



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 *Arch. Elena Lupi*
Procedimento

Garante della
Comunicazione

Seg. Gen. Angelo Ruggiero

Consulenti S.I.T.
Dott. Stefano Bartalini
Geom. Valerio Buonaccorsi
Valutazione ambientale e relazione di incidenza
Agronomo Alessandro Cocchi
Perito Agrario Patrizia Pacini
Biologo Carlo Scoccianti

Schede di Dimensionamento

Integrato in seguito all'atto di Adozione del P.S.

Febbraio 2007

UTOE I – TALAMONE E FONTEBLANDA

DESTINAZIONE	ESISTENTE		NUOVO		Procede da PRG Senza attendere RU
	Prg attuato (mediante P Attuativi)	Prg no attuato(mediante P Attuativi)	Prg fatto salvo da P.S.	P.S.	%
RESIDENZIALE Alloggi (nuovo) Mc (esistente)	FONTEBLANDA : -C2.9 Peep = 14.000 mc -C2.10 P.d.L.= 5.000 mc -C2.11 P.d.Comparto = 4.000 mc	FONTEBLANDA : -P.d.CompartoC2.12 mc 22.000=circa80 alloggi		Nuovi 40 alloggi (Fonteblanda)	COMPLETAMENT residen <u>UTOE1:</u> Fontebl: B2.4(If1, 5 ,h6.5),B2.5 (If2,h12)
	TALAMONE:	TALAMONE: -C2.13 PEEP circa 9.300mc = 37 alloggi	zone agricole: Deruralizzazione * nel dimensionament o di PS	Max nuovi 50 alloggi	
					Nuovi 12 alloggi (Talamone)
					zone agricole: Deruralizzazione *
TURISTICO Posti letto	Offerta turistico-ricettiva dei campeggi = N.1 campeggio = 1.484 posti complessivi Variante terme dell'Osa: -attrezzature di supporto alle terme per una SUL max mq 3.000, -attrezzature alberghiere legate a terme max mc 1.000		Variante delle zone agricole: <u>-ATTI</u> turist.ricettivo; <u>nuovi 20 posti letto</u> a servizio di attività di degustazione e produzione prodotti tipici dell'azienda	-TERMALE -Nuovi 120 posti letto (turismo termale) - 80 posti letto di nuovo impianto per struttura esistente sopra terme -ALBERGHI nei centri abitati: se ammissibile, raggiungimento per strutt. esistenti fino a 50 posti letto complessivi: - <i>Albergo Capo d'Uomo</i> che ha ad oggi 46 posti letto - <i>Hotel Cala di Forno (Fontebl)</i> che ha ad oggi 17 posti letto - <i>Albergo Baia di Talamone</i> che ha ad oggi 26 posti letto -Strutture Ricettive lungo aurelia fino a 50 posti letto complessivi: - <i>Albergo Torre dell'Osa</i> = 30 posti letto attuali (oss. N.45 accolta) -Ingresso al parco della Maremma in loc. Madonna delle Grazie = turistico rurale fino max 50 posti letto (oss.n. 31 accolta) -ATTIVITA' sportive GOLF = 2000 mc club house -NEL TERRITORIO RURALE FINO AD UN MAX DI 250 posti letto -ammessi cambi di destinazione d'uso per la ricettività turistica e ampliamenti del patrimonio edilizio esistente <u>fino 30 posti letto</u> compless.per ogni struttura così ricavata; -ammesse attività ricettive e di servizio, tramite recupero o nuovo impianto, legate alla fruizione delle risorse naturalistiche, <u>fino 15 posti letto</u> compless. per ogni struttura così ricavata;	
COMMERCIALE ARTIGIANALE INDUSTRIALE (S.C.) Mq		FONTEBLANDA: -P.d.Comparto C2.12 mc 600 commerciale -P.attuativo D4 sup.terr. circa 28.000mq		FONTEBLANDA: Superfici coperte di nuovo impianto <u>10.000 mq</u>	DA PRG: lotti completati, si consente saturazione Rc: D2.1 art.industr Rc35% H8,0m D3: artig, Rc 35%, H6,50m.,
ATTREZZATURE INTERESSE COLLETTIVO				Ampliamento acquario di Talamone	

