



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

Consulenti S.I.T.

Funzionari tecnici

Arch. Luca Cherubini

Dott. Stefano Bartalini
Geom. Valerio Buonaccorsi

Arch. Francesca Olivi

Arch. Massimo Sabatino

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

*Responsabile del
Procedimento*

Arch. Elena Lupi

*Garante della
Comunicazione*

Seg. Gen. Angelo Ruggiero

QUADRO CONOSCITIVO

APPROFONDIMENTO TURISTICO-RICETTIVO

tegrata in seguito ad osservazioni pervenute all'Adozione del P.S

***Analisi delle attività
turistico-ricettive***

Allegato 14

Ottobre 2006

UTOE N.1 – TALAMONE E FONTEBLANDA

“Hotel Capo d’Uomo”



Foto n.1



Foto n.2



Foto n.3

Descrizione

Albergo situato subito fuori dal piccolo centro storico di Talamone, che occupa l'estrema propaggine del sistema montuoso dell'Uccellina posto su un basso promontorio roccioso che domina la piccola insenatura a semicerchio del golfo omonimo di fronte alla penisola dell'Argentario.

Oltre ad avere una vista panoramica di notevole impatto paesaggistico ha la possibilità di utilizzare due accessi diretti al mare: uno verso lo stabilimento balneare "Il Bagno delle Donne" ed uno a Cala Regina. E' dotato attualmente di 46 posti letto attuali (dati forniti dal servizio Commercio e Polizia Amministrativa del Comune di Orbetello – aggiornati a Gennaio 2006). Dotato di parcheggio privato.

P.R.G. vigente

Art.93 bis delle N.T.A. di P.R.G. vigente

Zona D8.1a: alberghiere esistenti con possibilità di ampliamento dove gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione edilizia, D1, nei limiti consentiti dalle presenti norme di PRG
- ampliamento con i seguenti parametri:

If = 1,00 mc/mq (max. raddoppio della volumetria esistente)

Hmax = m 9,00

Distanza min. dai confini e dalle strade m 5,00

Vincoli

- Situato in area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell'art.134 e art. 142 comma 1 lett. f) del D.Lgs 42/2004;
- Vincolo Idrogeologico e forestale ai sensi del R.D. 3267/23;
- Ambito di applicazione dell'art.55 del R.D. 30.03.1942 n. 327 "Codice della Navigazione";
- Ambito di applicazione dell'art. 19 del D.Lgs. 8.11.1990 n. 374 (prossimità linea doganale);
- Ambito territoriale di applicazione L.R.T. 65/75 Parco della Maremma (area contigua del parco);
- Aree a pericolosità elevata idraulica e geologica (D.L. 180/98 – convertito dalla L. 267/98: D.C.R. 12/00 – salvaguardie del P.I.T.).

Disciplina P.S.

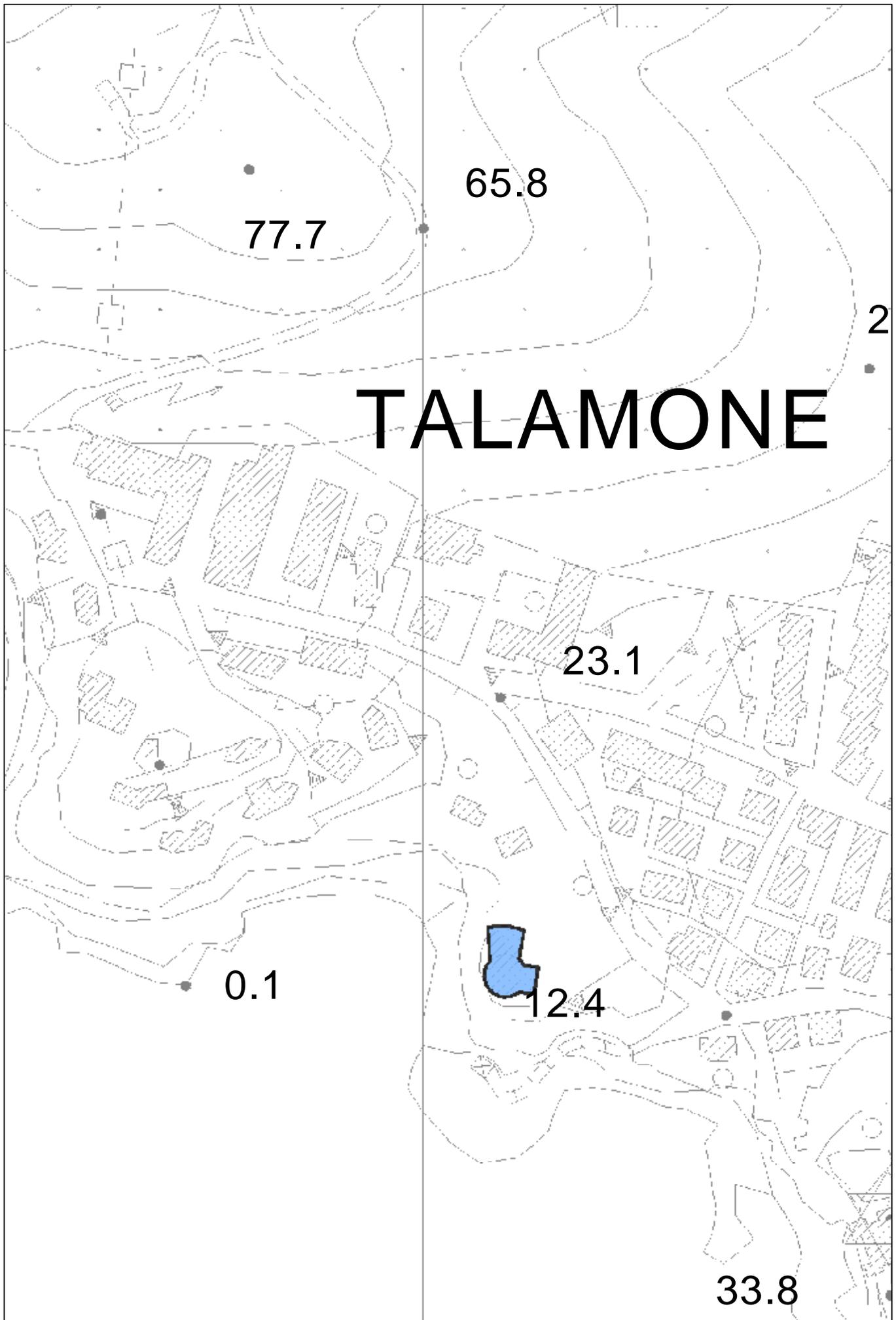
Art. 17 – UTOE n.1

lett. d) – dimensioni massime ammissibili

offerta ricettiva

- conferma degli ampliamenti delle attività esistenti secondo le previsioni del vigente PRG;
- ampliamento e qualificazione delle attività ricettive esistenti nei centri abitati con i seguenti criteri: laddove compatibile con i caratteri orografici, morfologici, storici, e con i limiti e le condizioni dettate dal presente piano, le strutture esistenti al di sotto di 50 posti letto potranno effettuare interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica e di ampliamento, anche creando nuovi corpi di fabbrica, per giungere a 50 posti letto complessivi

L'Ufficio di Piano ha svolto, in proposito, una prima verifica tramite sopralluogo. In tale sede è stata constatata l'esigenza di svolgere ulteriori accertamenti, da effettuarsi durante la redazione del R.U., al fine di quantificare la reale fattibilità di incremento.



UTOE N.1 – TALAMONE E FONTEBLANDA

“Hotel Il Rombino”

Descrizione

Albergo situato nel centro abitato di Fonteblanda lungo la via Aurelia.

E' dotato attualmente di 64 posti letto attuali (dati forniti dal servizio Commercio e Polizia Amministrativa del Comune di Orbetello – aggiornati a Gennaio 2006).

P.R.G. vigente

Art.92 delle N.T.A. di P.R.G. vigente (in realtà D8e1.6 già realizzato quindi già ampliato)

Zona D8.1: alberghiere esistenti dove gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia, D1
- ristrutturazione urbanistica E1

Vincoli

Situato in area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell'art.134

Disciplina P.S.

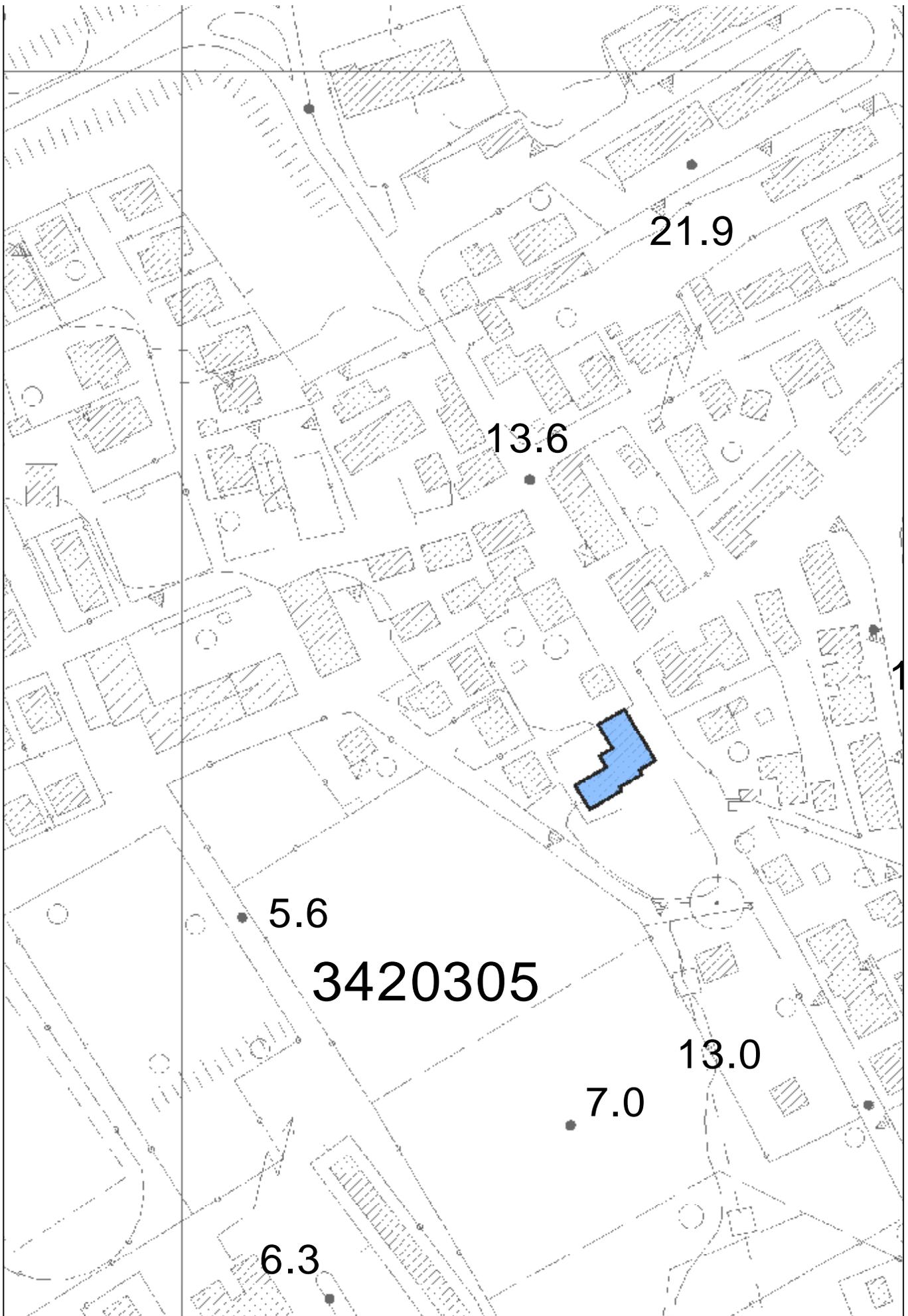
Art. 17 – UTOE n.1

lett. d) – dimensioni massime ammissibili

offerta ricettiva

- conferma degli ampliamenti delle attività esistenti secondo le previsioni del vigente PRG;
- ampliamento e qualificazione delle attività ricettive esistenti nei centri abitati con i seguenti criteri: laddove compatibile con i caratteri orografici, morfologici, storici, e con i limiti e le condizioni dettate dal presente piano, le strutture esistenti al di sotto di 50 posti letto potranno effettuare interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica e di ampliamento, anche creando nuovi corpi di fabbrica, per giungere a 50 posti letto complessivi

L'Ufficio di Piano ha svolto, in proposito, una prima verifica tramite sopralluogo. In tale sede è stata constatata la non ammissibilità dell'ampliamento con l'esigenza di svolgere ulteriori accertamenti, da effettuarsi durante la redazione del R.U.,



21.9

13.6

5.6

3420305

13.0

7.0

6.3

UTOE N.1 – TALAMONE E FONTEBLANDA

“R.T.A. Argentario International Camping”

Descrizione

Attività turistico-ricettiva situata in località “Bagnacci dell’Osa” e riconosciuta come residenza turistico-alberghiera in adiacenza alle terme, fra il fiume Osa e la strada vicinale creata appositamente a servizio delle terme.

E’ dotata attualmente di n.74 unità abitative paragonabili a 384 posti letto (dati forniti dal servizio Commercio e Polizia Amministrativa del Comune di Orbetello – aggiornati a Gennaio 2006).

P.R.G. vigente

Art.131 N.T.A. Prg vigente

Zona F7 Parco termale dell’Osa

Stato vigente- ultimo aggiornamento 2004

(si riassumono qui di seguito la descrizione, le destinazioni e gli interventi prioritari riguardanti il parco termale dell’Osa)

1. Descrizione e finalità

La zona del Parco Termale, di circa 325 ettari, è utilizzata per la conservazione, il potenziamento e la realizzazione di nuove attrezzature idonee alla valorizzazione delle risorse termali dell’ Osa, nel più vasto quadro di fruizione turistica dell’ambiente.

Il Parco termale si articola nelle seguenti sottozone a, a1, a2, b, b1, c, d1, d2, d3,

a) a1) a2) Terme dell’Osa:

area di circa 59.000 mq, destinata all’ampliamento ed al potenziamento delle strutture termali esistenti.

b) b1) Servizi privati esistenti:

area destinata al potenziamento e ampliamento delle strutture alberghiere esistenti (con attività di ristorazione connesse -ristorante Fontermosa-).

c) Attrezzature turistico ricettive esistenti:

area destinata alla riqualificazione delle strutture alberghiere e ricettive esistenti (Albergo Residence, Osa Residence).

d1) d2) d3) Complessi residenziali esistenti, saturi:

aree a destinazione residenziale o turistica, con interclusioni agricole.

3. Interventi ammessi

Sottozona a)

Interventi ammessi:

-manutenzione ordinaria;

-manutenzione straordinaria;

-ristrutturazione edilizia D1 e D3;

-ristrutturazione urbanistica E2 (in ampliamento), con i seguenti parametri:

SUL = 3.000 mq.

H max = due livelli fuori terra

(altezze maggiori su singole parti dell’edificio sono ammesse ai fini di caratterizzazione architettonica del complesso)

Sottozona b)

Interventi ammessi:

-manutenzione ordinaria;

-manutenzione straordinaria;

-ristrutturazione edilizia, D1 e D3;

-ristrutturazione edilizia, D4b, con i seguenti parametri:

V (in ampliamento) = 1.000 mc.

