



Comune di Orbetello
Provincia di Grosseto



PIANO STRUTTURALE

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

Sindaco
Altero Matteoli

Assessore all'Urbanistica
Rolando di Vincenzo

Ufficio di Piano:

Componente Geologica e Idrogeologica
Geologo Simone Fiaschi
Geologo Alessandro Murratzu

Dirigente *Arch. Silvia Viviani*

Funzionari tecnici *Arch. Luca Cherubini*

Arch. Francesca Olivi

Arch. Massimo Sabatino *Valutazione ambientale e relazione di incidenza*

Responsabile del *Arch. Elena Lupi*
Procedimento

Agronomo Alessandro Cocchi
Perito Agrario Patrizia Pacini
Biologo Carlo Scoccianti

Garante della
Comunicazione *Seg. Gen. Angelo Ruggiero*

SCHEDE DI VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEL P.R.G. 1995/99

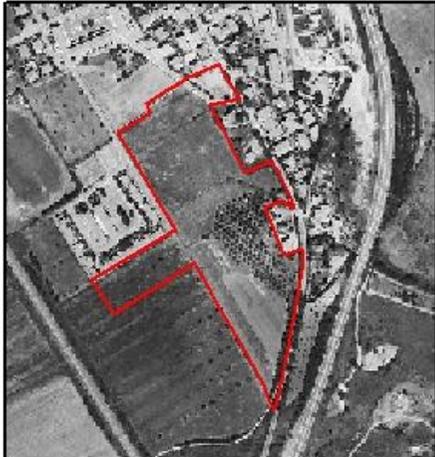
integrato in seguito alle osservazioni al P.S.

Febbraio 2007

UTOE 1

1. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	2. INDICATORI DI COMPATIBILITA'		3 NOTE	4. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'
<p>TALAMONE :</p> <p><u>Sigla PRG 1995/1999:</u> C2.13</p> <p><u>Tavola individuazione intervento:</u> 22</p> <p><u>Località:</u> Talamone</p> <p><u>Foglio CTR:</u> 342020</p> <p><u>Volumetria prevista:</u> Superficie territoriale di 6.225 mq Ipotizzabile una volumetria di mc 9.300 Destinazione prevalentemente Residenziale</p> <p><u>Tipologia dell'intervento:</u> Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica.</p> <p><u>Descrizione:</u> Piano di Edilizia Economica e Popolare sottoposto alle previsioni di un Piano Particolareggiato. Zona di espansione contigua all'abitato.</p> <p><u>Vincoli</u> - Area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell'art.134 e art. 142 comma 1 lett. f) del D.Lgs 42/2004. - Vincolo Idrogeologico e forestale ai sensi del R.D. 3267/23. - Ambito territoriale di applicazione L.R.T. 65/75 Parco della Maremma (area contigua del Parco).</p>	<p>2.1 PRESSIONE SULLE RISORSE ESSENZIALI_ art.13 Disciplina</p> <p>2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche 2.1.2 Aria – Emissioni acustiche 2.1.3 Aria – Emissioni Elettromagnetiche 2.1.4 Acqua 2.1.5 Suolo – Soprasuolo 2.1.6 Suolo – Idrogeologia 2.1.7 Suolo – Idraulica 2.1.8 Flora 2.1.9 Fauna 2.1.10 Sistema insediativo 2.1.11 Paesaggio 2.1.12 Sistemi Infrastrutturali 2.1.13 Sistemi tecnologici</p>	<p>BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA MEDIA BASSA MEDIA BASSA</p>	<p>La previsione costituisce la naturale espansione dell'abitato di Talamone in prossimità dell'isolato residenziale..</p>	<p>COMPATIBILE A CONDIZIONE CHE venga notevolmente ridimensionato il carico insediativo, anche in relazione al deficit di disponibilità idrica nel periodo estivo, e la progettazione contenga specifiche indicazioni edilizio-architettoniche per il miglior inserimento visivo all'interno dell'abitato.</p> <p>Si ritiene pertanto necessario rinviare l'intervento successivamente al Regolamento Urbanistico, con le indicazioni che quest'ultimo riterrà più opportune, in linea con la disciplina del Piano Strutturale ed il dimensionamento in essa espresso per l'UTOE.</p> <div data-bbox="1608 619 2107 1150" data-label="Image"> </div>
	<p>2.2 PRESSIONE SULLE INVARIANTI STRUTTURALI_ art.12 Disciplina</p> <p>2.2.1 qualità dell'aria 2.2.2 qualità acque superficiali e sotterranee 2.2.3 quantità risorsa idrica 2.2.4 Aree sensibili soggette a rischio idraulico e di frana 2.2.5 Elementi identitari del paesaggio 2.2.6 Aree boschive e forestali 2.2.7 Aree di Reperimento (A.R. da P.T.C.P.) 2.2.8 Aree di interesse naturalistico (Riserve_SIR..)</p>	<p>BASSA BASSA MEDIAO/ALTA BASSA BASSA BASSA BASSA</p>		
	<p>2.3 DISCIPLINA STRUTTURALE INDIRIZZI DEI GESTIONE E SALVAGUARDIA 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. 25 - salvaguardie Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dall'adozione 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.</p>			

UTOE 1

1. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	2. INDICATORI DI COMPATIBILITA'		3 NOTE	4. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'																																							
<p>FORTEBLANDA :</p> <p><u>Sigla PRG 1995/1999:</u> C2.12</p> <p><u>Tavola individuazione intervento:</u> 24-25</p> <p><u>Località:</u> Fonteblanda</p> <p><u>Foglio CTR:</u> 342020/342030</p> <p><u>Volumetria prevista:</u> 22.600 mc (Residenziale mc 22.000+Commerciale mc 600) + zone G4 e aree agricole</p> <p><u>Tipologia dell'intervento:</u> Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata. In realtà l'intervento è inserito in un Piano Di Comparto che condiziona l'intervento alla realizzazione di estese aree a destinazione G4 – verde pubblico attrezzato Zona di espansione contigua all'abitato di Fonteblanda in prossimità del grande isolato residenziale sorto al centro della piana agricola</p> <p><u>Vincoli</u> - Area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell'art.134 del D.Lgs 42/2004.</p>	<p>2.1 PRESSIONE SULLE RISORSE ESSENZIALI_ art. 13 Disciplina</p> <table border="1"> <tr><td>2.2.1</td><td>Aria - Emissioni atmosferiche</td><td>BASSA</td></tr> <tr><td>2.2.2</td><td>Aria – Emissioni acustiche</td><td>BASSA</td></tr> <tr><td>2.2.3</td><td>Aria – Emissioni Elettromagnetiche</td><td>BASSA</td></tr> <tr><td>2.2.4</td><td>Acqua</td><td>BASSA</td></tr> <tr><td>2.2.5</td><td>Suolo – Soprasuolo</td><td>BASSA</td></tr> <tr><td>2.2.6</td><td>Suolo – Idrogeologia</td><td>BASSA</td></tr> <tr><td>2.2.7</td><td>Suolo – Idraulica</td><td>BASSA</td></tr> <tr><td>2.2.8</td><td>Flora</td><td>BASSA</td></tr> <tr><td>2.2.9</td><td>Fauna</td><td>BASSA</td></tr> <tr><td>2.2.10</td><td>Sistema insediativo</td><td>MEDIO/BASSA</td></tr> <tr><td>2.2.11</td><td>Paesaggio</td><td>MEDIO/BASSA</td></tr> <tr><td>2.2.12</td><td>Sistemi Infrastrutturali</td><td>MEDIA</td></tr> <tr><td>2.2.13</td><td>Sistemi tecnologici</td><td>BASSA</td></tr> </table>	2.2.1	Aria - Emissioni atmosferiche	BASSA	2.2.2	Aria – Emissioni acustiche	BASSA	2.2.3	Aria – Emissioni Elettromagnetiche	BASSA	2.2.4	Acqua	BASSA	2.2.5	Suolo – Soprasuolo	BASSA	2.2.6	Suolo – Idrogeologia	BASSA	2.2.7	Suolo – Idraulica	BASSA	2.2.8	Flora	BASSA	2.2.9	Fauna	BASSA	2.2.10	Sistema insediativo	MEDIO/BASSA	2.2.11	Paesaggio	MEDIO/BASSA	2.2.12	Sistemi Infrastrutturali	MEDIA	2.2.13	Sistemi tecnologici	BASSA		<p>La previsione costituisce la naturale espansione dell'abitato di Fonteblanda in prossimità dell'isolato residenziale sorto al centro della piana agricola, a valle della vecchia Aurelia, in area pianeggiante e libera da particolari vincoli.</p>	<p>COMPATIBILE A CONDIZIONE CHE venga ridimensionato il carico insediativo e la progettazione contenga specifiche indicazioni edilizio-architettoniche per il miglior inserimento visivo anche per mitigare l'impatto a chi percorre la S.S 1 Aurelia. Si ritiene pertanto necessario rinviare l'intervento successivamente al Regolamento Urbanistico, con le indicazioni che quest'ultimo riterrà più opportune, in linea con la disciplina del Piano Strutturale ed il dimensionamento in essa espresso per l'UTOE.</p> 
	2.2.1	Aria - Emissioni atmosferiche	BASSA																																								
	2.2.2	Aria – Emissioni acustiche	BASSA																																								
	2.2.3	Aria – Emissioni Elettromagnetiche	BASSA																																								
2.2.4	Acqua	BASSA																																									
2.2.5	Suolo – Soprasuolo	BASSA																																									
2.2.6	Suolo – Idrogeologia	BASSA																																									
2.2.7	Suolo – Idraulica	BASSA																																									
2.2.8	Flora	BASSA																																									
2.2.9	Fauna	BASSA																																									
2.2.10	Sistema insediativo	MEDIO/BASSA																																									
2.2.11	Paesaggio	MEDIO/BASSA																																									
2.2.12	Sistemi Infrastrutturali	MEDIA																																									
2.2.13	Sistemi tecnologici	BASSA																																									
<p>2.2 PRESSIONE SULLE INVARIANTI STRUTTURALI_ art. 12 Disciplina</p>																																											
<table border="1"> <tr><td>2.2.1</td><td>qualità dell'aria</td><td>BASSA</td></tr> <tr><td>2.2.2</td><td>qualità acque superficiali e sotterranee</td><td>BASSA</td></tr> <tr><td>2.2.3</td><td>quantità risorsa idrica</td><td>MEDIA</td></tr> <tr><td>2.2.4</td><td>Aree sensibili soggette a rischio idraulico e di frana</td><td>BASSA</td></tr> <tr><td>2.2.5</td><td>Elementi identitari del paesaggio</td><td>BASSA</td></tr> <tr><td>2.2.6</td><td>Aree boschive e forestali</td><td>BASSA</td></tr> <tr><td>2.2.7</td><td>Aree di Reperimento (A.R. da P.T.C.P.)</td><td>BASSA</td></tr> <tr><td>2.2.8</td><td>Aree di interesse naturalistico (Riserve_SIR..)</td><td>BASSA</td></tr> </table>	2.2.1	qualità dell'aria	BASSA	2.2.2	qualità acque superficiali e sotterranee	BASSA	2.2.3	quantità risorsa idrica	MEDIA	2.2.4	Aree sensibili soggette a rischio idraulico e di frana	BASSA	2.2.5	Elementi identitari del paesaggio	BASSA	2.2.6	Aree boschive e forestali	BASSA	2.2.7	Aree di Reperimento (A.R. da P.T.C.P.)	BASSA	2.2.8	Aree di interesse naturalistico (Riserve_SIR..)	BASSA																			
2.2.1	qualità dell'aria	BASSA																																									
2.2.2	qualità acque superficiali e sotterranee	BASSA																																									
2.2.3	quantità risorsa idrica	MEDIA																																									
2.2.4	Aree sensibili soggette a rischio idraulico e di frana	BASSA																																									
2.2.5	Elementi identitari del paesaggio	BASSA																																									
2.2.6	Aree boschive e forestali	BASSA																																									
2.2.7	Aree di Reperimento (A.R. da P.T.C.P.)	BASSA																																									
2.2.8	Aree di interesse naturalistico (Riserve_SIR..)	BASSA																																									
<p>2.3 DISCIPLINA STRUTTURALE INDIRIZZI DEI GESTIONE E SALVAGUARDIA 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. 25 – salvaguardie Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dall'adozione 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.</p>																																											

