



PIANO OPERATIVO

LR 65/2014 Norme per il governo del territorio

Articolo 17

Comune di Orbetello:

Sindaco: Andrea Casamenti

Assessore urbanistica: Luca Teglia

Garante della comunicazione e ufficio urbanistica: Arch. Francesca Olivi

Responsabile del procedimento: segretario generale Giovanni La Porta

Raggruppamento temporaneo:

Arch. Silvia Viviani

progettista e capogruppo

Epsus - Musa srl

Cresme Ricerche spa

Gruppo di lavoro:

Arch. Francesca Masi

Arch. Lucia Ninno

Elaborazioni grafiche e GIS:

Barbara Croci, Lorenzo Zoppi

Gruppo di lavoro:

Arch. Luigi Pingitore

Arch. Eleonora Giannini

Gruppo di lavoro:

Dott. Enrico Campanelli

Dott. Francesco Toso

Apporti specialistici:

Pianificazione dello spazio marittimo e di adattamento climatico:

Prof. Arch. Francesco Musco con Prof. Dott. Denis Maragno, Dott. Niccolò Bassan,

Arch. Alberto Innocenti

Aspetti ecosistemici, ambientali e naturalistici, flora e fauna marina:

Dott. Maurizio De Pirro

Aspetti geologici, geomorfologici e idrologico idraulici:

Studi IdroGeo Service srl e Hydrogeo Ingegneria srl

Comune di Orbetello

Provincia di Grosseto

Relazione di avvio del procedimento

2020

indice

PREMESSA	2
SOMMARIO ESECUTIVO	8
A. IL NUOVO PIANO OPERATIVO	8
Il Quadro Previsionale Strategico e l'Avviso Pubblico	14
B. IL QUADRO DEL PIANO STRUTTURALE PER IL PIANO OPERATIVO	15
Le Strategie del Piano Strutturale per i progetti del Piano Operativo.....	15
Le UTOE del Piano Strutturale per il Piano Operativo	39
Lo Statuto del Piano Strutturale per la sostenibilità del Piano Operativo	43
Il patrimonio territoriale	44
C. SCENARIO RIASSUNTIVO	48
C.1 Un vasto territorio interdipendente e un modello di sviluppo diversificato e sostenibile.....	48
C.2 Metodologia per la trasformazione della città dismessa e dei degradi.....	49
C.3 I progetti di piano	50
C.4 I Parchi	51
D. IL PATRIMONIO TERRITORIALE E L'INNOVAZIONE PROGETTUALE IN CHIAVE PAESAGGISTICA E AMBIENTALE PER INTERCETTARE LE RISORSE	55
Le nuove politiche di coesione	56
E. LE PRINCIPALI AZIONI E IL DIMENSIONAMENTO	62
Il territorio urbanizzato	62
Gli ambiti strategici prioritari - ASP	63
Le aree di trasformazione esterne totalmente o in parte al territorio urbanizzato - AT	64
Gli esiti della Conferenza di copianificazione 2020 per il Piano Strutturale.....	66
I dati del dimensionamento e la verifica degli standard	70
F. DISTRIBUZIONE DELLA POPOLAZIONE PER UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE	71
G. IL PROCESSO PARTECIPATIVO PER LA FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO	77
H. ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI INTERESSATI AL PROCEDIMENTO	79
I. ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI TENUTI A FORNIRE PARERI, NULLA OSTA O ATTI DI ASSENSO COMUNQUE DENOMINATI	79

LO STATO DELLA FORMAZIONE DEI NUOVI PIANI DEL COMUNE DI ORBETELLO

1.

E' opportuno ricordare che dall'approvazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico del Comune di Orbetello, vigenti rispettivamente dal 2007 e dal 2011, lo scenario di riferimento regionale per la pianificazione territoriale e urbanistica e per il governo del territorio è profondamente cambiato.

La Regione Toscana infatti ha approvato il 10 novembre 2014 (BURT n. 53, parte prima, del 12.11.2014) la legge n. 65/2014 *Norme per il governo del territorio* che ha abrogato la Legge n.1 del 2005 e successivamente, con Delibera del C.R. n.37 del 27 marzo 2015 ha approvato l'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico regionale (PPR) ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 *Norme per il governo del territorio*.

La Regione Toscana ha anche approvato la Legge Regionale n.10 del 12 febbraio 2010 *Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza*. Successivamente, nell'ottobre 2011, la Regione ha modificato i criteri da utilizzare per le indagini geologiche, con il *Regolamento di attuazione dell'Art. 62, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1* (Norme per il governo del territorio), in materia di indagini geologiche (il 53/R).

Anche lo scenario della pianificazione provinciale è cambiato: la Provincia di Grosseto ha approvato il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 20 del 11 giugno 2010, concludendo il suo percorso di revisione a partire dalla LR 1/2005 e dal PIT 2007 e ha recentemente avviato la revisione del medesimo PTCP per l'adeguamento e la conformazione alla l.r. 65/2014 e al PIT/PPR vigente.

Il Comune di Orbetello, in questo quadro, sta formando il nuovo Piano Strutturale e il nuovo Piano Operativo.

Il Piano Operativo e il Piano Strutturale Comunali sono soggetti a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi del D.lgs. 152 del 3 aprile 2006 e s.m.i. e della L.R. 10/2010 e s.m.i..

Entrambi devono essere conformati al PIT/PPR, ai sensi degli artt. 20 e 21 della "Disciplina del Piano" del PIT/PPR stesso.

In particolare per la conformazione al PIT//PPR si considerano:

- indirizzi e prescrizioni del PIT/PPR per la pianificazione comunale in riferimento ai beni tutelati per legge e agli ambiti paesaggistici del territorio regionale toscano, tra i quali il territorio comunale di Orbetello ricadente nel cosiddetto ambito 20 ("Ambito della Bassa Maremma a ripiani tufacei");
- le prescrizioni del PIT/PPR contenute nella Scheda n. 9 "litorale roccioso dei Monti dell'Uccellina" e nella Scheda n. 10 "Monte Argentario e Tomboli di Orbetello e Capalbio", per le aree tutelate ex lege, ossia "i territori compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare".

Le procedure urbanistiche, di VAS e quelle di adeguamento e conformazione al PIT/PPR si svolgono pertanto parallelamente e contestualmente.

Ai fini della non duplicazione degli atti, ai sensi del c.2 dell'art. 17 della LR 65/2014, l'avvio del procedimento urbanistico è effettuato contemporaneamente all'invio del Documento preliminare di cui all'art. 23 della LR 10/2010 (Avvio di VAS). L'avvio è inviato anche ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR per la procedura di conformazione al PIT/PPR.

Il PS e il RU vigenti contengono ricchi ed approfonditi quadri conoscitivi che il Piano Operativo intende acquisire come fondamento del proprio Quadro Conoscitivo, aggiornandoli e integrandoli mediante specifiche analisi.

2.

Il Comune è dotato di Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico formati ai sensi della previgente l.r. 1/2005.

Il **Piano Strutturale(PS)** vigente è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.16 del 19 marzo 2007 (BURT n. 2 del 2 maggio 2007) ai sensi della Legge Regionale n. 1/2005 "*Norme per il governo del territorio*".

Il **Regolamento Urbanistico (RU)** vigente è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.8 del 7 marzo 2011 (BURT n. 14 del 6 aprile 2011).

Il RU è stato modificato dalla Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.34 del 22 Giugno 2012 in adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in seguito al pronunciamento della conferenza paritetica interistituzionale ai sensi degli artt. 24, 25, 26 della l.r. 1/2005.

La parte del Regolamento Urbanistico soggetta a decadenza ai sensi della previgente l.r. 1/2005 è scaduta essendo trascorso un quinquennio dall'approvazione del Regolamento medesimo. Risultano pertanto non pianificate e ricondotte alla normativa definita dal Regolamento Urbanistico, ossia tutte le previsioni soggette a piano attuativo e nel caso di opera pubblica a progetto, ove detti piani e progetti non siano stati approvati entro il quinquennio richiamato.

Come si è detto, il Comune di Orbetello sta formando i nuovi strumenti di pianificazione territoriale (Piano Strutturale) e urbanistica (Piano Operativo), conformandoli alla l.r. 65/2014 e al Piano di Indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana vigente dal 2015.

Con delibera del C.C. n. 5 del 15.02.2019 sono stati adottati la Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico per la riconfigurazione della foce del canale collettore occidentale di Talamone; la Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico comunale per la riqualificazione dell'approdo di Talamone in Porto turistico; il Piano Regolatore Portuale (PRP) di Talamone.

Le priorità evidenziate dall'Amministrazione Comunale nella Delibera di Giunta n. 232 del 6/10/2017 sono:

- **pianificazione della porzione di territorio comunale fra Talamone e Talamonaccio**, comprese le infrastrutture viarie, la frazione di Fonteblanda, il Poggio di Bengodi e la Puntata, le Terme dei Bagnacci dell'Osa, per uno sviluppo integrato delle attività legate alla nautica, di quelle necessarie alla mitigazione dei rischi idraulici, di quelle utili allo sviluppo turistico, di quelle opportune per l'incremento degli spazi pubblici e dei servizi pubblici e privati alla residenza, ivi compreso il commercio e ampliamento della zona artigianale a Fonteblanda;
- interventi per la riqualificazione delle piazze del Comune;
- **adeguamento dell'illuminazione pubblica in settori progettuali strategici**, come nell'ambito portuale, non solo ai fini del risparmio, ma anche per servizi innovativi ed efficienti;
- **incremento delle dotazioni sportive e scolastiche** (impianti sportivi nella frazione di Albinia e nel Capoluogo; polo scolastico e sportivo all'Idroscalo; piscina a Orbetello Scalo);

- **sostegno della multifunzionalità del comparto agricolo**; orientamento delle attività nel territorio rurale verso l'innovazione "green", che permette l'accesso ai fondi europei per lo sviluppo del comparto agricolo e agroalimentare;
- incremento di piste ciclabili, percorsi trekking e a cavallo, passeggiate pedonali, per connettere i patrimoni naturalistici, storici, archeologici, (Monti dell'Uccellina, Golfo di Talamone, lungo laguna e strada degli orti, diga, Canale di Santa Liberata, tomboli di Giannella e Feniglia, campeggi lungo l'Aurelia, Osa, Tagliata e Città di Cosa);
- interventi infrastrutturali di sostegno alla crescita, all'innovazione e allo sviluppo dei prodotti turistici,
- **pianificazione delle aree che si liberano dalle attività dell'Aeronautica ad Albinia**;
- incremento dell'offerta commerciale a Campolungo (trasformazione delle strutture esistenti verso le medie strutture di vendita, fermo restando l'obbligatorie reperimento degli standard);
- **pianificazione delle attività ammissibili nello spazio marittimo** (cantine vinicole, acquacoltura), consentendo al Comune di Orbetello di proporsi per una cooperazione con le altre realtà marine coinvolte nel progetto europeo SIMWESTMED per la pianificazione dello spazio marittimo, rappresentando così il caso italiano coinvolto nel progetto, tramite apposita intesa con la Regione Toscana;
- **sviluppo e verifiche di fattibilità degli interventi di recupero dei grandi complessi della ex Sitoco e della ex Sipe Nobel**, anche tramite appositi accordi con la Regione Toscana per la gestione di procedure integrate e complesse, al fine di rendere tali aree attrattive per operatori economici nazionali e internazionali;
- riqualificazione delle opere di urbanizzazione della zona artigianale Topaie;
- sviluppo del comparto acquicolo dell'avannotteria, nella zona sud del territorio comunale (la Tagliata di Ansedonia).

Le priorità **in grassetto** sono di rango sovracomunale.

Considerato che l'Amministrazione comunale di Orbetello ha individuato le priorità programmatiche territoriali che rivestono un rango sovracomunale tramite il rinnovo degli atti di governo del territorio locale, con la Regione Toscana e la Provincia di Grosseto è stato concordato di inserire tali priorità in un Protocollo d'Intesa tra Regione Toscana, Provincia di Grosseto e Comune di Orbetello (di cui alla D.G.R. n. 1144 del 15.10.2018 "Approvazione Protocollo d'Intesa tra Regione Toscana Provincia di Grosseto e Comune di Orbetello per la definizione e messa in opera delle priorità programmatiche di Orbetello in relazione alla redazione degli strumenti comunali di pianificazione territoriale ed urbanistica").

L'Allegato A e l'Allegato Tecnico 1 che fanno parte integrante del Protocollo richiamano il programma di mandato dell'Amministrazione comunale e in esso riconosce una visione strategica unitaria e le priorità programmatiche territoriali elencate di seguito che rivestono anche un interesse regionale:

- gli ambiti lagunare e rivierasco insieme all'economia del mare, a essi collegata, significativa per il PIL della Regione e per la promozione internazionale della qualità territoriale toscana, da sostenere anche con gli atti di governo del territorio e con le recenti innovazioni in materia di pianificazione dello spazio marittimo;
- l'autostrada A12 e il completamento il cosiddetto "corridoio tirrenico", per la quale sono state assunte e importanti determinazioni da parte degli enti coinvolti e da ANAS, con una soluzione progettuale che preveda complanari e l'eliminazione degli incroci a raso al fine di migliorare gli standard di sicurezza, ove sia considerato il progetto di opera pubblica di interesse strategico regionale per la realizzazione della Cassa d'espansione di Campo Regio ad Albinia;
- la definizione delle previsioni urbanistiche per le aree "ex-Sitoco" attraverso il recupero delle volumetrie abbandonate esistenti di proprietà Laguna Azzurra e la contemporanea bonifica del bacino lagunare

inquinato;

- la grande area dismessa dell'Aeronautica militare sita in località Albinia, anche per l'interesse di livello statale alla sua valorizzazione espresso dal Ministero della Difesa, ove prevedere interventi di riqualificazione urbana finalizzati al potenziamento del nodo urbano di Albinia, privilegiando la dotazione di infrastrutture di eccellenza dedite alla cura della salute, al benessere e allo sport e che possano servire il bacino turistico della bassa grossetana, oltre a quote di edificazione a fini residenziali, al fine di rafforzare «l'effetto città» dell'ambito;
- il contesto urbano di Orbetello idroscalo, testimonianza storica di eccellenza, richiedente una sua definitiva riqualificazione, per le peculiari qualità spaziali e per essere un contesto urbano vocato ad accogliere servizi pubblici o di interesse pubblico, ove si trovano l'auditorium; la cinta muraria; la Polveriera Guzman; la Rocca o Fortezza Guzman, sulle mura (con residenze un tempo usate dagli addetti dall'Aeronautica Militare Italiana); la Porta Nova su laguna; il Fosso Reale;
- il porto di Talamone, che rappresenta una risorsa nel quadro territoriale regionale, con ricadute economiche e sociali sul sistema economico locale di Albegna-Fiora, ove in coerenza con le "Azioni strategiche" disciplinate dall' Art. 6 della Disciplina del Masterplan dei porti toscani del PIT/PPR, la priorità degli interventi di riqualificazione funzionale delle infrastrutture portuali esistenti di Talamone e la contestuale trasformazione da "ormeggio " a "porto turistico" previa approvazione del Piano Regolatore Portuale; si rilevano le criticità di accesso al fronte porto, impegnandosi per questo a valutare soluzioni che possano potenziare il sistema della mobilità fino al cosiddetto ambito di Talamonaccio-Puntata; si individuano nelle attività per il tempo libero legate al «kitesurfing» un potenziale di sviluppo capace di ulteriore crescita e richiedente un sistema di regolamentazione e gestione efficiente, coordinato e integrato anche all'offerta del settore; si identifica l'opportunità di una reale possibilità di sviluppo sostenibile del porto nella formazione di un «waterfront green» tramite dotazioni «smart» per gestione della mobilità, dell'illuminazione, dei rifiuti e dell'approvvigionamento idrico; si considera la Rocca di Talamone emergenza storico-architettonica da rendere fruibile al pubblico attraverso un uso compatibile alle sue caratteristiche.

Il Protocollo riconosce effetti economici e territoriali di rango sovralocale agli investimenti nella filiera agricola che favoriscano innovazione, redditività, cooperazione delle aziende, diversificazione e multifunzionalità delle produzioni, in progetti attivabili nella Piana di Fonteblanda e considera le istanze imprenditoriali emerse in relazione all'impianto e produzione della pianta del nocciolo nella Piana agricola di Fonteblanda di interesse per il contributo all'economia toscana e per il sensibile incremento dell'occupazione. L'ipotesi di insediamento di attività legate alla produzione del nocciolo è compreso pertanto nel Protocollo per garantire che le previsioni negli atti di governo del territorio non risultino ostativi di impianti e manufatti necessari alla lavorazione e trasformazione del prodotto.

Infine nel Protocollo si riconosce che rivestono un interesse di livello sovracomunale le seguenti azioni prioritarie, per le quali Regione Toscana e Comune di Orbetello intendono verificare i gradi di realizzabilità:

- la realizzazione di un'infrastruttura di collegamento ciclabile tra l'Osa e l'Albegna attraverso il tombolo della Giannella con il Monte Argentario;
- il rilancio delle Terme dell'Osa;
- la riqualificazione e la bonifica dell'area "ex-Sipe Nobel".

I contenuti del Protocollo trovano la propria messa in opera sia nel Piano Strutturale sia nel Piano Operativo con differenti efficacie e dettagli previsionali in ordine alle nature dei due strumenti testé citati, a essi assegnate per legge. Si fa riferimento in particolare alla non cogenza del Piano Strutturale e alla fattibilità del Piano operativo di cui al suo quadro previsionale strategico.

Il nuovo Piano Strutturale è stato avviato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 15/02/2019.

Nell'avvio del Piano Strutturale la Strategia è delineata e contiene tutti i punti oggetto del Protocollo, coordinati in una visione complessiva e unitaria e verificati anche in termini di dimensionamento.

Gli indirizzi strategici sono organizzati secondo Ambiti Strategici Prioritari e Azioni di Trasformazione, riferite alle perimetrazioni del territorio urbanizzato individuato ai sensi della l.r. 65/2014.

Ambiti e azioni interessano aree individuate nel documento "Schede di inquadramento e definizione degli Ambiti strategici prioritari ASP e delle aree di trasformazione AT in territorio aperto", che sono in parte o in toto esterne al territorio urbanizzato e si riferiscono a obiettivi generali quali la rigenerazione del sistema insediativo, lo sviluppo della mobilità e l'implementazione delle reti territoriali verdi e rurali.

L'Avvio del Piano Strutturale (relazione programmatica e documento preliminare di VAS) contiene anche i principali elementi che ne costituiranno lo Statuto. Vi sono svolte le ricognizioni del PIT/PPR, del PTCP di Grosseto, oltre allo stato di attuazione del PS e del RU, l'individuazione del territorio urbanizzato, il programma della partecipazione.

All'Avvio del PS sono allegati e ne fanno parte integrante sette Tavole:

- 01 Beni paesaggistici di cui al PIT/PPR
- 02 Sistemi morfogenetici del PIT/PPR
- 03 Rete ecologica del PIT/PPR
- 04 Morfotipi rurali del PIT/PPR
- 05 Armatura infrastrutturale del territorio
- 06 Il Patrimonio Territoriale
- 07 Il Progetto di Piano: strategie e azioni

Il Documento preliminare di VAS contiene l'esame degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica regionali, provinciali e comunali, la ricognizione degli aspetti ambientali, le pressioni sulle risorse, le caratteristiche e le dinamiche del territorio, gli effetti ambientali potenziali, i contenuti del rapporto Ambientale che accompagnerà l'adozione del PS.

Tale quadro è stato anche il riferimento per la valutazione delle proposte espresse dal territorio, che il Comune ha raccolto sistematicamente tramite una specifica azione di partecipazione.

Infatti, ai fini della partecipazione alla formazione del Piano Strutturale e del Piano Operativo successivamente all'avvio del Piano Strutturale, in data 19/02/2019, il Comune ha emanato un avviso pubblico ed è stato creato un Tavolo virtuale partecipato definito "Mappa dei contributi".

Gli esiti della partecipazione svolta tramite l'avviso pubblico sono stati:

- n. 106 contributi giunti in via cartacea,
- n. 40 contributi depositati su piattaforma (Mappa),
- n. 113 contributi giunti via pec;
- ulteriori contributi pervenuti successivamente n. 10.

In data 10 gennaio 2020 si è svolta la conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della l.r. 65/2014 fra Regione Toscana, Provincia di Grosseto e Comune di Orbetello, per la verifica delle ipotesi di trasformazione

esterne al perimetro del territorio urbanizzato.

Al Piano Operativo, che viene avviato con il presente atto, a seguito della conferenza di copianificazione e contestualmente all'adozione del PS, spetta individuare modalità e previsioni per l'attuazione dei contenuti strategici del Piano Strutturale.

Considerato il quadro statutario e strategico consolidato a seguito delle attività fin qui richiamate, l'Amministrazione ha scelto di procedere con contestualità alla formazione del Piano Operativo e del Piano Strutturale, tenendo le fasi procedurali dei due atti in lieve slittamento.

Si ritiene opportuno e procedibile avviare il PO contestualmente all'adozione del PS potendo disporre per il PO del quadro definito nel PS e nelle attività e atti fin qui richiamati.

3.

Il Comune di Orbetello, con il presente documento, avvia il procedimento per la redazione del nuovo Piano Operativo con riferimento ai contenuti dell'avvio del Piano Strutturale 2019, alle valutazioni dei contributi giunti dopo l'avvio da parte degli enti e soggetti competenti, delle proposte presentate a seguito dell'Avviso pubblico, degli esiti della conferenza di copianificazione (gennaio 2020), già richiamati.

La Relazione di Avvio del Procedimento è accompagnata contestualmente dal Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i.

Il Comune avvia contestualmente:

- la procedura urbanistica per la formazione del PO ai sensi dell'art. 17 della l.r. 65/2014,
- la procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della l.r. 10/2010,
- la procedura di conformazione al PIT/PPR ai sensi dell'art. 21 della "Disciplina di Piano" del PIT/PPR.

A. IL NUOVO PIANO OPERATIVO

Il Comune di Orbetello è dotato di un apparato urbanistico vasto, costituito oltre che da Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico, da numerose varianti, molti piani attuativi, vari progetti e programmi, conclusi o in corso, rilevanti per i temi affrontati e gli ambiti applicativi, fra i quali si ricordano le varianti per la fascia dei campeggi fra Osa e Albegna e l'area industriale delle Topaie, il peep di Albinia, il piano del porto di Talamone, il progetto dei percorsi ciclopedonali in Giannella, il progetto della nuova scuola ad Albinia, l'attuazione del programma integrato a Neghelli, oltre ai programmi di rango sovralocale con effetti sulla pianificazione locale che si sono già richiamati.

Caratteri generali del territorio

Il territorio si estende su un territorio di 226,96 Km² nel sud della Provincia di Grosseto. Ha una popolazione di circa 15.000 abitanti e le aree insediative principali sono Orbetello, Albinia, Fonteblanda e Talamone, unitamente alle aree residenziali a prevalente destinazione turistica di Ansedonia e della Giannella.

Il territorio è caratterizzato da un prezioso mosaico di ecosistemi naturali, nei quali l'opera di antropizzazione, sopravvenuta in tempi e con modalità differenti, è stata determinante per la formazione dell'identità degli stessi assetti ambientali. Il fulcro che ancor oggi caratterizza e definisce la altissima qualità ambientale del territorio comunale, è costituito dall'eccezionale complesso lagunare, vero e proprio tratto di mare ritagliato dal resto del Tirreno.



La formazione del nuovo Piano Operativo sarà occasione per declinare processi di governo del territorio comprensibili, accessibili, orientati alla soluzione di problemi, per facilitare la convivenza civile -minimizzando le disparità che possono derivare da una distribuzione squilibrata delle funzioni urbane- e per agevolare i progetti di sviluppo economico, considerato che, nell'orizzonte culturale dello sviluppo sostenibile, è sul terreno dei servizi, del paesaggio e dell'ambiente che si gioca in gran parte la capacità di un territorio di essere competitivo.

Oltre al recepimento degli obiettivi, indirizzi per le politiche, prescrizioni e prescrizioni d'uso del PIT/PPR, il Piano Operativo disciplinerà gli interventi sull'edificato esistente in territorio urbanizzato e in territorio rurale; gli ambiti di trasformazione a fini residenziali, produttivi, turistici e infrastrutturali; gli interventi di rilevanza pubblica.

Il Piano Operativo conterrà la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, finalizzate a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni della città e delle infrastrutture per la mobilità; la definizione delle modalità di perequazione urbanistica; l'individuazione delle aree destinate a urbanizzazione primaria e secondaria, in coerenza anche al Programma delle OO.PP.; l'individuazione dei beni soggetti a vincolo espropriativo ai sensi degli artt. 9 e 10 del DPR 327/2001.

Saranno inoltre individuati gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi di cui al titolo V, capo II della L.R. 65/2014, gli interventi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 125 della L.R.65/2014, gli interventi assoggettati ai progetti unitari convenzionati di cui all'articolo 121 della L.R. 65/2014, gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale di cui all'articolo 63 della L.R. 65/2014.

Il Piano Operativo conterrà:

1. l'adeguamento alla sopravvenuta normativa nazionale e regionale nonché alla pianificazione regionale e provinciale;
2. la definizione del quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto comprensivo della definizione degli effetti conseguiti dagli strumenti urbanistici vigenti di cui all'art. 15 della LR 65/2014;
3. l'adeguamento alle disposizioni concernenti la tutela e la disciplina del patrimonio territoriale, in attuazione dell'art. 92, comma 3, lettera e) compreso il recepimento delle previsioni del Piano Paesaggistico regionale, con particolare riferimento alle prescrizioni d'uso per la tutela dei beni paesaggistici;
4. la relazione di motivazione delle scelte di pianificazione con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici, sociali rilevanti per l'uso del territorio e per la salute umana, anche in attuazione di quanto previsto dall'articolo 92, comma 5, lettere a) e b) della LR 65/2014 (piano strutturale)
5. la definizione del perimetro aggiornato del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 recepito dalle individuazioni già svolte dal nuovo PS;
6. l'aggiornamento della disciplina relativa alla tutela e valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, dei singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
7. l'aggiornamento delle aree all'interno del perimetro del territorio urbanizzato nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
8. l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al D.M. 1444/68;
9. l'aggiornamento della disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni di cui al titolo IV, capo III della LR 65/2014;
10. l'aggiornamento della disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio e individuazione dei criteri di coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità e della accessibilità, gli atti di competenza del comune in materia di orari e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui

all'articolo 98 LR 65/2014;

11. la definizione delle aree e degli ambiti connotati da condizioni di degrado;

12. l'aggiornamento della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, che riguarda:

- gli interventi di nuova edificazione consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
- gli interventi di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 125 della LR 65/2014;
- gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi di cui al titolo V, capo II, sezione I della LRT 65/2014;
- i progetti unitari convenzionati di cui all'art. 121 della LR 65/2014
- le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale di cui all'art. 63 nell'ambito degli interventi attuati mediante piani attuativi, interventi di rigenerazione urbana e progetti unitari convenzionati;
- le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune;
- le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
- le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano finalizzati a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di tipo pubblico, degli spazi comuni e delle infrastrutture per la mobilità;
- la individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);
- la disciplina della perequazione di cui all'art. 100, della compensazione urbanistica di cui all'art. 101, della perequazione territoriale di cui all'art. 102 della LR 65/2014;
- individuazione degli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione.

13. l'aggiornamento delle valutazioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi e individuazione delle misure di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico ai sensi del nuovo regolamento regionale 53/R (D.P.G.R. del 25/10/2011).

Articolazione della disciplina del Piano Operativo

Si distingueranno sia cartograficamente che normativamente le definizioni delle regole gestionali per insediamenti **esistenti, valide a tempo indeterminato** (art. 95, comma 2 della L.R. 65/2014) e **la definizione delle azioni di trasformazione soggette a decadenza** (art. 95 comma 3 L.R. 65/2014), elaborate anche con il sostegno del Quadro previsionale strategico (art. 83 della LR 65/2014) considerati gli esiti dell'Avviso Pubblico 2019 già richiamato in precedenza.

Analisi della situazione urbanistica attuale in relazione alle dinamiche sociali, economiche e infrastrutturali

Il territorio è caratterizzato da un prezioso mosaico di ecosistemi naturali, nei quali l'opera di antropizzazione, sopravvenuta in tempi e con modalità differenti, è stata determinante per la formazione dell'identità degli assetti ambientali.

Interventi infrastrutturali complessi influenzano le scelte locali, fra i quali occorre richiamare il passaggio del Corridoio Autostradale Tirrenico. Considerato il vasto apparato documentale già disponibile nel PS e nel RU vigenti,

che riguarda storia, caratteri agrari e urbani, paesaggio, ambiente, eccellenze naturalistiche e archeologiche, si ritiene utile approfondire la costruzione di scenari strategici e sostenibili in ambito socioeconomico (con conseguenze nei settori immobiliare ed edilizio) tramite una specifica attività di ricerca.

Le analisi riguardano:

- demografia e domanda abitativa;
- economia e domanda non residenziale;
- stock edilizio e mercato immobiliare.

L'ambito territoriale riguarderà, oltre al Comune di Orbetello, anche i territori con i quali Orbetello intrattiene relazioni funzionali: i comuni facenti parte del Sistema Locale del Lavoro, quelli interni e quelli costieri, l'intera provincia.

Analisi e scenario previsionale delle dinamiche demografiche e della domanda abitativa

Saranno considerati lo scenario storico 1990-2016 e gli scenari previsionali 2017-2025-2035. Con l'ausilio di Demo/SI, il sistema informativo demografico del CRESME, si definiranno gli scenari socio-demografici del territorio sulla base di indicatori caratteristici, restituendo una immagine dettagliata delle problematiche emergenti nei territori indagati, nel dettaglio comunale e nelle ulteriori aggregazioni che si ritenessero necessarie.

I fenomeni saranno esaminati nell'evoluzione storica dal 1991 al 2016, per definire tre scenari evolutivi con orizzonte ventennale (2017-2026) e trentennale (2017-2035): ipotesi alta, formulata assumendo un rapido superamento della crisi e la normalizzazione dei fenomeni migratori; ipotesi bassa, che assume la permanenza dei fattori di crisi; ipotesi centrale, definita da un ragionevole e progressivo avvio e consolidamento della ripresa.

Le ipotesi di scenario saranno articolate per singoli territori, esaminando ogni fenomeno nella sua specifica caratterizzazione spaziale, individuando le zone più dinamiche e in crescita, delineando per quelle più problematiche la connotazione dei fattori critici.

Il territorio vasto in prossimità di Orbetello avrà la seguente connotazione: Comuni attrattivi – in grado di esercitare un forte potere attrattivo sui flussi migratori interni, Comuni in crescita –con prevalenza di flussi stranieri, Comuni stagnazione –in calo, con fenomeni di invecchiamento e fuoriuscita di popolazione, Comuni in declino –soggetti a spopolamento con forti processi di invecchiamento.

Le analisi e gli scenari previsionali consentiranno di definire ipotesi quali-quantitative sulla domanda abitativa decennale, prestando particolare attenzione all'articolazione tipologica dei "segmenti forti del mercato" e alla caratterizzazione della "componente debole".

A tal proposito saranno raccolti e analizzati dati di varie fonti informative disponibili, serie storica delle domande di edilizia pubblica e popolare; dati sull'emergenza abitativa, sulle presenze studentesche, su presenze temporanee, sulle richieste di mutui e sulle caratteristiche della richiesta.

