



# PIANO STRUTTURALE

LR 65/2014 Norme per il governo del territorio

Articolo 19

## 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

**REL.01 - Relazione generale**

**2020**



# Indice

<b>CAPITOLO INTRODUTTIVO - IL RACCONTO DEL PIANO .....</b>	<b>3</b>
<b>CAPITOLO 1. QUADRO CONOSCITIVO.....</b>	<b>5</b>
1.1 IL QUADRO CONOSCITIVO DEL PATRIMONIO TERRITORIALE.....	5
1.1.1 Struttura insediativa.....	5
1.1.2 Paesaggio .....	6
1.1.3 Struttura ecosistemica e agro-forestale .....	6
1.1.4 Struttura idro-geomorfologica.....	6
1.2 IL QUADRO CONOSCITIVO DELLA STRUTTURA SOCIO-ECONOMICA .....	7
1.3 LA RICOGNIZIONE DEI PIANI VIGENTI / VINCOLI SOVRAORDINATI E VINCOLI TECNICO-AMMINISTRATIVI.....	7
1.3.1 La ricognizione dei vincoli e le direttive del PIT/PPR .....	7
1.3.2 La ricognizione dei vincoli del PTCP .....	12
<b>CAPITOLO 2. STATUTO DEL TERRITORIO .....</b>	<b>15</b>
2.1 IL PATRIMONIO TERRITORIALE COMUNALE E LE INVARIANTI STRUTTURALI .....	15
2.2 LA PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO, DEI CENTRI E DEI NUCLEI STORICI.....	17
<b>CAPITOLO 3. STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE .....</b>	<b>18</b>
3.1 L'INDIVIDUAZIONE DELLE UTOE.....	18
3.2 LE STRATEGIE E LE AZIONI DI PIANO CON VALENZA STRATEGICA IN RELAZIONE ALLE UTOE .....	18
3.3 DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI, NUOVE FUNZIONI E INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE .....	20
3.4 GLI STANDARD URBANISTICI ARTICOLATI PER UTOE.....	21
3.5 VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI A LIVELLO PAESAGGISTICO, TERRITORIALE, ECONOMICO E SOCIALE.....	24
3.6. LE MISURE DI SALVAGUARDIA .....	25
<b>CAPITOLO 4. SPERIMENTAZIONI DI PIANO .....</b>	<b>28</b>
4.1 IL PROTOCOLLO D'INTESA TRA REGIONE TOSCANA, PROVINCIA DI GROSSETO E COMUNE DI ORBETELLO .....	28
4.2 L'ECOSISTEMA INFORMATIVO REGIONALE .....	28
4.3 IL PROGETTO DI TERRITORIO "RETI VERDI" .....	28
4.4 LA PIANIFICAZIONE DELLO SPAZIO MARITTIMO .....	29

<b>INDICE DEGLI ALLEGATI.....</b>	<b>30</b>
<b>ALL. 1 - IL PROTOCOLLO D'INTESA TRA REGIONE TOSCANA, PROVINCIA DI GROSSETO E COMUNE DI ORBETELLO .....</b>	<b>30</b>
<b>ALL. 2 - STUDIO DELLO SPAZIO MARITTIMO E AREE COSTIERE .....</b>	<b>30</b>
<b>ALL. 3 - STUDIO CLIMATICO, ENERGETICO E AMBIENTALE.....</b>	<b>30</b>
<b>ALL. 4 - ANALISI E SCENARI SOCIO-DEMOGRAFICI PREVISIONALI E DINAMICHE ECONOMICHE .....</b>	<b>30</b>
<b>ALL. 5 - ANALISI E SCENARI SOCIO-DEMOGRAFICI A LIVELLO DI UTOE .....</b>	<b>30</b>
<b>ALL. 6 - CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE - VERBALE DELLA REGIONE TOSCANA.....</b>	<b>30</b>

## CAPITOLO INTRODUTTIVO - IL RACCONTO DEL PIANO

### ***Un disegno di reti sostenibili in quattro strategie di piano***

Un nuovo piano per Orbetello, allineato alla Legge regionale per il Governo del territorio, conformato al Paesaggio della Toscana PIT/PPR, ma anche proiettato nelle generali prospettive e nelle crescenti fragilità del tempo presente e del tempo a venire, impone una visione estremamente attenta a non rinchiudersi e non “guardarsi dentro”.

Il Piano Strutturale 2020 di Orbetello intende, così, attivare scenari aperti rispetto alle qualità ambientali, economiche, insediative, anche tramite un protocollo d'intesa *ad hoc* con la Regione Toscana (“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”), Allegato 1 della presente relazione: qualità difficili da confinare in un rango locale, all'interno dei confini amministrativi; qualità, perciò, che debbono considerarsi in termini di *reti*.

Mentre i piani solitamente stabiliscono obiettivi generici di tutela dei centri storici, o di diffuso sviluppo economico o, ancora, di estese soluzioni di valorizzazione ambientale, questo piano, proprio guardando alle reti valoriali e fisiche esistenti e potenziali:

- a) stabilisce particolari priorità nella salvaguardia e valorizzazione della città antica in rapporto al contesto territoriale di area vasta;
- b) evidenzia il modello policentrico di taluni insediamenti;
- c) promuove specifiche azioni di ripristino e compensazione ambientale.

Sotto la definizione “un disegno di reti sostenibili”, il nuovo Piano è un aggiornamento dell'intelaiatura pianificatoria precedente nella capacità di rafforzare relazioni di territori, relazioni tra soggetti, relazioni per funzioni.

Le reti sono, insomma, la chiave di lettura preminente del nuovo Piano strutturale 2020 di Orbetello.

Se è vero che la visione del piano si rappresenta con un ordito di reti, quattro sono le strategie che sorreggono questa visione:

- Strategia I: SVILUPPO DELL'ECONOMIA DELL'ACQUA;
- Strategia II: CONSOLIDAMENTO INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ;
- Strategia III: RIGENERAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO;
- Strategia IV: IMPLEMENTAZIONE DELLE CONNESSIONI TERRITORIALI VERDI E RURALI

### ***Un piano che sperimenta***

Il Piano strutturale 2020 di Orbetello è anche un piano non tradizionale, nel senso di una componente di sperimentazione non irrilevante, attivata proprio in occasione del lavoro per il nuovo piano.

In questo senso, sono almeno quattro le traiettorie di sperimentazione in esso rinvenibili, sia in termini di processo che di contenuto:

- il Protocollo d'Intesa tra Regione Toscana, Provincia di Grosseto e Comune di Orbetello suddetto (e richiamato anche al successivo Capitolo 4);
- la sperimentazione dell'Ecosistema informativo regionale (vedi Capitolo 4);

- il costruendo progetto di area vasta (o *progetto di territorio*) “Reti verdi”, condiviso con il Parco della Maremma e con il Comune di Grosseto, che innerva la IV strategia di piano (vedi Capitoli 3 e 4);
- l’approfondimento della cosiddetta pianificazione dello spazio marittimo (vedi Capitoli 3 e 4).

### ***Un piano per i prossimi quindici anni***

Nelle quattro configurazioni strategiche sono contenute le progettualità di un piano che genera e propende verso tre condizioni attuative:

- un’operatività immediata, collegata al Piano strutturale, che si ritrova nel Piano operativo 2021-2026 redatto contemporaneamente allo stesso PS;
- un’operatività differita, in attesa che alcuni progetti giungano ad una loro piena maturazione e fattibilità, che è demandata a un successivo stadio della pianificazione attuativa e che potrà distendersi anche oltre il primo Piano Operativo;
- infine, un ordine progettuale che ha certamente bisogno di perfezionamenti nel tempo lungo, da accompagnare con le condizioni di contesto che verranno, ma che rimane saldamente ancorato alla visione e alla strategie del Piano strutturale 2020.