UTOE 2 – COSTA CENTRALE

DESTINAZIONE	ESISTENTE		NUOVO		Procede da PRG Senza attendere RU
	Prg attuato(mediante P_Attuativi)	Prg no attuato(mediante P_Attuativi)	Prg fatto salvo da P.S	P.S.	%
RESIDENZIALE Alloggi (nuovo) Mc (esistente)				Riqualificazione nucleo Case Breschi, senza incremento volumetrico	
TURISTICO Posti letto	Offerta turistico- ricettiva dei campeggi: Variante campeggi Osa-Albegna: N.10 campeggi = <u>8.512</u> <u>posti complessivi</u> I contenuti della variante stessa specificano: No incremento della ricettività rispetto al PRG vigente ma anzi riduzione 70 posti		Conferma della Variante al PRG dei campeggi fascia Osa-Albegna, Piano di utilizzo del Demanio: - riqualificazione dell'attività di Stabilimento balneare "Bagno Tirseno" = possibilità incremento SUL nel limite dimensionale massimo di 100 mq e ampliamento volumetrico fino max 45 mc	-Strutture Ricettive lungo aurelia = per strutture che superano i 130 posti letto sono ammessi <u>fino a</u> <u>200 posti letto</u> <u>complessivi:</u> - <i>Hotel Corte dei Butteri= 165 posti letto attuali (oss. ufficio)</i>	eventuale completamento variante campeggi Piano di utilizzo del Demanio: - riqualificazione dell'attività di Stabilimento balneare "Bagno Tirseno" = possibilità incremento SUL nel limite dimensionale massimo di 100 mq e ampliamento volumetrico fino max 45 mc
COMMERCIALE ARTIGIANALE INDUSTRIALE mq					
ATTREZZATURE INTERESSE COLLETTIVO		Zona a Parco fluviale ZPV Mc 1.000 attrezzature culturali e ricreative	PARCO FLUVIALE ZPV Attrezzature leggere quantificabili con il RU	PARCO PUBBLICO nel nucleo Case Breschi,	

UTOE 3 – PIANA CENTRALE

DESTINAZIONE	ESISTENTE		NUOVO		Procede da PRG Senza attendere RU
	Prg attuato: P_Attuat	Prg no attuato:P_Attuativi	Prg fatto salvo da P.S.	P.S.	
RESIDENZIALE Alloggi (nuovo) Mc (esistente)	C2.6 Piano di Comparto Albinia = 6.600 mc	PdR_R6 Ex Consorzio Agrario Albinia: ammessa destin. residenziale (max. 4.000mc, circa 16 alloggi) tramite ristruttur. esist, senza aumento volumetria*	consorzio agrario: ammessa la sostituzione dell'attuale sede tramite recupero <u>da normarsi nel RU</u> per residenza, commercio, terziario. *	-Completamento dei nuclei di Barca del Grazi, Polverosa, S.Donato = nuovi <u>60 alloggi</u> totali da distribuire tra i nuclei in sede di R.U. -ALBINIA=200alloggi <i>*(Consorzio considerato all'interno del dimensionamento PS di 200 alloggi)</i>	COMPLETAMENT da PRG: resid. <u>UTOE3: Albinia:</u> ammessi completamenti: B2.1,B2.5,B2.6,B2.9
TURISTICO Posti letto		D8.1 Torre Capita = Piano Attuativo: conferma destinazione albergh./turistico-ricettiv mediante riqualificazione senza incremento volumetria	D8.1 Torre Capita = Piano Attuativo: conferma destinazione albergh./turistico-ricettiv mediante riqualificazione senza incremento volumetria	-Strutture ricettive lungo Aurelia (fra i 60 e i 100 posti letto complessivi compreso esistente): -Albergo da Renato = attuali 33 posti letto -Offerta ricettiva poli valenza sovracomunale: fino 60 p. letto complessivi: la Parrina, la Fornace di Polverosa, la Selva: -La Parrina = attuali 45 posti letto -La Selva = attuali 12 posti letto -La Fornace di Polverosa = sono ammessi 60 posti letto NEL TERRITORIO RURALE FINO AD UN MAX DI 120 posti letto ammessi cambi di destinazione d'uso per la ricettività turistica e ampliamenti del patrimonio edilizio esistente <u>fino 30 posti letto</u> compless. per ogni struttura così ricavata	
COMMERCIALE ARTIGIANALE INDUSTRIALE mq	Zona D4.2 in Loc. Albinia Piano comparto = 10.373 mq SUL	PdR_R6 Ex Consorzio Agrario ammesse destinaz.commerciale tramite ristrutturaz_esistente	-Consorzio Agrario: ammessa sostituzione dell'attuale sede tramite recupero da normarsi nel RU per residenza, commercio, terziario. -Variante PRG Zona D4.2 in Loc. Albinia No incremento SUL, Incr. sup. coperta	ARTIGIANATO E INDUSTRIA superficie coperta nuovo impianto <u>50.000mq</u> ATTIVITA' COMMERCIALI Media superficie di vendita <u>fino a 1200 mq</u>	Completamento da PRG: <u>lotti completati, ammissibile saturazione Rc:</u> zone D2 Albinia artig/industr./commerc. Rc35% sup. fond., H max 6,5m
ATTREZZATURE INTERESSE COLLETTIVO		D8.1 Torre Capita = Piano attuativo: struttura per disabili di <u>nuovo impianto 3.000mc</u>	-D8.1 Torre Capita = Piano attuato: struttura per disabili di <u>nuovo impianto 3.000mc</u> -Variante PRG ormeggi/sosta veicoli: attrezzature stagionali -Aviosuperficie -nuovo Cimitero	-Realizzazione pista di GoKart (oss. N.14 accolta) -Parco accoglienza piccolo animale -Consolidamento imp. sportivi San Donato	Da PRG: -D8.1 Torre Capita Piano attuativo: struttura disabili <u>nuovo impianto 3.000mc</u> -Eventuale cimitero Albinia -Adeguamento strutt. Sport. esist. Polverosa