Sottozona c)

Interventi ammessi:

-manutenzione ordinaria;

-manutenzione straordinaria;

-ristrutturazione edilizia, D1 e D3.

Sottozone d1) d2) d3)

Interventi ammessi:

-manutenzione ordinaria;

-manutenzione straordinaria;

-ristrutturazione edilizia, D1 e D3.

Vincoli

- Situato in area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell'art.134 e art. 142 comma 1 lett. m) ed f) del D.Lgs 42/2004;
- Vincolo Idrogeologico e forestale ai sensi del R.D. 3267/23;
- Ambito territoriale di applicazione L.R.T. 65/75 Parco della Maremma (area contigua del parco);

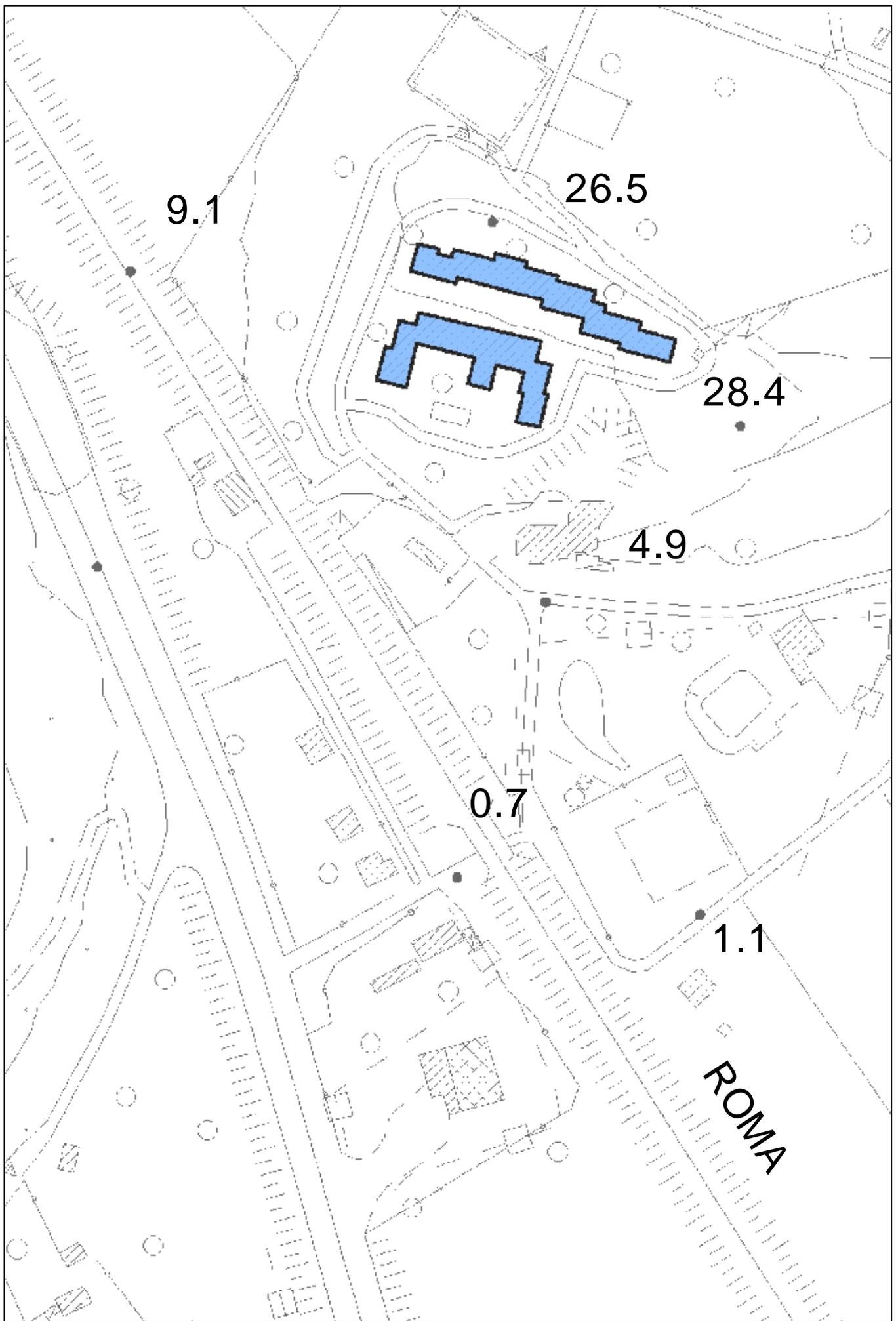
Disciplina P.S.

Art. 17 – UTOE n.4

lett. d) – dimensioni massime ammissibili

offerta ricettiva

L'Ufficio di Piano ha svolto, in proposito, una prima verifica tramite sopralluogo. In tale sede è stata constatata la non ammissibilità dell'incremento e la necessità di svolgere ulteriori accertamenti, da effettuarsi durante la redazione del R.U..



UTOE N.1 – TALAMONE E FONTEBLANDA

“Hotel Cala di Forno”



Foto n.1



Foto n.2

Descrizione

Albergo situato all'interno del piccolo centro abitato di Fonteblanda, in particolare dentro un'area urbanizzata con attività commerciali.

E' dotato attualmente di 33 posti letto attuali (dati forniti dal servizio Commercio e Polizia Amministrativa del Comune di Orbetello – aggiornati a Gennaio 2006). Parcheggio di uso pubblico nella piazza antistante (P.zza dell'Uccellina).

P.R.G. vigente

Art.50 delle N.T.A. di P.R.G. vigente

Zona B2.5

1. Descrizione

Comprende le aree recentemente edificate, a destinazione mista (residenziale, commerciale, terziaria ed artigianale).

2. Interventi ammessi

- Ammessi interventi di completamento, ampliamento e sopraelevazione dell'esistente, ristrutturazione anche con completa sostituzione o nuova edificazione in aree non edificate attraverso la costruzione di uno o più edifici che rispondano a caratteristiche tipologiche analoghe a quelle degli edifici contermini. Gli interventi di completamento si realizzano in singoli lotti o in aree, individuati negli elaborati grafici della Variante.

If= 2,00 mc/mq

Hmax = m 12,00

Distanza min. dai confini m 6,00

Distanza min. tra i fabbricati m 12,00

Nel caso di lotti liberi o già edificati che hanno intendimento di accorparsi per procedere all'edificazione, dovrà essere sottoposto preventivamente all'Amministrazione Comunale un progetto planivolumetrico di utilizzazione che dovrà essere sottoposto alla Commissione Urbanistica Comunale ed a quella Edilizia.

Per gli interventi su edifici esistenti tendenti alla sopraelevazione, fermo rimanendo il rispetto degli indici e delle altezze già sopra fissate, per quanto concerne i distacchi minimi dai confini, possono essere rispettate le identiche quote planimetriche preesistenti nell'edificio principale oggetto di intervento con il rispetto della distanza minima tra un edificio e l'altro non inferiore a quella fissata dal Codice Civile.

Vincoli

- Situato in area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell'art.134

Disciplina P.S.

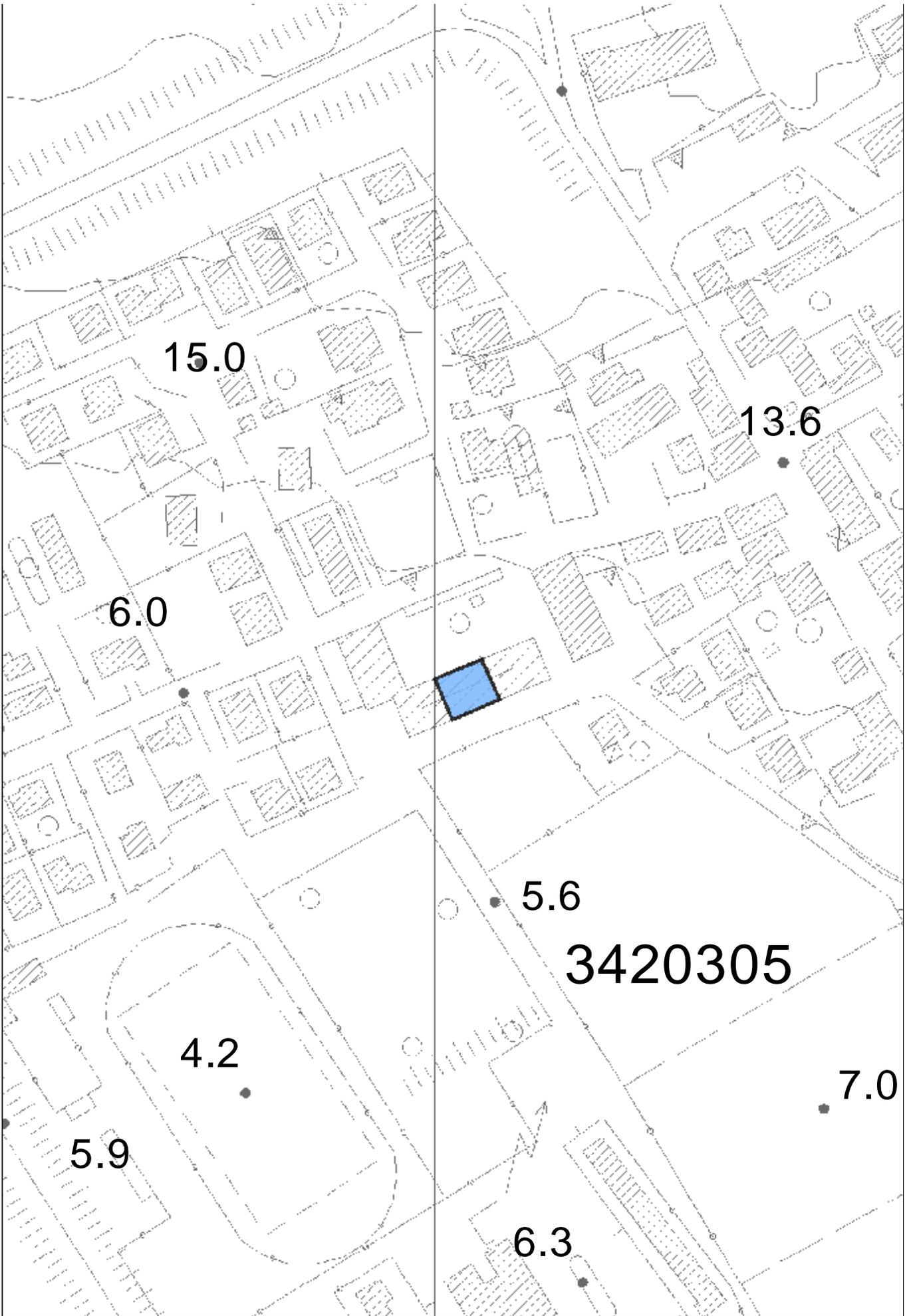
Art. 17 – UTOE n.1

lett. d) – dimensioni massime ammissibili

offerta ricettiva

- conferma degli ampliamenti delle attività esistenti secondo le previsioni del vigente PRG;
- ampliamento e qualificazione delle attività ricettive esistenti nei centri abitati con i seguenti criteri: laddove compatibile con i caratteri orografici, morfologici, storici, e con i limiti e le condizioni dettate dal presente piano, le strutture esistenti al di sotto di 50 posti letto potranno effettuare interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica e di ampliamento, anche creando nuovi corpi di fabbrica, per giungere a 50 posti letto complessivi

L'Ufficio di Piano ha svolto, in proposito, una prima verifica tramite sopralluogo. In tale sede è stata constatata la non ammissibilità di incremento fino a 50 posti letto constatando l'esigenza di svolgere ulteriori accertamenti, da effettuarsi durante la redazione del R.U..



UTOE N.1 – TALAMONE E FONTEBLANDA

“Albergo Torre dell’Osa”



Foto n.1



Foto n.2



Foto n.3

Descrizione

Albergo prestigioso situato a 100 metri dal mare sulla foce dell'Osa, subito sotto il promontorio di Talamone, che occupa l'estrema propaggine del sistema montuoso dell'Uccellina posto su un basso promontorio roccioso che domina la piccola insenatura a semicerchio del golfo omonimo di fronte alla penisola dell'Argentario.

E' dotato attualmente di 30 posti letto attuali (dati forniti dal servizio Commercio e Polizia Amministrativa del Comune di Orbetello – aggiornati a Gennaio 2006). Dotato di parcheggio privato.

P.R.G. vigente

Art. 19 bis della Variante Osa-Albegna approvata con Del. C.C. n. 8 del 02.03.1988

Zona di Parco Fluviale (ZPV) dove sono consentiti interventi di manutenzione e di conservazione

Vincoli

- Situato in area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell'art.134 e art. 142 comma 1 lett. a) ed f) del D.Lgs 42/2004;
- Vincolo Idrogeologico e forestale ai sensi del R.D. 3267/23;
- Ambito di applicazione dell'art. 19 del D.Lgs. 8.11.1990 n. 374 (prossimità linea doganale);
- Ambito territoriale di applicazione L.R.T. 65/75 Parco della Maremma (area contigua del parco);
- Aree a pericolosità elevata idraulica e geologica (D.L. 180/98 – convertito dalla L. 267/98; D.C.R. 12/00 – salvaguardie del P.I.T.).

Disciplina P.S.