Analisi della situazione urbanistica attuale

La disamina dello stato di attuazione del primo Regolamento Urbanistico e del Piano Strutturale permetterà di individuare le criticità emerse nell'attuazione, e, visto il nuovo quadro legislativo e della pianificazione regionale e provinciale, considerato necessario garantire continuità gestionale, si procederà a un'equilibrata evoluzione dei contenuti della nuova programmazione urbanistica, con approfondimenti conoscitivi mirati, semplificazione delle Norme tecniche di attuazione del RU vigente per redigere quelle del PO ai fini di certezza e facile comprensione, rappresentazioni grafiche innovative laddove utile per la miglior aderenza ai dati di contesto e al raggiungimento degli obiettivi.

Approfondimenti conoscitivi per la città esistente e regole per la sua gestione

La L.R. 65/2014 chiede che il Piano Operativo sia sostenuto da un sufficiente quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente, delle aree urbanizzate e delle relative criticità. Anche in riferimento ai contenuti del PIT/PPR relativi alle morfologie insediative, particolare importanza assume lo studio dei tessuti urbani consolidati.

I tessuti urbani si configurano come porzioni di città all'interno dei quali sono forti i caratteri relazionali (funzionale, morfologica, ambientale, paesaggistica, fisica e percettiva). Ogni tessuto si differenzia per formazione storica, caratteri insediativi (rapporto tra tipi edilizi e struttura urbana) e attività allocate e allocabili. Su ciò si baseranno le regole per la gestione degli insediamenti esistenti e si valuteranno le opzioni per i progetti di riqualificazione urbana.

Le regole per la gestione degli insediamenti esistenti

Le regole per la gestione degli insediamenti esistenti saranno tali da permettere verifiche di compatibilità fra usi, efficientamento energetico, miglioramento delle condizioni abitative in relazione ai cicli di vita e alle esigenze delle persone. Per lo sviluppo delle attività produttive, industriali, artigianali, turistiche, commerciali, le regole saranno adeguatamente flessibili. Sarà con chiarezza definito ciò che risulta incompatibile con il patrimonio territoriale, così da promuovere le molteplici forme produttive in grado di generare plusvalenze tanto economiche e sociali quanto ambientali e paesaggistiche.

Il sistema degli spazi e attrezzature a valenza collettiva

Il sistema degli spazi e attrezzature a valenza collettiva comporrà il piano operativo pubblico, attuabile con il concorso di risorse pubbliche e private, coordinato con il programma delle opere pubbliche, i piani della classificazione acustica, degli orari e della mobilità.

Si può usare la "Carta dello Spazio Pubblico", adottata anche dalle Nazioni Unite come Global Public Space Toolkit. E' rilevante orientare l'urbanistica in chiave di accessibilità per tutti: oltre agli interventi puntuali (programma abbattimento barriere), si danno regole e interventi che "riabilitano" la funzionalità urbana complessiva, attraverso l'individuazione di una trama fatta di edifici pubblici e di uso pubblico, di giardini, piazze, spazi aperti, percorsi commerciali e panoramici che chiunque, anche chi affetto da problematiche motorie e sensoriali, temporanee o croniche, può fruire e godere, e per rendere gradevole e meno faticoso per tutti l'uso della città.

In questa chiave saranno definiti gli interventi per la riqualificazione delle piazze del Comune (Piazza del Popolo, Piazza della Stazione a Orbetello Scalo, Piazza dell'Uccellina a Fonteblanda e Piazza delle Regioni ad Albinia): ognuna sarà riqualificata e messa in rete con le altre per rivitalizzazione socio culturale. L'illuminazione pubblica, intesa come architrave di un sistema di servizi intelligenti, riguarderà non solo la pinetina a Scalo, ma tutti i luoghi urbani, compresi i percorsi ciclabili (Giannella, Fonteblanda-Talamone-Osa Albegna) e il sistema del verde, che ad Albinia come a Neghelli, possono diventare spazi dell'aggregazione e del benessere psicofisico negli ambienti urbani. Analogamente, azioni di riqualificazione e nuove realizzazioni incrementeranno le dotazioni sportive e scolastiche (campi sportivi a Scalo, Albinia, Capoluogo; polo scolastico e sportive a Neghelli, nuova scuola elementare a Albinia), in modo da rendere tutto il territorio comunale, nelle differenze di contesto, ricco di dotazioni pubbliche per le attività della popolazione.

Articolazione in ambiti e disciplina del territorio rurale

La normativa del territorio rurale sarà adeguata alle disposizioni della l.r. 65/2014 e del regolamento attuativo, per il perseguimento degli obiettivi di qualità di cui all'art. 68 della legge 65. Sarà aggiornata la classificazione degli edifici e complessi edilizi di valenza storico-testimoniale.

Seguendo l'art. 64 della legge 65, il territorio rurale sarà articolato in:

- aree agricole e forestali ("**aree rurali**"),
- nuclei e insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale ("**nuclei rurali**"),
- aree ad elevato grado di naturalità,
- ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.

Saranno individuate inoltre:

- aree a elevato valore paesaggistico il cui assetto concorre alla valorizzazione dei centri e dei nuclei storici di cui costituiscono il contesto ("**ambiti di pertinenza**" –art. 66);
- aree caratterizzate dalla prossimità con il territorio urbanizzato ("**ambiti periurbani**" –art.67);
- paesaggi agrari e pastorali di interesse storico coinvolti da processi di forestazione, naturale o artificiale, oggetto di recupero a fini agricoli, come definiti dal PIT/PPR.

Saranno rilevate le tendenze in atto delle attività agricole e dell'agriturismo, le principali aziende, i principali interventi agronomici e edilizi, per accompagnare le attività verso l'innovazione "green", che permette l'accesso ai fondi europei per lo sviluppo del comparto agricolo e agroalimentare.

Saranno favoriti interventi di adeguamento della percorribilità e dell'accessibilità, con il progressivo incremento di piste ciclabili, percorsi trekking e a cavallo, passeggiate pedonali, per connettere i patrimoni naturalistici, storici, archeologici, (Monti dell'Uccellina, Golfo di Talamone, lungo laguna e strada degli orti, diga, Canale di Santa Liberata, tomboli di Giannella e Feniglia, campeggi lungo l'Aurelia, Osa, Tagliata e Cosa), la rete dei poli dell'agriturismo, e anche arricchendo la rete viaria principale, come a San Donato e Polverosa, con il trasferimento delle strade all'Amministrazione Comunale.

Interventi di trasformazione e schede di progetto – perequazione urbanistica

Si userà ove opportuno la figura del comparto perequato (indifferente ai confini di proprietà), quale unità minima per la trasformazione urbana, ove si distribuiscono interventi pubblici e privati in funzione dell'assetto da raggiungere. A ogni comparto può essere attribuito un tipo di spazio o attrezzatura pubblica o di interesse collettivo, rispondente all'esigenza del contesto: un giardino, una piazza, una porzione di viabilità o di pista ciclabile. I vari comparti possono essere collegati fra loro a creare parti di città. Il collegamento è costituito dalla continuità fisica o dal risultato atteso.

Nella legge 65 si trovano misure incentivanti il recupero per promuovere il contenimento del consumo di suolo e aumentare la qualità degli spazi urbani: forme incentivanti saranno riferite alle politiche del lavoro (attrattività di capacità produttive compatibili), a quelle per la casa (alloggi sociali) e a quelle ambientali (dotazioni naturali e corridoi di sostenibilità, eco efficienza degli edifici, sicurezza dei suoli e degli immobili, produzione di risorse).

Impostazione dell'elaborazione grafica e documentale

Saranno riconoscibili le diverse componenti del PO, con apposite rappresentazioni cartografiche e linguaggio normativo, per favorire il confronto con gli enti competenti che interverranno nei procedimenti, rendere agevole la successiva gestione, permettere il monitoraggio degli effetti, rendere accessibile la formazione delle scelte da parte della cittadinanza e degli attori urbani e territoriali. A tal fine adeguate rappresentazioni grafiche e documentali

saranno appositamente predisposte, fra le quali un metaprogetto e sintesi rappresentative. La LR 65/2014 richiede al PO simulazioni progettuali con adeguato livello di approfondimento di tutte le aree oggetto di trasformazione. L'ipotesi progettuale sarà illustrata tramite elaborati grafici e normativi. Sarà usato l'inserimento fotorealistico degli interventi per comprendere gli impatti paesaggistici. Le schede progetto avranno diversi tipi di contenuti, prescrittivi o indicativi. Per il monitoraggio, le schede contengono una sezione riferita alla VAS e una con parametri di valutazione degli effetti territoriali, paesaggistici, economici e sociali che la l.r. 65 inserisce nei contenuti del piano.

Il Quadro Previsionale Strategico e l'Avviso Pubblico

Secondo quanto definito nella L.R. 65/2014 all'art. 95 comma 8, le previsioni del Piano Operativo relative alla trasformazione (art. 92 comma 3), ossia interventi di nuova edificazione e di rigenerazione urbana, interventi che in ragione della loro complessità e rilevanza sono assoggettati a piano attuativo, interventi assoggettati a progetto unitario convenzionato, opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al d.m. 1444/1968 e le eventuali aree da destinare a previsioni per la mobilità ciclistica, *sono dimensionate sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione nel rispetto delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni (101) di cui all'articolo 92, comma 4, lettera c).* *Ai fini della definizione del dimensionamento quinquennale e dei contenuti previsionali del piano operativo, o parti di esso, i comuni possono pubblicare un avviso sui propri siti istituzionali, invitando i soggetti interessati, pubblici e privati, a presentare proposte o progetti finalizzati all'attuazione degli obiettivi ed indirizzi strategici del piano strutturale.*

Successivamente all'avvio del procedimento di formazione del Piano Strutturale, l'Amministrazione Comunale ha emanato un avviso pubblico avviso ai fini della definizione del dimensionamento del Piano medesimo e per la formazione successiva del quadro strategico quinquennale e dei contenuti previsionali del Piano Operativo. L'avviso era aperto a tutti e ha fatto parte del processo di partecipazione del Piano Strutturale e del Piano Operativo comunali.

B. IL QUADRO DEL PIANO STRUTTURALE PER IL PIANO OPERATIVO

Le Strategie del Piano Strutturale per i progetti del Piano Operativo

Per l'avvio del PO si fa riferimento alle quattro macrostrategie definite fin dall'avvio del PS 2019 e declinate in ambiti strategici prioritari ai fini dell'adozione del Piano Strutturale medesimo, nonché di riferimento per l'individuazione delle principali azioni di trasformazione e il loro dimensionamento, anche ai fini dello svolgimento della conferenza di copianificazione (10 gennaio 2020).

Le azioni progettuali che discendono dalle quattro macro strategie sono indicate nel Piano Strutturale (Tavola SSS_01 e Disciplina art. 1 e Parte III), come segue:

- a) LA STRATEGIA DI SVILUPPO DELL'ECONOMIA D'ACQUA
- tutela paesistico-ambientale della laguna, del litorale, dei tomboli e dell'istmo;
 - allontanamento del cuneo salino;
 - sviluppo di pratiche di ecoturismo e acquacoltura sostenibili;
 - valorizzazione dell'ambito del Golfo di Talamone e connessioni con le politiche territoriali per la fruizione turistica con il Parco della Maremma - Progetto di riqualificazione della fascia costiera da Talamone alla Puntata;
 - valorizzazione dell'ambito di Talamone e Fonteblanda con riorganizzazione della viabilità e ampliamento dell'area artigianale di Fonteblanda per attività artigianali e industriali legati alla nautica;
 - valorizzazione della risorsa termale dell'Osa e del turismo termale (Parco termale);
 - valorizzazione del centro abitato di Fonteblanda per servizi ai cittadini, all'impresa nautica, alla rete per l'accoglienza turistica;
 - pianificazione dello spazio marittimo per lo sviluppo sostenibile di acquacoltura in mare;
 - progetto di vie d'acqua in laguna (battelli) e di vie d'acqua in mare per il collegamento tra i centri abitati (Talamone, Albinia, Orbetello, Ansedonia), i Tomboli di Giannella e Feniglia, la fascia dei campeggi fra Osa e Albegna, il porto di Talamone e le isole;
 - riqualificazione dell'ambito della Tagliata e del Portus Cosanus;
 - sviluppo sostenibile delle attività legate al mare (balneazione, pesca, ricettività, ormeggi);
 - interventi per i rischi idraulici.
- b) LA STRATEGIA DI SVILUPPO INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ
- potenziamento della mobilità carrabile esistente (Aurelia) e riqualificazione della rete viaria al fine di favorire l'accessibilità all'intero sistema insediativo;
 - valutazione degli scenari di collegamento al futuro bypass del corridoio della autostrada tirrenica finalizzati a valorizzare il centro abitato di Albinia;
 - miglioramento della mobilità e aree di scambio Talamone-Fonteblanda;
 - miglioramento della tratta ferroviaria Roma Pisa e valorizzazione della Stazione ferroviaria di Orbetello Scalo;
 - miglioramento delle strutture esistenti relative alla portualità;
 - potenziamento della rete delle piste ciclabili lungo la costa e della rete dei percorsi ciclabili dall'entroterra

verso la costa in sinergia con le azioni del Parco della Maremma, della Provincia di Grosseto, della Regione Toscana (ciclovía tirrenica), delle strutture ricettive e delle aziende agricole (progetto generale per la fruizione, per la segnaletica e le informazioni) ciclabile;

- miglioramento dei flussi veicolari che insistono sulla parte insediativa storica sull'istmo con la creazione di un sistema viario ad anello capace facilitare gli spostamenti da e per il centro di Orbetello;
- recepimento del progetto "Life for Silver Coast", sistema di mobilità sostenibile nei comuni dell'Isola del Giglio, Monte Argentario e Orbetello, con specifiche finalità di mobilità turistica.

c) LA STRATEGIA DI RIGENERAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO

- conservazione e gestione del patrimonio territoriale al fine di promuoverne la valorizzazione in funzione di uno sviluppo locale sostenibile e durevole;
- valorizzazione del sistema insediativo come elemento complementare di un unico sistema equilibrato;
- promozione di qualità insediativa ed edilizia sostenibile in termini di salubrità, accessibilità, contenimento dei consumi energetici;
- incremento delle qualità delle condizioni dei servizi offerti, non solo relativamente alle strutture economiche, ma anche ai centri abitati, alla filiera agricola, alla sicurezza fisica del territorio, alla facilità di movimento;
- sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte;
- incremento dei servizi offerti dalle attività ricettive nell'entroterra e sulla costa;
- riqualificazione delle zone industriali esistenti;
- interventi di rafforzamento del centro abitato di Fonteblanda;
- valorizzazione di Orbetello capoluogo: riqualificazione area l'ex-Idroscalo (Parco delle Crociere e della Vela), valorizzazione delle piazze e rigenerazione del quartiere Neghelli;
- incremento dei servizi scolastici e sportivi;
- rigenerazione dell'Ambito di Orbetello Scalo e realizzazione della Piscina comunale (Parco dello Sport);
- valorizzazione del centro storico di Orbetello e riqualificazione delle mura;
- valorizzazione dell'Ambito di Talamone dal centro storico alla Puntata di Poggio Talamonaccio;
- riqualificazione dell'ex-Aeronautica ad Albinia (Parco del Benessere);
- riqualificazione dell'area ex-Sipe Nobel (Parco Archeoterritoriale);
- riqualificazione dell'ex-Sitoco a Orbetello Scalo (Parco della Ricerca);
- interventi di recupero a San Donato vecchio;
- definizione degli Ambiti Strategici Prioritari:
 - ambito di valorizzazione di Talamone (sviluppo dei settori turistici) e di Fonteblanda (incremento delle attività artigianali e industriali legate alla nautica);
 - ambito di valorizzazione di Orbetello Scalo (sviluppo strutture per lo sport e il tempo libero, recupero del patrimonio esistente per quote di residenziale, terziario e ricettivo);
 - ambito di valorizzazione della città antica (riqualificazione area ex-Idroscalo, principale riserva di città pubblica, a ridosso delle mura, in cui accogliere funzioni di eccellenza, per la cultura, l'istruzione e la formazione specialistica, oggi non presenti in Orbetello);
 - ambito di Albinia (sviluppo settori residenziale, terziario e uffici e spazi pubblici).

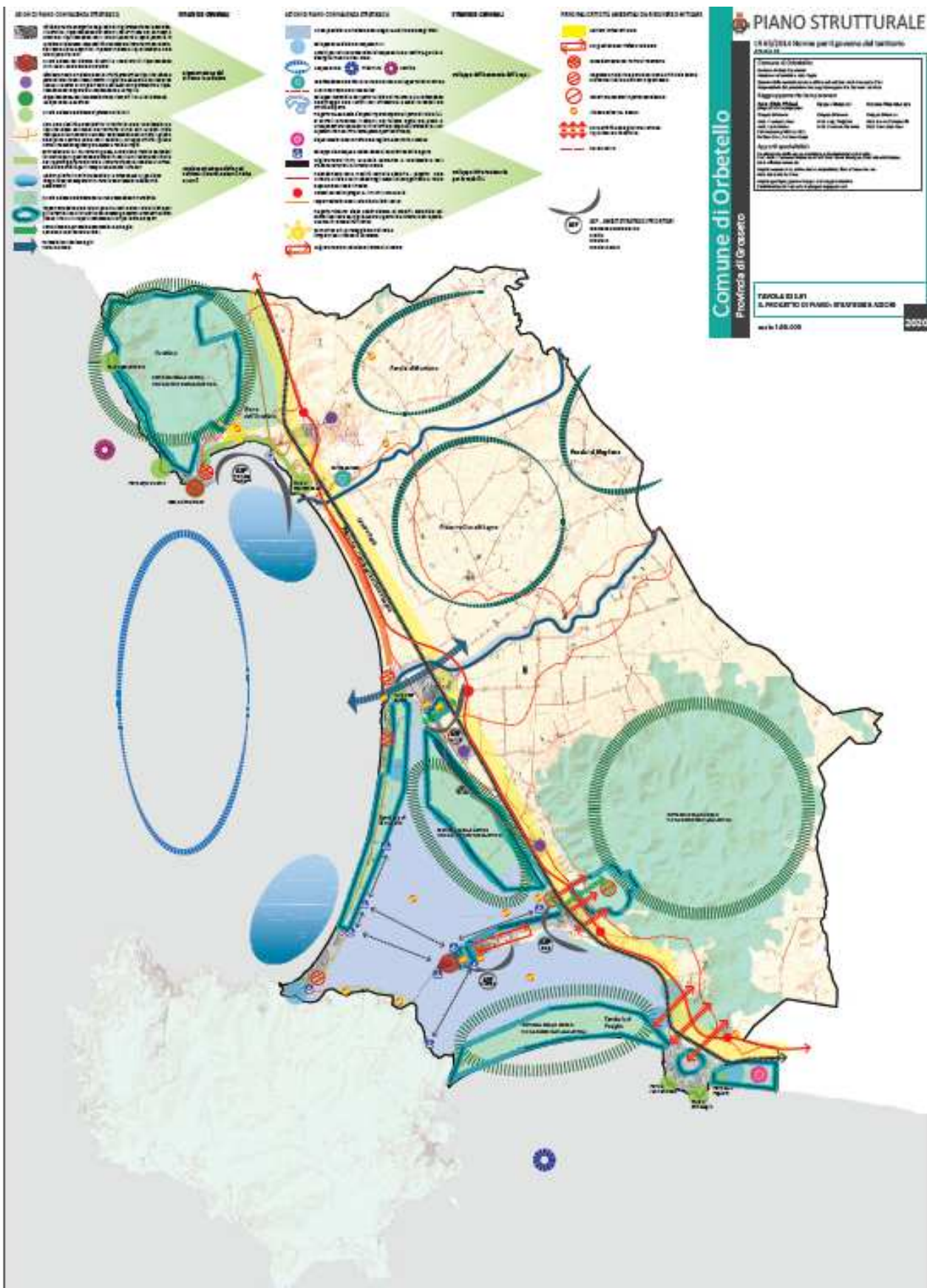
d) LA STRATEGIA PER L'IMPLEMENTAZIONE DELLE RETI TERRITORIALI VERDI E RURALI

- adeguamento della percorribilità e dell'accessibilità, con il progressivo incremento di piste ciclabili, percorsi trekking e a cavallo, passeggiate pedonali, per connettere i patrimoni naturalistici, storici,

archeologici, (Monti dell'Uccellina, Golfo di Talamone, lungo laguna e strada degli orti, diga, Canale di Santa Liberata, tomboli di Giannella e Feniglia, campeggi lungo l'Aurelia, Osa, Tagliata e Cosa), la rete dei poli dell'agriturismo, e anche arricchendo la rete viaria principale, come a San Donato e Polverosa, con il trasferimento delle strade all'Amministrazione Comunale;

- creazione di una rete di parchi urbani e territoriali, collegando ambiti già esistenti e organizzati (Parco della Maremma, Riserva di Feniglia, Oasi di Orbetello, Parco delle Crociere), con nuovi ambiti: Orbetello centro storico (Parco delle Crociere e della Vela), Albinia (Parco del Benessere), lungo l'Aurelia (Parco Archeoterritoriale), Orbetello Scalo (Parco della Ricerca), Terme dell'Osa (Parco termale), per il coordinamento delle offerte di fruizione dei patrimoni archeologici e naturalistici;
- definizione di un masterplan dei parchi di Orbetello come rete delle aree protette e degli spazi verdi di rango territoriale e di rango urbano in connessione con le reti ecologiche, per costituire una infrastruttura complessa di valenza ambientale e paesaggistica, con diversi tipi di usi (fruizione naturalistica, sport, benessere, tempo libero, ricerca e didattica), anche con politiche e azioni in sinergia con il Parco della Maremma,
- sviluppo delle aziende agricole multifunzionali;
- sviluppo della filiera della nocciola (Loacker).





Le Strategie di sviluppo sostenibile del territorio comunale contenute nel PS sono declinate dal Piano Operativo in riferimento ai seguenti elaborati e contenuti del PS:

- il progetto di Piano, contenente le strategie e le azioni di Piano;
- la suddivisione del territorio in unità territoriali organiche elementari (UTOE) finalizzata ad assicurare un'equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale;
- l'Atlante delle UTOE, contenente gli obiettivi e gli indirizzi per la programmazione del governo del territorio che definiscono i criteri per la progettazione degli assetti territoriali da attuarsi con il Piano Operativo e con gli altri atti di governo del territorio di livello comunale, preordinando azioni di conservazione, riqualificazione e trasformazione coerenti con i principi fissati nello Statuto del Territorio e con le prescrizioni in esso contenute; le dimensioni massime sostenibili per nuovi insediamenti e nuove funzioni, articolate per singole UTOE, e le correlate dotazioni minime necessarie di infrastrutture, attrezzature e servizi.

Di seguito alcune più estese illustrazioni dei contenuti di riferimento per le quattro macrostrategie che il PS ha verificato e declinato nei suoi elaborati riferiti a Quadro conoscitivo, Statuto, Strategia.

a) LA STRATEGIA DI SVILUPPO DELL'ECONOMIA D'ACQUA

a1) la pianificazione dello spazio marittimo

La Pianificazione dello Spazio Marittimo (MSP) rientra nel programma di leggi europee relative alla gestione sostenibile dello spazio marittimo. Secondo la Direttiva 2014/89/UE del parlamento e consiglio europeo del 23 luglio 2014 ogni stato membro è vincolato ad implementare la pianificazione del mare sotto sua rispettiva giurisdizione. La Pianificazione dello Spazio Marittimo è una modalità pratica di stabilire una più razionale organizzazione dell'uso dello spazio marittimo e delle interazioni fra i diversi usi, per bilanciare la domanda di sviluppo con la necessità di proteggere gli ecosistemi marini, e di raggiungere obiettivi sociali ed economici in maniera trasparente e pianificata. Su questi principi si fonda la Direttiva Europea 2014/89/UE "Un quadro per la Pianificazione dello Spazio Marittimo", "nell'intento di promuovere la crescita sostenibile delle economie marittime, lo sviluppo sostenibile delle zone marine e l'uso sostenibile delle risorse marine". L'Italia ha recepito la Direttiva Europea con il decreto legislativo 17 ottobre 2016, n. 201 che prevede di adottare i piani dello spazio marittimo per tutte le acque e i fondali, su cui l'Italia ha giurisdizione, entro il 2020. La citata Direttiva presuppone che la pianificazione dello spazio marittimo prenda in considerazione le interazioni terra-mare, tramite l'integrazione della pianificazione in ambito terrestre nei recenti progetti di pianificazione marittima. La pianificazione dello spazio marittimo è intrinsecamente un processo che si sviluppa a differenti scale geografiche, dall'intero Mediterraneo a zone di focus locali dove attività ed ambiente possono essere pianificate con maggior risoluzione e dunque maggior precisione. In questa prospettiva la pianificazione dell'area marittima adiacente ad Orbetello rappresenta un'occasione per promuovere l'organizzazione razionale dello spazio marino nell'ottica dello sviluppo sostenibile del territorio e delle attività connesse all'ambito costiero e marittimo. In questo contesto l'integrazione dei sistemi di pianificazione territoriale terrestre e marittimo risulta necessario e fondamentale per considerare in maniera integrata le varie componenti socio-economiche ed ambientali. Le sperimentazioni sostenute dalla DG Mare Commissione Europea e sviluppate in questi ultimi anni (Adriplan – Corila; Supreme – Corila) saranno base per la definizione delle azioni compatibili con le competenze dello strumento urbanistico comunale.

a2) la predominanza degli ecosistemi d'acqua

L'acqua è elemento dominante nel sistema territoriale e paesaggistico di Orbetello: non solo mare, ma anche due fiumi (Osa e Albegna), un vasto reticolo idrografico, zone umide, Laguna sono presenze significative nel territorio.

L'ecosistema lagunare è senza dubbio quello che caratterizza maggiormente il paesaggio del Comune di Orbetello. Esso, con tutta la sua fascia spondale, ha un ruolo indiscutibile nell'ambito di tutto il territorio, proprio in virtù della diversità di ambienti che offre e dei rapporti che si possono instaurare con gli ambienti limitrofi.

Le zone umide minori sono tutti quei bacini di raccolta delle acque caratterizzati da dimensioni modeste e da acqua ferma o debolmente corrente (pozze, acquitrini, piccoli stagni, laghi, antichi lavatoi, etc.). Questi piccoli habitat sono spesso zone ricchissime di biodiversità. Proprio l'ampia diffusione sul territorio, a formare una 'rete' di habitat, rappresenta una delle priorità per la conservazione di molte specie.

L'ecosistema fluviale è ordinato dai Fiumi Osa e Albegna, principali corsi d'acqua che attraversano il territorio comunale, Albegna e Osa, che si mostrano artificializzati e in gran parte definiti da imponenti arginature la cui costruzione ha alterato non solo l'aspetto, ma anche le caratteristiche fisiche e gran parte della funzionalità ecologica. Quest'ultima, nonostante tutto, permane ancora in parte, almeno rispetto ad alcune specie.

Fa parte del sistema delle acque, dal punto di vista delle risorse naturalistiche, l'ecosistema dunale, un habitat che, per la sua forma e posizione, rappresenta di fatto un importantissimo 'ecotono' fra terra ferma e mare.

Anche l'ecosistema pianiziale agricolo, riferito alla rete delle zone umide minori interconnesse dal sistema idrico di drenaggio, è caratterizzato dall'elemento acqua e permette, nonostante i metodi di coltivazione intensiva applicati, la presenza di specie di forte interesse conservazionistico. La rete formata dalle zone umide di piccole dimensioni e dal vastissimo sistema idrico di drenaggio (scoline, capofossi, canali di medie e di grandi dimensioni) rappresenta un ecosistema diffuso quasi ovunque e al tempo stesso una rete grazie alla quale le specie possono spostarsi (habitat strutturato in modo da permettere un ampio collegamento ecologico all'interno del territorio). Questa rete di habitat umidi trova perciò connessione con il sistema delle 'zone umide minori'.

Anche le acque sotterranee termali sono una risorsa presente nel territorio orbetellano, presenti in località Bagnacci dell'Osa.

Il Golfo di Talamone collega la punta rocciosa a ovest con lo sperone della Puntata e il promontorio di Talamonaccio a est, contiene l'approdo turistico e alcune attività turistiche (Campeggio, Residence, Stabilimento balneare, area kite surf), rappresenta il 'piede' del Parco della Maremma e vi si affaccia la pianura umida ove scorre il collettore che sbocca nel mare.

Dinamiche e impatti

Lo sviluppo dell'economia dell'acqua comporta approfondimenti conoscitivi, sui quali saranno sviluppati i temi innovativi, come la pianificazione dello spazio marittimo, e aggiornati quelli che il PS vigente conteneva già, come quelli per la laguna, la costa, gli ecosistemi delle zone umide, l'equilibrio idrografico e fluviale.

Le specifiche risorse del territorio attraggono i tipi di investimento e ne rendono durature le presenze. Il mare costituisce di gran lunga il fattore più trainante. Sono 40 gli stabilimenti balneari presenti nel territorio della Costa d'Argento, la metà dei quali nel Comune di Orbetello.

La rete di approdi nella Costa d'Argento vede due porti principali nel Comune di Monte Argentario, (Porto Vecchio di Porto Ercole, Marina Cala Galera, circa 3 km a nord-est di Porto Ercole, per un totale di 1500 posti barca, di cui 55% circa nel Porto Vecchio; l'approdo di Santa Liberata, con 600 posti per barche piccole; la rada di Cala di Forno, per altre 600 barche; 196 posti barca per il transito a Giglio Porto; varie possibilità di ormeggio nelle rade delle isole del Giglio e di Giannutri; i 600 posti barca nel porto di Talamone.

La pesca sportiva attrae, soprattutto nella Laguna di Orbetello. La gestione delle attività legate alla pesca sportiva e al “pescaturismo” è stata affidata dal comune di Orbetello alla storica cooperativa “La Peschereccia”, costituita nel 1943 dagli stessi pescatori, ed oggi comprendente un centinaio di soci. La cooperativa gestisce un centro degustazione al bordo della laguna, ubicato nelle antiche scuderie della cavalleria spagnola. Inoltre offre escursioni, a bordo del battello “Remus”, durante le quali s'illustra l'attività della pesca in laguna inserita nel contesto storico e sociale. Nel Porto di Talamone opera un'agenzia (“Paolo Fanciulli Pescaturismo”) che organizza con le proprie barche minicrociera di pesca-turismo.

L'area marina antistante la costa del Comune di Orbetello è interessata, dunque, dalla presenza di attività fondamentali da un punto di vista socio-economico nel contesto locale. Le principali sono l'acquacoltura, il turismo costiero e la pesca artigianale. Turismo costiero ed acquacoltura possono entrare in conflitto in quanto l'acquacoltura modifica il panorama costiero con infrastrutture localizzate vicino alla costa e apporta contaminanti organici alle acque circostanti dunque può potenzialmente influenzare negativamente la qualità dell'offerta turistica sulla costa.

La pesca artigianale è un'attività di fondamentale importanza da un punto di vista socio-economico e culturale in quanto utilizza tecniche sostenibili ed integrate con l'ambiente locale ed la sua tutela è fondamentale per tramandare la cultura tradizionale della zona. Potenziali sovrapposizioni tra infrastrutture per acquacoltura e aree specifiche per la pesca artigianale rappresentano un ulteriore potenziale conflitto per l'uso dello spazio marittimo nella zona. Infatti, alcuni delle zone di pesca regolarmente sfruttate dai pescatori locali possono diventare inaccessibili a causa della sovrapposizione di impianti di acquacoltura. Questo è un altro aspetto che va considerato nella pianificazione dello spazio marittimo di Orbetello.