L’operatività immediata e operatività differita del Piano strutturale sopra menzionate tengono conto delle istanze pervenute con l’Avviso pubblico promosso dal Comune il 19 febbraio 2019 (“Presentazione proposte per la formazione del Piano Strutturale e del Piano Operativo del Comune di Orbetello - Avviso Pubblico ai sensi dell’art. 95 comma 8 della L.R. 65/2014 e dell’art. 13 del Regolamento attuativo 32/R del 2017”).

## CAPITOLO 1. QUADRO CONOSCITIVO

### 1.1 IL QUADRO CONOSCITIVO DEL PATRIMONIO TERRITORIALE

Per patrimonio territoriale si intende l'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 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.

#### 1.1.1 Struttura insediativa

La struttura insediativa comprende, ai sensi dell'art. 3 co. 2, lett. c) della LR 65/2014, città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici.

Le relazioni e rappresentazioni cartografiche e le analisi di dettaglio relative alla struttura insediativa sono contenute negli elaborati del Piano "INS.01 - Dossier del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell' articolo 4, LR 65/2014" e "INS.02 - Armatura infrastrutturale per la mobilità/accessibilità", oltre che normate nella Disciplina di Piano.

Il Territorio urbanizzato<sup>1</sup>, comprensivo dei sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici, è contraddistinto dai seguenti dieci ambiti urbani:

1. Talamone (caratterizzato dalla presenza di tessuti insediativi, dal porto di Talamone e principalmente dalla Strada provinciale Talamone);
2. Fonteblanda (caratterizzato dalla presenza di tessuti insediativi e produttivi, dalla stazione ferrovia Talamone e principalmente dalla Strada provinciale Talamone);
3. Albinia (caratterizzato dalla presenza di tessuti insediativi e produttivi, dalla stazione ferrovia Albinia e principalmente dalla Strada statale 1 - Aurelia);
4. Case Brancazzi (caratterizzato dalla presenza di tessuti insediativi e principalmente dalla Strada statale 1 - Aurelia);

<sup>1</sup> commi 3 e 4 dell'articolo 4 della LR 65/2014:

- comma 3 - "Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria";  
- comma 4 - "L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani".

5. Topaie (caratterizzato dalla presenza di tessuti produttivi e principalmente dalla Strada statale 1 - Aurelia);
6. Campolungo (caratterizzato dalla presenza di tessuti produttivi e principalmente dalla Strada statale 1 - Aurelia);
7. Giannella (caratterizzato dalla presenza di tessuti insediativi e da tessuti turistico-ricettive);
8. Orbetello e Orbetello Scalo (caratterizzato dalla presenza di tessuti insediativi residenziale, e complessi edificati dismessi; dalle maggiori urbanizzazioni, sia per quantità che varietà; dalla stazione ferrovia Orbetello scalo e principalmente dalla Strada statale 1 - Aurelia);
9. Ansedonia (caratterizzato dalla presenza di tessuti insediativi residenziali di tipo puntiforme);
10. Polverosa (caratterizzato dalla presenza di tessuti insediativi prevalentemente residenziali).

### **1.1.2 Paesaggio**

Il patrimonio culturale è costituito dai beni culturali e paesaggistici, ai sensi dell'art. 3 co. 4, della LR 65/2014.

Le relazioni e rappresentazioni cartografiche relative al paesaggio sono contenute nella cartografia di Piano, in particolare nelle tavole "PAE.01 - Struttura del paesaggio e visualità" e "PAE.02 - Analisi morfotipologica delle pertinenze insediative e del paesaggio agrario", oltre che normate nella Disciplina di Piano.

Il Piano strutturale 2020 di Orbetello, in merito al paesaggio, declina a livello comunale i contenuti del PIT/PPR che contengono indirizzi e prescrizioni 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") e 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".

Inoltre, nella tavola RIC.05 sono riportate le unità di paesaggio del PTCP di Grosseto, laddove esse, perimetrare e individuate nella tavola "Territorio e Paesaggio", costituiscono un riferimento cogente per la disciplina di competenza comunale.

### **1.1.3 Struttura ecosistemica e agro-forestale**

La struttura ecosistemica comprende, ai sensi dell'art. 3 co. 2, lett. b) e d) della LR 65/2014, le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora; i boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

Le relazioni e rappresentazioni cartografiche relative alla struttura ecosistemica e agro-forestale sono contenute nella cartografia di Piano, in particolare nelle tavole "ECO.01 - Uso del suolo" e "TAVOLA ECO.02 - Habitat di interesse comunitario"

Per una ricognizione più puntuale e di dettaglio in merito alla struttura ecosistemica e agro-forestale si rimanda al paragrafo 3.3 dello "Studio per la valutazione di Incidenza ambientale (SINCA) – Allegato al Rapporto ambientale VAS.01", , oltre che alle norme della Disciplina di Piano.

Inoltre, il Piano strutturale 2020 di Orbetello, presenta un approfondimento specifico riguardo alla componente climatica, energetica e ambientale, contenuta negli elaborati di Piano nella tavola "ECO.04 - Studio climatico, energetico e ambientale" e nell'Allegato 3 "Studio climatico, energetico e ambientale" della presente relazione.

### **1.1.4 Struttura idro-geomorfologica**



La struttura idro-geomorfologica comprende, ai sensi dell'art. 3 co. 2, lett. a) della LR 65/2014, i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici.

Le relazioni e rappresentazioni cartografiche relative alla struttura idro-geomorfologica sono contenute nella cartografia di Piano, in particolare nella serie di elaborati di piano (tavole e relazioni) "GEO" e "IDR", oltre che normate nella Disciplina di Piano.

## **1.2 IL QUADRO CONOSCITIVO DELLA STRUTTURA SOCIO-ECONOMICA**

Per quanto riguarda il quadro conoscitivo della struttura socio economica si rinvia agli Allegato 4 "Analisi e scenari socio-demografici previsionali e dinamiche economiche" e Allegato 5 della presente relazione "analisi e scenari socio-demografici a livello di UTOE" della presente relazione.

## **1.3 LA RICOGNIZIONE DEI PIANI VIGENTI / VINCOLI SOVRAORDINATI E VINCOLI TECNICO-AMMINISTRATIVI**

### **1.3.1 La ricognizione dei vincoli e le direttive del PIT/PPR**

Il Piano Strutturale 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;

Gli immobili e le aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici, di cui al precedente punto 1, lett.a), 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

	<p>piede dei monti dell'Uccellina e la statale Aurelia nonchè dalla limitrofa collina di Bengodi</p>
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 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice);
- zone gravate da usi civici (art.142. c.1, lett. h, Codice)
- zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448 (art.142. c.1, lett. i, Codice)
- zone di interesse archeologico (art.142. c.1, lett. m, Codice)

La ricognizione dei vincoli sovraordinati del PIT/PPR, ai sensi dell'art. 92 co. 3 della LR 65/2014, è rappresentata nella tavole cartografiche "RIC.01 - Invarianti strutturali del PIT/PPR sistemi morfogenetici", "RIC.02 - Invarianti strutturali del PIT/PPR elementi della rete ecologica", "RIC.03 - Invarianti del PIT/PPR morfotipi rurali", "RIC.04 - Piano Paesaggistico Regionale patrimonio territoriale".

