

COMUNE DI ORBETELLO

PIANO STRUTTURALE

art. 53 LR n. 1 del 3 gennaio 2005

Disciplina

Febbraio 2007

**Testo modificato a seguito di accoglimento di
osservazioni presentate dopo l'adozione di cui alla
deliberazione CC n. 11 del 28 febbraio 2006**

Indice

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I – Elementi costitutivi del Piano strutturale – validità- efficacia

Art. 1 Finalità, contenuti, ambito di applicazione

Art. 2 Efficacia

Capo II – Rispetto di norme, coerenza con atti regionali e provinciali

Art. 3 Coerenza con gli strumenti della pianificazione regionale e provinciale, riferimenti normativi

Capo III – Comunicazione

Art. 4 Comunicazione e partecipazione

Capo IV – Valutazione

Art. 5 Attività di valutazione

Art. 6 Bilancio Ambientale Locale

Art. 7 Criteri per la valutazione dei piani e programmi comunali di settore

Capo V – Elaborati

Art. 8 Elaborati costitutivi

TITOLO II – STATUTO DEL TERRITORIO

Capo I – Lo Statuto del territorio

Art. 9 Definizione e contenuti dello Statuto del territorio

Capo II – Sistemi e sottosistemi – invarianti strutturali

Art. 10 Sistemi e sottosistemi territoriali

Sistemi territoriali della Collina, della Costa, della Pianura

Sottosistemi territoriali 1. prevalentemente non urbanizzato con connotazioni ambientali e paesaggistiche 2. prevalentemente non urbanizzato con connotazioni rurali consolidate dall'utilizzo agricolo 3. prevalentemente urbanizzato, connotato dall'identità urbana o dalla infrastrutturazione del territorio

Art. 11 Sistemi e sottosistemi funzionali

Sistema della città e dei servizi

Sottosistemi La rete dei servizi e della mobilità

La residenza e i servizi di supporto

Sistema delle attività' produttive

Sottosistemi La filiera del turismo
La filiera delle attività agricole
La filiera delle attività industriali e artigianali
e del commercio

Art. 12 Invarianti strutturali

Capo III – Condizioni per l'uso delle risorse

Art. 13 Criteri per l'utilizzazione delle risorse del territorio
 Aria, Acqua, Suolo e soprassuolo, Sistema insediativo,
Sistema infrastrutturale, Sistemi tecnologici

Art. 14 Disciplina per la tutela e per la valorizzazione del paesaggio

Art. 15 Disposizioni per la tutela dell'ambiente
 Aree a pericolosità geologica, idraulica e vulnerabilità
idrogeologica, Ecosistemi naturali

TITOLO III – STRATEGIA

Capo I- La strategia comunale di governo del territorio

Art. 16 Obiettivi strategici

Art. 17 Azioni strategiche e Unità territoriali organiche elementari

TITOLO IV – DISPOSIZIONI INTEGRATIVE

Capo I - Criteri gestionali

Art. 18 Criterio di continuità della gestione urbanistica

Art. 19 Criterio di compatibilità

Capo II - Regole di gestione e indirizzi

Art. 20 Indirizzi programmatici per l'attuazione del piano

Art. 21 Regole generali per gli interventi di completamento
e di sostituzione

Art. 22 Programma di sostenibilità

Art. 23 Regole generali per le attrezzature, i servizi,
gli impianti e gli spazi pubblici e di uso comune

Art. 24 Opere infrastrutturali

Capo III - Salvaguardie

Art. 25 Salvaguardie

Art. 26 Salvaguardie per il territorio rurale

Capo IV Salvezza di atti urbanistici ed edilizi

Art. 27 Interventi fatti salvi

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I – Elementi costitutivi del Piano strutturale – validità- efficacia

Art. 1 – Finalità, contenuti, ambito di applicazione

Il Piano Strutturale costituisce strumento di pianificazione del territorio comunale ai sensi e con le finalità dell'art. 53 della Lr n. 1 del 3.1.2005; si applica all'intero territorio comunale, e comprende:

Conoscenza fondativa;

Principi statutari;

Obiettivi e strategie della politica urbanistica comunale;

Criteri e indirizzi per la formazione delle regole urbanistiche.

Il Piano Strutturale è costituito da tre parti, formate ai sensi della norma precedentemente citata:

il Quadro conoscitivo

lo Statuto

la Strategia

Il Piano Strutturale definisce le norme statutarie, le strategie e gli obiettivi della politica urbanistica comunale e stabilisce le regole e gli orientamenti per i programmi, i piani - compresi quelli di settore - le attività e gli interventi pubblici e privati, attinenti all'assetto e all'uso del territorio. Prescrive inoltre le salvaguardie.

Programmi e piani di settore debbono conformarsi alle norme generali contenute nella presente Disciplina; nel caso che essi risultino in contrasto con tali norme, saranno subordinati a variante del Piano Strutturale, da approvarsi con le procedure di cui all'art. 17 della Lr 1/2005.

Il Piano Strutturale mediante il quadro delle conoscenze, gli elaborati cartografici, la Disciplina, riconosce e descrive l'insieme dei luoghi costituenti il territorio del Comune di Orbetello e li relaziona per ambiti omogenei corrispondenti ai principi statutari e agli obiettivi della politica urbanistica comunale (Sistemi e sub-sistemi territoriali, Sistemi e sub-sistemi funzionali, Unità Territoriali Organiche Elementari), per i quali sono determinati limiti di utilizzo, norme comportamentali, indirizzi e parametri di gestione.

Art. 2 - Efficacia

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 53 della Lr 1/2005 il Piano Strutturale: ha valore prescrittivo o di indirizzo, come specificato nella presente Disciplina, per gli atti di governo del territorio, composti da Regolamento Urbanistico (art. 55), Piani Complessi di Intervento (art. 56), Piani Attuativi (art. 65), nonché piani e programmi di settore e accordi programma o altri atti della programmazione

negoziata comunque denominati;

ha efficacia immediata in relazione alle azioni integrate per la tutela e la valorizzazione delle risorse essenziali nonché per le localizzazioni sul territorio degli interventi di competenza regionale, provinciale o di altri Enti istituzionalmente competenti per legge;

ha carattere direttamente precettivo e operativo per le misure di salvaguardia di cui alla presente disciplina.

Il Piano Strutturale contiene:

prescrizioni;

salvaguardie;

vincoli;

indirizzi.

Sono prescrizioni le localizzazioni sul territorio degli interventi derivanti da leggi, piani e programmi di settore di Enti istituzionalmente competenti la cui efficacia immediata e prevalente sia dettata da legge, e tutte le disposizioni esplicitamente dettate agli atti di governo del territorio.

Sono salvaguardie le norme che stabiliscono, fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, i limiti di attuazione delle previsioni vigenti per impedire interventi che contrastino con il Piano Strutturale.

Sono vincoli quelli derivanti da leggi nazionali e regionali in materia urbanistica, ambientale, di settore, come rappresentati negli elaborati del Quadro conoscitivo del presente Piano, riferiti alla vincolistica.

Sono indirizzi per la gestione urbanistica e per i progetti pubblici e privati quelle disposizioni contenute nel Titolo IV della presente Disciplina.

Il Piano Strutturale ha durata a tempo indeterminato, ma è riferito a un arco temporale di attuazione ventennale, durante il quale sarà sottoposto ad attività di monitoraggio. Tali attività saranno svolte dall'Ufficio competente che ne informerà la Giunta e il Consiglio comunale, tramite relazioni biennali a partire dalla data di vigenza del piano strutturale.

Il Piano strutturale può essere variato in parte o in tutto, secondo le procedure della legislazione vigente in materia, in ordine a rilevanti trasformazioni del quadro conoscitivo, a rilevanti modifiche dei contenuti statutari, a rilevanti innovazioni degli obiettivi strategici.

Non costituiscono varianti al piano strutturale, ma devono essere approvate dalla Giunta comunale, comunicate al Consiglio comunale e rese pubbliche:

le modifiche al quadro conoscitivo derivanti dalle attività di monitoraggio;

le modifiche di modesta entità ai perimetri degli ambiti di riferimento dello Statuto (Sistemi) e della Strategia (Utoe), e ai limiti dimensionali per essi stabiliti qualora tali modifiche derivino da piani e progetti pubblici e privati, che dimostrino il rispetto dei principi statutari del piano strutturale;

le modifiche introdotte per recepire disposizioni immediatamente operanti

prevalenti sul piano comunale, che dovranno essere valutate per gli effetti da esse derivanti.

Il Piano strutturale risponde a criteri di efficacia in quanto in grado di comunicare e convincere sulla base dei contenuti conoscitivi fondativi, delle regole statutarie e degli obiettivi strategici, incentivando le scelte utili a perseguire tali obiettivi e rispettare le regole, e scoraggiando le scelte negative. Pertanto la gestione del piano strutturale è assunta nella strategia del medesimo.

Capo II – Rispetto di norme, coerenza con atti regionali e provinciali

Art. 3 - Coerenza con gli strumenti della pianificazione regionale e provinciale, riferimenti normativi

Il Piano Strutturale è formato in coerenza ai contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale vigente, del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto vigente.

La coerenza del Piano strutturale con i piani sopra citati è illustrata nell'allegato B alla Relazione del responsabile del procedimento redatta ai sensi dell'art. 16 della Lr 1/2005.

Ai sensi dell'art. 21 della Lr 1/2005, può essere promosso un accordo di pianificazione per la definizione contestuale degli strumenti di pianificazione territoriale regionale, provinciale e comunale, relativo alle azioni strategiche e agli obiettivi programmatici definiti dal Comune nell'atto di avvio del presente Piano strutturale di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 3 agosto 2005, risultate non coerenti con gli atti citati durante il procedimento seguito ai sensi dell'art. 15 della Lr 1/2005 già citato. A tal fine, è allegata sub lettera C alla Relazione del responsabile del procedimento redatta ai sensi dell'art. 16 della Lr 1/2005, apposita relazione illustrativa delle azioni e degli obiettivi sopra ricordati.

Ai sensi dell'art. 15 della Lr 1/2005, il Piano strutturale è stato formato secondo il procedimento unificato definito in detto articolo, acquisendo contributi e pareri, del cui recepimento nel presente Piano è dato atto nell'allegato A alla Relazione del responsabile del procedimento redatta ai sensi dell'art. 16 della Lr 1/2005.

Il Piano Strutturale è formato ai sensi della Lr 1/2005 e delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia urbanistica e ambientale.

Capo III – Comunicazione

Art. 4 Comunicazione e partecipazione

Ai sensi degli artt. 19 e 20 della Lr 1/2005, secondo quanto definito nel Regolamento comunale del garante della comunicazione, ai fini di garantire la conoscenza effettiva delle scelte e dei supporti conoscitivi, e della partecipazione alla formazione del Piano strutturale, sono state svolte attività delle quali è data illustrazione nella Relazione del Garante della comunicazione (allegato D alla Relazione del responsabile del procedimento redatta ai sensi dell'art. 16 della Lr 1/2005).

Capo IV – Valutazione

Art. 5 Attività di valutazione

In assenza dell'emanazione del regolamento regionale sulla valutazione integrata introdotta dalla Lr 1/2005, e seguendo le indicazioni contenute al punto 12 nella Circolare di cui alla Delibera della Giunta Regionale n.289 del 21-02-2005, per le attività di valutazione nel piano strutturale sono stati seguiti i riferimenti normativi e disciplinari richiamati nella circolare citata.

Delle attività di valutazione svolte è data illustrazione nella Relazione sulle attività di valutazione che fa parte degli elaborati costitutivi del presente piano.

Dette attività sono state parte integrante del processo di formazione del Piano strutturale, e sono consistite nella raccolta e organizzazione elaborata della conoscenza, nella definizione di disciplina statutaria finalizzata al corretto uso delle risorse territoriali, nella verifica di compatibilità degli obiettivi strategici e delle azioni strategiche con le condizioni statutarie, nella definizione di indicatori e parametri di sostenibilità.

Tali attività sono definite strategiche e afferiscono al livello della pianificazione territoriale che caratterizza gli strumenti della pianificazione di cui all'art. 9 della Lr 1/2005.

Nel presente articolo e nel Titolo IV del presente Piano sono dati indirizzi e criteri per gli atti governo e per i progetti pubblici e privati che rappresentano la gestione urbanistica, per i quali dovrà essere svolta una specifica attività di valutazione operativa.

Le attività di valutazione danno al presente Piano caratteri di efficienza ambientale, sostanziati:

nel soddisfacimento di obiettivi di conoscenza ambientale, raggiunti tramite la raccolta sistematizzata e la rappresentazione narrativa e grafica della conoscenza negli elaborati del Quadro consociativo e negli Allegati di approfondimento del

presente Piano,
nel soddisfacimento di obiettivi di tutela ambientale, trasformati in regole e condizioni d'uso delle risorse fissati nello Statuto di cui al Titolo II della presente Disciplina e nella cartografia relativa,
nella definizione di obiettivi ambientali prestazionali per la trasformazione e negli indirizzi per la gestione di cui alla presente Disciplina.

Art. 6 Bilancio Ambientale Locale

Al fine di orientare il processo di gestione urbanistica coerentemente a quanto contenuto nel presente Piano, è definito il Bilancio Ambientale Locale (BAL), quale specifico strumento per la gestione delle risorse ambientali, analogo a quelli utili per la gestione delle risorse finanziarie.

Mediante l'applicazione del BAL si potranno verificare le dotazioni di risorse e individuare i consumi delle stesse e proporre le azioni che ne consentono un contenimento a vantaggio di un miglioramento della qualità ambientale.

L'unità territoriale sulla quale è applicato il BAL è l'Utoe.

Nella Relazione sulle attività di valutazione sono contenute schede per Utoe contenenti descrizione delle azioni di trasformazione, stato delle risorse e interventi di miglioramento delle loro prestazioni, stato delle conoscenze, criticità e valori delle risorse.

Ogni scheda è il BAL dell'Utoe.

Il Regolamento urbanistico, i piani di settore comunali, i progetti pubblici e privati dovranno approfondire e precisare il BAL ogni volta che saranno maturate le condizioni per rendere operativa un'azione di trasformazione, verificando contestualmente l'efficacia delle azioni di mitigazione che dovranno essere precisate in tali atti qualora necessarie.

Dovranno essere comunque tenuti in considerazione:

- a) Il sistema ambientale biodiversità, che considera come dati fondamentali la carta della naturalità, con le rilevazioni sull'uso del suolo, sulle caratteristiche faunistiche e floristiche, sulle aree da bonificare e quelle considerate a rischio ambientale;
- b) Il sistema ambientale dell'acqua, ove si definisce l'uso della risorsa idrica per fini civili, agricoli ed industriali; si pone la necessità delle reti dell'acquedotto, di quelle fognarie, dei sistemi depurativi efficienti; si rileva la presenza dei pozzi, soprattutto quelli a carattere idropotabile, si definisce il mantenimento della permeabilità;
- c) Il sistema ambientale dell'aria, per il quale dovranno essere svolte specifiche attività di rilevazione delle diverse fonti di inquinamento sia chimico che fisico, riferite principalmente al traffico veicolare e di attraversamento;

- d) Il sistema ambientale dell'energia, rispetto al quale saranno da individuare specifiche soluzioni tecnologiche, in primo luogo per gli edifici pubblici;
- e) Il sistema ambientale dei rifiuti, ove sono raccolti i dati delle quantità dei rifiuti prodotti, normali e pericolosi e recepiti i programmi per il miglioramento delle attività.

a) Sistema Ambientale Biodiversità

La relazione sull'ambiente nel territorio di Orbetello, che fa parte integrante del presente Piano, contiene approfondimenti naturalistici ed ecologici, sia conoscitivi che programmatici, ottemperando anche ai disposti regionali in materia di tutela ambientale riferita ai Siti di Importanza Regionale di cui alla Lr 56/2000.

Di tali contenuti tiene conto la presente Disciplina nel fissare condizioni statutarie, e dovrà tener conto la gestione operativa urbanistica, analizzando specifici indicatori così definiti:

- indicatori di stato, sommariamente identificabili nel livello di naturalità dell'aria; più specificamente i siti di notevole interesse naturalistico, la presenza di particolari associazioni vegetali e di rare specie animali, l'uso prevalente del suolo, e la qualità ambientale caratterizzata anche dalla presenza o meno, di alberi monumentali, di discariche abusive ecc.

La strategia del Piano Strutturale è quella di non provocare un abbassamento del grado di naturalità dei luoghi, se non motivata da una necessaria compensazione di effetti positivi su altri aspetti della qualità ambientale.

- indicatori di pressione, sono identificabili nei fattori di stress ambientale, quali il traffico veicolare, il livello di occupazione del suolo, l'eventuale assenza di depurazione, la scarsa sensibilizzazione della popolazione al rispetto dell'ambiente, il peggioramento della naturalità. L'aggiornamento continuo dei dati relativi alla presenza nel territorio delle discariche abusive, del carico inquinante sul sistema delle acque basse, nonché del traffico veicolare, potranno consentire il sistema del monitoraggio relativo alla biodiversità.

- indicatori di sostenibilità, che sono identificabili nel potenziamento delle iniziative e degli strumenti divulgativi sull'ambiente complessivo del territorio; nella politica di incentivazione al mantenimento e alla definizione di nuovi sistemi arbustivi, lungo le strade di ogni tipo, carrabili e ciclabili;

b) Sistema ambientale acqua

L'azione dell'Amministrazione sarà sviluppata in modo da poter evidenziare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- diminuzione dell'acqua pompata dai pozzi nei processi produttivi;
- diminuzione dei prelievi dalle falde sotterranee per gli usi agricoli con incentivazione dell'irrigazione a pioggia ed utilizzi di acque superficiali di recupero;

- protezione dei pozzi della rete acquedottistica e salvaguardia con implementazione della falda idrica;
- copertura della richiesta depurativa

Gli indicatori sono così definiti:

- indicatori di stato, articolati in consumi industriali (consumo di acqua industriale, di acqua di falda con pozzi privati, di acqua dell'acquedotto per il ciclo produttivo), consumi civili (mediante acquedotto o con pozzi privati), consumi per irrigazione. Altri due indicatori di stato possono essere la superficie impermeabilizzata all'interno delle Utoe e la presenza di impianti di depurazione privati. Dovranno essere raccolti dati dagli enti e soggetti competenti, al fine di costruire il trend dei consumi aggiornabili ogni due anni seguendo le attività di monitoraggio del presente Piano.
- indicatori di pressione, che si rilevano dalle stime dei consumi con l'impiego delle attuali tecnologie, sia civili che industriali; l'utilizzo dell'acqua di acquedotto per annaffiare gli spazi verdi, la stima di impermeabilizzazione del suolo sia in relazione alle nuove opere pubbliche che agli interventi edificatori dei privati; stime sulla pressione depurativa,
- indicatori di sostenibilità, che sono la quantità di acqua riciclata all'interno dei processi produttivi, la diminuzione dei consumi acquedottistici, per allacciamenti all'acquedotto industriale, innovazioni tecnologiche nelle industrie umide, misuratori dell'efficienza dell'acquedotto civile con riduzione degli sprechi, degli usi per annaffiatura delle pertinenze, adozione di sistemi per ridurre il carico idraulico del sistema fognario al fine di sostenere il rischio idraulico.

c) Sistema ambientale aria

L'inquinamento dell'aria viene considerato di tipo chimico (rilascio di gas di scarico) e fisico (rumore e radiazioni elettromagnetiche) dovuto prevalentemente al traffico veicolare, alle attività industriali, al riscaldamento residenziale.

Gli indicatori sono così definiti:

- indicatori di stato, che sono principalmente i dati sul traffico privato per persone e merci, sui diversi archi viari, che attraversano il territorio comunale, ma anche i consumi di gas metano per riscaldamento, la presenza di ripetitori della telefonia cellulare, le rilevazioni sul rumore provocato dal traffico e dalle attività produttive soprattutto nelle zone residenziali.
- indicatori di pressione, che sono i dati sull'incremento dei flussi di traffico sulle arterie viarie di attraversamento del territorio, sulle nuove previsioni viarie, sulle nuove previsioni di sviluppo industriale e residenziale. Possono essere inoltre indicatori di pressione l'aumento dei ripetitori per la telefonia cellulare e la definizione di nuove fonti rumorose di attività produttive.
- indicatori di sostenibilità, che sono le sistemazioni ambientali per l'abbattimento del rumore nelle arterie di attraversamento del territorio comunale, le nuove arterie

viarie previste nel Piano Strutturale per decongestionare le zone urbane, la costruzione di un efficiente trasporto pubblico su rotaia e su gomma, la costruzione dei parcheggi e l'incentivo alla percorribilità ciclabile del territorio comunale. Possono essere indicatori di sostenibilità le prescrizioni regolamentari sull'installazione delle antenne ripetitori e sulla localizzazione idonea delle attività industriali rumorose. Il monitoraggio dovrà essere formalizzato ogni due anni con una relazione dell'ufficio Urbanistica che acquisirà i necessari dati da fonti idonee.

d) Sistema energia

Il presente Piano strutturale fissa l'obiettivo del contenimento dei consumi energetici, per limitare l'emissione dei gas-serra favorendo l'uso di nuove tecnologie (impianti di cogenerazione, sistemi fotovoltaici, accorgimenti costruttivi e architettonici). Gli indicatori sono così definiti:

- indicatori di stato, sono i consumi industriali (gas-metano ed elettricità), civili, edifici pubblici. La registrazione dei dati consentirà di costruire una stima sull'emissione di CO₂ e per la previsione di eventuali azioni di mitigazione. Le elaborazioni saranno definite in corso di stesura del Regolamento Urbanistico. Possono essere considerati indicatori di stato anche i consumi delle benzine per il trasporto delle persone e delle merci.

- indicatori di pressione sono le stime, redatte dall'Ufficio Urbanistica nell'ambito del Regolamento Urbanistico, sull'aumento dei consumi sia per le attività produttive che per la residenza, gli "sprechi energetici" individuati negli edifici pubblici, nonché la nuova cultura sullo sviluppo sostenibile che, opportunamente diffusa, potrà costruire una nuova domanda alternativa di energia.

- indicatori di sostenibilità sono gli incentivi e le prescrizioni strategiche contenute nel Piano

Strutturale e le conseguenti norme regolamentari sulle nuove costruzioni; le definizioni delle certificazioni EMAS per le aziende industriali; gli obiettivi prestazionali di REC. Concorrono la strategia per favorire il trasporto pubblico e collettivo e la mobilità ciclabile sul territorio comunale. Il monitoraggio dei consumi dovrà formalmente trovare espressione nella relazione biennale dell'Ufficio Urbanistica.

e) Sistema rifiuti

L'azione dell'Amministrazione sarà sviluppata in modo da evidenziare l'obiettivo prioritario della raccolta differenziata dei rifiuti

Gli indicatori sono così definiti:

- indicatori di stato, sono i dati dei rifiuti articolati in di origine civile, del settore terziario e di origine industriale. Sono anche indicatori la situazione attuale dei punti di raccolta, le tipologie di raccoglitori, i sistemi di smaltimento. Una stima di produzione dei rifiuti potrà essere definita all'interno di ciascuna Utoe per i diversi

settori di origine, nell'ambito della elaborazione del Regolamento Urbanistico.

- indicatori di pressione sono le stime di produzione dei rifiuti sulla base della crescita demografica indicativamente prospettata per le diverse Utoe, sulla crescita delle attività industriali, commerciali e direzionali. Indicatore di pressione è anche la diffusione di una cultura per la raccolta differenziata, che potrebbe consentire di sviluppare una domanda, oggi non accoglibile per l'assenza di una seria programmazione di strutture idonee nel territorio.

- indicatori di sostenibilità sono gli incentivi e le prescrizioni strategiche contenute nel Piano Strutturale e le conseguenti norme regolamenti sulle nuove costruzioni. La definizione e la localizzazione delle isole ecologiche saranno contenute nel Regolamento Urbanistico.

Le azioni ammissibili ai sensi del presente Piano strutturale, da rendersi operative tramite atti di governo del territorio, sono soggette a valutazione operativa secondo i criteri contenuti nella presente Disciplina e i contenuti della Relazione sulle attività di valutazione.

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.

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.

Possono essere stabilite dal Regolamento Urbanistico procedure di valutazione anche per i seguenti interventi di rilievo territoriale:

i mutamenti colturali di notevole estensione;

la realizzazione di nuove infrastrutture di comunicazione (strade e ferrovie) che eccedono il servizio insediativo locale (agricolo, residenziale, produttivo);

gli impianti e le opere, riguardanti il trattamento dei rifiuti solidi e liquidi, la captazione di acque a uso potabile industriale o agricolo di interesse sovracomunale.

Art. 7 Criteri per la valutazione dei piani e programmi comunali di settore

Si ritiene che, contestualmente alla formazione del Regolamento Urbanistico, sia da procedere alla formazione dei seguenti atti:

- a) la revisione del Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA) vigente;
- b) la formazione e approvazione degli studi di Indirizzo e Regolazione degli Orari (in attuazione della LR 38/98);
- c) la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni (ai sensi dell'art. 58 della Lr 1/2005) si sostanzierà dei diversi contributi conoscitivi sui servizi e le attrezzature esistenti e di nuova previsione, pubbliche e private, sulle attività economiche industriali e commerciali;
- d) il Piano Comunale della mobilità (in attuazione del DLgs 285/92, del DM 27/3/98 e della L.R. 42/98), in riferimento alla riduzione del consumo energetico, alla riduzione dell'inquinamento atmosferico ed acustico ed alla valorizzazione del trasporto pubblico delle persone ma anche delle merci.

I Piani Comunali sopra elencati saranno assoggettati a verifica in riferimento anzitutto agli indirizzi generali contenuti nel piano strutturale e, più nello specifico:

- per quanto riguarda il piano di settore di cui alla lettera a), il criterio di valutazione farà riferimento alla necessità di tutelare la salute pubblica nell'intero territorio comunale, nell'ottenere un forte contenimento dell'inquinamento acustico nelle zone prevalentemente residenziali.
- per quanto riguarda gli studi di settore di cui alla lettera b), il criterio di valutazione farà riferimento alla qualità della vita prospettata, agli spazi offerti per l'autodeterminazione dei tempi di vita degli individui nei diversi momenti della vita quotidiana;
- per quanto riguarda il piano di settore di cui alla lettera c), il criterio di valutazione farà riferimento al riordino e riqualificazione funzionale delle strutture insediative, compatibilmente con le soluzioni di mobilità prospettate sia per le

persone che per le merci, anche al fine di garantire uguali diritti di accessibilità e fruibilità delle grandi funzioni urbane e metropolitane;

- per quanto riguarda il piano di settore di cui alla lettera d), il criterio di valutazione farà riferimento alla qualità della vita urbana nella quale sono garantiti uguali diritti di accessibilità, con mezzi pubblici o con mezzi privati, con veicoli a motore o a piedi e in bicicletta.

Capo V – Elaborati

Art. 8 - Elaborati costitutivi

Il Piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:

RELAZIONE GENERALE ILLUSTRATIVA

DISCIPLINA

RELAZIONE SULLE ATTIVITA' DI VALUTAZIONE

SCHEDE DI VALUTAZIONE DEL P.R.G.C. NON ATTUATO

SCHEDE DI DIMENSIONAMENTO

ELENCO TAVOLE :

QUADRO CONOSCITIVO:

TAV QC1: “QUADRO CONOSCITIVO: STATO DI ATTUAZIONE P.R.G. _ PRG vigente. Stato di attuazione ”scala 1:25.000

TAV QC2 “QUADRO CONOSCITIVO: STATO DI ATTUAZIONE P.R.G. . _PRG vigente. Stato di attuazione: loc. Fonteblanda Talamone ”scala 1:5.000

TAV QC3 “QUADRO CONOSCITIVO: STATO DI ATTUAZIONE P.R.G. _ PRG vigente. Stato di attuazione: loc. Albinia”scala 1:5.000

TAV QC4 “QUADRO CONOSCITIVO: STATO DI ATTUAZIONE P.R.G. _PRG vigente. Stato di attuazione: loc. Giannella_a”scala 1:5.000

TAV QC5 “QUADRO CONOSCITIVO: STATO DI ATTUAZIONE P.R.G. _PRG vigente. Stato di attuazione: loc. Giannella_b”scala 1:5.000

TAV QC6 “QUADRO CONOSCITIVO: STATO DI ATTUAZIONE P.R.G. _ PRG vigente. Stato di attuazione: loc. Orbetello”scala 1:5.000

TAV QC7 “QUADRO CONOSCITIVO: STATO DI ATTUAZIONE P.R.G. _PRG vigente.

Stato di attuazione: loc. Ansedonia”scala 1:5.000

TAV QC8 : “QUADRO CONOSCITIVO: RICOGNIZIONE DEL PTC. _Ricognizione del Piano Territoriale di Coordinamento”

TAV QC9 : “QUADRO CONOSCITIVO: RICOGNIZIONE AZIONI STRATEGICHE DEL PTC. _Tav. 3 PTC azioni strategiche”

TAV QC10: “QUADRO CONOSCITIVO: RICOGNIZIONE DEL PIT -Ricognizione del PIT D.C.R. 296/88”

TAV QC11: “QUADRO CONOSCITIVO: ART.81 PIT SALVAGUARDIA BENI PAESISTICI E AMBIENTALI._Confronto aree b,c,d, della D.C.R. 296/88”

TAV QC12: “QUADRO CONOSCITIVO: VINCOLISTICA. _Aree naturali a gestione speciale e SIR ambientali”

TAV QC13: “QUADRO CONOSCITIVO: VINCOLISTICA. _Beni paesaggistici e culturali artt.31 e 32 L.01/05, Usi Civici”

TAV QC14: “QUADRO CONOSCITIVO: VINCOLISTICA._ Vincoli igienico sanitari e vincoli infrastrutturali”

TAV QC15: “QUADRO CONOSCITIVO: VINCOLO IDROGEOLOGICO._ Vincoli idrogeologico R.D. 3267/23 _Aree boscate”

TAV QC16a: “QUADRO CONOSCITIVO: EVOLUZIONE STORICA DEGLI INSEDIAMENTI_ Evoluzione storica degli insediamenti con monitoraggio degli edifici caratteristici”

TAV QC16b: “QUADRO CONOSCITIVO: EVOLUZIONE STORICA DEGLI INSEDIAMENTI_ Il centro storico di Orbetello e di Talamone”

TAV QC17a : “VIABILITÀ E INFRASTRUTTURE: Viabilità e infrastrutture esistenti”

TAV QC17b : “VIABILITÀ E INFRASTRUTTURE: Viabilità e infrastrutture di progetto”

TAV QC17bis: “VIABILITÀ E INFRASTRUTTURE: Viabilità e infrastrutture con evidenziate criticità funzionali”

TAV QC18: “QUADRO CONOSCITIVO: URBANIZZAZIONI E RETI TECNOLOGICHE A. _Rete elettrica, gasdotto, telefonia mobile”

TAV QC19: “QUADRO CONOSCITIVO: URBANIZZAZIONI E RETI TECNOLOGICHE B. _Rete acquedottistica e fognaria”

TAV QC20: “QUADRO CONOSCITIVO: SERVIZI ALLA POPOLAZIONE. _Servizi scolastici, culturali, sportivi, sociali, trasporti pubblici”

TAV QC 21: “QUADRO CONOSCITIVO: ACQUA, SUOLO, ECOSISTEMI DELLA FLORA E DELLA FAUNA. _Carta uso del suolo”

TAV QC22: “QUADRO CONOSCITIVO: ACQUA, SUOLO, ECOSISTEMI DELLA FLORA E DELLA FAUNA. _Carta vegetazionale ”

TAV QC23: “QUADRO CONOSCITIVO: ACQUA, SUOLO, ECOSISTEMI DELLA FLORA E DELLA FAUNA. _Carta degli ecosistemi.”

TAV QC24: “QUADRO CONOSCITIVO: TERRITORIO RURALE. ANALISI DELLE RISORSE TERRITORIALI. _Valorizzazioni produzioni tipiche, Ist. Faunistico-venatori”

TAV QC25: “QUADRO CONOSCITIVO: ACQUA, SUOLO, ECOSISTEMI DELLA FLORA E DELLA FAUNA. TERRITORIO RURALE. AREE DEGRADATE._ cave dismesse, siti da bonificare, aree percorse da incendi, impatto antropico”

TAV QC 25bis “QUADRO CONOSCITIVO – GIACIMENTI ED AREE DI ESCAVAZIONE. Giacimenti disponibili, siti dismessi”

TAV QC26: “QUADRO CONOSCITIVO: ANALISI DELLE RISORSE TERRITORIALI: _ Analisi delle risorse agro-ambientali. Componente: agricoltura”

TAV QC 27 “QUADRO CONOSCITIVO: ANALISI DELLE RISORSE TERRITORIALI. _Analisi della struttura aziendale agricola. Componente: agricoltura”

TAV QC28: “QUADRO CONOSCITIVO: ANALISI DELLE RISORSE TERRITORIALI. _Analisi del rapporto strutture turistiche strutture agrituristiche. Componente: agricoltura”

TAV QC29: “QUADRO CONOSCITIVO. CARATTERIZZAZIONE AMBITI DEL TERRITORIO RURALE.—Ambiti naturalistici ambientali Ambiti agricolo – produttivi”

TAV QC30: “QUADRO CONOSCITIVO. STANDARD: _Verifica standard pubblici. D.M.1444/68”

TAV QC31: “QUADRO CONOSCITIVO . ANALISI DEL TESSUTO INSEDIATIVO. Tessuti insediativi: studio delle aree di degrado”

TAV QC32a “QUADRO CONOSCITIVO – APPROFONDIMENTO FASCIA COSTIERA . Litorale antropizzato e non con gli ecosistemi flora e fauna – rif Allegato n.9”

TAV QC32b “QUADRO CONOSCITIVO – APPROFONDIMENTO FASCIA COSTIERA . Litorale antropizzato e non con gli ecosistemi flora e fauna – rif Allegato n.9”

STATUTO:

TAV STA1A: “STATUTO: CONDIZIONI D’USO RISORSE ACQUA SUOLO._ Criticità e condizioni d’uso delle risorse acqua e suolo”

TAV STA1B: “STATUTO: CONDIZIONI D’USO RISORSE ACQUA SUOLO._ Criticità e condizioni d’uso delle risorse acqua e suolo”

TAV STA 2: “STATUTO: CONDIZIONI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO E DEI BENI CULTURALI. _Risorsa paesaggio”

TAV STA 3: “STATUTO: VINCOLI E PRESCRIZIONI: _limiti e condizioni del territorio”

TAV STA 4: “STATUTO: STATO DELLE RISORSE._ Identificazione sistemi in funzione delle risorse essenziali del territorio, art.3 c. a,b,c,d della L.R.1/05”

TAV STA 5: “STATUTO: INVARIANTI STRUTTURALI ._ Le invarianti strutturali art.4 L.R. 1 del 12.01.2005”

TAV STA 6: “STATUTO: SISTEMI E SOTTOSISTEMI TERRITORIALI. _Sistemi territoriali: collina-costa-pianura. Sottosistemi: SST_AP- SST_A - SST_U”

– **STRATEGIA:**

TAV STRA 1: “STRATEGIA: STRATEGIA PER SISTEMI E SOTTOSISTEMI FUNZIONALI. _Strategia per i Sistemi Funzionali: SF_CS: della città e dei servizi; SF_AP: delle attività produttive”.