La predominanza dell'acqua è anche un fattore di rischio per la popolazione e le attività. Le dinamiche dell'erosione costiera, la vulnerabilità delle acque sotterranee, la funzionalità del reticolo idrografico di superficie, sono le principali condizioni che si aggravano in termini di pericolosità per i rilevanti cambiamenti climatici.

b) LA STRATEGIA DI SVILUPPO INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ

Descrizione del contesto normativo e scientifico-disciplinare

Il quadro normativo e regolamentare sottostante la programmazione dei trasporti e della mobilità è estremamente ampio, in continua evoluzione e può essere articolato secondo tre ambiti di competenza:

- a livello europeo prevalentemente attraverso la definizione di strategie: oltre ovviamente ad Europa 2020, il libro blu (2007), il libro bianco dei trasporti (2011), ed il Pacchetto per la Crescita – Connecting Europe Facility e le reti TEN-T, del 2013, che definisce il quadro strategico dei principali itinerari europei, distinti tra Core e Comprehensive networks, che parzialmente interessa anche il territorio di studio;
- a livello statale attraverso i principali strumenti di programmazione generali (Piano generale dei Trasporti e della logistica, che nel 2001 ha definito il Sistema Nazionale Integrato dei Trasporti) e settoriali (Portualità e logistica, aeroporti, ITS, ...); a ciò si aggiungano gli accordi programmatici con l'Europa, quali gli Accordi di Partenariato ed il PON Infrastrutture e reti 2014-20; da segnalare inoltre alcune importanti innovazioni legislative, quali quelle introdotte dal nuovo Codice degli Appalti (2016) che prevede l'aggiornamento del PGTL e l'introduzione del Documento Pluriennale di Pianificazione;
- a livello regionale, ove per le infrastrutture di competenza si prevede la redazione dei POR FESR e del Piano Regionale Integrato Infrastrutture e Mobilità (PRIIM).

In termini di programmazione nazionale, a partire dal 2016 il Documento di Economia e Finanza prevede l'allegato "Connettere l'Italia – Strategie per le infrastrutture di trasporto e logistica", redatto dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, che ne definisce le linee strategiche più rilevanti nei settori della mobilità e dei trasporti a scala nazionale. Il documento individua gli elementi di base su cui deve fondarsi la costruzione del Piano Generale dei trasporti e della logistica ed il Documento Pluriennale di Pianificazione, previsto dalle Linee Guida per gli investimenti in opere pubbliche ed ancora in corso di redazione, di validità triennale. La logica complessiva è quella del superamento sia dell'approccio della Legge Obiettivo che della settorialità eccessiva e della carenza di visione unitaria delle programmazioni di stampo tradizionale, in favore della costruzione di una visione d'insieme condivisa a livello istituzionale, e delle amministrazioni e delle comunità coinvolte.

Nelle programmazioni successive l'allegato, oltre a ribadire ed eventualmente implementare obiettivi, strategie ed azioni, fa il punto sullo stato di avanzamento delle attività previste.

In primis il documento del 2016 identifica quattro obiettivi, che vengono ribaditi nelle programmazioni successive:

1. accessibilità ai territori, all'Europa ed al Mediterraneo;
2. mobilità sostenibile e sicura; il target definito prevede un incremento del 10% dei sistemi di mobilità dolce e del 40% del trasporto pubblico, obbedendo a criteri di sostenibilità economica ed ambientale che passino anche attraverso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
3. qualità della vita e competitività nelle aree urbane e metropolitane;
4. sostegno alle politiche industriali di filiera.

Le strategie attraverso le quali gli obiettivi vengono perseguiti sono anch'esse quattro:

- infrastrutture utili, snelle e condivise; è importante a tale proposito sottolineare come il nuovo Codice degli Appalti abbia introdotto il principio della partecipazione dei cittadini e dei portatori di interesse attraverso il dibattito pubblico;
- integrazione modale ed intermodalità: di particolare rilevanza per l'area in esame la "cura del ferro" e la "cura dell'acqua" come modalità di supporto all'obiettivo della riduzione del trasporto su gomma;
- valorizzazione del patrimonio infrastrutturale esistente;
- sviluppo urbano sostenibile.

Il Documento entra poi nel merito della identificazione delle priorità di intervento per grandi ambiti settoriali:

- infrastrutture stradali, con particolare attenzione per gli itinerari di livello 1;
- rete ferroviaria; il territorio, e la linea ferroviaria Roma-Pisa che lo serve, è interessato da obiettivi di potenziamento in particolare del trasporto merci, anche al fine di alleggerire il carico di mezzi pesanti sulla dorsale tirrenica;
- rete portuale;
- rete ciclabile, che la Commissione Europea, attraverso la rete Eurovelo, ha introdotto nella rete di trasporti TEN-T, riconoscendolo come uno degli strumenti di maggiore valore per il perseguimento di obiettivi di intermodalità, sostenibilità e valorizzazione del territorio. Nel dettaglio, il territorio in esame è toccato dall'Eurovelo 7, detto Strada del Sole, che attraverso un percorso complessivo di 3.900 km congiunge Londra con Brindisi; ma anche dall'itinerario cosiddetto "dei due mari" dal Conero all'Argentario (Bicitalia 2012).

In ragione del crescente interesse per il tema della ciclabilità, le Ciclovie sono state introdotte fin dal 2015 nella Legge di Bilancio con uno stanziamento di 174 mln di euro fino al 2019 e 200 mln per il periodo 2020-24, con priorità ai percorsi di interesse europeo e di conseguenza anche per l'Eurovelo 7.

Il DEF 2018 registra lo stato di attuazione rispetto agli scenari strategici delineati da "Connettere l'Italia". Si evidenzia per l'ambito territoriale di Orbetello:

- in merito alla rete ferroviaria, l'identificazione tra gli interventi prioritari da sottoporre a studio di fattibilità

- del potenziamento e l'adeguamento della tratta Pisa-Roma, con "eventuale AVR";
- relativamente alla rete stradale e autostradale, la valutazione in project review del completamento dell'itinerario Livorno-Civitavecchia, con raffronto delle ipotesi alternative (autostrada/ampliamento in sede dell'Aurelia e potenziamento dell'attuale sezione stradale);
 - l'inserimento tra i progetti da avviare della "Ciclovía tirrenica".

Nel DEF 2018 viene inoltre inserita una specifica politica rivolta all'"Autotrasporto sostenibile" con interventi ed incentivi volti alla riduzione degli impatti di un sistema di trasporto merci che ha una elevata incidenza sulle arterie principali di un territorio delicato come quello in esame.

Sul fronte della programmazione di livello regionale occorre fare riferimento al più recente Documento di Monitoraggio del PRIIM (2018), in attuazione del Programma Regionale di Sviluppo 2016-20.

Tra i fatti salienti, si fa anzitutto il punto sullo stato decisionale relativo al Corridoio Tirrenico, precisando che la project review richiesta (di cui anche al citato DEF 2018) è motivata dal rifiuto degli Enti coinvolti (Ente Parco Maremma, Provincia di Grosseto, Comune di Grosseto) alla realizzazione di un tracciato autostradale; la soluzione presentata al CIPE nel dicembre 2017, prevede la realizzazione di 2 carreggiate distinte, l'eliminazione degli svincoli a raso e la realizzazione di complanari di ampliamento della sezione attuale.

L'ipotesi di project review porta ad una riduzione della sezione complessiva dai 23 m autostradali a 18,60.

Sempre in campo di infrastrutture stradali, va segnalata la realizzazione (a diversi gradi di attuazione per i differenti stralci, alcuni dei quali ancora in progettazione) della cosiddetta "Strada dei due mari", corrispondente all'itinerario E78, di collegamento diretto dall'Aurelia (altezza Grosseto) alla A14 (altezza Fano).

In merito alla linea ferroviaria tirrenica, si evidenzia l'opportunità di interventi di ristrutturazione almeno oraria ed una considerazione più efficace dei fenomeni della stagionalità. A tal fine è stato avviato nel 2017 un tavolo di confronto tecnico-politico con il territorio per mettere a fuoco le nuove esigenze di programmazione.

Si evidenzia inoltre la richiesta di stanziamento di fondi a valere sul FSC per la realizzazione, tra le altre ciclovie regionali, anche di quella Tirrenica, che si snoderà su una lunghezza complessiva di 560 km sul territorio regionale (di cui 430 -in sede promiscua, progetto 2015). Il progetto è inoltre finanziato attraverso il progetto europeo transfrontaliero INTENSE nell'ambito del Programma INTERREG V-A Italia Francia Marittimo.

Il Comune di Orbetello è già destinatario di 188.000 euro per la realizzazione di alcuni tratti urbani, in virtù di un bando del 2014 in cofinanziamento regionale, mentre il Comune dell'Argentario ha firmato nel 2017 un Protocollo d'intesa per la realizzazione di tratti di ciclovía finanziati tramite INTENSE.

Un altro settore infrastrutturale chiave del territorio è certamente rappresentato dalla portualità e dalla diportistica. Ai fini di sviluppare una maggiore sinergia ed integrazione del sistema e dei porti ed una più agevole intermodalità sono previsti e già parzialmente attuati interventi di riqualificazione dei porti di Porto Santo Stefano e Giglio Porto, ed una particolare attenzione – con un cofinanziamento regionale di 600.000 euro su un costo totale di 1,1 mln - è dedicata ad interventi sui fondali del porto di Talamone per fini di sicurezza della navigazione.

Dato il peculiare carattere di attrattività dell'area Orbetello-Argentario – che viene riconosciuto come un vero e proprio Distretto turistico - risulta anche opportuno fare riferimento ai contenuti del Piano straordinario della mobilità turistica (2017-22), che fa seguito al Piano Strategico per il Turismo predisposto dal MIBACT nel 2016, e che oltre a porsi obiettivi di miglioramento delle condizioni di accessibilità nazionale e locale ai distretti turistici, propone anche una strategia di valorizzazione del patrimonio infrastrutturale come vero e proprio elemento di offerta turistica. In questa logica, tra l'altro, le iniziative legate al riuso delle stazioni ferroviarie e delle case cantoniere, nonché del tracciato delle ferrovie dismesse.

Tra le strategie valutate come rilevanti, anche in questo caso, l'intermodalità, l'integrazione dei servizi, "l'ultimo miglio", ovvero il miglioramento dell'accessibilità ai distretti turistici, e, su tutte, la sostenibilità da perseguirsi

attraverso adozione di sistemi di mobilità dolce di servizio all'offerta turistica dei territori.

Dinamiche e impatti

Tra gli indicatori e la platea interessata dal potenziamento delle infrastrutture alla mobilità, l'ultima rilevazione del pendolarismo risale al Censimento 2011 e conteggiava, per i quattro comuni della Costa d'Argento, un flusso di pendolari in entrata di quasi 2.900 persone a fronte di un flusso in uscita di 3.200 residenti. In controtendenza il comune di Orbetello, che si connota quale centralità attrattiva con un rapporto di 1,2 fra pendolari in ingresso e quelli in uscita. Il medesimo rapporto aumenta se si escludono i mezzi di trasporto pubblici: 1,4 considerando unicamente gli spostamenti con mezzo privato motorizzato.

Anche gli spostamenti interni al comune di dimora sono caratterizzati da un maggior uso dei veicoli privati a motore 6.516 su un totale (esclusi i pedoni) di 8.394 nell'intero aggregato di comuni. Nella sola Orbetello, gli spostamenti interni sono distribuiti nel: 63% con mezzi privati a motore; 25% a piedi; 8% con i mezzi pubblici; solo 5% in bicicletta.

In estrema sintesi gli interventi previsti dal contesto normativo e programmatico attengono:

- per quanto concerne la mobilità carrabile l'ipotesi al momento più praticabile è quella di un potenziamento dell'Aurelia in sede propria, con accantonamento pressoché definitivo dell'ipotesi autostradale;
- ipotesi di miglioramento della tratta ferroviaria Roma-Pisa sono ancora in fase di valutazione di opportunità;
- relativamente alla portualità, interventi imminenti o parzialmente realizzati di miglioramento delle strutture esistenti, senza previsioni di incremento della capacità (posti barca);
- in fase di deciso avanzamento – e di finanziabilità concreta – è invece il potenziamento della rete ciclabile, che mira al completamento della Ciclovia tirrenica ed alla messa in sicurezza della stessa anche nei tratti urbani.

La valutazione di quanto il potenziamento del profilo di accessibilità del sistema della Costa d'Argento si traduca in un miglioramento dei parametri socio-economici del territorio non può essere effettuata in assenza di specifiche progettuali.

Nella letteratura scientifica è consolidata la relazione che si instaura sul territorio tra accessibilità e indici di vivacità demografica e di livello di sviluppo economico.

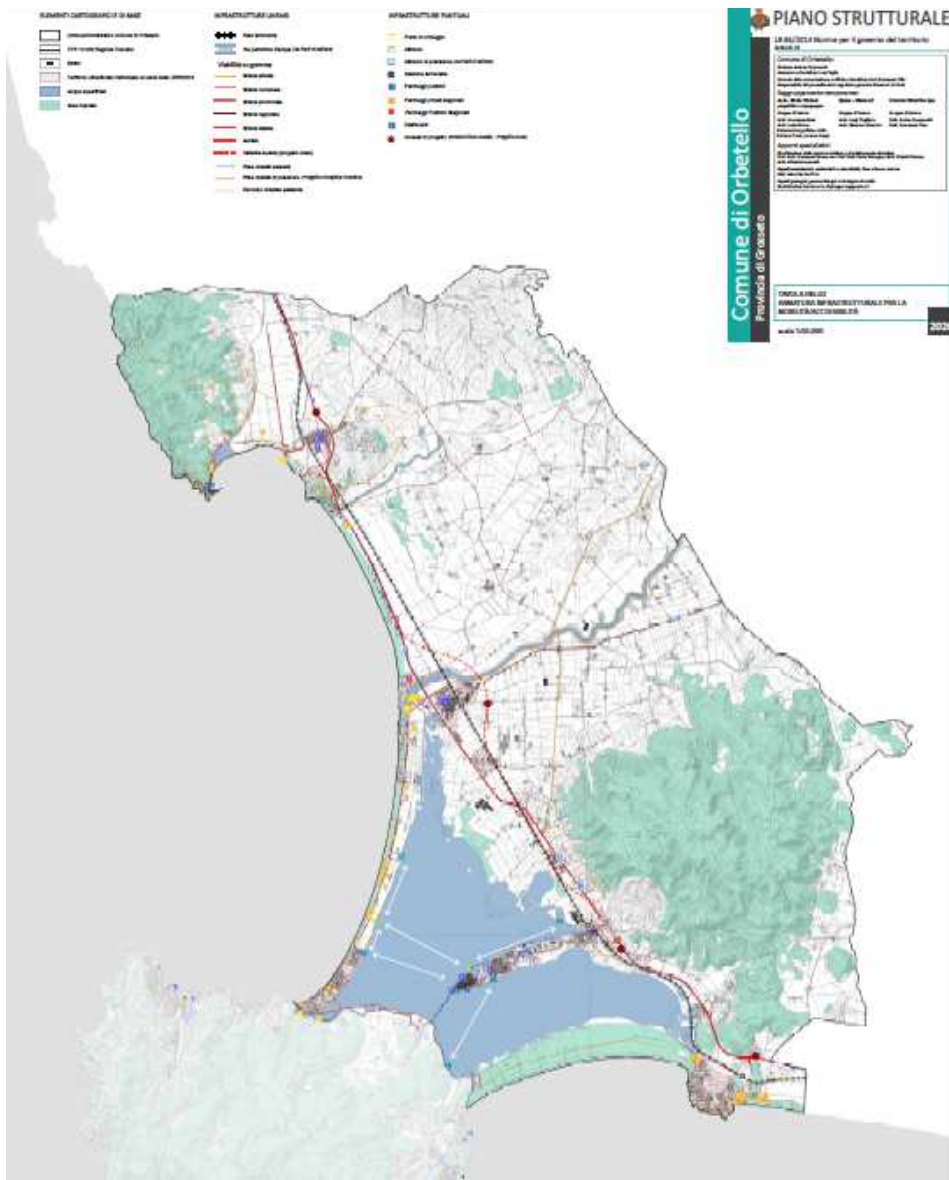
Gli ambiti suscettibili di miglioramento, a seguito di interventi migliorativi sulle infrastrutture per la mobilità sono ascrivibili alle seguenti categorie:

- Benessere in termini di qualità del risiedere e del lavorare degli abitanti del territorio;
- Attrattività di capitali, imprese, turismo, abitanti;
- Competitività ossia capacità di produrre dinamismo economico e produttivo, socialità e salute, formazione e cultura, resilienza.

Sul fronte della ciclabilità sono previsti significativi mutamenti dello scenario della mobilità in termini di sostenibilità e fruizione. Il completamento della Ciclovia Tirrenica e la messa in sicurezza dei tratti che attraversano l'abitato di Orbetello consentirà infatti non solo di permettere flussi di attraversamento anche di lunga percorrenza, che troveranno nel territorio ampie opportunità per una sosta non necessariamente breve, ma rappresenterà anche una soluzione per il traffico urbano – specie nella stagione turistica – alternativa al mezzo privato. Il territorio è interessato dalla "Ciclopista del Sole", che è la grande via programmata all'interno della rete Bicitalia, approvata nel 2002 dal Ministero dell'Ambiente su proposta della Federazione Italiana Amici della Bicicletta (FIAB). Molti siti nazionali, regionali e provinciali propongono itinerario in bicicletta in Toscana. Tra i primi il Touring Club Italiano, che propone un itinerario con partenza e arrivo a Capalbio, per un totale di 76 km di un percorso ad anello. Il percorso proposto parte dalla stazione ferroviaria di Capalbio scalo per imboccare la provinciale 68 in direzione Ansedonia, immergersi nella natura dell'Oasi Wwf del Lago di Burano, ritornare al Tombolo di Feniglia, percorrendo

la lingua di sabbia di 6 km che porta all'Argentario, e qui imboccare la strada per Porto Ercole, per poi ritornare alla Feniglia, raggiungere Porto Santo Stefano e successivamente Orbetello²³. La FIAB – Federazione Italiana Amici della Bicicletta, sezione di Grosseto, propone itinerari (il Gran Tour della Maremma, un itinerario di 351 km, dunque percorribile in più giorni, con partenza e arriva a Grosseto e una parte destinata al territorio di Magliano in Toscana; il Giro del monte e le Rocche Spagnole dell'Argentario, della lunghezza di 41 km che percorre l'intero Monte Argentario; l'itinerario Orbetello – Capalbio e Costa d'Argento, che coincide con l'itinerario del Touring Club Italiano). Il sito ufficiale della destinazione Toscana, promosso dalla Regione, propone una varietà di percorsi nell'ambito della propria offerta cicloturistica:

- l'itinerario "Alla scoperta della Costa d'Argento in bici", di circa 35 km, destinato a grandi e piccoli, alla portata di ciclisti senza specifico allenamento. L'itinerario collega due punti di interesse turistico, ovvero l'Oasi WWF di Burano e il Giardino dei Tarocchi, attraversando i due punti critici dell'innesto sulla S.S.1 Aurelia e i 200 metri che separano dal bivio Ansedonia;
- l'itinerario "La Bassa Valle dell'Albegna in Bici", della lunghezza di 89 km, che tocca la Laguna di Orbetello, le rovine archeologiche di Cosa (Ansedonia), l'Oasi WWF di Burano, il Giardino dei Tarocchi e i borghi di Capalbio e Magliano in Toscana;
- l'itinerario "Un itinerario in bici tra le colline di Manciano e Capalbio", della lunghezza di 38 km, lungo strade molto pedalabili e di grande interesse paesaggistico;
- l'itinerario "Il Monte Argentario su due ruote", della lunghezza di circa 38 km, adatto alle mountain bike per la presenza di un tratto a sfondo sterrato,
- l'itinerario "Il Giro della Laguna di Levante in bici", di 25 km, con partenza e arrivo in centro a Orbetello, indicato per chi desidera fare birdwatching;
- l'itinerario "In Maremma sulle strade dei campioni del ciclismo", di quasi 170 km, eventualmente percorribile in 2-3 tappe, che collega nella sua parte occidentale le località di Magliano in Toscana e Capalbio;
- l'itinerario "Grand Tour della Maremma", simile a quello della FIAB, un percorso ad anello di 366 km, percorribile in 2/3 giorni.



**PIANO
STRUTTURALE
2020 ADOZIONE**

TAVOLA INS02

**ARMATURA
INFRASTRUTTURALE
PER LA
MOBILITA'
ACCESSIBILITA'**

LIFE SILVER COAST

Fra i progetti che interessano il territorio orbetellano, si richiama il progetto “Life for Silver Coast”, finanziato dal Programma Europeo LIFE+ 2016, che mira a favorire il passaggio verso un’economia efficiente in termini di risorse, con minori emissioni di carbonio e resiliente ai cambiamenti climatici. Il progetto coinvolge i territori di Monte Argentario, Orbetello e Isola del Giglio, con coordinamento affidato al Polo per la Mobilità Sostenibile (POMOS) della “Sapienza” Università di Roma. Vede inoltre la partecipazione di Enel, Green Action, Newave Italia, Primordial, UNeed.IT e l’Università di Firenze. I servizi di trasporto pubblico esistenti (una linea ferroviaria che ferma a Orbetello e pochi autobus di linea) non sono in grado di compensare il bisogno della gente di utilizzare le auto, compresi quei turisti che prendono le loro auto su traghetti per visitare l’isola del Giglio. Per affrontare questi problemi e sviluppare un programma di mobilità turistica sostenibile in questo tratto della costa italiana, Life for Silver Coast (LSC) mira ad integrare i benefici del trasporto pubblico con quelli del trasporto individuale, incoraggiando le persone a passare dal concetto di possedere una via di mezzo trasporto a quello di accesso ai servizi di mobilità integrata , dove abitanti e turisti possono accedere ai servizi di trasporto pubblico o individuale in base alle loro esigenze personali e alla destinazione hanno bisogno di raggiungere. Il progetto si basa sull’utilizzo di

veicoli esclusivamente elettrici, destinati a rendere accessibili, specialmente per i turisti, aree non servite dai mezzi pubblici. Tali veicoli comprendono nuovi battelli destinati a servire gli utenti via mare e all'interno della laguna: due collegando Orbetello con le spiagge della Giannella e della Feniglia, altri due le coste dell'Argentario e del Giglio. Un servizio shuttle, inoltre, farà spola tra la stazione dei treni di Orbetello e i centri cittadini; city car, scooter elettrici ed e-Bikes, messe a disposizione in punti strategici del territorio. In particolare sarà implementato il prototipo "ElectricHub 360", un'innovativa stazione di bike sharing, dotata di pannelli fotovoltaici, la quale racchiude nel suo cilindro i mezzi a pedalata assistita, proteggendoli dalle intemperie e dagli atti vandalici.

Si sottolinea che:

- l'intero parco mezzi sarà corredato da un sistema di ricarica intelligente adottando soluzioni di alimentazione
- rapida sia terrestre che acquatica, mentre alcuni mezzi elettrici, in particolare i battelli, si avvarranno di sistemi
- di accumulo innovativi, caratterizzati da robustezza e durata nel tempo, con alloggiamento delle batterie in alcune postazioni di ricarica stand-alone;
- la gestione del sistema sarà affidata a una piattaforma di infomobilità, che consentirà ai diversi elementi del sistema di dialogare tra loro, fornendo informazioni ai gestori e agli utenti, e permettendo di acquistare i biglietti per usufruire dei servizi, consentendo ai fruitori di lasciare commenti, foto e impressioni relative ai nuovi mezzi.
- l'intero sistema di mobilità intermodale sarà dotato di una rete di sensori fissi e mobili per la raccolta di dati ambientali utile a valutare lo stato di salute del territorio e i miglioramenti apportati.

L'attuazione prevede una fase di sperimentazione di circa due anni, al termine della quale il servizio entrerà a completo regime per essere parte integrante del sistema di trasporto pubblico locale.

Il progetto avrà un impatto ambientale rilevante riducendo significativamente le emissioni di inquinanti e gas serra. Le riduzioni previste alla fine del progetto sono circa: 1.200 tonnellate di CO₂, 8 tonnellate di CO, 0,75 tonnellate di NO_x, 0,14 tonnellate di PM. Il progetto prevede di coinvolgere fino a 285.000 persone durante la sua vita e circa 355.000 entro cinque anni dalla sua fine. Il progetto aumenterà il livello di accessibilità (specialmente per i turisti) di quelle aree che sono attualmente difficile da raggiungere con i mezzi pubblici, come il Parco della Maremma, la Giannella e la spiaggia della Feniglia, zone interne del Giglio e il promontorio dell'Argentario. Rendere questo territorio più accessibile sarebbe consentire un ulteriore sviluppo del suo patrimonio ambientale e culturale come una questione di attrazione per turisti.

Percorsi:

1. Partenza dall'attracco in prossimità del Duomo
2. Sosta in area retrostante al Residence Giannella
3. Partenza e sosta in area retrostante lo stabilimento balneare Lido di Giannella
4. Partenza e sosta in area retrostante il Camping "Orbetello camping Village"
5. Ritorno e sosta in area retrostante lo stabilimento balneare Lido di Giannella
6. Ritorno e fine corsa all'attracco in prossimità del Duomo

c) LA STRATEGIA DI RIGENERAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Descrizione del contesto normativo e scientifico-disciplinare

Nel dibattito disciplinare più recente il tema della rigenerazione urbana ha assunto un ruolo centrale, in stretta connessione con quello della necessità di riduzione del consumo di suolo; è quindi verso la gestione del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente che si concentra l'attenzione di amministratori, studiosi, professionisti.

Molte delle acquisizioni di principio rintracciabili nella produzione normativa degli ultimi anni, sia regionale che, in

forma ancora di proposta, nazionale, sono di chiara derivazione europea. E' quindi necessario fare dapprima riferimento all'Agenda Urbana 2014-2020 (dalle politiche NELLE città alle politiche PER le città) nella quale si riaffermano alcuni principi essenziali in gran parte esito della lunga stagione della cosiddetta programmazione integrata: il ruolo centrale delle città nell'orbita insediativa europea; l'integrazione come indispensabile modus operandi, quindi la necessità di pensare interventi che utilizzino in forma coordinata le diverse leve (politiche, economiche, istruzione e formazione professionale, mobilità e attrezzatura infrastrutturale, ecc.); la necessità di identificare strutture di governance dei processi di rigenerazione.

I principi della rigenerazione urbana e della riduzione del consumo sono infine fatti propri dall'ultima legge urbanistica regionale (65/2014); alla prima è dedicato uno specifico strumento di intervento (art. 125 e seguenti) Gli interventi di rigenerazione urbana sono definiti dal piano operativo – o precedentemente alla sua approvazione con atto specifico - ma secondo obiettivi individuati già nel piano strutturale; è possibile ricorrere, nella definizione degli interventi, all'utilizzo di incentivi e premialità nel limite del 35% della SUL preesistente all'interno dell'area.

Dinamiche e impatti

Per quanto riguarda gli indicatori e la platea interessata dalla rigenerazione del sistema insediativo, lo stock edilizio nella Costa d'Argento è costituito da 9.000 edifici, per il 98% utilizzati, di questi oltre il 90% è usato a scopo abitativo. L'espansione edilizia recente (seconda metà dello scorso decennio) è sostanzialmente contenuta ad Orbetello, mentre risulta notevole l'attività edilizia recente nel comune di Capalbio dove, tuttavia, la densità del costruito è ancora relativamente bassa.

La rigenerazione del sistema insediativo, fra l'altro, deve confrontarsi con l'evoluzione attesa delle dinamiche demografiche: in presenza di un saldo naturale fortemente negativo e di un saldo migratorio in sensibile diminuzione, la popolazione residente è attesa diminuire sensibilmente da oggi al 2050 (previsioni ISTAT) con tassi di decremento superiori alla media della provincia di Grosseto e della Toscana.

Nell'arco di un decennio il numero di stranieri residenti ad Orbetello è passato dai 581 del 2007 ai 1.085 del 2017, segnando un aumento di 504 unità pari ad un incremento dell'86,7%, ma ad Orbetello la presenza straniera resta inferiore sia all'9% del Sistema Locale, sia al 10% della provincia di Grosseto.

Nelle previsioni Cresme da qui al 2026 il saldo di nuove famiglie nel decennio sarà di circa 1300 nell'intero SLL (860 nel comune di Orbetello). Il 17% (circa 221 nuove famiglie nel SLL) necessiterà, causa i bassi redditi, di un accesso alla casa di tipo sociale. Tuttavia, mentre in demografia è corretto calcolare il saldo delle famiglie operando un bilancio tra la componente in crescita e quella in calo, nel valutare le dinamiche della domanda abitativa è necessario effettuare qualche riflessione aggiuntiva.

Parlando di abitazioni, non è automatico che tutto lo stock edilizio liberato sia adeguato a soddisfare la domanda espressa dalle nuove famiglie, sia in termini localizzativi (condizioni ambientali, dotazione di servizi, livello di accessibilità, ecc.), sia in termini qualitativi (requisiti di rendimento energetico, resistenza sismica, dotazione tecnologica, salubrità e comfort).

Nel definire gli scenari di mercato, quindi, la stima delle nuove famiglie può sicuramente costituire un riferimento utile al dimensionamento della domanda primaria, la stima del numero di famiglie estinte, invece, non può essere automaticamente ricondotta nel conto dell'offerta.

Gli interventi nella rigenerazione del patrimonio costruito comportano due tipi di impatti: quello diretto e indiretto (sui lavoratori ed il loro reddito delle costruzioni e della produzione di materiali edili e impianti tecnologici); l'impatto indotto (sulla remunerazione del settore redistribuita internamente alle località di residenza e oggetto di intervento); l'impatto catalitico (sulla valorizzazione immobiliare e delle attività che vi vengono svolte).

Relativamente all'impatto diretto e indotto, già oggi il Sistema locale del lavoro di Orbetello si caratterizza per una elevata concentrazione di addetti nel settore denominato "ambiente costruito e paesaggio": oltre mille lavoratori,

infatti, sono occupati nell'edilizia e installazione impianti (674 addetti); nelle attività immobiliari (102 addetti); negli studi di ingegneria e architettura (70 addetti) e nella cura e manutenzione del paesaggio (39 addetti).

Secondo recenti studi Cresme, avvalorati da organismi istituzionali (Anac, 2008), la ricaduta occupazionale per ogni milione di euro investito in interventi di rigenerazione, comporta un assorbimento di occupati pari a 16,5 (11 diretti nel settore edilizio e 5,5 nelle filiera della produzione e distribuzione dei materiali e impianti).

Inoltre, una recente analisi comparativa sul mercato immobiliare di abitazioni usate riqualificate e non, evidenzia un aumento del valore di vendita per le abitazioni riqualificate pari al +21%.

il sistema della produttività nel territorio

Conoscere il sistema produttivo orbetellano, collocato nel più vasto sistema della Costa d'Argento, permette di indirizzare modelli e modalità della rigenerazione del sistema insediativo, orientando la mitigazione dello sfruttamento del patrimonio esistente o guidando verso la riconversione nei settori trainanti.

