedano di pari passo con quelle temporali di investimento del Piano d’Ambito, soluzione tra l’altro in pieno accordo con la volontà del Comune.

L’Amministrazione ha preso atto del contributo, come riportato nella relazione del responsabile del procedimento del P.S. e in “relazione”, quest’ultimo elaborato costitutivo del Piano. In seguito all’adozione del P.S. nuovamente sono stati inviati ai due Enti CD consententi gli elaborati costitutivi del Piano Strutturale, al fine di esprimere i pareri di competenza.

Il Piano Strutturale contiene inoltre indicazioni sull’utilizzo della risorsa al fine di limitare l’uso improprio della stessa , come si deduce dal capitolo 8 “Idrogeologia” della relazione “indagini geologico-tecniche di supporto”.

#### 5. Aree protette LR 49/95\_SIR

**RESPINTA** chiarendo che quanto relativo al livello di piano strutturale per tale tema è già allegato al piano

Relativamente alla presenza di numerosi SIR e alla necessità di redigere apposito elaborato sulla valutazione di incidenza di cui alla LR56/00 art. 15, si concorda con la Regione ma si chiarisce, come già espresso in fase di risposta ai contributi all’Atto di Avvio del P.S., che l’elaborato richiesto, per il quale è già stato affidato incarico, sarà predisposto in fase di redazione del Regolamento Urbanistico che individuerà le localizzazioni e l’effettiva entità degli interventi. Si premette inoltre che i criteri a cui dovrà attenersi il Regolamento Urbanistico relativamente all’individuazione degli interventi sono già specificati nello Statuto del P.S., che pertanto recepisce la tutela dei SIR e la normativa di riferimento. Si aggiunge inoltre che il Piano Strutturale è già provvisto in fase attuale di apposito allegato “approfondimenti naturalistici ed ecologici” che costituiscono valutazione a livello di Piano Strutturale.

#### 6. Paesaggio e beni culturali

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

Sulla necessità di evidenziare in modo più approfondito nello Statuto del territorio i contesti urbanistici di pregio, le risorse agroambientali e gli assetti vegetazionali connotanti vaste aree situate in adiacenza ad ambiti già urbanizzati, a prescindere dal perimetro dei vincoli, si chiarisce che la scelta di riportare la vincolistica legata ai vari aspetti delle risorse, anche nella tavola Sta 6 delle invarianti strutturali, corrisponde ad un’effettiva coincidenza delle perimetrazioni inserite

rispetto alle aree considerate di particolare pregio. Vengono in effetti perimetrare come invariante le aree indicate nell'osservazione, aree libere adiacenti ad ambiti urbanizzati quali le zone intorno alle due lagune, i Tomboli, le zone costiere intorno a Talamone.

Sull'inserimento all'interno dello statuto di una disciplina di tutela di vaste aree libere comprese nell'Utoe 5, caratterizzate da elevato pregio paesaggistico ed ecologico anche in funzione dei numerosi punti di vista dai quali quelle bellezze appaiono come quadri naturali, e di azioni specifiche per la salvaguardia e la valorizzazione dell'integrità stesse, si concorda pienamente con la volontà di tutela delle stesse, ma si ritiene che la disciplina contenga in altri punti riferimenti e comunque regole statutarie precise che inderogabilmente esprimono quanto richiesto.

All'art. 17 relativamente all'Utoe 5 si riconosce il valore delle aree libere non antropizzate, come evidente nella citazione *“L'ambito territoriale di riferimento è connotato da una parte dal prevalere delle risorse ambientali, naturalistiche o ambientali paesaggistiche, dall'altra, dalla presenza di risorse insediative espresse dal presidio agricolo...”* e si conferma la volontà di salvaguardare le stesse, con specifiche che verranno fornite dal Regolamento Urbanistico.

All'art. 9 si specifica come gli obiettivi strategici fissati per i sistemi e sottosistemi siano essi stessi parte integrante dello statuto e all'interno di ogni sottosistema, nel caso specifico si fa riferimento a quello non urbanizzato, sono indicate le azioni di tutela. All'art. 12 – *invarianti strutturali* – si precisa come sia assegnato valore di invariante strutturale al paesaggio. Pertanto, la salvaguardia ed il ripristino del ruolo paesaggistico ed ambientale di tali aree già ad oggi rientrano nello statuto come invarianti strutturali ai sensi del suddetto art. 12 della disciplina: si riporta di seguito parte della stessa: *“Sono invarianti strutturali:.....per la risorsa Paesaggio:*

**PAESAGGIO**

- aree boscate
- Riserva della Feniglia e della Laguna di Orbetello
- Parco Naturale della Maremma,
- zone umide,
- Duna di Burano, porzione ricadente nel territorio comunale
- S.I.R.
- caratteri distintivi delle U.d.P.
- zone ARPA
- “corridoi biologici” fra le diverse componenti naturali, residui integri di transizione
- “aree ecologicamente degradate”