TAV STRA 2: “ STRATEGIA: LE UTOE E LE AZIONI STRATEGICHE :_obiettivi, indirizzi e azioni progettuali strategiche art.5 c.3 L.R. 1 del 12.01.2005

ALLEGATI:

ALLEGATO 1 – Rif. TAV. QC1: “QUADRO CONOSCITIVO STATO DI ATTUAZIONE P.R.G. vigente. I piani attuativi: Stato di attuazione “

ALLEGATO 2 – Rif. TAV. QC16a: “QUADRO CONOSCITIVO: EVOLUZIONE STORICA DEGLI INSEDIAMENTI. Edifici caratteristici vincolati ai sensi della L.1089/39 – Edifici caratteristici anteriori al 1940”:

ALLEGATO 3 – Rif. TAV. QC16a: “QUADRO CONOSCITIVO: EVOLUZIONE STORICA DEGLI INSEDIAMENTI. Approfondimento stazione aereonavale dell’Idroscalo”

ALLEGATO 4 – Rif. TAV. QC17: “QUADRO CONOSCITIVO: VIABILITÀ E INFRASTRUTTURE ESISTENTI E DI PROGETTO. Percorsi ciclabili esistenti e di progetto”

ALLEGATO 5 - Rif. TAV. QC20: “QUADRO CONOSCITIVO: SERVIZI ALLA POPOLAZIONE: servizi scolastici, culturali, sportivi, sociali, trasporti pubblici”

ALLEGATO 6 : “APPROFONDIMENTI NATURALISTICI ED ECOLOGICI: L’ambiente del territorio di Orbetello”

ALLEGATO 6 – Integrazione - “APPROFONDIMENTI NATURALISTICI ED ECOLOGICI: L’ambiente del territorio di Orbetello”

Modifiche in seguito all’accoglimento delle osservazioni rif. Oss. N.57 – Oggetto: Corridoi Biologici

ALLEGATO 7 : “APPROFONDIMENTO SUL SISTEMA LAGUNARE: Interventi necessari per il risanamento ambientale della Laguna di Orbetello”

ALLEGATO 8 : “Approfondimento sul Paesaggio”

ALLEGATO 9 : “Approfondimento sulla Fascia Costiera”

ALLEGATO 10 : “Approfondimento sull’Approdo turistico di Talamone”

ALLEGATO 11 – “Approfondimento: Orbetello loc. Neghelli e il Programma Integrato di Intervento”

ALLEGATO 12 - “Schede di sintesi per Unità Territoriali Organiche Elementari”

ALLEGATO 13 – “approfondimento dei dati Istat per UTOE”

ALLEGATO 14 – “Approfondimento sul settore Turistico Ricettivo”

INDAGINI GEOLOGICHE

– **CARTA GEOLOGICA (SCALA 1:10.000)**

TAV. 1A

TAV. 1B

TAV. 1C

TAV. 1D

TAV. 1E

TAV. 1F

TAV. 1G

TAV. 1H

TAV. 1I (SEZIONI GEOLOGICHE)

CARTA GEOMORFOLOGICA E DELL'EROSIONE DEI SUOLI (SCALA
1:10.000)

TAV. 2A

TAV. 2B

TAV. 2C

TAV. 2D

TAV. 2E

TAV. 2F

TAV. 2G

TAV. 2H

CARTA DELLE PENDENZE (SCALA 1:10.000)

TAV. 3A

TAV. 3B

TAV. 3C

TAV. 3D

TAV. 3E

TAV. 3F

TAV. 3G

TAV. 3H

CARTA LITOTECNICA (SCALA 1:10.000)

TAV. 4A

TAV. 4B

TAV. 4C

TAV. 4D

TAV. 4E

TAV. 4F

TAV. 4G

TAV. 4H

CARTA IDROGEOLOGICA (SCALA 1:10.000)

TAV. 5A

TAV. 5B

TAV. 5C

TAV. 5D

TAV. 5E

TAV. 5F

TAV. 5G

TAV. 5H

CARTA DELLA VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA (SCALA 1:10.000)

TAV. 6A

TAV. 6B

TAV. 6C

TAV. 6D

TAV. 6E

TAV. 6F

TAV. 6G

TAV. 6H

CARTA DELLA PERICOLOSITA' GEOLOGICA (SCALA 1:10.000)

TAV. 7A

TAV. 7B

TAV. 7C

TAV. 7D

TAV. 7E

TAV. 7F

TAV. 7G

TAV. 7H

CARTA DELLE AREE ALLAGATE E DEI CONTESTI IDRAULICI

(SCALA 1:10.000)

TAV. 8A

TAV. 8B

TAV. 8C

TAV. 8D

TAV. 8E

TAV. 8F

TAV. 8G

TAV. 8H

CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA (SCALA 1:10.000)

TAV. 9A

TAV. 9B

TAV. 9C

TAV. 9D

TAV. 9E

TAV. 9F

TAV. 9G

TAV. 9H

RELAZIONE

– **RELAZIONE INTEGRATIVA**

ALLEGATO 1: DATI DI BASE

TITOLO II – STATUTO DEL TERRITORIO

Capo I – Lo Statuto del territorio

Art. 9 Definizione e contenuti dello Statuto del territorio

Tramite i propri atti di pianificazione, il Comune di Orbetello intende assicurare la conservazione e l'arricchimento delle risorse territoriali, in modo da affidarle valorizzate alle generazioni future.

Per questi obiettivi, il Piano Strutturale definisce e conosce le risorse del territorio, detta indirizzi per la gestione orientando l'uso delle risorse secondo criteri di equità distributiva, di risparmio, di trasformazione controllata e tale da non comportarne distruzione, danno o riduzioni significative e irreversibili.

Rispetto a dette finalità, lo Statuto del Piano Strutturale assume il territorio come variabile indipendente dotata di qualità diffusa, che nel suo insieme rappresenta la risorsa affidata alla tutela e al godimento della comunità locale, ne riconosce articolazioni derivanti dall'individuazione delle risorse identitarie (sistemi e sub-sistemi territoriali e funzionali) e affida alla Strategia la definizione di obiettivi per la sua valorizzazione basandosi sulla articolazione in ambiti di proiezione delle politiche territoriali (unità territoriali organiche elementari).

Si ritiene che gli obiettivi strategici generali fissati per i sistemi e i sottosistemi di cui al presente Titolo siano parte delle condizioni statutarie, in quanto finalizzati al corretto utilizzo delle risorse identitarie che hanno permesso di individuare detti sistemi e sottosistemi.

Gli atti di governo, i piani e progetti pubblici e privati debbono dimostrare la conoscenza e il rispetto dei contenuti del piano strutturale, rappresentati e definiti nei suoi diversi elaborati, tutti parte integrante del medesimo, oltre alla presente Disciplina: quadro conoscitivo, relazioni e tavole, statuto, strategia, allegati.

Capo II – Sistemi e sottosistemi – invarianti strutturali

Art. 10 Sistemi e sottosistemi territoriali

Il presente Piano assume la definizione statutaria del Ptc (Norme art. 19 comma 3) per la quale *l'identità del territorio provinciale corrisponde ai caratteri del suo paesaggio, il quale riflette la molteplicità delle identità paesistiche locali.*

Sistemi territoriali

I sistemi territoriali sono individuati sulla base dei caratteri fisici e in funzione della tutela dell'identità del territorio, non sono contigui in quanto appartengono o sono strettamente interdipendenti con sistemi territoriali di area vasta, e sono fatti coincidere con sistemi di paesaggio e unità di paesaggio del Ptc.

Le politiche di tutela per i sistemi territoriali si associano a strategie di promozione ambientale, paesaggistica, turistica, agricola, culturale.

Sono tre sistemi: della collina, della pianura e della costa.

Il Sistema territoriale della Collina (ST-Cl) coincide con i seguenti sistemi e unità di paesaggio del Ptc:

Sistema di paesaggio Pr 2 l'Uccellina: promontorio roccioso boscato, assoggettato a tutela.

(sistema di paesaggio CP3 Alto Albegna) Unità di paesaggio CP3.1 Le Pendici di Magliano: campagna in declivio con colture estensive, versante collinare poco acclive, di cerniera fra la piana dell'Albegna e i rilievi interni. Si definiscono politiche di valorizzazione delle potenzialità agricole e del patrimonio storico-archeologico

(sistema di paesaggio R7 Monte Bottigli) Unità di paesaggio R7.2 Le Pendici di Montiano: bassa collina prevalentemente coltivata, area collinare in dolce

declivio. Si definiscono politiche di sviluppo turistico di tipo rurale, mantenendo gli assetti tradizionali dei luoghi; ammettendo la riqualificazione mirata del rapporto tra Fonteblanda e il contesto naturale

(sistema di paesaggio R11 Colline di Capalbio) Unità di paesaggio R11.1 Le Colline di Orbetello: rilievi costieri buscati. E' prioritaria la tutela degli assetti esistenti, è ammessa la valorizzazione dell'attività venatoria, sono oggetto di specifica attenzione la prevenzione degli incendi e quella dell'inquinamento dell'acquifero.

2. Il Sistema territoriale della Pianura (ST-P) coincide con i seguenti sistemi e unità di paesaggio del Ptc:

- (sistema di paesaggio Pi2 Bruna Ombrone) Unità di paesaggio Pi2.5 La piana dell'Uccellina: Pianura agricola, paesaggio di bonifica.

Il sistema è assoggettato a politiche di tutela dei valori storico-architettonici e ambientali.

- sistema di paesaggio Pi.3 La Piana dell'Osa Albegna: pianura agricola, solcata dai due fiumi e dalla estesa rete dei canali, comprensorio di bonifica, sistema insediativo diffuso, che gravita intorno al nodo di Albinia.

Il sistema è assoggettato a politiche di sviluppo delle pratiche agricole, di tutela del paesaggio di bonifica, di valorizzazione del nodo di Albinia.

3. Il Sistema territoriale della Costa (ST-Cs) coincide con i seguenti sistemi e unità di paesaggio del Ptc:

(sistema di paesaggio C3 Costa di Orbetello) Unità di paesaggio:

C3.1 il Litorale di Talamone: Costa paludosa bonificata.

Si stabiliscono politiche di riqualificazione e riassetto.

C3.2 Talamonaccio: piccolo sistema costiero collinare con litorale scosceso e entroterra digradante a corona intorno all'abitato di Fonteblanda.

Si stabiliscono a politiche di tutela tramite il mantenimento dei livelli di

antropizzazione, e la definizione di regole specifiche per la riqualificazione delle componenti degradate

C3.3 Le Pinete di Camporegio: tombolo di dune sabbiose compreso tra le foci dell'Osa e dell'Albegna, fascia dunale e retrodunale quasi interamente coperta da pinete (*pinus pinea*) impiantate negli anni '30, alle cui spalle si trova una piana acquitrinosa (residuo della più ampia palude bonificata) oggi interessata da colture estensive. Sistema insediativo a bassa densità, pinete quasi interamente occupate da campeggi nella porzione mediana, più integre in prossimità delle foci, viabilità principale (S.S. Aurelia) parallela alla linea di costa, con grave problema di cesura.

Si stabiliscono politiche di mantenimento della qualità ecologica del sistema pinetato e dunale, e di riqualificazione del sistema campeggistico con garanzia di accessi al mare.

C3.4 La Laguna di Orbetello: zona umida fra tomboli in varia misura antropizzati, area di elevata specificità ambientale e caratterizzazione paesaggistica, con due specchi d'acqua salmastra contenuti da sottili tomboli sabbiosi e separati da un lingua di terra alla cui estremità sorge Orbetello.

Si stabiliscono politiche di tutela dell'ecosistema e verifiche di compatibilità degli interventi di sviluppo urbano rispetto al medesimo.

C3.5 Cosa: piccolo promontorio alquanto acclive, costituito da calcare cavernoso, con presenza di caratteristiche formazioni (Spacco della Regina), sommità panoramica dominata dai resti della colonia romana di Cosa, resti del *Portus Cosanus*, pendici a mare occupate dall'insediamento turistico a bassa densità di Ansedonia.

Sono prescritti il mantenimento e la valorizzazione delle preesistenze archeologiche e la tutela dei residui valori ambientali e del contesto paesaggistico.

C4.1 La Tagliata: tombolo connotato dal canale di deflusso che unisce il lago di Burano al Ansedonia (*Portus Cosanus*) attraverso la Tagliata presso lo Spacco della Regina. Duna con macchia mediterranea discontinua e fascia retrodunale umida non del tutto bonificata.

Il sistema è assoggettato a politiche di tutela dell'integrità del sistema di

canalizzazione della Tagliata, e di riqualificazione degli impianti acquicoli.

Sottosistemi territoriali

I sottosistemi territoriali sono individuati unendo ai caratteri fisici le componenti identitarie della percezione e della funzionalità.

Il territorio è letto attraverso le relazioni tra i suoi elementi costituenti: morfologia, viabilità (principale, minore e poderale), sistema insediativo (nuclei, fattorie, poderi ecc.), ordinamenti agrari.

Il presente Piano riconosce tre sottosistemi caratterizzati dalla prevalenza di tre diverse risorse: quella della città e degli insediamenti produttivi, quella del territorio rurale a forte valenza agricola, quella del territorio rurale a specifico valore ambientale.

I sottosistemi territoriali sono tre:

1. prevalentemente non urbanizzato con connotazioni ambientali e paesaggistiche (SST- AP)

Vi sono compresi i seguenti ambiti: Promontorio dell'Uccellina, Piana bonificata dell'Uccellina, Colline intorno a Fonteblanda-Pendici di Montiano, Talamonaccio, Camporegio, Complesso lagunare, Massiccio calcareo Colline di Orbetello, Cosa.

Le condizioni di tutela delle qualità ambientali (naturalistiche, storico-archeologiche o paesaggistiche) preordinano l'ammissibilità degli interventi e le regole per la loro attuazione.

Si assimila al territorio rurale di cui all'art. 24 delle Norme del Ptc, riconoscendogli *un ruolo fondamentale nell'attribuzione di principale fattore dell'identità territoriale, in termini di storia, cultura, struttura territoriale ed economica, qualità paesistica e attrattiva turistica.*

Ai fini dell'applicazione, in sede di Regolamento Urbanistico, delle norme per il territorio rurale di cui all'art. 40 della Lr 1/2005 e dell'art. 25 delle Norme del

Ptc, tramite la suddetta assimilazione e in ordine alle definizioni di cui all'art. 25 testè richiamato, è considerato a prevalente funzione agricola.

In questo sottosistema il presente Piano assegna priorità ai valori ambientali, naturalistici o paesaggistici rispetto alla valenza e agli usi agricoli. Saranno pertanto ammissibili le azioni di tutela delle risorse e delle invariati, e, soggette a valutazione di compatibilità, quelle ammesse per le zone a prevalente funzione agricola di cui al Ptc e le azioni di valorizzazione finalizzate alla fruizione turistica dei luoghi, anche in relazione alle reti della mobilità ciclabile, dell'escursionismo, dei parchi e delle riserve.

Sono stabiliti i seguenti obiettivi strategici generali:

ai fini della qualità ambientale:

la difesa e l'uso della laguna,

il rapporto con il Parco e la valorizzazione delle aree contigue,

la salvaguardia degli ambiti naturalistici e non antropizzati,

la mitigazione dei rischi,

la difesa del suolo e dell'acqua

ai fini dell'identità territoriale e la qualità paesaggistica:

la valorizzazione del patrimonio insediativo,

la difesa del paesaggio,

la valorizzazione del patrimonio culturale

ai fini della qualità urbana:

la riqualificazione degli ambiti urbani in aree

ambientalmente fragili

ai fini dello sviluppo socio-economico:

la specializzazione e l'articolazione dell'offerta turistica

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.

(Rif. OSS. N.57 della Provincia di Grosseto)

2. territorio prevalentemente non urbanizzato con connotazioni rurali consolidate dall'utilizzo agricolo (SST-A)

Vi sono compresi i seguenti ambiti: Alto Albegna Pendici di Magliano, Piana dell'Osa-Albegna

E' territorio rurale di cui all'art. 24 delle Norme del Ptc, con *un ruolo fondamentale nell'attribuzione di principale fattore dell'identità territoriale, in termini di storia, cultura, struttura territoriale ed economica, qualità paesistica e attrattiva turistica.*

Ai fini dell'applicazione, in sede di Regolamento Urbanistico, delle norme per il territorio rurale di cui all'art. 40 della Lr 1/2005 e dell'art. 25 delle Norme del Ptc, tramite la suddetta assimilazione e in ordine alle definizioni di cui all'art. 25 testè richiamato, è considerato a esclusiva funzione agricola.

Sono stabiliti i seguenti obiettivi strategici generali:

ai fini dello sviluppo socio-economico:

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

ai fini della qualità ambientale:

la mitigazione dei rischi,

la difesa del suolo

ai fini dell'identità territoriale e della qualità paesaggistica:

la valorizzazione del patrimonio insediativo,

la difesa del paesaggio

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 inibito il riuso con mutamento di destinazione d'uso da abitazione rurale a nuova abitazione civile a soggetti diversi dall'imprenditore agricolo della I e II

- Sez.ne all'Albo Provinciale, salvo per gli edifici mai utilizzati a fini agricoli, e consentito l'ampliamento alla residenza mediante cambi d'uso di volumi compresi in fabbricati già destinati a scopo residenziale;
- inibiti, a soggetti diversi dall'imprenditore agricolo della I e II Sez.ne all'Albo Provinciale, interventi di nuova edificazione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive (piscine, campi da tennis, ecc), salvo che per attività di agriturismo;
 - è inibita la nuova edificazione per le attività integrative previste dall'art. 1,4° comma L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni; (**Rif. OSS. N.57** della Provincia di Grosseto)

3. territorio prevalentemente urbanizzato, connotato dall'identità urbana o dalla infrastrutturazione del territorio (SST-U)

E' la parte del territorio ove si distribuiscono le attività umane dell'abitare e del lavorare, del produrre e del trasformare, secondo un modello policentrico il cui polo è Orbetello.

Orbetello, Talamone, Fonteblanda, Albinia, Ansedonia sono i centri abitati ognuno specificatamente connotato dalle attività residenziali fortemente diversificate. La residenza stabile è a Fonteblanda e Albinia, oltre che ad Orbetello, ove sono concentrati servizi e attrezzature pubbliche e di interesse generale. Ansedonia costituisce un episodio di antropizzazione del territorio ormai concluso, a forte privatizzazione del suolo.

I centri produttivi sono concentrati e differenziati: l'industria attiva e in espansione ad Albinia, la piccola e media industria mista ad artigianato e servizi a Le Topaie, artigianato e commercio a Campolungo, artigianato e industria nell'area "SipeNobel".

L'infrastrutturazione è basata sulle "linee": corridoio nord sud costituito da Aurelia e ferrovia, asse trasversale maggiore costituito dalla SP Maremmana che lega l'entroterra alla costa, collegamenti terra-costa lungo l'istmo (Orbetello) e il Tombolo di Giannella.

Si assumono le seguenti definizioni statutarie:

a) del Ptc:

art. 27 Norme: *il modello concentrato a basso consumo di suolo è aspetto caratteristico della storia e dell'identità*; promozione di uno sviluppo insediativo basato sul riequilibrio territoriale e sulla valorizzazione insediativa verso l'interno;

b) del presente piano:

la fragilità localizzativa dell'ecosistema lagunare ha valore assoluto pari a quello assegnato all'identità urbana, pertanto alle azioni di miglioramento della qualità urbana è assegnato l'obbligo della dimostrazione di rispetto dei fattori ambientali.

alla messa in sicurezza idraulica è assegnato ruolo di invariante soggetta a ripristino e valorizzazione.

Il presente Piano fissa inoltre obiettivi statuari della qualificazione e della caratterizzazione dei poli urbani e degli abitati esistenti, che il Regolamento urbanistico attuerà tramite regole e interventi di consolidamento, saturazione e crescita.

Il presente Piano non ammette l'espansione urbanistico-edilizia secondo forme di lottizzazione urbana diverse dalla crescita dei centri urbani consolidati, anche minori, che possano configurare isolati episodi di antropizzazione nel territorio non urbanizzato. Non è ammessa la crescita lineare lungo gli assi stradali che configuri la saldatura degli abitati esistenti, se non per azioni di riqualificazione di stati attuali di antropizzazione consolidata o di degrado.

Sono stabiliti i seguenti obiettivi strategici generali:

ai fini dello sviluppo socio-economico

la qualificazione delle attività commerciali,

il consolidamento delle attività industriali e artigianali, con allocazione di quelle di rilevanza sovracomunale,

lo sviluppo delle attività portuali, nautiche e diportistiche

ai fini della qualità ambientale

la mitigazione dei rischi

la difesa degli ecosistemi

ai fini dell'identità territoriale e della qualità paesaggistica
la valorizzazione del patrimonio insediativo,
la valorizzazione del patrimonio culturale
ai fini della qualità urbana
la riqualificazione morfologica e funzionale degli abitati di recente impianto,
completamenti, espansioni
la riqualificazione degli ambiti urbani in aree ambientalmente fragili
ai fini della funzionalità del territorio
la dotazione infrastrutturale,
la dotazione e l'accessibilità ai servizi e alle attrezzature di interesse collettivo,
la dotazione di attrezzature e di servizi di rilevanza sovracomunale

Art. 11 Sistemi e sottosistemi funzionali

I sistemi e sottosistemi funzionali sono stati individuati in riferimento alle modalità d'uso delle risorse e alla distribuzione delle funzioni sul territorio e sono:

1. Il sistema della città e dei servizi (SF- CS), articolato nei sottosistemi de“La rete dei servizi e della mobilità” (SSF-CS- SM), e de “La residenza e i servizi di supporto” (SSF-CS-R)
2. Il sistema delle attività produttive (SF-AP) articolato nei sottosistemi: La filiera del turismo (SSF-P-T), La filiera delle attività agricole (SSF-P-A), La filiera delle attività industriali e artigianali e del commercio (SSF-P-IAC).

1. Il sistema della città e dei servizi (SF- CS)

Sottosistemi: La rete dei servizi e della mobilità (SSF-CS- SM)
 La residenza e i servizi di supporto (SSF-CS-R)

Le caratteristiche della formazione e della crescita del sistema città e servizi si è venuto consolidando con accelerazione nella seconda metà del secolo scorso,

quando si sono creati nuovi abitati, e nel contempo la struttura insediativa multipolare si è sfrangiata con fenomeni di urbanizzazione lineare lungo l'asse stradale principale (via Aurelia).

Il presente Piano assume come componente statutaria del sistema e dei suoi sottosistemi il mantenimento e la riqualificazione del modello insediativo e infrastrutturale, definendo i seguenti obiettivi generali, tradotti in azioni strategiche nella propria componente strategica di cui al proseguo della presente Disciplina, che il Regolamento Urbanistico definirà in forma di regole urbanistico edilizie e interventi operativi:

- il consolidamento della forma urbana risultante dal processo di crescita della struttura insediativa articolata in centri differenti per origine, immagine e offerta di abitazioni e servizi;
- la migliore utilizzazione del sistema insediativo, compreso l'adeguamento funzionale e tecnologico degli alloggi e degli spazi di commercio e produttivi;
- la tutela delle parti di insediamento aventi interesse storico;
- il potenziamento delle parti insediative sottoutilizzate;
- la sostituzione delle aree dismesse, o degradate o non più adeguate agli attuali standard di qualità;
- il completamento e le espansioni di margine degli abitati;
- l'incremento della dotazione residenziale per le diverse categorie sociali, con particolare soddisfacimento della domanda da parte di strati a basso reddito, anziani e giovani coppie;
- il soddisfacimento della domanda di abitazioni di qualità per tipologie edilizie, morfologie insediative e localizzative, caratteristiche tecniche;
- la riqualificazione e lo sviluppo della struttura produttiva;
- l'adeguamento dei servizi e delle attrezzature al fine di assicurare ottimali condizioni di vivibilità e di qualità urbana;
- il miglioramento dell'immagine urbana, compreso l'arredo urbano;
- la realizzazione di condizioni di diffuse condizioni di fruibilità, accessibilità e sicurezza;
- la formazione di isole di traffico limitato e pedonale;

- il completamento delle circonvallazione di allontanamento dall'abitato di Albinia del traffico di attraversamento e la creazione del sovrappasso ferroviario;
- il miglioramento dei traffici di attraversamento, con particolare riguardo alle viabilità in Orbetello e in Giannella;
- la tutela della Via Aurelia fino al mantenimento della sua prestazione quale sede del traffico nazionale, e il suo adeguamento in "strada parco" nell'eventuale realizzazione del tratto del corridoio tirrenico finalizzato a tale uso;
- il completamento della dotazione di percorsi ciclabili sull'intero territorio comunale;
- il completamento della rete delle vie d'acqua pubbliche in laguna;
- la riconfigurazione dell'aviosuperficie ad Albinia.

Prescrizioni per la residenza

Il Regolamento urbanistico dovrà prevedere per ogni intervento di nuova edificazione residenziale i minimi di superficie abitativa, parametrati secondo le tipologie edilizie e regole di luogo e in funzione delle diverse categorie a cui si rivolgono, contrastando la realizzazione di monocali e stabilendo per ogni intervento quote massime per tali tipi di alloggio; adeguati standard di qualità abitativa; quote di residenza sociale, accorpabili fra i diversi interventi secondo criteri perequativi.

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, ((Rif. OSS. N.101 della Regione Toscana) 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. ((**Rif. OSS. N.101** della Regione Toscana)

Obiettivi per la portualità

La rete della portualità e della nautica si basa sull'eccellenza dell'approdo di Talamone e sull'offerta diffusa sul territorio di ormeggi minori.

L'approdo è soggetto a interventi di riqualificazione sia per la messa in sicurezza che per la conversione della flotta tipo col passaggio a imbarcazioni anche più grandi, sia private a supporto.

Si assumono le ammissibilità contenute nel Ptc in recepimento degli atti di settore regionali, per le quali nell'approdo turistico di Talamone sono ammessi interventi fino alla realizzazione di 600 posti barca compresi quelli esistenti.

L'ambito dell'approdo, comprensivo di spazi a mare e spazi a terra può essere identificato quale ambito soggetto a progettazione integrata e complessa, per il quale il programma di sostenibilità di cui al titolo IV della presente Disciplina può essere presentato in qualunque momento sia per eventuale variante al presente piano assoggettata ad accordo di pianificazione ai sensi della Lr 1/2005, sia per inserimento nel Regolamento urbanistico in conformità al presente Piano.

La rete degli ormeggi minori, che deve soddisfare le richieste locali e per imbarcazioni piccole e medio piccole, si localizza in parte per quanto possibile a Talamone, sul Fiume Albegna tramite pontili stagionali, nel canale di santa Liberata lungo la sponda comunale orbetellana.

Ammissibilità per i servizi

La rete dei servizi è costituita da un insieme di elementi areali, lineari e puntuali, ciascuno dei quali, in condizioni ottimali di efficienza, soddisfa le domande sociali in relazione alla specifica offerta di servizio.

I servizi si conformano alle esigenze di benessere, sicurezza, salute, vivibilità, formazione e cultura e dovranno rispondere a standard di qualità stabiliti nel Regolamento urbanistico.

In nessun caso possono essere ridotte le quantità e l'efficacia dei servizi esistenti, se non saranno garantite alternative dello stesso livello.

I servizi esistenti possono essere soggetti in qualunque momento ad azioni di recupero, miglioramento funzionale e tecnologico, ammodernamento, ristrutturazioni e incrementi.

La dotazione di servizi e attrezzature diffuse e adeguate in quantità e qualità per i diversi luoghi e di servizi e attrezzature di rango superiore a quello locale sono caratteri identificativi e statuari di cui il presente Piano definisce come prioritaria la presenza e pertanto indica agli atti di governo comunali generali e di settore l'obbligo di garantirne la permanenza e la migliore funzionalità, salvo diverse cause.

Ai fini di quanto sopra sono ammissibili:

interventi di ampliamento dell'ospedale,

interventi di rilocalizzazione della stazione servizi di trasporto pubblico per le varie attività afferenti comprese quelle di manutenzione e riparazione mezzi,

nuovi uffici del Tribunale di Giustizia,

nuovi servizi per la Prefettura con particolare riguardo alla realizzazione di centri identificazione e primo soccorso,

realizzazione di area per la protezione civile,

nuova sede polizia stradale.

Le attrezzature sportive sul territorio orbetellano devono garantire servizi locali distribuiti sul territorio secondo compatibilità ambientale e corretti sistemi di accessibilità e servizi di tango sovracomunale.

Sono ammissibili:

la realizzazione di nuovi campi sportivi a Orbetello scalo e a Albinia, con dismissione degli impianti esistenti in località incongrue,

la realizzazione di una piscina che serva anche i comuni contermini,

la riqualificazione e potenziamento dell'area sportiva a Orbetello idroscalo per attività di tennis, canottaggio e servizi annessi,

la dotazione di attività di servizio alla residenza quali il tennis e simili nei centri abitati, compresa Ansedonia,

la dotazione di servizi specificatamente legati alla presenza del mare quali katesurf e vela nei luoghi ove siano favorevoli le condizioni fisiche e climatiche come a Talamone e in Giannella;

la realizzazione di un tiro a piattello, da localizzarsi secondo criteri di compatibilità ambientale da normarsi con il R.U. Qualora compatibili con le esigenze realizzative, sono consigliabili siti localizzativi quali cave dismesse da recuperare.

(Rif. OSS. N.57 della Provincia di Grosseto)

la realizzazione di pista di GoKart (Rif. Oss. N. 14), da localizzarsi secondo criteri di compatibilità ambientale da normarsi con il R.U., e comunque in area di minimo impatto quale in zona prossima a quella destinata ad Aviosuperficie all'interno del territorio Comunale.

Sono sempre ammissibili e saranno favorite dalle regole insediative ed edilizie del Regolamento urbanistico le localizzazioni di attività sportive minori, pubbliche e private, compatibili con i tessuti prevalentemente residenziali e di centri, circoli e simili legati alle attività sportive, anche per la loro valenza sociale.

Ammissibilità e indirizzi per la rete dei servizi culturali e per le attrezzature di interesse generale

La rete dei servizi culturali, ricreativi e di valenza collettiva e delle attrezzature di interesse generale sono una risorsa statutaria soletta a politiche di manutenzione, di riqualificazione e a interventi di nuovo impianto per

l'arricchimento della risorsa medesima.

Il patrimonio pubblico è soggetto a utilizzo ai fini di quanto sopra.

Sono parte delle reti sopradette:

- a Talamone l'ampliamento dell'acquario in museo della conchiglia e centro marino,
- ad Albinia il museo della civiltà contadina e dell'agricoltura, legato al Parco dell'Uccellina tramite servizi di trasporto con cavallo,
- il progressivo restauro di Cosa, e in parallelo la dotazione di servizi di supporto pubblici che limitino la mobilità veicolare (aree sosta alle due porte Romana e Fiorentina e servizi navetta),
- la riqualificazione dell'area dell'idroscalo a Orbetello ove dismettere le attività incompatibili (il campo sportivo, con pista e piscina, sarà realizzato a Orbetello Scalo) o rilocalizzare quelle compatibili (tennis, concerti, tempo libero e svago, attrezzature pubbliche o di uso pubblico o di interesse generale e collettivo) (Rif. Oss. N. 89 di Ufficio);
- la creazione di una rete fisica (percorsi pedonali e ciclabili) e virtuale (informatica) di collegamento fra Guzman/Frontone a Orbetello, Cosa ad Ansedonia con il Parco dell'Uccellina, l'acquario/museo di Talamone, il museo dell'agricoltura e della civiltà contadina ad Albinia;
- canile/parco, attrezzatura complessa che contiene servizi pubblici e privati per il cane e il piccolo animale,
- nuovo cimitero ad Albinia

Dotazione servizi per il culto nel rispetto delle varie religioni (Oss. N. 93)

SF-AP Il sistema delle attività produttive

SSF- Sottosistemi: SSF-P-T La filiera del turismo

SSF-P-A La filiera delle attività agricole

SSF-P-IAC La filiera delle attività industriali e artigianali
e del commercio

SSF-P-T La filiera del turismo

Si assume il contenuto statutario del PTC (Norme art. 32 commi 1,2,3) relativo al turismo inteso quale attività fondamentale per la crescita economica, una delle attività trainanti anche per la pluralità degli effetti indotti e per le positive ricadute sui livelli occupazionali.

Si condivide del PTC il significato dato all'evoluzione dell'offerta turistica quale infrastrutturazione del territorio connettendo azioni di valorizzazione alle strategie del rilancio economico.

Il piano strutturale identifica nell'insieme delle componenti diffuse e specifiche di paesaggio, di quelle lineari dei percorsi e di quelle puntuali del patrimonio storico e artistico, oltre che nelle funzioni connesse con l'agricoltura, una rete funzionale tesa a favorire le relazioni, le sinergie, i flussi di interdipendenza, ai fini dello sviluppo del turismo strettamente dipendente dalle specificità e dalle identità del territorio.

La rete degli elementi areali, lineari e puntuali di cui al precedente comma supporta il turismo in tutte le sue forme, nella tutela e valorizzazione dei valori ambientali, paesaggistici, storici e culturali del territorio.

L'articolazione e la specializzazione delle diverse offerte turistiche, nel rispettare i caratteri dei luoghi, dovrà portare alla sinergia delle attività.

Nella strategia comunale articolata per UTOE contenuta nel Titolo III della presente Disciplina si riconosce la finalità di cui sopra.

Pertanto si definiscono:

come poli delle attività ricettive turistiche: la portualità riferita all'approdo turistico, anche quale piede costiero del Parco della Maremma; il termalismo (Osa) e lo sport (area dell'idroscalo a Orbetello), anche come offerte aggiuntive della ricettività turistica rurale dell'entroterra, di quella balneare costiera e di quella urbana di qualità;

come qualificazione e specializzazione del turismo diffuso:

- il turismo rurale nelle aree settentrionali, legato al sistema Parco/Porto/Terme, da realizzare tramite incremento e recupero del patrimonio edilizio, con caratteri e

soglie di posti letto tali da favorire interventi di qualità;

- il turismo nella filiera agricola nella piana centrale legato alle presenze aziendali;
- il turismo legato alle infrastrutture, da realizzare tramite incrementi delle attività esistenti lungo l'Aurelia per permettere l'utilizzo da parte delle utenze di massa (pullman);
- il turismo della balneazione con le diverse offerte: villaggi e campeggi (soggetti a riqualificazione e parziale riconversione in villaggi); strutturato anche tramite riuso e incremento del patrimonio edilizio e dei servizi esistenti in Giannella; non invasivo e legato al valore naturalistico dei luoghi in Feniglia;
- il turismo alberghiero di qualità nei centri abitati o in aree e complessi costituenti punti di eccellenza territoriale, con integrazione nella struttura alberghiera di specifiche offerte caratterizzanti l'attività (benessere, congressualità, ristorazione, commercio, sport, etc), tali da costituire sia fattori di prolungamento della stagionalità sia fattori della qualità urbana, sia infine flessibilità d'uso e di gestione.