La Disciplina del Piano Strutturale contiene la disciplina dei bei paesaggistici e delle aree naturali protette nella Parte II STATUTO DEL TERRITORIO - TITOLO I PATRIMONIO TERRITORIALE BENI PAESAGGISTICI E AREE NATURALI PROTETTE CAPO I IMMOBILI E AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO CAPO II AREE TUTELE PER LEGGE CAPO III AREE NATURALI PROTETTE.

La Disciplina del Piano Strutturale contiene la disciplina delle invariati nella Parte II STATUTO DEL TERRITORIO - TITOLO II PATRIMONIO TERRITORIALE INVARIANTI STRUTTURALI.

La Disciplina del Piano Strutturale contiene la disciplina delle strutture identificative territoriali nella Parte II STATUTO DEL TERRITORIO - TITOLO III PATRIMONIO TERRITORIALE ELEMENTI STRUTTURALI IDENTITARI E CULTURALI CAPO I STRUTTURA IDROGEOMORFOLOGICA CAPO II STRUTTURA ECOSISTEMICA CAPO III STRUTTURA INSEDIATIVA CAPO IV STRUTTURA AGROFORESTALE

La Disciplina del Piano Strutturale contiene la disciplina per la qualità dei paesaggi nella Parte II STATUTO DEL TERRITORIO - TITOLO IV PATRIMONIO TERRITORIALE PAESAGGI articolata in ulteriori ambiti di paesaggio ossia 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.

Gli Obiettivi e le Azioni dello Statuto del Piano Strutturale sono disarticolati e analizzati nella Valutazione Ambientale Strategica, se ne veda l'elenco nell'elaborato VAS02 Sintesi non tecnica.

Rispetto alle Direttive per l'Ambito 20 Bassa Maremma e ripiani tufacei del PIT/PPR si richiamano gli obiettivi specifici del Piano Strutturale:

O.7- il PS persegue l'obiettivo di qualità n.1 fissato dal P.I.T. / P. P. R. "Ambito di paesaggio n. 20 'Bassa Maremma e ripiani tufacei', volto a "Salvaguardare la fascia costiera e la retrostante pianura, qualificate dalla presenza di eccellenze naturalistiche legate agli importanti sistemi dunali e di costa rocciosa, di aree umide e lagune costiere, e dal paesaggio agrario di Pianura e della bonifica, riequilibrando il sistema insediativo e infrastrutturale polarizzato sulla costa;

O.8- il PS persegue l'obiettivo di qualità n.4 fissato dal P.I.T. / P. P. R. "Ambito di paesaggio n. 20 'Bassa Maremma e ripiani tufacei', volto a "Salvaguardare e valorizzare i rilievi dell'entroterra e l'alto valore iconografico e naturalistico dei ripiani tufacei, reintegrare le relazioni ecosistemiche, morfologiche, funzionali e visuali con le pianure costiere";.

Scorrendo le Direttive si nota quanto segue:

*1.1 - arginare l'ulteriore consumo di suolo evitando i processi di saldatura dell'urbanizzato in ambito costiero e sub-costiero, salvaguardando i principali varchi ineditati tra le aree urbanizzate e lungo gli assi infrastrutturali ed evitando o contenendo la frammentazione delle aree agricole a opera di infrastrutture e urbanizzazioni*

**Il Piano Strutturale non ammette edificazione nei varchi ineditati.**

*1.2 - evitare lo sviluppo lineare di nuovi insediamenti lungo l'Aurelia, mitigare l'impatto di quelli esistenti sugli ecosistemi lagunari e delle aree umide, bonificare e recuperare le aree produttive e militari dismesse, valorizzando le testimonianze di archeologia industriale*

*1.3 - bonificare e recuperare l'area produttiva del complesso dell'ex SITOCO a Orbetello Scalo*

**Il Piano Strutturale definisce un sistema di parchi urbani e territoriali nei quali comprende le azioni di bonifica e recupero delle aree dismesse ex Aeronautica ad Albinia, ex Sitoco a Orbetello Scalo, ex Sipe Nobel a Orbetello Scalo.**

*1.4 - prevenire la diffusione di edilizia sparsa in territorio rurale sub-costiero, e in particolare nell'intorno dei nuclei rurali storici, non coerente con il sistema insediativo della bonifica*

**Il Piano Strutturale individua i nuclei in territorio rurale subcostiero e li perimetra al fine di evitare espansioni.**

*1.5 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva*

**E' un compito che il Piano Strutturale affida al Piano Operativo.**

1.6 - assicurare la migliore integrazione paesaggistica del tracciato del corridoio tirrenico e delle opere ad esso connesse, con riferimento agli aspetti idro-geomorfologici, naturalistici, antropici e percettivi attraverso soluzioni progettuali e tecnologiche che:

- realizzino una buona integrazione del tracciato nella trama consolidata della rete viaria esistente anche rispetto alla gerarchia e ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica;
- non compromettano gli assetti figurativi del paesaggio agrario pianiziale (assetto agrario e insediativo di impianto storico) della bonifica, la permeabilità ecologica e visiva tra il territorio costiero-lagunare e l'entroterra e la possibilità di riqualificare le aree degradate;
- assicurino il mantenimento degli equilibri idrogeologici, con particolare riguardo ai deflussi negli eventi di piena a bassa frequenza.

**Il Piano Strutturale fornisce il quadro conoscitivo del patrimonio territoriale per questi interventi non di sua competenza.**

1.7 - riqualificare il sistema infrastrutturale costiero longitudinale (Orbetello Scalo, Albinia, Fonteblanda, Capalbio Scalo, Chiarone Scalo) attraverso modalità di spostamento integrate, sostenibili e multimodali

**Il Piano Strutturale definisce una rete di mobilità su ferro e gomma.**

1.8 - tutelare la viabilità storica di collegamento con i porti e il sistema della viabilità litoranea e pedecollinare costituito dalla Via Aurelia e dalla viabilità minore ad essa collegata

1.9 - migliorare il livello di sostenibilità, rispetto alla vulnerabilità delle componenti paesaggistiche, naturalistiche e geomorfologiche, del turismo estivo e balneare e delle strutture ad esso collegate nella fascia costiera, al fine di tutelare gli ecosistemi dunali, retrodunali e della costa rocciosa attraverso il divieto di ogni ulteriore urbanizzazione e il miglioramento della funzionalità e della sostenibilità ambientale delle strutture di accesso esistenti agli arenili (percorsi attrezzati) e delle attività di pulizia degli arenili

1.10 - tutelare gli elevati valori naturalistici e migliorare lo stato di conservazione dell'importante sistema delle aree umide costituito dalla laguna di Orbetello, dal lago di Burano e dalle numerose piccole aree umide costiere

1.11 - valorizzare i caratteri identitari del paesaggio della bonifica:

- preservando la leggibilità del sistema insediativo (fattorie, casali, poderi e nuclei rurali) della bonifica storica e di quella novecentesca dell'Ente Maremma, evitando alterazioni morfologiche di nuclei e aggregati;
- salvaguardando, ove possibile, la maglia agraria storica e favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio

1.12 - garantire l'equilibrio idraulico delle aree di pianura e delle falde acquifere e salvaguardare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici degli ambienti fluviali e torrentizi

1.13 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, prevedere, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico, prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;

1.14 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma, dimensione e localizzazione;

1.15 - tutelare l'integrità del sistema costiero roccioso dei Monti dell'Uccellina e dei due Promontori di Talamonaccio e Montagnola con riferimento alla conservazione delle emergenze geomorfologiche (falesie, cavità marine, cale) ed ecosistemiche (matrice forestale ad elevata connettività, macchia mediterranea, garighe, ginepri costieri ed habitat rupestri) e delle specie animali e vegetali di interesse conservazionistico, nonché tutelarne l'elevato grado di panoramicità e le relazioni visuali con il mare e con le aree retrostanti;

1.16 - tutelare l'integrità visiva dello scenario paesaggistico del Golfo di Talamone e le relazioni figurative e visuali/percettive tra l'insediamento di Talamone, caratterizzato dalla Rocca, dal porto fortificato e dalle mura, i Monti dell'Uccellina, la piana della bonifica, i due promontori di Talamonaccio e Montagnola e il mare;

1.17 - tutelare, dove non compromessa, l'intervisibilità tra insediamenti costieri, emergenze architettoniche, naturalistiche e il mare.