All'art. 13 - *criteri per l'utilizzo delle risorse del territorio* – si attribuisce al territorio non urbanizzato una valenza identitaria e si dà indirizzo al regolamento Urbanistico di stabilire regole e interventi di mantenimento dell'efficienza ambientale e del paesaggio consolidato. In particolar modo all'art. 14 - *disciplina per la tutela e la valorizzazione del paesaggio* – la disciplina fa riferimento all'allegato 8 nel quale, per ogni Utoe, sono descritte le unità di paesaggio, le caratteristiche ambientali e sono evidenziate le vedute caratteristiche ed i punti di vista di valore da tutelare nel territorio. L'articolo esprime come per la tutela del paesaggio vadano salvaguardati i valori che esso esprime quali manifestazioni identitarie percepibili e l'obiettivo primario sia di mantenere l'identità dei luoghi nella loro diversità e specificità. Tra le aree di rilevante valore sono indicate quelle assoggettate ai vincoli di cui al D.Lgs. 42/04, così come le aree protette, le emergenze del PTC, gli ecosistemi ecc...

Ancora all'art. 15 – *Disposizioni per la tutela dell'ambiente* – si fa espresso riferimento a tutti gli ecosistemi presenti nel territorio comunale e, in rapporto all'allegato 6 al P.S. relativo agli aspetti naturalistici e ambientali – *L'ambiente del territorio di Orbetello* -, si dettano ulteriori forme di tutela o valorizzazione.

Patrimonio edilizio esistente di valore:

Si concorda sul sottoporre fino all'approvazione del PS gli edifici caratteristici di valore, individuati come invarianti strutturali dal P.S., a specifiche norme di salvaguardia, visto che il censimento e la schedatura degli edifici e dei beni è affidata al RU, ma si chiarisce che la disciplina già ad oggi

prevede quanto sopra, come è evidente dalla Tav Sta 6 del PS che individua tra le invarianti “*documenti della cultura - le memorie storiche diffuse nel paesaggio*”, individuando uno ad uno gli edifici caratteristici di valore vincolati e non. Si fa riferimento inoltre all’art. 14 della disciplina “*disciplina per la tutela e la valorizzazione del paesaggio*”, in cui si chiariscono gli interventi non ammessi per le aree e beni di rilevante valore architettonico, documentale, culturale e paesaggistico. Ai sensi delle norme di salvaguardia, comunque, già nel PRG vigente il patrimonio edilizio esistente di valore è tutelato dalle NTA, oltre che, per i beni vincolati, dalla normativa vigente in materia.

#### Strategie:

sull’opportunità che il PS detti ulteriori e più specifiche disposizioni al RU, per garantire la sostenibilità di un’offerta turistico-ricettiva specializzata, per la definizione di limiti dimensionali, caratteri tipologici e criteri di inserimento ambientale e paesaggistici degli interventi ammessi, soprattutto in relazione all’alto valore ambientale di alcune zone, **si accoglie l’osservazione relativamente alla definizione di limiti dimensionali per ogni Utoe** (A tal fine vedere anche la risposta all’osservazione successiva relativa alla valutazione effetti ambientali e quantità massime sostenibili). Si predispongono inoltre schede dettagliate per ogni struttura turistica ricettiva esistente al fine di valutare lo stato attuale, e l’opportunità o meno di eventuali ampliamenti o adeguamenti. Si reputa opportuno affrontare le caratteristiche tipologiche in fase di Regolamento Urbanistico, mentre si ritiene che le regole statutarie espresse nei vari articoli della disciplina relativamente ai diversi aspetti della stessa, assieme alle ulteriori prescrizioni che saranno dettate dal RU, siano sufficienti ad indirizzare criteri di inserimento ambientale e paesaggistico che garantiscano una sostenibilità all’offerta stessa. Si concorda con i criteri che il R.U. dovrà definire per i vari tipi di intervento.

### 7. sistemi e sottosistemi territoriali

#### **ACCOLTA**

sull’opportunità di riferire alla parte strategica solo gli elementi di Piano che attengono la progettazione di nuovi interventi, soprattutto in relazione ai sistemi funzionali che, insieme a quelli territoriali, costituiscono parte integrante dello Statuto del territorio, si ritiene di accogliere l’osservazione e si modifica la tavola Stra1 eliminando gli elementi che non attengono alla strategia, quali mobilità esistente, accessi pubblici esistenti, vie d’acqua già definite, ecc...