Sono di specifico interesse per il perseguimento degli obiettivi di sviluppo turistico come sopra definito:

- le multiformi attività turistiche connesse con l'agricoltura, la produzione agroalimentare e la ruralità;
- il turismo nautico;
- il turismo balneare;
- il turismo culturale basato sulle risorse storiche, artistiche, naturalistiche e paesaggistiche;
- il turismo enogastronomico e delle produzioni tipiche;
- il turismo degli eventi e delle manifestazioni di cultura alternativa;
- il turismo dei parchi;
- il turismo di supporto alle attività legate al ciclo dell'acqua (didattiche, di ricerca, convegnistiche).

SSF-P-A La filiera delle attività agricole

Il Piano strutturale assegna alla filiera agricola un valore socio-ambientale,

indirizzando la parte gestionale delle attività urbanistiche comunali e l'operatività privata verso la massimizzazione dell'uso della risorsa, minimizzando i rischi economici, ambientali e paesaggistici, al fine di assicurare la multifunzionalità dell'agricoltura, assecondare lo sviluppo dell'agricoltura integrata, rafforzare i circuiti locali di produzione e consumo, praticare metodi di conduzione basati sull'igiene e sul benessere animale, e favorire la complementarità fra zone urbane e rurali.

Alla filiera agricola e agroalimentare sono affidati pertanto compiti di sviluppo economico e di presidio territoriale e obblighi di compatibilità ambientale.

Al fine di assicurare la multifunzionalità dell'agricoltura, la minimizzazione dei rischi economici e ambientali, la produzione di qualità, oltre alle disposizioni del presente Piano saranno da incentivare strumenti di politica agraria a sostegno dell'agricoltura.

Concorrono a tali fini e saranno disciplinati dal Regolamento urbanistico e altri atti di governo settoriali:

- la tutela di aree rurali soprattutto di alta collina con valori paesaggistici di rarità e bellezza;
- il contenimento della nuova edificazione e la mitigazione del suo impatto sul paesaggio;
- il contenimento della polverizzazione fondiaria;
- il mantenimento e il ripristino delle forme storiche del paesaggio agrario ove degradate;
- la conservazione delle componenti dotate di valore documentale che non hanno funzioni nei modelli agricoli attuali ma che devono essere tutelati;
- la definizione di parametri minimi di superficie aziendale differenziata tra annessi agricoli e abitazioni rurali, per queste ultime definendo indici rurali tra gli 8 e i 12 ettari;
- la diversificazione delle colture e dei prodotti;
- l'introduzione di sistemi di produzione sostenibili e nel contempo economici;
- i mezzi di lotta biologica;
- le produzioni polifunzionali, che affianchino ai tradizionali prodotti alimentari altri prodotti;

- i metodi sicuri di trasformazione alimentare;
- lo sviluppo di modelli aziendali integrati per il recupero delle aree rurali;
- la realizzazione di attrezzature e servizi all'agricoltura (consorzio agrario, centro produttivo e servizi);
- la promozione, di concerto con gli altri enti territoriali, di un polo agroalimentare di valenza sovracomunale.

Sono sempre ammesse nel rispetto dei principi statuari di cui al presente Titolo:

- le attività agricole: campi coltivati, boschi, pascoli, abitazioni per i conduttori dei fondi, annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi,
- l'agriturismo,
- le attività di promozione e servizio all'agricoltura, alla zootecnia, alla forestazione,
- le attività turistico ricettive con caratteri di ruralità;
- le attrezzature connesse all'attività turistica;
- le attrezzature di servizio per lo sviluppo della vini-viticultura, dell'olivicultura, della zootecnia e della forestazione;
- le attività faunistica venatorie;
- la produzione, lavorazione e commercializzazione di prodotti tipici;
- le attività di didattica, formazione, informazione e acculturamento.

Sono sempre ammesse attività di difesa del suolo, di tutela del paesaggio agrario, di salvaguardia dei documenti materiali della cultura rurale.

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. (Rif. Oss. N. 57 della Provincia di Grosseto)

Assumendo quale componente statutaria la struttura del territorio e del paesaggio di lunga durata e di valore paesaggistico derivante dalle pratiche agricole, il presente Piano indica le seguenti condizioni che il Regolamento urbanistico redigerà in forma di regole urbanistico-edilizie:

- gli interventi siano ubicati nel rispetto della maglia territoriale e poderale esistente e delle tradizioni insediative storicamente consolidate nel territorio comunale;
- i nuovi manufatti siano localizzati e configurati in modo da conseguire aggregazioni significative con i fabbricati qualora esistenti;
- siano adottati tipi edilizi e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni

costruttive dell'intorno e del più ampio contesto ambientale;

- la situazione insediativa e il disegno della rete scolante siano pienamente rispondenti al sistema delle acque superficiali e sotterranee e forniscano prestazioni ottimali in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico;
- sia ottimizzato l'inserimento dei manufatti nel contesto paesistico e nel sistema delle emergenze storico-artistiche.

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 poderal 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

(Rif. Oss. N.57 della Provincia di Grosseto)

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.

(Rif. Oss. N.57 della Provincia di Grosseto e n. 101 della Regione Toscana)

SSF-P-IAC La filiera delle attività industriali e artigianali e del commercio

Le specifiche qualità del territorio orbetellano e la sua capacità di assolvere un ruolo strategico nella provincia grossetana meridionale sono componenti statutarie che preordinano l'ammissibilità delle azioni strategiche per questa filiera.

Si stabiliscono:

- attività miste di industria leggera, artigianato e commercio nelle aree di Campolungo, Topaie e Sipe Nobel, la cui realizzazione è soggetta a politiche di riqualificazione ai fini del contenimento dello sviluppo lineare lungo strada, della messa in sicurezza rispetto alle immissioni sulla Via Aurelia, dell'equipaggiamento paesaggistico e della riabilitazione infrastrutturale e delle urbanizzazioni e spazi pubblici, di riqualificazione in termini di immagine urbanistico-edilizia. Sono fatte salve la vigente normativa e le previsioni vigenti per l'area de Le Topaie, il cui metodo e i cui risultati in termini di rapporto

pubblico-privato, di riqualificazione e creazione di risorse infrastrutturali sono esemplificative per gli interventi nelle altre aree;

- attività di rango sovracomunale industriali e artigianali da localizzarsi nel nodo di Albinia, assunta quale centro urbano di riferimento del territorio rurale (art. 31 delle Norme e Scheda 12: evoluzione industriale tramite localizzazione di un grande ambito industriale artigianale ad Albinia), la cui realizzazione è assoggettata a preventive opere di messa in sicurezza idraulica e a politiche di coordinamento, di promozione e perequazione territoriale nei confronti del territorio meridionale grossetano. Tale sviluppo concorre alla qualificazione del territorio orbetellano quale polarità agroalimentare, assieme alle attività aziendali diffuse sul territorio; 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 poderale 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.

(Rif. Oss. N. 57 della Provincia di Grosseto)

- la creazione di centri commerciali naturali nei principali assi degli abitati, da pedonalizzare;
- l’introduzione di quote commerciali nelle aree industriali e artigianali purchè compatibili;
- il commercio di servizio alla residenza;
- il commercio quale elemento di vitalizzazione dei centri storici;
- attività commerciali diffuse legate alla produzione tipica e alle polarità aziendali agricole;
- attività commerciali puntuali, di riferimento non solo locale, con l’ammissibilità di una grande distribuzione a Orbetello e gli ampliamenti e le ristrutturazioni urbanistiche delle attività esistenti fino alla localizzazione di due medie strutture, una a Orbetello e una ad Albinia, assunti come i principali centri urbani del territorio;
- attività di pesca e acquacoltura, di rango regionale, da svilupparsi compatibilmente con le fragilità ambientali.

Il sottosistema delle attività industriali, artigianali e del commercio dovrà portare a sinergie con altre attività per lo sviluppo socioeconomico integrato e

multiarticolato, promuovendo anche attività di ricerca e di servizio, valorizzando i capisaldi territoriali legati alle risorse principali quali l'acqua e la ruralità.

Art. 12 - Invarianti strutturali

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).

Le invarianti strutturali sono definite in ordine alle risorse, così come esplicitato nella Tabella 3 contenuta nella Relazione generale del presente Piano.

Sono componenti identitarie, soggette a tutela ossia ad azioni di conservazione o trasformazione affinché siano mantenute, o ripristinate, o migliorate le qualità funzionali, o percettive ossia le prestazioni specifiche.

Sono considerate invarianti anche gli stati di rischio individuati nel Quadro conoscitivo per le risorse, affinché siano realizzate opere di riduzione del rischio ove necessario per la sicurezza e il benessere e per l'attuazione delle azioni strategiche, condizionata all'avveramento della detta riduzione.

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.

Qualora obiettivi strategici del piano strutturale, anche in recepimento di obiettivi di altri atti di pianificazione e programmazione di altri enti istituzionalmente competenti, non siano dotati di sostenibilità per condizioni di rischio o fragilità della invariante interessata, questa è soggetta a specifica azione di riduzione o annullamento del rischio e della fragilità per rendere sostenibile l'obiettivo.

Le invarianti sono assoggettabili a interventi di:

- conservazione, laddove se ne debba assicurare la permanenza nello stato censito dal quadro conoscitivo, sono pertanto ammissibili solo a interventi finalizzati alla tutela dell'invariante;
- miglioramento o ripristino, laddove si persegua la piena efficienza delle prestazioni attribuite all'invariante, sono pertanto ammissibili interventi anche di trasformazione purché mirati alla ripresa di funzionalità dell'invariante e alla riduzione del rischio,
- valorizzazione, laddove si voglia non solo restituire efficienza alle prestazioni dell'invariante, ma rendere le stesse funzionali a uno o più obiettivi strategici. Sono pertanto ammissibili interventi di trasformazione, diretti o indiretti sulla invariante, purché essa non sia lesa nei suoi caratteri identitari.

Nel rispetto di quanto sopra e di quanto contenuto nel presente articolo, il Regolamento Urbanistico preciserà i tipi di intervento di cui sopra nelle azioni di cui definirà l'operatività, e prescriverà le norme e le regole comportamentali da applicare in ogni intervento di trasformazione del territorio per mantenere in efficienza e arricchire le risorse, garantire i livelli di qualità e le prestazioni minime delle invarianti strutturali.

E' assegnato valore generale di invariante sull'intero territorio comunale alle prestazioni delle risorse che permettono di garantire l'evoluzione ben temperata assunta dal Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Grosseto quale obiettivo della pianificazione territoriale provinciale, ossia alla possibilità di rigenerazione delle risorse naturali, al mantenimento delle identità rappresentative della cultura locale e delle loro aggregazioni insediative, alla funzionalità delle infrastrutture territoriali e dei servizi.

Sono invarianti strutturali:

per la risorsa acqua

Quantità e qualità della risorsa idrica:

- da garantire nei diversi usi (minimo livello prestazionale definito dalla valutazione operativa)

- da conservare ove censita dal quadro conoscitivo a garanzia della sostenibilità degli sviluppi futuri
- componenti areali o puntuali del territorio: Laguna di Orbetello, fiumi Osa e Albegna, sorgenti sulfuree loc. Bagnacci dell'Osa, piana acquitrinosa di Campo Regio residuo umido del lago costiero interrato dal tombolo Osa-Albegna, zone umide e canali della bonifica quali patrimonio storico e loro prestazioni come riserva per settore agricolo e come rete ecologica che garantisce lo spostamento di molte specie acquatiche sul territorio.
- livello di qualità: dell'acqua litoranea per la balneazione, qualità dell'acqua per gli usi potabili

per la risorsa suolo

- substrato litoide: calcare cavernoso (acquifero: serbatoio e bacino di riserva delle risorse idropotabili)
- aree ad alta vulnerabilità ambientale da sottoporre a forme di tutela specifiche
- aree soggette a rischio idraulico e di frana
- litorali sabbiosi
- aree ad alta vulnerabilità o già vulnerate (degradate) che presentano caratteri di pregio ambientale

per la risorsa ecosistemi naturali

Ecosistemi

Planiziale

Dunale

Boschivo

Fluviale

Delle pinete litoranee

Delle paleo-dune (Campo Regio)

Lagunare

SIC-SIR-ZPS

Monti dell'Uccellina (SIC-SIR-ZPS)

Pianura del Parco della Maremma (SIR-ZPS)

Laguna di Orbetello (SIR-pSIC-ZPS)

Duna Feniglia (SIR-ZPS)

Boschi delle Colline di Capalbio (SIR-pSIC)

Campo Regio (SIR)

per la risorsa Città e sistemi degli insediamenti

- struttura insediativa policentrica ad elevata complementarietà
- modello concentrato a basso consumo di suolo
- interrelazione fra terre ed acque
- principio insediativo e interfaccia con il paesaggio circostante dei centri storici

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”

DOCUMENTI DELLA CULTURA:

- memorie storiche diffuse nel paesaggio
- tracce viabilità storica

per la risorsa Sistemi infrastrutturali e tecnologici

- modello localizzativo dello sviluppo infrastrutturale finalizzato al contenimento del consumo di suolo e alla concentrazione degli impatti funzionali e percettivi
- requisito delle infrastrutture per la mobilità: percezione significativa e qualificante del territorio

Capo III – Condizioni per l'uso delle risorse

Art. 13 – Criteri per l'utilizzo delle risorse del territorio

Il presente articolo detta disposizioni volte a perseguire la tutela dell'integrità fisica e dell'identità del territorio in ragione delle condizioni, in atto o potenziali, di fragilità ambientale o di limitazione delle risorse stesse.

Il Regolamento Urbanistico detterà discipline dettagliate e puntuali per definire e prescrivere le trasformazioni ammissibili in coerenza con le disposizioni del presente articolo.

Ogni piano o programma settoriale, così come ogni atto amministrativo comunale, è tenuto al rispetto di tali disposizioni e deve perseguire gli obiettivi e applicare le direttive indicate dalle disposizioni medesime.

Il Piano strutturale non definisce localizzazioni per gli interventi urbanistico-edilizi, competenza del regolamento urbanistico. Affinché tali compiti siano svolti dal Regolamento Urbanistico in coerenza e secondo conformità con il Piano strutturale, lo Statuto contiene criteri di utilizzo delle risorse che devono intendersi limiti di ammissibilità degli interventi e loro condizione inderogabile.

Aria

Per mantenere accettabili i livelli di inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico bisogna mantenere attiva una rete di monitoraggio, aumentando il numero delle centraline e la frequenza e qualità dei controlli effettuati nei punti di maggiore rischio.

I nuovi insediamenti industriali e artigianali significativi sono condizionati alla verifica della compatibilità ambientale, sia sotto il profilo delle immissioni inquinanti, sia sotto il profilo del rumore.

I siti sensibili vanno protetti da fonti di rumore significative.

Per il rischio di esposizione a campi magnetici il Regolamento Urbanistico preciserà le distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dei limiti di esposizione per la popolazione, fissati dalla normativa vigente.

Il Regolamento Urbanistico delimiterà inoltre le aree nelle quali dovrà essere totalmente esclusa l'ubicazione dei ripetitori della telefonia mobile e radiotelevisivi.

Acqua

L'acqua è risorsa identitaria del territorio orbetellano, non solo per la presenza della laguna, ma anche per le caratteristiche del reticolo superficiale delle falde sotterranee.

L'acqua costituisce anche fattore di rischio, pertanto, dal punto di vista della difesa del suolo, la maggiore criticità è data dalla pericolosità idraulica.

La tutela della qualità e della quantità delle acque è assunta come obiettivo statutario e condizione di compatibilità per gli interventi, tenuto conto che ogni evento di inquinamento, una volta verificatosi, è difficile e lento da eliminarsi, risulta per lo più irreversibile, e gli interventi di risanamento, quando possibili, hanno elevati costi.

Tutti gli interventi che determinano uso della falda acquifera sono subordinati alla dimostrazione del mantenimento della sua consistenza e purezza.

Le aree di ricarica della falda esistenti non possono essere danneggiate da interventi che ne riducano sostanzialmente la permeabilità.

Il Piano Strutturale ai fini della protezione della falda prescrive:

- il divieto di utilizzare tecniche colturali inquinanti o depauperanti il suolo, inclusa l'eventuale limitazione nell'uso di fertilizzanti, pesticidi e diserbanti, salvo deroghe in seguito a specifiche indagini idrogeologiche di dettaglio;
- la regolamentazione ed il controllo del pascolo intensivo e degli allevamenti ai fini della tutela da inquinamenti.

Le opere pubbliche e private devono mantenere le condizioni necessarie per assicurare lo scolo delle acque del microreticolo minore. Occorre tenere sempre ben espurgati i fossi che circondano o dividono i terreni, aprire i fossi necessari a garantire lo scolo delle acque, estirpare le erbe che nascono nei fossi, liberare le sponde da vegetazione infestante, mantenere espurgate le paratoie, rimuovere alberi tronchi e quant'altro dalle piantagioni laterali ai canali di bonifica, mantenere in buono stato ponti e opere d'arte.

E' vietato alterare i corsi d'acqua, naturali o artificiali permanenti e lo stato di efficienza della rete scolante, fatti salvi interventi idraulici di uguale o maggiore efficacia idraulica.

Gli argini devono essere mantenuti in efficienza, è vietato il loro diserbo, sono vietate costruzioni di qualunque tipo e consistenza.

Sono altresì vietate opere di depauperamento e danneggiamento dei bacini arginati di raccolta delle acque.

Sono ammessi interventi per la realizzazione di nuovi bacini e laghetti artificiali irrigui.

Gli apporti di acque pubbliche sono soggetti a concessione.

Oltre alle norme di tutela, volte al miglioramento o almeno al mantenimento delle prestazioni attuali del servizio idrico integrato, va promossa una campagna per il corretto uso della risorsa con particolari attenzioni e accorgimenti al fine di un risparmio idrico.

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

(Rif. Oss. N.57 della Provincia di Grosseto)

Suolo e soprassuolo

Ai fini della tutela della risorsa suolo sono assunti obiettivi di contenimento del suo consumo, di protezione dai danneggiamenti, di protezione della vulnerabilità (permeabilità, erosione superficiale, esondazione).

Il presente Piano strutturale fa propri i progetti della messa in sicurezza dei Fiumi Osa e Albegna, delle loro controfosse e del Torrente Radicata, predisposti dal Comune. La realizzazione degli interventi ivi previsti è condizione per lo sviluppo delle attività ammesse dal presente Piano nelle aree soggette a rischio idraulico.

Modificazioni del suolo

Sono gli interventi di modificazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, pavimentazione, trattamento del terreno. Essi comprendono la realizzazione di manufatti, infrastrutture, impianti e attrezzature in superficie e in profondità. Si articolano in:

- rinnovo, sostituzione, distruzione e nuovo impianto del manto vegetale superficiale per usi non agricoli;
- rinnovo, sostituzione, distruzione e nuova posa dei materiali per la realizzazione del manto di copertura del suolo;
- opere di sistemazione idraulica e forestale;
- casse di espansione e/o opere di difesa idraulica;
- realizzazione di rilevati e argini;
- movimenti di terra con sottrazione e accumulo di materiale; trincee, sbancamenti; attività estrattive;
- ripristino e realizzazione di recinzioni;
- opere di consolidamento dei terreni;
- opere di ancoraggio e sostegno dei terreni;
- opere per il ripristino di corsi d'acqua, per l'intubazione e/o la deviazione delle acque superficiali;
- realizzazione di gallerie e manufatti sotterranei;

- escavazione di pozzi e di serbatoi di accumulo, bacini superficiali.
- opere per la raccolta e il trattamento dei rifiuti liquidi e solidi.

Gli interventi di cui sopra non debbono comportare alterazioni dell'equilibrio idrogeologico e delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi, e comunque dovranno essere eseguiti secondo quanto previsto dalle classi di fattibilità e dall'indagine geologico-tecnica, nonché nel rispetto della normativa tecnica vigente in materia.

Nel rispetto delle norme sulla riduzione dell'impermeabilizzazione delle aree contenute nel PIT, approvato con Del. C.R. n. 12/2000, le modifiche del coefficiente di deflusso, conseguenti alla realizzazione di nuovi edifici, devono essere compensate mantenendo una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria o con opere di autocontenimento quando non sia verificata l'efficienza delle reti idrogeologiche.

Gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi, viabilità pedonale o meccanica dovranno preferibilmente essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea dell'acqua.

Vegetazione e tutela del verde

Classi vegetazionali

Nella relazione sull'ambiente che fa parte del presente Piano, e nei relativi elaborati cartografici, sono censite le classi vegetazionali, che sono:

- alberi solitari, che sono esemplari di pregio (Querce, Sughere, Lecci e altre specie) di grandi dimensioni che si trovano prevalentemente isolati in appezzamenti destinati al pascolo o coltivati a grano, orzo, mais, ecc. Sono soggetti a tutela;
- pinete litoranee di origine artificiale, caratterizzate dalla presenza di Pino marittimo (*Pinus pinaster*) e Pino domestico (*Pinus pinea*), soggette a interventi manutentivi;
- aree boscate: boschi a dominanza di latifoglie decidue, prevalentemente nelle aree collinari più lontane dal litorale e prevalentemente sulle pendici esposte ad est; boschi artificiali, oggetto di rimboschimento effettuati negli ultimi 30 anni in

gran parte le specie prevalenti utilizzate sono di: *Pinus Pinaster* e a *Pinus pinea*, boschi idrofili planiziali o riparali, che sono formazioni presenti prevalentemente sull'argine dei corsi d'acqua, macchia mediterranea a prevalenza di leccio a portamento arboreo, che sono formazioni ricadono prevalentemente all'interno del Parco della Maremma e sono Leccete tipiche a *Viburnum tinus* o Leccete di transizione ai boschi di caducifoglie, macchia mediterranea da 3 a 6 m di altezza: macchie sclerofilliche cedue da 3 a 6 m di altezza, derivanti dalla degradazione delle leccete, macchia mediterranea su substrato sabbioso di paleodune con frassino nelle aree umide, che si trova soltanto all'interno del sito di interesse regionale di Campo Regio, Vegetazione psammofila su dune litoranee, sulla sabbia delle dune costiere, da considerare non come uno stadio definitivo, ma piuttosto, come parte di un processo evolutivo continuo e parallelo all'evoluzione dell'ambiente fisico su cui crescono, vegetazione palustre alofita: salicornieti che si trovano in prossimità della laguna di Orbetello, arbusteti radi con roccia affiorante: radure nel bosco dove i suoli si presentano particolarmente rocciosi e la vegetazione ha difficoltà ad insediarsi lasciando quindi ampi spazi scoperti, arbusteto della macchia mediterranea: formazioni legnose basse (meno di un metro) derivanti dalla degradazione di boschi, canneto: si tratta di limitati appezzamenti prevalentemente in prossimità dello svincolo di Albinia, verde urbano: aree urbanizzate ad esempio il promontorio di Ansedonia fortemente antropizzato ma con aree verdi piuttosto ampie ma rappresentato dai giardini delle ville dove le specie presenti spesso non sono autoctone, querce solitarie in ambito agricolo: appezzamenti di terreno dove la presenza di esemplari di querce è consistente. Pur non costituendo vere e proprie formazioni boschive, hanno notevole valore paesaggistico. Questa classe si differenzia da quella degli alberi solitari soltanto per la consistenza numerica, non per il minor pregio degli esemplari. Infatti all'interno di tali aree si possono trovare alberi con caratteristiche monumentali sia per età che per dimensioni, *bassure ad allagamenti stagionali*: limitati appezzamenti di terreno dove, durante la stagione invernale, si possono riscontrare allagamenti e ristagni idrici, costituiscono luoghi di permanenza - anche transitoria - di varie specie di interesse faunistico, area in fase di naturalizzazione percorsa recentemente dal fuoco, oliveti in fase di rinaturalizzazione caratterizzate da un'elevata biodiversità

Nei complessi vegetazionali naturali e artificiali, di consolidato interesse paesaggistico, gli interventi devono assicurarne la conservazione e la tutela tendendo alla ricostruzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente e favorendo la diffusione delle specie tipiche locali.

I complessi vegetazionali sono da assoggettare ai seguenti vincoli:

- mantenimento delle formazioni arboree d'argine, di ripa, di golena qualora tale vegetazione non pregiudichi il naturale scolo delle acque e le operazioni di manutenzione dei corsi d'acqua; in tali formazioni non sono compresi gli impianti specializzati per l'arboricoltura da legno, quali pioppeti e altro;
- mantenimento e ripristino delle aree boschive;
- conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare;
- conservazione di elementi di particolare interesse per il disegno del suolo: filari di alberi, cespugli, canneti ecc., anche al fine di garantire "corridoi ecologici";
- divieto di taglio di alberi, isolati o a gruppi, in buone condizioni vegetative che rappresentano elemento caratteristico del paesaggio;
- mantenimento delle alberature segnaletiche di confine, di arredo, stradali e le piante di cui all'art. 4 della L.R. 82/82 o a carattere monumentale;
- mantenimento e ripristino all'interno dei boschi di percorsi pedonali;
- la riduzione di formazioni lineari arboree e arbustive dovrà essere compensata attraverso il reimpianto di nuove di pari lunghezza di quelle eliminate. Il reimpianto dovrà essere effettuato esclusivamente con specie autoctone o naturalizzate, mentre l'eliminazione o la riduzione dovrà avvenire preferibilmente a carico delle formazioni composte da specie non indigene;
- tutto il verde non agricolo, nelle sue varie forme, merita comunque di essere tutelato e rinnovato con specie arboree locali, sia per la evidente funzione estetica, sia per il ruolo che la vegetazione in genere esercita sulla solidità del terreno e la salubrità dell'aria e la depurazione delle acque sotteranee;
- divieto di essenze estranee e infestanti;
- introduzione di essenze arboree e cespugliate autoctone finalizzate alla tutela della fauna. Le essenze arboree da utilizzare sono quelle autoctone e storicizzate.

Sistemazioni del suolo agrario

Le sistemazioni dei terreni debbono assicurare la stabilità ai terreni di collina, lo scolo delle acque.

Gli interventi comprendenti opere di scolo, di irrigazione, di protezione dai movimenti di massa, saranno realizzati con manufatti discreti e inseriti nel paesaggio.

Si dovranno conservare gli elementi tipici e caratterizzanti del paesaggio agrario, quali: terrazzamenti, siepi, alberi monumentali e secolari, emergenze geologiche di valore paesaggistico, assetti morfologici paesaggisticamente significativi, reticolo idrografico superficiale.

I programmi di miglioramento agricolo ambientale dovranno porre attenzione a questi elementi e conservare le forme tipiche.

Aree boscate

Nel rispetto della normativa regionale in materia a fini della gestione delle presenti norme, si definisce “bosco” qualsiasi area di estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati e di larghezza maggiore di 20 metri, misurata dal piede delle piante di confine, coperta da vegetazione arborea forestale spontanea o di origine artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, che abbia una densità non inferiore a 500 piante per ettaro oppure tale da determinare, con la proiezione orizzontale delle chiome, una copertura del suolo pari ad almeno il venti per cento. Costituiscono altresì bosco i castagneti da frutto e le segherete.

Le aree coperte da boschi cedui e/o fustaie, destinate al governo o potenziamento del bosco e del sottobosco, sia a scopi produttivi, di tempo libero e di raccolta ti regolamentata, che di tutela idrogeologica.

In tali aree sono vietati disboscamenti che esulino dal normale taglio produttivo, trasformazioni morfologiche, vegetazionali, colturali e dell'assetto faunistico esistente nonché ogni attività che comporti processi di inquinamento o comunque di incompatibilità con le finalità di conservazione del bosco.

E' vietata l'apertura di nuove strade carrabili. Per tutti i sentieri, le carrarecce o simili, va mantenuta la destinazione a transito pedonale, equestre, ciclabile ed è vietata la circolazione motorizzata esclusi mezzi pubblici, di residenti e occupanti le abitazioni servite.

Gli interventi consentiti sono finalizzati al recupero ambientale delle aree degradate anche al fine di creare servizi e attrezzature ricreativi e aree di sosta.

Oltre a quanto stabilito nelle precedenti disposizioni comuni, non sono di norma ammesse nuove costruzioni di qualsiasi tipo, dimensione e uso, così come non sono ammesse insegne, cartelli pubblicitari, recinzioni, parcheggi e viabilità non pedonale, infrastrutturazione, (Rif.oss. n.57 della Provincia di Grosseto) fatte salve quelle necessarie alla vigilanza e alla sicurezza.

Tali interventi sono ammessi unicamente se funzionali a usi di tipo ricreativo, per il tempo libero e di fruizione naturalistica, nel caso di creazione di parchi o altre aree a gestione speciale.

Viabilità e parcheggi sono ammessi per varchi tagliafuoco (subordinati al rispetto del Piano Provinciale Antincendio) (Rif. Oss. N.57 della Provincia di Grosseto) o tracciati percorribili da mezzi di soccorso, o a servizio delle strutture di cui al comma precedente.

Sono altresì ammesse costruzioni di tipo precaria e stagionale o annuale per attività faunistico-venatorie e per attività cinofile alle prime connesse quali l'addestramento cani.

Negli edifici esistenti nelle aree boscate sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e adeguamenti funzionali con eventuali incrementi volumetrici, a condizione che non comportino l'abbattimento di piante di alto fusto e di pregio.

Il perimetro delle aree boscate riportato nella cartografia è indicativo al fine di salvaguardare parti boscate non espressamente rilevabili o radure e interruzioni di bosco significative.

Ai fini dell'applicazione della disciplina, vale lo stato reale oggettivo dei luoghi, e differenti condizioni dell'uso del suolo dovranno essere ampiamente dimostrate attraverso i requisiti propri dei boschi.

E' vietato il danneggiamento delle forme vegetali e dei prodotti naturali, nonché la loro asportazione oltre ai limiti definiti dalle relative leggi regionali.

Ai proprietari delle zone boscate compete periodicamente il diradamento del sottobosco e l'eliminazione delle piante infestanti, ove necessario o quando indicato e ritenuto opportuno per la salvaguardia dagli incendi dal Corpo Forestale dello Stato e curare il mantenimento dei tracciati pedonali e viari. Tali interventi sono riconducibili alle sistemazioni ambientali previste dall'art.15 della variante vigente per le zone agricole.

Sistema insediativo

La descrizione dei caratteri del sistema insediativo è ritenuta fondativa e pertanto contenuta per estratto sintetico nella presente Disciplina.

Piani e progetti pubblici e privati dovranno dimostrare la conoscenza e il rispetto dei caratteri tipici dei luoghi desumibili dalla descrizione fondativa, contenuta negli elaborati che costituiscono il presente Piano.

Il sistema insediativo ha visto nei secoli una sostanziale immobilità, nella quale ai due centri di Talamone e Orbetello si contrapponeva un vasto territorio aperto non urbanizzato, oggetto di bonifiche e ripopolamento solo dal periodo ottocentesco granducale.

E' del secolo scorso la costituzione insediativa oggi consolidata. La complessiva riorganizzazione del territorio rurale favorisce una generale ripresa economica, che incentiva il ripopolamento dell'area.

La crescita economica viene poi sostenuta, soprattutto a partire dagli anni sessanta del Novecento, da un forte sviluppo turistico che raggiunge l'apice nello scorso decennio.

La maggiore dinamicità dell'economia locale provoca inevitabilmente un notevole intensificarsi delle presenze abitative, contribuendo sostanzialmente a trasformare l'armatura insediativa. Oltre all'estendersi dei due antichi nuclei di Orbetello e Talamone, si rafforza la presenza dell'insediamento sparso all'interno

della maglia poderale e lungo l'Aurelia, in concomitanza con la formazione di due veri e propri nuovi centri: Albinia e Fonteblanda. Le grosse espansioni di Orbetello e Talamone sono in massima parte posteriori alla redazione del primo catasto di impianto. In questi ultimi quarant'anni i due nuclei raddoppiano, se non addirittura triplicano, la loro superficie residenziale. Le maglie che strutturano i tessuti dei nuovi quartieri si orientano ancora secondo le direttrici individuate dai principali elementi infrastrutturali.

Anche a livello territoriale é la stessa maglia infrastrutturale a guidare l'estensione dei poli insediativi di più recente formazione. Si espandono, infatti, i nuclei sorti in corrispondenza delle stazioni ferroviarie, localizzate nei punti di innesto fra l'Aurelia e i principali percorsi di penetrazione; Orbetello Scalo, Albinia e Fonteblanda si estendono vistosamente, acquisendo il ruolo e la fisionomia di nuove polarità insediative, mentre lo stesso territorio rurale porta evidenti i segni delle profonde trasformazioni subite. I reparti individuati dall'Ente Maremma nel 1950 definiscono quella nuova maglia poderale che, oltre a diventare l'elemento ordinatore del paesaggio, fornisce il supporto alla costruzione di nuove unità insediative.

Talamone

Il piccolo borgo di Talamone, che occupa l'estrema propaggine del sistema montuoso dell'Uccellina, si articola intorno al centro storico, posto su un basso promontorio roccioso – già approdo etrusco e poi romano – che domina la piccola insenatura a semicerchio del golfo omonimo di fronte alla penisola dell'Argentario.

La sua straordinaria posizione geografica ne ha condizionato lo sviluppo in tutte le epoche storiche, originariamente favorendo le attività connesse al porto ed ai traffici marittimi, attualmente favorendo quelle attività sviluppate intorno ad un settore turistico in fase di rapida crescita, anche se ancora limitato ad una fascia molto breve del periodo estivo di punta. Il contesto urbano del centro storico e delle recenti espansioni, risulta ben definito nel suo spazio, fra il mare e l'interno del complesso collinare, mentre non altrettanto ben configurate paiono le espansioni lungo la strada d'accesso fra il mare e il cimitero, e il prolungamento pedecollinare in direzione di Alberese sino all'area archeologica.

L'impianto di Talamone quindi, anche se definito ai margini solo in parte, risulta comunque racchiuso entro un ambito con condizione evidente di quasi raggiunta saturazione.

Fonteblanda

Lo scalo ferroviario di Talamone, situato a qualche chilometro dal paese, è stato con il tempo circondato da diverse abitazioni che hanno contribuito alla formazione del centro urbano chiamato Fonteblanda. Tale piccolo centro si è sviluppato, in seguito, lungo le direttrici dell'incrocio fra la Statale Aurelia e la Provinciale Talamone-Montiano, al centro di una vera e propria corona collinare di modesta elevazione. Fonteblanda presenta inoltre un'espansione a carattere produttivo a monte dell'Aurelia e costituisce il riferimento logistico delle aggregazioni turistiche in prossimità della foce dell'Osa.

Albinia

Albinia si forma quasi completamente nel dopoguerra da un impianto di nucleo sull'omonima stazione ferroviaria completando il segmento fra l'Aurelia e ferrovia, secondo uno schema definito dalle generatrici viarie ortogonali dell'Aurelia stessa e della S.S. 74, che qui si intersecano.