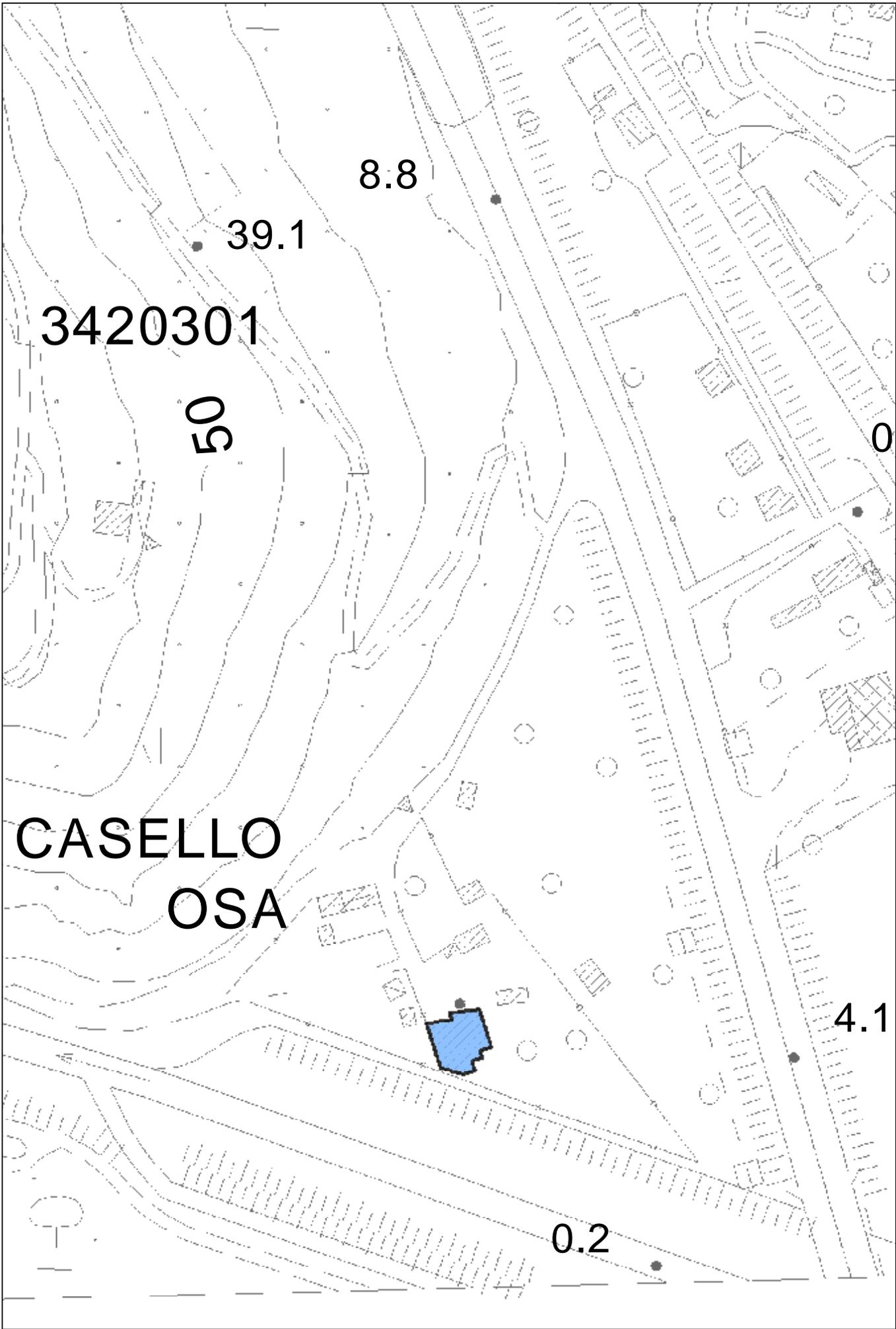
Art. 17 – UTOE n.1

lett. d) – dimensioni massime ammissibili

offerta ricettiva

- ampliamento e qualificazione delle attività ricettive esistenti legate alla infrastrutturazione (via Aurelia) con i seguenti criteri: sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di sostituzione di ampliamento anche creando nuovi corpi di fabbrica fino al raggiungimento di 50 posti letto

L'Ufficio di Piano ha svolto, in proposito, una prima verifica tramite sopralluogo. In tale sede è stata constatata l'esigenza di svolgere ulteriori accertamenti, da effettuarsi durante la redazione del R.U., al fine di quantificare la reale fattibilità di incremento.



UTOE N.1 – TALAMONE E FONTEBLANDA

“Albergo Fontermosa”

Descrizione

Albergo situato in località “Bagnacci dell’Osa” e riconosciuto come attività turistico ricettiva in adiacenza alle terme, fra il fiume Osa e la strada vicinale creata appositamente a servizio delle terme.

E’ registrato attualmente all’Ufficio Commercio come affittacamere con 10 posti letto (dati forniti dal servizio Commercio e Polizia Amministrativa del Comune di Orbetello – aggiornati a Gennaio 2006), in realtà è già in corso di costruzione, in seguito a concessione edilizia, struttura alberghiera con dotazione di 41 posti letto concessionari.

P.R.G. vigente

Art.131 N.T.A. Prg vigente

Zona F7 Parco termale dell’Osa

Stato vigente- ultimo aggiornamento 2004

(si riassumono qui di seguito la descrizione, le destinazioni e gli interventi prioritari riguardanti il parco termale dell’Osa)

1. Descrizione e finalità

La zona del Parco Termale, di circa 325 ettari, è utilizzata per la conservazione, il potenziamento e la realizzazione di nuove attrezzature idonee alla valorizzazione delle risorse termali dell’ Osa, nel più vasto quadro di fruizione turistica dell'ambiente.

Il Parco termale si articola nelle seguenti sottozone a, a1, a2, b, b1, c, d1, d2, d3,

a) a1) a2) Terme dell’Osa:

area di ci circa 59.000 mq, destinata all'ampliamento ed al potenziamento delle strutture termali esistenti.

b) b1) Servizi privati esistenti:

area destinata al potenziamento e ampliamento delle strutture alberghiere esistenti (con attività di ristorazione connesse -ristorante Fontermosa-).

c) Attrezzature turistico ricettive esistenti:

area destinata alla riqualificazione delle strutture alberghiere e ricettive esistenti (Albergo Residence, Osa Residence).

d1) d2) d3) Complessi residenziali esistenti, saturi:

aree a destinazione residenziale o turistica, con interclusioni agricole.

3. Interventi ammessi

Sottozona a)

Interventi ammessi:

-manutenzione ordinaria;

-manutenzione straordinaria;

-ristrutturazione edilizia D1 e D3;

-ristrutturazione urbanistica E2 (in ampliamento), con i seguenti parametri:

SUL = 3.000 mq.

H max = due livelli fuori terra

(altezze maggiori su singole parti dell'edificio sono ammesse ai fini di caratterizzazione architettonica del complesso)

Sottozona b)

Interventi ammessi:

-manutenzione ordinaria;

-manutenzione straordinaria;

-ristrutturazione edilizia, D1 e D3;

-ristrutturazione edilizia, D4b, con i seguenti parametri:

V (in ampliamento) = 1.000 mc.

Sottozona c)

Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia, D1 e D3.

Sottozone d1) d2) d3)

Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia, D1 e D3.

Vincoli

- Situato in area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell'art.134 e art. 142 comma 1 lett. m) ed f) del D.Lgs 42/2004;
- Vincolo Idrogeologico e forestale ai sensi del R.D. 3267/23;
- Ambito territoriale di applicazione L.R.T. 65/75 Parco della Maremma (area contigua del parco);

Disciplina P.S.

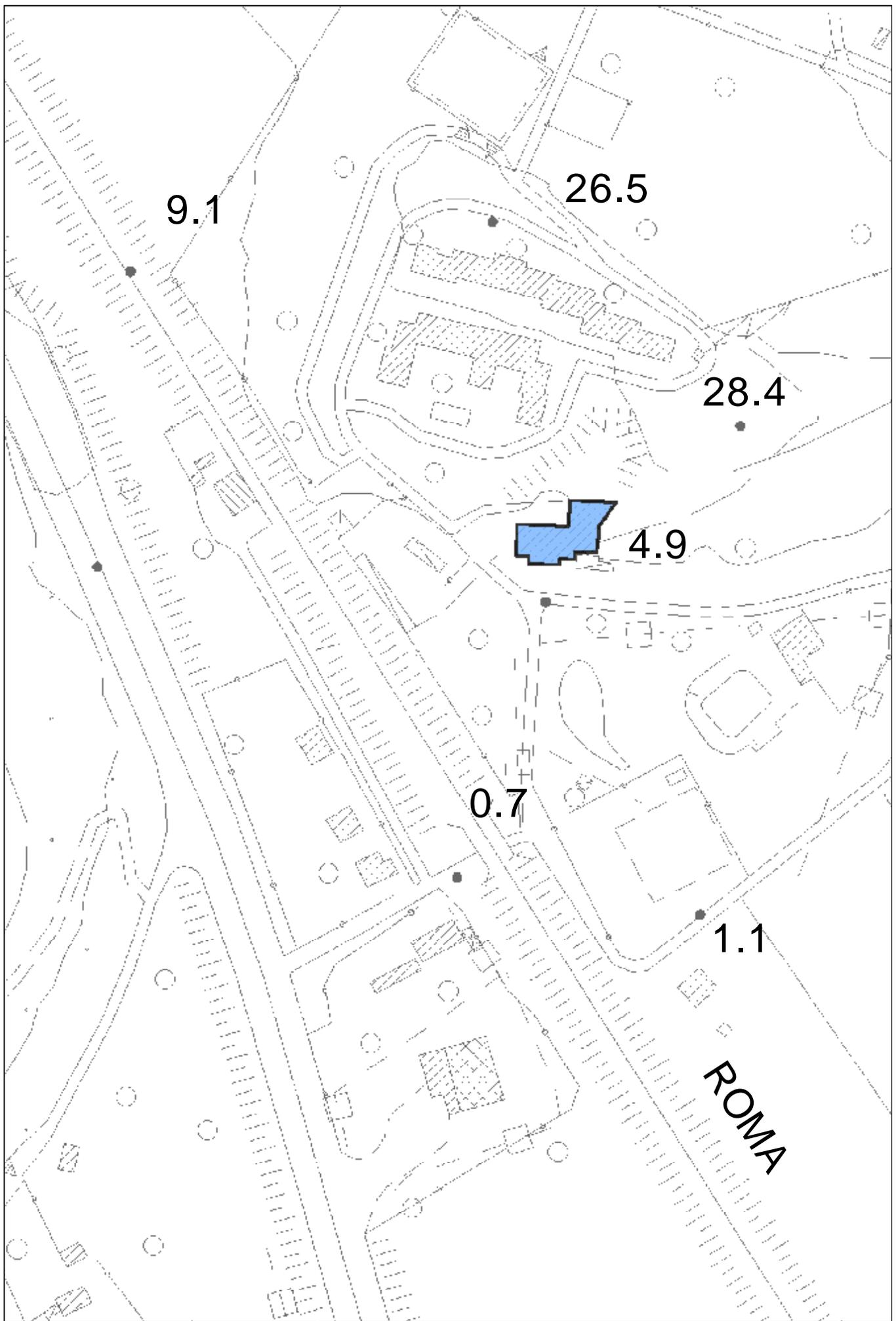
Art. 17 – UTOE n.1

lett. d) – dimensioni massime ammissibili

offerta ricettiva

- realizzazione di 120 posti letto di nuovo impianto, ai fini di offrire ricettività legata al benessere e al turismo termale. La nuova edificazione dovrà localizzarsi al di fuori delle aree a rischio idraulico, ma senza interessare le aree collinari, di preferenza con facile accessibilità dalle strade principali, con adeguate sistemazioni ambientali e valenza di forte utilità pubblica tramite cessione di aree da destinare a interventi di messa in sicurezza o alla creazione dei parchi suddetti,
- realizzazione di 80 posti letto di nuovo impianto nella struttura esistente sopra l'ambito termale pubblico,

L'Ufficio di Piano ha svolto, in proposito, una prima verifica tramite sopralluogo. In tale sede è stata constatata l'ammissibilità di 80 posti letto di cui 41 posti già realizzati.



UTOE N.2 – COSTA CENTRALE

“Residenza d’epoca Il Voltoncino”



Foto n.1



Foto n.2

Descrizione

E' una struttura turistico-ricettiva di tipologia "residenza d'epoca" situata fra l'antico tracciato dell'Aurelia e lo svincolo del Voltoncino.

E' un casale di origine pre-leopoldina disposto su due piani con tetto a padiglione e facciate interamente intonacate; interessante scala esterna con rampe ad "L" che racchiudono archi d'ingresso al piano terra

L'edificio è stato recentemente ristrutturato, con la sola alterazione della distribuzione interna.

Per quanto riguarda il rapporto con il contesto permangono in parte gli assetti vegetazionali che legavano originariamente l'edificio al contesto ma l'intorno è sacrificato dall'intrusione delle infrastrutture viarie.

Ha posto di fronte un accesso diretto, pubblico al mare

E' dotato attualmente di n.5 unità abitative, quindi 9 camere e 18 posti letto (dati forniti dal servizio Commercio e Polizia Amministrativa del Comune di Orbetello – aggiornati a Gennaio 2006).

P.R.G. vigente

Variante Osa-Albegna approvata con Del. C.C. n. 8 del 02.03.1988

La Variante si poneva obiettivi di riqualificazione dell'intera fascia dei campeggi situata lungo il tratto Osa-Albegna. La ristrutturazione del casale Voltoncino era ricompresa tra gli obiettivi di cui sopra, infatti l'edificio è già stato ristrutturato.

Vincoli

- Area ricompresa parzialmente e/o interamente nei beni Archeologici, Paesaggistici, Ambientali e Architettonici ai sensi dell'art.10 (ex 1089/39 puntuale), art.134 e art.142 comma 1 lett. a) del D.Lgs 42/2004;
- Vincolo Idrogeologico e forestale ai sensi del R.D. 3267/23;
- Ambito di applicazione dell'art. 19 del D.Lgs. 8.11.1990 n. 374 (prossimità linea doganale);
- Parzialmente ricadente in vincolo funzionale di rispetto da strade.

Disciplina P.S.

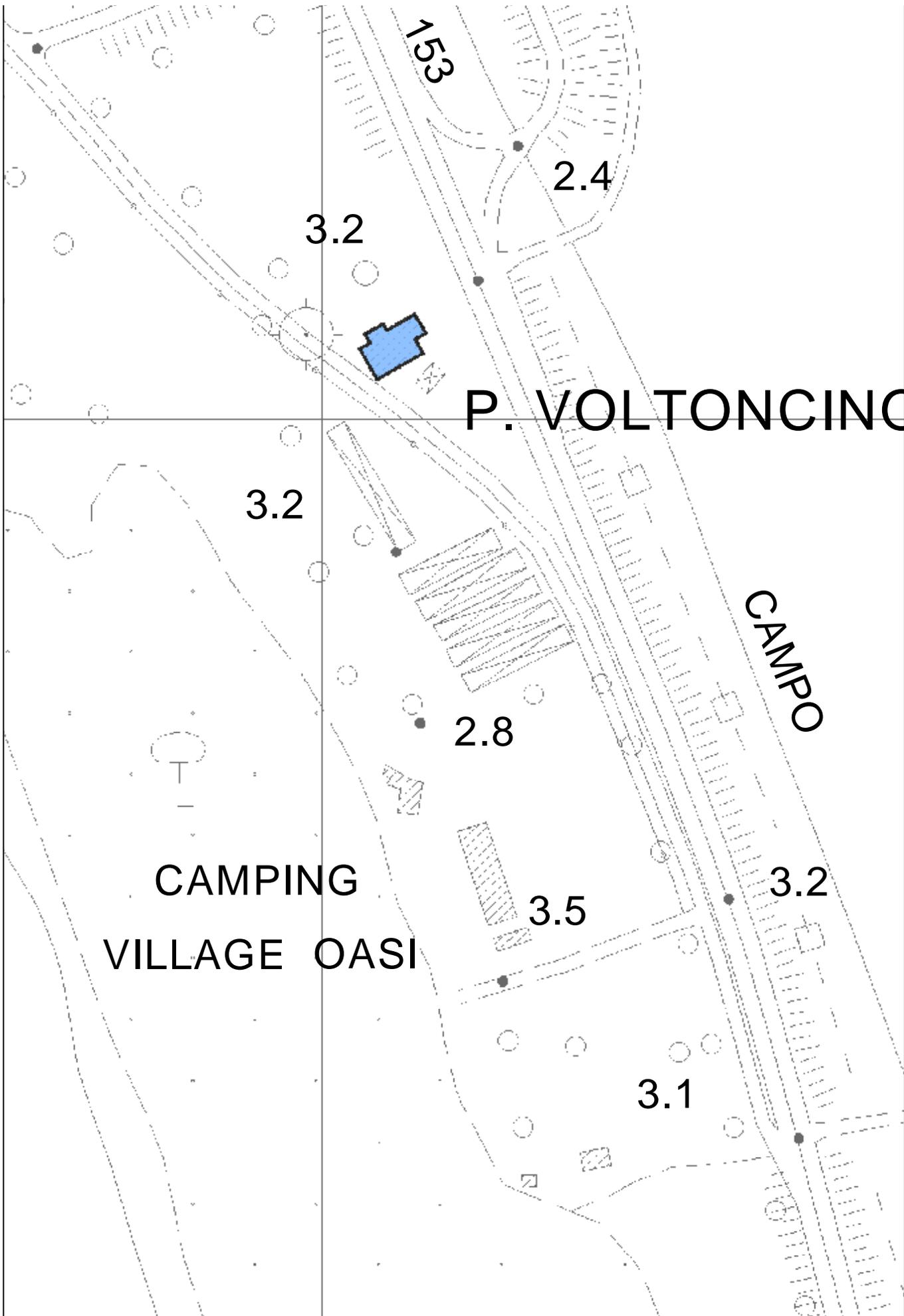
Art. 17 – UTOE n.2

lett. d) – dimensioni massime ammissibili

offerta ricettiva

- offerta ricettiva legata alla risorsa infrastrutturale della viabilità: sono ammessi interventi di riqualificazione, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di sostituzione e di ampliamento delle attività esistenti lungo l'Aurelia, (fra i 60 e i 100 posti letto complessivi compreso l'esistente per le attività esistenti).
- Fino all'approvazione del Regolamento urbanistico si attuano gli interventi previsti nella vigente variante per i campeggi siti fra l'Osa e l'Albegna

Ampliamento già effettuato con la Variante Osa.Albegna. No ammissibile ulteriore incremento



UTOE N.2 – COSTA CENTRALE

“Hotel Corte dei Butteri”



Foto n.1

Descrizione

Albergo situato subito a sud della foce dell’Osa nei pressi di Fonteblanda, con accesso diretto dalla strada statale Aurelia n.1.