UTOE 1

1. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	2. INDICATORI DI COMPATIBILITA'		3 NOTE	4. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'
<p>FORTEBLANDA :</p> <p><u>Sigla PRG 1995/1999:</u> D4</p> <p><u>Tavola individuazione intervento:</u> 15</p> <p><u>Località:</u> Fonteblanda</p> <p><u>Foglio CTR:</u> 342030</p> <p><u>Superficie Territoriale:</u> mq 27.680</p> <p><u>Tipologia dell'intervento:</u> Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata.</p> <p><u>Descrizione:</u> Area dove è prevista la localizzazione di nuovi insediamenti artigianali e industriali (destinazioni d'uso artigianali, industriali, commerciali e direzionali, se complementari e connesse a quella principale</p> <p><u>Vincoli</u> - Area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed ambientali ai sensi dell'art.142 comma 1 lett. f) del D.Lgs 42/2004 (ex 431/85 lett. f) . - Ambito territoriale di applicazione L.R.T. 65/75 Parco della Maremma (area contigua del Parco).</p>	<p>2.1 <u>PRESSIONE SULLE RISORSE ESSENZIALI_ art 13 Disciplina</u></p> <p>2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche</p> <p>2.1.2 Aria – Emissioni acustiche</p> <p>2.1.3 Aria – Emissioni Elettromagnetiche</p> <p>2.1.4 Acqua</p> <p>2.1.5 Suolo – Soprasuolo</p> <p>2.1.6 Suolo – Idrogeologia</p> <p>2.1.7 Suolo – Idraulica</p> <p>2.1.8 Flora</p> <p>2.1.9 Fauna</p> <p>2.1.10 Sistema insediativo</p> <p>2.1.11 Paesaggio</p> <p>2.1.12 Sistemi Infrastrutturali</p> <p>2.1.13 Sistemi tecnologici</p>	<p>BASSA</p>	<p>La previsione costituisce l'espansione dell'insediamento artigianale esistente di Fonteblanda, ma sul lato sinistro della strada provinciale per Montiano, anziché sul lato destro che costituirebbe la naturale espansione del nucleo, come indicato anche in Disciplina (art. 17 Utoe1). Inoltre la previsione non dà parametri dimensionali.</p>	<p>NON COMPATIBILE</p> <p>Sarà il Regolamento Urbanistico a disciplinare la localizzazione più adeguata per il completamento e la crescita della zona artigianale e industriale esistente, anche per allocazione di servizi e cantieristica al porto, per una Superficie Coperta fino a mq 10.000, in linea con quanto espresso dalla disciplina del P.S., relativamente ad una localizzazione sulla porzione territoriale a destra della strada provinciale verso Montiano</p> <div data-bbox="1675 582 2107 1040" data-label="Image"> </div>
	<p>2.2 <u>PRESSIONE SULLE INVARIANTI STRUTTURALI_ art. 12 Disciplina</u></p>			
	<p>2.2.1 qualità dell'aria</p> <p>2.2.2 qualità acque superficiali e sotterranee</p> <p>2.2.3 quantità risorsa idrica</p> <p>2.2.4 Aree sensibili soggette a rischio idraulico e di frana</p> <p>2.2.5 Elementi identitari del paesaggio</p> <p>2.2.6 Aree boschive e forestali</p> <p>2.2.7 Aree di Reperimento (A.R. da P.T.C.P.)</p> <p>2.2.8 Aree di interesse naturalistico (Riserve_SIR..)</p> <p>2.3 <u>DISCIPLINA STRUTTURALE</u> INDIRIZZI DEI GESTIONE E SALVAGUARDIA 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. 25 – salvaguardie Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dall'adozione 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.</p>	<p>BASSA</p> <p>BASSA</p> <p>BASSA</p> <p>BASSA</p> <p>BASSA</p> <p>BASSA</p> <p>BASSA</p> <p>BASSA</p> <p>BASSA</p>		

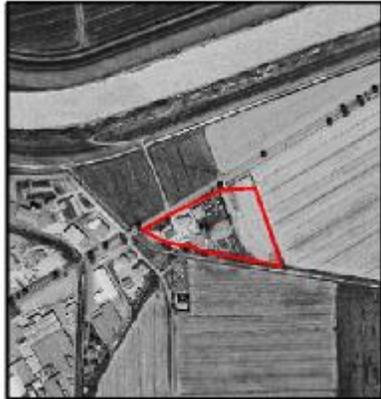
UTOE 2

1. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	2. INDICATORI DI COMPATIBILITA'		3 NOTE	4. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'
<p>FASCIA OSA_ALBEGNA</p> <p><u>Sigla PRG 1995/1999:</u> ZPV (da variante al PRG per la fascia Osa_albegna Del.C.C. n. 8/88)</p> <p><u>Tavola individuazione intervento:</u> 16</p> <p><u>Località:</u> fascia Osa_Albegna</p> <p><u>Foglio CTR:</u> 342030/342070</p> <p><u>Superficie Territoriale:</u> mq 3.115.000</p> <p><u>Tipologia dell'intervento:</u> Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica. Qualora entro il termine fissato dal PRG il piano non sia partito, è possibile procedere con una lottizzazione convenzionata da parte dei privati</p> <p><u>Descrizione:</u> Zona di parco fluviale comprendente la vasta area alluvionale situata tra la SS Aurelia e la linea ferroviaria, oltre ad aree marginali parzialmente confinate a destra del fiume Osa e l'area storica di Campo Regio. La zona costituisce l'elemento territoriale di unione e continuità delle due realtà fluviali dell'Osa e dell'Albegna ed è destinata esclusivamente a Parco. Attuazione prevista tramite la definizione di strumenti urbanistici attuativi contenenti: - gli elementi paesaggistici da sottoporre a tutela in quanto emergenze ambientali - le attrezzature culturali ricreative e sportive idonee per consentire una corretta fruizione del parco per una volumetria max di 1.000 mc - un progetto di intervento relativo alla difesa dell'assetto idraulico della zona - un progetto di intervento relativo alla tutela e all'arricchimento del patrimonio arboreo.</p> <p><u>Vincoli</u> - Area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell'art.134 (ex 1497/39) e art.142 (ex 431/85 lett. m) comma 1 lett. m) del D.Lgs 42/2004. - Aree PIME: Pericolosità Idraulica Molto Elevata (Del.C.R.12/2005) - Ambiti idraulici "B" (ex salvaguardie del PIT_D.C.R. 12/00)</p>	<p>2.1 PRESSIONE SULLE RISORSE ESSENZIALI_ art 13 Disciplina</p> <p>2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche 2.1.2 Aria - Emissioni acustiche 2.1.3 Aria - Emissioni Elettromagnetiche 2.1.4 Acqua 2.1.5 Suolo - Soprasuolo 2.1.6 Suolo - Idrogeologia 2.1.7 Suolo - Idraulica 2.1.8 Flora 2.1.9 Fauna 2.1.10 Sistema insediativo 2.1.11 Paesaggio 2.1.12 Sistemi Infrastrutturali 2.1.13 Sistemi tecnologici</p>	<p>BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA ALTA BASSA BASSA BASSA MEDIA BASSA BASSA</p>	<p>La previsione consente la realizzazione di un parco attrezzato per attività ricreative in posizione strategica tra la ferrovia e l'Aurelia nella fascia retrostante quella dei campeggi, recentemente adeguati ai sensi della specifica variante al PRG. Il P.S. prende atto inoltre della trasformazione dell'attuale Aurelia in "strada Parco" in seguito all'eventuale realizzazione del "Corridoio Tirrenico".</p>	<p>COMPATIBILE A CONDIZIONE CHE vengano stabilite tramite il R.U. adeguate modalità attuative che prevedano esclusivamente strutture leggere ed amovibili, di minimo impatto visivo, che costituiscano, anche mediante eventuali alberature, una riqualificazione ed un perfetto inserimento del parco nel contesto anche per coloro che percorrono l'Aurelia. La realizzazione degli interventi di messa in sicurezza è condizione per lo sviluppo delle attività ammesse dal presente Piano nelle aree soggette a rischio idraulico.</p> 
	<p>2.2 PRESSIONE SULLE INVARIANTI STRUTTURALI_ art. 12 Disciplina</p> <p>2.2.1 qualità dell'aria 2.2.2 qualità acque superficiali e sotterranee 2.2.3 quantità risorsa idrica 2.2.4 Aree sensibili soggette a rischio idraulico e di frana 2.2.5 Elementi identitari del paesaggio 2.2.6 Aree boschive e forestali 2.2.7 Aree di Reperimento (A.R. da P.T.C.P.) 2.2.8 Aree di interesse naturalistico (Riserve_SIR..)</p>	<p>BASSA BASSA BASSA ALTA MEDIA BASSA BASSA BASSA</p>		
	<p>2.3 DISCIPLINA STRUTTURALE INDIRIZZI DEI GESTIONE E SALVAGUARDIA</p> <p>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.</p> <p>Art. 25 - salvaguardie Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dall'adozione 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.</p> <p>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.</p>			

UTOE 3

1. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	2. INDICATORI DI COMPATIBILITA'		3 NOTE	4. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'
<p>ALBINIA</p> <p><u>Sigla PRG 1995/1999:</u> R6</p> <p><u>Tavola individuazione intervento:</u> 29</p> <p><u>Località:</u> Albinia</p> <p><u>Foglio CTR:</u> 342070/342110</p> <p><u>Superficie lotto:</u> mq 16.070</p> <p><u>Tipologia dell'intervento:</u> Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata</p> <p><u>Descrizione:</u> Area interna al centro abitato di Albinia, sede dell'ex Consorzio Agrario, dove emerge la vecchia struttura del Silos, elemento significativo per la riconoscibilità di Albinia nella vasta pianura circostante. Il Piano attuativo prevede destinazioni residenziali, commerciali, terziarie; nel Silos ammette interventi di ristrutturazione edilizia D3 con una quota di residenziale di non oltre 4000 mc. L'intervento dovrà essere compatibile con le sue caratteristiche architettoniche e strutturali, per gli altri edifici è ammessa la ristrutturazione urbanistica E1</p> <p><u>Vincoli</u> fascia di rispetto ferroviaria</p>	<p>2.1 PRESSIONE SULLE RISORSE ESSENZIALI_ art 13 Disciplina</p> <p>2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche 2.1.2 Aria - Emissioni acustiche 2.1.3 Aria - Emissioni Elettromagnetiche 2.1.4 Acqua 2.1.5 Suolo - Soprasuolo 2.1.6 Suolo - Idrogeologia 2.1.7 Suolo - Idraulica 2.1.8 Flora 2.1.9 Fauna 2.1.10 Sistema insediativo 2.1.11 Paesaggio 2.1.12 Sistemi Infrastrutturali 2.1.13 Sistemi tecnologici</p>	<p>BASSA BASSA BASSA</p>	<p>La previsione costituisce un'azione di recupero e riqualificazione di un contenitore strategico ai margini dell'abitato di Albinia, in adiacenza con la ferrovia e la relativa fascia di rispetto. Il recupero coinvolge la sede dell'ex Consorzio Agrario, dove emerge la vecchia struttura del Silos, elemento significativo per la riconoscibilità di Albinia nella vasta pianura circostante. Le volumetrie esistenti corrispondono a circa <u>mc 16.102,21</u>, così suddivise: - <i>magazzini mc 1.380</i> - <i>silos mc 11.520,40</i> - <i>misto resid/magazzini mc 1.698,61</i> - <i>tettoia chiusa 1.470,75</i></p>	<p>COMPATIBILE A CONDIZIONE CHE</p> <p>vengano stabilite tramite il R.U. adeguate modalità attuative che prevedano specifiche indicazioni edilizio-architettoniche per un adeguamento riutilizzo del contenitore dismesso, oltre a limiti dimensionali relativa, ente alle tipologie e modalità di utilizzo. L'intervento, sebbene costituisca un recupero dell'esistente, rappresenta un incremento di carico urbanistico e pertanto un indicatore di pressione relativamente alla risorsa sistema insediativo, da valutare complessivamente in relazione alle trasformazioni che verranno normate dal Regolamento Urbanistico.</p> 
<p>2.2 PRESSIONE SULLE INVARIANTI STRUTTURALI art. 12 Disciplina</p> <p>2.2.1 qualità dell'aria 2.2.2 qualità acque superficiali e sotterranee 2.2.3 quantità risorsa idrica 2.2.4 Aree sensibili soggette a rischio idraulico e di frana 2.2.5 Elementi identitari del paesaggio 2.2.6 Aree boschive e forestali 2.2.7 Aree di Reperimento (A.R. da P.T.C.P.) 2.2.8 Aree di interesse naturalistico (Riserve_SIR..)</p> <p>2.3 DISCIPLINA STRUTTURALE INDIRIZZI DEI GESTIONE E SALVAGUARDIA 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. 25 - salvaguardie Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dall'adozione 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.</p>	<p>BASSA BASSA MEDIA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA</p>			