L'insediamento si genera in un punto nodale fra la vasta area agricola (che bonificata e ristrutturata con la "Riforma", evolve le proprie capacità produttive nel dopoguerra), e la fascia costiera (che, nel disegno unitario della Giannella e del sistema Osa-Albegna conosce, contemporaneamente, un analogo sviluppo turistico). La ragione d'essere originaria ed attuale di Albinia è rappresentata dal fatto di costituire il "riferimento urbano" di questi contesti territoriali d'uso divenuti altamente produttivi. Risulta evidente come l'evoluzione possibile di questo insediamento e quella delle attività produttive del contesto di gravitazione, siano strettamente intrecciate.

Giannella

E' possibile articolare il tombolo in tre diversi settori: il primo che guarda la laguna di Ponente, con caratteristica conformazione della zona umida; il secondo,

centrale, compreso tra la strada provinciale e il precedente, lato laguna, caratterizzato dalla spiaggia, dalla duna e dai sedimenti retrodunali, con soluzioni di continuità e aree di antropizzazione a il Pino, le Saline Sadun, e nell'area parzialmente edificata ad esse immediatamente sottostante; il terzo che si affaccia sul mare, occupata da insediamenti turistici e residenziali.

Orbetello

Centro storico

Il nucleo storico ha sempre costituito la polarità più cospicua dell'intero contesto, sostenendo un ruolo prioritario nella storia della conformazione degli assetti territoriali.

Caratteristica della città antica, malgrado sia circondata quasi totalmente dalle acque, è la sua natura di città fortificata, come e forse più che di città marinara. La cinta muraria è elemento caratterizzante e unificante di buona parte del paesaggio urbano.

Neghelli

L'estensione attuale di Orbetello oltrepassa poi la cinta muraria fino a comprendere, a monte del canale di immissione tra le due lagune, il grosso quartiere di Neghelli. L'area di Neghelli, infatti, si estende dai giardini dell'Idroscalo fino ai limiti del cimitero. Sorto nel dopoguerra in modo casuale e disorganico, questo insediamento, carente di servizi, è caratterizzato dalla giustapposizione di tipi edilizi eterogenei – dagli alberghi modernisti alle villette costruite per accrescimenti successivi sul lungolago di Levante -, anche se un grosso insediamento di edilizia economica e popolare costituisce da solo il 70% della volumetria complessiva dell'area.

Scalo

Presenta frammistione di funzione diverse. Nell'ambito di pochi ettari vi si trovano: la stazione ferroviaria; il notevole complesso industriale della SITOCO (attualmente dismesso ed in fase di bonifica ambientale finalizzata al recupero dell'area), il quartiere residenziale, fittamente interconnesso alle attività artigianali;

il centro di settore dell'ENEL al di là del rilevato della Statale; una serie di edifici commerciali e servizi di varia natura; l'unico tratto di Aurelia con carreggiate separate a mò di strada-parco; e infine, di là da questo, la fabbrica di esplosivi della SIPE-Nobel. Importante opera infrastrutturale tesa alla riqualificazione del margine urbano che collega Orbetello Scalo con il centro della cittadina è la Strada degli Orti, da poco conclusa. Essa costeggia la Laguna di Ponente. Il percorso è quello che dalla Diga prosegue lungo il tracciato della vecchia ferrovia fino a giungere in loc. Madonnella. La vista che si gode percorrendo la strada è una tra le più belle del territorio, in quanto la posizione permette di entrare in contatto quasi diretto con la Laguna ed il suo complesso sistema.

Ansedonia

L'insediamento turistico di Ansedonia occupa interamente il versante a mare della collina un tempo dominata dall'antica Cosa. Il tessuto edilizio è uniformemente costituito da edifici monofamiliari a uno o due piani immersi nella residua macchia costiera, adibiti quasi esclusivamente a residenza di villeggiatura.

Sulla base dei caratteri specifici dei luoghi fin qui descritti e meglio illustrati negli elaborati del presente Piano, sono assegnati i seguenti ruoli:

- a Orbetello e ad Albinia quello di centri urbani maggiori, l'uno centrale per offerta di servizi e valori storici; l'altro centrale per offerta di attività produttive e sviluppo insediativo;
- a Talamone quello di centro storico a cerniera di due sistemi ambientali di pregio (Parco della Maremma e territorio della bonifica nell'entroterra e mare) e di un sistema produttivo in sviluppo (la portualità);
- a Fonteblanda quello di centro di riferimento per lo sviluppo delle attività del contesto, tramite sviluppo e riqualificazione delle diverse funzioni anche ai fini del miglioramento dell'identità urbana: supporto alla portualità non localizzabile a Talamone,

rapporto con il termalismo di Bagnacci dell'Osa, piede dell'entroterra collinare rurale non agricolo.

Indirizzi e prescrizioni

Ansedonia è ritenuto un episodio di antropizzazione concluso, soggetto a interventi di miglioramento delle dotazioni urbane, di servizio alla residenza e infrastrutturali.

Le aree urbanizzate in Giannella sono assoggettate a politiche di riqualificazione.

Il Regolamento urbanistico censirà gli stati di fatto, individuerà tali aree come ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa ai sensi della lettera i) del comma 2 dell'art. 55 della Lr 1/2005, stabilendo regole di demolizione, ricostruzione, accorpamento, realizzazione e cessione di spazi pubblici o di uso pubblico, secondo criteri di adeguata dotazione paesaggistica e ambientale.

I centri storici e di Talamone e Orbetello sono soggetti a politiche di tutela e vitalizzazione.

Il Regolamento urbanistico dovrà contenere apposite analisi e regole per gli interventi e la distribuzione delle funzioni, prescrivendo inoltre le condizioni di restauro della rocca di Talamone, delle mura di Orbetello e della attuale P.zza Fabbri, delle porte storiche e dei fabbricati costieri dell'epoca dei presidi spagnoli.

Per il centro storico di Orbetello dovrà essere redatto un apposito piano del colore, tenuto conto dell'importanza e della vivacità che le coloriture degli intonaci e degli arredi urbani hanno avuto nella storia insediativa.

Sistema insediativo non urbanizzato

Fuori dall'organizzazione per centri abitati il sistema insediativo è caratterizzato da due diverse tipologie: una caratterizzata ed appartenente ad un tipo di sviluppo edilizio legato al mondo agricolo, come quello della piana e dei territori di bonifica e l'altra legata alla rete infrastrutturale principale, quale la S.S.Aurelia, che ha visto l'insediarsi di agglomerati edilizi legati ad uno sviluppo economico di più recente impianto, come aree ed insediamenti di tipo artigianale, commerciale, turistico ed abitativo quali: Case Breschi, Saline Varoli, comparto il Pino, Le Topaie, Campolungo, la Provincia, ecc..

Per quanto riguarda il territorio rurale, sono evidenti i segni delle profonde trasformazioni subite, come gli interventi di bonifica effettuati dall'Ente Maremma intorno agli anni '50.

Sono centri del territorio rurale i borghi consolidati quali S. Donato e Polverosa, a valenza identitaria.

La riorganizzazione del territorio rurale ha innescato una ripresa economica che incentivando un generale ripopolamento di tutta l'area ha permesso, soprattutto a partire dagli anni '60, una certa vocazionalità turistica dell'entroterra, che si è sviluppata attraverso il proliferarsi degli agriturismi e un'offerta ricettiva, legata anche alla ristorazione, di tipo rurale, grazie anche alla presenza di aggregati agricoli dell'interno (come ad esempio S.Donato Centro) che presentano caratteri posizionali pregiati da un punto di vista paesaggistico.

Lungo la S.S. Aurelia, che fino ad oggi ha assunto un ruolo di principale collegamento viario tra Nord e Sud all'interno del territorio comunale di Orbetello, si rileva una massiccia presenza di concentrazioni monofunzionali di tipo artigianale, industriale e commerciale, come la zona delle Topaie e di Campolungo. Nello stesso tempo, si assiste, lungo tale infrastruttura, ad un progressivo sviluppo turistico legato ad un'offerta ricettiva di tipo più strettamente alberghiero (oltre alla presenza di numerosi campeggi nella fascia litoranea Osa-Albegna) teso ad accogliere un numero sempre maggiore di persone.

Indirizzi e prescrizioni

Al territorio non urbanizzato è affidata una valenza identitaria.

Sia per gli ambiti ove prevale la valenza ambientale, sia per quelli ove prevale l'utilizzo a fini agricolo produttivi, il Regolamento urbanistico stabilirà regole e interventi di mantenimento dell'efficienza ambientale e del paesaggio consolidato, anche laddove siano ammesse nuove edificazioni.

E' vietato introdurre nel territorio prevalentemente non urbanizzato forme insediative di tipo urbano.

I nuclei (quali S. Donato, Polverosa) sono soggetti a politiche di consolidamento residenziale e dei servizi, per una migliore efficienza funzionale, l'innalzamento della qualità abitativa e il mantenimento del ruolo di presidio del territorio rurale.

Gli ambiti soggetti a degrado, dovuto principalmente all'ingressione nel territorio rurale di fenomeni urbani impropri, sono oggetto di politiche di riqualificazione e non vi saranno ammesse ulteriori trasformazioni.

Sistemi infrastrutturali

Il sistema della viabilità primaria è costituito da un asse principale longitudinale e da un asse secondario trasversale, integrati da una rete di distribuzione di interesse locale.

L'asse longitudinale

In senso longitudinale il territorio comunale è interamente attraversato, in prossimità della costa, da uno dei sei "corridoi intermodali" individuato dal Piano Generale di Trasporti del 1986: il Corridoio Tirrenico – Ventimiglia-Genova-Napoli-Palermo-Trapani, parte del più vasto itinerario euro-africano.

La componente ferroviaria del Corridoio Tirrenico è costituita dalla linea a doppio binario Genova-Pisa-Roma, con le stazioni di Orbetello-Monte Argentario (Km 150), Albinia (Km 157) e Talamone (Km 165). Le prime due stazioni sono

dotate anche di scalo merci, mentre quella di Talamone dispone di un servizio merci saltuario.

In ogni intervento di nuova edificazione ammesso in vicinanza dell'asse ferroviario, pur nel rispetto delle fasce di legge, il regolamento urbanistico dovrà contenere la previsione di opportune opere per il contenimento dell'inquinamento acustico.

Per quanto riguarda la componente viaria, il tratto in questione del Corridoio Tirrenico costituisce a tutt'oggi l'anello mancante del continuum autostradale costiero su scala continentale.

Il Piano della Mobilità e Logistica (approvato con DCR 63/04) individua il completamento del Corridoio Tirrenico attraverso l'adeguamento a tipologia stradale da Rosignano a Civitavecchia, al fine di definire un corridoio infrastrutturale per salvaguardare le sue prestazioni principali, divenute invariante strutturali del PIT, e gli ambiti territoriali necessari ad individuare alla realizzazione del corridoio infrastrutturale. In data 31.03.2006 la Commissione VIA ha espresso parere di compatibilità ambientale positivo sul progetto di tracciato costiero.

(Rif. OSS. N.101 della Regione Toscana)

Fino alla realizzazione di tale tratto, la Via Aurelia deve garantire le prestazioni di asse di grande traffico. A tal fine sono statuari obiettivi di messa in sicurezza.

In caso di realizzazione del corridoio tirrenico, la Via Aurelia potrà assumere le caratteristiche di "strada parco".

L'Anas sta effettuando valutazioni di riuso, quale decongestionamento dell'Aurelia, volte alla volontà di recuperare un vecchio tracciato dismesso di collegamento tra Patanella, Topaie e Case Brancazzi (Rif. Oss. N.14). Le suddette valutazioni stabiliranno l'effettiva fattibilità del recupero del tracciato dismesso e la tipologia dell'eventuale percorso da ripristinare, da normarsi tramite il regolamento Urbanistico.

All'asse longitudinale afferisce anche l'arco della Provinciale n.56 di S.Donato che si collega all'Aurelia alle due estremità, in corrispondenza delle Quattro Strade a sud e di Collecchio a nord, che costituisce un collettore del traffico locale nella piana costiera, comunque ancora granadmo sulla Via Aurelia per le immissioni dirette.

L'asse trasversale

Il territorio comunale è attraversato in direzione est-ovest dal tratto terminale della Strada Regionale n.74 "Maremma" che lo collega a Manciano e Pitigliano. A decorrere dal 01.10.2001 la strada è stata trasferita al demanio regionale in base a D.C.R. n. 274/2000. La 74 in cui confluisce, in località Barca del Grazi, la Strada Provinciale 160 Amiatina, trova la sua naturale prosecuzione oltre l'Aurelia – cui si innesta in corrispondenza di Albinia - nella provinciale n. 36 della Giannella in direzione di Porto S.Stefano.

Sia la 74, che assolve essenzialmente una funzione di drenaggio e distribuzione del traffico interno, che la 160 utilizzata soprattutto per i collegamenti di breve percorrenza con Magliano e dintorni (mentre l'Amiata viene preferibilmente raggiunta via Grosseto-Paganico lungo la "Due Mari"), presentano una sezione stradale alquanto ridotta, ma possono soddisfare il volume di traffico che vi insiste.

La Provinciale della Giannella denuncia invece una crescente incompatibilità fra i due ruoli opposti che attualmente la caratterizzano: quello di collegamento di lunga percorrenza, di interesse prevalentemente turistico, fra Porto S.Stefano e Grosseto-Firenze; e quello di collegamento locale nell'ambito dei recenti insediamenti residenziali e turistici della Giannella e dei rispettivi accessi al mare.

Il collegamento della ex S.S.440 (oggi S.P. 161) all'Aurelia in corrispondenza di Orbetello Scalo è risolto adeguatamente mediante il doppio dispositivo dello svincolo per Orbetello-Porto S.Stefano e della separazione delle carreggiate con corsie di preselezione e accelerazione-decelerazione per il traffico

locale dello Scalo. A decorrere dal 01.10.2001 la strada ex S.S. 440 è stata trasferita al demanio provinciale in base a D.C.R. n. 274/2000.

All'abitato di Albinia è dato ruolo di centralità territoriale, dovuto all'intersezione dell'asse trasversale con quello longitudinale.

La proposta progettuale della Variante alla Strada Statale S.S. 74 "Maremma", è stata accolta dall'Amministrazione Comunale, in fase di osservazioni alla Variante generale al P.R.G. con Del.C.C. n.20 del 15.03.1997, con Del.G.R.T. n. 1283 del 15.11.99 è stata approvata definitivamente con stralci prescrizioni, raccomandazioni e inviti la variante generale al P.R.G.. Essa rappresenta l'intervento chiave nella risistemazione della viabilità del centro di Albinia. L'adozione di un collegamento diretto che permette di evitare l'attraversamento del centro abitato costituisce l'aspetto essenziale nella sistemazione della viabilità al fine di ottenere i seguenti risultati:

- per il traffico di transito attraverso Albinia, si stabilirà una continuità del collegamento lungo la direttrice Giannella-Pitigliano, senza avere le soggezioni derivate dall'attraversamento dell'Aurelia e della linea ferroviaria Pisa-Roma
- per il traffico locale, tale tratto di strada costituirà il collegamento tra le parti di Albinia rimaste divise dalla soppressione dell'attuale passaggio a livello, attraverso l'utilizzo dell'esistente svincolo, a livelli sfalsati, con la S.S. 1 "Aurelia" e con quello già in fase di realizzazione con la strada della Giannella.

Per la sistemazione della viabilità dell'abitato di Albinia si sono tenuti incontri tra RFI, Anas, Regione, Provincia di Grosseto e Comune di Orbetello in base ai quali Anas ha predisposto il progetto di lavori di adeguamento allo svincolo di Albinia e della viabilità accessoria. Il progetto è attualmente 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. Una volta realizzata la variante alla SRT 74, questa sarà classificata a regionale con la seguente declassificazione dell'attuale strada interna ad Albinia.

(Rif.oss. n.101 della Regione Toscana)

Fanno parte del sistema infrastrutturale la rete dei percorsi ciclabili e la rete delle vie d'acqua pubbliche in laguna, che il presente Piano rappresenta e assume quale obiettivo statutario, affinché siano realizzate nella sua interezza.

Per la rete dei percorsi ciclabili devono essere garantite la sicurezza e l'equipaggiamento paesaggistico.

Per la rete delle vie d'acqua è stabilita la verifica di compatibilità con l'ecosistema lagunare.

Del sistema infrastrutturale fanno parte altresì le componenti del rapporto mare/terra che sono gli accessi pubblici al mare , i collegamenti marittimi, la rete della nautica costituita dall'approdo di Telamone e da ormeggi minori.

Gli accessi pubblici al mare sono rilevati nel quadro conoscitivo del presente piano. Deve essere garantita la loro permanenza e il loro buono stato, nonché l'accessibilità senza impedimenti.

Il sistema della portualità e della nautica deve garantire il soddisfacimento della domanda articolata per utenza e per tipologia di imbarcazioni.

La rete degli ormeggi minori sul territorio, c compatibilmente con le condizioni ambientali, deve soddisfare requisiti di sicurezza.

All'approdo turistico di Talamone compete un ruolo di approdo turistico per grandi imbarcazioni. Esso è soggetto a interventi di riqualificazione, ai fini della sicurezza e della funzionalità.

Sistemi tecnologici

La rete delle urbanizzazioni a rete e puntuali è censita dal quadro conoscitivo del presente piano.

Essa è assoggettata a interventi di miglioramento.

Rete di approvvigionamento idrico

Il territorio comunale è quasi interamente servito da una rete di distribuzione idrica che per l'approvvigionamento idrico dipende prevalentemente dall'Acquedotto del Fiora. Alle risorse idriche di quest'ultimo attingono anche alcuni acquedotti rurali di interesse locale a gestione consorziale, come quelli di S.Donato, Cavallini, Doganella e Patanella. Il Comune gestisce invece direttamente l'acquedotto della Parrina.

La ricerca e la riduzione delle perdite, quindi, è uno strumento di fondamentale importanza per migliorare la disponibilità idrica ma purché rimangano costanti le disponibilità alle fonti di approvvigionamento.

Rete fognante

Le frazioni ed i centri abitati di Orbetello sono tutti dotati di rete fognaria, ad eccezione del centro abitato di Ansedonia, ove l'estensione della rete fognaria è sostanzialmente limitata a Via delle Mimose

Il sistema attuale di depurazione subirà consistenti modifiche dovute all'attuazione del *Programma ex art.2 dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri Dipartimento della Protezione Civile n. 3261 del 16.01.2003*, ad opera del Commissario delegato al risanamento della laguna di Orbetello, che prevede la depurazione di tutti i reflui dei Comuni di Monte Argentario e del Comune di Orbetello presso l'impianto di depurazione di Terrarossa, opportunamente ampliato e modificato.

E' stabilito l'obbligo, per tutti gli scarichi in aree non servite da pubblica fognatura, di essere di nuovo autorizzati (ai sensi del regolamento regionale D.P.R. 28/R del 23 maggio 2003) e certificati da tecnico abilitato.

Elettricità, telefonia, gas

L'intero territorio è servito da rete ENEL tranne rarissimi edifici isolati nelle località più marginali. L'erogazione di energia è assicurata dalla cabina primaria di Orbetello Scalo, sita presso l'intersezione fra la S.P.161 e la ferrovia, e da oltre 120

cabine in muratura diffuse in tutto il territorio con densità direttamente proporzionale a quella insediativa.

Sulla TAV QC14 è graficizzata l'individuazione dei tracciati relativi alle linee aeree a 132 kW, comprensivi delle fasce di rispetto ai sensi dell'art. 6 del DPCM 08.07.2003 e delle distanze di rispetto ai sensi dell'art. 3 comma 1/d del regolamento di attuazione n. 9 del 20.12.00 della L.R.T. 51/99.

Sono vincolanti le seguenti definizioni:

DISTANZA DI RISPETTO: Art. 3 comma 1/d del regolamento di attuazione n. 9 del 20.12.00 della L.R.T. 51/99

Obbiettivi di qualità: *“Ai fini della verifica dei livelli di esposizione.....per le linee con tensione superiore a 20 kV, dovrà essere preso in esame un ambito territoriale corrispondente alla fascia di perimetro della linea o dell'impianto, corrispondente ad un livello di inquinamento magnetico calcolato di 0,2 μ T; qualora in tale ambito dovessero risultare inevitabili situazioni insediative o di attività che comportano una prolungata permanenza umana, secondo le vigenti disposizioni di legge in materia, dovranno essere attuate adeguate misure di mitigazione dell'impatto elettromagnetico, attraverso utili accorgimenti tecnologici d'impianto o di esercizio, od anche con interrimento di tratti di linea. Comunque, in tali circostanze, dovrà essere attuato un programma di monitoraggio per il rilevamento dei livelli di inquinamento secondo le disposizioni di cui al successivo art. 7”.*

FASCE DI RISPETTO: ai sensi dell'art. 4 della LRT 36 del 22.02.2001 lettera h) *“alla determinazione dei parametri per la previsione di fasce di rispetto per gli elettrodotti; all'interno di tali fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore”.*

In fase di predisposizione del Regolamento Urbanistico sarà richiesto l'approfondimento congiunto con l'ente per la pianificazione della rete elettrica necessaria per interventi di maggior rilievo. Per ogni intervento di nuovo insediamento soggetto a piano attuativo dovrà essere richiesto al soggetto attuatore il progetto della rete elettrica elaborato insieme all'Enel.

E' fissata intorno agli elettrodotti una servitù perpetua e inamovibile di elettrodotto su una fascia di terreno sottostante di ml 34,90 avente per mediana l'interasse delle palificazioni per la tratta a doppia terna e ml 16,90 per la semplice terna. *Nella zona sottostante l'elettrodotto, per l'intera ampiezza della fascia asservita, non potranno del pari essere erette costruzioni di qualsiasi natura e non potranno essere costituiti depositi sia pure provvisori di materiali infiammabili. E' inoltre vietato effettuare scavi di qualsiasi natura intorno alle palificazioni e fare cose che possano compromettere la stabilità e l'esercizio delle condutture. Nella zona asservita potranno essere allevate piante purchè mantenute con i rami ad una distanza non inferiore di mt 4 in senso verticale dai fili conduttori inferiori e di mt 3 in senso orizzontale dai fili conduttori esterni. Nella zona asservita è inoltre costituito diritto di transito a favore delle ferrovie per la vigilanza e la manutenzione dell'elettrodotto.*

La rete del gas

Per quanto relativo alla potenzialità della rete non risultano situazioni di criticità.

Urbanizzazioni secondarie

La dotazione dei servizi e delle attrezzature sociali appare complessivamente soddisfacente, con centralità da parte di Orbetello e crescente importanza di Albinia, anche come polo del territorio rurale.

Nel complesso risulta una distribuzione sostanzialmente uniforme delle attrezzature scolastiche, mentre non può forse dirsi lo stesso per quanto riguarda alcune dotazioni di interesse sociale come gli asili-nido.

A parte gli insediamenti spiccatamente turistici come Ansedonia e la Giannella in cui si riscontra solo la presenza degli edifici per il culto e poco altro, gli altri sembrano generalmente fruire di una dotazione infrastrutturale compatibile con le rispettive dimensioni demografiche e con il rispettivo ruolo urbano.

Il quadro conoscitivo del presente piano contiene il censimento dei servizi alla popolazione articolati in:

- Ø il servizio di trasporto scolastico
- Ø i servizi sociali
- Ø le scuole di ogni ordine e grado presenti nel territorio comunale
- Ø i servizi culturali
- Ø le palestre e gli impianti sportivi
- Ø le sedi dei servizi di informazione turistica

Dall'analisi dei bisogni si è evidenziata l'esigenza di una più efficace integrazione tra i servizi sociali e sanitari rivolti ad adolescenti, minori e famiglia in particolare tra quei servizi afferenti l'area consultoriale. In fase di formazione del Regolamento urbanistico, saranno da garantire conoscenze e politiche intersettoriali all'interno del Comune.

Servizi di igiene urbana

Viene annualmente raccolta una quantità di rifiuti urbani pari a circa 15.000 tonnellate, costituita da rifiuti indifferenziati e da rifiuti destinati al recupero, riciclo o riutilizzo secondo le vigenti disposizioni normative.

La raccolta differenziata è allo stato attuale oltre il 37%.

I rifiuti indifferenziati raccolti vengono conferiti presso l'impianto di compattazione in loc. Torba in comune di Orbetello. I rifiuti opportunamente pressati vengono poi trasportati e smaltiti presso la discarica in loc. Tafone in Comune di Monte Argentario.

Entrambi gli impianti sono di proprietà dei comuni di Orbetello, Monte Argentario, Manciano, Capalbio, Magliano e Isola del Giglio, riuniti in Assemblea. La gestione degli impianti è affidata alla SLIA S.p.a. di Malcontenta (VE).

Le potenzialità dell'impianto di Torba è pari a 30.000 t/anno, mentre al momento vengono conferiti rifiuti per circa 23.000 t/anno, per cui l'impianto presente ha sufficienti potenzialità residue.

Il Piano Provinciale dei Rifiuti prevede che l'impianto della Torba divenga, con il sistema di smaltimento rifiuti a regime definitivo, stazione di trasferimento verso l'impianto di trattamento di Grosseto.

Il Regolamento urbanistico potrà stabilire localizzazioni e requisiti delle isole ecologiche.

Prescrizioni

I fabbisogni idropotabili, di smaltimento liquami, di raccolta rifiuti solidi, di erogazione energetica 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 della disponibilità e adeguatezza delle risorse.

In particolare, per ogni intervento idroesigente con conseguente necessità depurativa occorre richiedere all'AATO 6 un parere circa la possibilità di vedere soddisfatte le richieste derivanti dall'insediamento con le attuali strutture, indicando l'area gestionale di competenza in cui ricade l'intervento. A tal fine occorrerà indicare la tipologia di intervento prevista e la richiesta idrica connessa o in alternativa l'indicazione di parametri che consentano la determinazione dei fabbisogni idrici (numero di alloggi per edilizia residenziale, n°. posti letto per attività ricettive..).

(Rif. Oss. N.101 della Regione Toscana)

Art. 14 – Disciplina per la tutela e la valorizzazione del paesaggio

Il presente Piano contiene uno specifico approfondimento sul paesaggio (Allegato 8), nel quale sono contenute, articolate per Utoe, le descrizioni delle unità di paesaggio del Ptc, le fotografie dei luoghi, l'elenco dei beni soggetti a vincolo sovraordinato.

La regola statutaria fondamentale che deriva dal riconoscimento dello stretto legame intercorrente tra documenti della cultura e paesaggio è che ogni oggetto non può essere disgiunto dal suo contesto e che pertanto ogni intervento deve rispettare tale rapporto, evidenziandolo dove possibile.

Per la tutela del paesaggio vanno salvaguardati i valori che esso esprime, quali manifestazioni identitarie percepibili.

Obiettivo prioritario è mantenere l'identità dei luoghi nella loro diversità e specificità.

I beni culturali i documenti materiali della cultura assolvono un ruolo per il mantenimento della memoria collettiva e per la definizione del presente statuto. Essi assolvono un ruolo anche nella programmazione strategica e di sviluppo costituendo risorse qualificanti l'offerta territoriale.

Secondo l'obiettivo di collegare la tutela del paesaggio e dei beni storico testimoniali al presidio del territorio rurale e alla promozione di forme dello sviluppo economico integrato, in particolare fra la filiera agricola e quella del turismo e dello svago, il presente piano contribuisce a indirizzare verso la creazione di una rete regionale di conoscenza e di valorizzazione delle aree e dei manufatti di particolare interesse storico etnografico.

Il presente piano recepisce dal Ptc l'articolazione in Unità di paesaggio e l'individuazione di aree di specifico pregio, riassunte nelle tabelle che seguono:

Ambiti di Paesaggio	Sistemi di Paesaggio	Unità di Paesaggio
C. Coste	C3. Costa di Orbetello C4. Burano *	C3.1 Il litorale di Talamone C3.2 Talamonaccio C3.3 Le Pinete di Camporegio C3.4 La Laguna di Orbetello C3.5 Cosa C4.1 La Tagliata *
Pr. Promontori	Pr2 L'Uccellina *	
Pi. Pianure	Pi2 Bruna Ombrone * Pi3 La Piana dell'Osa - Albegna *	Pi2.5 La Piana dell'Uccellina *
CP. Colline Plioceniche	CP3 Alto Albegna *	CP3.1 Le Pendici di Magliano *
R. Rilievi dell'Antiappennino	R7 Monte Bottigli * R11 Colline di Capalbio *	R7.2 Le Pendici di Montiano* R11.1 Le Colline di Orbetello *

* Sistemi e Unità di Paesaggio che si estendono oltre i confini comunali

a gestione speciale	Aree di Rilevante Pregio Ambientale A.R.P.A.	
Parco Naturale della Maremma Laguna di Orbetello Duna di Feniglia	Campo Regio Tombolo Osa-Albegna Colline di Orbetello Ager Cosanus	Giannella Laguna di Ponente Laguna di Levante Feniglia

Sono considerati aree e beni di rilevante valore architettonico, documentale, culturale e paesaggistico:

- le aree e i beni assoggettati ai vincoli di cui al D. Lgs. 42/2004;

- le aree individuate come aree naturali protette di interesse locale (ANPIL) e ambiti di reperimento per le medesime ai sensi della LR 49/1995;
- le aree e i beni individuati come emergenze dal Ptc e dal presente Piano strutturale, che sono: A.R.P.A., Aree di Reperimento, ecosistemi naturali, emergenze vegetazionali, il patrimonio storico culturale della civiltà rurale, i siti di interesse naturalistico.

Non sono ammessi:

- interventi che distruggano le caratteristiche e le qualità, le funzioni e i valori che hanno determinato l'inclusione nella disciplina di protezione dei beni e delle aree quivi elencati;
- nuove infrastrutture semprechè non sia evidente una motivazione di utilità collettiva e che non siano ammodernabili e adattabili infrastrutture esistenti,
- sistemazioni esterne impermeabili,
- manufatti che alterino la morfologia dei luoghi,
- arredi vegetazionali estranei al contesto ambientale,
- alterazione di crinali, di elementi tipici delle sistemazioni agrarie, di viabilità e tracciati storici, di emergenze geomorfologiche e florofaunistiche,
- frazionamenti poderali che riducano e alterino le unità paesaggistiche,
- riduzione o trasformazione di vegetazione, di zone umide e degli acquiferi, di minerali e fossili, di formazioni arboree di argine, ripa e golena, di alberature segnaletiche, monumentali, di arredo e stradali,
- attività di scarico materiali di riporto e di risulta da scavi, raccolta in superficie di ghiaia, sabbie e sassi, sbarramenti in alveo.

Il Regolamento urbanistico potrà ammettere i seguenti interventi:

- il recupero delle componenti del paesaggio agrario, delle architetture religiose minori, dei tracciati storici e di qualunque documento materiale della cultura e della storia insediativa;
- la rinaturazione di terreni coltivati ove riconosciuta l'utilità per gli ecosistemi della flora e della fauna;

- la realizzazione di reti ecologiche mediante allargamento di fasce riparie e costituzione di siepi, alberature e boschetti così da ridurre l'ampiezza dei campi aperti e facilitare lo spostamento della fauna selvatica;
- l'applicazione dei contenuti delle LL.RR. 64/95 e 25/97, e 76/94, come vigenti e come sostituiti dall'entrata in vigore delle norme relative dettate dalla Lr 1/2005 a seguito dell'emanazione del regolamento regionale,
- l'installazione di segnaletica per la conoscenza e la valorizzazione delle aree e dei beni, anche a servizio di attività turistiche e agrituristiche,
- l'adeguamento e l'equipaggiamento paesaggistico di segnaletica stradale e di informazione turistica lungo la viabilità esistente;
- il riuso del patrimonio edilizio con cambi di destinazioni d'uso per attività compatibili con le caratteristiche dei beni;
- la realizzazione di sistemazioni esterne e di attrezzature pertinenti agli edifici principali per lo svago, lo sport e il tempo libero all'interno delle aree di pertinenza e nel rispetto assoluto degli aspetti ambientali e paesaggistici caratteristici;
- l'ampliamento di edifici esistenti;
- la realizzazione di parchi tematici riferiti alle risorse tipiche;
- l'apertura di piste fuori strada per mezzi motorizzati necessari alle attività agro-silvo-pastorali o all'approvvigionamento di rifugi, posti di soccorso, abitazioni non altrimenti raggiungibili, funzioni di vigilanza, spegnimento incendi, protezione civile, realizzazione di opere pubbliche;
- le infrastrutture per protezione civile, difesa idrogeologica, idraulica e del suolo, piste per prevenzione incendi e loro spegnimento, opere di cantiere funzionali alle attività archeologiche, naturalistiche, strutture precarie di servizio e igienico-sanitarie, per l'informazione turistica e la gestione delle risorse naturalistiche;
- l'ammodernamento e la ristrutturazione della viabilità esistente;
- la destinazione di sosta ad aree che permettano la fruizione dei beni e la tutela dall'ingresso dei veicoli;
- la realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali;
- l'installazione di manufatti funzionali alla fruizione dei beni, purchè con caratteri edilizi confacenti ai siti;

- interventi necessari per le attività di ricerca, studio o simili ai fini didattici, scientifici, culturali;
- il riconoscimento di situazioni di fatto anche non formalizzate in strumenti urbanistici vigenti.

Va salvaguardata la viabilità minore, che rappresenta una risorsa sia in termini paesaggistici sia in termini di efficienza.

E' vietato asfaltare le strade sterrate.

E' consentita la pavimentazione della viabilità poderale e vicinale mediante l'uso di materiali di copertura che abbiano un aspetto visivo analogo alla terra battuta e siano permeabili, solo previo rilascio di acquisizione di titolo abilitativo e solo nei casi in cui l'intervento sia giustificato da particolari caratteristiche orografiche e di accessibilità.

Il Regolamento urbanistico conterrà il censimento e schedatura degli edifici, dei beni e dei documenti materiali della cultura, e stabilirà apposite regole di intervento tese alla conservazione di tali beni.

Art. 15 Disposizioni per la tutela dell'ambiente

Aree a pericolosità geologica, idraulica e vulnerabilità idrogeologica

Gli studi geologi-tecnici di supporto al presente piano hanno interessato l'intero territorio del Comune di Orbetello. Da tali studi deriva una suddivisione territoriale in funzione delle varie peculiarità geologiche, geomorfologiche, litotecniche, clivometriche, idrogeologiche ed idrauliche.

Su alcune zone si sovrappongono varie classificazioni derivanti dal quadro conoscitivo; in tal caso si applicheranno le norme corrispondenti all' "insieme sommatoria" delle norme indicate per ciascuna categoria. In linea generale qualsiasi intervento edilizio o modifica morfologica o al regime delle acque significativo deve essere corredato ai sensi del D.M. 11/03/1988 e della classificazione sismica del territorio, delle necessarie adeguate indagini geognostiche e della relativa relazione geologica e geologico-tecnica o di altra documentazione tecnica derivante

dalle normative vigenti che prenda esplicitamente in considerazione la classificazione del territorio derivante dagli Studi Geologici-Tecnici allegati al presente piano.