### 8. Valutazione effetti ambientali e quantità massime sostenibili

#### **PARZIALMENTE ACCOLTA**

In riferimento alle quantità massime ammissibili e alla richiesta che vengano ulteriormente esplicitate le verifiche effettuate tenendo conto del dimensionamento derivante dall’incremento del carico insediativo (recupero-completamento e nuova occupazione di suolo) redigendo apposite tabelle ove siano esplicitate le funzioni ammesse all’interno dell’Utoe, distinte tra destinazioni d’uso residenziali, produttive, commerciali/direzionali, turistico/ricettive, infrastrutturali e di servizi, per ogni destinazione esplicitando le quantità (slp per produttivo-commerciale, alloggi ed abitanti per residenza, posti letto con indice volumetrico per turistico) determinando il carico insediativo complessivo da verificare rispetto alle prestazioni delle risorse, servizi e infrastrutture, si accoglie l’osservazione e si introduce nel Piano Strutturale apposita tabella con l’indicazione per ogni UTOE e per ogni destinazione consentita di quanto sopra richiesto. (Rif. **SCHEDE DI DIMENSIONAMENTO** – Integrato in seguito alle osservazioni al P.S.)

Si concorda sulla necessità di esplicitare in modo più approfondito le quantità previste dal vigente PRG non attuate che si intendono riconfermare anche ai fini della definizione delle salvaguardie e degli interventi consentiti dal PRG vigente fino al RU, e si inseriscono dati precisi relativi al “PRG non attuato” e “PRG fatto salvo da PS” nella tabella sopra citata. A tal fine viene prodotto un nuovo elaborato “*schede di valutazione della compatibilità degli interventi previsti dal PRG 1995/99*”, in

cui per ogni piano attuativo non attuato dal PRG vigente si valuta l'effettiva incidenza all'interno delle risorse essenziali e delle invarianti strutturali e le conseguente compatibilità, compatibilità condizionata e non compatibilità ai sensi delle condizioni statutarie del Piano Strutturale. (Rif. **SCHEDE DI VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEL PRG 1995/99** – Integrato in seguito alle osservazioni al P.S.)

Relativamente all'integrazione nella disciplina relativa ai sistemi e sottosistemi territoriali di criteri per l'utilizzazione delle risorse essenziali e i livelli minimi prestazionali per ciascun sistema, si ritiene che quanto richiesto sia già contenuto nella disciplina, come di seguito indicato.

All'art. 12 – invarianti strutturali – la disciplina specifica come *“Il Piano Strutturale riconosce come invarianti strutturali le risorse, i beni e le regole relative all'uso individuate nella tavola STA6, nonché i livelli di qualità e le relative prestazioni minime di ogni risorsa, ovvero i benefici ricavabili dalla risorsa stessa nel rispetto dei principi dello sviluppo sostenibile (Lr 1/2005, art. 4).”*e *“Le caratteristiche quantitative o qualitative delle invarianti sono la concretizzazione delle prestazioni che le risorse possono garantire e quindi offrire come beneficio, pertanto esse sono le condizioni per l'ammissibilità delle azioni strategiche e la loro trasformazione in interventi normati dal Regolamento urbanistico.”* Ancora all'articolo medesimo, quando si elencano le invarianti strutturali, si specificano le prestazioni di ogni risorsa che devono essere salvaguardate e conservate ai sensi dell'articolo stesso.

Nel capo III *“condizioni d'uso delle risorse”* art. 13 *“criteri per l'utilizzo delle risorse del territorio*, per ogni risorsa si indicano i criteri per l'utilizzo della stessa.

Relativamente all'opportunità di definire apposita disciplina contenente gli elementi dimensionali e strutturali per la variante dei campeggi e quella relativa al Programma Integrato di Intervento di Neghelli, si fa presente che la prima variante, fatta salva dal presente piano strutturale, è stata approvata Con Del.C.C. n. 9 del 27.02.2002, e integrata con due delibere successive (Del.C.C. n. 44/02 e n. 81/02) tenendo conto di osservazioni, pareri e contributi dei vari Enti. La Variante dei campeggi, con cui è stato possibile dotare tutta l'area delle urbanizzazioni primarie, liberare la pineta dalle unità campeggistiche e trasformare parzialmente le medesime in unità di villaggio turistico, dotando tutta l'area di servizi, parcheggi pubblici e pista ciclabile, è stata ad oggi totalmente attuata, e non è volontà dell'A.C. trasformare ulteriormente tale tipo di offerta ricettiva, per es. in alberghiera o interamente in villaggi turistici. Già nell'allegato 9 al Piano Strutturale adottato *“Approfondimento sulla fascia costiera”*, nella parte relativa ai campeggi, si può comprendere la dotazione attuale di ogni struttura ricettiva, con la capienza attuale in numero di posti complessivi e distinti (piazzole e bungalow), il numero di posti auto, il contesto ambientale .. Si precisano comunque ulteriori dati, relativamente allo stato attuale della capienza complessiva all'interno della UTOE, nella tabella riassuntiva divisa per funzioni. Per comprendere con precisione il numero di abitanti equivalenti e pertanto l'aumento di carico urbanistico che la variante ha comportato, si approfondisce la descrizione della variante stessa in Relazione, all'art. 1 *“Urbanistica Comunale”*, punto b) *“attività del Comune”*, *“VARIANTE AL P.R.G. CAMPEGGI OSA – ALBEGNA” – VIGENTE.*