2.1 - contrastare il consumo di suolo e i processi di saldatura dell'urbanizzato e migliorare la qualità paesaggistica, urbana ed architettonica degli insediamenti costieri nei territori compresi tra i centri abitati di Porto Santo Stefano e Porto Ercole evitando, al di fuori del territorio urbanizzato e del sistema dei porti, ulteriori espansioni lineari

lungostrada di Porto Ercole e Porto Santo Stefano, nuove edificazioni nella fascia costiera ed espansioni degli insediamenti turistici esistenti; qualificare altresì i tessuti urbani esistenti definendone i margini

2.2 - tutelare gli assetti figurativi, il complesso mosaico ambientale e gli elevati livelli di naturalità, bio e geo diversità che caratterizzano il Promontorio dell'Argentario e le piccole isole satelliti circostanti, evitando la diffusione di edilizia sparsa e di lottizzazioni a carattere turistico-residenziale, in particolare a ridosso delle insenature costiere

2.3 - Tutelare l'elevato grado di panoramicità espresso dal Promontorio dell'Argentario e le relazioni visuali con la Laguna di Orbetello e la costa maremmana, percepibili dalla viabilità litoranea costituita dalla strada di scorreria che collega le torri costiere e dalla strada Panoramica dell'Argentario, dal sistema di viabilità minore che percorre il promontorio collegando torri, chiese e casali, nonché dai punti di belvedere e dal mare.

3.1 - contrastare il consumo di suolo in ambito costiero e sub-costiero e conservare e/o migliorare la qualità paesaggistica degli insediamenti esistenti evitando ulteriori espansioni edilizie lineari lungostrada e sui versanti a maggiore panoramicità di Giglio Castello, nuove edificazioni nella fascia costiera, espansioni degli insediamenti turistico-residenziali di Giglio Campese, di Giglio Porto e, nell'isola di Giannutri, di Cala Maestra e Cala Spalmatoio; qualificare altresì i tessuti urbani esistenti definendone i margini

3.2 tutelare gli assetti figurativi, il complesso mosaico ambientale e gli elevati livelli di naturalità, bio e geo diversità che caratterizzano le Isole del Giglio e di Giannutri evitando la diffusione di edilizia sparsa e lottizzazioni a carattere turistico-residenziale e garantendo la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di stabilizzazione dei versanti.

3.3 - conservare e valorizzare il patrimonio insediativo di valore storico-architettonico e identitario, anche dal punto di vista delle relazioni visuali e della percezione dal mare, con riferimento al sistema delle fortificazioni, delle torri di avvistamento, dei fari e degli approdi storici, del patrimonio archeologico;

3.4 - tutelare l'elevato grado di panoramicità e l'integrità percettiva espressi dalle Isole del Giglio e di Giannutri e le relazioni visuali con il mare e la costa maremmana, godibili dalla viabilità storica, in particolare da quella di crinale, da Giglio Castello, dai punti di belvedere e dal mare.

4.1 - mantenere il carattere compatto dei centri collinari di origine medievale, che si sviluppano principalmente sulle colline dell'Albegna e sull'altopiano dei Tufi, e le relazioni figurative con il contesto paesaggistico, anche favorendo la conservazione di una fascia di oliveti o di altre colture nel loro intorno territoriale e lungo la viabilità di crinale, contenendo le espansioni insediative e assicurando che le nuove realizzazioni edilizie nei borghi e centri non si collochino in modo incongruo lungo i principali assi stradali ma contribuiscano, per localizzazione, morfologia, rapporto con lo spazio pubblico e tipologie edilizie, a mantenere o riqualificare ciascun insediamento;

4.2- contrastare i processi di spopolamento e di abbandono nelle aree più marginali di Collina e di Montagna dell'Albegna, del Fiora e dei ripiani tufacei favorendo il riutilizzo del patrimonio abitativo

4.3 - salvaguardare i caratteristici paesaggi agrosilvopastorali che si presentano diversificati a seconda delle morfologie collinari e generalmente con buone caratteristiche di permanenza e integrità dei segni e delle relazioni storiche favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio

4.4 - assicurare una gestione forestale sostenibile finalizzata al miglioramento degli ecosistemi forestali degradati dei rilievi di Orbetello e Capalbio, di Monte Bellino e Poggio Costone, e alla conservazione delle formazioni forestali di grande interesse conservazionistico e biogeografico delle gole tufacee;

4.5 - tutelare i valori naturalistici ed estetico-percettivi degli ambienti fluviali e torrentizi; ridurre i processi di frammentazione e artificializzazione delle aree di pertinenza fluviale e migliorare i livelli di sostenibilità delle attività di gestione della vegetazione ripariale

4.6 - tutelare il ricco sistema di piccole aree umide e corpi d'acqua dei sistemi collinari, caratterizzati da elevati valori naturalistici e paesaggistici, quali i Lagaccioli di Capalbio, il Lago Acquato, il laghetto del Marruchetone e il Lago di San Floriano ed altri corpi d'acqua minori;

4.7 - migliorare i livelli di sostenibilità ambientale e paesaggistica delle attività estrattive, con particolare riferimento ai siti estrattivi di travertino nelle colline del Fiora, di tufo nelle Gole tufacee del Fiume Lente (Pitigliano e Sorano), fonte di elevati impatti sugli habitat rupestri e sugli importanti ecosistemi fluviali, alle cave di calcare nei Poggi tra Capalbio e La Marsiliana e a Montemerano, anche evitando l'apertura di nuovi siti estrattivi e riqualificando quelli dismessi;

4.8 - tutelare la risorsa termale garantendo la sostenibilità delle attività legate al suo sfruttamento e alla sua valorizzazione al fine di preservarne il valore paesaggistico, naturalistico e geologico;

4.9 - salvaguardare e valorizzare le emergenze storico-architettoniche e culturali diffuse, quali i borghi storici collinari, i complessi religiosi, le torri, il sistema dei castelli e borghi fortificati delle colline dell'Albegna, le rovine immerse nella macchia mediterranea, le fattorie lungo gli antichi percorsi della transumanza, le zone termali, promuovendo la loro messa in rete e la fruizione integrata con le risorse paesaggistiche costiere;

4.10 - tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico presente nei territori di Sorano, Pitigliano e Sovana e le importanti vestigia etrusco-romane sulla costa e alle aree di Saturnia e Marsiliana d'Albegna;

4.11 - tutelare e valorizzare i tracciati di valore storico e/o paesaggistico che collegano la costa con l'entroterra, anche prevedendo modalità di spostamento integrate, sostenibili e multimodali;

4.12 - tutelare e valorizzare la principale penetrante trasversale dell'ambito, coincidente con gli antichi assi di transumanza, strada n. 74 Maremmana, per la sua funzione di collegamento tra la costa e l'entroterra - attraversando i rilievi collinari dell'Albegna e del Fiora fino al ventaglio dei centri dei ripiani tufacei - e del diffuso patrimonio di emergenze storico-architettoniche, quali il sistema di castelli e borghi fortificati medievali, di rocche ed edifici religiosi, e per le suggestive visuali da essa percepite;

4.13 - salvaguardare l'eccellenza paesaggistica e la forte valenza iconografica del paesaggio dei tufi, tutelando la rete dei nuclei storici e garantendo l'integrità geologica e la stabilità delle rupi tufacee

4.14 preservare il mosaico agrario diversificato dei rilievi tufacei caratterizzato dall'alternanza tra le gole dominate dalle formazioni boschive e gli altopiani coltivati a oliveti, seminativi e vigneti;

4.15 tutelare le visuali panoramiche che si aprono da molti tratti dei principali assi viari che corrono lungo i ripiani tufacei.