In tutte le aree del territorio comunale appartenenti agli ambiti territoriali omogenei definiti all'art. 17 delle NTA PAI, valgono le Direttive degli artt. 18-19-20 del PAI approvato con Del. C.R. 12/05. Per la definizione areale degli ambiti si rimanda alla consultazione dell'elaborato Carta di Sintesi della Tutela del Territorio del PAI (Tav. 8).

Con riferimento ai corsi d'acqua ricompresi nel reticolo di acque superficiali del PAI ed alla definizione del PAI stesso per le aree di pertinenza fluviale, in tutto il territorio comunale vale l'art. 9 delle NTA del PAI Bacino Regionale Ombrone.

A tutti i corsi d'acqua pubblica si applicano le disposizioni di cui al R.D. 523/1904. Di seguito di riportano, suddivisi per tematismo, i vincoli e le prescrizioni da applicarsi sul territorio comunale a seguito degli studi conoscitivi eseguiti ed a seguito delle normative vigenti.

(Oss. n. 102 e n. 103 Regione Toscana: URTAT e Bacino regionale Ombrone)

PERICOLOSITA' GEOLOGICA

§ AREE SOGGETTE A PERICOLOSITA' GEOLOGICA DERIVANTI DALLA DEL. C.R. 94/85

Ogni intervento edilizio/urbanistico, modifica morfologica o che possa avere incidenza sul terreno e sul regime delle acque (superficiali e sotterranee) in qualsiasi classe di pericolosità individuata nella Tavola 7 degli Studi Geologici-Tecnici allegati al presente piano, per una corretta gestione del territorio e per evitare rischi geologici, si dovrà rispettare quanto prescritto nella Del. C.R. 94/85 in riferimento alle varie classi di pericolosità individuate.

- **AREE A PERICOLOSITA' DI FRANA MOLTO ELEVATA INDIVIDATE DAL P.A.I. DEL. C.R. 12/05 (art. 13)**

Per le aree individuate nella Carta della Pericolosità Geologica (Tavola 7) come aree P.F.M.E. perimetrata dal PAI vigente valgono i vincoli e le prescrizioni contenuti nell'art. 13 delle NTA del P.A.I..

- **AREE NON PERIMETRATE AI SENSI DELL'ART. 16 DELLE NTA DEL P.A.I. DEL. C.R. 12/05**

Nel rispetto dell'art. 16 delle NTA del P.A.I. sono state individuate nella Carta della Pericolosità Geologica del P.S. (Tavola 7) le zone a pericolosità geomorfologica molto elevata (P.F.M.E.) ed a pericolosità geomorfologica elevata (P.F.E.) sulla base adeguati studi geomorfologici di approfondimento eseguiti in sede di P.S.. In tali zone, precedentemente non perimetrata dal P.A.I., valgono i vincoli e le prescrizioni contenuti nell'art. 13 (P.F.M.E.) e 14 (P.F.E.) delle NTA del P.A.I..

PERICOLOSITA' IDRAULICA

- **AREE SOGGETTE A PERICOLOSITA' IDRAULICA DERIVANTI DALLA DEL. C.R. 94/85 ED EX DEL. C.R. 12/00**

Ogni intervento edilizio/urbanistico, modifica morfologica o che possa avere incidenza sul terreno e sul regime delle acque (superficiali e sotterranee) in qualsiasi classe di pericolosità individuata nella Tavola 9 degli Studi Geologici-Tecnici allegati al presente piano, per una corretta gestione del territorio e per evitare rischi geologici, dovrà rispettare quanto prescritto nella Del. C.R. 94/85 ed ex Del. C.R. 12/00.

- **AREE SOGGETTE A MISURE DI EX-SALVAGUARDIA (AMBITI A1 E B) PER LA DIFESA DAI FENOMENI ALLUVIONALI INDICATI NELLA DELIBERA C.R. N° 12/00.**

In tali aree, individuate nella Tavola 8 delle Indagini geologico-tecniche di supporto al presente piano (Ambito B, A1, in prossimità dei corsi d'acqua classificati), dovranno rispettarsi in maniera integrale le es-salvaguardie di cui agli artt. 73-74-75-76-77-78-79 della Delibera C.R. n. 12/00.

- **AREE A PERICOLOSITA' IDRAULICA MOLTO ELEVATA INDIVIDUATE DAL P.A.I. DEL. C.R. 12/05 (ART. 5)**

Per le aree individuate dal P.A.I. come aree P.I.M.E. individuate nella Tavola 9 valgono i vincoli e le prescrizioni contenuti nell'art. 5 delle NTA del P.A.I..

- **AREE NON PERIMETRATE AI SENSI DELL'ART. 8 DELLE NTA DEL P.A.I. DEL. C.R. 12/05**

Nel rispetto dell'art. 8 delle NTA del P.A.I. sono state individuate nella Carta della Pericolosità Idraulica del P.S. (Tavola 9) le zone a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.M.E.) sulla base della perimetrazione del dato conoscitivo relativo alle aree inondabili in coerenza con il P.A.I. stesso. In tali zone, precedentemente non perimetrate dal P.A.I., valgono i vincoli e le prescrizioni contenuti nell'art. 5 (P.I.M.E.) delle NTA del P.A.I..

- **AREE STRATEGICHE PER INTERVENTI DI PREVENZIONE (A.S.I.P.) INDIVIDUATE DAL P.A.I. DEL. C.R. 12/05.**

Per le aree A.S.I.P. individuate in Tavola 8, varranno i vincoli e le prescrizioni contenute nelle NTA (art. 10) del Piano Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Ombrone.

VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA

Nel territorio comunale di Orbetello il Piano di Tutela delle Acque individua corpi idrici sotterranei a grave deficit di bilancio idrico ed interessati da ingressione di acque marine e corpi idrici sotterranei significativi.

Gli studi idrogeologici di supporto al presente piano hanno tenuto in dovuta considerazione il piano suddetto ed hanno individuato in dettaglio le aree a sofferenza idrica e le aree di protezione per le necessarie misure per il raggiungimento della tutela qualitativa e quantitativa della risorsa (Tavola 5 Carta Idrogeologica).

Nelle suddette aree valgono le misure (norme di piano) del Piano di Tutela delle Acque (punto 7.2 del Piano di Tutela delle Acque artt. 5 e 9).

- MISURE DI PROTEZIONE PER LE AREE AD ELEVATA VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA

Nelle zone di alta vulnerabilità cartografate nell'elaborato di tavola 6A/6H del P.S. e non ricomprese nelle zone già normate nella presente disciplina e riferite alla zona di protezione idrogeologica e di stress idrico, ogni intervento impattante la matrice interessata (acquifero vulnerabile) dovrà prevedere studi idrogeologici di dettaglio finalizzati alla tutela della risorsa idrica ed alla definizione del grado di fattibilità progettuale.

Nelle zone di media vulnerabilità in relazione a tipologie di intervento e destinazione d'uso particolari (strutture per liquidi inquinanti, infrastrutture nodali, viarie di importanza regionale, fognarie, condotte, discariche e cave), la realizzazione di tali interventi è subordinata all'effettuazione di studi idrogeologici di dettaglio finalizzati alla tutela della risorsa idrica ed alla definizione del grado di fattibilità progettuale nonché alla necessaria definizione delle misure di mitigazione.

In linea generale nelle aree ad alta o media vulnerabilità valgono le Norme di cui all'art. 10 del PTC di Grosseto.

§ AREE DI PROTEZIONE DEI POZZI PER USO POTABILE, AREA DI CONCESSIONE PER ACQUE TERMALI, AREE INTERESSATE DALL'INGRESSIONE DEL CUNEO SALINO E DA STRESS IDRICO.

- Aree protezione opere captazione acque uso umano d.l. 258/00

I riferimenti normativi per quanto concerne l'estensione areale delle aree vincolate in prossimità di pozzi o sorgenti per uso potabile e le relative limitazioni d'uso del territorio sono quelli relativi al D.L. 258/00.

Nella **zona di tutela assoluta** attorno a sorgenti, pozzi e punti presa, di raggio non inferiore a ml 10.00, sono ammesse esclusivamente opere di presa e strutture di servizio. Tale area deve essere recintata, provvista di canalizzazione per le acque meteoriche, protetta da esondazioni di corpi idrici limitrofi.

Nella **zona di rispetto** (raggio di 200 ml intorno all'opera di presa individuata in Tavola 5 delle Indagini Geologico-Tecniche di supporto) sono vietati gli interventi, le opere, le destinazioni d'uso e le attività di cui al punto 5 dell'art. 5 del D.L. 258/00. Nelle suddette zone di rispetto è comunque vietata la trivellazione di pozzi con la sola esclusione di quelli da adibirsi ad uso pubblico per reperimento di risorse idriche ad uso potabile. Le zone di rispetto, dovranno essere preservate dal degrado tramite la destinazione ad attività, insediamenti ed infrastrutture che non rechino pregiudizio alla risorsa idrica, nonché tramite il monitoraggio della qualità delle acque e la conservazione del territorio anche attraverso interventi di manutenzione e/o riassetto. Per la gestione delle aree di salvaguardia vigono le disposizioni dell'art.13 della legge n. 36/1994, e per quanto applicabili, si richiamano le disposizioni dell'art.24 della stessa legge, nonché le specifiche dell'Accordo Stato-Regioni del 12 dicembre 2002.

Le “**zone di protezione idrogeologica**”

del presente studio sono quelle di affioramento diretto della formazione del Calcere Cavernoso (CV), del detrito sovrastante (Dt) e della terra rossa con detriti di Calcere Cavernoso (tro). Tali zone sono sfruttate anche per uso idropotabile e sono individuate nella Carta Idrogeologica (Tavola 5) allegata al P.S. del Comune di Orbetello. In tali aree sono vietati l'utilizzazione di diserbanti, pesticidi o simili nelle zone messe a coltura; l'inquinamento da sostanze indesiderabili utilizzate nelle attività classificate come insalubri; gli sversamenti di sostanze pericolose sulle strade; lo sversamento di sostanze indesiderabili nei pozzi privati esistenti. Inoltre dovranno essere attuate, ai fini della tutela dell'esistente, verifiche della rete fognaria, della compatibilità di eventuali attività insalubri, dell'impermeabilizzazione di scoline di tratti della viabilità, delle condizioni dei pozzi privati. Dovranno inoltre essere adottati idonei sistemi di monitoraggio da parte dell'ARPAT affinché l'eventuale fonte inquinante venga intercettata prima del raggiungimento della falda. Le attività con presenza di animali dovranno essere oggetto di particolari precauzioni al fine di contenere lo sversamento di sostanze inquinanti: la permanenza degli animali sul terreno dovrà essere limitata nel tempo; i ricoveri per gli animali e le aree immediatamente adiacenti dovranno essere opportunamente pavimentati ed attrezzati con canali di scolo e fognatura delle acque reflue, con recapito in depositi a tenuta da svuotare periodicamente (con convogliamento al depuratore) o con recapito diretto in fognatura; le cisterne ed i depositi interrati dovranno essere attrezzati con dispositivi di tenuta, per evitare la filtrazione nel sottosuolo di sostanze pericolose; in presenza di strade di scorrimento dovranno essere realizzati opportuni pozzetti di intercettazione per le sostanze pericolose eventualmente sversate sulle strade; le nuove fognature dovranno essere realizzate con manufatti e criteri costruttivi che garantiscano la impermeabilità; le fognature esistenti dovranno essere opportunamente controllate ed eventualmente ristrutturate; in presenza di manufatti e di attività che comportino un pericolo di inquinamento il Comune potrà prescrivere la predisposizione di pozzi per il controllo periodico delle acque di falda, da effettuare da parte dell'ARPAT; i proprietari dei pozzi esistenti e regolarmente autorizzati all'interno della

“zona di protezione idrogeologica” o che captano comunque acque dall’acquifero del Calcere Cavernoso” dovranno presentare adeguata documentazione idrogeologica e fotografica (a cura di geologo iscritto all’Ordine) e dovranno dimostrare l’assoluta protezione idrogeologica nei pressi dell’opera di captazione. In particolare i pozzi dovranno essere dotati di pozzetto di ispezione a tenuta e con chiusino ermetico, in modo da non avere pericolose interferenze con le acque superficiali e le acque sotterranee da proteggere. Le stesse opere, dovranno rispettare tutti i requisiti di sicurezza per ciò che riguarda cadute accidentali di cose o persone nel perforo. I pozzi dovranno essere dotati di regolare contatore per i controlli periodici dei prelievi. Nel caso di utilizzo di sistema di emungimento con forza motrice esterna al perforo si dovrà adeguatamente impermeabilizzare l’intorno (cementazione, guaina o ulteriori sistemi di protezione) dove è collocato il motore ed il serbatoio del carburante, il piano impermeabilizzato, a quota inferiore della testa pozzo dovrà altresì presentare una pendenza adeguata verso l’esterno e recapitare eventuali sversamenti accidentali in una camera stagna di tenuta di adeguata volumetria e periodicamente ricavabile. Gli eventuali reflui dovranno altresì essere smaltiti nel rispetto della normativa ambientale vigente. In linea generale, per una miglior protezione della falda, si consiglia l’adozione di impianti di adduzione elettrosommersi allacciati a linea elettrica. L’apertura dei nuovi pozzi che preleveranno acqua di falda dall’acquifero del Calcere Cavernoso o nella “zona di protezione idrogeologica” così come individuata nella Tavola 5 delle indagini geologiche di supporto al P.S. è consentita (al di fuori delle zone di rispetto -DL 258/00-suddette e nel rispetto delle prescrizioni del punto precedente) in relazione alle risultanze positive di uno studio idrogeologico (a cura di geologo iscritto all’Ordine) di area vasta che dimostri la compatibilità idrogeologica del nuovo punto di prelievo rispetto all’equilibrio idrogeologico generale (valutazione risorse rinnovabili, stima del bilancio idrogeologico e delle compatibilità dei prelievi rispetto alle risorse rinnovabili della falda), tenendo in considerazione i risultati dello studio idrogeologico in relazione alle

potenzialità idriche dell'acquifero e tutte le misure di protezione delle presenti norme compreso i risultati dei piani di monitoraggio;

Nell'area di protezione idrogeologica posta a sud del corso dell'Albegna gli studi idrogeologici di dettaglio e le azioni di controllo prescritte dal P.S., per contribuire in maniera graduale e progressiva al miglioramento della qualità della risorsa idrica sotterranea, dovranno tenere in considerazione i risultati ed i suggerimenti dello studio dell'A.R.S.I.A. che fa parte integrante del quadro conoscitivo del P.S..

Nella "zona di protezione idrogeologica" e per le opere di presa esistenti e nuove opere di presa che prelevino acqua dall'acquifero del Calcare Cavernoso occorre inoltre attuare, da parte dell'Amm. Pubblica (ai sensi dell'art. 10 del PTCP), un dettagliato piano di studi e di monitoraggio annuale e riordinare complessivamente le quantità e soprattutto le modalità dei prelievi, in modo da garantire in primis il corretto prelievo idropotabile e dopo gli altri prelievi riducendo gradualmente fino ad annullare pericolose interferenze tra acque di diverso chimismo e percorso idrogeologico. Tale piano dovrà tenere in dovuta considerazione gli studi idrogeologici di supporto al P.S. In caso di documentata necessità pubblica (scarsità di risorsa potabile o di qualità non compatibile per l'uso umano) tutte le autorizzazioni ai prelievi da tale acquifero ad esclusione di quelli pubblici per consumo umano possono essere temporaneamente interrotte, sospese o definitivamente revocate. I progettisti o i collaudatori delle opere di captazione devono tenere in considerazione le presenti norme in relazione alla separazione degli acquiferi, alla corretta manutenzione e realizzazione dell'opera nei casi di nuova progettazione o adeguamento delle opere.

- AREA DI CONCESSIONE ACQUE AD USO TERMALE L.R. 86/94

Esiste un'unica Concessione per acque minerali e termali (Bagnacci dell'Osa) di proprietà comunale ed affidata in gestione. Tale concessione è perimetrata (zona di concessione mineraria) ai sensi della L.R. 86/94 ed è riportata planimetricamente in Tav. 5. In tale area vale la normativa di cui alla L.R. 86/94.

Nel dispositivo di rinnovo regionale della Concessione al Comune di Orbetello (Dec. Dirig. N. 5702 del 06/10/2004) si rimanda ad una successiva definizione delle aree di salvaguardie della risorsa.

- AREE INTERESSATE DAL CUNEO SALINO E DA STRESS IDRICO (AREE SPECIALI A MISURE TEMPORANEE DI PROTEZIONE IDROGEOLOGICA)

In relazione ai risultati dello studio idrogeologico di supporto al P.S., che ha individuato una situazione di particolare criticità e fragilità nell'acquifero superficiale plio-pleistocenico ed alluvionale attuale localizzato nelle aree costiere ed in parte della zona pianeggiante retrostante, sono state mappate le **aree da assoggettare a speciali misure di temporanee di protezione idrogeologica**. Tali aree sono state mappate e denominate come **“aree interessate dall'ingressione del cuneo salino e da stress idrico”**. Le aree mappate sono quelle dove si rileva l'acquifero superficiale e dove si ha la sovrapposizione dei seguenti fenomeni:

aree con falda in forte depressione per eccessivi prelievi (in genere con livello piezometrico dinamico prossimo od inferiore a quello del livello del mare);

aree dove le acque di falda risultano caratterizzate sotto il profilo qualitativo da eccessiva salinità totale e con valori di conducibilità elettrica maggiore di 2.000 μ S/cm.

Tali aree, particolarmente fragili per forti condizionamenti naturali e dove si concentrano eccessivi prelievi che hanno contribuito a creare condizioni avanzate e progressive di disequilibrio idrogeologico, necessitano quindi di misure di tutela speciali temporanee.

Per valutazioni di maggiore dettaglio su tali aree si rimanda alla Carta Idrogeologica (Tavola 5).

Le misure speciali temporanee di tutela idrogeologica non si applicano, in tali aree, alle opere di presa (pozzi) che captano le acque dagli acquiferi sottostanti rocciosi e che isolano completamente (tubo cieco negli acquiferi plio-pleistocenici dei primi 60-80 m dal p.c. e cementazione) le falde superficiali interessate da stress idrico ed ingressione del cuneo salino. Per tali

opere di presa consentite, valgono comunque le norme della **zona di protezione idrogeologica** sopra definite.

In tali aree soggette a misure speciali temporanee di protezione idrogeologica sono vietate nuove opere di captazione a qualsiasi uso dall'acquifero superficiale alluvionale e plio-pleistocenico, nonché il rilascio di nuove concessioni di derivazione ed autorizzazioni all'emungimento.

I proprietari dei pozzi esistenti e regolarmente autorizzati (qualsiasi uso), all'interno delle **“aree interessate dall'ingressione del cuneo salino e da stress idrico”**, dovranno presentare adeguata documentazione idrogeologica e fotografica (a cura di geologo iscritto all'Ordine) e dovranno dimostrare l'assoluta protezione idrogeologica nei pressi dell'opera di captazione. In particolare i pozzi dovranno essere dotati di pozzetto di ispezione a tenuta e con chiusino ermetico, in modo da non avere pericolose interferenze con le acque superficiali e le acque sotterranee da proteggere. Le stesse opere, dovranno rispettare tutti i requisiti di sicurezza per ciò che riguarda cadute accidentali di cose o persone nel perforo. I pozzi dovranno essere dotati di regolare contatore per i controlli periodici dei prelievi. Nel caso di utilizzo di sistema di emungimento con forza motrice esterna al perforo si dovrà adeguatamente impermeabilizzare l'intorno (cementazione, guaina o ulteriori sistemi di protezione) dove è collocato il motore ed il serbatoio del carburante, il piano impermeabilizzato, a quota inferiore della testa pozzo dovrà altresì presentare una pendenza adeguata verso l'esterno e recapitare eventuali sversamenti accidentali in una camera stagna di tenuta di adeguata volumetria e periodicamente ricavabile. Gli eventuali reflui dovranno altresì essere smaltiti nel rispetto della normativa ambientale vigente. In linea generale, per una miglior protezione della falda, si consiglia l'adozione di impianti di adduzione elettrosommersi allacciati a linea elettrica.

Nell'area interessata da stress idrico compresa tra Ansedonia ed Orbetello gli studi idrogeologici di dettaglio e le azioni di controllo prescritte dal P.S., per contribuire in maniera graduale e progressiva al miglioramento della qualità della risorsa idrica sotterranea, dovranno tenere in considerazione i risultati ed

i suggerimenti dello studio dell'A.R.S.I.A. che fa parte integrante del quadro conoscitivo del P.S..

L' Amm. Pubblica, nel rispetto di quanto sancito all'art. 10 del PTCP e del presente articolato, dovrà redarre un Piano di Studio e di Monitoraggio annuale e riordinare complessivamente le quantità e soprattutto le modalità dei prelievi delle opere di captazione a qualsiasi uso, in modo da garantire un riequilibrio progressivo del bilancio idrogeologico. Tale piano dovrà tenere in dovuta considerazione gli studi idrogeologici di supporto al P.S.. In caso di documentata necessità pubblica (scarsità di risorsa o di qualità non compatibile con i limiti fisico-chimici definiti dalla Provincia) tutte le autorizzazioni ai prelievi da tale acquifero ad esclusione di quelli pubblici possono essere temporaneamente interrotte, sospese o definitivamente revocate. I collaudatori delle opere di captazione devono tenere in considerazione le presenti norme in relazione alla separazione degli acquiferi, alla corretta manutenzione e realizzazione dell'opera nei casi di nuova progettazione o adeguamento delle opere.

In relazione alle caratteristiche qualitative e quantitative della risorsa per usi irrigui, l' Amm. Pubblica dovrà incentivare la realizzazione di altri sistemi di alimentazione per uso irriguo diverso da quello delle falde sotterranee. Come obiettivo di medio-lungo termine per un riequilibrio del bilancio idrogeologico si dovrà realizzare un bacino superficiale per gli utilizzi agricoli comprensoriali.

§ MISURE DI PROTEZIONE PER LE AREE A RISCHIO SINKHOLES.

Per le aree a rischio sinkholes (area di contorno sink holes ed area di contorno sink holes con voragine evidente) individuate nella carta idrogeologica del presente piano (Tavola N. 5) in caso di nuovi interventi di tipo edificatorio, si devono eseguire indagini di dettaglio di tipo geoelettrico o di tipo gravimetrico in modo da accertare la profondità del substrato, le caratteristiche dei terreni di copertura e di

ogni altra informazione utile per la comprensione del fenomeno e l'adozione di eventuali misure di salvaguardia e mitigazione.

In tali aree è vietata l'apertura di nuovi pozzi che captano le acque dal Calcere Cavernoso per qualsiasi uso.

Ecosistemi naturali

Il mantenimento del patrimonio naturale assume un ruolo strategico per tutto il territorio.

Il presente piano strutturale contiene specifici approfondimenti naturalistici ed ecologici nell'allegato del Quadro conoscitivo dedicato a "L'ambiente del territorio di Orbetello", dal quale il presente Statuto enuclea il riconoscimento di ecosistemi naturali soggetti a politiche di salvaguardia.

In genere negli ambiti soggetti a tale salvaguardia, per gli interventi ivi ammissibili, e in aree limitrofe, il Regolamento urbanistico, conformemente a quanto disciplinato dal presente articolo, nel rispetto delle condizioni statutarie di tutela e dello stato ecosistemico censito dal presente piano strutturale, dietro eventuali approfondimento della conoscenza contenuta nel presente piano, ammetterà, oltre alle opere di conservazione e miglioramento dei valori naturali e paesistici, interventi volti a promuovere la funzione ricreativa e la valorizzazione legate alla conoscenza e utilizzazione attraverso una rete di collegamenti pedonali e ciclabili, limitate attività ricreative quali centri di cultura ambientale, di osservazione del patrimonio faunistico.

I percorsi ciclopedonali dovranno avere un equipaggiamento paesaggistico, utilizzando specie proprie di ogni ecosistema.

Ecosistema lagunare

L'ecosistema lagunare è senza dubbio quello che caratterizza maggiormente il paesaggio del Comune di Orbetello.

Il presente Piano contiene uno specifico approfondimento, negli Allegati del Quadro conoscitivo, dedicato a questo ecosistema.

Il mantenimento del buono stato delle acque libere è di supporto alla permanenza degli habitat di maggior pregio e delle specie che li utilizzano.

Lungo e sponde lagunari, sia di ponente che di levante, al fine di mantenere il buono stato delle acque, qualunque intervento di utilizzo del suolo anche a fini agricoli e per la ricostruzione della vegetazione tipica deve garantire il contenimento dell'uso dei fertilizzanti affinché non vi siano ingressioni in laguna di ulteriori nutrienti.

Ecosistema delle zone umide 'minori'

Sono bacini di raccolta delle acque caratterizzati da dimensioni modeste e da acqua ferma o debolmente corrente (pozze, acquitrini, piccoli stagni, laghi, antichi lavatoi, etc.), spesso ricchi di biodiversità.

Il Regolamento Urbanistico potrà prevedere che una piccola porzione di questi invasi, compatibilmente con la funzione per cui sono stati creati e/o utilizzati, sia protetta e gestita per la conservazione attraverso interventi di piantagione e mantenimento di specie di flora autoctona sulle sponde e nella antistante porzione d'acqua.

Zone umide minori di particolare pregio:

Sono soggette a tutela:

- Stagno retrodunale sito in località Casa Breschi presso bocca dell'Albegna, in riva orografica destra;
- Lago Scuro, ove sono prioritarie verifiche e controlli della captazione della falda;
- Zone umide (lame) presenti all'interno del SIR Camporegio;
- Zone umide formatesi attorno ad alcune diramazioni del tratto finale del canale della Tagliata che sbocca nella Tagliata etrusca di Ansedonia;

Ecosistema agricolo pianiziale (con particolare riferimento alla rete delle zone umide minori interconnesse dal sistema idrico di drenaggio)

La rete formata dalle zone umide di piccole dimensioni e dal vastissimo sistema idrico di drenaggio (scoline, capofossi, canali di medie e di grandi

dimensioni) rappresenta un ecosistema diffuso quasi ovunque e al tempo stesso una rete grazie alla quale le specie possono spostarsi. Per tali valenze, questa rete è soggetta a tutela.

Ecosistema fluviale

I principali corsi d'acqua che attraversano il territorio comunale, Albegna e Osa, si mostrano artificializzati e in gran parte definiti da imponenti arginature la cui costruzione ha pesantemente alterato non solo l'aspetto ma anche le caratteristiche fisiche e gran parte della funzionalità ecologica.

Sono soggetti a opere di manutenzione e di efficienza idraulica.

Ecosistema dunale

Macchia mediterranea su substrato dunale: le pur minime porzioni residue oggi di dune lungo i litorali e la vegetazione relittuale che ancora vi si insedia devono essere rispettate, e, ove possibile, ripristinate.

Aree di particolare pregio e aree critiche:

Sono soggette a interventi di conservazione:

- la porzione comunale della cosiddetta 'Duna di Burano' o 'Tombolo di Capalbio', cioè della duna che da Torre della Tagliata arriva fino a Montalto di Castro
- il cordone dunale che divide la piccola palude interna a nord di Bocca d'Albegna
- le porzioni relitte di duna con vegetazione psammofila presenti sul tombolo della Giannella (quasi sempre in corrispondenza del muro perimetrale di ville – fronte mare) e sul tombolo della Feniglia (sui bordi della pineta sul fronte mare)
- l'area compresa fra l'attuale porto di Talamone e il promontorio su cui sorge il Forte di Talamonaccio

Ecosistema delle pinete litoranee

Si tratta di un ecosistema di origine artificiale ormai presente da molti anni lungo vari tratti di costa, soggetto a limitazione nei casi in cui tende a prendere il sopravvento.

Ecosistema della macchia mediterranea su substrato sabbioso di paleodune con frassino nelle aree umide (esclusivo per la zona di Camporegio)

La conservazione dell'assetto odierno del sito è potenzialmente minacciata da cambiamenti della gestione agricola, che potrebbero comportare ulteriori riduzioni delle zone umide e delle dune fossili a vantaggio delle aree coltivate. Pertanto le attività agricole devono garantirne la corretta conservazione.

Ecosistema boschivo (su rilievi)

Gran parte dei rilievi presenti nel territorio comunale mostrano porzioni coperte da formazioni vegetali di tipo boschivo. Si tratta di aree di forte interesse sia dal punto di vista paesaggistico che naturalistico ove promuovere il mantenimento di zone con formazioni vegetali non condotte a ceduo, libere di evolvere spontaneamente per lungo tempo.

Ecosistema agricolo caratterizzato dalla presenza di grandi alberi solitari

Si tratta di un particolare tipo di agroecosistema, caratterizzato dalla presenza di grandi alberi solitari soggetti a tutela.

TITOLO III – STRATEGIA

Capo I- La strategia comunale di governo del territorio

Art.16 Obiettivi strategici

La strategia di governo del territorio si basa sulle finalità della pianificazione definite dall'art. 1 della LR. 1/2005 in quanto tese allo sviluppo sostenibile, come specificato dall'art. 2 della citata legge.

I caratteri fondativi del territorio comunale che sono oggetto della strategia di valorizzazione sono:

- la qualità ambientale e paesistica,
- la presenza di accumulazioni storiche stratificate,
- la produzione agricola,
- l'appartenenza, con il mantenimento della propria identità, all'ambito urbano-rurale della provincia grossetana meridionale, di cui rappresenta un centro per servizi di livello superiore.

I principali obiettivi strategici sono così sintetizzati:

- innalzare la qualità abitativa, attraverso interventi di riorganizzazione funzionale e morfologica degli aggregati urbani, integrativi di servizi e attrezzature a completamento della trama urbana, garantendo il contenimento del consumo di suolo, il controllo degli inquinamenti, l'accessibilità ai servizi, il benessere e la sicurezza dei cittadini;
- promuovere sul territorio azioni riferite ai principi della sostenibilità, della competitività e dell'innovazione, dell'accoglienza e del sapere, secondo un approccio territoriale integrato, contrastando la tendenza alla separatezza delle politiche settoriali, anche facendo sì che il presente strumento sia scenario utile all'utilizzo delle risorse finanziarie europee;
- sostenere lo sviluppo e la diversificazione economica, promuovendo l'integrazione delle filiere produttive industriali e artigianali, del turismo e dell'agricoltura;
- permettere trasformazioni territoriali sostenibili a supporto di modelli di sviluppo socioeconomici integrati e complementari, basati sulle risorse naturali, ambientali e paesaggistiche, e quindi non distruttive;
- rafforzare le identità culturali e ambientali, delle offerte e dei servizi potenziando l'attrattiva urbana così da sviluppare concorrenzialità imprenditoriale e territoriale e da farne cerniera con l'offerta delle qualità paesistiche e ambientali del territorio;

- valorizzare gli ambiti naturalistici garantendone il mantenimento e l’uso a fini didattici, ricreativi, turistici, e la prevalente natura pubblica o comune;
- consolidare i caratteri del paesaggio insediativo rurale, incentivandone gli usi economicamente produttivi e nel contempo rendendo obbligatorie le azioni di difesa idrogeologica;
- mantenere l’identità del territorio aperto e valorizzare il patrimonio economico e sociale;
- potenziare le infrastrutture, relazionando il sistema della mobilità all’accessibilità ai servizi e privilegiando l’uso dei mezzi di trasporto pubblico e delle vie d’acqua;
- riconoscere i contenuti territoriali derivanti dalle politiche di settore, coniugando gli orientamenti che ne derivano con la valorizzazione e la tutela delle risorse del territorio;
- promuovere la qualità dell’abitare e la salute dei cittadini;
- favorire l’integrazione tra diverse culture come opportunità di sviluppo a cui legare specifici interventi nella progettazione operativa;
- tutelare il paesaggio e valorizzare l’ambiente con il recupero del corretto equilibrio fra la città e l’acqua, la città e il bosco, la costa e la collina.

La strategia di governo comunale è rappresentata dal Piano Strutturale tramite l’articolazione territoriale in ambiti omogenei, proiezione delle politiche territoriali (unità territoriali organiche elementari), coerenti con le individuazioni statutarie dei sistemi e sub-sistemi territoriali e funzionali.

Essa inoltre deve essere rapportata agli obiettivi statutari che rivestono valenza strategica e carattere non negoziabile, riferiti a sistemi e sottosistemi territoriali e funzionali.

La strategia di governo del territorio comunale si basa sul concetto di sistema: l’utilizzo delle risorse territoriali, ambientali e paesaggistiche deve portare al funzionamento di reti in modo da promuovere uno sviluppo socio-economico integrato, multifunzionale diffuso.

Le utoe, per le loro diverse caratteristiche, sono soggette a politiche di alta “specializzazione” e qualità, anche riferite ai sistemi e sottosistemi funzionali che fanno da “cerniera” fra Statuto e Strategia del presente piano.