Immerso in area boscata con un piccolo laghetto è costituito da un edificio composto da due piani e si affaccia direttamente sul mare.

E’ dotato attualmente di 165 posti letto attuali (dati forniti dal servizio Commercio e Polizia Amministrativa del Comune di Orbetello – aggiornati a Gennaio 2006). Parcheggio di uso pubblico nella piazza antistante.

P.R.G. vigente

Art.92 delle N.T.A. di P.R.G. vigente

Zona D8.1: alberghiere esistenti dove gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia, D1
- ristrutturazione urbanistica E1

Vincoli

- Situato in area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell'art.134 e art. 142 comma 1 lett. a) e g) del D.Lgs 42/2004;
- Vincolo Idrogeologico e forestale ai sensi del R.D. 3267/23;
- Ambito di applicazione dell'art.55 del R.D. 30.03.1942 n. 327 "Codice della Navigazione";
- Ambito di applicazione dell'art. 19 del D.Lgs. 8.11.1990 n. 374 (prossimità linea doganale);
- Aree a pericolosità elevata idraulica e geologica (D.L. 180/98 – convertito dalla L. 267/98: D.C.R. 12/00 – salvaguardie del P.I.T.).
- Area boscata.

Disciplina P.S.

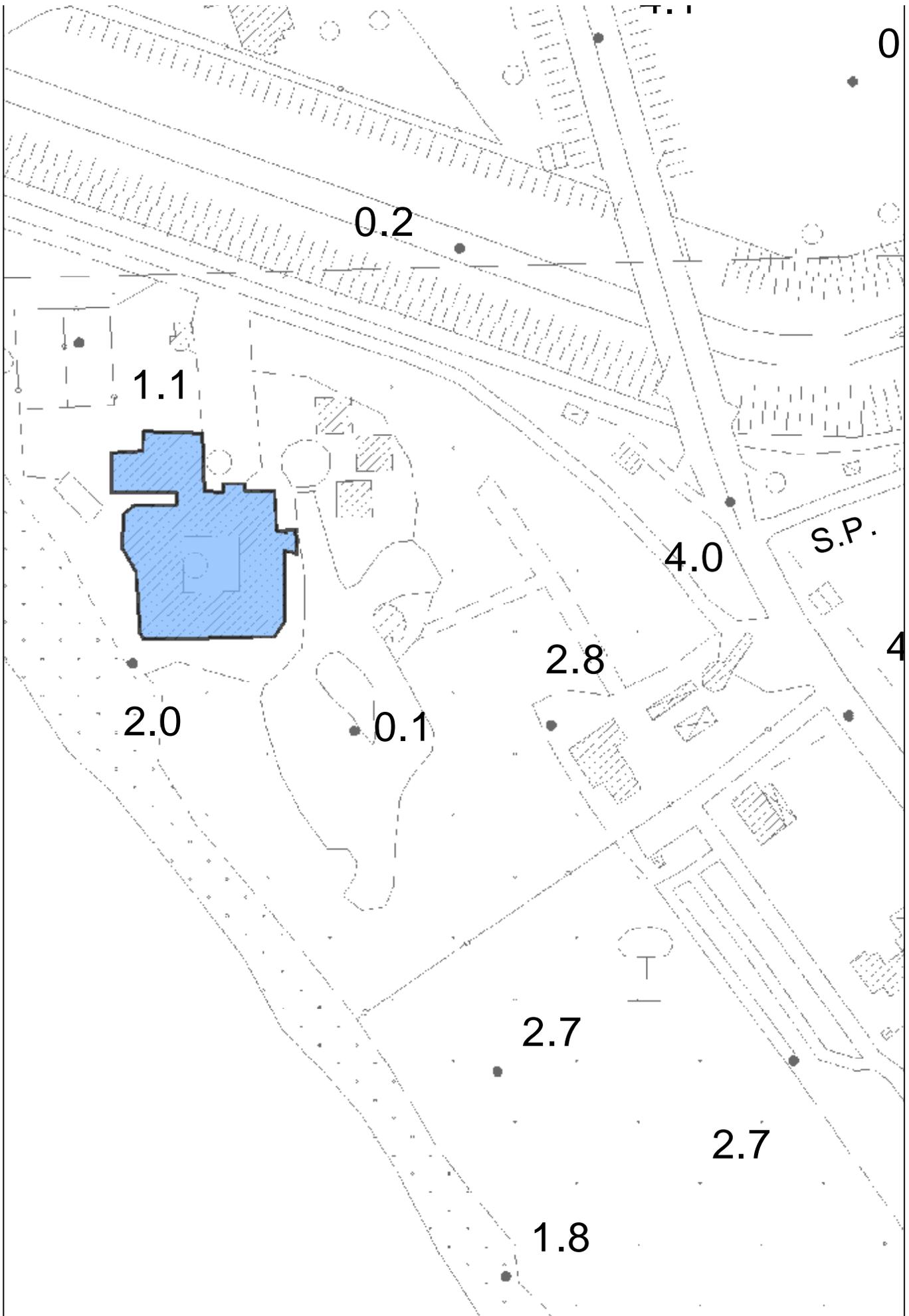
Art. 17 – UTOE n.2

lett. d) – dimensioni massime ammissibili

offerta ricettiva

- offerta ricettiva legata alla risorsa infrastrutturale della viabilità: sono ammessi interventi di riqualificazione, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di sostituzione e di ampliamento delle attività esistenti lungo l'Aurelia, (fra i 60 e i 100 posti letto complessivi compreso l'esistente per le attività esistenti) Per le strutture che già superano i 100 posti letto è ammesso l'incremento fino a 130 posti letto, per le strutture che superano i 130 posti letto è ammesso l'incremento fino a 200 posti letto

L'Ufficio di Piano ha svolto, in proposito, una prima verifica tramite sopralluogo. In tale sede è stata constatata la necessità di svolgere ulteriori accertamenti, da effettuarsi durante la redazione del R.U. L'ampliamento dell'attività è subordinata alla riqualificazione dell'attività medesima e dello stato urbanistico-edilizio dei luoghi e degli edifici.



UTOE N.3 – TALAMONE E FONTEBLANDA

“Albergo da Renato”



Foto n.1



Foto n.2



Foto n.3



Foto n.4

Descrizione

Albergo situato nei pressi del centro abitato di Albinia, in particolare lungo la Strada Statale n.1 Aurelia. E' dotato attualmente di 33 posti letto attuali (dati forniti dal servizio Commercio e Polizia Amministrativa del Comune di Orbetello – aggiornati a Gennaio 2006).

P.R.G. vigente

Art.92 delle N.T.A. di P.R.G. vigente

Zona D8.1: alberghiere esistenti dove gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia, D1
- ristrutturazione urbanistica E1

Vincoli

- Situato in area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell'art.134 e art. 142 comma 1 lett. i) ed f) del D.Lgs 42/2004;
- Ambito territoriale della RISERVA NATURALE DELLA LAGUNA DI ORBETELLO (area contigua).
- Aree a pericolosità elevata idraulica e geologica (D.L. 180/98 – convertito dalla L. 267/98: D.C.R. 12/00 – salvaguardie del P.I.T.).

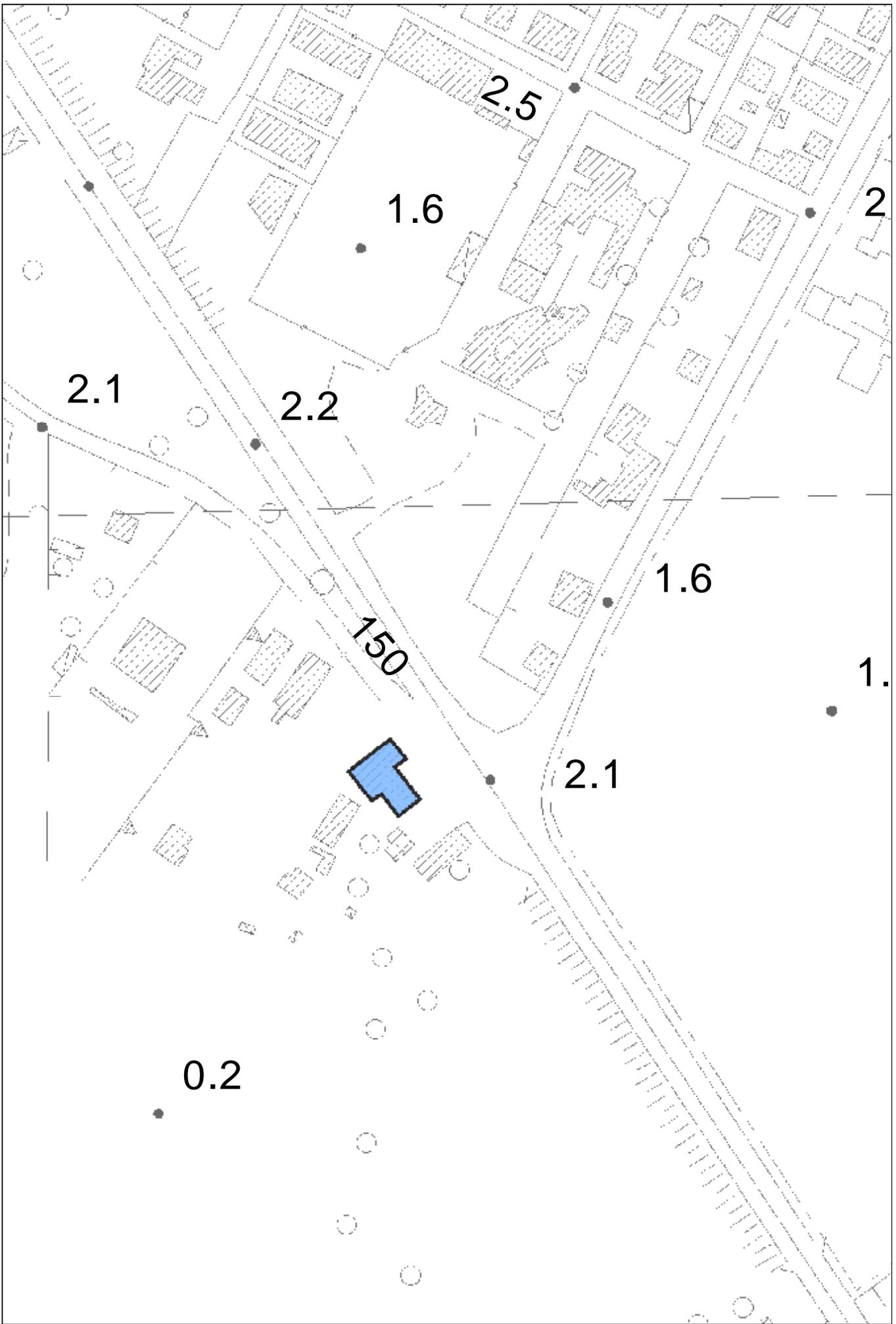
Disciplina P.S.

Art. 17 – UTOE n.3

lett. d) – dimensioni massime ammissibili
offerta ricettiva

- offerta ricettiva legata alla risorsa infrastrutturale della viabilità: sono ammessi interventi di riqualificazione, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di sostituzione e di ampliamento delle attività esistenti lungo l'Aurelia, (fra i 60 e i 100 posti letto complessivi compreso l'esistente per le attività esistenti)

L'Ufficio di Piano ha svolto, in proposito, una prima verifica tramite sopralluogo. In tale sede è stata constatata l'esigenza di svolgere ulteriori accertamenti, da effettuarsi durante la redazione del R.U., al fine di quantificare la reale fattibilità di incremento.



UTOE N.4 – LAGUNA DI ORBETELLO

“Albergo Villa Smeraldo”



Foto n.1



Foto n.2



Foto n.3



Foto n.4

Descrizione

E' situato lungo la strada provinciale della Giannella e dista 50 metri dal mare.
una struttura turistico-ricettiva di tipologia "residenza d'epoca" situata fra l'antico tracciato dell'Aurelia e lo svincolo del Voltoncino.

L'edificio è stato recentemente ampliato.

Ha posto di fronte un accesso diretto, pubblico al mare

E' dotato attualmente di n.44 posti letto (dati forniti dal servizio Commercio e Polizia Amministrativa del Comune di Orbetello – aggiornati a Gennaio 2006).

P.R.G. vigente

Art. 94

Zona D8.2: alberghiere esistenti con possibilità di sopraelevazione

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione edilizia, D1, e urbanistica, E1, nei limiti consentiti dalle presenti norme di PRG
- possibilità di sopraelevazione di un piano.

Vincoli

- Area ricompresa Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell'art.134 e art.142 comma 1 lett. a) del D.Lgs 42/2004;
- Vincolo Idrogeologico e forestale ai sensi del R.D. 3267/23;

- Ambito territoriale della RISERVA NATURALE DELLA LAGUNA DI ORBETELLO (area contigua);
- Parzialmente ricadente in vincolo funzionale di rispetto da strade.

Disciplina P.S.