Per la Variante relativa al Programma Integrato di Intervento di Neghelli, adottata con Del. C.C. n. 27 del 12.04.2006 ed il cui iter è ancora aperto, si precisa che la stessa è coerente con quanto previsto dal Piano Strutturale e recepisce pertanto sia le condizioni statutarie espresse dal Piano stesso, sia obbligatoriamente le indicazioni fornite in fase di osservazioni da parte degli Enti competenti.

Si accoglie comunque l'osservazione inserendo nell'UTOE 5, alla voce d) *“dimensioni massime sostenibili, residenza”* e alla voce e) *prescrizioni e indirizzi per gli atti di governo del territorio*, apposita disciplina contenente specifiche e prescrizioni per la variante.

**102**

**VARIE**

**Prot. 22225 del 25.05.2006**

**Regione Toscana \_Ufficio Regionale per la Tutela dell'Acqua e del Territorio di Grosseto**

Sono evidenziate discrepanze, che dovranno essere motivate, con la cartografia geologica ufficiale della Regione Toscana, con precisione con riferimento alle tavole: 1A (mancata trasposizione di affioramenti di verrucano e di Scaglia toscana, diverso trattamento del contatto tra calcare Cavernoso e Verrucano e fra alluvioni recenti), tav 1B (mancata trasposizione di affioramenti di argille, depositi alluvionali), tav 1C-D (diverso tracciamento del contatto dei depositi alluvionali terrazzati), tav 1F - tav 1H (mancata trasposizione di Depositi). La carta geologica dovrà riportare oltre alle aree di pericolosità ai sensi della DCR 94/85, anche le nuove aree a pericolosità di frana molto elevata ed elevata ai sensi dell'art. 16 del PAI.

La carta della pericolosità idraulica dovrà riportare esclusivamente le aree a pericolosità di cui alla DCR12/00 e quelle ai sensi del PAI (PIME-PIE), nonché quelle ai sensi dell'art. 8 delle norme. Dovrà essere attribuita all'area a sud di Orbetello Scalo almeno la classe 4 ai sensi della DCR12/00. Sull'individuazione delle aree determinate ai sensi degli artt. 8-16 del PAI si dovrà esprimere il Comitato tecnico di Bacino, così come si dovrà esprimere sulla riduzione dell'area PIME zona case Breschi.

**Risposta:**

Si concorda con l'osservazione e si adegua il Piano Strutturale, come da integrazioni nelle disciplina e nelle indagini geologico-tecniche redatte dai geologi incaricati delle stesse, acquisite dal Comune con prot. 53860 del 19.12.2006.

**103**

VARIE

**Prot. 25204 del 02.06.2006**

**Regione Toscana \_Bacino Regionale Ombrone**

Il piano Strutturale non viene considerato adeguato al Piano di assetto Idrogeologico. Occorre riprodurre gli elaborati cartografici relativi alla pericolosità idraulica e geomorfologia ai sensi dell'art. 24 delle NTA delle norme del PAI.

Le aree inondabili dovranno essere perimetrate in coerenza con le pericolosità idrauliche del PAI o sulla base di specifici studi idraulici. Occorre allegare le norme che regolamentano il PS dove saranno richiamati gli articoli delle norme del PAI art. 5 e art. 6, art. 9 per le aree di pertinenza fluviale, artt. 13 e 14.

**Risposta:**

Si concorda con l'osservazione e si adegua il Piano Strutturale, come da integrazioni nelle disciplina e nelle indagini geologico-tecniche redatte dai geologi incaricati delle stesse, acquisite dal Comune con prot. 53860 del 19.12.2006.

**104**

VARIE

**Prot. 28168 del 28.06.2006**

**Giovanni Damiani**

Lo scrivente non fa mai riferimento ad un'"osservazione al Piano Strutturale", ma esprime comunque pareri negativi e polemici relativamente ad una dizione errata del "bombardamento tedesco" anziché americano. Chiarisce che i bombardamenti di Orbetello furono due, avvenuti nel 1944, e furono fatti dagli Americani.

**Risposta:**

Si accoglie la correzione della notizia storica e si modifica la relazione inserendo i giusti riferimenti come sopra espresso.