La strategia è sintetizzata nella seguente tabella:

		benessere Orbetello	strutture termali di servizio e per il benessere; - reti escursionistiche - completamento rete ciclabile su intero territorio comunale - vie d'acqua	
	1.3 acquacoltura e pesca riqualificazione senza espansione attività esistenti con particolare riguardo al contenimento dello sfruttamento della risorsa idrica	ambiti attualmente occupati	Specifiche regole per i singoli impianti, rifacimento pozzi	Collegamento con tutela risorsa idrica
	1.4 commercio e ristorazione, terziario innalzamento della qualità e diversificazione dell'offerta	Intero territorio comunale con diversificazione per le diverse località	Ampliamento di strutture esistenti, disciplina del commercio, nuova grande superficie a Neghelli, ampliamento e ove necessario trasferimento di media superficie esistente, integrazione di funzioni negli abitati, integrazione di attività agricole	Collegamento con rete infrastrutturale (parcheggi, mobilità)
	1.5 industria e artigianato riqualificazione e consolidamento delle zone consolidate, integrazione con altre funzioni quali le commerciali	Topaie, Campolungo, Sipe-nobel, Albinia	Interventi di ristrutturazione, saturazione e ampliamento delle zone industriali, con regole per la qualità ambientale e visiva, diversa caratterizzazione delle aree	
	1.6 attività agricole e integrative pieno sviluppo delle articolazioni produttive nella filiera agricola	Territorio comunale con specifica identità di uso per la filiera agricola	Identificazione del territorio dotato di caratterizzazione agroambientale da sottoporre a disciplina per il territorio rurale di cui alla Lr 64/95 (fino a sostituzione con norme della Lr 1/2005)	Collegamento con tutela del paesaggio e della risorsa idrica
2. Qualità ambientale	2.1 difesa e uso della laguna attività di difesa dell'equilibrio lagunare, utilizzo della laguna per trasporto pubblico	laguna	Disciplina degli interventi	Collegamento con tutela derivante da valori SIR – Collegamento con interventi derivanti da attività di Commissario Laguna
	2.2 integrazione con parco	Aree contigue al	Disciplina di interventi	Collegamento con rete

	e valorizzazione aree contigue	parco della maremma	nelle aree contigue per favorire attività collegate	funzionale dell'offerta turistica legata alle risorse del territorio
	2.3 salvaguardia ambiti naturalistici	SIR Riserva Oasi	Disciplina di tutela e valorizzazione (rete)	Collegamento con rete funzionale dell'offerta turistica legata alle risorse del territorio
	2.3 mitigazione rischi	Tutto il territorio comunale con differenti criticità	Conoscenza dei rischi, identificazione di progetti e di regole di intervento	
	2.4 difesa suolo messa in sicurezza idraulica	Albegna, Osa	Identificazione del grado e del tipo di rischio idraulico, progettazione delle opere di messa in sicurezza, ricerca finanziamenti per la realizzazione delle opere	
	2.5 eliminazione divieto di balneazione in loc. Fertilia Puntata e acquisizione aree e manufatti esistenti (attracco ex Sipe Nobel)	Fertilia Puntata	Conoscenza della qualità delle acque e identificazione interventi per il risanamento	
3. Identità territoriale e qualità paesaggistica	3.1 valorizzazione patrimonio insediativo uso del patrimonio pubblico vedi 6.1 riutilizzo di contenitori dismessi riabilitazione funzionale e morfologica dotazione di servizi	Territorio comunale	Identificazione della risorsa insediativa consolidata nei suoi caratteri distinti urbani e non urbani Regole manutentive e migliorative del patrimonio edilizio esistente Interventi di valorizzazione del patrimonio dotato di caratteri di pregio (diffuso o puntuale)	Collegamento con qualità funzionale e morfologica urbana
	3.2 difesa paesaggio	Territorio comunale	Identificazione delle unità di paesaggio e dei valori Distinzione tra regole e azioni di tutela dei beni paesaggistici e culturali e regole e azioni di valorizzazione del paesaggio	Collegamento con tutela e valorizzazione patrimonio culturale
	3.3 valorizzazione patrimonio culturale	Territorio comunale	aTalamone l'ampliamento dell'acquario in museo della conchiglia e centro marino, ad Albinia il museo della civiltà	

			<p>contadina e dell'agricoltura, legato al Parco dell'Uccellina tramite servizi di trasporto con cavallo, il progressivo restauro di Cosa, e in parallelo la dotazione di servizi di supporto pubblici che limitino la mobilità veicolare (aree sosta alle due porte Romana e Fiorentina e servizi navetta), il restauro delle mura di Orbetello e della attuale P.zza Fabbri, il restauro del rivellino e di tutta l'area dell'idroscalo ove dismettere le attività incompatibili e rilocalizzare quelle compatibili (tennis, canottaggio, vela, concerti, tempo libero e svago) la creazione di una rete fisica (percorsi pedonali e ciclabili) e virtuale (informatica) di collegamento fra Guzman/Frontone a Orbetello, Cosa ad Ansedonia con il Parco dell'Uccellina, l'acquario/ museo di Talamone</p>	
4. Qualità urbana	4.1 riqualificazione funzionale e morfologica abitati di recente formazione, completamenti, espansioni	Talamone Fonteblanda Albinia Orbetello	<p>Identificazione della risorsa insediativa consolidata urbana (città e insediamenti produttivi)</p> <p>Regole di riabilitazione, completamenti, consolidamenti, disciplina delle funzioni, espansioni come occasioni di qualificazione dei margini urbani, programmi strategici (Neghelli, idroscalo), dotazione di servizi</p> <p>Nuove quote residenziali a Orbetello, Albinia, Fonteblanda, Talamone e nei nuclei sparsi</p>	

	4.2 riqualificazione ambiti urbani in aree ambientalmente fragili	Giannella	Progetti di recupero urbano a Saline, Case Breschi, Il Pino, etc	
5. Funzionalità del territorio	5.1 dotazione infrastrutturale	Territorio comunale	<p>Salvaguardia del corridoio infrastrutturale per il passaggio del corridoio tirrenico, collegata identificazione d'uso della via Aurelia quale strada parco</p> <p>Circonvallazione di Albinia sovrappasso ferroviario</p> <p>Adeguamento tratto viario di collegamento tra campeggi e strada di S Donato</p> <p>Collegamento tra Case Brancazzini Albinia</p> <p>Identificazione vie d'acqua (trasporto pubblico leggero su laguna)</p> <p>Parcheggi e aree sosta automobili, camper e roulotte</p> <p>Rete piste ciclabili: da Talamone a Fonteblanda, sulla strada di Giannella, da Terra Rossa a Orbetello scalo, da Orbetello scalo a Ansedonia, a Feniglia, da Fonteblanda a Ansedonia con l'adeguamento dell'Aurelia a strada parco, oppure, lungo le strade interne fra l'Aurelia e la laguna</p>	
	5.2 dotazione servizi di interesse collettivo	Tutto il territorio comunale	<p>canile/parco, consorzio agrario, nuovo cimitero Albinia, Rama nuova stazione trasporto pubblico, VvFf nuova caserma, polizia stradale nuova sede, nuovi campi sportivi a Orbetello scalo (dove sarà individuata anche</p>	

			l'area per spettacoli a carattere temporaneo all'aperto, ai sensi della L.R. 89/98 e ss.mm.ii) e all'Albinia,	
	5.3 dotazione servizi di rilevanza sovracomunale	Territorio comunale	Istituti scolastici con valenza sovracomunale: I.P.S. di Orbetello; Liceo Classico; Istituto Statale per il Commercio; Ufficio del lavoro e della massima occupazione; Tribunale di Grosseto – Sezione di Orbetello; Agenzia delle Entrate di Orbetello; Comando Compagnia dei Carabinieri; Comando Tenenza di Finanza aviosuperficie ad Albinia approdo turistico a Talamone, impianti tecnologici piattaforma di trasferimento (stazione di pressatura) a Orbetello loc. La Torba, laboratori tecnologico-scientifici con finalità ambientali a Orbetello Scalo, grandi impianti di trasformazione agro-alimentare ad Albinia, poli ricettivi (turismo rurale) a la Provinca, la Parrina, la Fornace di Polverosa, la Selva, strutture termali all'Osa, strutture sportive /impianto polifunzionale a Orbetello idroscalo, strutture culturali non localizzate, presidio ospedaliero piscina ad uso sportivo e sociale in rete con più comuni struttura per un polo fieristico	
6. governo del territorio	6.1 valorizzazione del patrimonio pubblico vedi 3.1		la ristrutturazione e la gestione delle terme pubbliche dell'Osa, il restauro e la gestione	

			quale albergo dell'edificio dell'ex Tribunale a Orbetello centro, la demolizione e ricostruzione in sito idoneo (nella zona industriale a le Topaie) del cantiere comunale, □il restauro del palazzo comunale a Orbetello centro, □il progetto di restauro del complesso in piazza del Popolo per uffici pubblici	
	6.2 gestione efficiente piano		la costituzione e la formazione di apposite strutture tecniche, □la dotazione di attrezzature tecniche e tecnologiche, □il reperimento di risorse finanziarie, □la diffusione dell'informazione sulle attività comunali, □l'utilizzo di forme di comunicazione articolate e divers, □l'uso di un linguaggio chiaro	
	6.3 costruzione di regole chiare		Distinzione tra disciplina della pianificazione strutturale e strategica e norme urbanistico-edilizie regolamentari	
	6.4 diffusione e informazione di scelte e regole		Utilizzo dei mezzi di informazione, sito comunale informatizzato, rapporto con Urp, attività del garante della comunicazione	

Art. 17 Azioni strategiche e Unità territoriali organiche elementari

Si definisce come Unità Territoriale Organica Elementare una porzione di territorio identificata sulla base di una presenza organica di relazioni funzionali e morfologiche consolidate. Tale porzione è configurata in modo tale da costituire il supporto, ovvero la proiezione territoriale, per tutte le politiche e strategie di governo che devono essere definite in modo complessivo ed unitario. Esse costituiscono strumenti di controllo e gestione delle trasformazioni territoriali e delle azioni pubbliche e private, attivabili in coerenza con il Piano Strutturale ed espressi per Sistemi e sottosistemi territoriali e Sistemi e sottosistemi funzionali.

La loro perimetrazione discende dalla necessità di coordinare le azioni di trasformazione entro ambiti omogenei, che comprendano non solo le aree oggetto di azione, ma anche le aree ove si ritiene che gli effetti delle azioni specifiche si esplichino.

I perimetri delle Unità Territoriali Organiche Elementari potranno essere ulteriormente precisati in sede di Regolamento Urbanistico e potranno pertanto subire delle rettifiche dovute al passaggio di scala e agli approfondimenti conoscitivi di tale fase, senza che ciò costituisca variante del Piano Strutturale.

I limiti indicati in ciascuna unità territoriale organica elementare costituiscono riferimento dimensionale per il Regolamento Urbanistico e per i programmi, i progetti e i piani di settore.

Sono ammesse, senza che ciò costituisca variante al Piano Strutturale, modeste modifiche dei limiti dimensionali stabiliti dal presente Piano Strutturale entro gli ambiti delle unità territoriali organiche elementari, a fronte di accertato miglioramento nella qualità dell'intervento, di apporti progettuali innovativi e di positivi risultati sociali ed economici.

Costituiscono dimensionamento gli interventi che incidono sulle risorse, quali le ristrutturazioni urbanistiche e le nuove edificazioni, da realizzarsi tramite strumento operativo appositamente perimetrato e definito dal Regolamento urbanistico, anche dietro presentazione di programmi e progetti pubblici o privati. Tali interventi sono obbligatoriamente sottoposti a valutazione degli effetti ambientali.

Costituiscono dimensionamento anche gli interventi previsti dal vigente PRG ed esplicitamente fatti salvi dalla presente disciplina nelle singole Utoe ove si localizzano. Per la loro attuazione valgono le Norme Tecniche di attuazione del vigente PRG.

Le specificazioni localizzative, funzionali e dimensionali, che devono comunque risultare coerenti con le condizioni statutarie e le strategie e osservanti gli indirizzi dettati dal presente Piano, saranno indifferentemente stabilite dal Regolamento Urbanistico o proposte dai programmi, progetti, e piani di settore.

Il Regolamento urbanistico potrà:

- non consumare l'intera soglia del dimensionamento del presente piano nella sua prima stesura;
- modificare la distribuzione entro le utoe, spostando le quote da una a un'altra utoe purchè alle stesse condizioni fissate per l'eventuale modifica dei limiti dimensionali.

Le Utoe sono:

- n. 1 – di Telamone e Fonteblanda
- n. 2 - della costa centrale
- n. 3 – della piana centrale

- n. 4 – della laguna di Orbetello
- n. 5 – del territorio urbanizzato di Orbetello
- n. 6 – del massiccio calcareo
- n. 7 – della Tagliata

Le Utoe sono rappresentate nella tavola STRA 2, che contiene le azioni strategiche riferite alle medesime, e una loro descrizione è contenuta nell'Allegato 12, ove per ogni scheda elaborata per ogni Utoe sono sintetizzati: uso del suolo, Morfologia, idrogeologia e natura geologica dei suoli, Pericolosità geologica, Pericolosità Idraulica, Valori e criticità, stato delle risorse acqua e suolo, Infrastrutture, Strutture turistico-ricettive, PTC e Vincoli, Obiettivi e prescrizioni per le risorse ambientali, Insediamento, Obiettivi, Dimensionamento residenza e servizi di supporto, attività produttive, attività ricettive.

Piani e progetti pubblici e privati dovranno dimostrare la conoscenza dei contenuti delle suddette schede e le coerenze rispetto ai medesimi contenuti. Le condizioni che dovranno essere rispettate sono tutte quelle contenute nella presente Disciplina, dettate per sistemi e sottosistemi e per risorse, ancorché non riportate articoli seguenti riferiti alle utoe..

Per una lettura immediata la disciplina è articolata secondo i seguenti aspetti:

- a) descrizione, con particolare riguardo alle risorse presenti;
- b) obiettivi e azioni;
- c) limiti e regole di attuazione;
- d) dimensioni massime sostenibili;
- e) prescrizioni e indirizzi per gli atti di governo del territorio.

n. 1 – di Talamone e Fonteblanda

a) descrizione

L'utoe comprende il golfo da Talamone a Fonteblanda, e i due rispettivi centri abitati, la costa rocciosa e le aree collinari comprese nel Parco della Maremma, la piana della bonifica di Talamone, il promontorio roccioso di Talamonaccio, la piana fluviale lungo il Fiume Osa, l'ambito termale di Bagnacci dell'Osa, le colline sopra Fonteblanda.

La porzione settentrionale del territorio comunale è costituita dalle pendici sud del Promontorio dell'Uccellina, area che fa parte del Parco della Maremma. Il paesaggio è caratterizzato dalla presenza di una fitta vegetazione di pini e querce e di un rigoglioso sottobosco.

Il versante che si affaccia sulla piana della Bonifica di Talamone è invece formato da colline dal declivio più dolce, con la presenza di porzioni coltivate, in prevalenza olivi, e di qualche casale: è la parte che si caratterizza maggiormente con elementi tipici locali, in parte simili a quelli del versante opposto (Pendici di Magliano).

Su questo versante esistono numerosi punti che permettono un'ottima visuale panoramica del golfo di Talamone, di Talamonaccio e dell'intera piana della Bonifica.

L'area che si affaccia sul golfo di Talamone è una pianura caratterizzata dal paesaggio frazionato e regolare della bonifica; per lo più coltivata, essa presenta infatti una fitta rete, spesso ortogonale, di percorsi carrabili e canali irrigui.

Il litorale di Talamone è costituito da una sottile striscia di costa sabbiosa che si estende tra due promontori rocciosi: a nord Talamone, a sud Talamonaccio.

Il poggio di Talamonaccio è un piccolo promontorio roccioso che fa parte del sistema costiero; costituisce uno dei punti dominanti da cui la vista può spaziare all'intorno verso tutto il litorale, il mare, la piana Osa-Albegna e le pendici delle colline di Magliano.

b) obiettivi e azioni

Obiettivi sono la promozione di uno sviluppo socioeconomico sostenibile, fondato sulle risorse del territorio (paesaggio, emergenze artistiche e storico testimoniali, ambiente, agricoltura, portualità, terme), la valorizzazione del patrimonio edilizio diffuso, l'incentivazione dei servizi anche in relazione alle esigenze introdotte dalla riqualificazione dell'ambito portuale, la crescita del centro abitato di Fonteblanda.

Le azioni sono:

mobilità

- realizzazione di percorsi ciclabili lungo il tratto Talamone-Fonteblanda e Promontorio di Talamonaccio
- collegamenti marittimi
- riqualificazione dell'approdo di Talamone, secondo quanto ammesso nei vigenti strumenti di pianificazione territoriale regionale e provinciale

rete dei servizi, legati alla tutela delle risorse:

- verifica delle eventuali perdite della rete di distribuzione idrica ed eventuali riparazioni
- adeguata realizzazione di nuovi pozzi per attingimento di acqua potabile opportunamente ubicati e finestrati esclusivamente in corrispondenza dello

strato di falda rinnovabile (non interessato da faglie o fratture), al fine di risolvere il problema della qualità delle acque

offerta di servizi di interesse collettivo - utilizzo del patrimonio pubblico – collegamento con altri obiettivi di altre utoe:

- ampliamento acquario a Talamone in museo della conchiglia e centro marino,
- collegamento dal Parco della Maremma al museo della civiltà contadina all'Albinia tramite servizi di trasporto con cavallo;
- porte del Parco tramite il riuso del patrimonio edilizio esistente sul golfo di Talamone, con particolare attenzione alle aree ed edifici in località Madonna delle Grazie;
- creazione rete fisica e virtuale di collegamento Guzman-Frontone a Orbetello, Cosa – Parco Maremma, acquario Talamone, museo all'Albinia

territorio prevalentemente non urbanizzato:

- priorità assegnata ai valori paesistico ambientali, indirizzo di prevalenza della funzione agricola, sviluppo delle attività turistiche legate alla ruralità

interventi di interesse ambientale e paesaggistico:

- ripiantumazione della pineta nel Tombolo
- salvaguardia e valorizzazione degli elementi del paesaggio
- tutela del patrimonio storico
- messa in sicurezza idraulica

sviluppo urbanistico edilizio:

- tramite il riuso del patrimonio edilizio esistente saranno consentiti incrementi dimensionali per il turismo rurale e adeguamenti a fini abitativi;
- sviluppo di Fonteblanda con interventi di nuove espansioni edilizie per la residenza, i servizi e le attrezzature necessarie al completamento dell'abitato, così da chiudere la città e consolidarla
- 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;
- Ammissibilità del commercio di vicinato e dell'artigianato di servizio, quantificabile dal RU, per il miglioramento funzionale della struttura urbana esistente e come mix funzionale nel nuovo (Rif. oss. n.89 di ufficio)
- a Talamone sarà utilizzabile il suolo intercluso nell'abitato, riqualificazione edilizia ed urbanistica del centro storico, riconferma della zona di espansione residenziale, di tipo e con modalità da definire nel regolamento

- urbanistico, con dotazione di parcheggi sopra e sotto suolo pubblici e privati, nell'area ex 167 non attuata
- consolidamento e ampliamento delle attività ricettive esistenti nei limiti del vigente PRG
 - creazione di offerta ricettiva legata allo sviluppo portuale tramite incrementi e qualificazione delle attività esistenti diffuse nell'utoe, anche rispetto al ruolo del porto come "piede verso il mare" del Parco della Maremma
 - creazione di offerta turistico-ricettiva legata alla ruralità tramite incrementi e qualificazione del patrimonio edilizio esistente
 - creazione di offerta turistico-ricettiva legata alla presenza delle attività golfistiche tramite incrementi e qualificazione del patrimonio edilizio esistente
 - 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
 - dotazione di servizi (club house) al Campo da Golf Podere Maremmello
 - completamento e riqualificazione zona artigianale

c) limiti e regole di attuazione

Limiti e condizioni di utilizzo provengono dalle condizioni di rischio geologico e idraulico, dalla presenza di aree boscate, di zone umide e paludose, di aree a stress idrico, di risorse termali, di valori storici e paesaggistici, di beni protetti ex lege (D. lgs. 42/2004) e di SIR.

Considerato il valore paesistico del territorio, le nuove addizioni urbanistico-edilizie dovranno configurarsi come occasioni per riqualificare l'intero sistema insediativo.

I nuovi interventi comunque dovranno rispettare il criterio dell'inserimento o della contiguità con i tessuti edilizi esistenti e non dovranno costituire episodi sporadici nel territorio.

d) dimensioni massime sostenibili

Residenza:

- a Fonteblanda il completamento dell'abitato dovrà permettere di chiudere la città e consolidarla. Sono ammessi 40 alloggi
- a Talamone sarà utilizzabile il suolo intercluso nell'abitato. Sono ammessi 12 alloggi

- nel territorio rurale è ammesso il cambio di destinazione d'uso a fini abitativi fino a un massimo, nell'intera UTOE, di 50 alloggi
(Rif.OSS. n. 101 della Regione Toscana)

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,
- intervento fatto salvo da variante vigente per le zone agricole "ATI 1" per 20 nuovi alloggi (Rif.OSS. n. 89 di Ufficio)
- 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, o cambi di destinazione d'uso di altri fabbricati collegati da gestione unitaria per giungere a 50 posti letto complessivi. Qualora non si avverino le suddette condizioni, i posti letto non utilizzati per l'ampliamento di attività esistenti possono essere utilizzati per creare nuove attività ricettive nei centri abitati tramite recupero o nuova costruzione. (Rif.OSS. n. 89 di Ufficio)
- 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,
- 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;
- 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. (Rif.OSS. n. 31)

- 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.

Per la verifica del dimensionamento, si veda le schede del dimensionamento (Rif.OSS. n. 101 della Regione Toscana)

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.

Attività sportive

E' ammessa la realizzazione di una club house fino alla superficie massima di 2.000 mc a servizio del Campo da Golf Podere Maremmello.

e) prescrizioni e indirizzi per gli atti di governo del territorio

Ai fini della valenza turistica dell'utote e dell'obiettivo di creare una rete diffusa di offerta diversificata, il Regolamento urbanistico potrà disciplinare il cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente a fini ricettivi.

Per la residenza il presente piano, nella relazione sulle attività di valutazione, utilizza come metodo di calcolo il rapporto fra abitanti e volumetria. Il Regolamento urbanistico dovrà considerare prescrittivo il numero degli alloggi, stabilendo diverse volumetrie in funzione delle tipologie edilizie adeguate ai diversi contesti.

Per la crescita della zona artigianale la nuova edificazione dovrà localizzarsi sulla porzione territoriale a destra della strada provinciale verso Montiano.

Ai fini della manutenzione della canalizzazione di bonifica del bacino imbrifero della Puntata, il Regolamento urbanistico prevederà corsie preferenziali per le attività di bonifica (accessi, percorribilità laterali dei canali, realizzazione di piccoli manufatti per la continuità di transito dei mezzi lungo le sponde, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere, ecc...). Il regolamento disciplinerà anche il recupero e l'ampliamento di fabbricati fatiscenti nella corte di pertinenza dell'Idrovora "La Puntata", facendo salvi gli usi abitativi in atto nei corpi laterali all'idrovora, e infine verificherà la possibilità di aprire un accesso carrabile nel muro di recinzione verso la riva del mare al fine di effettuare la manutenzione delle opere di sbocco in mare dell'idrovora.

n. 2 - della costa centrale

a) descrizione

Tombolo antropizzato di dune sabbiose compreso tra le foci dell'Osa e dell'Albegna con prevalenza di pinete litoranee caratterizzate sul fronte costiero da macchia mediterranea su litorale sabbioso. Immersi nel verde delle pinete esistono numerosi campeggi.

La strada statale e una complanare di servizio ai campeggi delimitano e dividono la pineta da una piana acquitrinosa (residuo della più ampia pianura bonificata) interessata da colture estensive, con un piccola porzione boscata verso ovest.

La ferrovia e un canale di scolo corrono paralleli alla costa formando il limite dell'area verso est: tutte le infrastrutture (strade, ferrovia, canali) creano una forte cesura tra la costa e la piana che si estende all'interno, impedendo l'attraversamento e la penetrazione tra i due sistemi.

Tra la ferrovia e la via Aurelia residua una fascia di terreno non più utilizzabili a fini agricoli, e destinati a "parco fluviale" negli strumenti urbanistici vigenti.

Al limite sud, nei pressi della foce dell'Albegna sulla riva destra, sorge un piccolo insediamento turistico, non molto visibile.

Al limite nord, presso la foce dell'Osa, sorge una struttura turistica ricettiva e sull'Aurelia un ampio distributore di carburante

b) obiettivi e azioni

Gli obiettivi sono di salvaguardia degli ambiti naturalistici e di loro ripristino ove degradati, con specifico riferimento alle pinete litoranee e alle aree dunali; di riqualificazione dell'insediamento campeggistico con innalzamento della

qualità dell'offerta ricettiva fermi restando i carichi urbanistici e miglioramento delle urbanizzazioni; di garanzia dell'accessibilità pubblica al mare; blocco della crescita urbanistico-edilizia, riqualificazione dell'insediamento di Case Breschi.

L'utopia è fortemente condizionata dalla presenza della Via Aurelia. Fino al suo ruolo di asse del grande transito non sono ammessi interventi che ne pregiudichino la sicurezza e il buon funzionamento. Qualora fosse realizzato il tratto del corridoio tirrenico che ne permetta un nuovo uso quale strada costiera per la mobilità interna e panoramica, potranno essere ammessi interventi nella fascia residuale tra la strada e la ferrovia con caratteri di attrezzature leggere quale parco tematico di servizio legato all'offerta ricettiva per la balneazione.

Le azioni sono:

mobilità:

- messa in sicurezza e funzionalità degli insediamenti lungo strada (Campolungo-Topaie- Campeggi)
- previsione percorsi ciclabili lungo la fascia Osa-Albegna

rete dei servizi, legati alla tutela delle risorse:

- Verifica delle eventuali perdite della rete di distribuzione idrica ed eventuali riparazioni
- Divieto di nuovi pozzi in tutte le aree dove risulta evidente la criticità della risorsa idrica (stato di eccessiva salinità dovuta alle modalità scorrette di attingimento dei pozzi) fino a che il sistema nel suo insieme non sia tornato a regime (ricaricarsi della falda). Interventi strutturali per i prelievi futuri.

offerta di servizi di interesse collettivo - utilizzo del patrimonio pubblico:

- E' fatto salvo l'intervento previsto dal PRG vigente con sigla ZPV – Parco Fluviale. Diverse modalità attuative e quanto specificato alla successiva lettera d) del presente articolo saranno contenuti del R.U. Il parco fluviale è individuato tra la ferrovia e la strada S.S.Aurelia (previsto nello strumento urbanistico vigente, da implementare con regolamento urbanistico a condizione che la Via Aurelia assolva a funzioni di strada parco)

la residenza e i servizi di supporto:

riqualificazione degli ambiti urbani in aree ambientalmente fragili: le aree di Case Breschi. Dato il carattere dei luoghi, è ammessa residenza di carattere stagionale. (Rif. Oss. N.57 della Provincia Grosseto)

ricettività

offerta ricettiva di tipo campeggistico: si conferma la configurazione prevista nella vigente variante per i campeggi siti fra l'Osa e l'Albegna

c) limiti e regole di attuazione

Sono soggette a tutela le zone umide ivi presenti:

- stagno retrodunale sito in località Casa Breschi presso bocca dell'Albegna, in riva orografica destra, nei pressi dell'entrata a mare e del posteggio auto di un camping, immediatamente dietro alla spiaggia

- il cordone dunale che divide la piccola palude interna dalla spiaggia in prossimità di un camping, poco prima di Case Breschi, subito a nord di Bocca d'Albegna.

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.

(Rif. Oss. N.57 della Provincia Grosseto)

d) dimensioni massime sostenibili

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; stabilirà altresì gli interventi urbanistico-edilizi per la riqualificazione del nucleo di Case Breschi fermo restando l'obbligo di non espandere ulteriormente tale edificato e fino ad un massimo di 75 alloggi ognuno non inferiore a 38 mq di superficie utile entro la volumetria esistente. (Rif. Oss. N.57 della Provincia Grosseto)

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.

- 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'ampliamento dell'attività è subordinata alla riqualificazione dell'attività medesima e dello stato urbanistico-edilizio dei luoghi e degli edifici (Rif. Oss. N.89 di Ufficio)

- intervento fatto salvo da Piano di utilizzo del Demanio "Riqualificazione bagno Tirseno" per incremento di SUL nel limite massimo di 100 mq e ampliamento volumetrico fino ad un massimo di 45 mc (Rif. Oss. N.89 di Ufficio)

e) prescrizioni e indirizzi per gli atti di governo del territorio

Fino all'approvazione del Regolamento urbanistico si attuano gli interventi previsti nella vigente variante per i campeggi siti fra l'Osa e l'Albegna

n. 3 – della piana centrale

a) descrizione

Caratterizzato da una fertile pianura solcata dai due fiumi e dalla estesa rete dei canali con una geometria complessa, il territorio, prevalentemente agricolo, è specializzato in colture intensive (vivai, orti, serre), anche se non mancano ampi tratti di seminativi. Vi sono anche allevamenti di bestiame (chianine).

Il carattere della Piana Centrale, oltre ad essere un territorio molto fertile, creato con la Bonifica dell'Ente Maremma, è in gran parte determinato dalla presenza vivificatrice dei due fiumi. In particolare l'Albegna, navigabile senza intoppi sin quasi alla Marsiliana, è sempre stato sfruttato come asse preferenziale del collegamento fra mare ed entroterra. Benché, attraversato soltanto da due ponti, lungi dal separare due situazioni territoriali eterogenee, rappresenta l'asse portante della piana agricola sino al bordo dei poggi e dei monti alle spalle della Parrina, informando di sé il paesaggio immediatamente circostante

Nella parte sottostante il torrente Osa, si trova la zona umida di Campo Regio che fa parte delle Aree di Rilevante Pregio Ambientale. Storicamente in questa zona va localizzato il campo della battaglia di Talamone (225 a.C.), in cui i romani riuscirono a bloccare una delle periodiche temutissime invasioni galliche.

Il sistema insediativo è diffuso, con centri situati per lo più in corrispondenza delle intersezioni viarie.

L'intero sistema agricolo gravita intorno al nodo di Albinia, attestato in corrispondenza del duplice sbocco: dell'asse di penetrazione verso l'interno (S.S. 74) sull'Aurelia e dell'Albegna in mare.

L'insediamento si genera in un punto nodale tra la vasta area agricola e la fascia costiera. La ragione d'essere originaria ed attuale di Albinia è rappresentata

dal fatto di costituire il riferimento urbano di questi contesti territoriali divenuti altamente produttivi. Risulta evidente come l'evoluzione possibile di questo insediamento e quella delle attività produttive del contesto di gravitazione, siano strettamente intrecciate.

b) obiettivi e azioni

L'utoe è caratterizzata dall'assunzione di alcuni obiettivi strategici di rango provinciale che attengono alla valorizzazione insediativa verso l'interno e alla realizzazione di infrastrutture, attrezzature e servizi puntuali di carattere strategico provinciale: aviosuperficie (Albinia), grandi impianti di trasformazione agroalimentare (Albinia), poli ricettivi come la Parrina, la Selva, la Fornace di Polverosa (turismo rurale), e al miglioramento del sistema della mobilità (riassetto e potenziamento "Corridoio Tirrenico" e integrazione con il sistema infrastrutturale locale, potenziamento e ammodernamento dell'asse interregionale S.R.74, realizzazione circonvallazione ad Albinia per la Maremmana).

Per il territorio rurale compreso nell'utoe prevalgono obiettivi di sviluppo legato alla filiera agricola e agroalimentare. E' dato indirizzo di esclusività della funzione agricola.

Per il sistema insediativo nel territorio rurale gli obiettivi sono l'ampliamento e il consolidamento dei centri abitati minori al fine di rafforzarne l'identità territoriale.

Per il sistema insediativo urbano sono prevalenti obiettivi di sviluppo dell'abitato di Albinia, sia per la residenza che per i servizi che per la grande industria. Gli interventi sono condizionati alla messa in sicurezza idraulica. Le espansioni dovranno evitare la dispersione sul territorio, concentrandosi anche ai fini della migliore accessibilità nella porzione nord oltre la ferrovia, scendendo in forma organica e rispettando la compatibilità fra interventi a carattere residenziale e interventi a carattere industriale. La maglia ancora visibile sul territorio dovrà essere rispettata.

Le azioni sono:

mobilità:

- recepimento del Corridoio Tirrenico
- conferma della previsione del PRG vigente di creazione strada di circonvallazione e del sovrappasso ferroviario all'Albinia
- asse per il collegamento Corridoio Tirrenico-Mare come da P.T.C.

rete dei servizi, legati alla tutela delle risorse:

- Verifica delle eventuali perdite della rete di distribuzione idrica ed eventuali riparazioni
- Divieto di nuovi pozzi in tutte le aree dove risulta evidente la criticità della risorsa idrica (stato di eccessiva salinità dovuta alle modalità scorrette di attingimento dei pozzi) fino a che il sistema nel suo insieme non sia tornato a regime (ricaricarsi della falda). Interventi strutturali per i prelievi futuri.

offerta di servizi di interesse collettivo - utilizzo del patrimonio pubblico:

- Museo della civiltà contadina all'Albinia: da legare al Parco della Maremma tramite servizi di trasporto con cavallo
- creazione rete fisica e virtuale di collegamento Guzman-Frontone a Orbetello, Cosa – Parco Maremma, acquario Talamone, museo all'Albinia..

attrezzature di interesse generale:

- nuovo cimitero Albinia
- Aviosuperficie ad Albinia
- Previsione di Nuovo canile comunale
- realizzazione di pista di GoKart nei pressi dell'area dell'Aviosuperficie (Rif. Oss. 14).

residenza e i servizi di supporto:

- Completamento e incremento della qualità urbana, nel rispetto del carattere di centri rurali del territorio prevalentemente non urbanizzato, nei nuclei Barca del Grazi, Quattro Strade, Polverosa, San Donato
- Ad Albinia nuova offerta residenziale, di servizi, industriale, artigianale e del commercio;
- Creazione di centralità urbana, spostamento campo di calcio, realizzazione nuova piazza, completamento edifici esistenti

ricettività

- offerta ricettiva legata alla filiera agricola
- offerta ricettiva in poli di valenza sovracomunale: la Parrina, la Fornace di Polverosa, la Selva
- E' fatto salvo l'intervento previsto dal PRG vigente con sigla D.81 – Torre Capita -

attività industriali e artigianali e del commercio, servizi

- Ammissibilità del commercio di vicinato e dell'artigianato di servizio, quantificabile dal RU, per il miglioramento funzionale della struttura urbana esistente e come mix funzionale nel nuovo (Rif. Oss. N.89 di ufficio)
- conferma di pontili stagionali ed aree attrezzate sul lato sinistro del fiume Albegna (come da variante adottata con Del.C.C. n. 58 del 29.09.2003),

- Ad Albinia sviluppo dell'insediamento produttivo anche di rango sovracomunale

c) limiti e regole di attuazione

Le condizioni d'uso delle risorse sono vincolanti per gli interventi e attengono a valori e criticità relativi alle seguenti aree:

- area ad alta vulnerabilità idrogeologica
- area a media vulnerabilità idrogeologica (diffusa soprattutto nell'area centrale della piana)
- area di stress idrico soprattutto intorno all'Albegna e nella zona umida di Campo Regio
- presenza di aree soggetto ad esondazione soprattutto intorno all'Albegna e nella zona umida di Campo Regio
- aree con difficoltà di drenaggio (sparse per la Piana)
- porzione di zona a protezione idrogeologica (vicino massiccio calcareo)
- presenza di 9 sinkholes e rispettive aree a rischio
- zona umida di Campo Regio, costituita da un'area di pianura con seminativi e incolti, caratterizzata da un fitto reticolo di siepi e alberature e da un sistema di dune fossili e depressioni umide, allagate stagionalmente o in modo, con formazioni di alofite e boschi riparali e mesoigrofilii.

d) dimensioni massime sostenibili

Residenza

Nei nuclei Barca del Grazi, Polverosa, San Donato l'offerta residenziale aggiuntiva, integrata dai servizi, dovrà assumere carattere di completamento urbano. Sono ammessi 60 alloggi in totale, Il regolamento urbanistico ne distribuirà le diverse quote, a fronte di una dettagliata analisi delle caratteristiche dei luoghi e delle diverse esigenze.

(Rif. Oss. N.89 di Ufficio)

Ad Albinia la nuova offerta residenziale dovrà essere sufficientemente corposa da rendere possibile la creazione di servizi e di spazi con carattere di città. Sono ammessi 200 alloggi

Artigianato e industria:

Completamento e crescita della zona industriale esistente.

Sono ammessi incrementi tramite ristrutturazione edilizia e urbanistica, che saranno normati dal Regolamento urbanistico.

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 definiti dal regolamento urbanistico o altro atto di governo con medesima natura ed efficacia purchè rispettosi di quanto stabilito dal presente Piano strutturale (Rif. Oss. N.57 della Provincia di Grosseto)

Attività commerciali

E' ammessa la 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.

E' ammessa l'introduzione di negozi di vicinato e artigianato di servizio alla residenza tramite cambi di destinazione d'uso ai piani terra nei centri abitati e nella nuova edificazione secondo percentuali stabilite dal R.U. e dai piani attuativi. (Rif. Oss. N.89 di Ufficio)

Attività sportive

E' ammesso il consolidamento del centro sportivo di San Donato per le esigenze legate a tali attività.