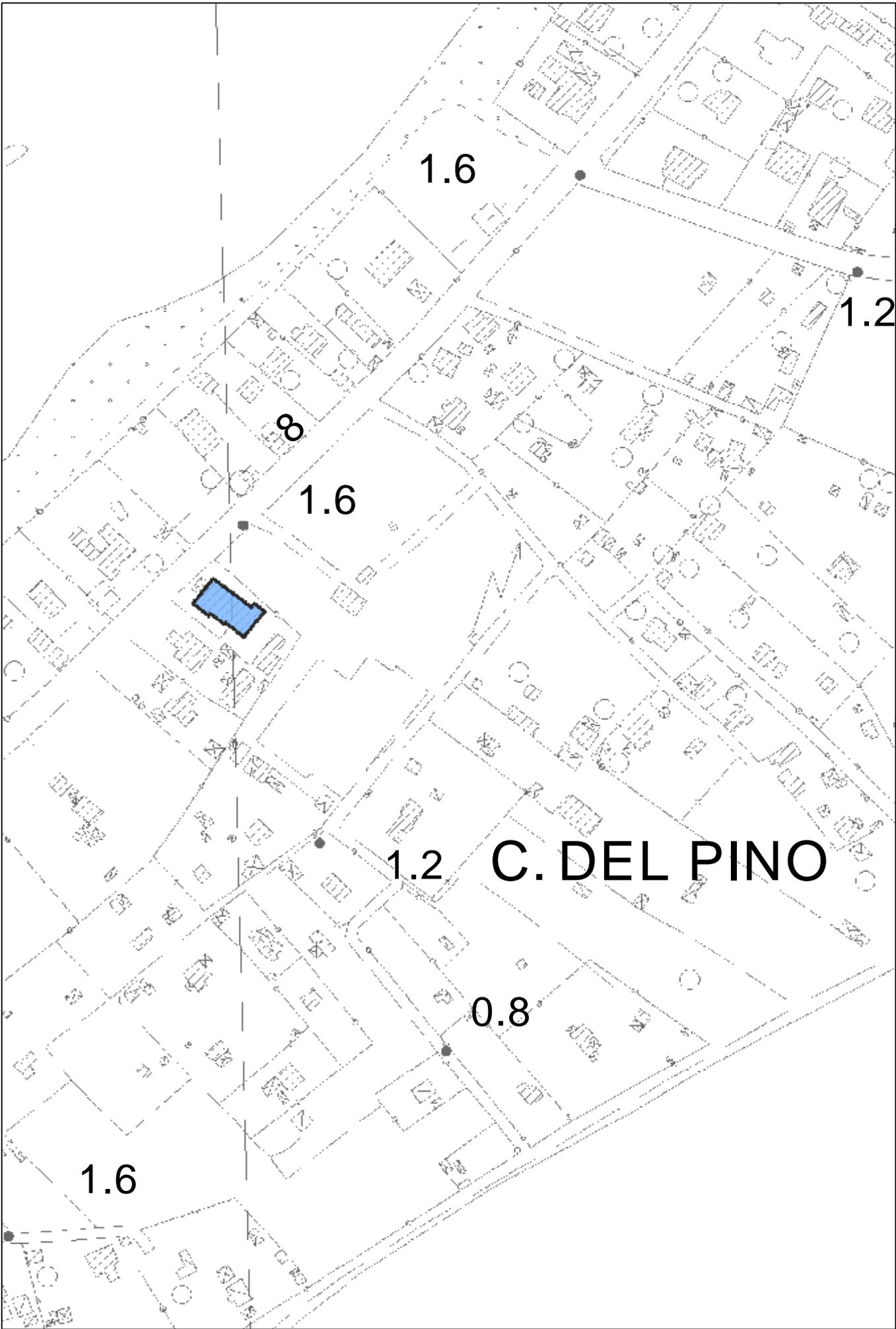
Art. 17 – UTOE n.4

lett. d) – dimensioni massime ammissibili

offerta ricettiva

- ampliamento edilizio e dotazione di servizi aggiuntivi quali commercio, benessere, svago e sport, delle attività alberghiere esistenti per l'innalzamento della qualità dell'offerta ricettiva: albergo Lido di Giannella ampliamento ~~fino al raggiungimento di~~ **di ulteriori** 80 posti letto (**Rif.oss. 41**), Villa Ambra ampliamento fino al raggiungimento di 50 posti letto, Villa Corallo ampliamento fino al raggiungimento di ~~50~~ **50 (Rif. oss. 16)**, posti letto

L'Ufficio di Piano ha svolto, in proposito, una prima verifica tramite sopralluogo. In tale sede è stata constatata l'esigenza di svolgere ulteriori accertamenti, da effettuarsi durante la redazione del R.U., al fine di quantificare la reale fattibilità di incremento.



UTOE N.4 – LAGUNA DI ORBETELLO

“Albergo Villa Ambra”



Foto n.1



Foto n.2



Foto n.3



Foto n.4

Descrizione

Albergo situato lungo la strada provinciale della Giannella e si trova nell'immediato retroduna della spiaggia antistante. Parcheggio privato

E' dotato attualmente di n.33 posti letto (dati forniti dal servizio Commercio e Polizia Amministrativa del Comune di Orbetello – aggiornati a Gennaio 2006).

P.R.G. vigente

Art.92

Zona D8 alberghiere esistenti

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia, D1
- ristrutturazione urbanistica, E1

Vincoli

- Area ricompresa Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell'art.134 e art.142 comma 1 lett. a) del D.Lgs 42/2004;
- Vincolo Idrogeologico e forestale ai sensi del R.D. 3267/23;

- Parzialmente ricadente in vincolo funzionale di rispetto da strade;
- Ambito di applicazione dell'art.55 del R.D. 30.03.1942 n. 327 "Codice della Navigazione";
- Ambito di applicazione dell'art. 19 del D.Lgs. 8.11.1990 n. 374 (prossimità linea doganale)

Disciplina P.S.

Art. 17 – UTOE n.4

lett. d) – dimensioni massime ammissibili

offerta ricettiva

- ampliamento edilizio e dotazione di servizi aggiuntivi quali commercio, benessere, svago e sport, delle attività alberghiere esistenti per l'innalzamento della qualità dell'offerta ricettiva: albergo Lido di Giannella ampliamento ~~fino al raggiungimento di~~ **di ulteriori** 80 posti letto (**Rif.oss. 41**), Villa Ambra ampliamento fino al raggiungimento di 50 posti letto, Villa Corallo ampliamento fino al raggiungimento di ~~30~~ **50 (Rif. oss. 16)**, posti letto

L'Ufficio di Piano ha svolto, in proposito, una prima verifica tramite sopralluogo. In tale sede è stata constatata la non ammissibilità dell'intervento con l'esigenza di svolgere ulteriori accertamenti, da effettuarsi durante la redazione del R.U..

SPIAGGIA

DI

2.4

1.7

1.3

1.1

1.2

0.8



UTOE N.4 – LAGUNA DI ORBETELLO

“R.T.A. Argentario International Camping”

Descrizione

Attività turistico-ricettiva situata all'interno di una zona dedita all'attività campeggistica (che porta lo stesso nome) lungo la strada provinciale della Giannella.

E' dotato attualmente di n.52 unità abitative paragonabili a 156 posti letto (dati forniti dal servizio Commercio e Polizia Amministrativa del Comune di Orbetello – aggiornati a Gennaio 2006).

P.R.G. vigente

Art.92

Zona D8 alberghiere esistenti

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia, D1
- ristrutturazione urbanistica, E1

Vincoli

- Area ricompresa Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell'art.134 e art.142 comma 1 lett. a), f), i) e g) del D.Lgs 42/2004;
- Vincolo Idrogeologico e forestale ai sensi del R.D. 3267/23;
- Parzialmente ricadente in vincolo di rispetto stradale

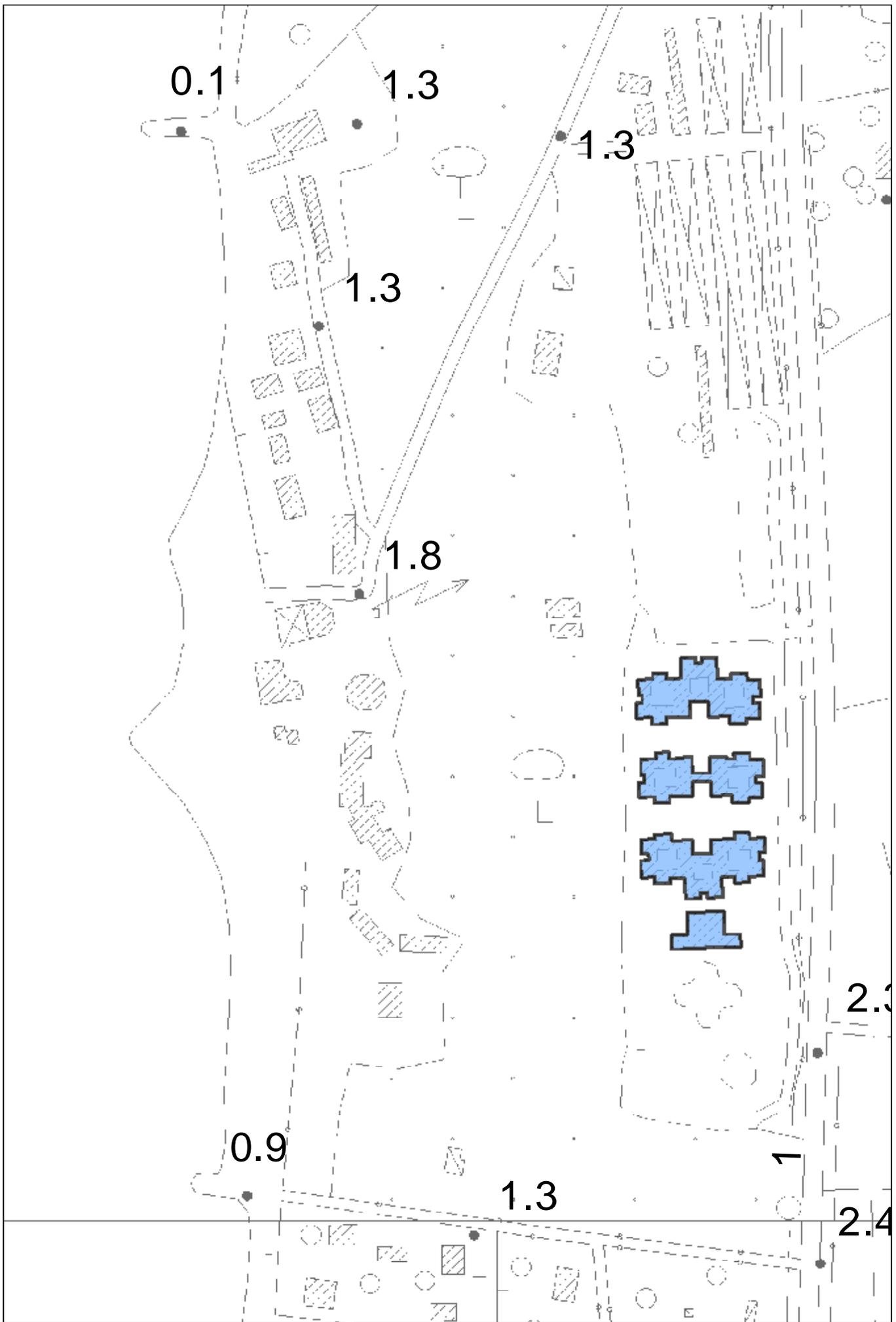
Disciplina P.S.

Art. 17 – UTOE n.4

lett. d) – dimensioni massime ammissibili

offerta ricettiva

L'Ufficio di Piano ha svolto, in proposito, una prima verifica tramite sopralluogo. In tale sede è stata constatata l'esigenza di svolgere ulteriori accertamenti, da effettuarsi durante la redazione del R.U..



UTOE N.4 – LAGUNA DI ORBETELLO

“R.T.A. l’ Airone”

Descrizione

Attività turistico-ricettiva situata all’interno di una zona urbanizzata lungo la strada provinciale della Giannella.

E’ dotato attualmente di n.18 unità abitative paragonabili a 72 posti letto (dati forniti dal servizio Commercio e Polizia Amministrativa del Comune di Orbetello – aggiornati a Gennaio 2006).

P.R.G. vigente

Art.92

Zona D8 alberghiere esistenti

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia, D1
- ristrutturazione urbanistica, E1

Vincoli

- Area ricompresa Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell’art.134 e art.142 comma 1 lett. a) e f) del D.Lgs 42/2004;
- Vincolo Idrogeologico e forestale ai sensi del R.D. 3267/23;
- Ambito territoriale della RISERVA NATURALE DELLA LAGUNA DI ORBETELLO (area contigua).

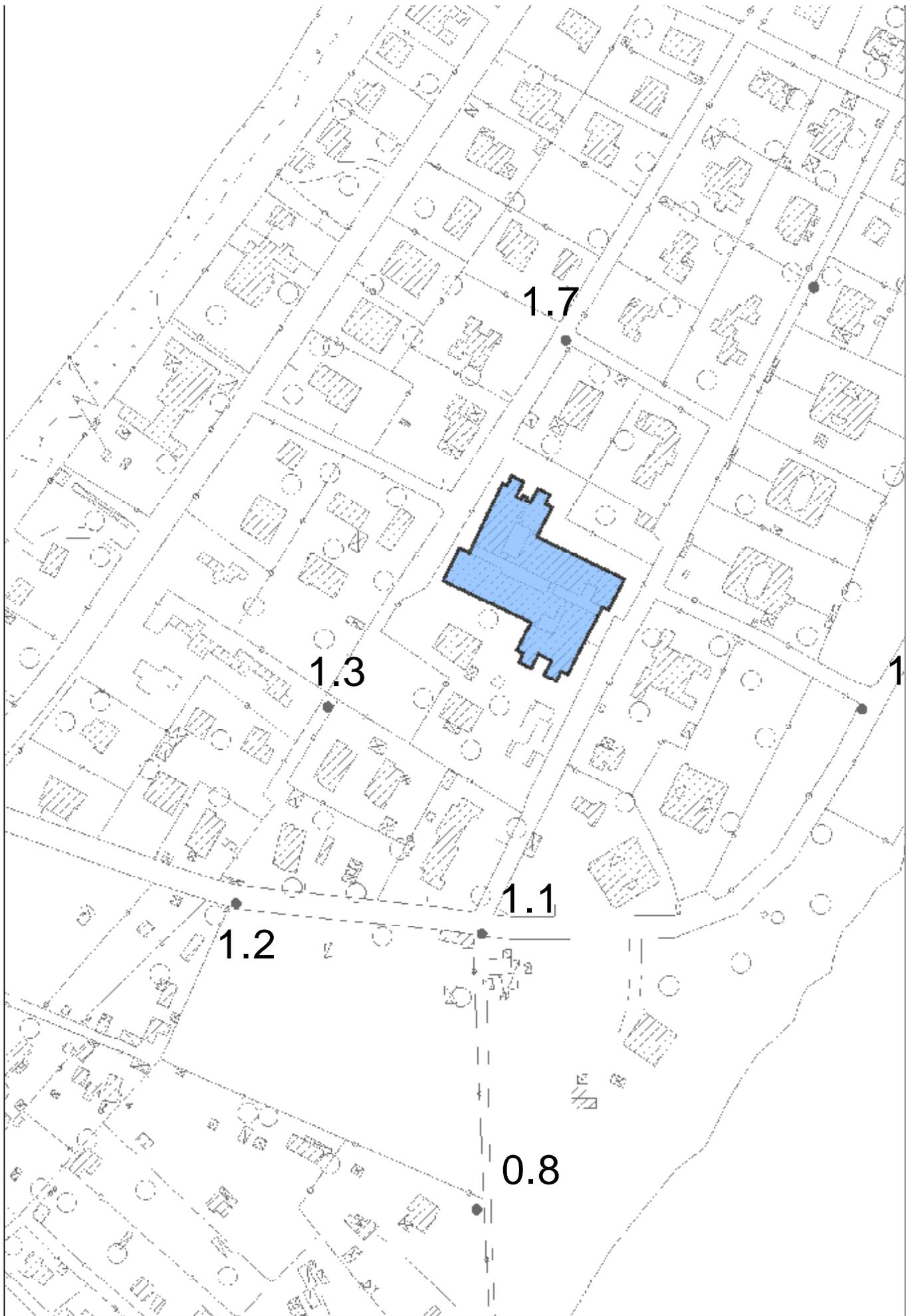
Disciplina P.S.