**La Disciplina del Piano Strutturale nella Parte II STATUTO DEL TERRITORIO contiene apposite disposizioni per le tutele. Se ne veda la disamina nell'elaborato VAS02 Sintesi non tecnica.**

### **1.3.2 La ricognizione dei vincoli del PTCP**

La Provincia di Grosseto ha approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 20 dell'11 Giugno 2010 il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, un piano che a undici anni di distanza dal precedente "ha mantenuto nei suoi aspetti sostanziali l'architettura del dispositivo del 1999, integrando ciò che appariva incompleto e modificando ciò che poteva migliorare anche in riferimento alla intervenuta LR 1/2005 e relativi Regolamenti di attuazione". La legge regionale del 2005, infatti, aveva riformato nella sostanza il campo di operatività del PTC, ridefinendone complessivamente il ruolo e il peso nel governo del territorio secondo il principio della sussidiarietà.

Ai tre tematismi di partenza del PTCP 1999 (risorse naturali, sistema paesistico e azioni strategiche), il nuovo PTCP ha aggiunto un altro elaborato che riassume le principali politiche in materia di insediamenti e infrastrutture e la Vision, una tavola-manifesto che restituisce, in veste di asintoto, l'assetto futuro della Provincia a P.T.C. attuato.

Le norme del Piano Provinciale sono articolate :

- 1) nelle "Disposizioni generali", che contengono la struttura e validità della disciplina, le modalità di attuazione e le norme di salvaguardia.
- 2) nelle "Risorse naturali" che disciplinano l'aria, l'acqua e il suolo (l'uso delle risorse e gli assetti idrogeologici), le coste e i litorali, la flora e la fauna.
- 3) nella "Morfologia e insediamenti" che riguarda le emergenze morfo-ambientali, le permanenze storico-culturali ed i demani civici, il territorio aperto, le sette "città" della maremma, i centri storici, l'offerta turistica, le attività secondarie, le infrastrutture ed i servizi.

Alle norme del PTC sono allegate le seguenti tavole:

- Vision: Grosseto 2031, che rappresenta il modello ottimale di assetto futuro del territorio;
- Aria, Acqua e Suolo: Risorse e Vulnerabilità, che rappresenta la sintesi critica degli assetti idrogeologici e delle risorse naturali disponibili;
- Morfologia Territoriale: Identità e Vocazioni, che rappresenta l'articolazione qualitativa dei caratteri locali, evidenziandone le emergenze;
- Insediamenti e Infrastrutture: Riferimenti per lo Sviluppo, che riporta l'armatura territoriale di previsione, quale supporto informativo per la definizione delle politiche insediative;
- Azioni Strategiche: Programmazione e Cooperazione, che costituisce l'agenda delle iniziative da sviluppare secondo modalità avanzate di confronto e collaborazione.

Inoltre il PTC contiene “Schede” tecniche a integrazione e supporto dei contenuti delle Norme, comprendenti:

- specifiche e dettagli delle stesse in relazione ai diversi argomenti trattati;
- la sintesi dei fondamenti normativi estratti dagli studi di settore della Provincia;
- i riferimenti alla legislazione nazionale e regionale e alla pianificazione e regolamentazione regionale utili all’attuazione del PTC;

La disciplina del PTCP 2010 si articola come il precedente in tre componenti fondamentali:

- Carta dei Principi:

Contiene gli assunti fondamentali, i concetti generali, l’interpretazione condivisa del territorio, le attribuzioni di valore a questa conseguenti e le linee di comportamento concordate nei confronti del patrimonio ambientale e insediativo;

- Codice:

Contiene l’insieme delle disposizioni che, coerentemente con gli assunti della Carta, guidano le azioni ordinarie di manutenzione, gestione e trasformazione del territorio; in questa sezione sono concentrate le enunciazioni di carattere regolativo per il buon governo del territorio);

- Programma:

Contiene l’insieme delle azioni di trasformazione di interesse sovracomunale, corredate dei criteri prestazionali e procedurali con cui promuoverne e coordinarne lo sviluppo in un rapporto di coerenza con la Carta e il Codice; vengono qui definiti i ruoli e fissate le modalità operative per il più efficace raggiungimento degli obiettivi concordati.

La combinazione della Carta con il Codice esprime le politiche di tutela e la combinazione del Codice con il Programma esprime le politiche di sviluppo; conferendo alle Schede il ruolo e la forma di veri e propri criteri o indirizzi tecnici” .

Il PTCP 2010 è articolato in una componente statutaria e una strategica.

La componente statutaria è articolata in sistemi territoriali e funzionali che definiscono la struttura del territorio e i relativi livelli minimi prestazionali e di qualità; individua le invarianti strutturali; i criteri per l’utilizzazione delle risorse essenziali; i criteri per la riqualificazione e la valorizzazione dei paesaggi con individuazione e descrizione degli ambiti paesaggistici di interesse unitario provinciale e relativi obiettivi di qualità paesaggistica; gli ambiti paesaggistici di rilievo sovracomunale.

Comprende per intero i contenuti della Carta dei Principi e le seguenti componenti del Codice: artt. 9-22; artt. 24-25; art. 28.

La componente strategica definisce gli obiettivi e gli indirizzi dello sviluppo territoriale con le conseguenti azioni della provincia, sulla base del PIT; contiene la specificazione dei criteri della valutazione integrata; l’individuazione degli immobili di notevole interesse pubblico di interesse sovracomunale; gli indirizzi sull’articolazione e sulle linee di evoluzione dei sistemi territoriali; indirizzi, criteri e parametri per l’applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale; criteri e indirizzi per le trasformazioni dei boschi ai sensi dell’art. 41 della L.R. 39/00.

Comprende la restante parte del Codice e l’intero Programma PTC., oltre le Scheda 1 – Vision e la Scheda 15 – Azioni strategiche.

Il territorio di Orbetello è interessato dalla presenza delle seguenti Unità Morfologico-Territoriali (U.M.T.):

- Pr - Promontori
  - Pr2 – Uccellina
  - Pr3 – Fonteblanda e Talamonaccio
- C - Coste
  - C3 – Talamone
  - C4 – Costa di Orbetello
- C4.1 – Laguna di Orbetello
- C4.2 – Cosa
  - Pi – Pianure
    - Pi3 – Bruna – Ombrone
    - Pi3.5 – Piana dell’Uccellina

- Pi4 – Piana dell’Osa - Albegna
- CP - Colline Plioceniche
  - CP3 – Valle del Medio Albegna
- R - Rilievi dell’Antiappennino
  - R7 – Anfiteatro di Monte Bottigli
- R11 – Colline di Capalbio
  - R11.1 – Colline di Orbetello

Nel territorio del Comune di Orbetello sono presenti i seguenti Ambiti a ridotto potenziale antropico (A.R.P.A.)