UTOE 4 – LAGUNA DI ORBETELLO

DESTINAZIONE	ESISTENTE		NUOVO		Procede da PRG Senza attendere RU
	Prg attuato (mediante P_Actuativi)	Prg no attuato: P_Actuativi	Prg fatto salvo da P.S.	P.S.	%
RESIDENZIALE Alloggi (nuovo) Mc (esistente)		GIANNELLA: Comparto Il Pino piano att. pubblico. Ristrutt. urban. manufatti esistenti Comparto Le Saline piano att. pubblico. Ristrutt. urban. manufatti esistenti Zona B2.10 S.Liberata = piano Comparto pubblico Ristrutt. urban. esistente		riqualificazione aree urbanizzate ambiti urbani in aree ambientalmente fragili interessa le aree delle Saline Varoli, del Pino, e di Santa Liberata: demoliz/ ricostruz, accorpamenti volumetrici, saturazione, eventuali incrementi urbanistico-edilizi a fronte di cessione aree per dotazione del patrimonio pubblico creazione di nuovi 150 ALLOGGI rispetto alle unità abitative esistenti ottenute tramite i suddetti interventi di riqualificazione e saturazione	<u>Giannella</u> : praticamente nullo, solo qualche zona B2.2, B2.11 (If 0,2) Feniglia e Patanella: nullo.
TURISTICO Posti letto	Offerta turistico-ricettiva dei campeggi = N.4 campeggi = 4.684 posti complessivi		Piano di utilizzo del Demanio: - riqualificazione dell'attività di Stabilimento balneare "Bagno Serena" = possibilità incremento SUL nel limite dimensionale massimo di 100 mq e ampliamento volumetrico fino max 210 mc - riqualificazione di attività esistente con previsione di Arenile Attrezzato per la Balneazione = ammessa nuova struttura di SUL di 60 mq	DIMENSIONAMENTO POSTILETTO consolidamento e ampliamento strutture esistenti: -albergo <u>Lido di Giannella</u> : (attuali 90-110 posti letto): ulteriori 80 posti letto - residence Giannella fino a 150 posti letto - <u>Albergo Villa Ambra</u> : (attuali 33 posti letto) fino al raggiungimento di 50 posti letto (oss), - <u>Albergo Villa Corallo</u> (ex Smeraldo): (attuali 44 posti letto): fino al raggiungimento di 50 posti letto (oss) -offerta ricettiva di <u>nuovo impianto fino al massimo di 150 posti letto</u> tramite cambi destinazione d'uso e recupero	Piano di utilizzo del Demanio: - riqualificazione dell'attività di Stabilimento balneare "Bagno Serena" = possibilità incremento SUL nel limite dimensionale massimo di 100 mq e ampliamento volumetrico fino max 210 mc - riqualificazione di attività esistente con previsione di Arenile Attrezzato per la Balneazione = ammessa nuova struttura di SUL di 60 mq
COMMERCIALE ARTIGIANALE INDUSTRIALE mq	D3.1 in località Patanella = SUL di 4.900 mq a destinazione artigianale/commerciale			Commercio esercizi di vicinato e artigianato di servizi in percentuale sulla residenza ottenuta tramite recupero del patrimonio edilizio esistente e saturazione di lotti interclusi. Totale raggiungibile 5.000 mq	
ATTREZZATURE INTERESSE COLLETTIVO				Realizzazione di servizi per l'accoglienza e l'informazione turistica funzionali all'imbarcadero pubblico Mq. 300 Realizzazione di complesso sportivo per il tempo libero e per il benessere all'aperto ed al coperto senza quantità	