Art. 17 – UTOE n.4

lett. d) – dimensioni massime ammissibili

offerta ricettiva

L’Ufficio di Piano ha svolto, in proposito, una prima verifica tramite sopralluogo. In tale sede è stata constatata la non ammissibilità dell’intervento con l’esigenza di svolgere ulteriori accertamenti, da effettuarsi durante la redazione del R.U..



UTOE N.4 – LAGUNA DI ORBETELLO

“Residence-Albergo Lido di Giannella”



Foto n.1



Foto n.2



Foto n.3



Foto n.4

Descrizione

Albergo - residence situato lungo la strada provinciale della Giannella e si trova nell'immediato retroduna della spiaggia antistante dove insiste lo stabilimento balneare omonimo. Parcheggio privato e pubblico
L'attività turistico-ricettiva legata all'albergo è dotata attualmente di n.30 posti letto (dati forniti dal servizio Commercio e Polizia Amministrativa del Comune di Orbetello – aggiornati a Gennaio 2006).
L'attività turistico-ricettiva legata al Residence è dotata attualmente di n.20 unità abitative paragonabili a 90 posti letto (dati forniti dal servizio Commercio e Polizia Amministrativa del Comune di Orbetello – aggiornati a Gennaio 2006).

P.R.G. vigente

Art.92

Zona D8 alberghiere esistenti

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia, D1
- ristrutturazione urbanistica, E1

Vincoli

- Area ricompresa Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell'art.134 e art.142 comma 1 lett. a) del D.Lgs 42/2004;
- Vincolo Idrogeologico e forestale ai sensi del R.D. 3267/23;
- Ambito di applicazione dell'art.55 del R.D. 30.03.1942 n. 327 "Codice della Navigazione";
- Ambito di applicazione dell'art. 19 del D.Lgs. 8.11.1990 n. 374 (prossimità linea doganale)
- Parzialmente ricadente in area boscata.

Disciplina P.S.

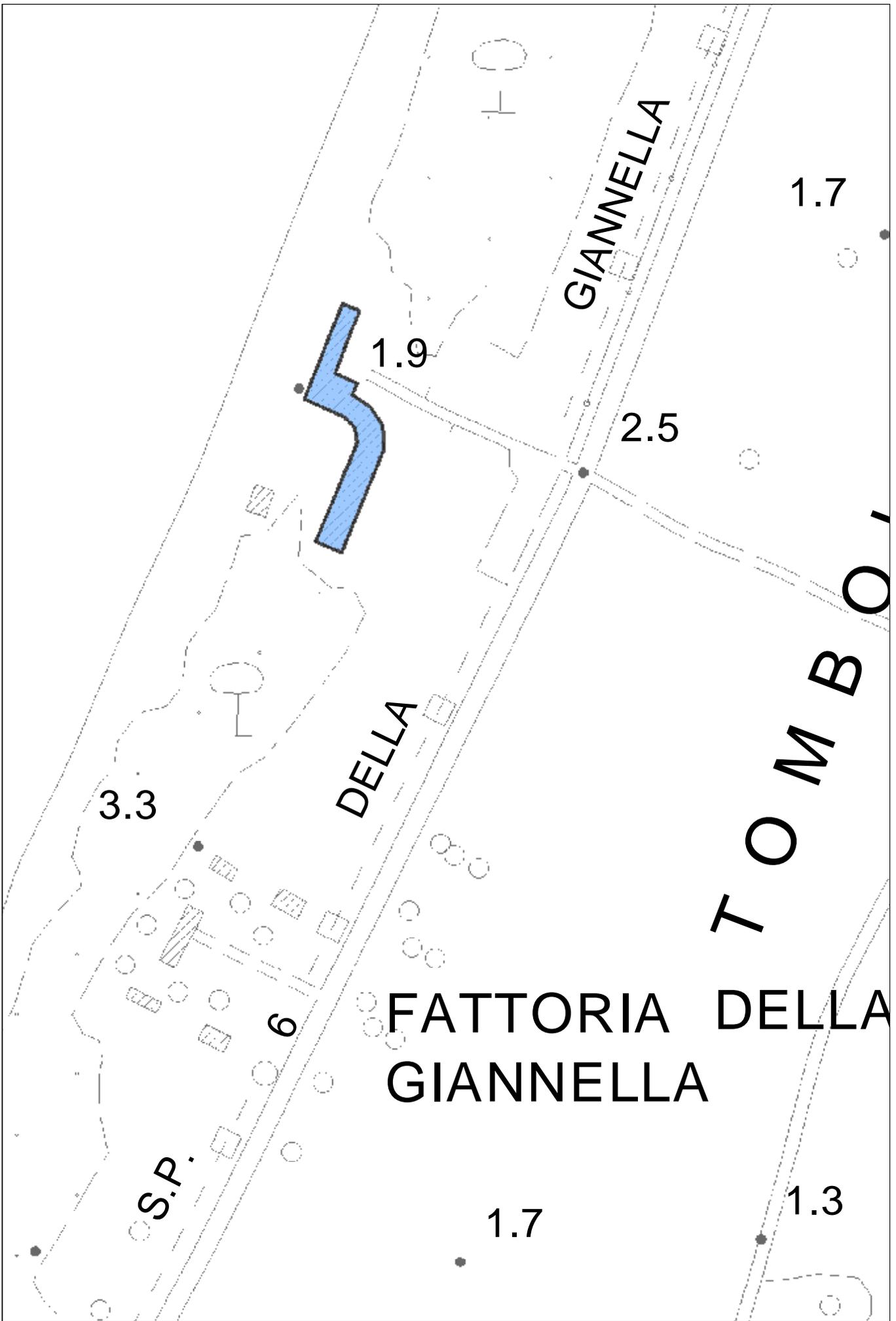
Art. 17 – UTOE n.4

lett. d) – dimensioni massime ammissibili

offerta ricettiva

- ampliamento edilizio e dotazione di servizi aggiuntivi quali commercio, benessere, svago e sport, delle attività alberghiere esistenti per l'innalzamento della qualità dell'offerta ricettiva: albergo Lido di Giannella ampliamento ~~fino al raggiungimento di~~ **di ulteriori** 80 posti letto (**Rif.oss. 41**), Villa Ambra ampliamento fino al raggiungimento di 50 posti letto, Villa Corallo ampliamento fino al raggiungimento di ~~30~~ **50 (Rif. oss. 16)**, posti letto

L'Ufficio di Piano ha svolto, in proposito, una prima verifica tramite sopralluogo. In tale sede è stata constatata l'esigenza di svolgere ulteriori accertamenti, da effettuarsi durante la redazione del R.U., al fine di quantificare la reale fattibilità di incremento.



3.3

1.9

2.5

1.7

DELLA

GIANNELLA

TOMBOLA

FATTORIA DELLA
GIANNELLA

S.P.

6

1.7

1.3

UTOE N.5 – TERRITORIO URBANIZZATO DI ORBETELLO

“Hotel La Rosa dei Venti”



Foto n.1



Foto n.2

Descrizione

Albergo situato lungo la Strada Statale n.1 Aurelia in località Case Brancazzi nei pressi del centro abitato di Albinia.

E' dotato attualmente di 27 posti letto (dati forniti dal servizio Commercio e Polizia Amministrativa del Comune di Orbetello – aggiornati a Gennaio 2006).

P.R.G. vigente

Art. 94 bis N.T.A. del P.R.G. vigente

Zona D8.2a: alberghiere esistenti con possibilità di sopraelevazione

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione edilizia, D1, nei limiti consentiti dalle presenti norme di PRG
- D4a delle categorie d'intervento delle presenti NTA (possibilità di sopraelevazione di un piano – consentito ampliamento del 10% del volume esistente)
- D4b delle categorie d'intervento delle presenti NTA (ampliamento per incremento della superficie - consentito nei limiti del 10% del volume esistente)

Vincoli

- Situato in area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell'art.134 del D.Lgs 42/2004;
- Aree a pericolosità elevata idraulica e geologica (D.L. 180/98 – convertito dalla L. 267/98: D.C.R. 12/00 – salvaguardie del P.I.T.).
- Vincolo funzionale di rispetto da strade.

Disciplina P.S.

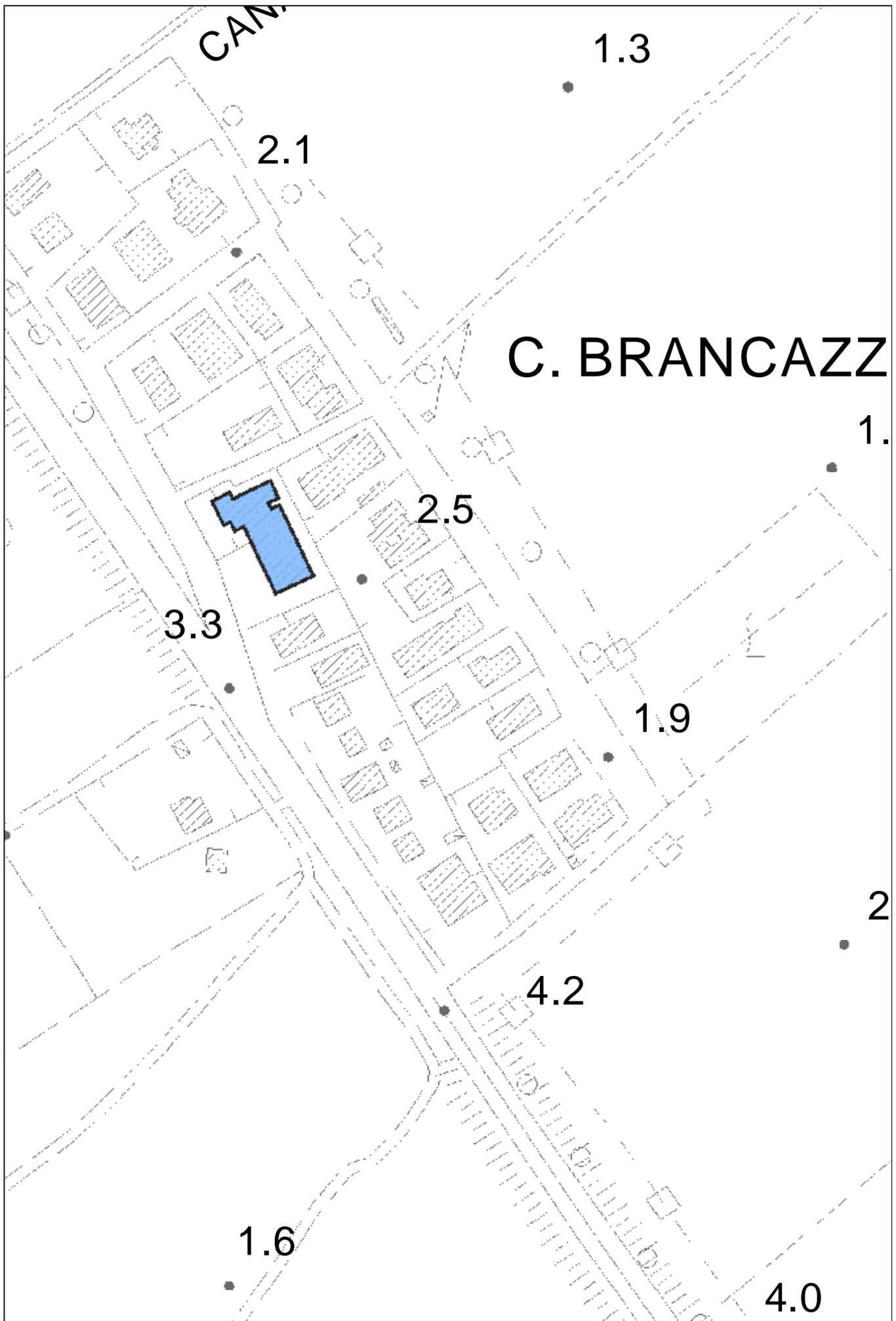
Art. 17 – UTOE n.5

lett. d) – dimensioni massime ammissibili

offerta ricettiva

- offerta ricettiva legata alla risorsa infrastrutturale della viabilità: sono ammessi interventi di riqualificazione, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di sostituzione e di ampliamento delle attività esistenti lungo l'Aurelia. Sono ammessi fra i 60 e i 100 posti letto complessivi compreso l'esistente per le attività esistenti al di sotto di tali soglie.

L'Ufficio di Piano ha svolto, in proposito, una prima verifica tramite sopralluogo. In tale sede è stata constatata l'esigenza di svolgere ulteriori accertamenti, da effettuarsi durante la redazione del R.U., al fine di quantificare la reale fattibilità di incremento.



UTOE N.5 – TERRITORIO URBANIZZATO DI ORBETELLO

“Hotel Vecchia Maremma”



Foto n.1



Foto n.2



Foto n.3

Descrizione

Albergo situato lungo la Strada Statale n.1 Aurelia in località Quattro Strade.

E' dotato attualmente di 92 posti letto (dati forniti dal servizio Commercio e Polizia Amministrativa del Comune di Orbetello – aggiornati a Gennaio 2006).

P.R.G. vigente

Art.46 delle N.T.A. di “Variante al P. R. G. per le aree con prevalente funzione agricola” adottata con atto consiliare n.34 del 14.05.2003 ed approvata con Delibera del C.C. n. 10 del 30.01.2004

Zona agricola E8 – Massiccio Centrale: sottozona E8.2 parte pedecollinare

Norme particolari:

- ATR 3. Attrezzatura turistico ricettiva in Località Quattro Strade.

Trattasi di edifici attualmente utilizzati come attività turistico-ricettiva e ristorazione.

Per ciascun posto letto autorizzato è assegnata una volumetria massima pari a 80 mc, comprensiva dei volumi relativi ad accessori, servizi, locali tecnici, ecc. necessari per la conduzione e la gestione della struttura ricettiva.

Sugli edifici esistenti sono ammesse tutte le categorie di intervento fino alla ristrutturazione urbanistica oltre ad eventuale ampliamento derivante dai parametri sopra assegnati.

Il progetto dovrà interessare unitariamente l'intera area destinata all'attività turistico-ricettiva, le diverse opere ed interventi ricadenti sugli edifici esistenti e di nuova edificazione derivanti dai parametri sopra assegnati, anche prevedendone la realizzazione per stralci funzionali.

Vincoli

- Situato in area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell'art.134 del D.Lgs 42/2004;
- Vincolo funzionale di rispetto da strade.