- G35 – Poggio e Costa di Talamone
- IGV36 – Campo Regio – Tombolo Osa Albegna
- IGV37 – Laguna di Orbetello – Giannella – Feniglia
- G39 – Ansedonia
- G41 – Colline di Orbetello

La ricognizione dei vincoli sovraordinati del PTCP della Provincia di Grosseto, ai sensi dell’art. 92 co. 3 della LR 65/2014, è rappresentata nella tavola cartografica “RIC.05 - Elementi del PTCP di Grosseto” laddove (come già richiamato in precedenza) esse, perimetrare e individuate nella tavola “Territorio e Paesaggio”, costituiscono un riferimento cogente per la disciplina di competenza comunale.



## CAPITOLO 2. STATUTO DEL TERRITORIO

### 2.1 IL PATRIMONIO TERRITORIALE COMUNALE E LE INVARIANTI STRUTTURALI

Lo statuto del territorio, ai sensi dell'art. 92, co. 3 della LR 65/2014, comprende:

- a) i beni paesaggistici e le Aree naturali protette,
- b) gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale declinati nelle componenti della struttura idrogeomorfologica, ecosistemica, insediativa e agro-forestale del territorio comunale,
- c) le invarianti strutturali del territorio.

Le Tavole nelle quali sono rappresentati i beni paesaggistici e le aree naturali protette sono:

- STA.05 - beni paesaggistico vincolati - Immobili e aree di notevole interesse pubblico
- STA.06 - beni paesaggistico vincolati - Aree vincolate per legge
- STA.07 - beni paesaggistici vincolati - Aree Naturali Protette, Sir, Siti Natura 2000 e Aree RAMSAR

In conformità con i contenuti statutari del P.I.T. / P.P.R., il Piano Strutturale individua le invarianti strutturali del territorio comunale di seguito elencate:

- 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".

Le Invarianti Strutturali sono componenti identitarie soggette a tutela ossia ad azioni di conservazione o trasformazione affinché siano mantenute, ripristinate o migliorate le qualità funzionali o percettive. Le caratteristiche quantitative o qualitative delle invarianti sono la concretizzazione delle prestazioni che le risorse possono garantire e quindi offrire come beneficio, pertanto esse sono le condizioni per l'ammissibilità delle azioni strategiche e la loro trasformazione in interventi normati dal Piano Operativo.

Le invarianti sono assoggettabili a interventi di:

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

Per una puntuale definizione delle Invarianti strutturali si rimanda agli Articoli 6, 32, 33, 34 e 35 della Disciplina di Piano e alle seguenti Tavole:

#### RIC - RICOGNIZIONE PIANI VIGENTI SOVRAORDINATI, VINCOLI SOVRAORDINATI E TECNICO-AMMINISTRATIVI

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

STA- STATUTO DEL TERRITORIO

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

**Le invarianti strutturali del nuovo PS - riquadro di sintesi**

<p>a) INVARIANTE STRUTTURALE I "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici"</p>	<p>fiumi e torrenti individuati dagli elaborati del P.I.T. / P.P.R. e relativi "contesti fluviali", quali fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva con il corpo idrico, anche in considerazione della presenza di elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo nonché dell'esistenza di limiti fisici e geomorfologici evidenti e che sono identificati dalla serie delle tavole di piano IDR. Struttura idrologica-idraulica.</p>
<p>b) INVARIANTE STRUTTURALE II "I caratteri ecosistemici del paesaggio"</p>	<p>Insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico che connotano gli ambiti naturali, seminaturali e antropici presenti nel territorio comunale, identificati nella Tavola RIC.02 - "Invarianti strutturali del Pit/Ppr - elementi della rete ecologica" in scala 1: 30.000.</p>
<p>c) INVARIANTE STRUTTURALE III "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali"</p>	<p>Insieme degli elementi che strutturano e qualificano gli insediamenti presenti nel territorio comunale identificati negli elaborati "INS.01 - Dossier del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell' articolo 4, LR 65/2014" e "INS.02 - Armatura infrastrutturale per la mobilità/accessibilità"</p>
<p>d) INVARIANTE STRUTTURALE IV "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali"</p>	<p>insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali presenti nel territorio comunale, identificati nella Tavola RIC.03 - "Invarianti strutturali del Pit/Ppr - morfotipi rurali" in scala 1: 30.000.</p>

## 2.2 LA PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO, DEI CENTRI E DEI NUCLEI STORICI

Gli ambiti urbani individuati dal Piano Strutturale non assumono in alcun modo valenza conformativa della disciplina dell'uso dei suoli (L.R. n. 65/2014, art. 92, comma 7), si demanda infatti al Piano Operativo la definizione di apposita normativa coerente e compatibile con i contenuti statuari e strategici del P.S. medesimo atte a garantire una corretta localizzazione ed un equilibrato dimensionamento delle singole previsioni operative e un'adeguata dotazione di infrastrutture e servizi all'interno del territorio urbanizzato.

Le diverse componenti del sistema insediativo individuate orientano dunque la strumentazione operativa e attuativa nella definizione della disciplina dei suoli e degli insediamenti mediante strategie progettuali volte a perseguire - nei limiti delle competenze pianificatorie comunali - gli obiettivi di qualità degli insediamenti.

Sono individuate quali componenti del sistema insediativo:

- tessuti storici
- tessuti insediativi prevalentemente residenziali:
- tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati (TR2)
- tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali (TR3)
- tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata (TR4)
- tessuto puntiforme (TR5)
- tessuto a tipologie miste (TR6)
- tessuto sfrangiato di margine (TR7)
- tessuti prevalentemente produttivi e/o turistico-ricettivi:
- tessuto a proliferazione produttiva lineare (TPS1);
- insule specializzate (TPS3);
- tessuto a piattaforme residenziale e turistico-ricettiva (TPS4)
- tessuti specialistici;
- spazi prevalentemente ineditati dotati di opere di urbanizzazione primaria e aree per attrezzature e servizi pubblici:
- viabilità urbana;
- aree e tracciati ferroviari;
- attrezzature e servizi pubblici:
- 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, comma 4 dell'art. 4 della LR 65/2014.

In riferimento a quanto sopra richiamato la perimetrazione del territorio urbanizzato, dei centri e dei nuclei storici, commi 3 e 4 dell'articolo 4 della LR 65/2014, è rappresentata specificamente nell'elaborato "INS.01 - Dossier del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'articolo 4, LR 65/2014 - Individuazione e analisi del TU, morfotipi del sistema insediativo"

## CAPITOLO 3. STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE

### 3.1 L'INDIVIDUAZIONE DELLE UTOE

In relazione all'individuazione delle UTOE, in primo luogo occorre evidenziare che Per quanto riguarda i riferimenti statutari, le relative strategie, gli indirizzi e le prescrizioni di piano che circoscrivono l'identificazione degli ambiti e degli interventi di trasformazione urbana sostenibile i riferimenti normativi di cui all'art. 37 della Disciplina di Piano

Il patrimonio territoriale e le Invarianti strutturali di cui al precedente capitolo, le coerenze con il PIT/PPR e il PTCP di Grosseto, nonché tutte le altre analisi derivanti dal quadro conoscitivo (ivi comprese quelle che furono fatte in occasione del primo Piano strutturale) portano a confermare le articolazioni territoriali individuate nel precedente piano, confermandone sostanzialmente le perimetrazioni, al netto delle UTOE 3 e 5, per le motivazioni ricordate alche nel seguente paragrafo 3.3. La “nuova” UTOE 3 ha massimizzato la sua vocazione di UTOE rurale perdendo Albinia; di conseguenza, la “nuova” UTOE 5 ha rafforzato la sua vocazione di “UTOE antropica”.