E' ammessa la realizzazione di una pista di GoKart nei pressi dell'area dell'Aviosuperficie (Rif. Oss. 14), tramite interventi da normarsi nel R.U..

Le attività sportive che rivestono carattere di pratica pertinenziale nelle aziende agricole, legate alle attività turistiche, sono sempre ammesse.

Centri di servizio all'agricoltura, consorzi etc

E' ammessa la sostituzione dell'attuale consorzio agrario tramite interventi di recupero da normarsi nel regolamento urbanistico per attività urbane integrate quali residenza, commercio, terziario. Il nuovo consorzio sarà localizzato dal regolamento urbanistico.

Per le attività di servizio esistenti sono ammessi interventi di adeguamento funzionale, anche tramite incrementi da normarsi con il regolamento urbanistico.

Aviosuperficie

Devono essere garantiti requisiti di minimizzazione degli impatti acustici e atmosferici e condizioni di sicurezza.

Per quanto possibile dovrà essere preclusa o resa minima l'impermeabilizzazione della pista e delle superfici accessorie. Sono ammessi

manufatti di servizio, comunque non oltre 200 mq di superficie coperta. La segnaletica dovrà essere di tipo diurno e conforme alle norme vigenti in materia.

Offerta ricettiva

- offerta ricettiva in poli di valenza sovracomunale: la Parrina, la Fornace di Polverosa, la Selva Sono ammessi fino a 60 posti letto;
- 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)
- 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.
(Rif. osservazione n. 89 di ufficio)
- Nel territorio rurale, tramite recupero del patrimonio edilizio esistente, fino a 120 alloggi nell'intera UTOE
(Rif. Oss. N.101 della Regione Toscana)

e) prescrizioni e indirizzi per gli atti di governo del territorio

Per la residenza il presente piano, nella relazione sulle attività di valutazione, utilizza come metodo di calcolo il rapporto fra abitanti e volumetria. Il Regolamento Urbanistico dovrà considerare prescrittivo il numero degli alloggi, stabilendo diverse volumetrie in funzione delle tipologie edilizie adeguate ai diversi contesti.

Fino all'approvazione del regolamento urbanistico si attuano le previsioni della vigente variante per le zone agricole. Il regolamento urbanistico potrà modificare tale normativa, anche alla luce del monitoraggio dell'attuazione della medesima.

La realizzazione delle aree per l'industria e l'artigianato dovrà assolvere non solo alle esigenze funzionali di tali attività, ma anche soddisfare regole di luogo per il miglior inserimento nel contesto territoriale, affinché le zone così destinate abbiano caratteri insediativi e tipologici e anche di immagine di qualità urbana.

Per la realizzazione del canile/parco accoglienza del piccolo animale, dovranno essere garantiti i seguenti requisiti: il centro dovrà avere caratteristiche di un complesso di funzioni integrate e complementari, immerse in un'area verde; vi saranno allocate funzioni pubbliche e attività private (canile, pensione cani, veterinario, pulizia, vendita prodotti per animali, ma anche servizi di avvicinamento all'animale da parte dell'uomo e di pet therapy).

Lo sviluppo e la riconfigurazione urbana di Albinia saranno perseguite dal regolamento urbanistico tramite regole di qualità degli interventi edilizi e urbanistici, di specifica progettualità per il rapporto del centro abitato con il fiume, e di ammissibilità di funzioni tali da rendere vitale il tessuto urbano.

n. 4 – della laguna di Orbetello

a) descrizione

L'area della riserva lagunare è senza dubbio quello che caratterizza maggiormente il paesaggio del territorio comunale di Orbetello e che trova analogie solo con pochissime altre zone italiane ed europee. Quella di Orbetello costituisce la più ampia laguna del Tirreno, estendendosi per circa 2700 ettari e raggiungendo la profondità massima di due metri.

La laguna è separata dal mare da due tomboli: la Giannella (a nord-ovest) e la Feniglia (a sud-est).

La superficie complessiva dei due specchi d'acqua è di circa 2700 ha.

Il Tombolo della Giannella, pur avendo la stessa morfologia della Feniglia, ha subito pesanti trasformazioni dovute all'azione antropica.

L'area si presenta come un mosaico variegato di usi e caratteri di paesaggio: agglomerati turistici immersi nel verde, campeggi, stabilimenti balneari, orti, zone coltivate e zone abbandonate.

Oltre agli insediamenti turistici recenti, vi sono alcuni manufatti edilizi di grande pregio come il Casale Spagnolo o il Forte delle Saline.

Una strada asfaltata, quasi interamente alberata, la percorre da un capo all'altro, dividendo la parte verso il mare da quella verso la laguna.

Il Tombolo della Feniglia è Riserva Nazionale dello Stato, protetto agli ingressi a cui si può accedere solo a piedi o in bicicletta.

E' 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.

La laguna, nonostante le difficili condizioni ambientali è sempre stata ambito di particolare interesse per l'uomo che nel tempo ha cercato di mantenere e svilupparne le potenzialità attivando modalità di sfruttamento delle risorse.

La più intensa antropizzazione ha imposto una vigorosa politica di salvaguardia ambientale, che ha contribuito a mantenere intatto il tratto di costa lagunare lungo la Giannella, nonché l'oasi naturalistica del W.W.F. localizzata nella zona umida a cavallo del Canale di Fibia e a Ovest dell'Aurelia.

Particolare significato in termini di conservazione della laguna hanno assunto tutte quelle attività che si sono dimostrate vere e proprie azioni di gestione attiva dell'ambiente lagunare: prime fra tutte l'esercizio della pesca.

b) obiettivi e azioni

L'utote è dedicata all'ecosistema lagunare e pertanto gli obiettivi prioritari sono di tutela e di utilizzo nel rispetto delle caratteristiche del buon funzionamento ecosistemico.

A questa utote appartengono i tomboli di Giannella e di Feniglia, per i quali le diverse caratteristiche dettano diversificati obiettivi:

- per Giannella 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 cessione di consistenti aree per la dotazione del patrimonio pubblico; miglioramento della mobilità e della sicurezza con creazione di percorsi ciclopedonali protetti, aree di sosta per limitare l'aggressione dei veicoli in aree pregiate; miglioramento dell'offerta ricettiva sia tramite interventi di adeguamento funzionale degli stabilimenti esistenti sia tramite incremento della qualità delle attività ricettive esistenti anche dietro ampliamenti da quantificare in sede di regolamento urbanistico previa verifica di sostenibilità;

- per Feniglia obiettivi di assoluta tutela e ripristino degli ambiti degradati.

Le azioni sono:

mobilità:

- vie d'acqua per utilizzo pubblico lungo la Laguna di Levante, da concordare insieme all'Ente competente (Corpo Forestale dello Stato)
- percorsi ciclabili e piste commissariali che copriranno il tratto lungo la Giannella, per congiungersi a quelle esistenti lungo il tracciato della diga e a quella interna alla Feniglia
- aree per la sosta stagionali condizionate al rispetto dei vincoli ambientali

rete dei servizi, legati alla tutela delle risorse:

- Verifica delle eventuali perdite della rete di distribuzione idrica ed eventuali riparazioni
- Divieto di nuovi pozzi in tutte le aree dove risulta evidente la criticità della risorsa idrica (stato di eccessiva salinità dovuta alle modalità scorrette di attingimento dei pozzi)

residenza e i servizi di supporto:

- La riqualificazione degli ambiti urbani in aree ambientalmente fragili interessa le aree delle Saline Varoli - zona edificata con precedenti previsioni di piano (cosiddetta "B5") - del Pino, e di Santa Liberata nel Tombolo della Giannella
- Tramite la riqualificazione degli ambiti antropizzati e la sottrazione dei lotti interclusi, è ammesso un totale di 150 alloggi aggiuntivi rispetto alle unità abitative legittimamente esistenti, sulle quali saranno ammessi interventi di sostituzione, ristrutturazione edilizia e urbanistica. (Rif. Oss. N.101 della regione Toscana)

attività industriali e artigianali e del commercio, servizi

- Ammissibilità in Giannella di commercio di vicinato e artigianato di servizio, per il miglioramento funzionale della struttura urbana esistente e come mix funzionale nel nuovo (Rif. oss. N.89 di ufficio)

offerta ricettiva

- miglioramento e incremento dell'offerta ricettiva sia nelle strutture esistenti che di nuovo impianto in Giannella da dotare di servizi aggiuntivi, laddove compatibile con le condizioni ed i limiti del presente piano,
- miglioramento e adeguamento delle strutture per la balneazione esistenti
- realizzazione di servizi per l'accoglienza e l'informazione turistica funzionali all'imbarcadero pubblico, e di attività di supporto della residenza al fine di ridurre gli spostamenti attuali, laddove compatibili con le condizioni ed i limiti del presente piano. (Rif. Oss 41)

attività agricole

- Il regolamento urbanistico disciplinerà l'uso appropriato dei terreni agricoli prospicienti la Laguna di Levante nel tratto compreso tra la linea ferroviaria e la Laguna stessa, in particolare nelle aree comprese tra Casale Cameretta e

il podere Vecchio Dogni e, nella Laguna di Ponente, la porzione prospiciente l'area degli Stagnoni dei Lombardi.

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.

Attività artigianali, del commercio e servizi

Sono ammessi interventi per la dotazione di servizi sportivi, commerciali, per il tempo libero e il benessere
(Rif. Oss n.89 di ufficio)

c) limiti e regole di attuazione

Condizioni per l'uso delle risorse riguardano in particolare i seguenti valori e criticità:

criticità risorse:

- area ad alta vulnerabilità idrogeologica
- prevalenza di area di stress idrico
- presenza di aree soggette ad esondazione nei pressi di Patanella ma soprattutto in tutta la Giannella

valori risorse:

- presenza di boschi e arbusteti in Giannella, tutta la Feniglia e Patanella
- quattro ecotipi principali:

Superficie ad "acque libere"

Si tratta della porzione maggiore dei due sistemi lagunari di Ponente e di Levante.

Zone salmastre d'acqua bassa caratterizzate da sommersione stagionale a predominanza di salicornieto

Costituiscono probabilmente l'elemento più caratteristico sia dal punto di vista paesaggistico che di habitat dell'intera laguna.

Zone d'acqua bassa caratterizzate da acqua più dolce, a predominanza di canneto

formazione vegetale caratteristicamente quasi monospecifica, di estrema importanza per la sopravvivenza di numerosissime specie, presente in alcune aree in entrambe le lagune.

Sponde lagunari di particolare interesse protezionistico

caratterizzate da una ampia varietà di usi e conseguentemente da un diverso stato di conservazione, potrebbero e dovrebbero essere considerate come le aree elettive per trasformazioni e ripristini di habitat perilagunali di alto pregio.

d) dimensioni massime sostenibili

- 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- legate alla fruizione delle risorse naturalistiche, alle pratiche escursionistiche, alle pratiche sportive e/o per il tempo libero, con massimo di 15 posti letto;

- intervento fatto salvo da Piano di utilizzo del Demanio “Riqualficazione bagno Serena” per incremento di SUL nel limite massimo di 100 mq e ampliamento volumetrico fino ad un massimo di 210 mc
- intervento fatto salvo da Piano di utilizzo del Demanio “Riqualficazione attività esistente con previsione di Arenile Attrezzato per la Balneazione” per nuova struttura di SUL nel limite massimo di 60 mq

(Rif. Oss n.89 di Ufficio)

- 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 (Rif. oss. 41),,

- 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 in strutture ricettive esistenti: albergo Lido di Giannella ampliamento di ulteriori 80 posti letto (Rif. oss. 41), Villa Ambra ampliamento fino al raggiungimento di 50 posti letto, Villa Corallo (Smeraldo) ampliamento fino al raggiungimento di 50 posti letto (Rif.oss. 16)

Sono assegnati un minimo di 80 mc/posto letto e un massimo di 160 mc/posto letto. La volumetria complessiva così calcolata sarà comprensiva di servizi aggiuntivi per l'innalzamento della qualità dell'offerta ricettiva e purchè l'impatto sia paesaggisticamente compatibile.

(Rif. oss n. 89 di ufficio e Oss. N.101 della Regione Toscana)

-compatibilmente con i limiti e le condizioni espresse nel presente piano, creazione di offerta ricettiva di nuovo impianto fino al massimo di 150 posti letto. Data la particolare connotazione ambientalmente fragile dell'utoe, la creazione di 150 posti letto di nuovo impianto deve intendersi quale risultante da interventi sul patrimonio edilizio esistente, ad eccezione degli ampliamenti sulle strutture alberghiere esistenti.

(Rif. oss n. 89 di ufficio e Oss. N.101 della Regione Toscana)

- realizzazione di servizi per l'accoglienza e l'informazione turistica funzionali all'imbarcadero pubblico, e di attività di supporto della residenza: mq. 300

(Rif. oss n. 89 di ufficio e Oss. N.101 della Regione Toscana)

- commercio di vicinato e artigianato di servizio alla residenza massimo complessivo 5.000 mq.

(Rif. oss n. 89 di ufficio e Oss. N.101 della Regione Toscana su dimensionamento)

- residenza: tramite il riuso del patrimonio edilizio esistente, la saturazione e il completamento connessi alla riqualificazione degli ambiti Il Pino, Saline Breschi, S.Liberata con creazione di nuovi 150 alloggi rispetto alle unità abitative esistenti

(Rif. oss n. 89 di ufficio e Oss. N.101 della Regione Toscana)

e) 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.

Il piano della mobilità, contestuale al regolamento urbanistico, dovrà contenere un apposito approfondimento analitico e progettualità per la sicurezza e l'efficienza del sistema della mobilità viaria, ciclopedonale e della sosta in Giannella.

n. 5 – del territorio urbanizzato di Orbetello

a) descrizione

Fascia di territorio compresa tra più grandi unità di valore paesaggistico come le Unità di Paesaggio della laguna di Orbetello e quella del Massiccio Calcareo, ma caratterizzato da una forte presenza di insediamenti artigianali-industriali e residenziali come in Loc. Topaie, Loc. Campolungo, Case Brancazzi, l'istmo di Orbetello, preesistenze interne all'area della Sipe Nobel ed insediamenti sparsi come la Provinca e la Provincaccia.

La località delle Topaie è posta su un'ampia piana alluvionale generata nel corso del tempo dalle esondazioni del fiume Albegna.

La zona di Campolungo si trova su un'area interposta tra la S.S. n.1 Aurelia e la ferrovia Pisa-Roma.

La località della Provinca e della Provincaccia è caratterizzata da un insediamento costituito da case coloniche (alcune anche di rilevante valore documentario) e da nuovi edifici residenziali localizzati sul versante occidentale dei

poggi Provincaccia e Malabarba. 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.

Infine l'istmo di Orbetello, che si estende su tutta la lingua di terra compresa tra le due lagune, è attualmente caratterizzato da una compresenza di parti densamente urbanizzate, storiche e di recente formazione, e da grandi spazi aperti su entrambi i lati della laguna.

Il nucleo storico ha sempre costituito la polarità più cospicua dell'intero contesto, sostenendo un ruolo prioritario nella storia della conformazione degli assetti territoriali. Caratteristica della città antica, malgrado sia circondata quasi totalmente dalle acque, è la sua natura di città fortificata, come e forse più che di città marinara.

L'estensione attuale di Orbetello oltrepassa poi la cinta muraria fino a comprendere, a monte del canale di immissione tra le due lagune, il grosso quartiere di Neghelli. L'area di Neghelli, infatti, si estende dai giardini dell'Idroscalo fino ai limiti del cimitero. Il popoloso quartiere si presenta in sé vistosamente carente tanto di servizi quanto di qualità urbanistica e architettonica.

Orbetello Scalo presenta frammistione di funzione diverse: la stazione ferroviaria; il notevole complesso industriale della SITOCO (attualmente dismesso ed in fase di bonifica ambientale finalizzata al recupero dell'area), il quartiere residenziale, fittamente interconnesso alle attività artigianali; il centro di settore dell'ENEL al di là del rilevato della Statale; una serie di edifici commerciali e servizi di varia natura; l'unico tratto di Aurelia con carreggiate separate a mò di strada-parco; e infine, di là da questo, la fabbrica di esplosivi della SIPE-Nobel.

b) obiettivi e azioni

L'utote 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'utote e salvaguardandone l'integrità assegnando loro un ruolo non più propriamente agricolo ma ambientalmente significativo.

Ad Orbetello è assegnato il rango di centro dei servizi e delle attrezzature maggiori, di valenza anche territoriale e a maggior effetto città.

Al suo interno sono riconosciuti obiettivi di vitalizzazione e recupero del centro storico, di riqualificazione dell'area sportiva e a parco pubblico dell'idroscalo accompagnata dal restauro delle mura; di riqualificazione urbana delle periferie di Neghelli e degli agglomerati di recente impianto; di

riqualificazione di Orbetello scalo; di recupero del complesso ex Sitoco; di riqualificazione dell'intera zona comprendente l'ex Conservificio e l'area circostante, caratterizzata da degrado urbanistico da recuperare, secondo le modalità che il R.U. valuterà più idonee (Rif. Oss. 91); di efficienza funzionale, contenimento e riqualificazione delle aree industriali artigianali e commerciale delle Topaie, Campolungo e Sipe Nobel, di contenimento e riabilitazione delle attività di acquacoltura; di riqualificazione degli ambiti occupati da antropizzazione come a La Lasca; di sviluppo delle aree agricole pedecollinari come La Provincia.

Sono obiettivi generali la valorizzazione del patrimonio pubblico tramite restauro dei complessi esistenti e loro destinazione a funzioni pubbliche o di interesse generale, la riqualificazione funzionale e la nuova realizzazione di servizi di valenza collettiva.

Le azioni sono:

mobilità:

- messa in sicurezza e funzionalità degli insediamenti lungo strada (Campolungo-Topaie)
- previsione percorsi ciclabili e piste commissariali che copriranno il tratto da Ansedonia ad Albinia, per congiungersi a quelle esistenti lungo la strada degli Orti in Orbetello centro e a quella interna alla Feniglia
- tutela del collegamento lungo l'istmo di Orbetello dell'asse ferroviaria dismessa
- asse per il collegamento Corridoio Tirrenico-Mare come da P.T.C.

rete dei servizi, legati alla tutela delle risorse:

- Verifica delle eventuali perdite della rete di distribuzione idrica ed eventuali riparazioni
- Divieto di nuovi pozzi in tutte le aree dove risulta evidente la criticità della risorsa idrica (stato di eccessiva salinità dovuta alle modalità scorrette di attingimento dei pozzi) fino a che il sistema nel suo insieme non sia tornato a regime (ricaricarsi della falda). Interventi strutturali per i prelievi futuri.

offerta di servizi di interesse collettivo - utilizzo del patrimonio pubblico:

- restauro Mura di Orbetello e attuale P.zza Fabbri
- creazione rete fisica e virtuale di collegamento Guzman-Frontone a Orbetello, Cosa – Parco Maremma, acquario Talamone, museo all'Albinia
- spostamento delle attrezzature scolastiche e recupero dei volumi e delle aree dismesse
(Rif. oss n. 89 di ufficio)

attrezzature di interesse generale:

- nuovi uffici del Palazzo di Giustizia
 - nuovi uffici della Prefettura
 - nuova stazione Rama
 - nuova sede Polizia Stradale
 - nuovi campi sportivi a Orbetello Scalo e area per spettacolo a carattere temporaneo
 - possibile ampliamento Ospedale a Orbetello
 - 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”*). Al momento della promozione della procedura suddetta, il Comune, di concerto con gli altri enti territoriali competenti, potrà definire altre e diverse funzioni e finalità;
 - un programma unitario di interventi nell’area mura/idroscalo che prevede il restauro delle mura, la sistemazione a prato e idraulica delle aree di piede delle mura, l’allontanamento del distributore carburanti, la demolizione e riallocazione del centro tennis con servizi nonché dell’area per spettacoli, del canottaggio e del circolo vela riqualificato a scuola velica nell’area idroscalo, oltre all’eventuale ripristino dell’insediamento distrutto per eventi bellici, lungo il viale che costeggia il canale Glacis, come servizi di supporto al centro sportivo polifunzionale, riqualificazione e mantenimento dell’attuale destinazione residenziale della Rocca, realizzazione Museo degli Idrovolanti. In tale area, in quanto patrimonio pubblico, sono comunque sempre ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di spazi e attrezzature pubbliche, di uso pubblico o di interesse generale e collettivo.
- (Rif. Oss Ufficio 89)

la residenza e i servizi di supporto:

- la riqualificazione del centro storico
- la riqualificazione del patrimonio ex Ater
- 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, come evidenziato nel Quadro Conoscitivo del tessuto insediativo.
- riqualificazione e recupero del degrado urbanistico della zona comprendente l’ex Conservificio e dell’area circostante,

(Rif. oss 91)

- recupero e ampliamento volumetrico del complesso edificato dismesso (ex fabbrica bibite Corsi)
- un programma unitario di interventi per la riqualificazione urbana di Neghelli, ove siano realizzabili interventi di nuova edilizia residenziale libera e convenzionata, attività commerciali e servizi, e contestualmente siano previste e realizzate opere viarie, percorsi ciclopedonali che colleghino gli interventi sulle due lagune seguendo aree e spazi pubblici, da cedere all'interno di tale programma e sistemati a verde o piazze. La demolizione dell'attuale cantiere e del depuratore ivi presenti sarà a carico del programma e contestuale alle urbanizzazioni testè dette.
- Nei nucleo Quattro Strade l'offerta residenziale aggiuntiva, integrata dai servizi, dovrà assumere carattere di completamento urbano. Sono ammessi 20 alloggi in totale, Il regolamento urbanistico ne distribuirà le diverse quote, a fronte di una dettagliata analisi delle caratteristiche dei luoghi e delle diverse esigenze.

(Rif. oss n. 89 di ufficio e Oss. N.101 della Regione Toscana)

offerta ricettiva

- offerta ricettiva legata alla risorsa infrastrutturale della viabilità
- offerta ricettività di qualità nella città
- offerta ricettiva in poli di valenza sovracomunale: la Provincia

attività industriali e artigianali e del commercio

- ampliamento della media superficie di vendita esistente in Orbetello Neghelli
- allocazione di una grande distribuzione di vendita fino a un massimo di 2.537 mq di superficie
- A Campolungo attività commerciali, servizi, artigianato: area soggetta a riqualificazione urbanistica e piano unitario di intervento per la dotazione delle urbanizzazioni e la regolazione degli accessi sulla SS1 Aurelia
- Alle Topaie conferma dell'attuale variante vigente e del vigente PIP, senza ulteriori incrementi
- nell'area Sipe Nobel conservazione della configurazione esistente senza incrementi.
- Ammissibilità di commercio di vicinato e artigianato di servizio, quantificabile dal RU, per il miglioramento funzionale della struttura urbana esistente e come mix funzionale nel nuovo (Rif. oss. N.89 di ufficio)

Attività di acquacoltura e pesca

- 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.
- è ammesso il consolidamento delle attività legate alla pesca, tramite riqualificazione e incremento delle strutture a tale servizio e diversificazione delle attività;

c) limiti e regole di attuazione

Il regolamento urbanistico stabilirà regole di luogo per i caratteri urbanistico edilizi degli interventi.

Ai fini della tutela ambientale sono da rispettare le seguenti criticità e valori:

criticità:

- area ad alta vulnerabilità idrogeologica
- piccola porzione di area a media vulnerabilità idrogeologica (presso case Brancazzi)
- presenza di stress idrico nei pressi di Provinca e Provincaccia
- numerose aree con difficoltà di drenaggio
- presenza di aree soggetto ad esondazione nei pressi di case Brancazzi

valori:

- alcune porzioni di zona di protezione idrogeologica (vicino massiccio calcareo)
- caratteri storico architettonici degli edifici, e storico insediativi dei tessuti

d) dimensioni massime sostenibili

residenza

- consolidamento e completamento di Scalo e della zona adiacente per un incremento di circa ulteriori 40 alloggi
- completamento del Nucleo delle Quattro Strade fino ad un massimo di 20 alloggi (Rif. oss n. 89 di ufficio)

- Programma Integrato di Intervento di Neghelli: volumetria residenziale ammissibile massima mc 67.313,25, con un numero massimo di alloggi destinati ad abitazione pari a n. 269. Il numero dei monolocali non potrà superare il 5% del numero totale degli alloggi per ogni sottozona, con requisiti dimensionali di superficie utile netta non inferiore a mq. 32; il 15% del totale degli edifici dovrà avere superficie utile netta non inferiore a 45 mq, i restanti alloggi non potranno avere superficie utile netta inferiore a 70mq.

(Rif. oss n. 89 di ufficio e Oss. N.101 della Regione Toscana)

E' ammessa una grande distribuzione di vendita fino a un massimo di 2.537 mq di superficie

(Rif. oss n. 89 di ufficio e Oss. N.101 della Regione Toscana)

offerta ricettiva

- offerta ricettiva legata a specifiche attività sportive: centro ippico: è ammesso il consolidamento e l'incremento delle attrezzature esistenti in località La Provincaccia

- offerta ricettiva in poli di valenza sovracomunale: la Provincia: sono ammessi fino a 60 posti letto;

- 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.

(Rif. oss n. 89 di ufficio)

- 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.

- 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 (Rif. oss n. 89 di ufficio)

- nel territorio rurale fino a 60 posti letto con il cambio di destinazione d'uso

(Rif. oss n. 101 della regione Toscana)

e) prescrizioni e indirizzi per gli atti di governo del territorio

Per la residenza il presente piano, nella relazione sulle attività di valutazione, utilizza come metodo di calcolo il rapporto fra abitanti e volumetria. Il Regolamento urbanistico dovrà considerare prescrittivo il numero degli alloggi, stabilendo diverse volumetrie in funzione delle tipologie edilizie adeguate ai diversi contesti.

Tutti gli interventi sono soggetti a verifica ambientale rispetto ai valori della laguna (SIR) e a contestuale definizione nel piano della mobilità delle condizioni di sostenibilità e degli interventi di miglioramento per la sicurezza, il traffico e la

sosta. In particolare le condizioni di sostenibilità riferite ai parcheggi e le soluzioni per il traffico sono da avverarsi prioritariamente per gli interventi a carattere commerciale sia di ampliamento che di nuovo impianto a Neghelli.

In particolare, per la Variante relativa al Programma integrato di Intervento di Neghelli, nel rispetto delle indicazioni contenute nella relazione di incidenza ambientale parte integrante della valutazione degli effetti ambientali della variante stessa, sono da rispettare i seguenti criteri:

- adozione di un calendario di lavoro che interrompa le attività di cantierizzazione e demolizione del cantiere comunale e del depuratore comunale legate agli interventi previsti allo scopo di salvaguardare la nidificazione della colonia dell'Isolotto Neghelli e la sosta e svernamento delle comunità ornitiche nello specchio lagunare,
- creazione di una barriera vegetale continua di Arando Donax larga almeno 6m tra la strada degli Orti ed il canale perilagunare,
- previsione di affacci alla laguna e/o capanni di avvistamento, adeguatamente schermati e localizzati in punti di minor impatto, su parere tecnico dei responsabili del monitoraggio ornitologico e con valutazione da parte della consulta,
- creazione di barriere tipo New Jersey durante la fase di cantierizzazione sul lato della Laguna di Ponente, per ridurre il disturbo acustico e visivo anche in periodi di non nidificazione, da apporre fino a quando la barriera vegetale sopra citata non si sia sviluppata sufficientemente, assolutamente indispensabile durante la demolizione del cantiere comunale e del depuratore e durante la realizzazione del centro commerciale.
- Predisposizione di un programma di Monitoraggio ed esecuzione delle attività di controllo e monitoraggio della colonia di Ardeidi e delle comunità ornitiche lagunari con un monitoraggio che inizi l'anno precedente l'apertura del cantiere e termini dopo 3 anni il completamento delle opere,
- prevenzione dell'inquinamento luminoso
- adozione delle misure di compensazione quali la valutazione dell'eventuale realizzazione di nuovi siti idonei per l'avifauna acquatica, sotto la supervisione di figure professionali responsabili del monitoraggio ornitologico, la valutazione dell'eventuale limitazione o divieto temporaneo dell'attività venatoria nella località Stagnino_Stagnone per la creazione di ulteriori aree di sosta degli uccelli in periodo invernale, e la rimozione di tutti i potenziali fattori di disturbo indipendenti dall'attuazione dei lavori previsti.
- la realizzazione di una fascia di protezione mediante rilevato in terra (duna) pari o superiore al fronte di intervento avente ruolo di barriera anti-rumore e di protezione visiva, con larghezza minima al piede di ml 8, con sviluppo parallelo alla medesima, tra la strada degli Orti e le nuove volumetrie, come fascia perimetrale dentro all'area di cantiere,
- la riduzione di viabilità perpendicolare alla Laguna e accorgimenti per rendere meno impattanti le inserzioni geometriche della viabilità ortogonale sulla linea ideale del margine lagunare;
- la realizzazione dell'illuminazione artificiale dei piazzali di sosta, dei parcheggi e di ogni area di servizio ai fabbricati in modo da evitare proiezioni di luce

- verso la Laguna e riducendo l'altezza degli elementi di illuminazione ai minimi necessari per la corretta e sicura mobilità dei veicoli e delle persone;
- la realizzazione di accorgimenti per rendere non visibili eventuali vetrate, vetrine, eventuali corpi luminosi quali insegne e segnaletica;
 - la salvaguardia degli ulivi di interesse monumentale, mediante idonea protezione durante le fasi di cantiere e, qualora insistano nei punti edificabili, una verifica di fattibilità per il loro prelievo e traslocazione in luoghi adatti, sempre che il loro stato fitosanitario lo consenta;
 - la salvaguardia fin quanto possibile delle formazioni arboree lineari di pregio (cipressi, ecc.);
 - la salvaguardia delle superfici attualmente destinate ad oliveto specializzato, anche nella prospettiva di un loro riuso a verde pubblico;
 - la piantumazione, nelle aree del verde privato a uso pubblico, di tipi di vegetazione utili per la formazione di barriere visuali dalla laguna verso il fronte edificato;
 - garantire che gli spazi esterni abbiano condizioni di benessere percettivo accettabili in ogni periodo dell'anno, armonizzando l'intervento con le caratteristiche dell'ambiente naturale e dell'ambiente costruito in cui si inserisce, tutelando i caratteri storici materiali, costruttivi e tecnologici locali;
 - la condizione per il rilascio dell'inizio lavori alla previa presentazione di un Piano della Qualità Ambientale di cantiere, dove si dettaglieranno i criteri organizzativi e di gestione che si intendono adottare in relazione soprattutto a: il calendario di inizio, esecuzione e termine dei lavori in relazione ai cicli migratori degli Aldeidi; la mitigazione del disturbo visivo (schermature delle impalcature per la limitazione dell'impatto visivo delle figure in movimento e delle macchine operatrici); l'ubicazione delle superfici necessarie all'accumulo provvisorio dei materiali da costruzione e di risulta che dovranno preferibilmente essere studiate in modo da costituire vere e proprie barriere visive e antirumore; i criteri per prevenire lo smaltimento improprio degli scarti di lavorazione, la mitigazione del disturbo sonoro legato alla movimentazione dei veicoli di cantiere, alla movimentazione dei materiali, ecc. (piano del rumore), la mitigazione delle emissioni aeree (gas di scarico e polveri), abbruciamento di qualsiasi sostanza nei piazzali e nei cantieri.
- (Rif. oss n. 89 di ufficio e Oss. N.101 della Regione Toscana)

n. 6 – del massiccio calcareo

a) 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.

Un percorso piuttosto arduo si inoltra all'interno fino a raggiungere i resti del Monastero di San'Angelo Rovinato, in origine monastero benedettino databile tra l'XI e il XII secolo.

Le parti verso la piana dell'Osa- Albegna sono invece meno impervie e sono intensamente coltivate: i poderi sono situati sulla sommità dei poggi.

Molto interessante dal punto di vista del paesaggio è la formazione sul versante est delle colline, al confine con il comune di Capalbio: una breve pianura (detta il Prataccione) circondata da poggi a cono che sorgono isolati, con numerosi resti di costruzioni romane, di cui la più conosciuta è la Villa delle Sette Finestre.

In questa zona le colture sono per lo più estensive, numerose sono le aziende con allevamenti di ovini, il bosco è più rarefatto.

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.

Una strada carrabile circonda tutto il promontorio a mezza costa, con numerose diramazioni di servizio alle abitazioni.

Rimane integra la sommità del promontorio con gli scavi e i ruderi, in corso di sistemazione, della città di Cosa. Il punto più alto, dove sorge il Capitolium, è un sito rilevante dal punto di vista paesaggistico, che permette la visione della costa e di tutta l'area delle colline di Orbetello.

La zona archeologica è coperta da un oliveto con piante notevoli per dimensioni e forme.

b) obiettivi e azioni

Gli obiettivi generali per questa utoe sono quelli della tutela e valorizzazione dei siti di alto valore archeologico; della dotazione di servizi ad Ansedonia; del contenimento e della riqualificazione delle attività di acquacoltura; della tutela e conservazione attiva del bosco anche ai fini della prevenzione degli incendi.

Le azioni sono:

mobilità:

- Recepimento del Corridoio Tirrenico

rete dei servizi, legati alla tutela delle risorse essenziali:

- Verifica delle eventuali perdite della rete di distribuzione idrica ed eventuali riparazioni
- Adeguata realizzazione di nuovi pozzi per attingimento di acqua potabile opportunamente ubicati e finestrati esclusivamente in corrispondenza dello strato di falda rinnovabile (non interessato da faglie o fratture), al fine di risolvere il problema della qualità delle acque

offerta di servizi di interesse collettivo - utilizzo del patrimonio pubblico:

- restauro di Cosa e dotazione di servizi pubblici di navette e aree di sosta per limitare la mobilità veicolare
- creazione rete fisica e virtuale di collegamento Guzman-Frontone a Orbetello, Cosa – Parco Maremma, acquario Talamone, museo all’Albinia
- salvaguardia accessi pubblici al mare

residenza e servizi di supporto:

- Ansedonia: 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

Offerta ricettiva

- offerta ricettiva legata alle risorse naturalistiche e rurali
- Foresteria a servizio del parco di Malabarba

attività industriali e artigianali e del commercio

- Nell’area Sipe Nobel conservazione della configurazione esistente senza incrementi. E’ ammessa la riqualificazione ai soli fini ambientali delle aree e degli impianti non più utilizzati nelle porzioni di territorio collinari e lontane dalla viabilità.

c) limiti e regole di attuazione

Si rilevano i seguenti valori e criticità specifici le cui tutele e i cui interventi di ripristino e miglioramento sono prioritari:

Criticità risorse:

- area ad alta vulnerabilità idrogeologica

- piccola porzione di area a media vulnerabilità idrogeologica (F.sso Melone)
- piccola porzione di area soggetta ad esondazione (F.sso Melone)

Valori risorse:

- prevalenza di boschi e arbusteti
- aree archeologiche

Salvaguardia conseguente a presenza valori:

- zona di protezione idrogeologica
- pozzi idropotabili ed area di rispetto
- presenza di 2 sinkholes e rispettive aree a rischio
- zona del Massiccio Calcareao,
- zone umide minori – area critica del Lago Scuro: vecchio bacino formatosi per raccolta di acqua sotto uno sperone roccioso nella zona nord est del Massiccio calcareao

d) dimensioni massime sostenibili

Il regolamento urbanistico stabilirà le dimensioni degli interventi ammessi per il miglioramento funzionale dell'abitato di Ansedonia fermo restando il limite massimo di 15 alloggi (Rif. oss n. 101 della Regione Toscana)

La dotazione di attrezzature per il Parco di Malabarba è stabilita nella variante in itinere fatta salva dal presente piano.