UTOE 3

1. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	2. INDICATORI DI COMPATIBILITA'		3 NOTE	4. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'
<p>ALBINIA</p> <p><u>Sigla PRG 1995/1999:</u> D8.1</p> <p><u>Tavola individuazione intervento:</u> 29</p> <p><u>Località:</u> Albinia</p> <p><u>Foglio CTR:</u> 342070/342110</p> <p><u>Superficie lotto:</u> mq 17.868</p> <p><u>Volumetrie nuovo impianto</u> mc 3000</p> <p><u>Tipologia dell'intervento:</u> Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata</p> <p><u>Descrizione:</u> La zona comprende un complesso di edifici agricoli già utilizzati per attività turistico ricettive e di ristoro. Il Piano Attuativo prevede destinazioni alberghiera, turistico-ricettiva, attrezzatura destinata all'ospitalità e assistenza di anziani disabili, altre attività, se complementari e connesse a quella principale (ristorante, piscina, campo da tennis, maneggio). Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia D1 e nuovo impianto di mc 3.000 per l'edificio destinato agli anziani disabili.</p> <p>Il Piano richiede la cessione di aree pubbliche nella misura dell'80% della SUL (esistente e di nuova costruzione), da destinarsi a parcheggi pubblici (alberati e sistemati in terra battuta o pavimentati con grigliati idonei alla formazione di manto erboso).</p> <p>Tutti gli interventi dovranno contribuire a migliorare la funzionalità e l'immagine della struttura edilizia originaria, valorizzandone il carattere di fattoria, e delle sue pertinenze. Le aree libere da insediamenti dovranno essere adeguatamente sistemate a verde, anche al fine di ospitare le attrezzature complementari, e dotate di parcheggi alberati. L'edificio destinato ad ospitare gli anziani disabili sarà realizzato, preferibilmente su un solo piano, sul lato ovest dell'area, in modo da renderlo autonomo rispetto al contesto e dovrà assumere forme relativamente semplici, tipiche degli abitati rurali.</p> <p><u>Vincoli</u> - Aree PIME: Pericolosità Idraulica Molto Elevata (Del.C.R.12/2005) - Ambiti idraulici "B" (ex salvaguardie del PIT_D.C.R. 12/00) - Area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell'art.142 comma 1 lett. b) del D.Lgs 42/2004. (ex 431/85 lett.b). - Fascia di rispetto stradale</p>	<p>2.1 PRESSIONE SULLE RISORSE ESSENZIALI_ art 13 Disciplina</p> <p>2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche 2.1.2 Aria – Emissioni acustiche 2.1.3 Aria – Emissioni Elettromagnetiche 2.1.4 Acqua 2.1.5 Suolo – Soprasuolo 2.1.6 Suolo – Idrogeologia 2.1.7 Suolo – Idraulica 2.1.8 Flora 2.1.9 Fauna 2.1.10 Sistema insediativo 2.1.11 Paesaggio 2.1.12 Sistemi Infrastrutturali 2.1.13 Sistemi tecnologici</p>	<p>BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA ALTA BASSA BASSA BASSA BASSA</p>	<p>La previsione costituisce un'azione di riqualificazione e completamento di un'area in cui sono già presenti fabbricati, visto che la norma prevede dettagliate indicazioni edilizio-architettoniche per la ristrutturazione dell'esistente e per la realizzazione di nuovo impianto destinato a residenza per anziani. Ampi pertanto gli spazi a verde e a parcheggio.</p> <p>L'intervento si colloca in area adiacente alle zone artigianali di Albinia, in prossimità della S.R. 74 e non distante dalla riva sinistra del fiume Albegna.</p> <p>Prioritaria la messa in sicurezza idraulica dell'area vista l'area PIME insistente sulla zona.</p> <p>Su tutta l'area sono comunque in fase di studio interventi di messa in sicurezza da parte dell'Amministrazione Comunale, con il supporto di finanziamenti previsti nel PAI.</p>	<p>COMPATIBILE : il piano Attuativo è fatto salvo dal Piano Strutturale, pertanto non è necessario attendere il regolamento Urbanistico. L'intervento è comunque CONDIZIONATO: la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza è condizione indispensabile per la realizzazione delle attività ammesse, vista l'area a Pericolosità Idraulica Molto Elevata.</p> 
	<p>2.2 PRESSIONE SULLE INVARIANTI STRUTTURALI_ art. 12 Disciplina</p>			
	<p>2.2.1 qualità dell'aria 2.2.2 qualità acque superficiali e sotterranee 2.2.3 quantità risorsa idrica 2.2.4 Aree sensibili soggette a rischio idraulico e di frana 2.2.5 Elementi identitari del paesaggio 2.2.6 Aree boschive e forestali 2.2.7 Aree di Reperimento (A.R. da P.T.C.P.) 2.2.8 Aree di interesse naturalistico (Riserve_SIR..)</p> <p>2.3 DISCIPLINA STRUTTURALE INDIRIZZI DELLA GESTIONE E SALVAGUARDIA</p> <p>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.</p> <p>Art. 25 – salvaguardie Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dall'adozione 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.</p> <p>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.</p>	<p>BASSA BASSA MEDIO/BASSA ALTA BASSA BASSA BASSA BASSA</p>		

UTOE 4

1. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	2. INDICATORI DI COMPATIBILITA'		3 NOTE	4. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'
<p>ALBINIA</p> <p>Sigla PRG 1995/1999: Comparto 2 – Il Piano</p> <p>Tavola individuazione intervento: 37</p> <p>Località: Giannella</p> <p>Foglio CTR: 342110/342150</p> <p>Superficie territoriale: mq 159.520</p> <p>Tipologia dell'intervento: Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica</p> <p><u>Descrizione:</u> La zona comprende ampie aree localizzate tra la strada provinciale 36 Giannella e la Laguna di Ponente, di grande interesse ambientale e urbanistico, oggi impropriamente utilizzate. Questo insediamento, sorto direttamente all'interno della fascia litoranea, ha strappato diverse porzioni di territorio alla pineta. Si tratta di edilizia residenziale, prevalentemente turistica, in parte disorganica e degradata, dalla tipologia quanto mai variegata, generalmente da riqualificare. L'insediamento, costituito da residenze improprie, completamente nascoste nel verde, presenta caratteri discontinui ed eterogenei. Elemento unificante è senz'altro il rapporto con la Provinciale, con tutti i problemi derivanti dall'intenso traffico estivo. Gli edifici non hanno affaccio diretto sulla strada, essendo concentrati al termine di penetrazioni a "cul de sac" nella fascia litoranea. L'uso prevalentemente turistico dell'edificato comporta una gravosa assenza di servizi, anche se la prevalente monofunzionalità viene stemperata dalla presenza di attrezzature per il ristoro ed il tempo libero a prevalente apertura stagionale. La volontà dell'amministrazione comunale di perseguire tramite il PRG la massima rinaturalizzazione dell'area ed il suo recupero ambientale ha indotto gran parte dei proprietari ad effettuare interventi abusivi, in seguito sanati ai sensi della L.47/85, contribuendo ad aumentare il degrado urbanistico ed ambientale della zona.</p> <p>Il Piano Attuativo prevede la destinazione a "Parco naturale" mediante interventi atti al recupero ambientale e alla rinaturalizzazione dell'area attraverso la demolizione dei volumi abusivi, interventi di ristrutturazione urbanistica dei manufatti precari o di minor valore da ricollocare previa verifica della sostenibilità ambientale e secondo il criterio di massima concentrazione insediativa al fine di ridurre l'impegno di suolo ottimizzando la realizzazione di opere di tutela ambientale (smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi, approvvigionamento idrico)</p> <p><u>Vincoli</u> - Ambito territoriale della Riserva Naturale della laguna di Orbetello (area contigua) - Area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell' art.134 (ex 1497/39) e art.142 comma 1 lett. f) (ex 431/85 lett.f) del D.Lgs 42/2004. -Area in adiacenza del SIR-SIC-ZPS "Laguna di Orbetello"</p>	<p>2.1 PRESSIONE SULLE RISORSE ESSENZIALI_ art.13 Disciplina</p> <p>2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche 2.1.2 Aria – Emissioni acustiche 2.1.3 Aria – Emissioni Elettromagnetiche 2.1.4 Acqua 2.1.5 Suolo – Soprasuolo 2.1.6 Suolo – Idrogeologia 2.1.7 Suolo – Idraulica 2.1.8 Flora 2.1.9 Fauna 2.1.10 Sistema insediativo 2.1.11 Paesaggio 2.1.12 Sistemi Infrastrutturali 2.1.13 Sistemi tecnologici</p>	<p>BASSA BASSA BASSA MEDIA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA MEDIA MEDIA BASSA</p>	<p>La previsione costituisce sicuramente un'azione di riqualificazione e dell'area, visti gli obiettivi prevalentemente rivolti alla rinaturalizzazione e alla tutela ambientale della zona, all'accorpamento dei fabbricati esistenti e all'eliminazione di quelli abusivi.</p>	<p>COMPATIBILE A CONDIZIONE CHE: vengano stabilite tramite il R.U. adeguate modalità attuative che prevedano specifiche indicazioni edilizio-architettoniche per un corretto inserimento dei fabbricati nel contesto di particolare pregio, oltre a norme di tutela ambientale nei confronti della duna ed in particolare modo nei confronti dell'adiacente SIR Laguna di Orbetello. Il RU dovrà dettare specifiche indicazioni relativamente all'adeguamento delle urbanizzazioni.</p> 
	<p>2.2 PRESSIONE SULLE INVARIANTI STRUTTURALI_ art.12 Disciplina</p> <p>2.2.1 qualità dell'aria 2.2.2 qualità acque superficiali e sotterranee 2.2.3 quantità risorsa idrica 2.2.4 Aree sensibili soggette a rischio idraulico e di frana 2.2.5 Elementi identitari del paesaggio 2.2.6 Aree boschive e forestali 2.2.7 Aree di Reperimento (A.R. da P.T.C.P.) 2.2.8 Aree di interesse naturalistico (Riserve_SIR..)</p> <p>2.3 DISCIPLINA STRUTTURALE INDIRIZZI DEI GESTIONE E SALVAGUARDIA 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. 25 – salvaguardie Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dall'adozione 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.</p>	<p>BASSA BASSA MEDIA BASSA MEDIA BASSA BASSA BASSA MEDIA</p>		

UTOE 4

1. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	2. INDICATORI DI COMPATIBILITA'		3 NOTE	4. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'
<p>ALBINIA</p> <p><u>Sigla PRG 1995/1999:</u> Comparto 1 – le Saline</p> <p><u>Tavola individuazione intervento:</u> 31/32</p> <p><u>Località:</u> Giannella</p> <p><u>Foglio CTR:</u> 342110</p> <p><u>Superficie territoriale:</u> mq 216.000</p> <p><u>Tipologia dell'intervento:</u> Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica</p> <p><u>Descrizione:</u> la zona comprende un'ampia zona caratterizzata dalla presenza di edilizia residenziale, prevalentemente turistica, in parte disorganica e degradata, ubicata lungo la strada della Giannella. L'insediamento, sorto direttamente all'interno della fascia litoranea, ha strappato diverse porzioni di territorio alla pineta. I manufatti, costituiti da residenze improprie completamente nascoste nel verde, non hanno affaccio diretto sulla strada e, pur introducendo rilevanti soluzioni di continuità nell'ecosistema, non costituiscono ancora da un punto di vista paesistico una violazione intollerabile dell'ambiente naturale.</p> <p>La volontà dell'amministrazione comunale di perseguire tramite il PRG la massima rinaturalizzazione dell'area ed il suo recupero ambientale ha indotto gran parte dei proprietari ad effettuare interventi abusivi, in seguito sanati ai sensi della L.47/85, contribuendo ad aumentare il degrado urbanistico ed ambientale della zona.</p> <p>Il Piano Attuativo prevede la destinazione a "Parco naturale" mediante interventi atti al recupero ambientale e alla rinaturalizzazione dell'area attraverso la demolizione dei volumi abusivi, interventi di ristrutturazione urbanistica dei manufatti precari o di minor valore da ricollocare previa verifica della sostenibilità ambientale e secondo il criterio di massima concentrazione insediativa al fine di ridurre l'impegno di suolo ottimizzando la realizzazione di opere di tutela ambientale (smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi, approvvigionamento idrico)</p> <p><u>Vincoli</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vincolo Idrogeologico e forestale ai sensi del R.D. 3267/23. - Area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell' art.134 (ex 1497/39) e art.142 comma 1 lett. i), a) e f) (ex 431/85 lett.i), a) e f) del D.Lgs 42/2004. - Area parzialmente boscata - Zona umida D.M. 09.05.77 protetta ai sensi della Convenzione di Ramsar - Area in adiacenza del SIR-SIC-ZPS "Laguna di Orbetello" 	<p>2.1 <u>PRESSIONE SULLE RISORSE ESSENZIALI_</u> art.13 Disciplina</p> <p>2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche 2.1.2 Aria – Emissioni acustiche 2.1.3 Aria – Emissioni Elettromagnetiche 2.1.4 Acqua 2.1.5 Suolo – Soprasuolo 2.1.6 Suolo – Idrogeologia 2.1.7 Suolo – Idraulica 2.1.8 Flora 2.1.9 Fauna 2.1.10 Sistema insediativo 2.1.11 Paesaggio 2.1.12 Sistemi Infrastrutturali 2.1.13 Sistemi tecnologici</p>	<p>BASSA BASSA BASSA MEDIA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA MEDIA MEDIA BASSA</p>	<p>La previsione costituisce sicuramente un'azione di riqualificazione e dell'area, visti gli obiettivi prevalentemente rivolti alla rinaturalizzazione e alla tutela ambientale della zona, all'accorpamento dei fabbricati esistenti e all'eliminazione di quelli abusivi. Presenza di aree boscate da tutelare</p>	<p>COMPATIBILE A CONDIZIONE CHE: vengano stabilite tramite il R.U. adeguate modalità attuative che prevedano specifiche indicazioni edilizio-architettoniche per un corretto inserimento dei fabbricati nel contesto di particolare pregio, oltre a norme di tutela ambientale nei confronti della duna, delle aree pinetate e nei confronti dell'adiacente SIR Laguna di Orbetello.</p> <p>Il RU dovrà dettare specifiche indicazioni relativamente all'adeguamento delle urbanizzazioni.</p> 
	<p>2.2 <u>PRESSIONE SULLE INVARIANTI STRUTTURALI_</u> art. 12 Disciplina</p> <p>2.2.1 qualità dell'aria 2.2.2 qualità acque superficiali e sotterranee 2.2.3 quantità risorsa idrica 2.2.4 Aree sensibili soggette a rischio idraulico e di frana 2.2.5 Elementi identitari del paesaggio 2.2.6 Aree boschive e forestali 2.2.7 Aree di Reperimento (A.R. da P.T.C.P.) 2.2.8 Aree di interesse naturalistico (Riserve_SIR..)</p> <p>2.3 <u>DISCIPLINA STRUTTURALE</u> INDIRIZZI DEI GESTIONE E SALVAGUARDIA</p> <p>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.</p> <p>Art. 25 – salvaguardie Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dall'adozione 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.</p> <p>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.</p>	<p>BASSA BASSA MEDIA BASSA MEDIA MEDIO/ALTA BASSA MEDIA</p>		