Secondo i dati della Camera di Commercio di Grosseto, nel 2015 risultavano registrate ed attive, nei Comuni della Costa d'Argento, rispettivamente 4.858 e 4.407 imprese, pari al 16,9% e 17,1% del totale della provincia. Con 1.673 imprese attive il Comune di Orbetello, in particolare, risultava il terzo Comune per numerosità, dopo il capoluogo e Follonica, che vantavano rispettivamente 8.025 e 2.225 imprese attive.

Per quanto riguarda i settori di attività, il settore primario (agricoltura, silvicoltura, pesca) risultava il più rilevante della Costa d'Argento, contando complessivamente 1.599 imprese registrate, seguito dal quello dei servizi (872) e manifatturiero (844).

Il settore ricettivo e ristorativo è stato il più dinamico tra i settori economici della Costa d'Argento. Tra il 2008 e il 2015 il numero delle imprese registrate è cresciuto del 31,7%

Nel 2016 l'offerta turistica della Costa d'Argento contava 398 strutture ricettive, di cui 80 alberghiere e 318 extralberghiere. Tra le prime prevalevano quelle di media categoria (3 stelle, con 25 strutture), seguite dalle residenze turistico-alberghiere (20 strutture). Rispetto alla provincia di Grosseto, l'area incide per il 27,5% delle strutture, includendo tuttavia una maggiore quota di strutture ricettive a 2 e 5 stelle oltre che di residenze turistico-alberghiere. La diversificazione geografica dell'offerta vede:

- Monte Argentario leader nel segmento a maggiore valore aggiunto (5 stelle);
- Orbetello che si rivolge al segmento medio della domanda, attraverso l'offerta di RTA e alberghi a 3 stelle;
- Isola del Giglio posizionata su un'offerta medio-economica, con la prevalenza di strutture a 2 e 3 stelle.

La situazione dei posti letto premia invece l'offerta a 3 stelle, soprattutto per il contributo del Comune di Orbetello.

Nel 2016 erano complessivamente 1.621 i posti letto offerti in questa tipologia di strutture (il 29,8% del totale provinciale), che si aggiungono ai 1.920 delle residenze turistico-alberghiere (corrispondenti al 27,4%).

Nel 2016 l'offerta extralberghiera contava la presenza di 318 esercizi, con una prevalenza di agriturismi, concentrati soprattutto nel Comune di Magliano in Toscana e in parte a Orbetello e Capalbio. Seguono gli alloggi privati, che prevalgono a Monte Argentario, mentre Orbetello è leader per numero di campeggi ed affittacamere. I posti letto extralberghieri erano complessivamente 22.424, di cui i $\frac{3}{4}$ dovuti all'ospitalità nei campeggi. Seguivano gli agriturismi e le case vacanza, che ne contavano rispettivamente 2.334 e 1.781.

Quanto all'utilizzo delle seconde case e al fenomeno innescato da AirBnb, si rileva che in Costa d'Argento nel gennaio 2018, dal sito web di AirBnb sono censibili oltre un migliaio di offerte per intere case, con prevalenza nei comuni di Monte Argentario, Orbetello e Capalbio. Il prezzo medio giornaliero oscilla da un minimo di 85 euro a Orbetello ad un max di 142 a Capalbio.

Nel 2016 il complesso delle strutture ricettive della Costa d'Argento hanno ospitato 317.560 turisti, per un totale di 1.586.607 presenze. Percentualmente, le strutture ubicate nel Comune di Orbetello ne hanno contate il 70,4%; le restanti presenze erano distribuite negli altri Comuni, a partire da Monte Argentario (11,1%), seguito da Capalbio

(8,6%), Magliano in Toscana (5,3%) e Isola del Giglio (4,6%).

La domanda turistica in Costa d'Argento è alimentata soprattutto dalla componente italiana, che nel 2016 contava 1.258.279 presenze contro le 328.328 degli stranieri, ovvero circa il 79,3% rispetto al 20,7%.

Quanto alla permanenza media, si ricava che nel 2016 è stata di 5 giorni; mediamente gli stranieri hanno soggiornato per 5,4 notti, contro le 4,9 notti degli italiani. Il confronto tra i dati relativi ai vari comuni mostra una sensibile oscillazione tra una permanenza massima di 5,8 notti ad Orbetello e una minima di 3,2 notti a Monte Argentario. Tale differenza riflette diversi tipi di vacanza, maggiormente legata alla tradizionale villeggiatura balneare a Orbetello (con soggiorni di 5-6 notti) e a motivazioni diverse, anche legate a short-breaks sportivi a Monte Argentario.

Dell'offerta e delle capacità attrattive del sistema legate alle acque si è detto nel paragrafo dedicato alle Strategie di sviluppo per l'economia delle acque.

I beni culturali sono sottoutilizzati: il Museo archeologico nazionale di Cosa ha registrato nel 2016 un totale di 12.779 visitatori, di cui 5.409 (pari al 42,3%) paganti, un dato basso rispetto alle potenzialità.

Si ricorda che la rete museale presente in Costa d'Argento è costituita da il Museo Archeologico "Polveriera Guzman", ubicato a Orbetello, ma momentaneamente chiuso per manutenzione straordinaria; il Museo della Cultura Contadina in località Albinia, che ha per tema il territorio e la società rurale della Maremma Meridionale, dal primo '900 alla bonifica e alla Riforma Fondiaria (1951-1960), attualmente chiuso; la Fortezza Spagnola, nel centro storico di Porto Santo Stefano, sede di due mostre permanenti (il Museo dei Maestri d'Ascia e la mostra "Memorie Sommerse"); l'Acquario Mediterraneo dell'Argentario, a Porto Santo Stefano, che accoglie specie animali e vegetali.

In rapporto alla popolazione, la Costa d'Argento presenta una buona dotazione di centri sportivi dedicati a taluni sport, legati alle risorse del territorio:

- la vela, per la quale operano lo Yacht Club di Porto Santo Stefano, le A.S.D. Osawindsurfcener a Orbetello, il Circolo della Vela a Talamone e il Circolo Nautico e della Vela a Porto Ercole, il Circolo Velico e Canottieri a Porto Santo Stefano;
- la canoa, che conta sui centri Acapo a Orbetello, il Circolo Nautico Torre d'Albegna a Orbetello e il Circolo Nautico Isola del Giglio;
- il nuoto, per il quale si rilevano il Windsurfing and Sailing Club e Brinella Gruppo Atleti di Orbetello, l'Argentario Nuoto a Monte Argentario, e Aegilium a Isola del Giglio;
- per gli sport acquatici in generale, la Società Canottieri di Orbetello;
- per il tennis, il Circolo Tennis Orbetello e la Polisportiva Albinia Calcetto e Tennis.

L'incremento di attrezzature per le pratiche sportive fa parte delle azioni strategiche del Piano, che individua a Orbetello Scalo la possibilità di realizzare una nuova piscina comunale.

Lo svolgimento di sagre, feste, eventi legati a caratteri identitari e a ricorrenze, caratterizza l'intera Costa d'Argento e influenza direttamente e indirettamente l'organizzazione del sistema insediativo, della mobilità e delle capacità di accoglienza.

L'analisi dei molti e diversi tipi di eventi evidenzia come:

- Monte Argentario ospita prevalentemente eventi di natura sportiva, ispirati al mondo della vela e anche alla pesca, ma anche alle "avventure di terra" (trekking, running, mountain biking) su un arco temporale abbastanza ampio e stagionalizzato;
- Capalbio presenta una doppia connotazione culturale/rurale, vantando alcuni eventi culturali di prestigio nazionale insieme ad una pluralità di appuntamenti ispirati al mondo equestre ed alla gastronomia locale di qualità;
- Magliano in Toscana presenta una vocazione simile, meno eclatante, con una maggiore vocazione alla

- viticoltura;
- Orbetello presenta una varietà di eventi sportivi, soprattutto ciclistici, ed altri a connotazione gastronomica, con riferimento alla cucina di mare.

Quanto, invece, alla capacità di ospitare eventi di tipo congressuali, convegnistico, seminariale, la Costa d'Argento non offre molto. Le strutture alberghiere dotate di sale meeting sono il Porto Ercole Resort e Spa, un albergo 5 stelle di design dotato di due sale meeting con capacità massima di 80-150 posti; l'hotel Il Pellicano, anch'esso a Porto Ercole, che dispone di una sala meeting con una capacità massima di 60 posti; l'hotel Torre di Cala Piccola, a Porto Santo Stefano, che anch'esso un'unica sala meeting con una capacità massima di 100 posti; l'Azienda Agricola La Parrina, in territorio orbetellano, che può ospitare meeting aziendali.

Quanto all'organizzazione pubblica e privata, in grado di promuovere rete, si rilevano:

- il Comune di Orbetello, l'unico ad avere un servizio "Sporto-Turismo, Cultura e Commercio", incardinato presso il Settore Affari Generali Comunale;
- il Consorzio Maremmare, che aggrega gli operatori turistici locali della Costa d'Argento.

Il Piano triennale 2016-2018 dell'ENIT, identifica otto prodotti turistici prioritari (o cluster tematici) che rispondono alle tendenze in atto nel mercato turistico, riflettendo i mutamenti dei valori sociali e culturali, le nuove sensibilità, i nuovi modelli di consumo responsabile che maturano in seno alla società contemporanea. Tali cluster comprendono:

- Natura, aree protette e paesaggi rurali;
- Borghi e patrimonio immateriale;
- Cultura diffusa, poli museali "minori" e spettacolo;
- Cammini e itinerari religiosi;
- Food e itinerari del gusto;
- Lusso;
- MICE (Meetings, Incentives, Conventions and Exhibitions);
- Salute e benessere della persona;
- Sport e grandi eventi.

Sono settori in crescita il turismo ricreativo, con l'effettuazione di brevi passeggiate non impegnative o la breve visita a siti naturali e culturali all'insegna del riposo e relax; il cd. turismo attivo, dove la vacanza prevede la pratica, anche occasionale, di attività sportive che la rendono apprezzabile ed appetibile anche da chi non ha come priorità quella di fare sport ma ama comunque visitare percorsi culturali e storici, ambientali e naturali servendosi di itinerari ciclistici, di trekking o di ippoturismo; il turismo enogastronomico.

Secondo l'ENIT, la motivazione alla scelta della vacanza attiva vede al 1° posto il biking (29% delle preferenze), seguito da trekking (25%), escursionismo (24%), sci (12%), animal watching (8%) ed altri sport.

Nel turismo "natura" è inoltre ricompreso il turismo rurale, dove la ricerca della "cultura locale" diviene una componente importante della vacanza, favorendo soggiorni in agriturismo o piccoli borghi rurali, partecipazioni ad attività tradizionali.

Si rileva anche la funzione positiva del turismo educativo, che esalta il momento dell'apprendimento frequentando corsi sul campo su conservazione, identificazione di specie, riabilitazione, corsi di cucina locale, realizzazione di prodotti artigianali, restauro, corsi di musica, pittura, lingue, fotografia, apprendimento di nozioni sulla storia, l'arte e il patrimonio locale.

La Costa d'Argento presenta un'offerta che può ulteriormente qualificarsi per questi settori, per le sue caratteristiche naturalistiche e per la connotazione rurale, settore tutto da sviluppare.

Inoltre, il territorio della Costa d'Argento è interessato da alcune progettualità di scala nazionale e locale, tra cui:

- il potenziamento della SS1 Aurelia programmato dall'Anas;

- il progetto “Life for Silver Coast”, predisposto dall’Università Sapienza di Roma a favore dei Comuni di Orbetello, Monte Argentario e Isola del Giglio nell’ambito del programma comunitario LIFE;
- la strategia di sviluppo locale attuata dal Gruppo di Azione Locale della Pesca (FLAG – Fish Local Action Group) attraverso il relativo Piano di Azione Locale, inerente i Comuni di Orbetello, Monte Argentario, Isola del Giglio e Capalbio, gestito dall’Associazione Temporanea di Scopo (A.T.S.), costituita dai medesimi Comuni;
- il progetto di marketing e sviluppo urbanistico “Orbetello al Futuro”, donato al Comune dal Consorzio Maremmare, che prefigura alcune linee di sviluppo del territorio della Costa d’Argento.

Le strategie di sviluppo orientano, perciò, verso l’incremento di qualità delle condizioni di contesto e dei servizi offerti, per dar modo a una filiera di realizzarsi in rete e connotare la varietà e la facilità di accesso al territorio.

Tale incremento di qualità e di servizi non riguarda solo le strutture economiche, ma anche i centri abitati, la filiera agricola, la sicurezza fisica del territorio, la facilità di movimento.

A ciò si collega la strategia per l’implementazione delle reti territoriali verdi e rurali, di cui al successivo punto d).

d) LA STRATEGIA PER L’IMPLEMENTAZIONE DELLE RETI TERRITORIALI VERDI E DELLE RETI RURALI

Descrizione del contesto normativo e scientifico-disciplinare

Dal punto di vista normativo e gestionale il territorio naturalistico comunale risulta ricompreso nei due macro sistemi regionali: il Sistema regionale delle aree naturali protette ed il sistema regionale della biodiversità.

Il sistema regionale delle aree naturali protette ricomprende gli elementi di eccellenza del patrimonio naturalistico territoriale ricomprende i parchi e le riserve naturali normati ai sensi alle leggi n.394/1991 (Legge quadro sulle aree protette), n.388/2000, n.979/1982 (difesa del mare), legge regionale 30/2015, e s.m.i. e relative norme collegate dove vige uno speciale procedura preventiva di nulla osta.

Il sistema regionale della biodiversità, in ambito comunale, ricomprende i siti della Rete Ecologica Europea “Natura 2000” e/o proposti tali, le zone di importanza internazionale Ramsar e ASPIM, la Rete Ecologica Toscana e le aree di collegamento ecologico funzionale ivi presenti.

La Rete Natura 2000 comprende i Siti Interesse Comunitario (SIC), Zone Speciali di Conservazione (ZSC), Zone di protezione Speciale (ZPS), è normata dalle Direttive 92/43/CEE “Habitat” e 2009/147/CE “Uccelli” ed è regolamentata e gestita con specifici piani di gestione e misure di conservazione. Infine una specifica procedura denominata Valutazione di Incidenza Ambientale (VInCA) regolamentata dal D.P.R. 357/1997 s.m.i. e norme collegate, verifica la fattibilità della pianificazione, degli interventi e delle opere.

Nelle zone di importanza internazionale sono le aree marine comprese nell’Area Specialmente Protetta di Importanza Mediterranea “ASPIM” (L.30/1979) denominata Santuario dei Cetacei e l’area “Ramsar” (D.P.R. 13 marzo 1976) interna alla Laguna di Orbetello e dove vige il regime di nulla osta.

Infine il sistema della Biodiversità territoriale si completa con gli elementi strutturali e funzionali della Rete Ecologica Toscana e con le aree di collegamento ecologico funzionale presenti sul territorio comunale. Tali aree o elementi puntuali del territorio rurale sono individuate dal piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico, di cui all’articolo 88 della l.r. 65/2014.

La gestione dei territori ricompresi nei sistemi verdi e rurali, nel rispetto delle finalità di tutela e conservazione naturalistica prevista dalla normativa, è volta, in particolare, alla promozione delle attività produttive eco compatibili, con specifico riferimento al recupero ed alla valorizzazione delle attività tradizionali, artigianali, agro-silvo-pastorali, culturali e sociali, del turismo naturalistico e del tempo libero.

Dinamiche e impatti

Gli indicatori e la platea interessata all'implementazione delle reti verdi e rurali

Gli indicatori che compongono l'indice di vulnerabilità del territorio sono stati selezionati considerando sia la popolazione (direttamente e indirettamente) esposta al rischio naturale, sia la condizione di "benessere del territorio". L'analisi dell'indice sintetico evidenzia una maggiore vulnerabilità territoriale della Costa d'Argento rispetto alla provincia di Grosseto e alla regione Toscana. In particolare nel rischio di eventi franosi, sia in termini di esposizione della popolazione che del territorio.

L'indice di sviluppo agricolo considera cinque indicatori che riguardano sia aspetti di conduzione aziendale, sia aspetti legati alla produzione agricola. L'analisi dell'indice evidenzia un più elevato livello di sviluppo agricolo in termini di produttività giornaliera nella Costa d'Argento. Ridotta, invece, la quota di superficie agricola destinata a coltivazioni qualitativamente superiori (o meglio, certificate tali).

Sale il settore dell'offerta ricettiva in agriturismo, legata alla progressiva infrastrutturazione per la mobilità con la realizzazione delle piste ciclabili e anche alla percorribilità a cavallo.

La storia di Orbetello porta alla conformazione insediativa che non ha niente a che vedere con la tradizionale "campagna urbanizzata" di molta parte del territorio toscano o con i vasti sistemi boscati che ne connotano altre. Il lungo periodo dello Stato dei Presidi (1557/1801) costruisce un sistema territoriale e paesaggistico segnato dalla rete delle torri costiere e dei complessi fortificati. La struttura insediativa, per ragioni di sicurezza, è accentrata intorno ai centri maggiori. I grandi latifondi gestiti a colture estensive e pastorizia transumante non favoriscono il sorgere di sedi sparse, che si ritrovano solo là dove è presente l'azienda a coltivazione diretta o mista o con colture come la vite, che necessita di cure costanti. Negli anni venti del 1800 si segnala la presenza di 126 case sparse, per la maggior parte non abitate in permanenza, ma occupate dai braccianti, dai pastori e da altri lavoratori avventizi. Mancano la mezzadria e anche la viticoltura, penalizzata da tecniche di impianto e cura poco adatte, va in decadenza. Le ricchezze forestali sono velocemente depauperate da uno sfruttamento disordinato, che mira ai facili guadagni derivati dalla vendita del carbone, della potassa e del sughero. Ciò conduce in breve tempo all'esaurimento dei boschi e delle pinete.

Nel 1828 Pietro Leopoldo di Lorena dà avvio all'azione riformatrice della Maremma completando la costruzione dell'Aurelia, trascurando però le opere di bonifica idraulica.

Le opere di bonifica idraulica si intensificano durante l'epoca del fascismo e si completano dopo la guerra con la creazione nel 1951 dell'Ente Maremma. I territori di pianura risentono fortemente dell'impianto attuato durante la riforma, che si riconosce nella trama dei fossi e canali di scolo, nell'appoderamento, nelle case sparse e nella creazione di nuove aziende agricole di una certa importanza, come quella di San Donato.

Le pinete lungo le spiagge oppure sui tomboli in parte nacquero con le bonifiche ottocentesche, in parte in tempi recenti, non tutte hanno una vita ultrasecolare.

Le aree coltivate e irrigate sono:

- la pianura bonificata dell'Uccellina, coltivata a seminativi, con qualche vivaio di pini e cipressi, spiccano alcuni elementi notevoli, che segnano il paesaggio: gli argini rialzati dei canali, i ponti, le alberature lungo le strade, un viale di pini e rari casali nella parte nord;
- la piana dell'Osa e Albegna, un territorio molto fertile, creato con la Bonifica dell'Ente Maremma. Uno dei caratteri fondamentali di quest'area è la fitta rete di canali che si intersecano e segnano fortemente il paesaggio. Un altro elemento forte sono i viali alberati che danno accesso alle aziende agricole maggiori. Anche la principale arteria statale che percorre tutta la piana è quasi interamente alberata, con l'alternanza di cipressi e pini, tipica della tradizione maremmana.

Il comprensorio agricolo è specializzato in colture intensive (vivai, orti, serre), anche se non mancano ampi tratti di

seminativi.

Poche sono le aziende agricole e i nuclei rurali con edifici di una certa dimensione e importanza (La Parrina, San Donato Vecchio, San Donato Centro).

La maggior parte dei poderi, che risalgono agli anni cinquanta, epoca della Riforma Agraria, sono disseminati sul territorio e sono costituiti da edifici piuttosto piccoli, di scarso pregio architettonico e tipologico, attornati da annessi di varie dimensioni e materiali.

Le aziende agricole più importanti sono attive nei diversi settori, che comprendono, oltre alla produzione, anche le attività di degustazione, ospitalità, ristorazione, laboratori e scuole di cucina, escursionismo.

Recentemente si è aggiunto un nuovo investitore, che ha sperimentato, con buoni risultati, una produzione finora mai praticata in Maremma, quella della nocciola. In quanto proprietario di una tenuta nella piana di Fonteblanda, il gruppo Loacker sta costruendo filiere collaborative, per la coltivazione della nocciola

Dal punto di vista naturalistico, il territorio comunale di Orbetello è caratterizzato da una notevolissima varietà di ambienti e microambienti che si susseguono e/o si alternano sia dall'interno verso la costa sia lungo quest'ultima, da nord a sud.

Dal punto di vista della conservazione il Comune di Orbetello si colloca in posizione preminente nell'ambito della Toscana meridionale e il mantenimento del patrimonio naturale in esso presente assume quindi un ruolo strategico per tutto il territorio.

Le risorse naturalistiche organizzate per la fruizione sono l'Oasi WWF Italia della Laguna di Orbetello e del Lago di Burano, il Parco Regionale della Maremma e la Riserva Statale Duna Feniglia.

Gli ecosistemi naturalistici contengono risorse che fanno capo ai grandi sistemi vegetazionali e delle acque.

- Ecosistema delle zone umide: laguna, zone umide minori, ecosistema agricolo pianiziale, ecosistema fluviale, ecosistema dunale (Zona caratterizzata dalla vegetazione psammofila, Macchia mediterranea su substrato dunale), ecosistema delle pinete litoranee
- Ecosistema della macchia mediterranea su substrato sabbioso di paleodune con frassino nelle aree umide (esclusivo per la zona di Camporegio)
- Ecosistema boschivo (su rilievi)
- Ecosistema agricolo caratterizzato dalla presenza di grandi alberi solitari.

Dal punto di vista paesaggistico, il territorio comunale presenta unità fortemente caratterizzate dalla morfologia, che, da nord a sud, si susseguono come di seguito:

- promontorio dell'Uccellina, roccioso e boscato
- piana dell'Uccellina, pianura agricola bonificata
- litorale di Talamone, costa paludosa bonificata
- promontorio di Talamonaccio, costa alta e rocciosa
- pianura e bassa collina alle pendici di Montiano, parte del sistema collinare che travalica il confine comunale
- pinete di Camporegio, tombolo antropizzato
- pianura alle pendici di Magliano, campagna in declivio con colture estensive
- pianura agricola fra Osa e Albegna, paesaggio di bonifica
- il sistema dei tomboli di Giannella e Feniglia e l'istmo urbanizzato di Orbetello, nel complesso lagunare
- il rilievo boscato a sud est, collina di natura calcarea, ricco di risorse idriche (MASSICCO CALCAREO)
- il promontorio di Cosa (antica colonia romana)
- il promontorio antropizzato di Ansedonia (massiccio di calcare cavernoso)
- la costa bassa della Tagliata (tombolo caratterizzato dal canale di deflusso che unisce il Lago di Burano ad Ansedonia (portus cosanus)

Il Piano strutturale vigente contiene un approfondimento dettagliato delle unità ecosistemiche e delle presenze florofaunistiche e vegetazionali.

Il Piano Strutturale (PS 2020) in adozione contestualmente all'avvio del Piano Operativo contiene una serie cartografica di dettaglio relativamente all'uso del suolo (Tavole ECO01 vari quadranti), agli habitat di interesse comunitario (Tavole ECO02_Habitat), la ricognizione delle invariati strutturali del PIT/PPR riferite al territorio rurale e ai sistemi naturalistici (RIC01 Sistemi morfogenetici, RIC02 Rete Ecologica, RIC03 Morfotipi rurali, STA07 Aree Naturali).

Il quadro conoscitivo, lo statuto e le strategie dello sviluppo sostenibile del PS 2020 costituiscono il quadro conoscitivo disponibile per l'avvio del PO.

Pertanto si rinvia a detta documentazione e si riporta di seguito l'elenco degli elaborati costitutivi del PS 2020 in adozione contestualmente all'avvio del PO:

INS	STRUTTURA INSEDIATIVA	
INS.01	Dossier del Territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 4 LRT 64/2014 - Individuazione ed analisi del TU, morfotipi del sistema insediativo	scale varie
INS.02	Armatura infrastrutturale per la mobilità/accessibilità <i>*da avvio</i>	scala 1: 30.000
PAE	PAESAGGIO	
PAE.01	Struttura del paesaggio e visualità	scala 1: 30.000
PAE.02	Analisi morfotipologica delle pertinenze insediative e del paesaggio agrario (Quadri da 1 a 5)	scala 1:10.000
ECO	STRUTTURA ECOSISTEMICA E AGRO-FORESTALE	
ECO.01	Uso del suolo (Quadri da 1 a 5)	scala 1:10.000
ECO.02	Habitat di interesse comunitario (Quadri da 1 a 5)	scala 1:10.000
ECO.03	Spazio marittimo e aree costiere	
ECO.04	Studio climatico, energetico e ambientale	
GEO	STRUTTURA IDRO-GEOMORFOLOGICA	
GEO.01	Carta geologica (Quadri da 1 a 5)	scala 1:10.000
GEO.02	Carta delle pendenze (Quadri da 1 a 5)	scala 1:10.000
GEO.03	Carta geomorfologica (Quadri da 1 a 5)	scala 1:10.000

GEO.04	Carta geologico-tecnica (Quadri da 1 a 5)	scala 1:10.000
GEO.05	Carta idrogeologica (Quadri da 1 a 5)	scala 1:10.000
GEO.06	Carta delle problematiche idrogeologiche (Quadri da 1 a 5)	scala 1:10.000
GEO.07	Carta delle pericolosità geologica (Quadri da 1 a 5)	scala 1:10.000
GEO.08	Relazione geologica	
IDR	STRUTTURA IDROLOGICA-IDRAULICA	
IDR.01	Carta di inquadramento	scala 1:25.000
IDR.10	Modello 1 Albegna Monte - Tavola 1 (A e B) - Planimetria (Quadri da 1 e 2)	scala 1:10.000
IDR.11	Modello 1 Albegna Monte - Tavola 2 - Libretti sezioni con livelli idrometrici TR=30-200 anni	scale varie
IDR.12	Modello 1 Albegna Monte - Tavola 3 (A e B)- Battenti Idrometrici massimi TR 30 anni (Quadri da 1 e 2)	scala 1:10.000
IDR.13	Modello 1 Albegna Monte - Tavola 4 (A e B)- Battenti Idrometrici massimi TR 200 anni (Quadri da 1 e 2)	scala 1:10.000
IDR.14	Modello 1 Albegna Monte - Tavola 5 (A e B)- Velocità Massime TR 30 anni (Quadri da 1 e 2)	scala 1:10.000
IDR.15	Modello 1 Albegna Monte - Tavola 6 (A e B)- Velocità Massime TR 200 anni (Quadri da 1 e 2)	scala 1:10.000
IDR.20	Modello 2 Albegna Camporegio - Tavola 1 - Planimetria	scala 1:10.000
IDR.21	Modello 2 Albegna Camporegio - Tavola 2 - Libretti sezioni e profili con livelli idrometrici TR=30-200 anni	scale varie
IDR.22	Modello 2 Albegna Camporegio -- Tavola 3 - Battenti Idrometrici massimi TR 30 anni	scala 1:10.000
IDR.23	Modello 2 Albegna Camporegio -- Tavola 4-- Battenti Idrometrici massimi TR 200 anni	scala 1:10.000
IDR.24	Modello 2 Albegna Camporegio -- Tavola 5-- Velocità Massime TR 30 anni	scala 1:10.000
IDR.25	Modello 2 Albegna Camporegio -- Tavola 6-- Velocità Massime TR 200 anni	scala 1:10.000
IDR.30	Modello 3 Talamone - Tavola 1 - Planimetria	scala 1:10.000
IDR.31	Modello 3 Talamone - Tavola 2 - Battenti Idrometrici massimi TR 30 anni	scala 1:10.000
IDR.32	Modello 3 Talamone - Tavola 3 - Battenti Idrometrici massimi TR 200 anni	scala 1:10.000
IDR.33	Modello 3 Talamone -- Tavola 4-- Velocità Massime TR 30 anni	scala 1:10.000
IDR.34	Modello 3 Talamone -- Tavola 5-- Velocità Massime TR 200 anni	scala 1:10.000
IDR.40	Modello 4 Albinia - Tavola 1 - Battenti Idrometrici massimi TR 30 anni	scala 1:10.000
IDR.41	Modello 4 Albinia - Tavola 2 - Battenti Idrometrici massimi TR 200 anni	scala 1:10.000
IDR.42	Modello 4 Albinia - Tavola 3 - Velocità Massime TR 30 anni	scala 1:10.000

IDR.43	Modello 4 Albinia - Tavola 4 - Velocità Massime TR 200 anni	scala 1:10.000
IDR.50	Modello 5 Orbetello Scalo - Tavola 1 - Planimetria	scala 1:10.000
IDR.51	Modello 5 Orbetello Scalo - Tavola 2 - Battenti Idrometrici massimi TR 30 anni	scala 1:10.000
IDR.52	Modello 5 Orbetello Scalo - Tavola 3 - Battenti Idrometrici massimi TR 200 anni	scala 1:10.000
IDR.53	Modello 5 Orbetello Scalo - Tavola 4 - Velocità Massime TR 30 anni	scala 1:10.000
IDR.54	Modello 5 Orbetello Scalo - Tavola 5 - Velocità Massime TR 200 anni	scala 1:10.000
IDR.60	Planimetria della Pericolosità Idraulica ai sensi del DPGR 53R/2011 (Quadro 1)	scala 1:10.000
IDR.61	Planimetria della Pericolosità Idraulica ai sensi del DPGR 53R/2011 (Quadro 2)	scala 1:10.000
IDR.62	Planimetria della Pericolosità Idraulica ai sensi del DPGR 53R/2011 (Quadro 3)	scala 1:10.000
IDR.63	Planimetria della Pericolosità Idraulica ai sensi del DPGR 53R/2011 (Quadro 4)	scala 1:10.000
IDR.64	Planimetria della Pericolosità Idraulica ai sensi del DPGR 53R/2011 (Quadro 5)	scala 1:10.000
IDR.00A	Relazione Idrologica - Idraulica	
IDR.00B	Allegato 1 - Modellistica Idrologica	
IDR.00C	Allegato 2 - Modellistica Idraulica	
RIC	<u>RICOGNIZIONE PIANI VIGENTI SOVRAORDINATI, VINCOLI SOVRAORDINATI E TECNICO-AMMINISTRATIVI</u>	
RIC.01	Invarianti strutturali del Pit/Ppr - sistemi morfogenetici	scala 1:30.000
RIC.02	Invarianti strutturali del Pit/Ppr - elementi della rete ecologica	scala 1:30.000
RIC.03	Invarianti strutturali del Pit/Ppr - morfotipi rurali	scala 1:30.000
RIC.04	Patrimonio territoriale Pit/Ppr,	scala 1:30.000
RIC.05	Elementi del PTCP di Grosseto	scala 1:30.000
STA	<u>STATUTO DEL TERRITORIO</u>	
STA.01	Patrimonio territoriale comunale - Invariante I: caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e sistemi morfogenetici (Quadri da 1 a 5)	scala 1:10.000
STA.02	Patrimonio territoriale comunale - Invariante II: caratteri ecosistemici del paesaggio (Quadri da 1 a 5)	scala 1:10.000
STA.03	Patrimonio territoriale comunale - Invariante III: struttura insediativa. Perimetro del territorio urbanizzato e dei nuclei rurali (Quadri da 1 a 5)	scala 1:10.000
STA.04	Patrimonio territoriale comunale - Invariante IV: caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali (Quadri da 1 a 5)	scala 1:10.000
STA.05	Ricognizione dei Beni paesaggistici - Immobili e aree di notevole interesse pubblico	scala 1:30.000

STA.06	Ricognizione dei Beni paesaggistici - Aree tutelate per legge	scala 1:30.000
STA.07	Ricognizione dei Beni paesaggistici - Aree naturali protette - SIR, Siti natura 2000, Aree RAMSAR	scala 1:30.000
STA.08	Vincolo idrogeologico	scala 1:30.000
SSS	<u>STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE</u>	
SSS.01	Il progetto di piano: strategie e azioni - Metaprogetto	scala 1:30.000
SSS.02	Governance unitaria delle infrastrutture verdi	scala 1:50.000
SSS.03	Pianificazione dello spazio marittimo e delle aree costiere	
SSS.04	Strategie di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici	
SSS.05	Individuazione delle UTOE	scala 1:30.000
SSS.06	Il progetto di piano: disciplina e azioni	scala 1:10.000
SSS.07	Atlante delle Utoe: obiettivi e dimensionamento	scale varie
SSS.08	Dossier delle Aree di Trasformazione esterne al Territorio Urbanizzato	
VAS	<u>VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E VALUTAZIONE DI INCIDENZA</u>	
VAS.01	Rapporto Ambientale con allegato Studio di Incidenza (SINCA)	
VAS.02	Sintesi non tecnica	
	<u>NORME</u>	
	Disciplina	
	<u>RELAZIONE</u>	
REL.01	Relazione generale	
	Allegato 1 - Protocollo d'intesa tra Regione Toscana, Provincia di Grosseto e Comune di Orbetello	
	Allegato 2 - Studio dello spazio marittimo e delle aree costiere	
	Allegato 3 - Studio Climatico, energetico e ambientale	
	Allegato 4 - Analisi e scenari socio-demografici previsionali e dinamiche economiche	

	Allegato 5 - Analisi e scenari socio demografici a livello di UTOE	
	Allegato 6 - Verbale della Regione Toscana della conferenza di copianificazione per le aree di trasformazione esterne al territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014	

Le UTOE del Piano Strutturale per il Piano Operativo

Le Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) individuate dal PS 2020 identificano ambiti urbani e/o territoriali complessi che si differenziano in ragione delle diverse caratterizzazioni insediative, ambientali, infrastrutturali e storico-paesaggistiche, e/o in ragione di valori identitari tradizionalmente consolidati.