UTOE 5 – TERRITORIO URBANIZZATO DI ORBETELLO

DESTINAZIONE	ESISTENTE		NUOVO		Procede da PRG
	Prg attuato: P.attuativi	Prg no attuato: P.Attuativi	Prg fatto salvo da P.S.	P.S.	
TURISTICO Posti letto			<u>ATR 8:</u> <u>affittacamere</u> <u>Casale Le Monache</u> (attuali 8 posti letto): raggiungimento di <u>50 posti letto</u>)	<u>Casale Le Monache</u> (attuali 8 posti letto): (raggiungimento di <u>60 posti letto</u>) NEL TERRITORIO RURALE FINO AD UN MAX DI 60 posti letto -ammessi cambi di destinazione d'uso per la ricettività turistica e ampliamenti del patrimonio edilizio esistente <u>fino 30 posti letto</u> compless.per ogni struttura così ricavata;	
COMMERCIALE ARTIGIANALE INDUSTRIALE Mq NOTE:* Topaie: DT1: mq lotti liberi: 43.750 Rc50%: Sc mq 23.000 Topaie: DT3 (PdL): mq Sup.Terr: : 92.500mq tolgo 20% viabilità Rc50%: Sc mq 37.000 **Campolungo nucleo 12 zonaD2: mq lotti liberi: 43.400 Rc35%: Sc mq 15.200	PIP TOPAIE: zona DT2 CAMPOLUNGO D4 PDL Quattro strade (nucleo 12) = 80.755 mc	ZONA R3 = ex conservificio a Orbetello Scalo. Complesso di circa mc 13.750. Ammessa ristrutturazione esistente o P.d.R. con ristrutturaz. per vol.max. 2.500 mc resid/comm/artigianale/di servizio ZONA R5 = P.d.R. con ristrutturaz. vol.max 650mc oltre esistente: destinazione resid./commerciale/terziarie ZONA R1: P.d.R: oltre esistente 1.500 mc comm/direzionale D2.3 Orbetello scalo: ristrutturazione urbanistica Vol. max 8.000 mc con Piano Attuativo: -artigianale-industriale-commerciale -residenziale uso custode, D2.2 Orbetello Scalo ristrutturazione urbanistica con P. Attuativo: Rc=30% di sup. fondiaria: artig/ind/resid.uso custode,uffici,comm. D6.1 ex Bibite Corsi: ampliam. Vol. 10% esist. con P. Attuativo C2.1: PEEP Neghelli: parziale destinaz. Comm: un lotto per vol. mc 5.953, + 7 lotti con ammissibilità al P.T. di destinazione commerciale D4: Piano attuativo con destinazione artigianale, industriale, commerciale e direzionale di nuovo impianto. Sup. terit. 76400 mq circa	Variante al PRG per Programma Integrato di Intervento di Neghelli: grande distribuzione di vendita fino max. di 2.537 mq superficie Variante TOPAIE (Zona DT3): P.d.L. (Rc=50%): attività artigianali, industriali...	-DA QUANTIFICARE con RU: Ampliamento <u>media superficie di vendita</u> esistente (fino a 1500 mq di superficie commerciale) Recupero degrado urbanistico della zona comprendente <u>l'ex conservificio</u> (da comprendere nel dimensionamento di Scalo dei 40 alloggi)	Completamento: <u>Da variante zone agricole:</u> ampliam. edificio "AC" artigianale/comm. esistente fino al 30% superficie esistente + Da variante Topaie: Zona DT1 complet. e DT3 + parziale completam. zone D2 Campolungo
ATTREZZATURE INTERESSE COLLETTIVO		F3.1: Parco della cittadella degli Studi: Piano di Comparto: parte destinata a parco e attrezzature ricreative		-recupero ex fabbrica <u>Sitoco,</u> tramite procedura alta valenza culturale -programma unitario <u>riqualificaz. idroscalo</u> -nuova <u>stazione rama</u> = 2000 mc - <u>campi sportivi/ area per spettacolo</u> a Scalo - <u>nuovi uffici palazzo di giustizia</u> - <u>nuovi uffici prefettura</u> -nuova sede <u>polizia stradale</u> -event.ampliam. Osped	F9 canile comunale