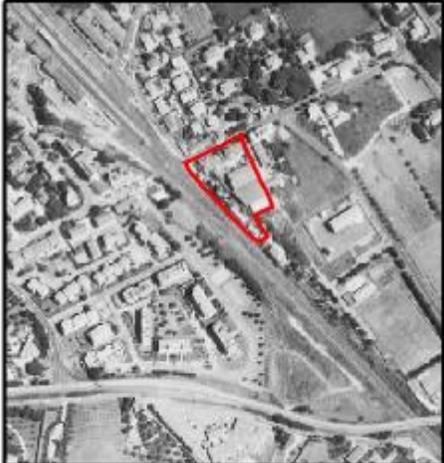
UTOE 4

1. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	2. INDICATORI DI COMPATIBILITA'		3 NOTE	4. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'
<p>ALBINIA</p> <p>Sigla PRG 1995/1999: Comparto 6 – zona B2.10_Giannella</p> <p>Tavola individuazione intervento: 37</p> <p>Località: Giannella_ S.Liberata</p> <p>Foglio CTR: 342140/342150</p> <p>Superficie territoriale: mq 42.305</p> <p>Tipologia dell'intervento: Piano di Comparto di iniziativa pubblica</p> <p><u>Descrizione:</u> Tessuto edilizio disomogeneo e di carattere precario, in contrasto con il valore paesistico e ambientale dei luoghi. Il Piano di Comparto prevede interventi di ristrutturazione urbanistica "E1" esclusivamente nel caso in cui si provveda alla nuova urbanizzazione, liberando il litorale dagli edifici esistenti e ubicando i nuovi volumi lungo la strada provinciale della Giannella. Le destinazioni d'uso ammesse sono prevalentemente residenziali. Il Piano di Comparto prevede inoltre spazi pubblici aperti (sistemati a parco o giardino).</p> <p><u>Vincoli</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vincolo Idrogeologico e forestale ai sensi del R.D. 3267/23. - Area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell' art.134 (ex 1497/39) e art.142 comma 1 lett. a) (ex 431/85 lett.a) del D.Lgs 42/2004. - Area parzialmente boscata 	<p>2.1 PRESSIONE SULLE RISORSE ESSENZIALI_ art 13 Disciplina</p> <p>2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche 2.1.2 Aria – Emissioni acustiche 2.1.3 Aria – Emissioni Elettromagnetiche 2.1.4 Acqua 2.1.5 Suolo – Soprasuolo 2.1.6 Suolo – Idrogeologia 2.1.7 Suolo – Idraulica 2.1.8 Flora 2.1.9 Fauna 2.1.10 Sistema insediativo 2.1.11 Paesaggio 2.1.12 Sistemi Infrastrutturali 2.1.13 Sistemi tecnologici</p>	<p>BASSA BASSA BASSA MEDIA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA MEDIA MEDIA BASSA</p>	<p>La previsione costituisce una riqualificazione dell'area, visti gli obiettivi prevalentemente rivolti a liberare il litorale degli edifici accorpandoli lungo la Strada di Giannella e a dotare l'area di urbanizzazioni. Presenza di aree boscate da tutelare</p>	<p>COMPATIBILE A CONDIZIONE CHE: vengano stabilite tramite il R.U. adeguate modalità attuative che prevedano specifiche indicazioni edilizio-architettoniche per un corretto inserimento dei fabbricati nel contesto, oltre a norme di tutela ambientale nei confronti della duna e nei confronti delle zone pinetate. Il RU dovrà dettare specifiche indicazioni relativamente all'adeguamento delle urbanizzazioni.</p> 
	<p>2.2 PRESSIONE SULLE INVARIANTI STRUTTURALI_ art. 12 Disciplina</p> <p>2.2.1 qualità dell'aria 2.2.2 qualità acque superficiali e sotterranee 2.2.3 quantità risorsa idrica 2.2.4 Aree sensibili soggette a rischio idraulico e di frana 2.2.5 Elementi identitari del paesaggio 2.2.6 Aree boschive e forestali 2.2.7 Aree di Reperimento (A.R. da P.T.C.P.) 2.2.8 Aree di interesse naturalistico (Riserve_SIR..)</p>	<p>BASSA BASSA MEDIA BASSA BASSA MEDIO/ALTA BASSA BASSA</p>		
	<p>2.3 DISCIPLINA STRUTTURALE INDIRIZZI DEI GESTIONE E SALVAGUARDIA 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. 25 – salvaguardie Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dall'adozione 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.</p>			

UTOE 5

1. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	2. INDICATORI DI COMPATIBILITA'		3 NOTE	4. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'
<p>LOC. TOPAIE</p> <p><u>Sigla PRG 1995/1999:</u> D4</p> <p><u>Tavola individuazione intervento:</u> 18</p> <p><u>Località:</u> Topaie</p> <p><u>Foglio CTR:</u> 342110</p> <p><u>Superficie del lotto:</u> mq 76.400 circa</p> <p><u>Tipologia dell'intervento:</u> Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa privata</p> <p><u>Descrizione:</u> Area dove è prevista la localizzazione di nuovi insediamenti artigianali e industriali. Le destinazioni d'uso ammesse sono: artigianali, industriali, commerciali e direzionali, se complementari e connesse a quella principale. Per le particolari caratteristiche degli interventi previsti (altezza dei fabbricati, lunghezza dei fronti, materiali impiegati), il Piano Urbanistico attuativo dovrà essere accompagnato da un'accurata valutazione d'impatto ambientale delle opere di urbanizzazione, delle architetture e degli arredi.</p> <p><u>Vincoli</u> - fascia di rispetto stradale - Area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell'art.134 (ex 1497/39) del D.Lgs 42/2004. - Aree PIME: Pericolosità Idraulica Molto Elevata (Del.C.R.12/2005)</p>	<p>2.1 PRESSIONE SULLE RISORSE ESSENZIALI art.13 Disciplina</p> <p>2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche 2.1.2 Aria - Emissioni acustiche 2.1.3 Aria - Emissioni Elettromagnetiche 2.1.4 Acqua 2.1.5 Suolo - Soprasuolo 2.1.6 Suolo - Idrogeologia 2.1.7 Suolo - Idraulica 2.1.8 Flora 2.1.9 Fauna 2.1.10 Sistema insediativo 2.1.11 Paesaggio 2.1.12 Sistemi Infrastrutturali 2.1.13 Sistemi tecnologici</p>	<p>BASSA BASSA BASSA MEDIA BASSA BASSA MEDIA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA</p>	<p>La previsione costituisce un'espansione della zona artigianale delle Topaie, priva comunque di parametri dimensionali a cui fare riferimento. Il P.S. non fa riferimento a un'ulteriore espansione della zona industriale artigianale delle Topaie.</p>	<p>NON COMPATIBILE</p> <p>Sarà il Regolamento Urbanistico a disciplinare la localizzazione per l'eventuale ulteriore completamento delle zone artigianali e industriali. Per l'UTOE 5, comunque, il P.S. non prevede ulteriore espansione oltre alla riqualificazione di Campolungo e alla conferma della variante urbanistica delle Topaie.</p> 
<p>2.2 PRESSIONE SULLE INVARIANTI STRUTTURALI art. 12 Disciplina</p> <p>2.2.1 qualità dell'aria 2.2.2 qualità acque superficiali e sotterranee 2.2.3 quantità risorsa idrica 2.2.4 Aree sensibili soggette a rischio idraulico e di frana 2.2.5 Elementi identitari del paesaggio 2.2.6 Aree boschive e forestali 2.2.7 Aree di Reperimento (A.R. da P.T.C.P.) 2.2.8 Aree di interesse naturalistico (Riserve_SIR..)</p> <p>2.3 DISCIPLINA STRUTTURALE INDIRIZZI DEI GESTIONE E SALVAGUARDIA</p> <p>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.</p> <p>Art. 25 - salvaguardie Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dall'adozione 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.</p> <p>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.</p>	<p>BASSA BASSA MEDIA MEDIA BASSA BASSA BASSA BASSA</p>			

UTOE 5

1. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	2. INDICATORI DI COMPATIBILITA'		3 NOTE	4. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'
<p>ORBETELLO SCALO</p> <p><u>Sigla PRG 1995/1999:</u> R3</p> <p><u>Tavola individuazione intervento:</u> 41</p> <p><u>Località:</u> Orbetello Scalo</p> <p><u>Foglio CTR:</u> 342150/342120</p> <p><u>Volumetrie esistenti:</u> mc circa 13.750 struttura ex Conservificio + vari manufatti sparsi ai margini del lotto</p> <p><u>Tipologia dell'intervento:</u> Piano di Recupero</p> <p><u>Descrizione:</u> L'area comprende le strutture dell'Ex conservificio a Orbetello Scalo, oltre a vari fabbricati ai margini del lotto. L'edificio risulta in contrasto con le caratteristiche del sito, sia per la tipologia che per il mancato allineamento con gli edifici contigui. Il Piano di recupero ammette destinazioni d'uso residenziali, commerciali, artigianali di servizio e terziarie, mediante interventi di ristrutturazione urbanistica E2 che ne riducono fortemente il volume (volumetria massima di 2500 mc e H max di 9.5 mt.). Il P.d.R. deve curare la sistemazione esterna e viaria in rapporto ai due edifici ubicati lungo la strada di accesso all'edificio da ricostruire</p> <p><u>Vincoli</u> - fascia di rispetto ferroviaria - Area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell' art.134 (ex 1497/39) del D.Lgs 42/2004.</p>	<p>2.1 PRESSIONE SULLE RISORSE ESSENZIALI_ art 13 Disciplina</p> <p>2.3.1 Aria - Emissioni atmosferiche 2.3.2 Aria – Emissioni acustiche 2.3.3 Aria – Emissioni Elettromagnetiche 2.3.4 Acqua 2.3.5 Suolo – Soprasuolo 2.3.6 Suolo – Idrogeologia 2.3.7 Suolo – Idraulica 2.3.8 Flora 2.3.9 Fauna 2.3.10 Sistema insediativo 2.3.11 Paesaggio 2.3.12 Sistemi Infrastrutturali 2.3.13 Sistemi tecnologici</p>	<p>BASSA BASSA BASSA MEDIA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA</p>	<p>La previsione costituisce una riqualificazione dell'area ubicata in posizione adiacente alla ferrovia e comunque all'interno dell'edificato, in un contesto urbanizzato. Si tratta comunque di un intervento di recupero di un contenitore strategico, ricadente in un ambito ben più vasto da riqualificare nel suo complesso. La zona è libera da vincoli particolari.</p>	<p>COMPATIBILE A CONDIZIONE CHE: vengano stabilite tramite il R.U. adeguate modalità attuative che prevedano specifiche indicazioni relativamente alla riorganizzazione non solo dell'area delimitata sul vigente PRG come R3, ma dell'intera zona. Un'adeguata ricognizione sul patrimonio edilizio dovrà valutare la volumetria massima da ricostruire rispetto a quella complessiva esistente. La progettazione dovrà dare indicazioni edilizio-architettoniche per un corretto inserimento dei fabbricati nel contesto e valutare la sistemazione complessiva dell'area e la dotazione di standard e urbanizzazioni adeguate.</p>
	<p>2.4 PRESSIONE SULLE INVARIANTI STRUTTURALI_ art. 12 Disciplina</p> <p>2.4.1 qualità dell'aria 2.4.2 qualità acque superficiali e sotterranee 2.4.3 quantità risorsa idrica 2.4.4 Aree sensibili soggette a rischio idraulico e di frana 2.4.5 Elementi identitari del paesaggio 2.4.6 Aree boschive e forestali 2.4.7 Aree di Reperimento (A.R. da P.T.C.P.) 2.4.8 Aree di interesse naturalistico (Riserve_SIR..)</p>	<p>BASSA BASSA MEDIA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA</p>		
	<p>2.5 DISCIPLINA STRUTTURALE INDIRIZZI DEI GESTIONE E SALVAGUARDIA 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. 25 – salvaguardie Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dall'adozione 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.</p>			