Le strategie di intervento riferite a ciascuna U.T.O.E. - orientate prevalentemente al riordino, alla riqualificazione ed alla integrazione compatibile degli assetti insediativi - sono differenziate in ragione delle caratteristiche storico-morfologiche, paesaggistico-ambientali e/o funzionali dei diversi contesti nonché delle potenzialità e/o criticità che caratterizzano i singoli ambiti urbani e/o territoriali.

Le UTOE sono rappresentate nella Tavola SSS.05 – "Individuazione delle UTOE" in scala 1:30.000 del PS 2020 e sono:

- 1 – Talamone e Fonteblanda
- 2 - Costa centrale
- 3 – Piana centrale
- 4 – Laguna di Orbetello
- 5 – Orbetello, Albinia e fascia infrastrutturale
- 6 – Massiccio calcareo
- 7 – La Tagliata

La perimetrazione delle U.T.O.E. discende dalla necessità di coordinare le azioni di trasformazione entro ambiti omogenei, che comprendono non solo le aree oggetto di azione, ma anche le aree ove si ritiene che gli effetti delle azioni si esplichino.

Come disciplinato dal PS 2020 (Disciplina art. 101 comma 2) i perimetri individuati potranno essere ulteriormente precisati in sede di Piano Operativo e potranno pertanto subire delle rettifiche dovute al passaggio di scala e agli approfondimenti conoscitivi di tale fase, senza che ciò costituisca variante del Piano Strutturale. Tale migliore definizione potrà essere verificata e compiuta in fase di adozione del PO.

Nell'elaborato SSS.07 "Atlante delle U.T.O.E.: obiettivi e dimensionamento" del PS 2020 e nel relativo allegato, in apposite schede e tabelle riferite ad ogni Unità Territoriale Organica Elementare, sono definiti:

- gli obiettivi e le strategie da perseguire in via prioritaria;
- le dimensioni massime sostenibili - costituite dai nuovi insediamenti e dalle nuove funzioni, intesi come nuova edificazione e come interventi di trasformazione urbana sul patrimonio edilizio esistente da realizzarsi attraverso Piani Attuativi e/o interventi di rigenerazione urbana - articolate per categorie funzionali e riferite

- esclusivamente alle parti ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato;
- le infrastrutture e i servizi necessari.

OBIETTIVI PER UTOE

UTOE 1

Il PS 2020 in adozione contestualmente all'avvio del PO prevede per l'UTOE 1 trasformazioni strategiche relative alla pianificazione degli ecosistemi e degli usi legati all'acqua, unite al potenziamento delle connessioni infrastrutturali fra i nuclei di Talamone e Fonteblanda, di cui si prevede lo sviluppo e il rafforzamento insediativo.

In particolare, la gestione sinergica degli usi sul mare e la tutela paesistico ambientale del litorale si traduce nelle trasformazioni delle ASP-AT1.1-AT1.2-AT1.3-AT1.4-AT1.5 (si veda capitolo E della presente Relazione): la messa a sistema delle aree sulla costa costituisce un'azione volta alla valorizzazione dell'intero ambito del Golfo di Talamone, con lo sviluppo sostenibile delle attività legate al mare (balneazione, pesca, ricettività, ormeggi).

All'Ambito Strategico Prioritario si aggiungono altre due trasformazioni: l'AT 2 (a destinazione turistico-ricettiva) e l'AT3 (valorizzazione della risorsa termale dell'Osa e del turismo termale attraverso la realizzazione di un Parco termale).

Dal punto di vista delle connessioni e della mobilità, l'UTOE 1 è interessata dalle strategie che prevedono il progetto delle vie d'acqua per collegamento del porto di Talamone con i centri abitati, i tomboli, le isole e la fascia di campeggi fra Osa e Albegna e Fonteblanda è interessata dalla nuova uscita del Corridoio Tirrenico-Bypass Aurelia a nord.

Il PO tradurrà in progetti pubblici e privati le AT indicate dal PS 2020, verificandone la fattibilità dal punto di vista della programmazione temporale.

Le proposte che l'Amministrazione ha ricevuto dopo l'emanazione dell'Avviso Pubblico a valle dell'avvio del PS e a monte dell'avvio del PO hanno confermato la propensione in questo ambito verso le azioni indicate dall'Amministrazione.

UTOE 2

L'UTOE 2 della Costa Centrale è localizzata fra il mare e la fascia di infrastrutture ferroviarie e stradali a scala territoriale. Il piano non prevede nuove aree di trasformazione, e il progetto di piano è declinato con azioni strategiche sui temi dello sviluppo dell'economia dell'acqua, lo sviluppo delle infrastrutture per la mobilità e l'implementazione dei servizi per la fruizione turistica e la balneazione in questa porzione di territorio orbetellano, caratterizzata dalla presenza di campeggi lungo la costa. Sono previste azioni strategiche per l'allontanamento del cuneo salino, il contrasto all'erosione costiera e il ripascimento delle spiagge; l'UTOE 2 sarà inoltre interessata dal potenziamento della mobilità carrabile esistente (Corridoio Tirrenico SS1 Aurelia) e dal potenziamento della rete delle piste ciclabili lungo la costa e della rete dei percorsi ciclabili dall'entroterra verso la costa in sinergia con le azioni del Parco della Maremma, della Provincia di Grosseto, della Regione Toscana (Ciclovia Tirrenica), delle strutture ricettive e delle aziende agricole (progetto generale per la fruizione, per la segnaletica e le informazioni) ciclabile.

UTOE 3

La strategia di piano per l'UTOE 3 prevede la valorizzazione degli elementi che compongono il sistema insediativo, inteso come elemento complementare di un unico sistema equilibrato con il territorio agricolo e produttivo. Contestualmente si prevede la conservazione e gestione del patrimonio territoriale, al fine di promuoverne la

valorizzazione in funzione di uno sviluppo locale sostenibile e durevole, ad esempio con strategie per l'allontanamento del cuneo salino, valorizzazione dei corridoi ecologici terra-mare, adeguamento della percorribilità e dell'accessibilità, e sviluppo di attività agricole multifunzionali.

L'UTOE 3 non è interessata da ambiti strategici ASP; vi sono localizzate tre aree di trasformazione che concorrono al progetto di piano: AT 4 – San Donato Vecchio; AT 6 – Nuovo cimitero di Albinia; AT 7 – Avio parco Costa d'Argento, per le quali il PO dovrà approfondire la fattibilità soprattutto in relazione ai caratteri di contesto paesaggistico e ambientale. La piana fra l'Osa e l'Albegna è interessata dalla sviluppo delle attività multifunzionali dell'agricoltura e coordinamento con attività turistiche legate alle altre risorse del territorio come nel caso della filiera della nocciola che si sta consolidando in tale ambito.

UTOE 4

La superficie dell'UTOE 4 è occupata per la maggior parte dalla laguna, perciò in questo caso le strategie sull'economie dell'acqua hanno particolare valenza strategica. La pianificazione dello spazio marittimo e degli ecosistemi d'acqua nel sistema territoriale e paesaggistico prevede la tutela paesistico-ambientale della laguna, del litorale, dei tomboli e dell'istmo, con la gestione sinergica di nuovi usi sul mare. Sono previsti lo sviluppo sostenibile delle attività legate al mare (balneazione, pesca, ricettività) e interventi per mitigare i rischi idraulici, contrasto all'erosione costiera e ripascimento delle spiagge. Per quanto riguarda la tutela degli ecosistemi marini e lagunari, il PS2020 prevede la salvaguardia degli habitat prioritari marini (Posidonia O. e Cymodocea N.) e lo sviluppo di attività di acquacoltura sostenibile. Le strategie per lo sviluppo infrastrutturale per la mobilità sono il miglioramento delle strutture esistenti relative alla portualità - progetto di vie d'acqua in laguna (battelli) per il collegamento tra i centri abitati, i Tomboli di Giannella e Feniglia, la fascia dei campeggi, il porto di Talamone e le isole – e il potenziamento della rete delle piste ciclabili lungo la costa e della rete dei percorsi ciclabili dall'entroterra verso la costa.

UTOE 5

L'UTOE 5 è caratterizzata da ASP che prevedono trasformazioni strategiche per il territorio nei nodi di Albinia, Orbetello e Orbetello Scalo, lungo le reti di mobilità di scala territoriale. In particolare, in questa UTOE si localizzano i più rilevanti interventi di riqualificazione di siti preordinati a bonifica: Ex Sitoco, Ex Sipe Nobel, Ex Aeronautica. Si deve rilevare che di questi tre significativi ambiti di trasformazione, quello che ospita il complesso della Ex Sitoco (Orbetello Scalo) ricade in Territorio Urbanizzato mentre quelli che ospitano aree e strutture della Ex Sipe Nobel (Orbetello Scalo) e della Ex Aeronautica Militare (Albinia) si trovano in parte all'interno e in parte all'esterno del territorio urbanizzato.

L'ASP – AT 5.1-Ex Aeronautica militare in Albinia, per dimensione, collocazione geografica e per titolarità della proprietà costituisce un ambito urbano di valenza strategica riconosciuto, come tale, dalla Regione Toscana (Protocollo di Intesa). Per l'area è prevista la realizzazione di attrezzature pubbliche per il benessere e lo sport, aree verdi, residenze e attrezzature collettive, che possano servire il bacino turistico della bassa grossetana.

La ASP AT 5.2 riguarda il collegamento al futuro bypass del corridoio della autostrada tirrenica, finalizzato a valorizzare il centro abitato di Albinia. Al momento Albinia è attraversata da flussi di traffico non compatibili con le sezioni stradali e le funzioni urbane. Il nuovo Piano Operativo recepirà il progetto dell'autostrada Tirrenica, nel tratto di attraversamento del centro di Albinia, con la definitiva adozione della soluzione a nord dello stesso centro abitato (cosiddetto bypass di Albinia). Parte del tracciato intorno ad Albinia ricade anche nell'UTOE 3 – Piana Centrale.

Sull'istmo di Orbetello sono previste trasformazioni strategiche volte al riuso del patrimonio insediativo storico esistente (ASP – AT 5.0 Idroscalo), con la creazione di un parco in Orbetello centro storico (Parco delle Crociere e della Vela), e azioni per il miglioramento dei flussi veicolari che insistono sulla parte insediativa storica sull'istmo

con la creazione di un sistema viario ad anello capace facilitare gli spostamenti da e per il centro di Orbetello. Sono anche previste strategie per la tutela paesistico-ambientale della laguna e dell'istmo, unite al miglioramento delle strutture esistenti relative alla portualità (per il progetto di vie d'acqua in laguna).

Orbetello Scalo è interessata da tre azioni strategiche rilevanti per quantità e qualità: l'AT 5.3 Parco della Ricerca-, l'AT 5.4-Parco sportivo, l'AT 8.1 (Parco Archeoterritoriale) relative rispettivamente al riuso di un'area industriale da tempo dismessa con contestuale bonifica (ex Sitoco), all'implementazione delle dotazioni territoriali per lo sport e il tempo libero in aree pubbliche, alla riqualificazione di fabbricati e aree dedicati nel Novecento alla fabbricazione di esplosivi (ex SipeNobel). L'AT 8.1 comprende un vasto ambito territoriale che si estende in buona parte entro l'UTOE 6.

Per l'AT 9- Provincia il PS2020 prevede la realizzazione di attrezzature per la fruizione turistica e culturale del territorio.

L'UTOE 5 è attraversata da un importante fascio infrastrutturale di rilevanza territoriale e che comprende diverse modalità di trasporto: ferroviario, stradale e ciclabile, attraversato da varchi visuali e connessioni ecologiche potenziali da valorizzare con le strategie del PS2020.

UTOE 6

L'UTOE 6 è caratterizzata dalla presenza di un vasto territorio aperto, di cui potenziare la vocazione naturalistica, dall'affaccio sul mare in località Ansedonia e dalla vicinanza alla fascia infrastrutturale nord-sud che caratterizza la limitrofa UTOE 5. A cavallo fra le due UTOE, è individuata l'ASP Orbetello Scalo – AT 8.1 ex-Sipe Nobel. L'obiettivo è la riqualificazione dell'area edificata e la realizzazione di un parco attrezzato per implementare la rete verde di parchi urbani e aree naturalistiche per l'offerta di attività per il tempo libero.

La strategia prevede il riuso delle strutture industriali dismesse e il potenziamento della vocazione naturalistica e valori paesaggistici, con la realizzazione di un Parco Archeoterritoriale da mettere in rete con gli altri parchi del territorio orbetellano. Il recupero degli edifici esistenti della ex Sipe Nobel permetteranno di riammagliare il nodo di Orbetello Scalo in corrispondenza dello svincolo sull'Aurelia, producendo anche risorse per le attività legate al parco.

UTOE 7

La strategia di piano per l'UTOE 7 non prevede aree di trasformazione, ma una sinergia di azioni volte ad una riqualificazione integrata del territorio.

La metà della sua superficie infatti concorre alla strategia per l'implementazione delle aree verdi naturalistiche, per cui il piano prevede il potenziamento dal punto di vista ecosistemico e dei servizi; lo sviluppo dell'economia dell'acqua si traduce nello sviluppo di pratiche di ecoturismo e acquacoltura sostenibili e cantine sommerse, con una gestione sinergica di nuovi usi sul mare integrata con le attività turistiche legate alla balneazione.

La strategia di rigenerazione del sistema insediativo nell'UTOE 7 si traduce nella conservazione e gestione del patrimonio territoriale al fine di promuoverne la valorizzazione in funzione di uno sviluppo locale sostenibile e durevole. In particolare, l'ambito della Tagliata è caratterizzata dalla presenza di aree ad alto valore archeologico (Portus Cosanus), di cui il piano prevede la valorizzazione.

L'area è interessata anche dalle strategie di implementazione della mobilità, in quanto a nord è delimitata dalla SS Aurelia ed è attraversata dalla ciclovia tirrenica.

applicazione in sede di formazione del Piano Operativo in attuazione del P.I.T. / P.P.R.;

definisce:

- gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale comunale e la relativa disciplina, comprendente i principi durevoli di tutela e valorizzazione dei suoi elementi costitutivi, nonché l'adeguamento alla disciplina paesaggistica del P.I.T. / P.P.R.;
- le invarianti strutturali, in conformità con le disposizioni del P.I.T. / P.P.R.;
- la perimetrazione del territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014;
- le componenti specifiche del territorio rurale, ivi compresa la perimetrazione degli ambiti di pertinenza di complessi edilizi e/o nuclei di interesse storico.

La disciplina statutaria contenuta nel PS 2020 (art. 4 e Parte II della Disciplina) è finalizzata a tutelare l'esistenza e a garantire la permanenza e lo sviluppo della qualità dei rapporti che sono storicamente intercorsi fra attività umane di uso e trasformazione del territorio ed i caratteri fisici e naturali del territorio stesso e pertanto costituisce il quadro di riferimento per le previsioni del Piano Operativo che si conformano all'insieme coordinato di obiettivi, indirizzi, regole operative, vincoli, direttive e prescrizioni contenute nello Statuto del Territorio del PS 2020.

Lo Statuto del PS 2020 contiene e rappresenta il patrimonio territoriale, insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future. Il riconoscimento di tale valore richiede la tutela e la valorizzazione del patrimonio territoriale quale risorsa per la produzione di ricchezza per la comunità.

Il patrimonio territoriale

Il patrimonio territoriale (Tavola "RIC04 Patrimonio Territoriale" e Parte II Titolo III della Disciplina del PS 2020) è costituito da:

- la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;
- la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali (aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora);
- la struttura insediativa, che comprende il capoluogo e gli insediamenti minori, nonché i sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;
- la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni, nonché gli edifici e i manufatti dell'edilizia rurale.

Esse corrispondono alle Invarianti Strutturali del PIT/PPR:

- a) Invariante strutturale I - "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici";
- b) Invariante strutturale II - "I caratteri ecosistemici del paesaggio";
- c) Invariante strutturale III - "Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali";
- d) Invariante strutturale IV - "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali".

Per quanto riguarda i beni paesaggistici e culturali il PO assume dal PS 2020 la ricognizione effettuata in conformità al PIT/PPR (Parte II Disciplina e Tavole STA_05 e StA_06 del PS 2020).

Il PS 2020 infatti recepisce le disposizioni per la tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici dettate dal P.I.T. / P.P.R. in riferimento agli specifici obiettivi di qualità con valore di indirizzo dallo stesso individuati. In particolare:

- a) la ricognizione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici, la loro delimitazione e rappresentazione;
- b) gli obiettivi con valore di indirizzo per la tutela e la valorizzazione degli elementi di valore presenti nelle strutture del paesaggio degli immobili ed aree di cui alla lett. a) e nelle relative componenti;
- c) la ricognizione delle aree soggette a tutela paesaggistica per legge, la loro delimitazione e rappresentazione;
- d) gli obiettivi con valore di indirizzo per la tutela e la valorizzazione degli elementi di valore paesaggistico presenti nelle aree di cui alla lett. c);
- e) l'applicazione delle direttive del P.I.T. / P.P.R. in ordine all'identificazione;
- f) dei valori paesaggistici della struttura idrogeomorfologica e della struttura ecosistemica/ambientale del

patrimonio territoriale

- g) dei valori paesaggistici della struttura antropica del patrimonio territoriale;
- h) delle componenti e dei riferimenti valoriali delle visuali connotate da elevato valore estetico-percettivo;
- i) il recepimento delle direttive del P.I.T. / P.P.R. cui dare applicazione nel Piano Operativo e nei correlati atti di governo del territorio e piani di settore di competenza comunale ai fini della loro conformazione al P.I.T. / P.P.R., ed in particolare le direttive relative agli immobili ed aree di cui alle lett. a) e c), con specifico riferimento agli interventi incidenti sulle strutture del paesaggio;

2. Gli immobili e le aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici sono individuate in forza dei seguenti provvedimenti ministeriali:

D.M. 14/02/1959 - G.U. n. 65 del 1959	Zona della collina di Ansedonia
D.M. 22/08/1959 - G.U. n. 209 del 1959	Pineta detta "Tombolo della Feniglia"
D.M. 20/08/1959 - G.U. n. 210 del 1959	Pineta litoranea detta del "Voltoncino"
D.M. 25/09/1962 - G.U. n. 268 del 1962/1	Zona sita fra i piedi dei monti della Uccellina e il mare, compreso il centro urbano di Talamone
D.M. 27/09/1962 - G.U. n. 268 del 1962/3	Zone ai lati della Diga Granducale
D.M. 10/12/1962 - G.U. n. 3 del 1963	Zone costituite dalla pianura compresa tra il piede dei monti dell'Uccellina e la statale Aurelia nonché dalla limitrofa collina di Bengodi
D.M. 04/12/1964 - G.U. n. 180 del 1965	Zona del "Tombolo di Giannella"
D.M. 13/05/1965 - G.U. n. 306 del 1965	Zona del Lago di Burano
D.M. 14/10/1967 - G.U. n. 17 del 1968	Zona sita tra la foresta demaniale della Feniglia ed il confine del comune di Monte Argentario
D.M. 06/02/1976 - G.U. n. 76 del 1976	Zona dell'abitato del capoluogo e della fascia costiera ai limiti della laguna
D.M. 14/04/1989 - G.U. n. 111 del 1989	Prima zona: Sistema montuoso al limite est della laguna di Orbetello tra le località Sette Finestre e la località Parrina; seconda zona: zona che costituisce, nella parte nord, il naturale completamento dei precedenti vincoli costieri che vengono così ampliati fino alla ferrovia per la salvaguardia degli innumerevoli quadri panoramici godibili dalla stessa.

Le aree del territorio comunale soggette a tutela paesaggistica per legge - di cui al precedente punto 1 lett. c) - sono riferite alle seguenti categorie di beni:

- territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare. (art.142. c.1, lett. a, Codice);
- territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, Codice);
- fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice);
- parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.142. c.1, lett. f, Codice);
- territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio

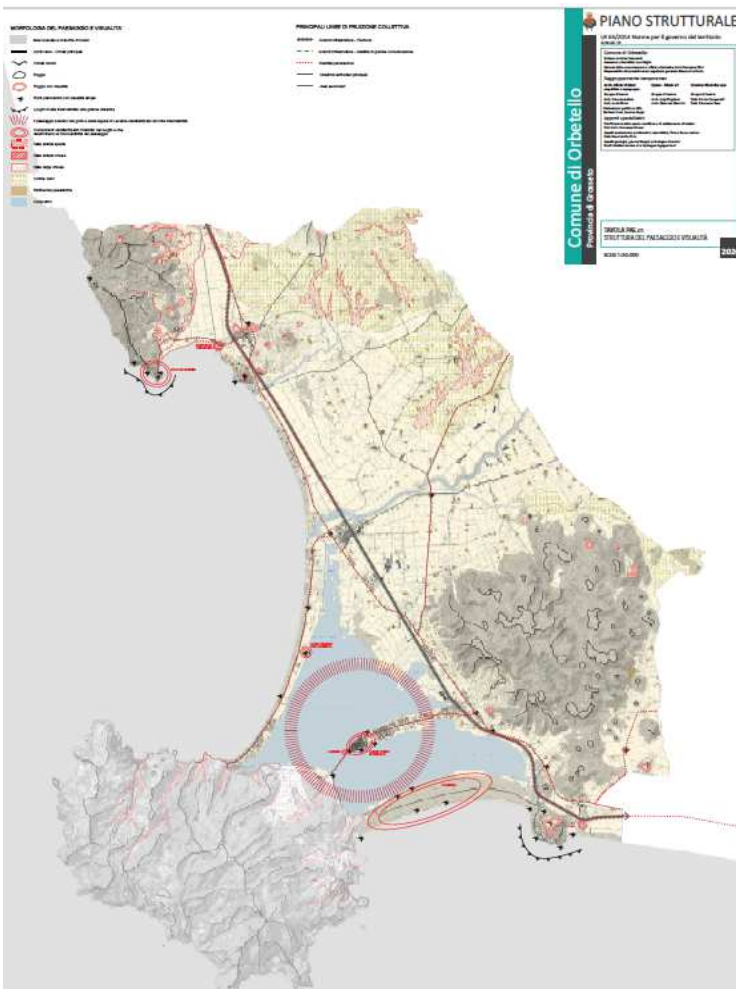
Il PO inoltre dovrà far riferimento ai contenuti cartografici e normativi del PS 2020 relativi al paesaggio (Parte II Titolo IV Disciplina PS 2020).

IL Ps 2020 contiene specifiche disposizioni per la tutela, valorizzazione e riqualificazione di ulteriori ambiti di paesaggio che per caratteristiche naturali, storico-culturali, paesaggistiche e/o insediative costituiscono componenti qualificate del patrimonio territoriale. Il Piano Strutturale riconosce 12 paesaggi di seguito elencati:

- Uccellina
- Piana dell'Uccellina
- Litorale di Talamone
- Talamonaccio
- Pendici di Montiano
- Pinete di Campo Regio
- Piana dell'Osa e dell'Albegna
- Pendici di Magliano
- Laguna di Orbetello
- Colline di Orbetello
- Cosa
- La Tagliata

Il PS 2020 recepisce per i diversi paesaggi le direttive di cui alla Scheda 8D -Corrispondenze con la disciplina paesaggistica regionale del vigente PTCP, e articola gli ambiti di paesaggio (U.M.T.), individuati alla Tavola 3 - Morfologia Territoriale del vigente PTCP e riportati anche nella Tavola STA.04 – "Patrimonio territoriale comunale - Invariante IV: caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali" in scala 1:30.000, all'interno o in corrispondenza dei diversi ambiti di paesaggio.

Inoltre il PS 2020 contiene una specifica ricognizione della struttura del paesaggio e della visualità (Tavola PAE.01).



C. SCENARIO RIASSUNTIVO

C.1 Un vasto territorio interdipendente e un modello di sviluppo diversificato e sostenibile

Il territorio viene assunto nella sua dimensione unitaria e interconnessa: capacità produttive come quelle della filiera agrorurale, agroindustriale e dell'ittica, emergenze naturalistiche, struttura insediativa storicizzata, capitale sociale, servizi alla collettività, buona qualità della vita e accessibilità ai servizi.

Nell'orizzonte culturale dello sviluppo sostenibile, è sul terreno dei servizi, del paesaggio e dell'ambiente che si gioca la capacità di un territorio di essere competitivo.

Al PO spetta pertanto contribuire alla sfida che riguarda il rapporto tra dinamiche economiche e dinamiche urbane e dare un nuovo rango ai centri storici e alle aree produttive: tale visione è sostenuta dalle azioni europee per uno sviluppo urbano equilibrato, rigenerazione dello stock edilizio, efficienza energetica e dei trasporti, intelligenza delle reti elettriche, integrazione della naturalità negli ambiti urbani anche per aumentarne la resilienza.

La valorizzazione delle risorse locali è occasione per favorire un progressivo potenziamento dell'economia sociale. Il modello di sviluppo diversificato valorizza le filiere agricole, agrorurali e agroindustriali, del diportismo, del turismo basato sul patrimonio territoriale.

Un progressivo alleggerimento dei carichi sulla fascia costiera e una maggior vivacità sociale ed economica della rete insediativa dell'entroterra, senza importare modelli urbani nel territorio rurale né incrementare il consumo di suolo naturalistico e agricolo, può indurre impatti positivi per la costruzione degli scenari futuri.

Un nuovo modello di sviluppo necessita anche di qualità delle forme urbane e dei contesti territoriali, ove sono rilevanti i patrimoni ambientali, archeologici e naturalistici e i beni più prettamente urbani come il sistema degli spazi e dei servizi pubblici, i luoghi e gli edifici della città storica.

In questo quadro, una diversa attenzione per il centro storico permetterà di superare un approccio solo regolamentare, per garantire la permanenza del ruolo e della duratura identità culturale. A tal fine sono componenti rilevanti per forma e funzione l'Auditorium, il sistema delle Porte e della cinta muraria, il Parco delle Crociere all'Idroscalo, in quest'ultimo considerando la possibilità di trasferire servizi cittadini. Tenendo conto del contesto e delle relazioni percettive e funzionali, la città storica diviene ampio ambito di interesse paesaggistico, nelle sue relazioni con la Laguna.

Anche le politiche UNESCO indirizzano verso una visione integrata: il paesaggio storico si applica a un vasto contesto, comprende non solo le componenti naturali (come la morfologia) e quelle antropiche (il costruito e gli spazi aperti pubblici e privati), ma anche i modelli di uso, le prospettive e le relazioni visive, le pratiche sociali e culturali, i processi economici e le dimensioni intangibili in relazione alla diversità e all'identità (Raccomandazione UNESCO sul paesaggio urbano, 2011).

Lo stesso rapporto, che può produrre effetti economici e sociali e incrementare i valori paesaggistici, si trova a Talamone, fra il porto e l'abitato storico, dai percorsi interni alle mura, alla passeggiata lungomare, all'ingresso verso il Parco della Maremma.

Diversi invece sono i ruoli di Fonteblanda e Albinia, centri di insediamento recente, da assoggettare a politiche e azioni di rigenerazione, per l'incremento dell'accessibilità, della qualità estetica e degli assetti urbani resilienti e funzionali, anche in riferimento alla riorganizzazione delle reti della mobilità.

C.2 Metodologia per la trasformazione della città dismessa e dei degradi

La legge regionale e il PIT/PPR impongono l'individuazione dei degradi e la definizione delle soluzioni per investire sui suoli urbanizzati.

Gli obiettivi di riqualificazione sono definiti da un sistema di correlazione fra le condizioni di degrado, gli esiti previsti, le finalità definite nell'art.122 della l.r. 65/2014. La rigenerazione va considerata un sistema di azioni integrate, ecologicamente orientate.

Il Piano assume la rigenerazione non come obiettivo generale ma come requisito identificativo dei propri contenuti, fra i quali il contrasto allo spreco energetico e al consumo di suolo. Vi si affrontano unitariamente le scelte relative alle tipologie edilizie e alle morfologie urbane, l'adattamento climatico, la bonifica dei suoli e il miglioramento della qualità atmosferica, le relazioni paesaggistiche fra ambiente costruito e ambiente naturale.

La configurazione del nuovo assetto deve essere l'esito di un processo progettuale, assistito dalla partecipazione; concentrarsi sulla perimetrazione delle aree da rigenerare è un errore che riduce e limita le occasioni di progettazione integrata. Piuttosto, saranno sostenuti criteri e regole che impieghino il metodo della fattibilità delle trasformazioni. La misurazione dei valori economici e sociali in gioco sarà pertanto il sistema con cui si verificheranno gli obiettivi di piano e gli eventuali correttivi urbanistici.

A ciò si aggiunge il tema della concorsualità pubblico privata.

Con il pubblico avviso sono state raccolte nei mesi di marzo e aprile 2019, a titolo consultivo a monte dell'avvio del PO e a valle dell'avvio del PS proposte che sono state selezionate per la convergenza verso le priorità individuate dall'Amministrazione comunale.

Anche il Piano Triennale delle Opere Pubbliche può aprirsi verso opere complesse e di carattere sistemico, muovendo in direzione della cattura di valore tra operazioni di trasformazione urbana pubblico/pubblico e pubblico/privato (ognuno fa il suo ma contemporaneamente e nello stesso ambito urbano) per produrre un effetto moltiplicatore benefico sulla qualità urbana complessiva.