Elenco delle UTOE:

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

### 3.2 LE STRATEGIE E LE AZIONI DI PIANO CON VALENZA STRATEGICA IN RELAZIONE ALLE UTOE

L'adeguamento degli strumenti urbanistici è occasione per l'Amministrazione per rilanciare la visione del territorio, patrimonializzando peraltro la conoscenza espressa nel PS e RU vigenti, e per dotarsi di un portfolio metaprogettuale fermo e maturo che possa:

- essere quadro condiviso stabile, riconosciuto e condiviso dalla comunità orbetellana;
- produrre esiti certi tra i quali, non ultimo, quello di costituire lo sfondo programmatico atto a intercettare anche le risorse delle politiche pubbliche disponibili.

Il nuovo piano si basa su quattro strategie riconducibili a contenuti progettuali di area vasta che, in coerenza con il PIT e il PTC, potranno trovare persino modalità di coordinamento dei piani, fino alla formazione, in futuro, di un unico auspicabile Piano Strutturale Intercomunale della Costa d'Argento.

Le quattro strategie del Piano strutturale 2020 di Orbetello, già richiamate nel capitolo introduttivo, sono:

- I. LA STRATEGIA DI SVILUPPO DELL'ECONOMIA D'ACQUA
- II. LA STRATEGIA DI SVILUPPO INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ
- III. LA STRATEGIA DI RIGENERAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO
- IV. LA STRATEGIA PER L'IMPLEMENTAZIONE DELLE RETI TERRITORIALI VERDI E RURALI

Alle quattro strategie suddette corrispondono Azioni di piano con valenza strategica che definiscono il contenuto principale del PS e orientano in maniera sostanziale il Piano Operativo.

**Azioni di piano con valenza strategica derivanti dalle strategie di piano, articolate nelle UTOE - riquadro di sintesi**

DENOMINAZIONE UTOE	AZIONI DI PIANO CON VALENZA STRATEGICA
UTOE 1 - Talamone e Fonteblanda	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Corridoio Tirrenico SS1-Aurelia</li> <li>- Ciclovia tirrenica</li> <li>- Valorizzazione del sistema di promontori e torri</li> <li>- Valorizzazione del nucleo storico di Talamone</li> <li>- Formazione di un waterfront green a Talamone</li> <li>- Cura della viabilità e sentieristica nel territorio rurale</li> <li>- Tutela paesistica e ambientale della laguna, del litorale e degli istmi</li> <li>- Allontanamento del cuneo salino</li> <li>- Acquacoltura: cantine</li> <li>- Habitat prioritari marini: gestione integrata delle componenti naturali e valorizzazione dei servizi ecosistemici</li> <li>- Progetto FLAG Costa d'Argento</li> </ul>
UTOE 2 - Costa centrale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Corridoio Tirrenico SS1-Aurelia</li> <li>- Ciclovia tirrenica</li> <li>- Allontanamento cuneo salino</li> </ul>
UTOE 3 - Piana centrale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cura della viabilità e sentieristica nel territorio rurale</li> <li>- Potenziali corridoi ecologici fra terra e mare</li> <li>- Allontanamento del cuneo salino</li> </ul>
UTOE 4 - Laguna di Orbetello	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implementazione della rete di parchi urbani e aree naturalistiche</li> <li>- Sviluppo vie d'acqua e realizzazione nuovi attracchi in laguna</li> <li>- Sviluppo sostenibile dell'acquacoltura</li> <li>- Sviluppo delle vie d'acqua e realizzazione di nuovi attracchi in laguna</li> <li>- Varco visuale e potenziale connessione ecologica con aree a valenza naturalistica</li> <li>- Habitat prioritari marini: gestione integrata delle componenti naturali e valorizzazione dei servizi ecosistemici</li> <li>- Corridoio ecologico terra-mare</li> <li>- Implementazione della rete di mobilità ciclabile</li> </ul>
UTOE 5 - Orbetello, Albinia e Fascia infrastrutturale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Corridoio Tirrenico SS1-Aurelia</li> <li>- Ciclovia tirrenica</li> <li>- Riqualficazione mura e area ex Idroscalo a Orbetello</li> <li>- Implementazione della rete di parchi urbani e aree naturalistiche</li> <li>- Sviluppo vie d'acqua e realizzazione nuovi attracchi in laguna</li> <li>- Sviluppo sostenibile dell'acquacoltura</li> <li>- Varco visuale e potenziale connessione ecologica con aree a valenza naturalistica</li> <li>- Miglioramento flussi veicolari istmo di Orbetello</li> <li>- Potenziali corridoi ecologici fra terra e mare</li> <li>- Completamento e riqualficazione delle opere di</li> </ul>

	urbanizzazione a Le Topaie
UTOE 6 - Massiccio calcareo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Corridoio Tirrenico SS1-Aurelia</li> <li>- Ciclovia tirrenica</li> <li>- Valorizzazione del sistema di promontori e torri</li> <li>- Riqualificazione, bonifica ambientale e riuso siti industriali dismessi</li> <li>- Implementazione della rete di parchi urbani e aree naturalistiche</li> </ul>
UTOE 7 - Tagliata	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Corridoio Tirrenico SS1-Aurelia</li> <li>- Ciclovia tirrenica</li> <li>- Valorizzazione del sistema di promontori e torri</li> <li>- Implementazione della rete di parchi urbani e aree naturalistiche</li> <li>- Sviluppo sostenibile dell'acquacoltura</li> <li>- Riqualificazione dell'ambito della Tagliata e di Porto Cosanus</li> </ul>

### 3.3 DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI, NUOVE FUNZIONI E INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

Le rappresentazioni cartografiche e le analisi di dettaglio relative alle categorie funzionali definite dalla LR 65/2014 (residenziale, industriale e artigianale, turistico-ricettiva, direzionale e di servizio e commerciale all'ingrosso e depositi) e agli standard urbanistici, articolati per UTOE, sono contenute nell'elaborato del Piano "SSS.07 – Atlante delle UTOE", che tratta le singole UTOE con schede descrittive e tabelle, oltre che gli opportuni riferimenti cartografici.

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.

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, 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 standard di piano. La tabella indica le quote di dimensionamento dentro e fuori il territorio Urbanizzato).

In sintesi, le nuove funzioni e interventi di trasformazione, tenendo conto di quanto definito nello Statuto del territorio e nelle quattro strategie che compongono il piano, investono la *capacità* (intesa come *capienza* ma anche come *qualità* che le azioni a valenza strategica esprimono) e la *fattibilità* (intesa come *reale messa in opera del piano* ma anche come *strumentazione-volano* per contribuire al benessere in senso lato della comunità) delle scelte contenute nel nuovo Piano strutturale. Pertanto, le nuove funzioni e interventi di trasformazione diventano connotati arricchenti dello sviluppo sostenibile e della tutela paesaggistica:

- nel caso dell'ambito di Talamone e Fonteblanda, facendo leva intorno all'attuazione del Piano regolatore del Porto, con il miglioramento delle dotazioni territoriali pubbliche per la mobilità (parcheggi e infrastrutture viarie), il tempo libero, la fruizione di qualità del territorio e il consolidamento della vocazione produttivo-artigianale legata, appunto, allo sviluppo del porto;
- nel caso dell'ambito di Albinia, ridefinendo il ruolo e il rango dell'insediamento stesso, da centro di recente formazione nato e sviluppatosi come riferimento urbano della grande piana agricola, a nodo primario del policentrismo presente nel territorio del Comune di Orbetello. Nodo primario per Albinia significa conferimento delle nuove funzioni (residenziali, turistico-ricettive, direzionali e di servizio di dotazioni pubbliche di interesse

pubblico) previste nel piano, che ne possano accrescere “l’effetto-città” e, con l’occasione, qualificarne i margini fisici

- nel caso dell’ambito di Orbetello scalo, restituendo al corretto, ordinato e sostenibile funzionamento urbano le sacche di territorio dequalificate, da bonificare/recuperare e i grandi contenitori dismessi attualmente presenti. Le forme di riuso previste, quando non di demolizione (certamente non nuovo dimensionamento) di ciò che è allocato nella legatura nevralgica di Orbetello Scalo, insieme alla stazione ferroviaria e allo snodo dell’Aurelia da e verso l’Istmo di Orbetello, sono in questo senso occasione per assegnare funzioni anche di eccellenza, ad esempio, per le cosiddette “zone F” (quando si prefigura il Parco territoriale sul versante collinare retrostante la ex-Sipe Nobel e intorno alla realizzanda nuova piscina comunale), oppure per l’insediamento di forme di residenzialità innovative, come le *senior houses* nella ex-Sitoco).