UTOE 5

1. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	2. INDICATORI DI COMPATIBILITA'		3 NOTE	4. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'
<p>ORBETELLO SCALO</p> <p><u>Sigla PRG 1995/1999:</u> R5</p> <p><u>Tavola individuazione intervento:</u> 41</p> <p><u>Località:</u> Orbetello Scalo</p> <p><u>Foglio CTR:</u> 342150/342120</p> <p>Superficie del lotto: mq 1.842</p> <p><u>Incremento volumetrico rispetto all'esistente:</u> mc 650 a destinazione mista</p> <p><u>Tipologia dell'intervento:</u> Piano di Recupero</p> <p><u>Descrizione:</u> Il lotto in questione, situato in Loc. Il Poggiolo a Orbetello Scalo, è caratterizzato dalla presenza di un edificio in contrasto con le caratteristiche dell'ambiente e dell'edilizia circostanti. Il Piano di recupero consente destinazioni residenziali, commerciali, terziarie, quest'ultime nei limiti del 20% della volumetria complessiva, mediante interventi di ristrutturazione urbanistica E2 e con un incremento di volumetria rispetto all'esistente di 650 mc con H max di 9.5 mt. La ristrutturazione urbanistica non sarà limitata al recupero dei fabbricati esistenti e/o allo sfruttamento dei nuovi volumi concessi, ma dovrà interessare tutta l'area di intervento, curando il progetto e la realizzazione delle nuove opere di urbanizzazione ed in particolare le recinzioni prossime alla strada pubblica e le sistemazioni a verde delle aree libere da insediamenti.</p> <p><u>Vincoli</u> - Area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell' art.134 (ex 1497/39) del D.Lgs 42/2004.</p>	<p>2.1 PRESSIONE SULLE RISORSE ESSENZIALI_ art 13 Disciplina</p> <p>2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche</p> <p>2.1.2 Aria – Emissioni acustiche</p> <p>2.1.3 Aria – Emissioni Elettromagnetiche</p> <p>2.1.4 Acqua</p> <p>2.1.5 Suolo – Soprasuolo</p> <p>2.1.6 Suolo – Idrogeologia</p> <p>2.1.7 Suolo – Idraulica</p> <p>2.1.8 Flora</p> <p>2.1.9 Fauna</p> <p>2.1.10 Sistema insediativo</p> <p>2.1.11 Paesaggio</p> <p>2.1.12 Sistemi Infrastrutturali</p> <p>2.1.13 Sistemi tecnologici</p>	<p>BASSA</p> <p>BASSA</p> <p>BASSA</p> <p>MEDIA</p> <p>BASSA</p> <p>BASSA</p> <p>BASSA</p> <p>BASSA</p> <p>BASSA</p> <p>BASSA</p> <p>MEDIA</p> <p>BASSA</p> <p>MEDIA</p> <p>BASSA</p>	<p>La previsione costituisce il recupero e la riqualificazione del fabbricato, attualmente utilizzato a struttura di vendita, e dell'area ubicata in prossimità della viabilità, all'interno di un contesto urbanizzato. L'ammissibilità comunque di un riutilizzo del contenitore strategico con altre destinazioni e di un ampliamento volumetrico rende necessaria una valutazione dell'intervento che non esuli da quella relativa all'intorno e all'UTOE 5 in generale. La zona è libera da vincoli particolari.</p>	<p>COMPATIBILE A CONDIZIONE CHE</p> <p>Il Regolamento Urbanistico valuti l'eventuale riutilizzo del contenitore strategico, chiarendo le destinazioni effettivamente più consone al contesto e la necessità di un effettivo incremento volumetrico.</p> <p>La progettazione dovrà contenere indicazioni specifiche edilizio-architettoniche per l'eventuale ristrutturazione dell'area e del fabbricato e norme per l'adeguamento delle urbanizzazioni.</p> 
<p>2.2 PRESSIONE SULLE INVARIANTI STRUTTURALI_ art. 12 Disciplina</p> <p>2.2.1 qualità dell'aria</p> <p>2.2.2 qualità acque superficiali e sotterranee</p> <p>2.2.3 quantità risorsa idrica</p> <p>2.2.4 Aree sensibili soggette a rischio idraulico e di frana</p> <p>2.2.5 Elementi identitari del paesaggio</p> <p>2.2.6 Aree boschive e forestali</p> <p>2.2.7 Aree di Reperimento (A.R. da P.T.C.P.)</p> <p>2.2.8 Aree di interesse naturalistico (Riserve_SIR..)</p> <p>2.3 DISCIPLINA STRUTTURALE</p> <p>INDIRIZZI DEI GESTIONE E SALVAGUARDIA</p> <p>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.</p> <p>Art. 25 – salvaguardie Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dall'adozione 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.</p> <p>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.</p>	<p>BASSA</p> <p>BASSA</p> <p>MEDIA</p> <p>BASSA</p> <p>BASSA</p> <p>BASSA</p> <p>BASSA</p> <p>BASSA</p>			

UTOE 5

1. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	2. INDICATORI DI COMPATIBILITA'		3 NOTE	4. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'
<p>ORBETELLO NEGHELLI</p> <p><u>Sigla PRG 1995/1999:</u> R1</p> <p><u>Tavola individuazione intervento:</u> 39</p> <p><u>Località:</u> Orbetello Neghelli</p> <p><u>Foglio CTR:</u> 342150</p> <p><u>Superficie del lotto:</u> mq 4.455</p> <p><u>Incremento volumetrico rispetto all'esistente:</u> mc 3.000 residenziale + 1.500 commerciale/direzionale</p> <p><u>Tipologia dell'intervento:</u> Piano di Recupero</p> <p><u>Descrizione:</u> Il lotto, posto lungo il Canale Glacis a Neghelli è caratterizzato da un'espansione di tipo recente comprendente: tre fabbricati costituiti da un solo piano fuori terra, di valore nullo; un fabbricato recentemente ristrutturato costituito da due piani fuori terra; la palazzina ANAS recentemente ristrutturata. Il Piano di recupero consente le destinazioni residenziali, commerciali, direzionali; ammette interventi di ristrutturazione edilizia D1, e di Ristrutturazione Urbanistica E2, quest'ultima con un premio volumetrico oltre l'esistente di mc3000 a residenziale, e mc1500 commerciale e direzionale, con H max di 6.50 mt. L'intervento di ristrutturazione urbanistica di cui sopra è ammesso esclusivamente nel caso in cui sia realizzato un isolato unitario, con un fronte allineato con il Canale Glacis e l'altro con il bordo della Laguna.</p> <p><u>Vincoli</u> - Area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell'art.134 (ex 1497/39) del D.Lgs 42/2004. - Area in prossimità della Laguna di Ponente: SIR – p SIC 126 e ZPS “Laguna di Orbetello” di cui LRT 56/2000 - DPR 120/2000 – Direttiva 92/43/CEE.</p>	<p>2.1 <u>PRESSIONE SULLE RISORSE ESSENZIALI_</u> art 13 Disciplina</p> <p>2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche 2.1.2 Aria – Emissioni acustiche 2.1.3 Aria – Emissioni Elettromagnetiche 2.1.4 Acqua 2.1.5 Suolo – Soprasuolo 2.1.6 Suolo – Idrogeologia 2.1.7 Suolo – Idraulica 2.1.8 Flora 2.1.9 Fauna 2.1.10 Sistema insediativo 2.1.11 Paesaggio 2.1.12 Sistemi Infrastrutturali 2.1.13 Sistemi tecnologici</p>	<p>BASSA BASSA BASSA MEDIA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA MEDIA BASSA MEDIA BASSA</p>	<p>La previsione costituisce il recupero e la riqualificazione dell'area ubicata tra la viabilità principale, e la fascia infrastrutturale che si affaccia sulla Laguna di Ponente, all'interno di un contesto urbanizzato. L'ammissibilità comunque di un riutilizzo del contenitore strategico con altre destinazioni e di un consistente ampliamento volumetrico rende necessaria una valutazione dell'intervento che non esuli da quella relativa all'intorno e all'UTOE 5 in generale. La zona è libera da vincoli particolari.</p>	<p>COMPATIBILE A CONDIZIONE CHE Il Regolamento Urbanistico valuti l'eventuale riutilizzo dei contenitori strategici, chiarendo le destinazioni effettivamente più consone al contesto e la necessità di un effettivo incremento volumetrico. La progettazione dovrà contenere indicazioni specifiche edilizio-architettoniche per l'eventuale ristrutturazione dell'area e dei fabbricati ai fini di un corretto inserimento nel contesto ambientale, oltre a norme di tutela nei confronti del SIR.</p> 
<p>2.2 <u>PRESSIONE SULLE INVARIANTI STRUTTURALI_</u> art. 12 Disciplina</p> <p>2.2.1 qualità dell'aria 2.2.2 qualità acque superficiali e sotterranee 2.2.3 quantità risorsa idrica 2.2.4 Aree sensibili soggette a rischio idraulico e di frana 2.2.5 Elementi identitari del paesaggio 2.2.6 Aree boschive e forestali 2.2.7 Aree di Reperimento (A.R. da P.T.C.P.) 2.2.8 Aree di interesse naturalistico (Riserve_SIR..)</p> <p>2.3 <u>DISCIPLINA STRUTTURALE</u> INDIRIZZI DEI GESTIONE E SALVAGUARDIA 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. 25 – salvaguardie Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dall'adozione 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.</p>	<p>BASSA BASSA MEDIA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA MEDIO/BASSA</p>			

UTOE 5

1. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	2. INDICATORI DI COMPATIBILITA'		3 NOTE	4. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'
<p>ORBETELLO NEGHELLI</p> <p><u>Sigla PRG 1995/1999:</u> R2</p> <p><u>Tavola individuazione intervento:</u> 40</p> <p><u>Località:</u> Orbetello Neghelli</p> <p><u>Foglio CTR:</u> 342150</p> <p><u>Superficie del lotto:</u> mq 14.000</p> <p><u>Volumetria prevista tramite l'intervento:</u> mc 15.000</p> <p><u>Tipologia dell'intervento:</u> Piano di Recupero</p> <p><u>Descrizione:</u> la zona comprende l'area ubicata lungo la laguna di Ponente, oggi in avanzato stato di degrado, interessata dal cantiere comunale e dal depuratore. Il Piano di recupero prevede il trasferimento di tali funzioni in sede più appropriata, ammettendo tramite ristrutturazione urbanistica E2 un recupero della volumetria adeguato al particolare interesse ambientale dell'area. Il Piano Attuativo ammette la destinazione d'uso residenziale e, fino al limite massimo del 20% della volumetria complessiva prevista, anche sociali, culturali e di servizio, commerciali (se di dettaglio), terziarie, artigianali (se di piccola dimensione, non nocive o inquinanti). Tramite il P.d.R., la Volumetria massima ammissibile è di mc15.000 con H max di 6.50 mt.</p> <p><u>Vincoli</u> - Area in prossimità della Laguna di Ponente: SIR – p SIC 126 e ZPS “Laguna di Orbetello” di cui LRT 56/2000 - DPR 120/2000 – Direttiva 92/43/CEE. - Area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell' art.134 (ex 1497/39) del D.Lgs 42/2004.</p>	<p>2.1 <u>PRESSIONE SULLE RISORSE ESSENZIALI_</u> art 13 Disciplina</p> <p>2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche 2.1.2 Aria – Emissioni acustiche 2.1.3 Aria – Emissioni Elettromagnetiche 2.1.4 Acqua 2.1.5 Suolo – Soprasuolo 2.1.6 Suolo – Idrogeologia 2.1.7 Suolo – Idraulica 2.1.8 Flora 2.1.9 Fauna 2.1.10 Sistema insediativo 2.1.11 Paesaggio 2.1.12 Sistemi Infrastrutturali 2.1.13 Sistemi tecnologici</p>	<p>BASSA BASSA BASSA MEDIA BASSA BASSA MEDIA BASSA MEDIA BASSA MEDIA BASSA</p>	<p>La previsione costituisce il recupero e la riqualificazione dell'area attualmente in stato di degrado occupata dal cantiere comunale e dal depuratore ubicata in adiacenza della Strada degli Orti e pertanto della Laguna di Ponente. L'ammissibilità comunque di un riutilizzo del contenitore strategico con altre destinazioni rende necessaria una valutazione dell'intervento che non esuli da quella relativa all'intorno e all'UTOE 5 in generale.</p> <p>Ad oggi è stata adottata ed è in fase di approvazione apposita Variante Urbanistica al PRG che inserisce la zona R2 all'interno di un più vasto Programma Integrato di Intervento che interessa gran parte del nucleo di Orbetello Neghelli e, riducendo la volumetria complessiva ammissibile da PRG, riqualifica dal punto di vista urbanistico ed edilizio tutta l'area interessata.</p>	<p>COMPATIBILE A CONDIZIONE CHE</p> <p>Apposita variante Urbanistica o il Regolamento Urbanistico valutino l'intervento all'interno di un Piano Complesso, un Programma Integrato di Intervento che riqualifichi l'intera zona compresa, a nord della viabilità Via Donatori del Sangue, tra il cimitero, la zona a parco F3 e la Strada degli Orti, mentre a sud di Via Donatori del Sangue, tra la scuola, il Palazzetto dello Sport e la Laguna di Levante.</p> <p>Il Piano complesso dovrà bilanciare le volumetrie ad oggi consentite dal PRG vigente, riorganizzare la viabilità e le urbanizzazioni, dettare specifiche norme di carattere edilizio-architettonico e soprattutto regole che in base ad apposita valutazione di incidenza tutelino il SIR laguna di Orbetello.</p> <p>L'intervento nel suo complesso viene pertanto inserito nel P.S. come dimensionamento.</p>
<p>2.2 <u>PRESSIONE SULLE INVARIANTI STRUTTURALI_</u> art. 12 Disciplina</p> <p>2.2.1 qualità dell'aria 2.2.2 qualità acque superficiali e sotterranee 2.2.3 quantità risorsa idrica 2.2.4 Aree sensibili soggette a rischio idraulico e di frana 2.2.5 Elementi identitari del paesaggio 2.2.6 Aree boschive e forestali 2.2.7 Aree di Reperimento (A.R. da P.T.C.P.) 2.2.8 Aree di interesse naturalistico (Riserve_SIR..)</p> <p>2.3 <u>DISCIPLINA STRUTTURALE</u> INDIRIZZI DEI GESTIONE E SALVAGUARDIA 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. 25 – salvaguardie Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dall'adozione 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.</p>	<p>BASSA BASSA MEDIA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA MEDIO/ALTA</p>			