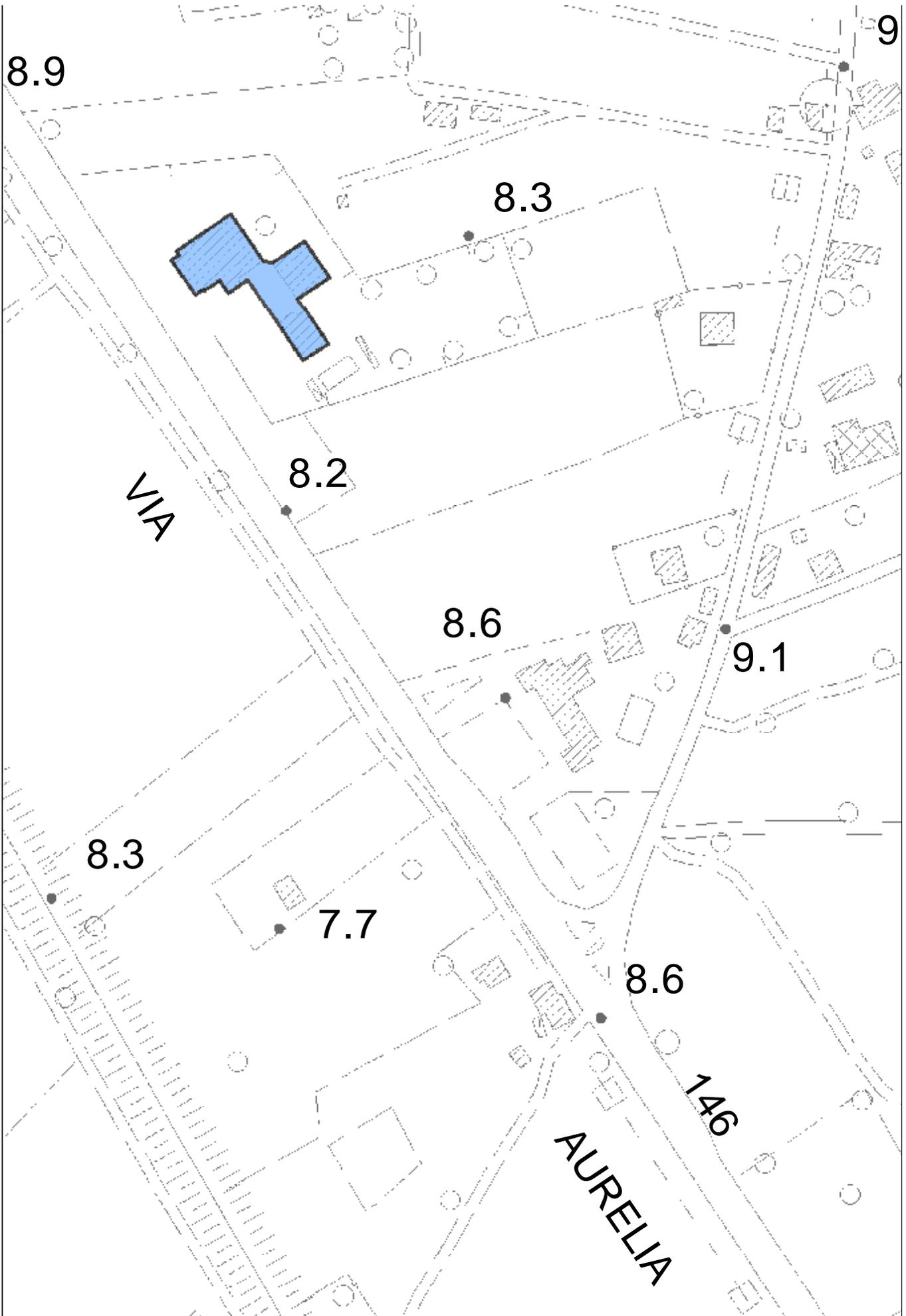
Disciplina P.S.

Art. 17 – UTOE n.5

lett. d) – dimensioni massime ammissibili
offerta ricettiva

- offerta ricettiva legata alla risorsa infrastrutturale della viabilità: sono ammessi interventi di riqualificazione, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di sostituzione e di ampliamento delle attività esistenti lungo l'Aurelia. Sono ammessi fra i 60 e i 100 posti letto complessivi compreso l'esistente per le attività esistenti al di sotto di tali soglie. E' ammesso un ampliamento pari a 100 posti letto rispetto alla ricettività esistente per l'attività Vecchia Maremma.

L'Ufficio di Piano ha svolto, in proposito, una prima verifica tramite sopralluogo. In tale sede è stata constatata la possibilità di ampliamento come specificato in disciplina.



UTOE N.5 – TERRITORIO URBANIZZATO DI ORBETELLO

“Hotel Il Cacciatore”



Foto n.1



Foto n.2

Descrizione

Albergo situato lungo la Strada Statale n.1 Aurelia in località Quattro Strade subito dopo l'Hotel Vecchia Maremma.

E' dotato attualmente di 41 posti letto (dati forniti dal servizio Commercio e Polizia Amministrativa del Comune di Orbetello – aggiornati a Gennaio 2006).

P.R.G. vigente

Art.46 delle N.T.A. di “Variante al P. R. G. per le aree con prevalente funzione agricola” adottata con atto consiliare n.34 del 14.05.2003 ed approvata con Delibera del C.C. n. 10 del 30.01.2004

Zona agricola E8 – Massiccio Centrale: sottozona E8.2 parte pedecollinare

Norme particolari:

- ATR 4. Attrezzatura turistico ricettiva in Località Quattro Strade.

Trattasi di edifici attualmente utilizzati come attività turistico-ricettiva e ristorazione.

E' ammesso un ampliamento fino a raggiungere un numero massimo pari a 50 posti letto complessivi.

Per ciascun posto letto in ampliamento ed esistente è assegnata una volumetria massima pari a 80 mc, comprensiva dei volumi relativi ad accessori, servizi, locali tecnici, ecc. di nuova realizzazione, necessari per la conduzione e la gestione della struttura ricettiva.

Sugli edifici esistenti sono ammesse tutte le categorie di intervento fino alla ristrutturazione urbanistica.

Il progetto dovrà interessare unitariamente l'intera area destinata all'attività turistico-ricettiva, le diverse opere ed interventi ricadenti sugli edifici esistenti e di nuova edificazione, anche prevedendone la realizzazione per stralci funzionali.

Vincoli

- Situato in area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell'art.134 del D.Lgs 42/2004;
- Vincolo funzionale di rispetto da strade.

Disciplina P.S.

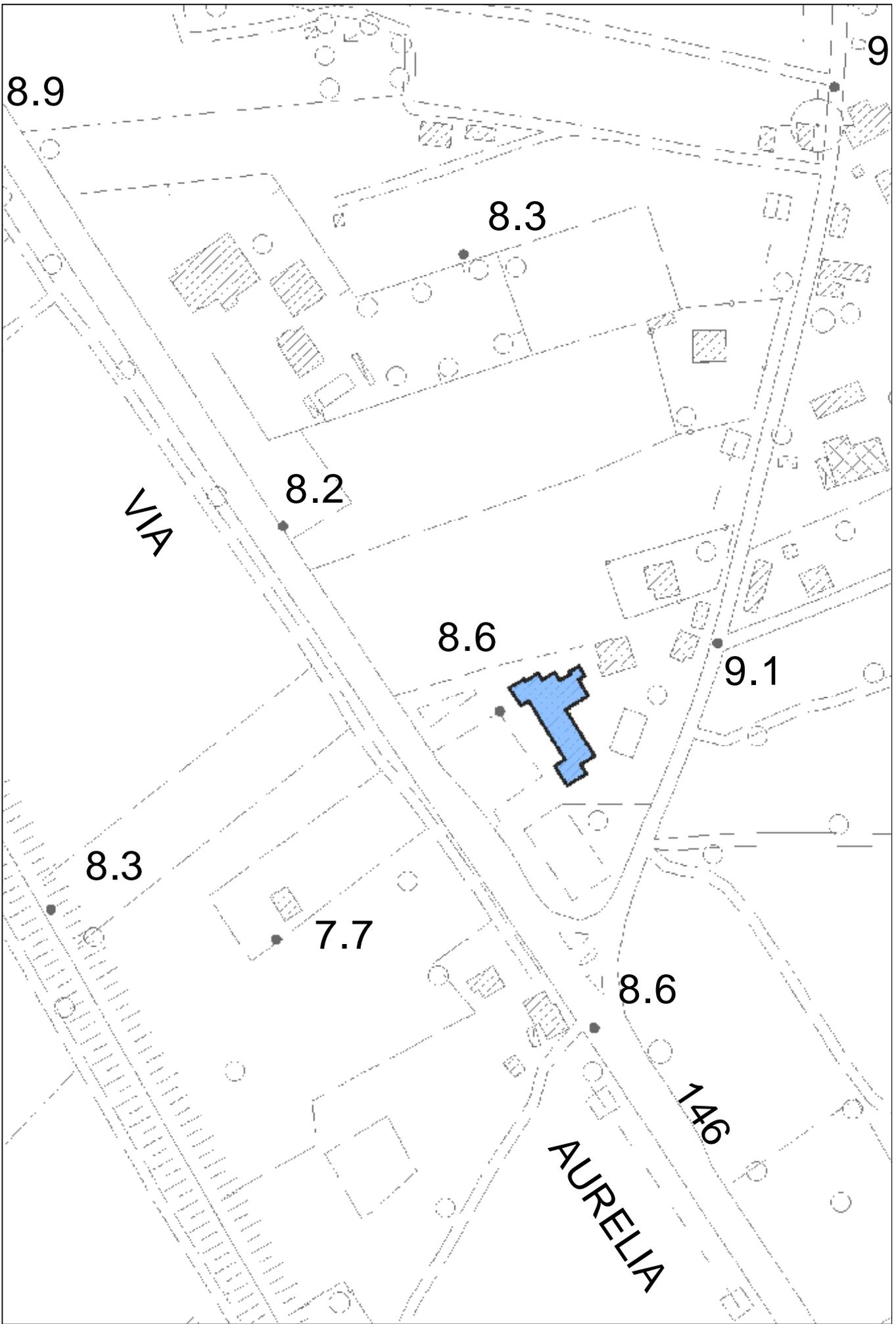
Art. 17 – UTOE n.5

lett. d) – dimensioni massime ammissibili

offerta ricettiva

- offerta ricettiva legata alla risorsa infrastrutturale della viabilità: sono ammessi interventi di riqualificazione, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di sostituzione e di ampliamento delle attività esistenti lungo l'Aurelia. Sono ammessi fra i 60 e i 100 posti letto complessivi compreso l'esistente per le attività esistenti al di sotto di tali soglie.

L'Ufficio di Piano ha svolto, in proposito, una prima verifica tramite sopralluogo. In tale sede è stata constatata l'esigenza di svolgere ulteriori accertamenti, da effettuarsi durante la redazione del R.U., al fine di quantificare la reale fattibilità di incremento.



UTOE N.5 – TERRITORIO URBANIZZATO DI ORBETELLO

“Hotel La Ruota”



Foto n.1



Foto n.2

Descrizione

Albergo situato lungo la Strada Statale n.1 Aurelia in località Campolungo, un'area interposta tra la statale Aurelia e la ferrovia Pisa-Roma.

L'ambito su cui è inserita l'attività turistico-ricettiva è a carattere prevalentemente artigianale e commerciale, ma in realtà è area mista dove esistono anche altre funzioni.

E' dotato attualmente di 20 posti letto (dati forniti dal servizio Commercio e Polizia Amministrativa del Comune di Orbetello – aggiornati a Gennaio 2006).

P.R.G. vigente

Art.92

Zona D8 alberghiere esistenti

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia, D1
- ristrutturazione urbanistica, E1

Vincoli

- Situato in area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell'art.134 del D.Lgs 42/2004;
- Vincolo funzionale di rispetto da strade.

Disciplina P.S.

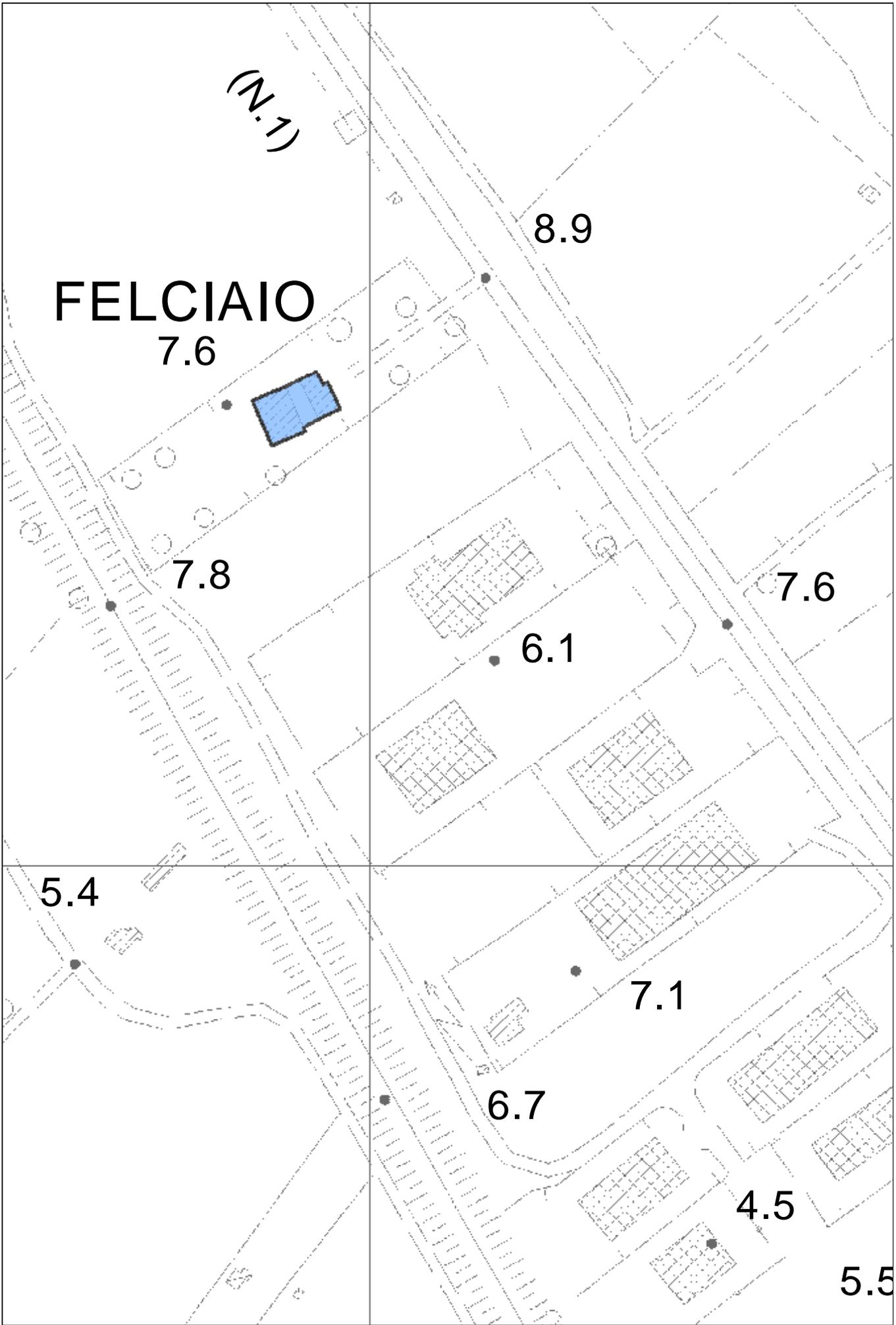
Art. 17 – UTOE n.5

lett. d) – dimensioni massime ammissibili

offerta ricettiva

- offerta ricettiva legata alla risorsa infrastrutturale della viabilità: sono ammessi interventi di riqualificazione, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di sostituzione e di ampliamento delle attività esistenti lungo l'Aurelia. Sono ammessi fra i 60 e i 100 posti letto complessivi compreso l'esistente per le attività esistenti al di sotto di tali soglie.