UTOE 6 – MASSICCIO CALCAREO

DESTINAZIONE	ESISTENTE		NUOVO		Procede da PRG
	Prg attuato(mediante P_Attuativi)	Prg no attuato(mediante P_Attuativi)	Prg fatto salvo da P.S.	P.S.	%
RESIDENZIALE Alloggi (nuovo) Mc (esistente)				-Dotazione di urbanizzazioni e servizi alla residenza ad Ansedonia; -limitata saturazione residenziale ove possibile = 15 alloggi	Completamento: una sola zona B2.1 + Deruralizz. zone agricole
TURISTICO Posti letto			Variante al PRG per realizzazione Parco di Poggio di Malabarba	-Conferma Variante Parco di Poggio di Malabarba (non ha posti letto) -NEL TERRITORIO RURALE FINO AD UN MAX DI 90 posti letto -ammessi cambi di destinazione d'uso per la ricettività turistica e ampliamenti del patrimonio edilizio esistente fino 30 posti letto compless.per ogni struttura così ricavata; -ammesse attività ricettive e di servizio, tramite recupero, legate alla fruizione delle risorse naturalistiche, fino 15 posti letto compless. per ogni struttura così ricavata;	
COMMERCIALE ARTIGIANALE INDUSTRIALE mq				Riqualificazione Sipe Nobel senza incremento	
ATTREZZATURE INTERESSE COLLETTIVO			Variante al PRG per realizzazione Parco di Poggio di Malabarba	-Parco di Poggio di Malabarba (servizio didattico ambientale, spazi per attività ricreative, ristoro, servizi, stalla, maneggio di cavalli). [3 capanni 10x15 mq + stalla 14x8mq] -Restauro di Cosa -impianto sportivo per tennis (da localizzarsi in area lungo strada verso il Giardino),	

UTOE 7 – TAGLIATA

DESTINAZIONE	ESISTENTE		NUOVO		Procede da PRG
	Prg attuato(mediante P_Actuativi)	Prg no attuato(mediante P_Actuativi)	Prg fatto salvo da P.S.	P.S.	%
RESIDENZIALE Alloggi (nuovo) Mc (esistente)					
TURISTICO Posti letto				-NEL TERRITORIO RURALE FINO AD UN MAX DI 30 posti letto -ammessi cambi di destinazione d'uso per la ricettività turistica e ampliamenti del patrimonio edilizio esistente fino 30 posti letto compless.per ogni struttura così ricavata; -ammesse attività ricettive e di servizio, tramite recupero, legate alla fruizione delle risorse naturalistiche, fino 15 posti letto compless. per ogni struttura così ricavata;	
COMMERCIALE ARTIGIANALE INDUSTRIALE mq					
ATTREZZATURE INTERESSE COLLETTIVO					