UTOE 5

1. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	2. INDICATORI DI COMPATIBILITA'		3 NOTE	4. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'
<p>ORBETELLO NEGHELLI</p> <p><u>Sigla PRG 1995/1999:</u> C2.1 - PEEP, Neghelli</p> <p><u>Tavola individuazione intervento:</u> 40</p> <p><u>Località:</u> Orbetello Neghelli</p> <p><u>Foglio CTR:</u> 342150</p> <p><u>Superficie del lotto:</u> mq 28.000</p> <p><u>Volumetria prevista tramite l'intervento:</u> mc. 63.939</p> <p><u>Tipologia dell'intervento:</u> Piano Attuativo di Edilizia Economica e Popolare</p> <p><u>Descrizione:</u> la zona comprende l'area ubicata lungo la laguna di Ponente, definita dal PRG vigente zona C2.1 - PEEP, Neghelli – che consentiva la realizzazione di complessivi mc. 63.939 a destinazione mista residenziale e commerciale: più precisamente, un lotto destinato interamente a commerciale, per una volumetria di mc 5.953, ed i restanti 7 lotti (mc. 57.986) destinati a edilizia residenziale pubblica soggetta a PEEP, con l'ammissibilità al Piano terra di parcheggi e destinazione commerciale (5 lotti) o parcheggi e destinazione artigianale (2 lotti).</p> <p><u>Vincoli</u> - Area in prossimità della Laguna di Ponente: SIR – p SIC 126 e ZPS “Laguna di Orbetello” di cui LRT 56/2000 - DPR 120/2000 – Direttiva 92/43/CEE. - Area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell' art.134 (ex 1497/39) del D.Lgs 42/2004</p>	<p>2.1 PRESSIONE SULLE RISORSE ESSENZIALI art 13 Disciplina</p> <p>2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche 2.1.2 Aria – Emissioni acustiche 2.1.3 Aria – Emissioni Elettromagnetiche 2.1.4 Acqua 2.1.5 Suolo – Soprasuolo 2.1.6 Suolo – Idrogeologia 2.1.7 Suolo – Idraulica 2.1.8 Flora 2.1.9 Fauna 2.1.10 Sistema insediativo 2.1.11 Paesaggio 2.1.12 Sistemi Infrastrutturali 2.1.13 Sistemi tecnologici</p>	<p>BASSA BASSA BASSA MEDIA BASSA BASSA MEDIA BASSA MEDIA MEDIO/ALTA BASSA MEDIA BASSA</p>	<p>La previsione costituisce l'espansione ed il completamento, per una volumetria complessiva di mc 63.939, di una porzione di città, compresa tra l'edificato di Neghelli, la Strada degli Orti ed il cantiere comunale.</p> <p>Viste le recenti normative e direttive emerse successivamente all'approvazione del P.R.G. vigente, soprattutto in materia di tutela naturalistica, in particolar modo nei confronti dei Siti di Interesse regionale e Comunitario, come nel caso specifico la Laguna di Ponente, si rende necessaria una nuova valutazione dell'intervento che non esuli da quella relativa all'intorno e all'UTOE 5 in generale.</p> <p>Ad oggi è stata adottata ed è in fase di approvazione apposita Variante Urbanistica al PRG che inserisce la zona C2.1 all'interno di un più vasto Programma Integrato di Intervento che interessa gran parte del nucleo di Orbetello Neghelli e, riducendo la volumetria complessiva ammissibile da PRG, riqualifica dal punto di vista urbanistico ed edilizio tutta l'area interessata.</p>	<p>COMPATIBILE A CONDIZIONE CHE</p> <p>Apposita variante Urbanistica o il Regolamento Urbanistico valutino l'intervento all'interno di un Piano Complesso, un Programma Integrato di Intervento che riqualifichi l'intera zona compresa, a nord della viabilità Via Donatori del Sangue, tra il cimitero, la zona a parco F3 e la Strada degli Orti, mentre a sud di Via Donatori del Sangue, tra la scuola, il Palazzetto dello Sport e la Laguna di Levante.</p> <p>Il Piano complesso dovrà bilanciare le volumetrie ad oggi consentite dal PRG vigente, riorganizzare la viabilità e le urbanizzazioni, dettare specifiche norme di carattere edilizio-architettonico e soprattutto regole che in base ad apposita valutazione di incidenza tutelino il SIR laguna di Orbetello. L'intervento nel suo complesso viene pertanto inserito nel P.S. come dimensionamento.</p>
	<p>2.2 PRESSIONE SULLE INVARIANTI STRUTTURALI art. 12 Disciplina</p> <p>2.2.1 qualità dell'aria 2.2.2 qualità acque superficiali e sotterranee 2.2.3 quantità risorsa idrica 2.2.4 Aree sensibili soggette a rischio idraulico e di frana 2.2.5 Elementi identitari del paesaggio 2.2.6 Aree boschive e forestali 2.2.7 Aree di Reperimento (A.R. da P.T.C.P.) 2.2.8 Aree di interesse naturalistico (Riserve_SIR..)</p>	<p>BASSA BASSA MEDIA BASSA BASSA BASSA BASSA ALTA</p>		
	<p>2.3 DISCIPLINA STRUTTURALE INDIRIZZI DEI GESTIONE E SALVAGUARDIA</p> <p>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.</p> <p>Art. 25 – salvaguardie Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dall'adozione 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.</p> <p>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.</p>			

UTOE 5

1. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	2. INDICATORI DI COMPATIBILITA'		3 NOTE	4. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'
<p>ORBETELLO SCALO</p> <p><u>Sigla PRG 1995/1999:</u> D2.2</p> <p><u>Tavola individuazione intervento:</u> 41</p> <p><u>Località:</u> Orbetello Scalo</p> <p><u>Foglio CTR:</u> 342120/342150/342160</p> <p><u>Superficie fondiaria:</u> mq 10.500 circa</p> <p><u>Tipologia dell'intervento:</u> Piano Urbanistico Attuativo/intervento edilizio diretto convenzionato</p> <p><u>Descrizione:</u> Si tratta di zone prevalentemente sature a destinazione produttiva artigianale e/o industriale, con la presenza di altre funzioni. Le destinazioni d'uso ammesse sono: artigianale, industriale, residenziale ad uso del custode con SUL non superiore a 110 mq (non consentito per la destinazione commerciale), uffici, servizi ed attività espositive (o quant'altro risulti funzionale all'esercizio dell'attività produttiva) fino ad un massimo del 30% della SUL, commerciale. La ristrutturazione edilizia è consentita tramite intervento edilizio diretto convenzionato. Mediante Piano Urbanistico Attuativo è consentita la ristrutturazione urbanistica con i seguenti parametri: -RC del 30%, H max 6.50 mt esclusi i volumi tecnici, distanza confini di 5 mt e distanza strade di 10 mt. La ristrutturazione urbanistica deve mantenere gli assetti volumetrici dei corpi di fabbrica principali o comunque con una variazione planimetrica non superiore al 10% superficie coperta originaria. L'approvazione del Piano attuativo è subordinata alla progettazione inerente gli svincoli viari a servizio della zona. L'attuazione di quest'ultimi sarà vincolata alle procedure previste per la realizzazione ed il finanziamento delle O.O.P.P. e dovrà essere, qualora fattibile, prioritaria o contestuale alla realizzazione dell'intervento edificatorio.</p> <p><u>Vincoli</u> - Area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell' art.134 (ex 1497/39) del D.Lgs 42/2004</p>	<p>2.1 PRESSIONE SULLE RISORSE ESSENZIALI_ art 13 Disciplina</p> <p>2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche</p> <p>2.1.2 Aria - Emissioni acustiche</p> <p>2.1.3 Aria - Emissioni Elettromagnetiche</p> <p>2.1.4 Acqua</p> <p>2.1.5 Suolo - Soprasuolo</p> <p>2.1.6 Suolo - Idrogeologia</p> <p>2.1.7 Suolo - Idraulica</p> <p>2.1.8 Flora</p> <p>2.1.9 Fauna</p> <p>2.1.10 Sistema insediativo</p> <p>2.1.11 Paesaggio</p> <p>2.1.12 Sistemi Infrastrutturali</p> <p>2.1.13 Sistemi tecnologici</p>	<p>BASSA</p> <p>BASSA</p> <p>BASSA</p> <p>MEDIA</p> <p>BASSA</p> <p>BASSA</p> <p>BASSA</p> <p>BASSA</p> <p>BASSA</p> <p>MEDIA</p> <p>BASSA</p> <p>MEDIA</p> <p>BASSA</p>	<p>La previsione costituisce il recupero mediante ristrutturazione urbanistica di un fabbricato di scarsa qualità edilizio-architettonica, ad oggi utilizzato a discoteca, situato in posizione adiacente alla viabilità di accesso ad Orbetello, ben visibile a chi entra od esce dal centro abitato. Sebbene la norma contenga adeguate regole soprattutto in riferimento alla riorganizzazione della viabilità, si ritiene necessaria una nuova valutazione dell'intervento che non esuli da quella relativa all'intorno e all'UTOE 5 in generale.</p>	<p>COMPATIBILE A CONDIZIONE CHE vengano stabilite tramite il R.U. adeguate modalità attuative che prevedano specifiche indicazioni edilizio-architettoniche per un corretto inserimento del fabbricato nel contesto, oltre a studi specifici in grado di valutare eventuali ulteriori e più appropriate destinazioni d'uso</p> 
	<p>2.2 PRESSIONE SULLE INVARIANTI STRUTTURALI_ art. 12 Disciplina</p> <p>2.2.1 qualità dell'aria</p> <p>2.2.2 qualità acque superficiali e sotterranee</p> <p>2.2.3 quantità risorsa idrica</p> <p>2.2.4 Aree sensibili soggette a rischio idraulico e di frana</p> <p>2.2.5 Elementi identitari del paesaggio</p> <p>2.2.6 Aree boschive e forestali</p> <p>2.2.7 Aree di Reperimento (A.R. da P.T.C.P.)</p> <p>2.2.8 Aree di interesse naturalistico (Riserve_SIR..)</p>	<p>BASSA</p> <p>BASSA</p> <p>MEDIO/BASSA</p> <p>BASSA</p> <p>BASSA</p> <p>BASSA</p> <p>BASSA</p> <p>BASSA</p>		
	<p>2.3 DISCIPLINA STRUTTURALE INDIRIZZI DEI GESTIONE E SALVAGUARDIA 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. 25 - salvaguardie Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dall'adozione 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.</p>			

UTOE 5

1. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	2. INDICATORI DI COMPATIBILITA'	3 NOTE	4. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'
<p>ORBETELLO SCALO</p> <p><u>Sigla PRG 1995/1999:</u> D2.3</p> <p><u>Tavola individuazione intervento:</u> 41</p> <p><u>Località:</u> Orbetello Scalo</p> <p><u>Foglio CTR:</u> 342120/342150/342160</p> <p><u>Superficie fondiaria:</u> mq 4.370 circa</p> <p><u>Tipologia dell'intervento:</u> Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata</p> <p><u>Descrizione:</u> Si tratta di zone prevalentemente sature a destinazione produttiva artigianale e/o industriale, con la presenza di altre funzioni. Le destinazioni d'uso ammesse sono: artigianale, industriale, residenziale ad uso del custode con SUL non superiore a 110 mq (non consentito per la destinazione commerciale), uffici, servizi ed attività espositive (o quant'altro risulti funzionale all'esercizio dell'attività produttiva) fino ad un massimo del 30% della SUL, commerciale. La ristrutturazione edilizia è consentita tramite intervento edilizio diretto. Mediante Piano Urbanistico Attuativo è consentita la ristrutturazione urbanistica con i seguenti parametri: - V max 8000 mc, H max 6.50 mt, superficie coperta di 1800 mq. Considerato lo stato dei luoghi, al fine di verificare preliminarmente l'ammissibilità dell'intervento, si impone il Piano Attuativo perché dovrà contenere elementi approfonditi di dettaglio relativamente alle sistemazioni a verde, alle opere di arredo, ai rapporti con la strada pubblica, alle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici. L'approvazione del Piano attuativo è subordinata alla progettazione inerente gli svincoli viari a servizio della zona. L'attuazione di quest'ultimi sarà vincolata alle procedure previste per la realizzazione ed il finanziamento delle O.O.P.P. e dovrà essere, qualora fattibile, prioritaria o contestuale alla realizzazione dell'intervento edificatorio.</p> <p><u>Vincoli</u> - Area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell' art.134 (ex 1497/39) del D.Lgs 42/2004.</p>	<p>2.1 <u>PRESSIONE SULLE RISORSE ESSENZIALI_</u> art 13 Disciplina</p> <p>2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche 2.1.2 Aria – Emissioni acustiche 2.1.3 Aria – Emissioni Elettromagnetiche 2.1.4 Acqua 2.1.5 Suolo – Soprasuolo 2.1.6 Suolo – Idrogeologia 2.1.7 Suolo – Idraulica 2.1.8 Flora 2.1.9 Fauna 2.1.10 Sistema insediativo 2.1.11 Paesaggio 2.1.12 Sistemi Infrastrutturali 2.1.13 Sistemi tecnologici</p> <p>2.2 <u>PRESSIONE SULLE INVARIANTI STRUTTURALI_</u> art. 12 Disciplina</p> <p>2.2.1 qualità dell'aria 2.2.2 qualità acque superficiali e sotterranee 2.2.3 quantità risorsa idrica 2.2.4 Aree sensibili soggette a rischio idraulico e di frana 2.2.5 Elementi identitari del paesaggio 2.2.6 Aree boschive e forestali 2.2.7 Aree di Reperimento (A.R. da P.T.C.P.) 2.2.8 Aree di interesse naturalistico (Riserve_SIR..)</p> <p>2.3 <u>DISCIPLINA STRUTTURALE</u> INDIRIZZI DEI GESTIONE E SALVAGUARDIA 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. 25 – salvaguardie Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dall'adozione 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.</p>	<p>BASSA BASSA BASSA MEDIA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA MEDIA BASSA MEDIA BASSA</p> <p>BASSA BASSA MEDIO/BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA</p>	<p>La previsione costituisce il recupero mediante ristrutturazione urbanistica di un fabbricato di scarsa qualità edilizio-architettonica, ad oggi utilizzato a discoteca, situato in posizione adiacente alla viabilità di accesso ad Orbetello, ben visibile a chi entra od esce dal centro abitato. Sebbene la norma contenga adeguate regole soprattutto in riferimento alla riorganizzazione della viabilità, si ritiene necessaria una nuova valutazione dell'intervento che non esuli da quella relativa all'intorno e all'UTOE 5 in generale.</p> <p>COMPATIBILE A CONDIZIONE CHE vengano stabilite tramite il R.U. adeguate modalità attuative che prevedano specifiche indicazioni edilizio-architettoniche per un corretto inserimento del fabbricato nel contesto, oltre a studi specifici in grado di valutare eventuali ulteriori e più appropriate destinazioni d'uso</p> 