Sono questi i principi che guidano le scelte progettuali negli ambiti da rigenerare, particolarmente significativi nel territorio orbetellano per dimensione, localizzazione, fragilità; come nei casi dell'area dell'Aeronautica militare in Albinia, della ex Sitoco e della ex Sipe Nobel, del complesso delle mura e dell'"aeroporto Brunetta" in Orbetello centro, dell'ex ospedale in piazza Cortesini.

Inoltre la quota di edilizia sociale, in applicazione dell'art. 63 della l.r. 65/2014, invece di una percentuale rigida valevole per tutte le previsioni di piano che la prospettano, sarà determinata caso per caso in base alle condizioni di contesto economiche e territoriali a partire dai fabbisogni reali rilevati dalle analisi.

Per le aree produttive è plausibile un salto di qualità considerando le APEA (Aree produttive ecologicamente attrezzate). La Legge n. 87/1998 (modificata dalla l.r. 61/2003) stabilisce che i Comuni provvedano alla delimitazione e attuazione delle aree. Secondo la normativa di settore, senza previsione urbanistica non è possibile costituire un'APEA. Pertanto, nel PO si potranno recepire i criteri (in parte minimi obbligatori in parte flessibili) fissati dalla Regione, ed eventuali incentivi, al fine di ottenere (in particolare per l'area industriale artigianale loc. Topaie) una presenza e una gestione unitaria ed integrata di infrastrutture e servizi dell'area.

Infine, si valuterà se poter intervenire sulla fiscalità la quale, combinata al metodo della fattibilità delle aree strategiche della trasformazione, potrebbe stimolare le proposte di trasformazione.

C.3 I progetti di piano

Il presupposto culturale del PO è che la valorizzazione del patrimonio pubblico, archeologico, naturalistico deve integrarsi nel progetto complessivo.

La presenza delle eccellenze naturalistiche -SIR Boschi delle Colline di Capalbio, Campo Regio, Duna Feniglia, Laguna di Orbetello, Monti dell'Uccellina, Pianura del Parco della Maremma- le Riserve della Feniglia e della Laguna, l'Oasi WWF, il Parco della Maremma, le sorgenti sulfuree a Bagnacci dell'Osa, le zone umide, i boschi e gli ecosistemi agricoli, le bonifiche, si unisce al patrimonio archeologico e architettonico.

La rete dei beni è oggetto del PS 2020 in adozione contestualmente all'avvio del PO.

Le opportunità maggiori vengono dalla ripresa di investimenti sulle Terme dell'Osa, dalla valorizzazione del vasto patrimonio nel capoluogo (la cinta muraria, il parco dell'idroscalo, l'ospedale, le attrezzature), dalla riqualificazione di aree e complessi abbandonati (area ex Sitoco e area ex Sipe Nobel) o che si rendono liberi per allocare attività utili al territorio (area dell'ex Aeronautica ad Albinia).

Se i tre interventi più rilevanti sono legati alla prioritaria bonifica dei luoghi (aree ex Aeronautica, ex Sitoco, ex Sipe Nobel), gli interventi che si caratterizzano per una correlazione sistemica e diffusa riguardano Talamone con la riqualificazione del Porto che fa da motore della rigenerazione complessiva del Golfo, Orbetello capoluogo ove il cuore della qualità insediativa e ambientale è il Parco delle Crociere, Orbetello Scalo dove l'investimento pubblico per la realizzazione della piscina promuove l'incremento di servizi sportivi che generano la riorganizzazione delle aree pubbliche e private.

Per il Porto di Talamone, la cui realizzazione ha il duplice obiettivo di qualificare l'omonimo ambito territoriale e generare un valore economico derivante dalla presenza stessa del porto, gli strumenti della pianificazione comunale si raccordano con il piano regolatore del porto e ne completano l'assetto con infrastrutture per la mobilità e i servizi ai fruitori. In particolare, il Piano operativo, riconoscendo le criticità di accesso al fronte porto individuerà soluzioni che possano potenziare il sistema della mobilità fino al cosiddetto Talamonaccio; sosterrà lo sviluppo delle attività per il tempo libero legate al "kitesurfing; permetterà la formazione di un "waterfront green", tramite dotazioni smart per gestione della mobilità, dell'illuminazione, dei rifiuti e dell'approvvigionamento idrico; valorizzerà la Rocca di Talamone, emergenza storico-architettonica, che sarà resa fruibile al pubblico attraverso una destinazione d'uso compatibile alle sue caratteristiche. Questo insieme di interventi è contenuto nel PS2020 con il riconoscimento nel Golfo di Talamone di un Ambito Strategico Prioritario.

L'ambito di Orbetello Idroscalo coincide con il "Parco urbano delle Crociere o dell'Idroscalo" di proprietà comunale. Ad esso sono da collegare alcuni beni urbani significativi:

- l'auditorium nel centro storico;
- la cinta muraria;
- la Polveriera Guzman;
- la Rocca o Fortezza Guzman, sulle mura (con residenze un tempo usate dagli addetti dall'Aeronautica Militare Italiana);
- la Porta Nova su laguna;
- il Fosso Reale;

- l'ex ospedale in centro storico.

La Regione Toscana riconosce che Orbetello Idroscalo è ambito di interesse sovralocale, in grado di valorizzare l'intero sistema lagunare e, pertanto, si impegna a fare quanto necessario per allocare risorse che dovessero rendersi disponibili, anche di natura compensativa ambientale o per lavori connessi a opere di bonifica, per lo sviluppo del turismo del mare, in un quadro di sostegno e coordinamento dell'offerta turistica regionale.

Il Comune di Orbetello, fermo restando il rispetto delle indicazioni contenute nel PIT/PPR, si impegna a promuovere interventi di recupero, riqualificazione e rifunzionalizzazione di Orbetello Idroscalo al fine di garantire la realizzazione un complesso urbano compiuto che, oltre a fornire servizi agli abitanti per l'educazione e la formazione scolastica e migliorare il sistema della sosta/mobilità, possa dotare l'area di strutture per l'inclusione sociale e il segmento del mercato congressuale, anche promuovendo politiche di potenziamento e qualificazione della ricettività.

C.4 I Parchi

La creazione di una rete di parchi, di rango urbano o territoriale, diversi per il tipo di attività e di servizi offerti in quanto finalizzati alla valorizzazione dei patrimoni territoriali che vi si trovano e alla rigenerazione di situazioni specifiche di degrado, è un progetto strategico del Piano Operativo che lo struttura e dal quale derivano azioni coordinate per tenere insieme politiche altrimenti settoriali, che vanno dalla protezione dell'ambiente alla promozione turistica, dalla tutela culturale allo sviluppo economico. In altri termini, essa è l'espressione matura di un progetto territoriale unitario, che permette il miglior utilizzo delle risorse economiche e finanziarie, l'innovazione nei sistemi gestionali, la convergenza di risorse e di attori.

La coesione dei soggetti pubblici, in una filiera che può vedere l'integrazione delle politiche comunali con quelle del Parco della Maremma, della Regione, della Provincia, del Consorzio Osa Albegna da un lato e dall'altro l'impegno attivo dei soggetti privati possono convenire in un patto alla base del nuovo Piano Operativo per la valorizzazione sociale ed economica del territorio, nella quale diventa centrale lo sviluppo del turismo culturale finalizzato alla diversificazione economica e all'incremento dell'occupazione.

Il Piano Operativo, per quanto limitato alla sua natura e alla sua efficacia di strumento urbanistico, può fornire le basi per gli investimenti pubblici e privati non relativi a un mero elenco di aree ma a un sistema di potenzialità, ancora non tutte identicamente e adeguatamente sfruttabili in tempi brevi, ma riconoscibili e riconosciute da parte della comunità locale, nell'espressione di un dinamismo sociale e di una capacità imprenditoriale che possono produrre dinamiche di attrazione dall'esterno di importanti fattori per lo sviluppo.

La rete dei parchi diventa una sorta di infrastruttura complessa, a valenza paesaggistica ed economica, nella quale si portano a interazione il modello turistico specializzato legato storicamente al mare e il crescente modello diffuso applicato alle potenzialità nel territorio rurale per la produzione agricola di qualità, la salvaguardia e il miglioramento delle risorse ambientali e l'accoglienza turistica. A tale integrazione sinergica devono accompagnarsi la conservazione attiva dei beni consolidati di valore storico, culturale, archeologico e la qualificazione del sistema urbano di servizi alle imprese, alle famiglie e al turismo.

Protezione dei beni archeologici, naturalistici e paesaggistici e programma di sviluppo del territorio convivono in questa visione unitaria che è alla base del disegno del Piano Operativo, nel quale vengono messe in opera azioni e promossi strumenti che nel contempo concretizzano le quattro macro strategie del PS2020, considerando il territorio come un "documento storico complesso" invece di una sommatoria di aree distinte e puntuali di interesse

archeologico, architettonico o naturalistico e di ambiti confinati dalle criticità e dai rischi ambientali.

L'opzione strategica è la creazione di un sistema turistico integrato con un'immagine unitaria facilmente riconoscibile all'esterno.

Il sistema dei parchi si offre a sostegno della promozione turistica ma anche della rigenerazione sostenibile, con la valorizzazione del paesaggio agrario e delle produzioni agricole tipiche, con l'offerta di luoghi dedicati e di eccellenza per le attività di ricerca e formazione, di didattica e di crescita culturale, di pratiche sportive o amatoriali, per il benessere, il tempo libero, il divertimento.

I Parchi nel territorio di Orbetello non sono solo uno strumento di salvaguardia delle zone di elevato valore naturalistico o storicizzato come nei casi dell'ambito di pre-Parco della Maremma, dell'ambito dell'Idroscalo nel centro storico del capoluogo, dell'ambito delle Terme a Bagnacci dell'Osa, o un rinvio per le difficili soluzioni da trovare per le rilevanti condizioni di criticità come nei casi delle aree ex-Sitoco in fronte della Laguna all'altezza di Orbetello Scalo, ex-Sipe Nobel lungo l'Aurelia a Orbetello Scalo, ex-Aeronautica in Albinia, o una copertura per interventi di edificazione come nel caso dei nuovi servizi alla persona (piscina residenza sanitaria assistita a Orbetello Scalo), ma diventano punti di forza dell'organizzazione territoriale. Essi connettono i contesti locali dal mare all'entroterra e i patrimoni tipici della natura, dell'agricoltura, della storia dei Presidi e della Maremma, delle acque salate e lagunari, delle dune in Feniglia e delle pinete e macchie in Giannella, delle bonifiche e dei poderi, della bassa collina, dei centri storici di Orbetello e Talamone e degli ambiti organizzati lungo la costa fra l'Osa e l'Albegna.

Il progetto dei Parchi integrati, pur ognuno oggetto di una sua progettazione, ha bisogno di una visione strategica unitaria e di modalità di gestione verificate nella loro capacità economica e duratura. Inoltre, esso è strettamente collegato alla riorganizzazione della mobilità e della infrastrutturazione territoriale, in modo che la fruizione integrata degli aspetti naturalistici, archeologici, urbanistici, ambientali e turistici sia abilitata anche dalla fornitura di servizi vari e diversi come le vie d'acqua, la rete ciclabile e quella dei percorsi per le passeggiate a piedi e a cavallo, la segnaletica unitaria anche in sinergia con il Parco della Maremma, il sistema parcheggi-viabilità-nodi di interscambio e informazione. A ciò si devono aggiungere la promozione di un'offerta commerciale organizzata per i prodotti tipici nei centri abitati, di un'ospitalità diffusa e diversificata, e infine azioni per favorire un progressivo potenziamento dell'economia sociale che può contribuire a questo nuovo modello di sviluppo. In esso la qualità dei servizi alla persona diventa un valore aggiunto, può offrire un contributo alla crescita dell'occupazione locale anche di genere e generazionale e all'incremento della coesione sociale e dell'imprenditorialità, di forme di autofinanziamento e di risposta alle domande sia del cittadino sia del turista.

Un sistema organizzato di collegamento fra la costa e il territorio rurale interno e la riqualificazione degli ambiti strategici di Talamone, Albinia e Orbetello può permettere la configurazione concreta e progressiva di un sistema integrato di infrastrutture di servizio, come centri di documentazione e studio, laboratori operativi con attività scientifiche, tecniche, logistiche; strutture museali e strutture per convegni e congressi da allocare nei centri abitati; la ricollocazione e la riqualificazione dell'Acquario; la riorganizzazione delle attività della vela, del kite surf, della pesca e delle coltivazioni acquicole, di quelle balneari e per lo svago e lo sport; la rifunzionalizzazione delle relazioni fra Parco della Maremma, ambito del pre-Parco e territorio comunale, con strutture di accesso dedicate, di informazione e di promozione in una logica di coordinamento.

Come un grande cantiere di sperimentazione e di crescita economica e culturale, il territorio orbetellano potrebbe attrarre studiosi e ricercatori da tutto il mondo, le competenze esperte del sistema universitario toscano, quelle della

filiera istituzionale locale, dalla Regione alla Provincia, associazioni ambientaliste e culturali, associazioni d'impresa, organizzazioni sindacali e del lavoro, del Terzo Settore e del Commercio, nuovi investitori.

L'importanza della fattibilità realizzativa e soprattutto gestionale di questo progetto di territorio, potrebbe promuovere anche occasioni formative in loco, per le quali attrarre le competenze in campo economico e finanziario, oggi sempre più attente all'integrazione dei valori sociali e ambientali dei progetti anche ai fini della loro stabile remunerazione.

Infine, l'individuazione della rete principale dei Parchi è accompagnata dalla definizione delle connessioni ecologiche fin dentro i centri abitati con i loro spazi verdi pubblici e privati, in uno scenario complesso ma unitario degli ecosistemi ambientali orbetellani e del vasto territorio rurale.

Lungi dall'imbrigliare il territorio in ambiti rigidamente perimetrati, il progetto dei parchi orbetellani si allontana da quello che è stato definito il modello della "riserva indiana",¹ pur necessario in parte per la salvaguardia dei beni eccellenti dal punto di vista naturalistico e perciò anche più fragili. Il progetto nel suo complesso esprime un'idea contemporanea di parco, meno riferita a un "dentro" e a un "fuori", perché, in definitiva, *la domanda di natura e paesaggio sembra non limitarsi più a poche e ristrette élites culturali, investendo ampie fasce di società ai diversi livelli di istituzione, cultura, situazione economica*² e ciò richiede politiche integrate e un riferimento per coordinare le diverse azioni dei diversi soggetti. Questo riferimento può stare al livello della pianificazione comunale nella quale esigenze, bisogni e aspettative dovrebbero potersi adattare agli obiettivi paesaggistici e ambientali.

La protezione associata a uno scenario di sviluppo che consenta di non frammentare il territorio ma di metterne a rete le diverse risorse, occasione importante anche per mettere in moto la riqualificazione degli ambiti degradati, di identità incerta, marginali, e anche stabile base per combinare competenze e culture specifiche, è assegnata a un insieme di azioni, nessuna escludente le altre, che trovano nella pianificazione territoriale e urbanistica locale uno scenario di coerenza da cui non vi è difficoltà a far scaturire strumenti operativi, come i piani attuativi dei parchi, gli accordi, le intese, i programmi di gestione.

Il *Parco di accoglienza per il cane e il piccolo animale* è una previsione contenuta nel vigente Regolamento Urbanistico che il Piano Operativo intende confermare per le caratteristiche sociali che vi sono contenute. Sarà pertanto individuato, coerentemente con i caratteri statuari del territorio, in fase di PO. Esso è un complesso di spazi naturali e spazi aperti sistemati per la sicurezza e la gradevolezza, il gioco e il tempo libero, di manufatti e fabbricati, per ospitare funzioni diverse e complementari, pubbliche e private, quali canile municipale e pensione privata per cane e piccolo animale, ambulatori veterinari e attività commerciali (nel limite dell'esercizio di vicinato) per rivendita articoli legati all'animale, per lavaggio e cura dell'animale, attività di terapia dell'uomo con l'ausilio dell'animale, attività di avvicinamento alle relazioni fra uomo e animale, ove saranno possibili adozioni a distanza, corsi di "pettherapy" ossia "terapia dolce di riabilitazione delle malattie umane tramite le relazioni uomo-animale", conferenze per tematiche veterinarie e tutto ciò che concerne il mondo animale, cimitero per animali d'affezione. Nel Parco i proprietari di cani e piccoli animali dovranno poter trovare spazi dove vivere con il proprio animale in libertà e sicurezza, per sé e per le altre persone. La struttura dovrà garantire spazi adeguati e zone piacevoli sia per gli animali sia per i visitatori, quali zone dove passeggiare, aree a parco giochi per i bambini, oltre alla presenza di

¹ ...un'astrazione e un'artificialità che sono il presupposto per classificare, trattare, acclimatare fenomeni che per loro "natura" diventano alieni perché hanno perduto il loro spontaneo equilibrio e quindi "da proteggere". Franco Zagari, *Sul progetto*, in Franco Zagari, a cura di, *Questo è paesaggio*, Gruppo Mancosu Editore, 2006

² Attilia Peano, *In favore di un unico piano paesaggistico e territoriale*, in *Fare paesaggio – Dalla pianificazione di area vasta all'operatività locale*, Attilia Peano, a cura di, Alinea editrice, 2011

personale specializzato per la cura e l'addestramento degli animali. Il parco dovrà avere adeguata sistemazione dell'area a giardino, con vialetti, percorsi, piantumazione di vegetazione, parco giochi per bambini, attrezzature leggere quali panchine, tavolini. L'intervento dovrà rispettare criteri e principi di biocompatibilità, sia nella scelta dei materiali che nell'utilizzo di tecnologie (risparmio energetico).

D. IL PATRIMONIO TERRITORIALE E L'INNOVAZIONE PROGETTUALE IN CHIAVE PAESAGGISTICA E AMBIENTALE PER INTERCETTARE LE RISORSE

La l.r. 65/2014 dispone che il Piano Operativo sia sostenuto da una ricognizione e da disposizioni concernenti la tutela e la disciplina del patrimonio territoriale compreso il recepimento dei contenuti del Piano Paesaggistico Regionale con particolare riferimento alle prescrizioni d'uso per la tutela dei beni paesaggistici.

Il patrimonio territoriale è costituito da struttura idro-geomorfologica (caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici); struttura ecosistemica (risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora); struttura insediativa (città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici); struttura agro-forestale (boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni, manufatti dell'edilizia rurale).

Il patrimonio territoriale comprende il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio. Pertanto, ai fini dell'adeguamento al PIT/PPR, per facilitare la valutazione in seno alla conferenza paesaggistica, specifiche elaborazioni si riferiranno:

1. ai beni paesaggistici di cui alle Schede di vincolo e agli obiettivi con valore di indirizzo da perseguire, alle direttive da attuare e alle prescrizioni d'uso da rispettare contenute nella Disciplina dei beni paesaggistici di cui all'elaborato 8B del PIT/PPR;
2. alle invarianti strutturali e le disposizioni a livello di ambito, alla Disciplina del Piano e alla Scheda d'Ambito n. 20 *Bassa Maremma e ripiani tufacei* del PIT/PPR;
3. alle disposizioni contenute nella Disciplina del Piano - Capo I relative alla pianificazione territoriale in materia di offerta di residenza urbana, formazione e ricerca, infrastrutture di trasporto e mobilità, commercio e grandi strutture di vendita e sulla presenza industriale in Toscana.

Integrando il PO con i contenuti del PIT/PPR in chiave progettuale, è possibile orientare le analisi verso l'individuazione degli ambiti agricolo-paesaggistici che sostengono politiche consensuali atte alla tutela e valorizzazione del paesaggio, rappresentare le invarianti strutturali e definire le azioni progettuali per raggiungere gli obiettivi di qualità paesaggistica integrati agli obiettivi socio-economici.

La finalità generale è promuovere nuove forme di economia locale, recuperare il patrimonio edilizio, valorizzare l'immagine territoriale, costruire nuove identità paesaggistiche e tutelare quelle storiche e storicizzate, infrastrutturare materialmente e immaterialmente il territorio per innalzare le condizioni di contesto a favore degli sviluppi sociali ed economici.

I punti di forza dell'integrazione si basano su una strategia che attinge dalla piattaforma territoriale strutturale (piano paesaggistico regionale, piano territoriale provinciale, piani regionali e provinciali di settore, pianificazione strutturale comunale), che trova nel Piano Operativo la propria programmazione incrementale, basata su progetti fattibili e partecipati.

L'attività di redazione del Piano Operativo diventa occasione per l'Amministrazione per dotarsi di una visione unitaria e articolata del proprio territorio, coordinata con i principali strumenti settoriali (in primis con il programma delle opere pubbliche), in modo da avere un portfolio progettuale utile per intercettare le risorse economico-finanziarie che possono rendersi disponibili nelle diverse strategie pubbliche europee, nazionali e regionali.

L'incremento dei servizi pubblici e la trasformazione urbana e territoriale sono ancorati alla declinazione di temi quali innovazione tecnologica, economia della conoscenza, inclusione sociale, accessibilità, salvaguardia dei patrimoni naturali e culturali. L'approccio considera le peculiarità proprie del territorio - tramite innovazioni e mobilitazione di attori locali e non solo - per sviluppare politiche di integrazione economica, socio-culturale e ambientale.

Le nuove politiche di coesione

La formazione del Piano Operativo alle soglie della nuova programmazione europea e la traduzione delle macro strategie del Piano Strutturale in azioni e strumenti operativi non possono prescindere dalle possibilità che si aprono con il settennio 2021-2027 delle politiche di coesione.

La politica di coesione 2021-2027 rinnova l'ambizione di rilanciare attenzione su grandi traguardi europei sintetizzati in modo evocativo dai titoli dei cinque grandi obiettivi di policy proposti (un'Europa più intelligente, più verde, più connessa, più sociale, più vicina ai cittadini). In tale contesto, la politica mantiene i suoi caratteri multi tematici e, attraverso la declinazione degli obiettivi specifici dei regolamenti di Fondo (FESR e FSE+), presenta un largo campo di potenzialità di intervento.

L'attuale confronto partenariale vede l'individuazione di quattro temi unificanti:

- lavoro di qualità
- territorio e risorse naturali per le generazioni future
- omogeneità e qualità dei servizi per i cittadini
- cultura veicolo di coesione economica e sociale

Della policy "Europa più intelligente" fanno parte obiettivi specifici quali "rafforzare le capacità di ricerca e di innovazione e l'introduzione di tecnologie avanzate", "sviluppare le competenze per la specializzazione intelligente, la

transizione industriale e l'imprenditorialità"; della policy "Europa più verde" fanno parte obiettivi specifici quali "promuovere la transizione verso un'economia circolare", "promuovere le energie rinnovabili", "rafforzare la biodiversità, le infrastrutture verdi nell'ambiente urbano e ridurre l'inquinamento", "promuovere la gestione sostenibile dell'acqua"; della policy "Europa più connessa" fanno parte obiettivi specifici quali "sviluppare una rete TEN-T intermodale, sicura, intelligente, resiliente ai cambiamenti climatici e sostenibile", "sviluppare una mobilità locale, regionale e nazionale, intelligente, intermodale, resiliente ai cambiamenti climatici e sostenibile"; della policy "Europa più sociale" fanno parte obiettivi specifici quali "promuovere l'apprendimento lungo tutto l'arco della vita, in particolare le opportunità di perfezionamento e di riqualificazione flessibili per tutti, tenendo conto delle competenze digitali, anticipando meglio il cambiamento e le nuove competenze richieste sulla base delle esigenze del mercato del lavoro, facilitando il riorientamento professionale e promuovendo la mobilità professionale", "promuovere la partecipazione delle donne al mercato del lavoro, un migliore equilibrio tra lavoro e vita privata, compreso l'accesso all'assistenza all'infanzia, un ambiente di lavoro sano e adeguato che tiene conto dei rischi per la salute, l'adattamento dei lavoratori, delle imprese e degli imprenditori ai cambiamenti e un invecchiamento attivo e sano", "migliorare l'accesso paritario e tempestivo a servizi di qualità, sostenibili e a prezzi accessibili; modernizzare i sistemi di protezione sociale, anche promuovendo l'accesso alla protezione sociale; migliorare l'accessibilità, l'efficacia e la resilienza dei sistemi sanitari e dei servizi di assistenza di lunga durata"; della policy "Europa più vicina ai cittadini" fanno parte obiettivi specifici quali "promuovere lo sviluppo sociale, economico e ambientale integrato, il patrimonio culturale e la sicurezza nelle aree urbane", "promuovere lo sviluppo sociale, economico e

ambientale integrato a livello locale, il patrimonio culturale e la sicurezza, anche per le aree rurali e costiere, tra l'altro mediante iniziative di sviluppo locale di tipo partecipativo“.

Sono obiettivi che possono trovare rispondenza nelle macro strategie del PS e nelle azioni del PO descritte nel presente documento e che pertanto rendono il PO uno strumento di cui l'Amministrazione si dota efficacemente anche per intercettare le risorse europee. Un requisito significativo per beneficiare di tali fondi è proprio la stabilità dell'orizzonte temporale delle misure di sostegno e di promozione agli investimenti pubblici e privati e questa stabilità di orizzonte è un tratto caratteristico del metodo della pianificazione urbanistica. Un altro requisito rilevante riguarda la semplificazione e il coordinamento; pertanto il PO deve connotarsi per chiarezza e certezza degli apparati progettuali e normativi, in modo da adattare le misure di sostegno ai contesti locali ivi compresi gli attori da chiamare a contribuire alla concretizzazione degli obiettivi secondo principi di concorrenza e trasparenza. Infine è la pianificazione urbanistica che permette di rendere vantaggioso l'utilizzo dei fondi, considerato che è necessario assicurare che l'attività di selezione di progetti sia operativamente allineata con gli obiettivi della coesione e dello sviluppo territoriale, oltre che con quelli degli investitori, pubblici o privati, che li co-finanziano.

Va considerato che le politiche di coesione 2021-2027 assumono come centrali le azioni di difesa del territorio e delle risorse naturali per le gestioni future e che questo comporta per la pianificazione urbanistica l'ineludibile confronto con i temi delle risorse naturali, della loro tutela, della garanzia ai cittadini della sicurezza e della qualità del territorio, una questione di portata mondiale che trova in ogni contesto locale le sue specificità e che le macro strategie del PS e le azioni del PO di Orbetello affrontano ai loro diversi livelli di coerenza. Ciò significa che nella pianificazione territoriale e urbanistica sono strutturanti, sia nelle parti statutarie che in quelle strategiche, i grandi temi quali la tenuta del territorio, la disponibilità e qualità delle risorse idriche, la qualità dell'aria, la salvaguardia della biodiversità, la difesa del paesaggio, gli effetti negativi dei cambiamenti climatici che si stanno manifestando con sempre maggiore frequenza. Temi che chiedono un deciso cambio di passo nell'uso delle risorse naturali e nella consapevolezza della loro non riproducibilità e che portano a riconoscere pienamente il loro ruolo come fattori produttivi e di servizio utili al benessere collettivo, nella consapevolezza del costo altissimo di un uso non sostenibile delle risorse naturali.

Peraltro la tutela delle risorse naturali è ormai palesemente una componente economica positiva.

Secondo i dati di fonte Symbola (GreenItaly 2018) le imprese italiane dell'industria e dei servizi che, nel periodo 2014-2017, hanno investito in tecnologie green (25% del totale,) sono le stesse che hanno mostrato un dinamismo sui mercati esteri nettamente superiore al resto del sistema produttivo italiano: con specifico riferimento alle imprese manifatturiere (tra 5 e 499 addetti) quelle che hanno segnato un aumento dell'export nel 2017 sono il 34% fra quelle che hanno investito nel green contro il più ridotto 27% di quelle che non hanno investito, segnando un aumento del fatturato più elevato (32% contro 24%). Anche guardando ai green jobs (posizioni professionali il cui lavoro è finalizzato in modo diretto alla produzione di beni e servizi green o a ridurre l'impatto ambientale dei cicli produttivi) si rileva, sempre con riferimento al periodo 2014- 2017, una crescita dell'occupazione di circa il 2% contribuendo, nel 2017 rispetto all'anno precedente per il 10% circa all'aumento complessivo dell'occupazione del Paese. La domanda di lavoro per green jobs si caratterizza, inoltre, per una più elevata richiesta di laureati (oltre un terzo delle previsioni di attivazione di contratti di lavoro nel 2018 rispetto a poco meno del 10% nell'ambito delle altre professioni) e con un mix di preparazione di base, competenza ed esperienza non sempre facilmente reperibili, a giudizio delle imprese, sul mercato del lavoro.

Dunque, lo scenario strategico delle reti della mobilità dolce e dei parchi orbetellani per lo sport e il benessere, del recupero di grandi complessi abbandonati e degradati per attività culturali, di ricerca e didattica, sembrano poter essere indirizzati sulle traiettorie utili anche per usufruire delle risorse europee.

Non va sottostimato che per la prima volta i documenti relativi alle politiche di coesione fanno riferimento specifico alla pianificazione, richiamando il fatto che, come si legge nel documento preparatorio per la discussione partenariale, le *priorità definite negli strumenti di pianificazione nazionale e regionale che costituiscono, peraltro, condizioni abilitanti per l'uso dei fondi (si fa riferimento in particolare alla pianificazione in materia di energia e clima, di adattamento ai cambiamenti climatici, di gestione dei rischi, di conservazione degli habitat naturali)* e che *occorre puntare con realismo e semplicità al ricongiungimento tra "promesse" (di pianificazione) e "fatti" (cosa si realizza in concreto)*, questione che richiama la necessità di far corrispondere con coerenza le politiche pubbliche che si trovano in capo a diversi livelli di programmazione e a diverse competenze specialmente in materia di tutela ambientale e paesaggistica alla pianificazione nei suoi due livelli strutturale e operativo.

Infine, le politiche di coesione richiamano esplicitamente la necessità di inserire nella pianificazione politiche attive e interventi finalizzati a:

- sinergie/potenzialità di intervento della politica di sviluppo rurale che, in tema di tutela delle risorse naturali e manutenzione attiva del territorio, svolge un ruolo essenziale;
- concentrazione di fenomeni di inquinamento atmosferico e di consumo delle risorse ambientali nelle città, sollecitando una più forte attenzione alla qualità ambientale e alla qualità della vita (Sviluppo Urbano Sostenibile).

Accanto alle grandi sfide ambientali, si delinea anche una linea di attuazione delle politiche di coesione che può trovare risposta in strumenti urbanistici operativi di nuova generazione.

Si tratta della qualità degli ambienti urbani.

Le dimensioni di benessere individuale e collettivo appaiono sempre più fortemente collegate alla disponibilità dei servizi di cui possono usufruire le persone e le comunità all'interno degli spazi urbani.

E' consolidato negli scenari mondiali che la qualità e l'accessibilità degli spazi e dei servizi pubblici è un indicatore di abitabilità, benessere individuale e collettivo, buon governo.