Ai fini di dotare l'utote di quote di ricettività 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. Il totale dei posti letto così ricavati nell'UTOE è al massimo di 90 posti letto.

(Rif. oss n. 101 della Regione Toscana)

e) prescrizioni e indirizzi per gli atti di governo del territorio

Fino all'approvazione del regolamento urbanistico si attuano le previsioni della vigente variante per le zone agricole. Il regolamento urbanistico potrà modificare tali previsioni anche a fronte del monitoraggio dell'applicazione delle medesime.

n. 7 – della Tagliata

a) descrizione

Territorio posto a Sud della Strada Statale Aurelia n.1 delimitato: a Ovest dal promontorio di Ansedonia, a Sud dal tratto di litorale della Tagliata ed a Est attraverso il congiungimento con il lago di Burano con il confine comunale di Capalbio.

Solo una piccola parte dell'area fa parte del territorio di Orbetello.

La parte dunale è simile a quella delle Pinete di Campo Regio, ma la macchia è discontinua e più rada e vi insistono degli stabilimenti balneari.

Il segno morfologico più evidente è rappresentato dal canale di deflusso delle acque che unisce il lago di Burano ed Ansedonia, attraverso la Tagliata e lo Spacco della Regina.

Nella fascia retrodunale si trova un grosso impianto per l'itticoltura.

Sulla costa gli elementi notevoli sono la Torre della Tagliata e i resti dell'antico Porto Cosanus, con le imponenti opere della Tagliata e la fenditura carsica dello Spacco della Regina.

b) obiettivi e azioni

L'utote è parte di un più ampio sistema che si sviluppa nel territorio comunale di Capalbio.

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.

mobilità: recepimento del Corridoio Tirrenico

rete dei servizi, legati alla tutela delle risorse: verifica delle eventuali perdite della rete di distribuzione idrica ed eventuali riparazioni

c) limiti e regole di attuazione

Si riconoscono i seguenti valori e criticità specifici soggetti a tutela:

Criticità:

- area ad alta vulnerabilità idrogeologica
- area di stress idrico
- area soggetta ad esondazione (canale della Tagliata)

Valori:

- piccola porzione di boschi e arbusteti
- Torri costiere presso la Tagliata e a Macchiatonda

Salvaguardia:

- zona di protezione idrogeologica
- zone umide formatesi attorno ad alcune diramazioni del tratto finale del canale della Tagliata che sbocca nella Tagliata etrusca di Ansedonia
- zone umide presenti nel tratto più a monte del canale della Tagliata

d) dimensioni massime sostenibili

- nel territorio rurale fino a 30 posti letto tramite recupero del patrimonio edilizio esistente (Rif. oss n. 101 della Regione Toscana)
- 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- legate alla fruizione delle risorse naturalistiche, alle pratiche escursionistiche, alle pratiche sportive e/o per il tempo libero quali maneggi/ippovie con massimo di 15 posti letto (Rif. oss n. 89 di ufficio)

e) prescrizioni e indirizzi per gli atti di governo del territorio

Contestualmente, o dietro specifiche regole contenute nel regolamento urbanistico, dovranno essere predisposti progetti di recupero ambientale e tutela attiva della duna di Burano (porzione ricadente nel territorio comunale) al fine di impedire l'accesso veicolare e ripristinare stati di degrado.

TITOLO IV – DISPOSIZIONI INTEGRATIVE

Capo I - Criteri gestionali

Art. 18 Criterio di continuità della gestione urbanistica

Al fine di assicurare la continuità di gestione del territorio, il Regolamento urbanistico recepirà di norma la disciplina urbanistica della previgente pianificazione comunale per quanto coerente con il presente piano strutturale.

Art. 19 Criterio di compatibilità

Il Piano strutturale non contiene localizzazioni, bensì definizioni di compatibilità degli usi e di ammissibilità degli interventi riferite alla sostenibilità della strategia generale del Piano strutturale.

Gli usi e le azioni compatibili che conservano le risorse esistenti, attuando nel contempo il loro ripristino e recupero in caso di degrado, sono ammessi in ogni tempo e per intervento diretto.

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 che corrispondono a quanto definito nei due precedenti commi sono ritenuti compatibili e 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. L'insieme di detti interventi in aree urbane e quelli discendenti dall'applicazione della LR. 64/95 in aree agricole, (fino all'applicazione delle norme contenute nella Lr 1/2005 a seguito di apposito regolamento regionale), con le limitazioni e le regole stabilite dal presente Piano strutturale, costituiscono la disciplina del patrimonio esistente di cui al 1° comma lettera a) dell'art. 55 della Lr 1/2005 (contenuti del regolamento urbanistico).

Tali 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:

- la nuova edilizia di saturazione, a qualunque destinazione d'uso (residenziale, turistico - ricettiva, produttiva, commerciale e per attrezzature e servizi), deve interessare esclusivamente suolo entro i perimetri dei centri abitati, dotato di

urbanizzazioni primarie la cui efficienza risulti tale da poter soddisfare i nuovi fabbisogni e deve risultare accessibile direttamente dalla viabilità esistente;

- i miglioramenti prestazionali, consistenti in adeguamenti funzionali e tecnologici, non devono alterare gli elementi tipologici e morfologici essenziali;
- sono sempre ammessi i miglioramenti prestazionali e gli interventi di recupero, ammodernamento, ristrutturazione e limitati incrementi degli spazi pubblici e di uso pubblico, impianti, servizi e attrezzature esistenti;
- è sempre ammessa la realizzazione di spazi, servizi, attrezzature e impianti, pubblici e di uso pubblico, necessari per la funzionalità di esistenti insediamenti residenziali e produttivi;
- nuovi edifici, o il mutamento d'uso di quelle esistenti nella misura maggiore del 25% dell'uso in atto, non sono ammessi nel caso che comportino aumento della domanda di parcheggio autoveicoli in aree dove i parcheggi risultino insufficienti, a meno che con la realizzazione del nuovo edificio o del nuovo uso dell'edificio esistente sia assicurata la formazione di area pubblica di sosta, in aggiunta a quella privata prescritta dalla L.122/89;
- i nuovi edifici devono conformarsi alle tipologie e ai tessuti urbani degli abitati di cui costituiscono saturazione, in conformità alle regole di luogo;
- 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;
- il fabbisogno di raccolta e trattamento dei rifiuti solidi conseguente agli usi e alle azioni deve risultare soddisfatto dal servizio in atto;
- non sono ammesse nuove costruzioni in tutte le aree nelle quali le condizioni statutarie di cui al precedente Titolo II portino all'esplicito divieto di costruzione, o senza che siano rimosse le condizioni di rischio idrogeologico e idraulico, o laddove vi sia contrasto con le condizioni di protezione paesaggistica;
- gli usi e le azioni non debbono dar luogo a inquinamenti atmosferici e acustici superiori ai limiti stabiliti dalle disposizioni vigenti.

In adempimento dei presenti indirizzi e in attuazione del criterio di continuità gestionale, si ritengono altresì compatibili gli interventi sul patrimonio edilizio stabiliti dalla vigente pianificazione comunale, recepiti dal Regolamento Urbanistico che stabilirà per ciascun immobile, complesso edilizio o area di patrimonio edilizio, la regola urbanistica di conservazione e di trasformazione, costituita da una o più categorie di intervento.

A seguito di approfondimenti delle conoscenze, il Regolamento Urbanistico potrà apportare modifiche e integrazioni di lieve entità alla disciplina degli interventi contenuta nella pianificazione vigente.

Mediante interventi diretti saranno ammessi sui singoli immobili, complessi edilizi, isolati e aree, esclusivamente le opere facenti parte delle regole urbanistiche generali di cui ai precedenti comma.

Il Comune si riserva la facoltà di limitare l'ammissibilità degli interventi di cui al precedente comma 1 alle sole aree di saturazione, equiparabili alle zone omogenee B di cui al D.I. 1444/1968, che il Comune intenda indicare con apposite perimetrazioni nel Regolamento Urbanistico.

In questo caso il Comune prescriverà per i lotti interclusi limiti tipologici e dimensionali; in assenza di tali prescrizioni, sui lotti singoli sono ammissibili solo gli interventi rispondenti alle regole di compatibilità.

Capo II - Regole di gestione e indirizzi

Art. 20 Indirizzi programmatici per l'attuazione del piano

La gestione urbanistica si svolge mediante il Regolamento Urbanistico, i Piani complessi d'intervento, i programmi e piani di settore, i piani attuativi, il Regolamento Edilizio, in conformità alle disposizioni generali, alla strategia di governo, alle condizioni statutarie, alle salvaguardie contenute nella presente Disciplina.

I contenuti del Regolamento Urbanistico sono specificati dall'art. 55 della Lr 1/2005

In qualunque momento, per le azioni indicate in ciascuna Utoe, il Comune potrà adottare, in conformità col presente Piano Strutturale, i Piani complessi d'intervento ai sensi e per gli effetti dell'art. 56 della Lr. 1/2005, previa perimetrazione dell'area o delle aree oggetto del piano, tramite atto dell'organo competente.

Il Regolamento Urbanistico e il Regolamento Edilizio devono perseguire la semplificazione delle procedure e attuare la trasparenza delle disposizioni.

Il Regolamento Urbanistico e il Regolamento Edilizio stabiliscono le regole e le condizioni di fattibilità nella progettazione e nell'esecuzione pubblica o privata di interventi sugli edifici e complessi esistenti, nuova edificazione, aree di pertinenza degli edifici, servizi, impianti e spazi pubblici di interesse comune o riservati alle attività collettive, viabilità urbana e parcheggi, arredo urbano e vegetazionale, segnaletica, insegne, colori, tecniche e materiali negli interventi sul patrimonio architettonico di interesse storico, artistico, ambientale, pavimentazioni degli spazi pubblici o di uso pubblico.

Il Regolamento Urbanistico e il Regolamento Edilizio definiscono e regolano:

- le modalità di progettazione e di controllo di progettazione e di realizzazione degli interventi;
- i compiti e le responsabilità dei soggetti di controllo, di autorizzazione, di progettazione e esecuzione degli interventi e delle opere di cui al secondo comma del presente articolo;
- i requisiti di sicurezza e di benessere;
- le tipologie edilizie;
- i parametri urbanistici e edilizi;
- le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
- le condizioni di sicurezza, di tutela della salute e di incolumità pubblica nell'esecuzione delle opere;
- il decoro urbano;
- i caratteri degli spazi pubblici, di uso pubblico o riservati alle attività collettive;
- l'arredo urbano e quello vegetazionale, la segnaletica, le insegne, i colori, i chioschi, le targhe, la toponomastica;
- la viabilità meccanizzata; i percorsi pedonali e ciclabili;
- le aree di pertinenza degli immobili e dei complessi, giardini, porticati, aie, orti, cortili, chioschi, cavedi;
- le recinzioni
- i colori e le tecniche da utilizzare nei vari contesti, con particolare attenzione ai patrimoni storici, artistici, testimoniali e ambientali.

Art. 21 Regole generali per gli interventi di completamento e addizione e di sostituzione

Costituiscono interventi di completamento le addizioni alla struttura urbana consolidata che portano a compimento o integrano i tessuti urbani, i nuclei e i complessi edilizi, mantenendone, di norma, le caratteristiche tipologiche e morfologiche.

Costituiscono interventi di sostituzione le ristrutturazioni urbanistiche di aree, isolati e complessi edilizi di norma occupati da usi dismessi, da usi impropri e/o in grave stato di degrado.

Le addizioni urbanistico - edilizie dovranno mantenere il carattere degli insediamenti esistenti, rispettandone la configurazione, con eventuali addensamenti nelle zone di frangia e prolungamenti lungo le direttrici infrastrutturali purché non si determinino saldature tra insediamenti diversi, conservando la rarefazione e i tratti di discontinuità (compenetrazione tra città e campagna) e delineando i margini urbani.

Gli interventi di completamento e di sostituzione, pur avvalendosi di norma delle urbanizzazioni esistenti, in quanto ricadenti su suolo impegnato, debbono soddisfare le seguenti condizioni che il Regolamento Urbanistico preciserà:

- aria, verifica dei livelli di qualità stabiliti da leggi e norme vigenti e valutazione delle emissioni inquinanti e acustiche dovute al traffico veicolare conseguente agli interventi e determinazione della loro mitigazione;
- acqua, verifica della qualità delle reti acquedottistica e fognaria, dei provvedimenti di razionalizzazione e risparmio del consumo di acqua potabile, del reimpiego delle acque reflue, della raccolta delle acque meteoriche;
- consumi energetici, verifica dei sistemi e dei metodi di risparmio energetico a dimensione di insediamento;
- rifiuti solidi, verifica dei provvedimenti per la riduzione della produzione di rifiuti e per la raccolta differenziata;
- campi elettromagnetici, verifica dei limiti alla esposizione;
- rischio di esondazione, valutazione dell'ammissibilità di piani interrati e seminterrati e della collocazione di vani abitabili a piano terreno.

Il progetto di intervento deve comunque contenere la verifica dell'adeguatezza delle urbanizzazioni esistenti alle previsioni di progetto. In caso contrario, l'intervento deve assicurare l'adeguamento delle urbanizzazioni ai nuovi carichi urbanistici.

In ogni area di completamento o di sostituzione, se non altrimenti prescritto dal Regolamento Urbanistico, debbono essere soddisfatti gli standard di cui al D.I. 1444/1968.

In considerazione dell'obiettivo del presente Piano di affidare agli interventi di completamento e di sostituzione la riqualificazione degli ambiti urbani o comunque antropizzati, la formazione di nuove relazioni e opportunità sociali e il potenziamento dei servizi e dell'attrattiva urbana della risorsa insediativa, in ciascuna area di completamento o di sostituzione il Comune, in sede di esame della proposta progettuale, anche in via preliminare, può richiedere particolari quantità e destinazioni d'uso di attrezzature, servizi, spazi e impianti pubblici o di uso pubblico, in aggiunta e integrazione di quelli dovuti al D.I. 1444/1968, e prescrivere standard ambientali, applicando forme perequative e compensative.

E' altresì compito degli operatori pubblici e privati che propongono l'intervento applicare il criterio della perequazione per quanto riguarda quantità dell'edificazione e delle attrezzature e degli spazi pubblici o di uso pubblico.

Art. 22 Programma di sostenibilità

Le gestioni urbanistiche pubbliche e private saranno costituite di norma da progetti a durata limitata, che dovranno garantire condizioni di realizzazione.

I progetti, pertanto, saranno valutati anche per la loro attuabilità e per le modalità, i tempi e l'entità dell'uso dei beni territoriali.

Per valutare le condizioni di fattibilità e di ammissibilità dei progetti di nuovi insediamenti e/o di sostituzione dei tessuti insediativi esistenti deve essere verificata:

- la compatibilità con le condizioni statutarie e le strategie del presente piano e con gli obiettivi specifici di Utoe;
- la compatibilità tipologica e morfologica con i contesti entro cui si collocano gli interventi;
- la compatibilità ambientale rispetto alle conoscenze del presente piano e alle norme geologico - tecniche di fattibilità;
- il beneficio in termini di qualità urbana, ambientale e paesaggistica apportati dall'intervento.

Sono da considerarsi criteri prioritari di preferenza per gli interventi di cui al precedente comma:

- l'utilizzo di tecnologie di bioedilizia e bioclimatica;
- in caso di edilizia residenziale, l'impegno a riservare una parte degli alloggi per l'affitto o comunque per l'edilizia residenziale sociale;
- la riduzione delle superfici coperte per qualificare gli spazi aperti, laddove la morfologia insediativa lo consenta.

Il Regolamento Urbanistico potrà stabilire quote premiali in termini edificatori per la sussistenza delle condizioni di cui sopra.

Gli interventi di trasformazione consistono nella trasformazione e accrescimento delle risorse esistenti e nella formazione di nuove risorse.

Si intendono per usi e azioni soggetti alle condizioni di trasformabilità: il consumo di suolo non urbanizzato; le sostituzioni e trasformazioni in aree dismesse e di degrado; la nuova viabilità, esclusa quella di servizio degli insediamenti; i nuovi impianti e reti di trasporto dell'energia, di approvvigionamento idropotabile, di smaltimento dei liquami, di raccolta e trattamento dei rifiuti solidi; i nuovi servizi e attrezzature di interesse generale non di esclusivo servizio degli insediamenti; gli interventi di ripristino ambientale e paesaggistico.

Gli interventi e le opere, di iniziativa pubblica o privata, di cui al precedente comma, debbono essere valutati preliminarmente dal Comune mediante presentazione dei relativi programmi di sostenibilità.

Gli operatori pubblici e privati hanno la facoltà di presentare in ogni tempo, di propria iniziativa, programmi e piani di settore che interessino una o più risorse, purché compatibili con il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico.

Possono essere presentate proposte, tramite i programmi di cui al presente articolo, che siano conformi al presente Piano strutturale, sia per la parte statutaria che per la parte strategica e che pertanto siano finalizzate all'inserimento nel Regolamento urbanistico (nel primo o nei successivi).

Possono essere presentate proposte, tramite i programmi di cui al presente articolo, che siano conformi al presente Piano strutturale per la parte statutaria, ma che non siano contenute nelle azioni strategiche e nel dimensionamento, ai fini del loro recepimento nel piano strutturale con apposita variante.

Il Comune verificherà preliminarmente la rispondenza del programma, così come del piano di settore, alle condizioni di cui al Titolo II, agli obiettivi specifici di sistema o sub-sistema territoriale di cui al Titolo II e alle determinazioni di unità territoriale organica elementari di cui al Titolo III, alle regole di luogo di cui al presente Titolo. I programmi di sostenibilità e i piani di settore, sui quali sia stato espresso parere di ammissibilità, vengono recepiti dal Regolamento Urbanistico.

Il Comune potrà chiamare la Regione, la Provincia o altri Enti a esprimere contributo di coerenza del programma o del piano di settore con le pianificazioni regionale e provinciale e con i piani di settore vigenti.

I programmi devono presentare condizioni di sostenibilità ambientale, economica e sociale, assicurando la conservazione del patrimonio storico, artistico e ambientale presente nell'area interessata dal programma e la promozione dello sviluppo economico e sociale, con riferimento alla creazione di occupazione. Il programma deve avere preferibilmente carattere integrato: produttivo, residenziale, turistico-ricettivo, commerciale, perseguendo prioritariamente il risanamento delle situazioni di degrado delle risorse presenti nell'area interessata dal programma. All'attuazione del programma concorreranno risorse finanziarie pubbliche e/o private; deve essere comunque assicurata, mediante specifiche convenzioni, la completa realizzazione del programma, sia pure, quando necessario, per successive fasi.

Il programma deve contenere:

- i dati identificativi dei soggetti proponenti;
- la perimetrazione dell'area interessata dal programma;
- l'indicazione delle finalità degli usi, delle azioni e delle opere di conservazione e trasformazione delle risorse;
- la verifica della conformità degli usi, delle azioni e delle opere previsti dal programma agli atti di pianificazione e di programmazione vigenti;
- il rispetto delle condizioni stabilite nel Titolo II del presente Piano Strutturale;
- l'articolazione del programma per fasi e tempi e di realizzazione;
- la relazione sui costi e sui finanziamenti pubblici e/o privati;
- l'indicazione, prescrittiva per dimensionamento e non per localizzazione, degli spazi e impianti pubblici, di uso pubblico o riservati alle attività collettive la cui realizzazione e gestione sono assunti dai soggetti proponenti il programma.
- l'indicazione delle risorse presenti nell'area di intervento e del loro stato;
- il rilievo delle invariante storiche, artistiche, paesaggistiche e ambientali ricadenti nell'area;
- i fabbisogni idropotabili, di depurazione, di raccolta dei rifiuti solidi ed energetici,

dovuti all'intervento;

- i provvedimenti di risparmio idrico e energetico.

A seguito della valutazione del programma il Comune stabilirà ai fini della progettazione dell'intervento:

- l'ammissibilità del programma o di sue parti;
- le procedure da attivare; il Comune stabilirà tra l'altro se il programma dovrà essere realizzato mediante piano attuativo;
- le localizzazioni delle destinazioni d'uso e degli spazi, degli edifici e degli impianti pubblici, di uso pubblico o riservati alle attività collettive;
- le parti di spazi, edifici e impianti pubblici, di uso pubblico o riservati alle attività collettive da realizzarsi dai proponenti il programma e le gestioni a loro carico;
- le quantità di nuova edificazione;
- le norme tipologiche e morfologiche per la progettazione delle opere edilizie previste nell'area;
- le garanzie fideiussorie;
- i tempi e le fasi di realizzazione del programma;
- la valutazione degli effetti ambientali da effettuarsi da parte dei proponenti il programma, in conformità a quanto prescritto dal Capitolo Quarto dalle Istruzioni Tecniche per la valutazione degli atti di programmazione e pianificazione, di cui alla D.G.R. n.1541 del 14.12.1998, fino all'emanazione del regolamento regionale per l'applicazione della valutazione integrata di cui alla Lr 1/2005.

Art. 23 Regole generali per le attrezzature, i servizi, gli impianti e gli spazi pubblici e di uso comune

Il Comune, gli enti pubblici e i privati - quest'ultimi, anche mediante autonome iniziative sulla base del principio di sussidiarietà orizzontale - hanno la facoltà di attuare direttamente in ogni tempo interventi di conservazione, ristrutturazione, incremento funzionale e dimensionale, e nuova costruzione di spazi, servizi, attrezzature e impianti di cui al presente articolo, purché siano di interesse locale e a condizione che siano conformi alle condizioni statutarie e alle strategie del presente piano, e rispettino le regole di luogo di cui al presente Titolo.

Le proposte di intervento non classificabili di compatibilità sono soggette a presentazione del programma di cui al precedente articolo; una volta ritenute ammissibili dal Comune saranno recepite dal Regolamento Urbanistico o altri atti di governo.

giardini di gioco, didattici, ricreativi e di riposo

asili nido e scuole materne, scuole elementari e medie (Rif. Oss. N.89 di Ufficio)

spazi, attrezzature e servizi per la cultura

cimiteri

attrezzature, spazi e servizi sanitari, assistenziali, di cura del corpo, comprese le residenze per anziani e servizi per il recupero fisico e mentale

piazze e larghi

parcheggi pubblici e privati, in superficie, in sotterraneo o in edifici a uno o più piani

aree per circhi, spettacoli viaggianti, mercati e per la protezione civile.

I tempi e le modalità dell'uso pubblico degli spazi, delle attrezzature e degli impianti sopra elencati, quando realizzati dai privati, saranno definiti di concerto tra Comune e i privati stessi mediante apposita convenzione. Con detta convenzione saranno inoltre stabiliti gli impegni da parte dei privati per la manutenzione e il mantenimento in condizioni di efficienza e di sicurezza degli spazi, delle attrezzature e degli impianti.

Art. 24 Opere infrastrutturali

Sono ammessi in ogni tempo e con procedure dirette gli interventi di adeguamento, miglioramento e rettifica delle infrastrutture viarie che non comportino modifiche sostanziali dei tracciati e che non diano luogo ad alterazioni ambientali e paesaggistiche.

Progetti di rilevante modifica dei tracciati stradali e di nuovi tracciati, se non vietati dai vincoli di cui alla presente disciplina o derivanti da disposizioni di leggi nazionali e regionali, o di atti di altri enti, possono essere presentati in ogni tempo da enti istituzionalmente competenti e da privati. In questi casi la fattibilità degli interventi è subordinata alla approvazione del progetto preliminare.

In merito ai loro rapporti con l'ambiente, si individuano tre tipologie di strade:

- strade destinate prevalentemente al traffico di collegamento e di transito;
- strade di rilevante interesse ambientale e paesaggistico;
- strade di servizio, interne agli insediamenti.

Le strade di prima tipologia devono essere adeguate al traffico veloce e pesante; devono presentare le massime condizioni di sicurezza. Saranno realizzati percorsi di immissione che presentino condizioni di sicurezza ottimali e aree di parcheggio ben separate dalle strade.

In corrispondenza di insediamenti saranno installate barriere antiacustiche, preferibilmente realizzate con alberi e siepi, in considerazione del rilevante valore paesaggistico del territorio comunale.

Sulle strade di seconda tipologia è ammesso esclusivamente traffico lento di mezzi leggeri; per i mezzi pesanti saranno stabiliti orari di accesso. Mediante progetti di interesse ambientale e paesaggistico, si realizzeranno, lungo queste strade, percorsi ciclabili e pedonali, piazzole di belvedere e di sosta attrezzata.

I progetti stabiliranno inoltre i materiali e l'arredo urbano da utilizzare lungo le strade verdi e le sistemazioni delle aree ad esse adiacenti.

Con apposita segnaletica saranno fornite informazioni sui siti e sulle aree di interesse storico, artistico e paesaggistico attraversati o visibili dalle strade.

Le strade di terza tipologia devono essere destinate al solo traffico di servizio; si preferiranno percorsi a fondo cieco per evitare traffici di transito. E' ammesso il parcheggio lungo le strade. Con appositi progetti si integrerà la rete stradale con percorsi ciclabili e pedonali e si prescriveranno materiali e sistemazioni vegetazionali di protezione antiacustica e dall'inquinamento atmosferico.

Il Regolamento urbanistico e il programma delle opere pubbliche, e altri atti di governo comunali, provvederanno a prevedere prioritariamente e in via ordinaria interventi di messa in sicurezza, di arredo e di equipaggiamento anche paesistico, di funzionalità del traffico, come risultanti dal piano della mobilità da provarsi contestualmente al Regolamento urbanistico.

Capo III - Salvaguardie

Art. 25 Salvaguardie

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dall'adozione (Rif. oss n. 89 di ufficio) del Piano Strutturale, l'autorità comunale competente, ai sensi della L.R. 1/2005, sospende ogni determinazione sulle domande di permessi di costruire, sulle D.I.A., sui Piani e Progetti Attuativi, quando riconosca che tali domande o le D.I.A. siano in contrasto con il presente Piano Strutturale.

Costituiscono salvaguardie del Piano Strutturale le limitazioni e i divieti stabiliti nella presente Disciplina.

Sono fatte salve le previsioni dello strumento urbanistico generale vigente non in contrasto con la presente disciplina, nonché quelle degli strumenti urbanistici attuativi approvati e di altri atti approvati prima dell'adozione del presente Piano Strutturale.

Ove il presente Piano indichi precisi limiti all'uso delle risorse quali quelle derivanti dai rischi idraulici e geologici che non possono essere superati se non dopo la realizzazione di specifiche opere come indicate nelle Indagini di supporto, non sono ammessi interventi se non dopo il superamento di detti rischi o analoghi, ancorché derivanti da atti di altri Enti istituzionalmente competenti, d'intesa con il Comune.

Il P.A.I. – Piano di Assetto Idrogeologico - e relative NTA (approvazione con D.C.R. 12 del 25.01.2005) sono immediatamente vigenti [aree PIME – PFME;

“Ambiti territoriali omogenei” - “dominio geomorfologico idraulico-forestale”, “dominio idraulico” – “dominio costiero” .

Fino all’approvazione del Regolamento Urbanistico, a tutte le aree emerse dagli studi geologico-idraulici a pericolosità geologica e/o idraulica 4 – sia ricadenti in area agricola che non - si applica la norma del PAI per le aree PFME_PIME.

In caso di difformità fra i perimetri dei vincoli sovraordinati contenuti nei rispettivi quadri conoscitivi delle varianti al PRGC vigente e del presente Piano, prevalgono quelle del presente Piano.

Qualora vi siano difformità tra la rappresentazione della vincolistica sulle tavole, quali fasce di rispetto infrastrutturali o quant’altro, e la normativa vigente in materia, si dà atto che prevale quest’ultima. (Rif. oss n. 89 di ufficio)

Sono sempre ammessi:

- Interventi di pubblico interesse proposti da Enti Pubblici istituzionalmente competenti, purché ne venga assicurato il corretto inserimento secondo le finalità e gli obiettivi del presente Piano strutturale;
- Le varianti ai piani attuativi approvati purché coerenti con il presente Piano strutturale;
- Le varianti urbanistiche parziali al PRG vigente, purché coerenti con il presente Piano strutturale;
- Le opere pubbliche già approvate dall’Amministrazione Comunale o inserite nei programmi comunali in coerenza con il presente Piano strutturale;
- Gli interventi di bonifica e riqualificazione relativi ad aree in condizioni di degrado fisico e ambientale;
- Gli interventi di manutenzione della rete dei fossi e dei canali, atti a ridurre il rischio idrogeologico nonché di prevenzione e soccorso in caso di emergenza per eventi naturali eccezionali.

Le presenti salvaguardie entrano in vigore con l’adozione del Piano Strutturale da parte del Consiglio Comunale, e decadono con l’approvazione del Regolamento Urbanistico.

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 sopravvenenti.

L'art. 28 della variante vigente per le zone agricole si applica agli edifici che posseggano i requisiti di cui al 1^a comma di detto articolo alla data di approvazione del presente Piano.

Fino all'approvazione del R.U., sugli edifici non più agricoli ottenuti tramite le deruralizzazioni ammesse previa approvazione di P.M.A.A., approvate successivamente all'approvazione del presente Piano, gli interventi ammessi dal citato art. 28 sono consentiti previa verifica di doppia conformità alla vigente Variante per le zone agricole e al presente Piano Strutturale e, qualora consentiti, utilizzano il dimensionamento del presente Piano relativamente agli alloggi ed ai posti letto specificati nelle diverse UTOE.

Il R.U., a cui spetta recepire le norme per la variante per le zone agricole, integrandole e modificandole come definito dal presente Piano, conterrà un apposito stato di attuazione degli interventi e del relativo dimensionamento.

Nel territorio rurale, in applicazione delle presenti salvaguardie sono sempre ammesse le altre attività di cui all'art. 28 già citato su edifici che posseggano i requisiti di cui al 1^a comma alla data di approvazione del presente Piano (Rif. oss n. 101 della Regione Toscana e n.57 della Provincia di Grosseto)

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.

Relativamente alle aree classificate dagli studi geologico-tecnici di supporto al P.S. quali zone PIME-PIE, PFME-PFE, si rimanda alla normativa del P.A.I. e al precedente articolo. (Rif. oss n. 89 di ufficio)

E' fatta salva la possibilità, disciplinata dal presente Piano per le aree boscate e per le aree percorse da incendi, di aggiornare quanto contenuto nel presente Piano tramite apposite perizie giurate presentate da soggetti pubblici e privati, (Rif. oss n. 89 di ufficio)

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.

Capo IV Salvezza di atti urbanistici ed edilizi

Art. 27 Interventi fatti salvi

Sono fatti salvi i seguenti atti:

VARIANTE PER ORMEGGI E SOSTA VEICOLI IN LOC. ALBINIA

Avvio Del.C.C. n. 25 del 12.03.2001, adottata con Del. C.C. n. 58 del 29/09/2003. Espressione sulle osservazioni Del.C.C.n. 9 del 30.01.2004

PIANO ATTUATIVO DI LOTTIZZAZIONE PRIVATA ART. 84 DELLE N.T.A. DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE – ZONA D3.1 DI P.R.G. – LOC. PATANELLA AI SENSI DELLA L.R.T. N°5 DEL 16.01.1995 ART. 40 COMMA 2, Adozione Del. C.C. n. 59 del 29/09/2004_ approvazione Del.C.C. n. 30 del 12.04.2006 (Rif. oss n. 89 di ufficio)

PIANO DI UTILIZZO DEL DEMANIO MARITTIMO ED AREE RETROSTANTI PER SERVIZI E ATTREZZATURE

Avvio Del.C.C. n. 5 del 31.01.2001, Adozione con Del. C.C. n. 55 del 29/09/2003, Espressione sulle osservazioni Del.C.C. n. 51 del 01.07.2005

Approvazione con Del.C.C. n. 39 del 26.04.2006 (Rif. oss n. 89 di ufficio)

VARIANTE URBANISTICA A PARTE DELLA ZONA “D4.2 – INSEDIAMENTI INDUSTRIALI E/O ARTIGIANALI, DI NUOVA PREVISIONE” SITA NELLA FRAZIONE DI ALBINIA, INDIVIDUATA DALLA U.M.I. N°1 E N°3 DEL P.U.A. DENOMINATO “LOTTIZZAZIONE PRIVATA DEL GUINZONE” PER L’INDIVIDUAZIONE DI NUOVA ZONA “D 4.2.1 – INDUSTRIALI E/O ARTIGIANALI, DI NUOVA PREVISIONE” E RIPERIMETRAZIONE DI PARTE DELLA ZONA “G4 – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO”

Avvio del Procedimento Del. G.C. n. 288 del 21/09/2005

VARIANTE AL PRGC PER REALIZZAZIONE DEL PARCO DI POGGIO DI MALABARBA

Avvio del Procedimento Del. G.C. n. 335 DEL 09/11/2005

Adozione Del.C.C. n. 28 del 12.04.06

Approvazione di Marzo 2007 (Rif. oss n. 89 di ufficio)

VARIANTE PER AMPLIAMENTO DELLA ZONA “CIMITERIALE” SITA NELLA FRAZIONE DI TALAMONE – VIA TALAMONESE – S.P. N°1

Avvio del Procedimento Del. G.C. n. n. 327 del 03/11/2005 Adozione Del.C.C. n. 5 del 06.02.2006

Approvazione Del.C.C. n. 41 del 26.04.2006 (Rif. oss n. 89 di ufficio)

Variante al PRG relativa al Programma Integrato di Intervento di Neghelli:
Adozione Del.C.C. n. 27 del 12.04.2006 (Rif. oss n. 89 di ufficio)

PdR per la ristrutturazione e ristrutturazione urbanistica del Complesso Immobiliare denominato "ex-Ospedale - Chiesa di Santa Maria delle Grazie" sito in Orbetello-Piazza Cortesini-Via Mura di Levante-zona A* - ADOZIONE Del.C.C. n.29 del 12.04.2006 (Rif. oss n. 89 di ufficio)

PdR per la ristrutturazione di un fabbricato sito in Orbetello-Via Mura di Ponente n°4 - zona A* -
Adozione Del.C.C.n.31 del 12.04.2006
Approvazione Del.C.C. n. 70 del 29.09.2006 (Rif. oss n. 89 di ufficio)

Variante alla disciplina del centro storico di Orbetello per immobile sito in Via Mura di Ponente 2 _
Avvio Procedimento Del.G.C.n.69 del 22.03.2006
Adozione Del. N. 76 del 60.10.2006
Approvazione di Marzo 2007 (Rif. oss n. 89 di ufficio)