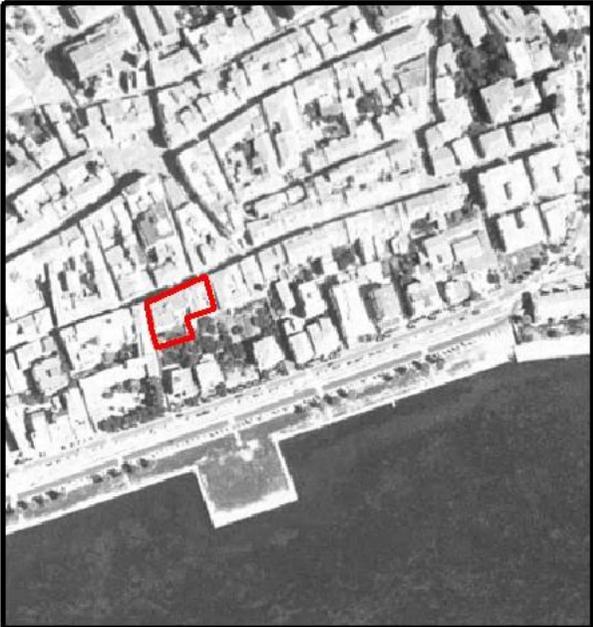
UTOE 5

1. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	2. INDICATORI DI COMPATIBILITA'	3 NOTE	4. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'
<p>ORBETELLO NEGHELLI</p> <p><u>Sigla PRG 1995/1999:</u> D6.1</p> <p><u>Tavola individuazione intervento:</u> 40</p> <p><u>Località:</u> Orbetello Neghelli</p> <p><u>Foglio CTR:</u> 342150</p> <p><u>Superficie territoriale:</u> mq 21.000 circa</p> <p><u>Tipologia dell'intervento:</u> Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata</p> <p><u>Descrizione:</u> Edificio un tempo denominato "Bibite Corsi". Edificio isolato, in buono stato di conservazione, con caratteristiche di edificio industriale dimesso, localizzato alla periferia del centro abitato di Neghelli. Il Piano Urbanistico attuativo consente destinazioni artigianale e commerciale. Mediante la ristrutturazione urbanistica è ammissibile un premio volumetrico pari al 10% della volumetria</p> <p><u>Vincoli</u> - Area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell' art.134 (ex 1497/39) del D.Lgs 42/2004. - Area non distante dal SIR – p SIC 126 e ZPS "Laguna di Orbetello" ai sensi di: LRT 56/2000 - DPR 120/2000 – Direttiva 92/43/CEE.</p>	<p>2.1 PRESSIONE SULLE RISORSE ESSENZIALI_ art 13 Disciplina</p> <p>2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche 2.1.2 Aria – Emissioni acustiche 2.1.3 Aria – Emissioni Elettromagnetiche 2.1.4 Acqua 2.1.5 Suolo – Soprasuolo 2.1.6 Suolo – Idrogeologia 2.1.7 Suolo – Idraulica 2.1.8 Flora 2.1.9 Fauna 2.1.10 Sistema insediativo 2.1.11 Paesaggio 2.1.12 Sistemi Infrastrutturali 2.1.13 Sistemi tecnologici</p> <p>2.2 PRESSIONE SULLE INVARIANTI STRUTTURALI_ art. 12 Disciplina</p> <p>2.2.1 qualità dell'aria 2.2.2 qualità acque superficiali e sotterranee 2.2.3 quantità risorsa idrica 2.2.4 Aree sensibili soggette a rischio idraulico e di frana 2.2.5 Elementi identitari del paesaggio 2.2.6 Aree boschive e forestali 2.2.7 Aree di Reperimento (A.R. da P.T.C.P.) 2.2.8 Aree di interesse naturalistico (Riserve_SIR..)</p> <p>2.3 DISCIPLINA STRUTTURALE INDIRIZZI DEI GESTIONE E SALVAGUARDIA 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. 25 – salvaguardie Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dall'adozione 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.</p>	<p>BASSA BASSA BASSA MEDIA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA MEDIA MEDIA MEDIA BASSA</p> <p>BASSA BASSA MEDIO/BASSA BASSA MEDIA BASSA BASSA MEDIA</p>	<p>La previsione costituisce il recupero mediante ristrutturazione urbanistica di un fabbricato situato in posizione adiacente alla viabilità, sul lato a sud di Via Donatori del Sangue, in posizione comunque piuttosto isolata rispetto ad altre costruzioni, in un'area ancora libera. . Si ritiene necessaria una nuova valutazione dell'intervento che non esuli da quella relativa all'intorno e all'UTOE 5 in generale.</p> <p>COMPATIBILE A CONDIZIONE CHE vengano stabilite tramite il R.U. adeguate modalità attuative che prevedano specifiche indicazioni edilizio-architettoniche che riducano l'impatto paesaggistico per un corretto inserimento del fabbricato nel contesto, magari attestandosi lungo la viabilità, soprattutto vista la posizione strategica dell'area ancora poco edificata e non distante dal SIR "Laguna di Orbetello", oltre a studi specifici in grado di valutare eventuali ulteriori e più appropriate destinazioni d'uso</p> 

UTOE 5

1. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	2. INDICATORI DI COMPATIBILITA'		3 NOTE	4. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	
<p>ORBETELLO CENTRO STORICO</p> <p><u>Sigla PRG 1995/1999:</u> P.D.R. n. 1 _ zona A* "centro storico"</p> <p><u>Tavola individuazione intervento:</u> 39</p> <p><u>Località:</u> Orbetello centro storico</p> <p><u>Foglio CTR:</u> 342150</p> <p><u>Tipologia dell'intervento:</u> Piano di recupero - PDR N. 1</p> <p><u>Descrizione:</u> Complesso di edifici sul Viale delle Mura di Levante. Il complesso è costituito da due edifici di cinque piani di edificazione relativamente recente. Il piano dovrà riorganizzare le volumetrie ridimensionando le altezze massime in linea con quanto consentito dalla variante per il centro storico; altezza massima corrispondente a 4 piani (piano terra + 3 piani abitabili).. L'allineamento degli edifici dovrà attestarsi sul filo stradale dell'edificio su Vicolo dell'Unione; la copertura dovrà essere a tetto senza mansarde. Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza ed il terziario. Obiettivo del P.d.R. la ricomposizione tipologica mediante unità edilizie riconoscibili, con fronte su strada di ml 25 al massimo.</p> <p><u>Vincoli</u> - Area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell' art.134 (ex 1497/39) del D.Lgs 42/2004.</p>	<p>2.1 PRESSIONE SULLE RISORSE ESSENZIALI_ art 13 Disciplina</p> <p>2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche 2.1.2 Aria - Emissioni acustiche 2.1.3 Aria - Emissioni Elettromagnetiche 2.1.4 Acqua 2.1.5 Suolo - Soprasuolo 2.1.6 Suolo - Idrogeologia 2.1.7 Suolo - Idraulica 2.1.8 Flora 2.1.9 Fauna 2.1.10 Sistema insediativo 2.1.11 Paesaggio 2.1.12 Sistemi Infrastrutturali 2.1.13 Sistemi tecnologici</p>	<p>BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA</p>	<p>La previsione costituisce il recupero e la riqualificazione edilizio-architettonica di un complesso di edifici all'interno del centro storico, senza aumenti volumetrici bensì con una riduzione delle altezze massime.</p>	<p>COMPATIBILE: non è necessario attendere il regolamento Urbanistico.</p> 	
	<p>2.2 PRESSIONE SULLE INVARIANTI STRUTTURALI_ art. 12 Disciplina</p> <p>2.2.1 qualità dell'aria 2.2.2 qualità acque superficiali e sotterranee 2.2.3 quantità risorsa idrica 2.2.4 Aree sensibili soggette a rischio idraulico e di frana 2.2.5 Elementi identitari del paesaggio 2.2.6 Aree boschive e forestali 2.2.7 Aree di Reperimento (A.R. da P.T.C.P.) 2.2.8 Aree di interesse naturalistico (Riserve_SIR..)</p>	<p>BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA</p>			
	<p>2.3 DISCIPLINA STRUTTURALE INDIRIZZI DEI GESTIONE E SALVAGUARDIA 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. 25 - salvaguardie Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dall'adozione 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.</p>				

UTOE 5

1. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	2. INDICATORI DI COMPATIBILITA'		3 NOTE	4. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'
<p>ORBETELLO CENTRO STORICO</p> <p><u>Sigla PRG 1995/1999:</u> P.D.R. n. 2 _ zona A* "centro storico"</p> <p><u>Tavola individuazione intervento:</u> 39</p> <p><u>Località:</u> Orbetello centro storico</p> <p><u>Foglio CTR:</u> 342150</p> <p><u>Tipologia dell'intervento:</u> Piano di recupero - PDR N. 2</p> <p><u>Descrizione:</u> Edificio in Via Gioberti angolo Via Baracca, di impianto storico, sopraelevato e ristrutturato ai piani superiori in epoca relativamente recente. Il Piano dovrà prevedere una riorganizzazione formale-funzionale dell'edificio, con il ripristino della sua unitarietà volumetrica e tipologica, mantenendo tutte le parti murarie e gli elementi architettonici dell'edificio antico. L'allineamento dovrà attestarsi sulla strada, la ricostituzione della copertura a tetto dovrà essere in materiali tradizionali, con allineamento della gronda su quella del Palazzo dell'Arcivescovado. La destinazione d'uso ammessa è residenziale. Obiettivo del P.d.R la ricomposizione tipologica con riferimento alla posizione del corpo scala e agli standards dimensionali originari.</p> <p><u>Vincoli</u> - Area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell' art.134 (ex 1497/39) del D.Lgs 42/2004.</p>	<p>2.1 PRESSIONE SULLE RISORSE ESSENZIALI_ art 13 Disciplina</p> <p>2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche 2.1.2 Aria - Emissioni acustiche 2.1.3 Aria - Emissioni Elettromagnetiche 2.1.4 Acqua 2.1.5 Suolo - Soprasuolo 2.1.6 Suolo - Idrogeologia 2.1.7 Suolo - Idraulica 2.1.8 Flora 2.1.9 Fauna 2.1.10 Sistema insediativo 2.1.11 Paesaggio 2.1.12 Sistemi Infrastrutturali 2.1.13 Sistemi tecnologici</p>	<p>BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA</p>	<p>La previsione costituisce il recupero e la riqualificazione edilizio-architettonica di un edificio all'interno del centro storico, senza aumenti volumetrici bensì con obiettivi di riorganizzazione tipologica migliorativi rispetto all'esistente.</p>	<p>COMPATIBILE: non è necessario attendere il regolamento Urbanistico.</p> 
<p>2.2 PRESSIONE SULLE INVARIANTI STRUTTURALI_ art. 12 Disciplina</p> <p>2.2.1 qualità dell'aria 2.2.2 qualità acque superficiali e sotterranee 2.2.3 quantità risorsa idrica 2.2.4 Aree sensibili soggette a rischio idraulico e di frana 2.2.5 Elementi identitari del paesaggio 2.2.6 Aree boschive e forestali 2.2.7 Aree di Reperimento (A.R. da P.T.C.P.) 2.2.8 Aree di interesse naturalistico (Riserve_SIR..)</p> <p>2.3 DISCIPLINA STRUTTURALE INDIRIZZI DEI GESTIONE E SALVAGUARDIA 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. 25 - salvaguardie Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dall'adozione 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.</p>	<p>BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA</p>			