Al riguardo si può ricordare la Dichiarazione di Quito al III HABITAT del 2016, nella quale i capi di governo e degli stati hanno concordato sulla necessità di

Ma anche nelle politiche di coesione 2021-2027 si afferma che le società avanzate hanno sviluppato standard crescenti in relazione ai concetti di benessere e qualità della vita, la capacità di misurazione si è molto accresciuta e ha aiutato sia a definire meglio gli standard di riferimento sia a identificare le carenze e i relativi effetti. Pertanto nel considerare i livelli di sviluppo e progresso, nonché di uguaglianza o disuguaglianza sociale e territoriale, si utilizzano sempre più anche misurazioni dirette (o indirette, ma prossime) di copertura-accessibilità e qualità dei servizi, e sempre di più si investe per migliorare e standardizzare le misurazioni. Inoltre, stante l'importanza dell'azione pubblica diretta nell'organizzazione, produzione o supervisione di molti servizi, misurazioni di imparzialità e adeguatezza nella erogazione di servizi ai cittadini costituiscono in modo rilevante aspetti considerati negli indicatori di buon governo. La qualità dei servizi e la loro efficienza sono, infatti, considerate buone proxy di comportamenti capaci e integri dell'amministrazione. Le politiche di coesione UE offrono uno spazio prezioso, per la loro natura eminentemente multidimensionale-multisetoriale, per riflettere e agire sulle non accettabili disuguaglianze nei servizi. Quanto esposto a seguire deriva in primo luogo dalla proposta di Regolamenti per i Fondi strutturali (Disposizioni Comuni-CPR, e quelli specifici per il FESR e il FSE+). Il quadro regolamentare è poi

integrato dagli orientamenti assunti dalla CE nel Country Report per l'Italia per il 2019, ed in particolare dal suo Allegato D "Orientamenti in materia di investimenti finanziati dalla politica di coesione 2021-2027 per l'Italia".

Gli Obiettivi Specifici (OS) stabiliti nei Regolamenti dei fondi per i cinque Obiettivi di Policy (PO) del Regolamento Generale (CPR) tracciano il principale perimetro per individuare i servizi rilevanti per la politica di coesione.

Li abbiamo ricordati in precedenza e a essi si rimanda.

I principali servizi riconducibili a queste policy sono:

- o Servizi digitali della Pubblica Amministrazione
- o Servizi idrici
- o Gestione rifiuti urbani
- o Servizi di mobilità urbana e regionale
- o Servizi per l'impiego
- o Istruzione e formazione
- o Servizi socio-educativi alla prima infanzia
- o Servizi sociali e abitativi per persone a rischio povertà o esclusione sociale e comunità emarginate
- o Servizi sanitari
- o Servizi di assistenza di lunga durata (anziani e disabili)

Buona parte di tali servizi rientrano negli standard urbanistici e costituiscono il progetto della città pubblica che deve strutturare le azioni previste dal PO per i centri abitati.

In questo quadro, sia la declinazione delle regole degli interventi edilizi e urbanistici che l'individuazione delle azioni di riqualificazione urbana, di risanamento ambientale, di valorizzazione paesaggistica degli spazi urbani e di incremento dei servizi alla popolazione, sono intese, in modo diverso dalla tradizionale zonizzazione e relativa specificazione di quantità e destinazioni d'uso, come applicazione avanzata dei principi di conservazione, pianificazione e gestione tipiche del governo del territorio in chiave paesaggistica, di utilità sociale e ad impatto economico.

Qui si pone anche il tema della valorizzazione dei patrimoni culturali, che nelle politiche di coesione 2021-2027 assume un peso significativo.

La consapevolezza che l'intervento sulla cultura sia contemporaneamente capace di innescare sviluppo economico, di fungere da volano di coesione e da fattore di inclusione e, quindi, di sostenibilità sociale, è sempre più acquisita a livello europeo e nazionale. Il patrimonio culturale, nella nozione estesa di "eredità culturale" inclusiva di valore per la società, come sancito dalla cd. Convenzione di Faro del Consiglio d'Europa, rappresenta l'insieme delle risorse ereditate dal passato che le comunità riconoscono come riflesso dei loro valori identitari contribuendo al perseguimento di comuni obiettivi di tutela, di salvaguardia, e di trasmissione di queste risorse alle generazioni future, in stretta connessione con i processi di sviluppo sostenibile e alla promozione della diversità culturale.

Le questioni più sfidanti che questo tema porta ad affrontare sono:

- la capacità di preservare il patrimonio per le generazioni future;
- i livelli di accesso e di fruizione del patrimonio;
- la solidità dei settori culturali e creativi;
- il grado di partecipazione culturale delle comunità.

Il Regolamento Generale (CPR) colloca all'interno del PO 5 "Europa più vicina ai cittadini" gli ambiti più esplicitamente vocati ad ospitare le scelte programmatiche in materia di cultura e patrimonio culturale. In coerenza

con il riconosciuto ruolo trasversale della cultura e la rilevanza strategica che essa riveste per l'Italia, la tematica attraversa in realtà tutti gli ambiti di policy interessati dai Regolamenti, e può concorrere al conseguimento di altri obiettivi specifici, con particolare riferimento a:

- la rilevanza dei settori culturali e creativi quali driver per l'innovazione e la specializzazione intelligente, in coerenza con le strategie definite nel 2014-2020 in corso di attuazione;
- le evidenti connessioni territoriali tra asset culturali, risorse naturali, paesaggio e derivanti implicazioni di sostenibilità ambientale;
- il riconosciuto ruolo della cultura quale fattore di rilevante impatto per obiettivi di inclusione e di innovazione sociale.

Si delineano campi utili a innestare nella pianificazione urbanistica scelte che, nel regolamentare gli usi e nel promuovere progetti di rigenerazione possano portare a :

- rafforzare i settori economici e le filiere imprenditoriali collegate alla tutela, conservazione, fruizione, promozione e gestione del patrimonio culturale, in sinergia con l'investimento sulla dotazione infrastrutturale, per accrescere la loro specializzazione competitiva, potenziare la loro capacità di integrazione territoriale e settoriale valorizzandone le diverse componenti (PMI, imprese sociali, startup innovative e a vocazione sociale, società benefit, ecc.);
- sperimentare forme partecipative e partenariali nel riuso e gestione dei beni del patrimonio culturale, e più in generale dei beni pubblici altrimenti abbandonati o non utilizzati (non pochi nel Paese), capaci di creare nuovi valori per le comunità locali, non limitabili a quelli meramente finanziari e di favorire l'insediamento di nuove economie; una specifica attenzione va posta in questo ambito alla crescita delle capacità e delle competenze istituzionali e amministrative necessarie ad accompagnare processi di innovazione.

Anche in questo caso, le scelte strategiche del PS e le azioni delineate nell'avvio del PO (basti pensare alle indicazioni per gli ambiti dismessi della ex Sitoco, della ex Sipe Nobel, della ex Aeronautica) vanno nella direzione coerente alle politiche di coesione, con ciò che può comportare in termini di progetti in grado di concorrere all'utilizzo dei fondi europei.

Persino negli aspetti regolamentari propri della pianificazione urbanistica all'interno dei suoi apparati normativi, si può trovare una chiave per l'innovazione funzionale a quanto fin qui illustrato.

Si pensi alle innovazioni di intervento sui tessuti urbani ed edilizi esistenti (morfotipi urbani del PIT/PPR) e nel territorio rurale (morfotipi rurali e paesaggi agrari), si ritiene utile l'applicazione di criteri e metodi che correlano gli obiettivi di qualità del territorio urbanizzato e del territorio rurale anche attraverso forme perequative e compensative.





















Regole e azioni che integrano territorio e paesaggio sono tese a risolvere criticità, rafforzare identità, creare qualità e sviluppo.

La pianificazione in risposta alle istanze ambientali e sociali assume il territorio nella sua dimensione unitaria e interconnessa, per attivare eccellenze produttive e filiere integrate, proteggere emergenze naturalistiche, incrementare capitale sociale e servizi alla collettività, garantire buona qualità della vita e diritti ad ambienti sani, sicuri e amicali.

In questo modo, il recepimento negli elaborati cartografici e normativi del Piano Operativo dei contenuti del nuovo PIT/PPR regionale è interpretato come componente progettuale e base per il corretto utilizzo delle risorse economiche disponibili e non come mero adempimento tecnico-amministrativo.

Peso relativo degli Obiettivi Specifici FESR e FSE+ nei cinque POLICY in relazione ai i temi unificanti

Fonte: Elaborazioni DPCoe-NUVAP sui singoli Obiettivi Strategici FESR/FSE+ e indicatori di risultato nelle proposte di Regolamenti

	LAVORO	TERRITORIO	SERVIZI	CULTURA
Europa più intelligente				
Europa più verde				
Europa più connessa				
Europa più sociale				
Europa più vicina ai cittadini				

E. LE PRINCIPALI AZIONI E IL DIMENSIONAMENTO

Il territorio urbanizzato

Il PS 2020 individua con apposito segno grafico (Tavola "STA.03 - Patrimonio territoriale comunale - Invariante III: struttura insediativa, perimetro del territorio urbanizzato, individuazione dei nuclei rurali" in scala 1:10.000) :

- a) il "territorio urbanizzato", costituito dai tessuti urbani e comprendente altresì le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria;
- b) il "territorio rurale" - restante parte del territorio comunale - costituito dalle aree agricole e forestali, dai nuclei rurali, dall'edificato sparso e discontinuo (e relative aree di pertinenza) in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, dalle aree ad elevato grado di naturalità, nonché dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato. Il territorio rurale costituisce ambito di applicazione delle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione delle aree agricole (Titolo IV, Capo III, della L.R. n. 65/2014 e s.m.i., e relativo Regolamento di attuazione D.P.G.R. 25.08.2016 n. 63/R).

Il perimetro del territorio urbanizzato è definito dal PS 2020 (art. 7 Disciplina PS 2020), sulla base di riferimenti cartografici e topografici a scala adeguata, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 4 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i. ed alla luce delle caratteristiche fisiche effettive del territorio. La definizione di tale perimetro tiene conto dei caratteri costitutivi dell'Invariante strutturale III "Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali", e in particolare delle componenti e dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee.

Il complementare perimetro del territorio rurale definito dal Piano Strutturale sulla base di riferimenti cartografici e topografici a scala adeguata, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 64 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i. e alla luce delle caratteristiche fisiche effettive del territorio, tiene conto dei caratteri costitutivi dell'Invariante strutturale IV "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali".

Il PS 2020 contiene un apposito Dossier di analisi e individuazione del Territorio Urbanizzato, che comprende anche l'analisi e l'individuazione dei morfotipi urbani.

Nel territorio urbanizzato il PS 2020 individua i seguenti tessuti urbani in riferimenti ai morfotipi del PIT/PPR, spazi e servizi (Disciplina Parte III Titolo III):

- i tessuti storici
- i tessuti insediativi prevalentemente residenziali:
- tessuto a isolati aperti e lotti residenziali isolati (TR2)
- tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali (TR3)
- tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata (TR4)
- tessuto puntiforme (TR5)
- tessuto a tipologie miste (TR6)
- tessuto sfrangiato di margine (TR7)
- i tessuti prevalentemente produttivi e/o turistico-ricettivi:
- tessuto a proliferazione produttiva lineare (TPS1);
- insule specializzate (TPS3);
- tessuto a piattaforme residenziale e turistico-ricettiva (TPS4)
- gli spazi prevalentemente inedificati dotati di opere di urbanizzazione primaria e aree per attrezzature e servizi pubblici:
- viabilità urbana;

- aree e tracciati ferroviari;
- attrezzature e servizi pubblici;
- attrezzature per l'Istruzione Scolastica - standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, lett a);
- attrezzature di Interesse Comune - Standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, lett b);
- sistema del verde - Standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, lett c);
- parcheggi pubblici - Standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, lett d)
- attrezzature e impianti di Interesse generale
- sistema del verde esistente elemento della Rete Ecologica;
- aree boscate ai sensi dell'art.142. c.1, lett. g, Codice;
- aree libere intercluse;
- aree libere periurbane con valenza strategica ai fini della riqualificazione urbana, prive di continuità con il territorio rurale, riconosciute ai sensi del comma 4 dell'art. 4 della LR 65/2014;
- aree per la riqualificazione e/o rigenerazione urbana, riconosciute ai sensi del comma 4 dell'art. 4 della LR 65/2014.

Il 10 gennaio 2020 si è svolta la Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della l.r. 65/2014 per la verifica delle strategie del PS che interessano suoli esterni al territorio urbanizzato. Poiché la conferenza di copianificazione non ha avuto per oggetto la verifica dei perimetri del territorio urbanizzato, che sarà oggetto di valutazione regionale dopo l'adozione del PS 2020, il PO viene avviato contestualmente all'adozione del PS 2020 e in questa fase assume dette perimetrazioni, mentre prima dell'adozione dovrà assumere le perimetrazioni definitive che saranno verificate ed eventualmente modificate dopo l'adozione del PS 2020 per la sua approvazione.

Gli ambiti strategici prioritari - ASP

Le azioni più rilevanti sono organizzate in Ambiti Strategici Prioritari (ASP) dal PS 2020, che costituiscono gli assi della trasformazione in direzione di uno sviluppo urbano integrato sostenibile in riferimento alle 4 macro strategie del PS 2020.

Gli ASP sono le leve in grado di qualificare il territorio orbetellano, con dotazioni che accrescono i servizi della città pubblica e la qualità urbana.

Attrattività e competitività sono qualità alle quali concorrono i quattro ASP individuati dal PS 2020:

- a. ambito di valorizzazione di Talamone: sviluppo dei settori turistici (turismo sportivo, turismo esperienziale, cicloturismo)
- b. ambito di valorizzazione di Orbetello Scalo: sviluppo strutture per lo sport e il tempo libero, recupero del patrimonio esistente per quote di residenziale, terziario e ricettivo; riqualificazione del complesso ex Sitoco e del complesso ex Sipe Nobel;
- c. ambito di valorizzazione di Orbetello: riqualificazione area ex-Idroscalo, principale riserva di città pubblica, a ridosso delle mura, in cui accogliere funzioni di eccellenza, per la cultura, l'istruzione e la formazione specialistica, oggi non presenti in Orbetello;
- d. ambito di Albinia, sviluppo settori residenziale, terziario e uffici e spazi pubblici; riqualificazione del complesso di fabbricate e aree ex Aeronautica.

Le Aree di Trasformazione-AT esterne al Territorio Urbanizzato che il PS2020 consegna al PO dopo averne trovato l'approvazione con condizioni in conferenza di copianificazione ai sensi della l.r. 65/2014 sono prevalentemente interne agli ASP.

A. STRATEGIA DI SVILUPPO DELL'ECONOMIA DELL'ACQUA	B. STRATEGIA DI SVILUPPO INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ	C. STRATEGIA DI RIGENERAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO	D. STRATEGIA PER L'IMPLEMENTAZIONE DELLE RETI TERRITORIALI VERDI E RURALI
<p>UTOE 1 - TALAMONE E FONTEBLANDA ASP_ TALAMONE E FONTEBLANDA</p> <ul style="list-style-type: none"> ASP-AT 1.1_Porto turistico di Talamone ASP-AT 1.2_Foce del collettore ASP-AT 1.4_Area attrezzata per il kitesurf <p>UTOE 2 - COSTA CENTRALE</p> <p>UTOE 4 - LAGUNA DI ORBETELLO</p> <p>UTOE 5 - ALBINIA, ORBETELLO E FASCIA INFRASTRUTTURALE</p> <p>UTOE 6 - ANSEDONIA E MASSICCIO CALCAREO</p> <p>UTOE 7 - LA TAGLIATA</p>	<p>UTOE 1 - TALAMONE E FONTEBLANDA ASP_ TALAMONE E FONTEBLANDA</p> <ul style="list-style-type: none"> ASP-AT 1.1_Porto turistico di Talamone ASP-AT 1.2_Foce del collettore ASP-AT 1.3_Area di sosta attrezzata ASP-AT 1.4_Area attrezzata per il kitesurf ASP-AT 1.5_Poderino ASP-AT 1.6_Potenziamento SP Talamone ASP-AT 1.7_Fonteblanda area artigianale <p>UTOE 2 - COSTA CENTRALE</p> <p>UTOE 3 - PIANA CENTRALE</p> <p>UTOE 4 - LAGUNA DI ORBETELLO</p> <p>UTOE 5 - ALBINIA, ORBETELLO E FASCIA INFRASTRUTTURALE ASP_ ALBINIA</p> <ul style="list-style-type: none"> ASP-AT 5.1_ex Aeronautica ASP-AT 5.2_Bypass Albinia 	<p>UTOE 1 - TALAMONE E FONTEBLANDA ASP_ TALAMONE E FONTEBLANDA</p> <ul style="list-style-type: none"> ASP-AT 1.1_Porto turistico di Talamone ASP-AT 1.2_Foce del collettore ASP-AT 1.3_Area di sosta attrezzata ASP-AT 1.4_Area attrezzata per il kitesurf ASP-AT 1.5_Poderino ASP-AT 1.6_Potenziamento SP Talamone ASP-AT 1.7_Fonteblanda area artigianale <p>AT 2_Venecca AT 3_Terme dell'Osa</p> <p>UTOE 3 - PIANA CENTRALE</p> <p>UTOE 5 - ALBINIA, ORBETELLO E FASCIA INFRASTRUTTURALE ASP_ ALBINIA</p> <ul style="list-style-type: none"> ASP-AT 5.1_ex Aeronautica ASP-AT 5.2_Bypass Albinia <p>ASP_ORBETELLO SCALO</p> <ul style="list-style-type: none"> ASP-AT 8.1_Santangelo Srl (ex-SIPE Nobel) <p>AT 9_Museo della civiltà contadina</p> <p>UTOE 6 - ANSEDONIA E MASSICCIO CALCAREO</p> <p>UTOE 7 - LA TAGLIATA</p>	<p>UTOE 1 - TALAMONE E FONTEBLANDA ASP_ TALAMONE E FONTEBLANDA</p> <ul style="list-style-type: none"> ASP-AT 1.1_Porto turistico di Talamone ASP-AT 1.2_Foce del collettore <p>UTOE 3 - PIANA CENTRALE</p> <p>UTOE 4 - LAGUNA DI ORBETELLO</p> <p>UTOE 5 - ALBINIA, ORBETELLO E FASCIA INFRASTRUTTURALE ASP_ ALBINIA</p> <ul style="list-style-type: none"> ASP-AT 5.1_ex Aeronautica ASP-AT 5.2_Bypass Albinia <p>ASP_ORBETELLO SCALO</p> <ul style="list-style-type: none"> ASP-AT 8.1_Santangelo Srl (ex-SIPE Nobel) <p>UTOE 6 - ANSEDONIA E MASSICCIO CALCAREO</p> <p>UTOE 7 - LA TAGLIATA</p>

Le aree di trasformazione esterne totalmente o in parte al territorio urbanizzato - AT

AT OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

UTOE 1

ASP_1 AT da 1 a 7 TALAMONE E FONTEBLANDA

ASP_1-AT 1.1_Porto turistico di Talamone e ormeggio della Puntata
riferimento al Piano Regolatore del Porto di Talamone
a la Puntata previsione di struttura di servizi con una SE pari a 150 mq.

ASP_1-AT 1.2_Foce del collettore
intervento idraulico per ridisegno sbocco del collettore

ASP_1-AT 1.3_Area di sosta attrezzata
parcheggio scambiatore a servizio dell'intero Golfo e uno spazio di infopoint a servizio del
Parco della Maremma con fabbricati per una SE pari a 200 mq.

ASP_1-AT 1.4_Area attrezzata per il kitesurf
riorganizzazione e incremento delle attività presenti

ASP_1-AT 1.5_Riqualificazione struttura turistica Il Poderino
ampliamento della struttura fino ad un massimo del 10% della superficie coperta relativa
agli edifici esistenti

ASP_1-AT 1.6_Tratto di nuova viabilità di collegamento tra sistema portuale e area artigianale di Fonteblanda

ASP_1-AT 1.7_ Ampliamento dell'area artigianale di Fonteblanda a servizio della diportistica riqualificazione e valorizzazione generale dell'intero ambito produttivo con ampliamento SE pari a 6.000 mq.

AT 2_Venecca _Ampliamento della struttura turistico-ricettiva Venecca riqualificazione e il potenziamento dell'insediamento turistico esistente "Borgo Venecca - Residence Talamone - Hotel Toscana Mare" anche attraverso un ampliamento a nord-est (SE pari a 2.000 mq)

AT 3_Terme dell'Osa
rendere fruibile la sorgente e rilanciare le Terme dell'Osa attraverso la realizzazione di una struttura per benessere, servizi termali e attività orientate al benessere in Costa d'Argento(SE pari a 800 mq per attrezzature di interesse comune).

UTOE 3

AT 4_Riqualificazione nucleo di San Donato Vecchio
recupero e riqualificazione del nucleo rurale verso funzioni miste

UTOE 5

ASP ALBINIA AT5.1 e AT5.2

AT 5.1_Riqualificazione area ex Aeronautica militare_Albinia
interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno del territorio urbanizzato individuato dal PS; ridisegno del margine urbano e progetto di un parco e del verde esternamente

AT 5.2_Tratto di nuova viabilità di collegamento tra l'abitato di Albinia e lo svincolo della Variante Aurelia

AT 6_Nuovo cimitero ad Albinia
realizzazione di un nuovo cimitero a servizio del centro abitato di Albinia lungo la Strada Regionale Maremmana n. 74, a est del centro abitato

AT 7_Avio parco Costa d'Argento
realizzazione di un parco tematizzato con strutture tecniche di supporto alla scuola di paracadutismo e nuove attrezzature per lo sport e il benessere (SE pari a 600 mq)

ASP ORBETELLO SCALO AT8.1 e AT5.2

AT8.1_Ex Sipe Nobel
riqualificazione dell'area tramite:

- realizzazione di un parco attrezzato per implementare la rete verde di parchi urbani e aree naturalistiche per l'offerta di attività per il tempo libero
- bonifica dei siti inquinati e rifunionalizzazione/sostituzione di volumi e manufatti esistenti nelle aree collinari per attrezzature legate alle attività del parco
- riuso degli edifici esistenti all'interno del TU

AT 9_Museo della Civiltà Contadina_La Provincia
realizzazione di un museo della civiltà contadina (SE pari a 260 mq)

Gli esiti della Conferenza di copianificazione 2020 per il Piano Strutturale

Il 10 gennaio 2020 si è svolta la Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della l.r. 65/2014 per la verifica delle strategie del PS che interessano suoli esterni al territorio urbanizzato. Alcune fra dette strategie sono definite nel Protocollo d'Intesa approvato con D.G.R. n. 1144 del 15/10/2018 "Approvazione Protocollo d'Intesa tra Regione Toscana Provincia di Grosseto e Comune di Orbetello per la definizione e messa in opera delle priorità programmatiche di Orbetello in relazione alla redazione degli strumenti comunali di pianificazione territoriale ed urbanistica".

Gli esiti della copianificazione in fase di PS non hanno ancora valore conformativo, ma a partire da essi il PO tradurrà le ipotesi strategiche in interventi dotati di fattibilità e di conseguenza in parametri e perimetri urbanistici ed edilizi dotati di coerenza e valutati nel dettaglio dal punto di vista degli effetti ambientali e paesaggistici.

Gli elaborati del PS 2020 e in particolare il "Dossier delle Aree di Trasformazione esterne al Territorio Urbanizzato" (Elaborato SSS08) recepiscono le decisioni della Conferenza di copianificazione, dalla quale è emersa la sostanziale sostenibilità delle strategie proposte dal PS 2020 ma la necessità di alcune verifiche e quella di definire in fase di PO criteri per la qualità degli interventi.

Di seguito l'elenco delle Azioni e per ognuna in corsivo una sintesi dell'esito della conferenza di copianificazione.

UTOE 1

ASP_1 AT da 1 a 7 TALAMONE E FONTEBLANDA

ASP_1-AT 1.1 _Porto turistico di Talamone e ormeggio della Puntata
riferimento al Piano Regolatore del Porto di Talamone

a la Puntata previsione di struttura di servizi con una SE pari a 150 mq.:

condizione che vengano forniti specifici criteri al Piano Operativo finalizzati alla verifica del rispetto delle specifiche direttive e delle prescrizioni di cui al PIT/PPR _scheda di vincolo n. 9 sistema costiero toscano_ prescrizione di cui alla lettera i) della scheda di vincolo n. 9 del sistema costiero toscano secondo cui: "Sull'arenile non è ammessa la realizzazione di nuove strutture in muratura, anche prefabbricata, nonché l'utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere."

ASP_1-AT 1.2 _Foce del collettore

intervento idraulico per ridisegno sbocco del collettore

ASP_1-AT 1.3 _Area di sosta attrezzata

parcheggio scambiatore a servizio dell'intero Golfo e uno spazio di infopoint a servizio del Parco della Maremma con fabbricati per una SE pari a 200 mq.

criteri al Piano Operativo finalizzati alla verifica del rispetto delle specifiche direttive e delle prescrizioni di cui al PIT/PPR con particolare riferimento alla scheda di vincolo n. 9 sistema costiero toscano_ lettera g) condizioni per la realizzazione di parcheggi

ASP_1-AT 1.4 _Area attrezzata per il kitesurf

riorganizzazione e incremento delle attività presenti

criteri al Piano Operativo finalizzati alla verifica del rispetto delle specifiche direttive e delle prescrizioni di cui al PIT/PPR con particolare riferimento alla scheda di vincolo n. 9 sistema costiero toscano_ lettera i) secondo cui: "Sull'arenile non è ammessa la realizzazione di nuove strutture in muratura, anche prefabbricata, nonché

l'utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere“ e lettera g) condizioni per la realizzazione di parcheggi

ASP_1-AT 1.5_ Riqualficazione struttura turistica Il Poderino

ampliamento della struttura fino ad un massimo del 10% della superficie coperta relativa agli edifici esistenti

criteri al Piano Operativo finalizzati alla verifica del rispetto delle specifiche direttive e delle prescrizioni di cui al PIT/PPR con particolare riferimento a:

la prescrizione di cui alla lettera d) della scheda di vincolo n. 9 del sistema costiero toscano secondo cui: "Non sono ammessi gli interventi che: -modifichino i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico ... -concorrano alla formazione di fronti urbani continui, o occludano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare ... - impediscano l'accessibilità all'arenile ...

la prescrizione di cui alla lettera e) della scheda di vincolo n. 9 del sistema costiero toscano secondo cui: "Gli interventi di riqualficazione del patrimonio edilizio esistente possono comportare l'impegno di suolo non edificato a condizione che - siano riferiti all'adeguamento funzionale degli edifici ... - - siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la salvaguardia e il recupero dei valori paesaggistici ... - - non determinino un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti

le prescrizioni di cui ai punti 3.c.3, 4.c.1 e 4.c.2 della scheda di vincolo di cui al DM 10/12/1962

la direttiva di cui al punto 4.b.2 della scheda di vincolo di cui al DM 10/12/1962

le direttive 1.1, 1.5, 1.9, 1.14, 1.16 e 1.17 della scheda d'ambito n. 20 "Bassa Maremma e ripiani tufacei" del PIT/PPR

rispettare i criteri per il Morfotipo n. 8 "dei seminativi delle aree di bonifica" di cui alla IV Invariante del PIT/PPR e per il Morfotipo TPS4 "Tessuto a piattaforme residenziali e turistico ricettive"

ASP_1-AT 1.6_ Tratto di nuova viabilità di collegamento tra sistema portuale e area artigianale di Fonteblanda

valutazione della coerenza dell'intervento rispetto alla viabilità di sovrappasso dell'Aurelia legata alla proposta di progetto definitivo del 2017 - lotto 5b - del corridoio tirrenico

ASP_1-AT 1.7_ Ampliamento dell'area artigianale di Fonteblanda a servizio della diportistica

riqualificazione e valorizzazione generale dell'intero ambito produttivo con ampliamento SE pari a 6.000 mq.

declinare le indicazioni per le azioni riferite al Morfotipo n. 17 della IV invariante del PIT/PPR, e, in particolare, la prescrizione 11.3. dell'Allegato 8B del PIT/PPR laddove evidenzia che "Nei territori di protezione esterna non sono ammessi: gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori e le funzioni ecologiche e paesaggistiche degli elementi della rete ecologica regionale come individuata dal Piano Paesaggistico, e quelli che possano interrompere la continuità degli assetti paesaggistici ed eco sistemici con l'area protetta; gli interventi di trasformazione che interferiscano negativamente con le visuali da e verso le aree protette

declinare le direttive di cui ai punti 1.1, 1.5, 1.11, 1.14, e 1.16 della scheda d'ambito n. 20 "Bassa Maremma e ripiani tufacei" del PIT/PPR

AT 2_Venecca _Ampliamento della struttura turistico-ricettiva Venecca

riqualificazione e il potenziamento dell'insediamento turistico esistente "Borgo Venecca - Residence Talamone - Hotel Toscana Mare" anche attraverso un ampliamento a nord-est (SE pari a 2.000 mq)

criteri per il corretto inserimento paesaggistico dell'ampliamento previsto tenendo conto anche delle indicazioni per le azioni riferite al Morfotipo n. 17 della IV invariante del PIT/PPR

AT 3_Terme dell'Osa

rendere fruibile la sorgente e rilanciare le Terme dell'Osa attraverso la realizzazione di una struttura per benessere, servizi termali e attività orientate al benessere in Costa d'Argento(SE pari a 800 mq per attrezzature di interesse comune).

criteri per il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento previsto tenendo conto anche delle indicazioni per le azioni riferite al Morfotipo n. 8 della IV invariante del PIT/PPR e, in particolare, della prescrizione 11.3. dell'Allegato 8B del PIT/PPR laddove evidenzia che "Nei territori di protezione esterna non sono ammessi: gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori e le funzioni ecologiche e paesaggistiche degli elementi della rete ecologica regionale come individuata dal Piano Paesaggistico, e quelli che possano interrompere la continuità degli assetti paesaggistici ed eco sistemici con l'area protetta; gli interventi di trasformazione che interferiscano negativamente con le visuali da e verso le aree protette

UTOE 3

AT 4_Riqualificazione nucleo di San Donato Vecchio

recupero e riqualificazione del nucleo rurale verso funzioni miste

valutare la possibilità di realizzare l'intervento all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio esistente, escludendo l'area agricola posta ad est del nucleo rurale, in adiacenza al campo di calcio

UTOE 5

ASP ALBINIA AT5.1 e AT5.2

AT 5.1_Riqualificazione area ex Aeronautica militare _Albinia

interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno del territorio urbanizzato individuato dal PS; ridisegno del margine urbano e progetto di un parco e del verde esternamente

sottolineatura di quanto espresso nel protocollo d'intesa sopra richiamato in merito alla necessità di verificare, prima dell'acquisizione dell'area, l'avvenuta bonifica della medesima da parte del Ministero della Difesa

AT 5.2_Tratto di nuova viabilità di collegamento tra l'abitato di Albinia e lo svincolo della Variante Aurelia

AT 6_Nuovo cimitero ad Albinia

realizzazione di un nuovo cimitero a servizio del centro abitato di Albinia lungo la Strada Regionale Maremmana n. 74, a est del centro abitato

criticità rispetto all'ambito delimitato in cartografia a causa della presenza del vincolo di cui all'art. 142 co. 1 lett. c (fiumi) del DLgs 42/2004 e delle problematiche idrauliche

AT 7_ Avio parco Costa d'Argento

realizzazione di un parco tematizzato con strutture tecniche di supporto alla scuola di paracadutismo e nuove attrezzature per lo sport e il benessere (SE pari a 600 mq)

criteri per il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento di ampliamento di 600 mq tenendo conto anche delle indicazioni per le azioni riferite al Morfotipo n. 17 della IV invariante del PIT/PPR e delle prescrizioni 3.c.4, 3.c.5, 4.c.1, 4.c.2 e 4.c.3 della scheda di vincolo di cui al D.M. 14/04/1989 - G.U. n. 111 del 1989

ASP ORBETELLO SCALO AT8.1 e AT5.2

AT8.1_ Ex Sipe Nobel

riqualificazione dell'area tramite:

- realizzazione di un parco attrezzato per implementare la rete verde di parchi urbani e aree naturalistiche per l'offerta di attività per il tempo libero
- bonifica dei siti inquinati e rifunzionalizzazione/sostituzione di volumi e manufatti esistenti nelle aree collinari per attrezzature legate alle attività del parco
- riuso degli edifici esistenti all'interno del TU

declinare le direttive di cui ai punti 1.2, 1.5, 1.14 e 1.17 della scheda d'ambito n. 20 "Bassa Maremma e ripiani tufacei" del PIT/PPR e le prescrizioni di cui ai punti 3.c.4, 3.c.5, 4.c.1, 4.c.2 e 4.c.3 della scheda di vincolo relativa al DM 10-12-1962 del PIT/PPR

considerare la vicinanza con la ZPS/ZSC - IT51A0026 "Laguna di Orbetello" situata a meno di 500 m in linea d'aria

AT 9_ Museo della Civiltà Contadina_ La Provincia

realizzazione di un museo della civiltà contadina (SE pari a 260 mq)

declinare le prescrizioni di cui ai punti 3.c.4, 3.c.5, 4.c.1, 4.c.2 e 4.c.3 della scheda di vincolo relativa al DM 10-12-1962 del PIT/PPR, tenendo conto anche delle indicazioni per le azioni riferite al Morfotipo n. 20 della IV invariante del PIT/PPR laddove evidenzia che occorre contrastare l'erosione dello spazio agricolo ... evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione ... - sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità ... - rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come esternalità positiva anche per la città

...