L'Ufficio di Piano ha svolto, in proposito, una prima verifica tramite sopralluogo. In tale sede è stata constatata l'esigenza di svolgere ulteriori accertamenti, da effettuarsi durante la redazione del R.U., al fine di quantificare la reale fattibilità di incremento.



UTOE N.5 – TERRITORIO URBANIZZATO DI ORBETELLO

“R.T.A Hotel Tris”



Foto n.1



Foto n.2

Descrizione

Residenza turistico alberghiera situata lungo la Strada Statale n.1 Aurelia in località Campolungo, un'area interposta tra la statale Aurelia e la ferrovia Pisa-Roma.

L'ambito su cui è inserita l'attività turistico-ricettiva è a carattere prevalentemente artigianale e commerciale, ma in realtà è area mista dove esistono anche altre funzioni.

E' dotato attualmente di 20 posti letto (dati forniti dal servizio Commercio e Polizia Amministrativa del Comune di Orbetello – aggiornati a Gennaio 2006).

P.R.G. vigente

Art.118 delle N.T.A. di PRG vigente

Nuclei n.11 Campolungo – Zona D2 ÷ Nucleo n.12 Campolungo - Zona D2 – D4 – D8

Gli interventi ammessi sono:

- si fa riferimento a quanto prescritto al punto 3 dell'artt. 81 – 86 - 92.

In particolare per l'attività alberghiera vale l'articolo qui di seguito riportato:

Art.92

Zona D8 alberghiere esistenti

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia, D1
- ristrutturazione urbanistica, E1

Vincoli

- Situato in area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell'art.134 del D.Lgs 42/2004;
- Vincolo funzionale di rispetto da strade.

Disciplina P.S.

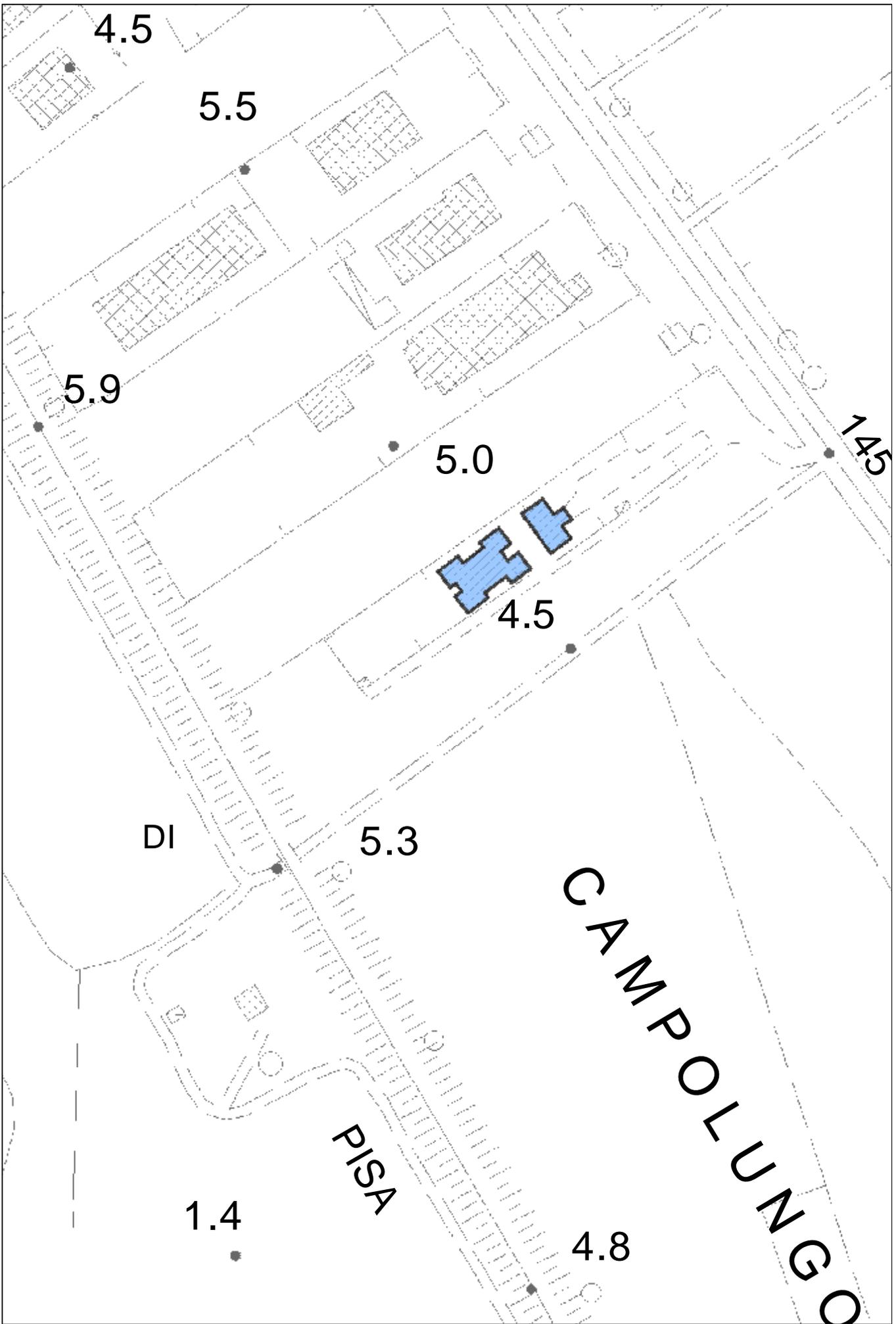
Art. 17 – UTOE n.5

lett. d) – dimensioni massime ammissibili

offerta ricettiva

- offerta ricettiva legata alla risorsa infrastrutturale della viabilità: sono ammessi interventi di riqualificazione, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di sostituzione e di ampliamento delle attività esistenti lungo l'Aurelia. Sono ammessi fra i 60 e i 100 posti letto complessivi compreso l'esistente per le attività esistenti al di sotto di tali soglie.

L'Ufficio di Piano ha svolto, in proposito, una prima verifica tramite sopralluogo. In tale sede è stata constatata l'esigenza di svolgere ulteriori accertamenti, da effettuarsi durante la redazione del R.U., al fine di quantificare la reale fattibilità di incremento.



UTOE N.5 – TERRITORIO URBANIZZATO DI ORBETELLO

“Casale Le Monache”



Foto n.1



Foto n.2

Descrizione

Albergo, situato lungo la Strada Statale n.1 Aurelia in località Il Pitorsino subito dopo la Locanda di Ansedonia.

Attualmente non è un albergo, ma è registrato presso l'Ufficio Commercio come affittacamere (oltre ad essere anche sede di un night club) di 8 posti letto (dati forniti dal servizio Commercio e Polizia Amministrativa del Comune di Orbetello – aggiornati a Gennaio 2006).

P.R.G. vigente

Art.46 delle N.T.A. di “Variante al P. R. G. per le aree con prevalente funzione agricola” adottata con atto consiliare n.34 del 14.05.2003 ed approvata con Delibera del C.C. n. 10 del 30.01.2004

Zona agricola E8 – Massiccio Centrale: sottozona E8.2 parte pedecollinare

Norme particolari:

- ATR 8. Attrezzatura turistico ricettiva in Località Podere Le Monache.

Trattasi di edifici attualmente utilizzati come attività turistico-ricettiva e ristorazione.

E' ammesso un ampliamento pari a 50 posti letto complessivi.

Per ciascun posto letto in ampliamento ed esistente è assegnata una volumetria massima pari a 80 mc, comprensiva dei volumi relativi ad accessori, servizi, locali tecnici, ecc. di nuova realizzazione, necessari per la conduzione e la gestione della struttura ricettiva.

Sugli edifici esistenti sono ammesse tutte le categorie di intervento fino alla ristrutturazione urbanistica.

Il progetto dovrà interessare unitariamente l'intera area destinata all'attività turistico-ricettiva, le diverse opere ed interventi ricadenti sugli edifici esistenti e di nuova edificazione, anche prevedendone la realizzazione per stralci funzionali.

Vincoli

- Situato in area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell'art.134 del D.Lgs 42/2004;

Disciplina P.S.

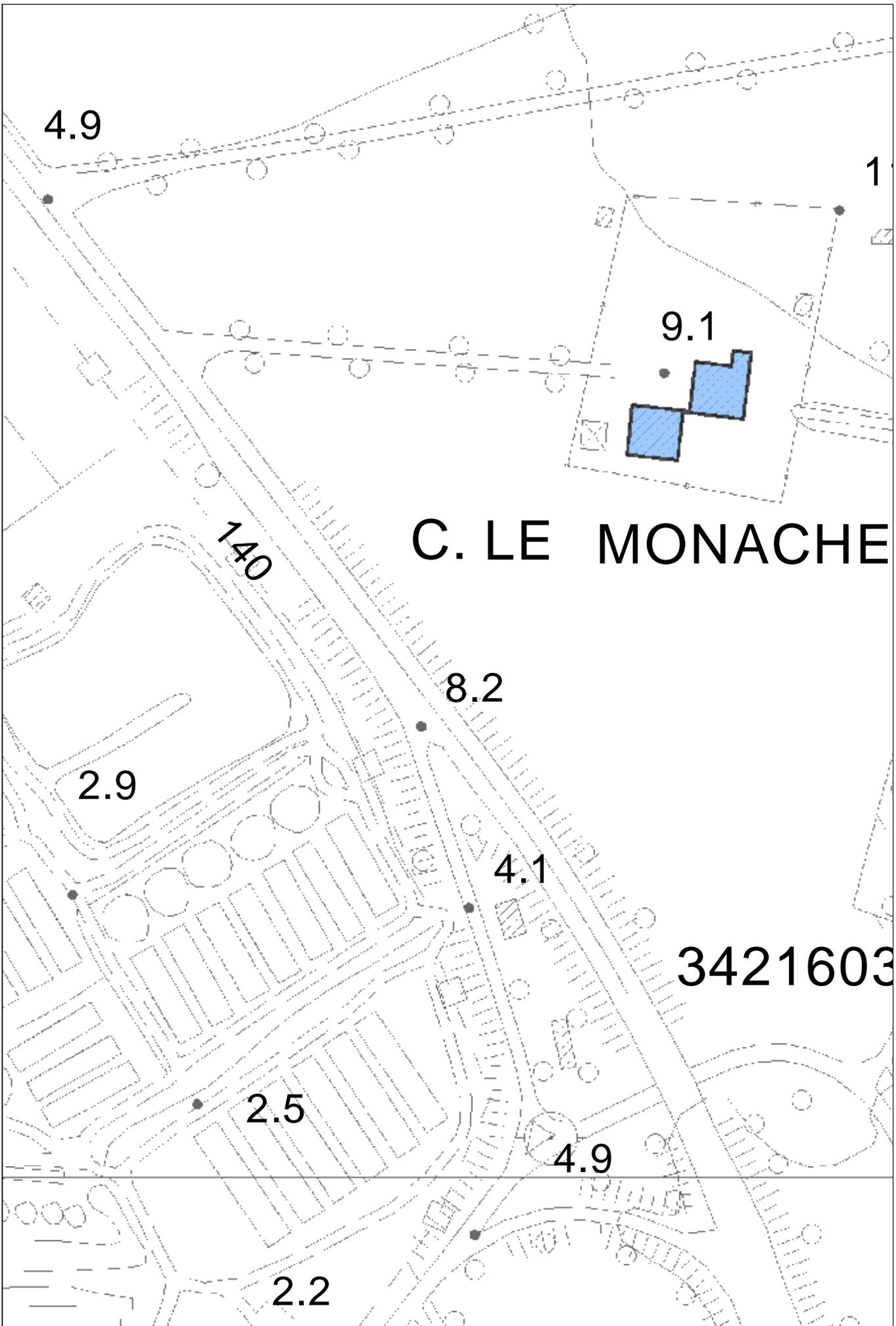
Art. 17 – UTOE n.5

lett. d) – dimensioni massime ammissibili

offerta ricettiva

- offerta ricettiva legata alla risorsa infrastrutturale della viabilità: sono ammessi interventi di riqualificazione, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di sostituzione e di ampliamento delle attività esistenti lungo l'Aurelia. Sono ammessi fra i 60 e i 100 posti letto complessivi compreso l'esistente per le attività esistenti al di sotto di tali soglie. E' ammesso un ampliamento pari a 100 posti letto rispetto alla ricettività esistente per l'attività Vecchia Maremma.

Giù specificato in P.S., con verifica in seguito a sopralluogo è possibile l'ampliamento riportato in disciplina o nelle zone agricole.



4.9

1

9.1

C. LE MONACHE

140

8.2

2.9

4.1

3421603

2.5

4.9

2.2

UTOE N.5 – TERRITORIO URBANIZZATO DI ORBETELLO

“Hotel La Locanda di Ansedonia”



Foto n.1



Foto n.2



Foto n.3

Descrizione

Albergo, situato lungo la Strada Statale n.1 Aurelia in località Il Pitorsino.

E' dotato attualmente di 16 posti letto (dati forniti dal servizio Commercio e Polizia Amministrativa del Comune di Orbetello – aggiornati a Gennaio 2006).

P.R.G. vigente

Art.46 delle N.T.A. di “Variante al P. R. G. per le aree con prevalente funzione agricola” adottata con atto consiliare n.34 del 14.05.2003 ed approvata con Delibera del C.C. n. 10 del 30.01.2004
Zona agricola E8 – Massiccio Centrale: sottozona E8.2 parte pedecollinare

Norme particolari:

- ATR 7. Attrezzatura turistico ricettiva in Località Pitorsino.

Trattasi di edifici attualmente utilizzati come attività turistico-ricettiva e ristorazione. E' ammesso un ampliamento fino a raggiungere un numero massimo pari a 50 posti letto complessivi. Per ciascun posto letto in ampliamento ed esistente è assegnata una volumetria massima pari a 80 mc, comprensiva dei volumi relativi ad accessori, servizi, locali tecnici, ecc. di nuova realizzazione, necessari per la conduzione e la gestione della struttura ricettiva. Sugli edifici esistenti sono ammesse tutte le categorie di intervento fino alla ristrutturazione urbanistica.

Il progetto dovrà interessare unitariamente l'intera area destinata all'attività turistico-ricettiva, le diverse opere ed interventi ricadenti sugli edifici esistenti e di nuova edificazione, anche prevedendone la realizzazione per stralci funzionali.

Vincoli

- Situato in area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell'art.134 del D.Lgs 42/2004;
- Vincolo funzionale di rispetto da strade.

Disciplina P.S.

Art. 17 – UTOE n.5

lett. d) – dimensioni massime ammissibili

offerta ricettiva

- offerta ricettiva legata alla risorsa infrastrutturale della viabilità: sono ammessi interventi di riqualificazione, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di sostituzione e di ampliamento delle attività esistenti lungo l'Aurelia. Sono ammessi fra i 60 e i 100 posti letto complessivi compreso l'esistente per le attività esistenti al di sotto di tali soglie. E' ammesso un ampliamento pari a 100 posti letto rispetto alla ricettività esistente per l'attività Vecchia Maremma.

L'Ufficio di Piano ha svolto, in proposito, una prima verifica tramite sopralluogo. In tale sede è stata constatata l'ammissibilità dell'incremento come riportato in P.S. con l'esigenza di svolgere ulteriori accertamenti, da effettuarsi durante la redazione del R.U..