UTOE 5

1. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	2. INDICATORI DI COMPATIBILITA'		3 NOTE	4. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'
<p>ORBETELLO CENTRO STORICO</p> <p>Sigla PRG 1995/1999: P.D.R. n. 8 _ zona A* "centro storico"</p> <p>Tavola individuazione intervento: 39</p> <p>Località: Orbetello centro storico</p> <p>Foglio CTR: 342150</p> <p>Tipologia dell'intervento: Piano di recupero - PDR N. 8</p> <p>Descrizione: Edifici in Via Gioberti: il complesso comprende un edificio con caratteri tipologici anormali – nella parte bassa si riconoscono locali a doppia altezza già utilizzati a stalla – e un edificio contiguo a un piano utilizzato a magazzino. Il piano dovrà prevedere una ristrutturazione tipologico-formale del complesso, che pur lasciando inalterate le volumetrie, consenta un riuso appropriato delle ex-stalle conservandone la struttura originaria e una corretta soluzione della parte alta da confermare a residenza. Conferma degli allineamenti su strada e delle occupazioni esistenti. Conferma della volumetria esistente. Adeguata soluzione della copertura a tetto senza mansarda (tecnologie e materiali tradizionali, come da normativa). La destinazione d'uso è mista: residenziale e commerciale. Tipologie residenziali non inferiori a 80 mq.</p> <p>Vincoli - Area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell' art.134 (ex 1497/39) del D.Lgs 42/2004.</p>	2.1 PRESSIONE SULLE RISORSE ESSENZIALI_ art 13 Disciplina		La previsione costituisce il recupero e la riqualificazione edilizio-architettonica di edifici all'interno del centro storico, senza aumenti volumetrici bensì con obiettivi di riorganizzazione tipologica migliorativi rispetto all'esistente.	COMPATIBILE: non è necessario attendere il regolamento Urbanistico. 
	2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche 2.1.2 Aria – Emissioni acustiche 2.1.3 Aria – Emissioni Elettromagnetiche 2.1.4 Acqua 2.1.5 Suolo – Soprasuolo 2.1.6 Suolo – Idrogeologia 2.1.7 Suolo – Idraulica 2.1.8 Flora 2.1.9 Fauna 2.1.10 Sistema insediativo 2.1.11 Paesaggio 2.1.12 Sistemi Infrastrutturali 2.1.13 Sistemi tecnologici	BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA		
	2.2 PRESSIONE SULLE INVARIANTI STRUTTURALI_ art. 12 Disciplina			
2.2.1 qualità dell'aria 2.2.2 qualità acque superficiali e sotterranee 2.2.3 quantità risorsa idrica 2.2.4 Aree sensibili soggette a rischio idraulico e di frana 2.2.5 Elementi identitari del paesaggio 2.2.6 Aree boschive e forestali 2.2.7 Aree di Reperimento (A.R. da P.T.C.P.) 2.2.8 Aree di interesse naturalistico (Riserve_SIR..) <p>2.3 DISCIPLINA STRUTTURALE INDIRIZZI DEI GESTIONE E SALVAGUARDIA 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. 25 – salvaguardie Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dall'adozione 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.</p>	BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA			

UTOE 5

1. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	2. INDICATORI DI COMPATIBILITA'		3 NOTE	4. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'
<p>ORBETELLO CENTRO STORICO</p> <p>Sigla PRG 1995/1999: P.D.R. n. 12 _ zona A* "centro storico"</p> <p>Tavola individuazione intervento: 39</p> <p>Località: Orbetello centro storico</p> <p>Foglio CTR: 342150</p> <p>Tipologia dell'intervento: Piano di recupero - PDR N. 12</p> <p>Descrizione: Lotto in Via del Rosso attualmente interessato da una costruzione incompiuta, consistente in un manufatto a un piano, con solaio di copertura in c.a. e pilastri sporgenti al di sopra di questo rimasti scoperti. Il piano dovrà prevedere il completamento della volumetria nel rispetto degli allineamenti esistenti, sia planimetrici che altimetrici. Rispetto degli allineamenti su strada esistenti, occupazione del suolo coincidente con l'attuale estensione del solaio. Completamento della volumetria fino a un massimo di tre piani (piano terra + 2 piani residenziali). Copertura a tetto senza mansarde (tecnologie e materiali tradizionali). La destinazione d'uso ammessa è residenziale. Tipologia residenziale con alloggi di superficie non inferiore a mq 80.</p> <p>Vincoli - Area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell' art.134 (ex 1497/39) del D.Lgs 42/2004.</p>	<p>2.1 PRESSIONE SULLE RISORSE ESSENZIALI_ art 13 Disciplina</p>		<p>La previsione costituisce il recupero e la riqualificazione edilizio-architettonica di un edificio incompiuto all'interno del centro storico, con lievi aumenti volumetrici al fine di completare il fabbricato in linea con le direttive e le normative del centro storico.</p>	<p>COMPATIBILE: non è necessario attendere il regolamento Urbanistico.</p>
	<p>2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche</p> <p>2.1.2 Aria – Emissioni acustiche</p> <p>2.1.3 Aria – Emissioni Elettromagnetiche</p> <p>2.1.4 Acqua</p> <p>2.1.5 Suolo – Soprasuolo</p> <p>2.1.6 Suolo – Idrogeologia</p> <p>2.1.7 Suolo – Idraulica</p> <p>2.1.8 Flora</p> <p>2.1.9 Fauna</p> <p>2.1.10 Sistema insediativo</p> <p>2.1.11 Paesaggio</p> <p>2.1.12 Sistemi Infrastrutturali</p> <p>2.1.13 Sistemi tecnologici</p>	<p>BASSA</p>		
	<p>2.2 PRESSIONE SULLE INVARIANTI STRUTTURALI_ art. 12 Disciplina</p>			
	<p>2.2.1 qualità dell'aria</p> <p>2.2.2 qualità acque superficiali e sotterranee</p> <p>2.2.3 quantità risorsa idrica</p> <p>2.2.4 Aree sensibili soggette a rischio idraulico e di frana</p> <p>2.2.5 Elementi identitari del paesaggio</p> <p>2.2.6 Aree boschive e forestali</p> <p>2.2.7 Aree di Reperimento (A.R. da P.T.C.P.)</p> <p>2.2.8 Aree di interesse naturalistico (Riserve_SIR..)</p>	<p>BASSA</p> <p>BASSA</p> <p>BASSA</p> <p>BASSA</p> <p>BASSA</p> <p>BASSA</p> <p>BASSA</p> <p>BASSA</p>		
	<p>2.3 DISCIPLINA STRUTTURALE</p> <p>INDIRIZZI DEI GESTIONE E SALVAGUARDIA</p> <p>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.</p> <p>Art. 25 – salvaguardie Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dall'adozione 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.</p> <p>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.</p>			

UTOE 5

1. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	2. INDICATORI DI COMPATIBILITA'		3 NOTE	4. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'
<p>ORBETELLO CENTRO STORICO</p> <p><u>Sigla PRG 1995/1999:</u> P.D.R. n. 14 _ zona A* "centro storico"</p> <p><u>Tavola individuazione intervento:</u> 39</p> <p><u>Località:</u> Orbetello centro storico</p> <p><u>Foglio CTR:</u> 342150</p> <p><u>Tipologia dell'intervento:</u> Piano di recupero - PDR N. 14</p> <p><u>Descrizione:</u> Edifici tra Via del Rosso e Viale delle Mura di Ponente. Il complesso è costituito da edifici di varia composizione tipologica, per lo più affacciati su via del Rosso, ma interessanti in senso trasversale un'intera porzione di isolato e caratterizzati da unità stilistica. Nelle parti interne del complesso si nota la presenza di una piccola ciminiera, probabile testimonianza di un'originaria attività produttiva. Il piano dovrà prevedere nell'opera di recupero un'appropriata valorizzazione del carattere unitario e della particolarità tipologica del complesso, con il mantenimento dei manufatti originari. Conservazione delle volumetrie esistenti. La destinazione d'uso ammessa è quella residenziale. Tipologie residenziali con unità di superficie non inferiori a 80 mq.</p> <p><u>Vincoli</u> - Area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell' art.134 (ex 1497/39) del D.Lgs 42/2004.</p>	<p>2.1 PRESSIONE SULLE RISORSE ESSENZIALI_ art 13 Disciplina</p>		<p>La previsione costituisce il recupero e la riqualificazione edilizio-architettonica di edifici all'interno del centro storico, senza aumenti volumetrici bensì con obiettivi di riorganizzazione tipologica migliorativi rispetto all'esistente.</p>	<p>COMPATIBILE: non è necessario attendere il regolamento Urbanistico.</p>
	2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche	BASSA		
	2.1.2 Aria - Emissioni acustiche	BASSA		
	2.1.3 Aria - Emissioni Elettromagnetiche	BASSA		
	2.1.4 Acqua	BASSA		
	2.1.5 Suolo - Soprasuolo	BASSA		
	2.1.6 Suolo - Idrogeologia	BASSA		
	2.1.7 Suolo - Idraulica	BASSA		
	2.1.8 Flora	BASSA		
	2.1.9 Fauna	BASSA		
	2.1.10 Sistema insediativo	BASSA		
	2.1.11 Paesaggio	BASSA		
	2.1.12 Sistemi Infrastrutturali	BASSA		
2.1.13 Sistemi tecnologici	BASSA			
<p>2.2 PRESSIONE SULLE INVARIANTI STRUTTURALI_ art. 12 Disciplina</p>				
2.2.1 qualità dell'aria	BASSA			
2.2.2 qualità acque superficiali e sotterranee	BASSA			
2.2.3 quantità risorsa idrica	BASSA			
2.2.4 Aree sensibili soggette a rischio idraulico e di frana	BASSA			
2.2.5 Elementi identitari del paesaggio	BASSA			
2.2.6 Aree boschive e forestali	BASSA			
2.2.7 Aree di Reperimento (A.R. da P.T.C.P.)	BASSA			
2.2.8 Aree di interesse naturalistico (Riserve_SIR..)	BASSA			
<p>2.3 DISCIPLINA STRUTTURALE INDIRIZZI DEI GESTIONE E SALVAGUARDIA</p> <p>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.</p> <p>Art. 25 - salvaguardie Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dall'adozione 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.</p> <p>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.</p>				



UTOE 5

1. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	2. INDICATORI DI COMPATIBILITA'		3 NOTE	4. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'
<p>ORBETELLO CENTRO STORICO</p> <p><u>Sigla PRG 1995/1999:</u> Piano di Zona _ zona A* "centro storico"</p> <p><u>Tavola individuazione intervento:</u> 39</p> <p><u>Località:</u> Orbetello centro storico</p> <p><u>Foglio CTR:</u> 342150</p> <p><u>Tipologia dell'intervento:</u> Piano di Zona in Via del Rosso</p> <p><u>Descrizione:</u> Piano di Zona in Via del Rosso Il piano insiste su di un lotto libero, corrispondente a un edificio diruto di cui si è mantenuta la sola facciata. Il terreno è di proprietà pubblica (ex ECA). Il piano dovrà prevedere la ricostruzione dell'edificio con piano terra e due piani destinati a residenza. Mantenimento dell'allineamento su strade della facciata tuttora conservata. Occupazione del suolo come nelle situazioni originarie, con spazio interno a corte. Volumetria definita dall'altezza originaria dell'edificio (3 piani). Copertura a tetto, senza mansarde (tecnologie e materiali tradizionali). La destinazione d'uso ammessa è quella residenziale. Ricomposizione tipologica con riferimento agli standard dimensionali tradizionali.</p> <p><u>Vincoli</u> - Area ricompresa nei Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell' art.134 (ex 1497/39) del D.Lgs 42/2004.</p>	<p>2.1 PRESSIONE SULLE RISORSE ESSENZIALI_ art.13 Disciplina</p> <p>2.1.1 Aria - Emissioni atmosferiche 2.1.2 Aria - Emissioni acustiche 2.1.3 Aria - Emissioni Elettromagnetiche 2.1.4 Acqua 2.1.5 Suolo - Soprasuolo 2.1.6 Suolo - Idrogeologia 2.1.7 Suolo - Idraulica 2.1.8 Flora 2.1.9 Fauna 2.1.10 Sistema insediativo 2.1.11 Paesaggio 2.1.12 Sistemi Infrastrutturali 2.1.13 Sistemi tecnologici</p>	<p>BASSA BASSA BASSA</p>	<p>La previsione costituisce la ricostruzione e la riqualificazione edilizio-architettonica di un edificio diruto, di cui ad oggi resta la sola facciata. Si ritiene però che la realizzazione di un intero fabbricato a residenza costituisca al momento un carico urbanistico non indifferente, da valutare mediante il R.U.</p>	<p>COMPATIBILE A CONDIZIONE CHE: mediante R.U. sia valutato attentamente il carico urbanistico aggiuntivo che si verificherebbe all'interno del centro storico, siano date specifiche indicazioni di tipo edilizio-architettoniche per un corretto inserimento del fabbricato nel contesto.</p> 
<p>2.2 PRESSIONE SULLE INVARIANTI STRUTTURALI_ art. 12 Disciplina</p> <p>2.2.1 qualità dell'aria 2.2.2 qualità acque superficiali e sotterranee 2.2.3 quantità risorsa idrica 2.2.4 Aree sensibili soggette a rischio idraulico e di frana 2.2.5 Elementi identitari del paesaggio 2.2.6 Aree boschive e forestali 2.2.7 Aree di Reperimento (A.R. da P.T.C.P.) 2.2.8 Aree di interesse naturalistico (Riserve_SIR..)</p> <p>2.3 DISCIPLINA STRUTTURALE INDIRIZZI DEI GESTIONE E SALVAGUARDIA 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. 25 - salvaguardie Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dall'adozione 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.</p>	<p>BASSA BASSA MEDIO/BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA BASSA</p>			