I dati del dimensionamento e la verifica degli standard

Il PS 2020 riporta il dimensionamento complessivo all'interno dell'elaborato SSS.07 "Atlante delle U.T.O.E.: obiettivi e dimensionamento".

Tale dimensionamento comprende sia i quantitativi delle aree di cui al comma precedente sia il dimensionamento previsto all'interno del Territorio Urbanizzato.

Il dimensionamento è comprensivo della verifica degli standard per l'intero territorio comunale.

Il PS 2020 demanda al Piano Operativo la definizione delle Aree di Trasformazione, di Recupero e dei lotti di completamento da riconoscersi all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato.

Il Piano Operativo predisporrà comunque apposite schede norma sia per le aree sia esterne che interne al territorio urbanizzato, in coerenza con quanto disciplinato dal presente Piano Strutturale.

Il dimensionamento totale massimo ammissibile previsto dal piano è di **110.510 mq di SE totali**, di cui 89.550 mq (72.200 mq di riuso) all'interno del TU e 20.960 fuori dal TU.


Gli standard urbanistici risultanti dal nuovo piano, a livello di territorio comunale, sono pari a **39 mq ad abitante**, con una dotazione di nuovi standard pari a 106.150 mq.

Le UTOE più popolose, UTOE 1, UTOE 3 e UTOE 5 (che comprende i 2/3 dell'intera popolazione di Orbetello) sono le principali unità territoriali interessate dalla realizzazione di nuova SE, o dal riuso del patrimonio esistente, e dalla previsione di nuovi standard.

Per ogni UTOE è stata elaborata una tabella di dimensionamento massimo ammissibile (ai sensi dell'art. 6 Dpgr 32/R/2017) e di verifica dell'incremento o della variazione degli standard esistenti a seguito dell'integrazione di questi con i nuovi stan-

dard di piano. La tabella indica le quote di dimensionamento dentro e fuori dal TU.

Alle trasformazioni che concorrono al completamento e implementazione delle dotazioni di standard si aggiungono azioni strategiche che non generano standard, ma dotano il territorio di infrastrutture e nuove reti (ad esempio il bypass del Corridoio Tirrenico).



dimensioni massime sostenibili del Piano Strutturale (art. 6, Dpgr 32/R/2017)

standard per UTOE	esistenti (mq)	standard di piano (mq)	SU mq/Ab. per UTOE	saldo di piano (mq)
UTOE 1 - TALAMONE E FONTEBLANDA	71.947	23.600	55,5	64.697
UTOE 2 - COSTA CENTRALE	0	250	14,7	-56
UTOE 3 - PIANA CENTRALE	49.079	10.000	32,3	38.739
UTOE 4 - LAGUNA DI ORBETELLO	36.361	1.500	79,2	30.817
UTOE 5 - ALBINIA, ORBETELLO E FASCIA INFRASTRUTTURALE	675.271	68.700	68,0	547.159
UTOE 6 - ANSEDONIA E MASSICCIO CALCAREO	2.402	900	9,2	-3.142
UTOE 7 - LA TAGLIATA	0	0	0,0	-216
	837.660	106.150	39,0	

Categorie funzionali (art. 99 Lr 65/2014)	quote del dimensionamento interne al territorio urbanizzato				quote del dimensionamento fuori dal territorio urbanizzato			
	SE di NE	SE di R	SE di NE+R	standard urb.	SE di NE	SE di R	SE di NE+R	standard urb.
RESIDENZIALE	27.355	41.300	68.655	49.432		6.600		4.752
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	21.100	5.000	26.100	3.500	6.000	2.000	8.000	2.180
COMMERCIALE AL DETTAGLIO	1.650	10.500	12.150	9.720	700	300	1.000	800
TURISTICO-RIEETTIVA	9.000	33.700	42.700	34.160	2.660	2.600	5.260	4.208
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	6.700	28.000	34.700	27.760	2.700	12.000	14.700	11.760
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0	0	0	0	0	0	0
	17.350	72.200	89.550	71.640	6.060	14.900	20.960	16.768

F. DISTRIBUZIONE DELLA POPOLAZIONE PER UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE

Analisi demografica ambiti UTOE del comune di Orbetello

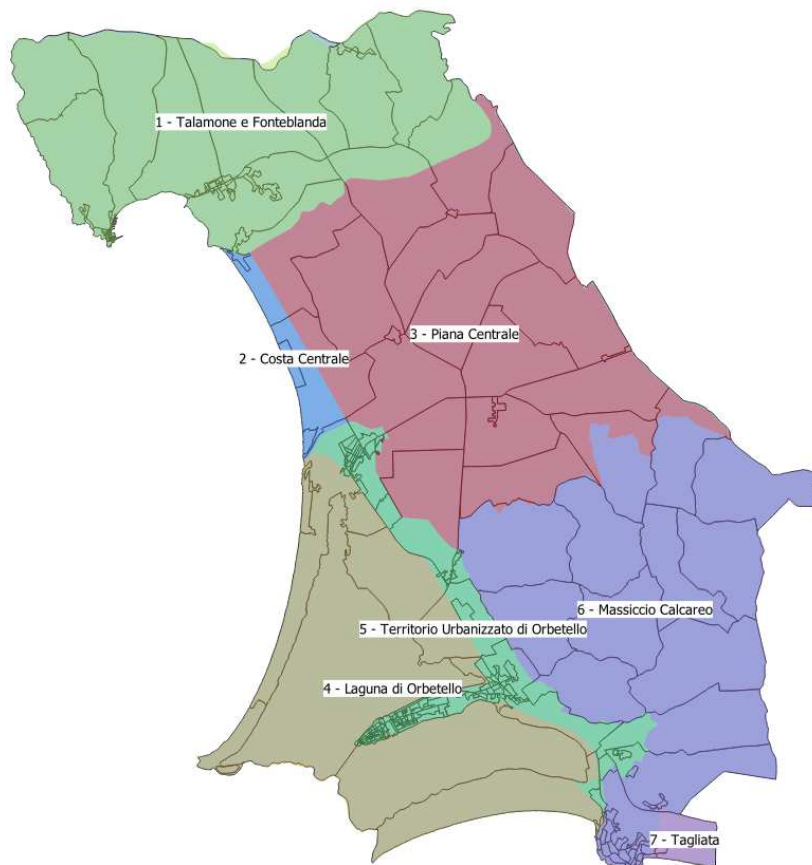
1. Metodologia

I dati demografici riferiti alle sette Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) in cui è stato suddiviso il territorio comunale sono stati elaborati a partire dalla banca dati trasmessa dagli uffici anagrafici del Comune di Orbetello. La base statistica, fornita con massimo livello di dettaglio territoriale (sezione di censimento), è stata proiettata sul perimetro delle UTOE con l'ausilio di un software GIS, per attribuendo ad ogni sezione di censimento l'ambito UTOE di riferimento.

Le sezioni di censimento collocate a cavallo tra più UTOE sono state attribuite ad ognuna delle Unità Territoriali proporzionalmente alla superficie delle singole porzioni.

Nella carta seguente, gli ambiti UTOE sono numerati e colorati, le sezioni di censimento sono invece identificate da una linea di contorno.

Mappa 1 – Suddivisione del territorio comunale in UTOE e sezioni di censimento



Fonte: elaborazioni CRESME su dati Ufficio Pianificazione Comune di Orbetello e ISTAT

2. Distribuzione della popolazione

L'elaborazione dei dati estratti dai registri dell'anagrafe comunale al 10 ottobre 2019, nell'intero territorio comunale conta 14.734 residenti e 7.005 famiglie. Tra le diverse Unità Territoriali Organiche Elementari, oltre al Territorio Urbanizzato di Orbetello, dove risiedono 10.934 abitanti e 5.167 famiglie, per consistenza demografica si distinguono l'UTOE 1 – Talamone e Fonteblanda, con 1.725 abitanti e 856 famiglie e l'UTOE 3 – Piana Centrale, con 1.130 residenti e 475 famiglie.

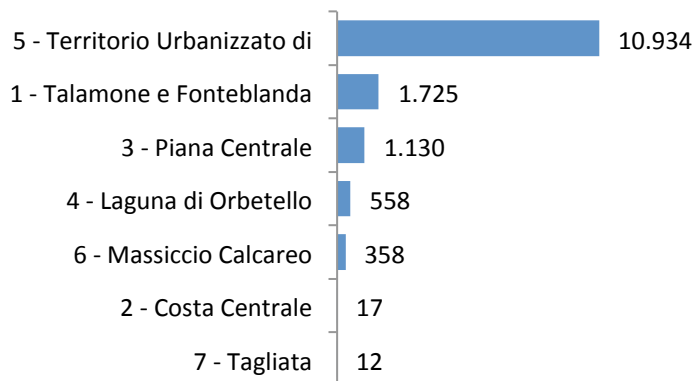
In queste tre aree si concentra circa il 94% della popolazione insediata nell'intero territorio comunale.

Tabella 1 - Popolazione e famiglie residenti nelle UTOE del comune di Orbetello al 10 ottobre 2019

Zone UTOE	Cassi di età				Popolazione totale	Famiglie	Numero medio componenti
	meno 15	15 - 34	35 -64	65 più			
1 - Talamone e Fonteblanda	172	275	777	501	1.725	856	2,02
2 - Costa Centrale	0	4	9	4	17	9	1,89
3 - Piana Centrale	112	204	501	313	1.130	475	2,38
4 - Laguna di Orbetello	51	95	244	168	558	304	1,84
5 - Albinia, Orbetello e fascia infrastrutturale	1.136	1.899	4.737	3.162	10.934	5.167	2,12
6 - Massiccio Calcareo	26	69	148	115	358	188	1,90
7 - Tagliata	1	2	8	1	12	6	2,00
Comune di Orbetello	1.498	2.548	6.424	4.264	14.734	7.005	2,10

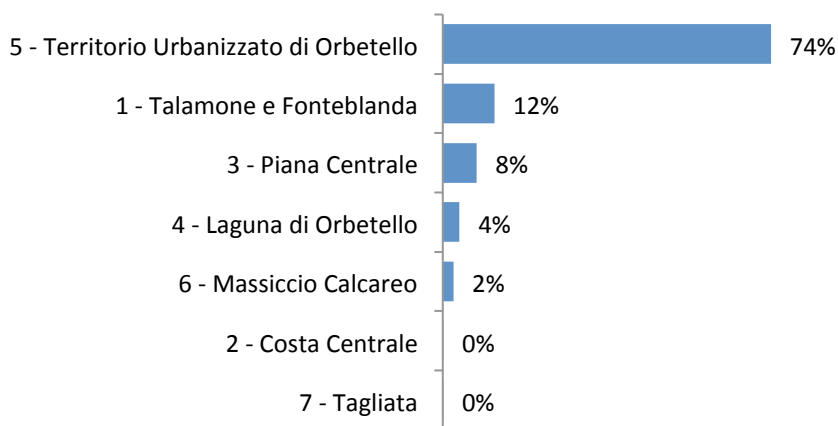
Fonte: elaborazioni CRESME su dati Ufficio Anagrafico Comune di Orbetello

Grafico 1 - Popolazione residente nelle UTOE del comune di Orbetello



Fonte: elaborazioni CRESME su dati Ufficio Anagrafico Comune di Orbetello

Grafico 2 – Incidenza popolazione residente nelle UTOE del comune di Orbetello

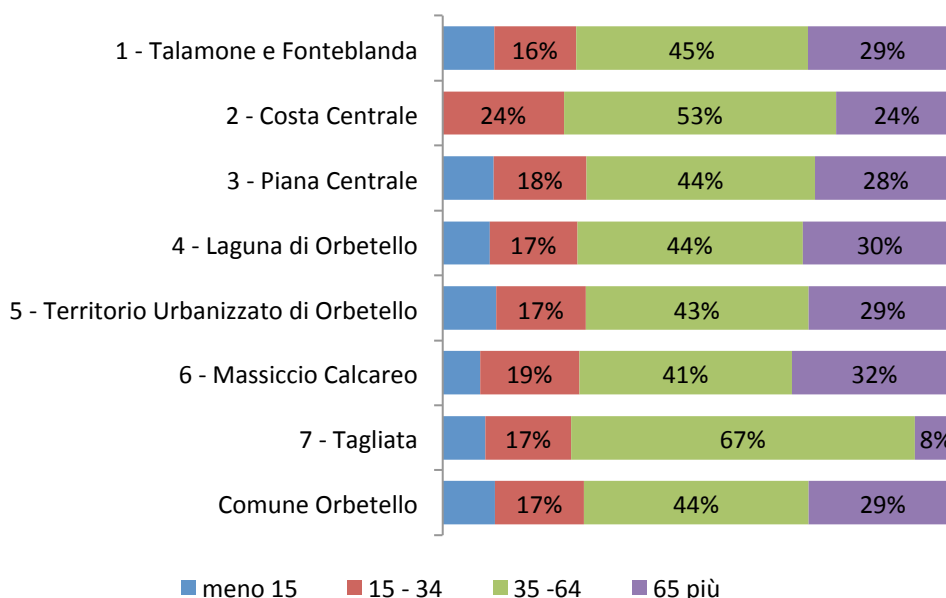


Fonte: elaborazioni CRESME su dati Ufficio Anagrafico Comune di Orbetello

3. La struttura demografica

Concentrando l'attenzione sulle aree a più spiccata connotazione urbana, il territorio urbano di Orbetello e Talamone e Fonteblanda, si distinguono per una maggiore concentrazione di anziani, con una quota di popolazione di 65 anni del 29%, superiore sia al 28% di Piana Centrale.

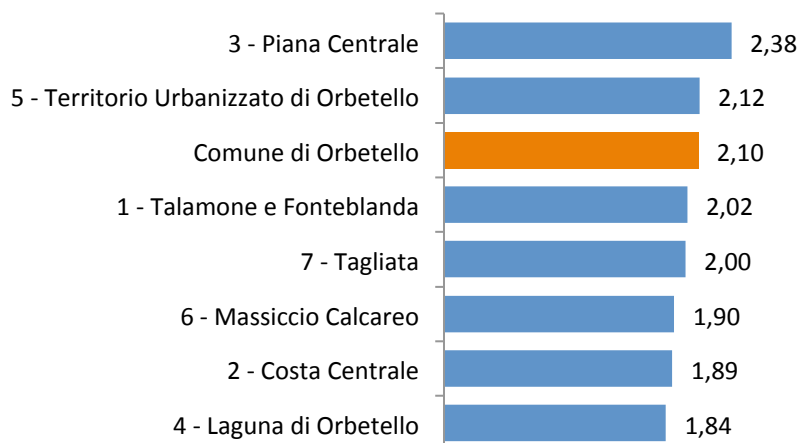
Grafico 3 – Incidenza popolazione residente nelle UTOE per classe di età



Fonte: elaborazioni CRESME su dati Ufficio Anagrafico Comune di Orbetello

Piana Centrale risulta senza dubbio l'area a maggiore concentrazione giovanile, fenomeno che trova conferma in una dimensione media dei nuclei familiari pari a 2,38 componenti, contro i 2,12 del Territorio Urbanizzato di Orbetello ed i 2,02 di Talamone e Fonteblanda.

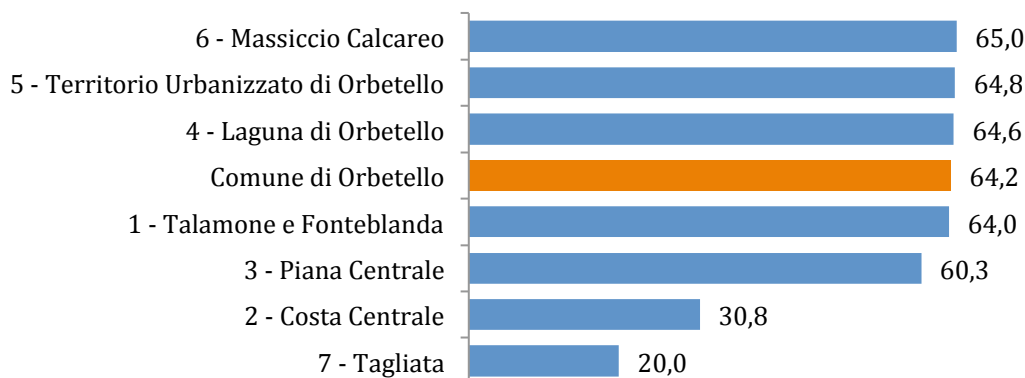
Grafico 4 – Numero medio di componenti per famiglia



Fonte: elaborazioni CRESME su dati Ufficio Anagrafico Comune di Orbetello

La città consolidata, quindi, è caratterizzata da un maggiore sbilanciamento verso le classi in età improduttiva. L'indice di dipendenza strutturale, ricavato dato dal rapporto tra giovani e anziani in età non lavorativa (meno di 15 anni e 65 anni ed oltre) per cento in età lavorativa (15-64 anni), nel Territorio Urbanizzato di Orbetello tocca un valore del 64,8 e resta su livelli alti anche a Talamone Fonteblanda, mentre scende al 60,3 a Piana Centrale.

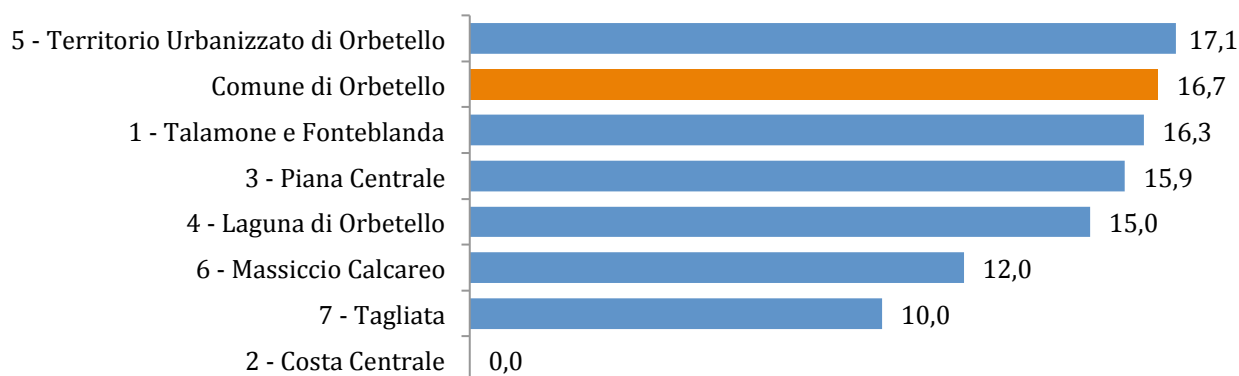
Grafico 5 – Indice di dipendenza strutturale (giovani e anziani / 100 in età lavorativa)



Fonte: elaborazioni CRESME su dati Ufficio Anagrafico Comune di Orbetello

A fare la differenza tra le diverse aree, tuttavia, non è tanto l'incidenza della componente giovanile, il valore dell'indice di dipendenza dei giovani registra infatti solo un piccolo scostamento tra le diverse aree, 17,1 nella fascia infrastrutturale che comprende Albinia e Orbetello, 16,3 a Talamone Fonteblanda e 15,9 a Piana Centrale. Le differenze maggiori si riscontrano infatti in relazione alla componente anziana.

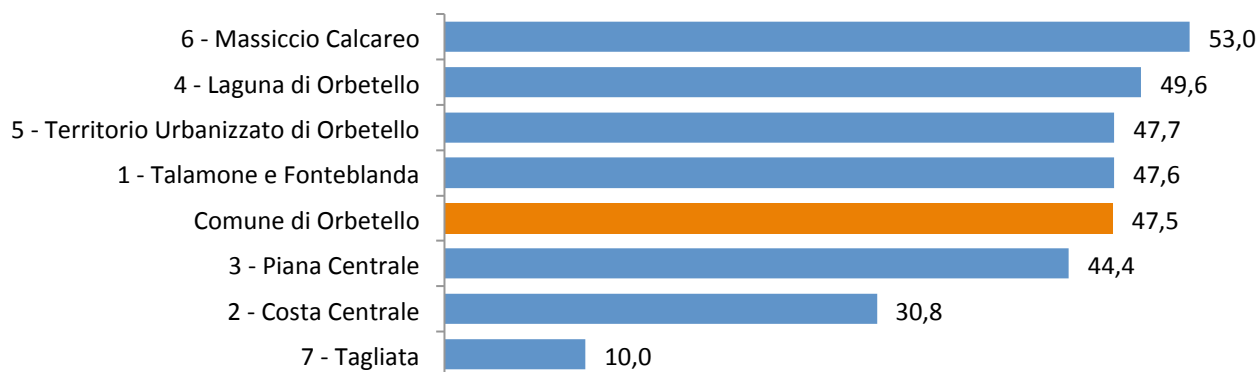
Grafico 6 – Indice di dipendenza giovani (giovani / 100 in età lavorativa)



Fonte: elaborazioni CRESME su dati Ufficio Anagrafico Comune di Orbetello

Nell'Utoe di Albinia e di Orbetello, ogni cento abitanti in età lavorativa risiedono 47,7 anziani e sono 47,6 a Talamone Fonteblanda, ma a Piana Centrale il peso della componente anziana scende a 43,2 residenti ogni 100 in età lavorativa.

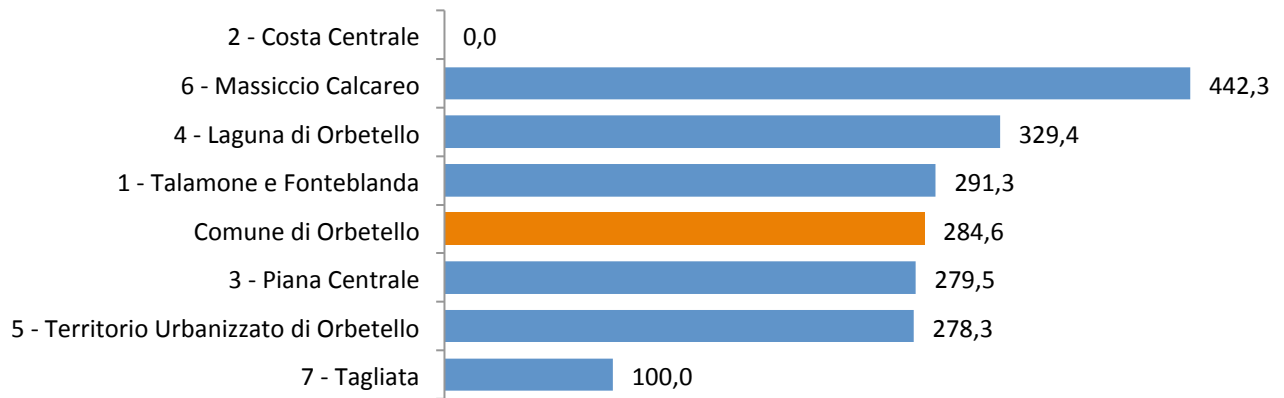
Grafico 7 – Indice di dipendenza anziani (anziani / 100 in età lavorativa)



Fonte: elaborazioni CRESME su dati Ufficio Anagrafico Comune di Orbetello

Tuttavia, valutando l'indice di vecchiaia, dato dal rapporto tra anziani e giovani, e che pertanto esprime la capacità di sostituzione generazionale, non si rilevano differenze significative. Nell'Utoe di Albinia e di Orbetello e a Piana Centrale si rilevano circa 2,8 residenti di 65 anni ed oltre ogni giovane con meno di 15 anni, mentre a Talamone Fonteblanda il valore è di poco maggiore (2,9).

Grafico 8 – Indice di vecchiaia (anziani / giovani)



Fonte: elaborazioni CRESME su dati Ufficio Anagrafico Comune di Orbetello

G. IL PROCESSO PARTECIPATIVO PER LA FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

La l.r. 65/2014 al Titolo II, Capo V disciplina gli **Istituti della partecipazione** all'interno del procedimento di formazione degli atti di governo del territorio. L'art.36 definisce alcune regole per l'informazione e la partecipazione dei cittadini in tale ambito, in particolare:

1. La Regione, in collaborazione con le province, la città metropolitana e i comuni, promuove e sostiene le modalità più efficaci di informazione e di partecipazione dei soggetti interessati al governo del territorio. A tal fine, con deliberazione della Giunta Regionale, promuove iniziative e strumenti di formazione e divulgazione delle metodologie, delle tecniche e delle pratiche di informazione e partecipazione nel governo del territorio, sulla base delle risorse finanziarie disponibili. Di tale deliberazione è data comunicazione alla commissione consiliare competente.

2. La Regione, le province, la città metropolitana e i comuni assicurano l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati alla formazione degli atti di governo del territorio di loro competenza nell'ambito dei procedimenti di cui al titolo II, capi I e II e al titolo III, capo I. Nell'ambito del procedimento di formazione dei piani attuativi, le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini sono individuate dal comune in ragione dell'entità e dei potenziali effetti degli interventi previsti, tenuto conto dei livelli prestazionali indicati dal regolamento di cui al comma 4.

3. I risultati delle attività di informazione e partecipazione poste in essere nell'ambito dei procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio contribuiscono alla definizione dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, secondo le determinazioni motivatamente assunte dall'amministrazione precedente.

4. La Regione specifica, con **regolamento**, le funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione secondo i contenuti previsti dagli articoli 37, 38 e 39.

5. La Giunta regionale, previa comunicazione alla commissione consiliare competente, approva idonee **linee guida** per garantire uniformi livelli partecipativi adeguati ai contenuti delle diverse tipologie degli atti di governo del territorio.

6. Per i piani e i programmi soggetti a VAS le attività di informazione e partecipazione di cui al presente capo sono coordinate con le attività di partecipazione di cui alla **L.R. 10/2010**, nel rispetto del principio di non duplicazione.

Il ruolo del garante dell'informazione e della partecipazione

Il Comune di Orbetello ha una popolazione inferiore ai 20.000 abitanti e quindi, ai sensi dell'**art. 37** della LR 65/2014 dovrà individuare il garante dell'informazione e della partecipazione e disciplinarne le funzioni in riferimento al futuro Regolamento regionale indicato all'art. 36, comma 4 della stessa legge. Non possono rivestire questo ruolo il Sindaco, i consiglieri comunali, il responsabile del procedimento o il progettista incaricato della redazione dell'atto di governo del territorio.

Il ruolo del Garante dell'informazione e della partecipazione nelle diverse fasi procedurali di formazione degli atti di governo del territorio sarà quello di dare attuazione al programma delle attività previste all'art.17, comma 3, lettera e) della LR 65/2014 e definito in questa fase di Avvio del procedimento: dovrà quindi assicurare l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati.

Dovrà redigere, a tal fine, un **rapporto** sull'attività svolta, indicando le iniziative messe in campo per dare attuazione al programma di cui all'articolo 17, comma 3, lettera e), ed evidenziando se le attività relative all'informazione e alla partecipazione della cittadinanza e delle popolazioni interessate abbiano prodotto risultati

significativi ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli strumenti della pianificazione urbanistica da sottoporre all'adozione degli organi competenti.

Della pubblicazione del rapporto sull'attività svolta sarà data comunicazione al Garante regionale dell'informazione e della partecipazione (art.39).

Dopo l'adozione del Piano Operativo il garante dell'informazione e della partecipazione dovrà promuovere ulteriori attività di informazione necessarie nell'ambito delle procedure relative alla presentazione delle osservazioni e della successiva approvazione dell'atto di governo del territorio.

Fino all'entrata in vigore del Regolamento di cui all'art. 36 comma 4 della LR 65/2014, resta in vigore il **DPGR 39/R/2006** - Regolamento di attuazione degli articoli 19 e 20, legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio". Istituzione del garante della comunicazione e disciplina delle funzioni.

Attività di partecipazione ai sensi della LR 10/2010

Il Piano Operativo è assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), per cui le attività di informazione e partecipazione dovranno essere coordinate con quelle previste alla LR 10/2010, con il coinvolgimento dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) e del pubblico, nel rispetto del principio di non duplicazione, come previsto dall'art.36 comma 6 della LR 65/2014.

In particolare, il Documento di Avvio ed il Documento Preliminare di VAS, come già precisato, saranno inviati contemporaneamente ai soggetti interessati, sarà data contestuale pubblicità dei contenuti del Piano Operativo e del Rapporto Ambientale e saranno coordinate le modalità di "osservazione", "controdeduzione" e "approvazione" del Piano Operativo e del Rapporto Ambientale.

Le attività di informazione e partecipazione programmate come già specificato avranno per oggetto tanto i contenuti del Piano Operativo che quelli della VAS.

H. ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI INTERESSATI AL PROCEDIMENTO

Si indicano di seguito i soggetti ai quali si richiedono contributi tecnici idonei ad incrementare il quadro conoscitivo, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. c) della LR 65/2014 e che coincidono per la maggior parte con i Soggetti coinvolti nel procedimento di VAS:

- Regione Toscana
- Provincia di Grosseto
- Uffici comunali
- ASL n.9
- ARPAT – Dipartimento provinciale
- Autorità di Bacino del Fiume Ombrone
- Genio Civile di Grosseto
- Comuni limitrofi
- ATO Rifiuti
- Autorità Idrica Toscana (ex ATO Acque)
- Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio per le Province di Siena e Grosseto
- Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana
- Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana
- Gestori delle reti infrastrutturali di acqua, energia elettrica, gas, telefonia

I. ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI TENUTI A FORNIRE PARERI, NULLA OSTA O ATTI DI ASSENSO COMUNQUE DENOMINATI

Gli enti ed organismi pubblici chiamati ad esprimere pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati nel corso di formazione del POC, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. d) della LR 65/2014, sono:

- Regione Toscana
- Provincia di Grosseto
- Autorità di Bacino del Fiume Ombrone
- Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio per le Province di Siena e Grosseto
- Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana
- Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana
- Genio Civile di Grosseto