In estrema sintesi, tenendo conto in riferimento a tutti gli approfondimenti di quadro conoscitivo, il Piano assume una scelta chiara in direzione di una modello di sviluppo sostenibile, sostanzialmente con un’unica previsione di nuovo dimensionamento (ex-Aeronautica in Albinia) e, per il resto, con la previsione del riuso (anche di grandi complessi dismessi) presenti sul territorio. A questa componente predittiva il Piano ne abbina una seconda, di ampio respiro, affinché il territorio possa adeguatamente sostenere il sistema economico-sociale equo e duraturo, con una valenza rurale e verde che possa propagarsi oltre i confini amministrativi.

### 3.4 GLI STANDARD URBANISTICI ARTICOLATI PER UTOE

Gli standard urbanistici risultanti dal nuovo piano, a livello di territorio comunale, sono pari a 39 mq ad abitante, pari a complessivi 943.210 mq (con una dotazione di nuovi standard pari a 106.150 mq, a fronte di una dotazione di standard urbanistici esistenti pari a 837.060 mq), articolati per UTOE come segue.

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).

Le rappresentazioni cartografiche e le analisi di dettaglio relative agli standard urbanistici articolati per UTOE sono contenute nell’elaborato del Piano “SSS.07 – Atlante delle UTOE”

#### UTOE 1 - TALAMONE E FONTEBLANDA

categorie standard urbanistici	esistenti (mq)	standard di piano (mq)	cat. standard (mq/ab)
istruzione (4,5 mq/ab)	7.668	0	4,40
verde pubblico (9,0 mq/ab)	37.089	1.000	22,00
parcheggi (2,5 mq/ab)	10.433	22.000	18,80
attr. Collettive (2,0 mq/ab)	16.757	800	10,10
	<b>71.947</b>	<b>23.800</b>	

#### UTOE 2 - COSTA CENTRALE

categorie standard urbanistici	esistenti (mq)	standard di piano (mq)	cat. standard (mq/ab)
istruzione (4,5 mq/ab)	0	0	0,00
verde pubblico (9,0 mq/ab)	0	200	11,70

parcheggi (2,5 mq/ab)	0	50	2,90
attr. Collettive (2,0 mq/ab)	0	0	0,00
	<b>0</b>	<b>250</b>	

### **UTOE 3 - PIANA CENTRALE**

<b>categorie standard urbanistici</b>	<b>esistenti (mq)</b>	<b>standard di piano (mq)</b>	<b>cat. standard (mq/ab)</b>
istruzione (4,5 mq/ab)	0	0	0,00
verde pubblico (9,0 mq/ab)	39.410	8.500	42,30
parcheggi (2,5 mq/ab)	0	1.500	1,30
attr. Collettive (2,0 mq/ab)	9.669	0	8,50
	<b>49.079</b>	<b>10.000</b>	

### **UTOE 4 - LAGUNA DI ORBETELLO**

<b>categorie standard urbanistici</b>	<b>esistenti (mq)</b>	<b>standard di piano (mq)</b>	<b>cat. standard (mq/ab)</b>
istruzione (4,5 mq/ab)	0	0	0,00
verde pubblico (9,0 mq/ab)	38.361	2.000	72,30
parcheggi (2,5 mq/ab)	0	500	0,80
attr. Collettive (2,0 mq/ab)	0	0	0,00
	<b>38.361</b>	<b>2.500</b>	

### **UTOE 5 – ORBETELLO, ALBINIA E FASCIA INFRASTRUTTURALE**

<b>categorie standard urbanistici</b>	<b>esistenti (mq)</b>	<b>standard di piano (mq)</b>	<b>cat. standard (mq/ab)</b>
istruzione (4,5 mq/ab)	54.996	2.000	5,20
verde pubblico (9,0 mq/ab)	472.675	50.000	47,80
parcheggi (2,5 mq/ab)	62.736	13.000	6,90
attr. Collettive (2,0 mq/ab)	84.864	3.700	8,00
	<b>675.271</b>	<b>68.700</b>	

### **UTOE 6 - MASSICCIO CALCAREO**

<b>categorie standard urbanistici</b>	<b>esistenti (mq)</b>	<b>standard di piano (mq)</b>	<b>cat. standard (mq/ab)</b>
istruzione (4,5 mq/ab)	0	0	0,00
verde pubblico (9,0 mq/ab)	2.402	0	6,70



parcheggi (2,5 mq/ab)	0	900	2,50
attr. Collettive (2,0 mq/ab)	0	0	0,00
	<b>2.402</b>	<b>900</b>	

**UTOE 7 – TAGLIATA**

<b>categorie standard urbanistici</b>	<b>esistenti (mq)</b>	<b>standard di piano (mq)</b>	<b>cat. standard (mq/ab)</b>
istruzione (4,5 mq/ab)	0	0	0,00
verde pubblico (9,0 mq/ab)	0	0	0,00
parcheggi (2,5 mq/ab)	0	0	0,00
attr. Collettive (2,0 mq/ab)	0	0	0,00
	<b>0</b>	<b>0</b>	

### **3.5 VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI A LIVELLO PAESAGGISTICO, TERRITORIALE, ECONOMICO E SOCIALE**

La valutazione degli effetti attesi è stata condotta nell'ambito delle attività di valutazione ed è illustrata e rappresentata in appositi elaborati:

- Elaborato VAS02 Sintesi non tecnica, capitolo dedicato all'analisi della coerenza interna del piano
- Allegati al Rapporto Ambientale:
  - 1a Quadro Logico dello Statuto del Piano Strutturale del Comune di Orbetello
  - 1b – Quadro Logico della Strategia del Piano Strutturale del Comune di Orbetello

L'Allegato n.1a2 al Rapporto Ambientale, contenente lo Schema Logico dello Statuto e l'Allegato 1b, contenente lo Schema Logico della Strategia del Piano Strutturale, costituiscono l'analisi di coerenza interna orizzontale del Piano.

Nello schema dello statuto sono indicati:

- gli obiettivi del Piano Strutturale
- le azioni ossia gli “strumenti” concreti mediante i quali si perseguono e concretizzano gli obiettivi;
- i risultati attesi dal compimento delle azioni, ovvero gli effetti delle azioni e loro diretta e attesa conseguenza, sia in termini di futuri beni e servizi che come atti migliorativi che dovranno essere compiuti nel proseguimento del processo di pianificazione comunale.

Nello schema strategia sono indicati:

- le macro strategie del Piano Strutturale
- gli obiettivi strategici se delineati dal Piano
- le azioni con valenza strategica ossia gli “strumenti” mediante i quali si perseguono e concretizzano gli obiettivi
- i risultati attesi dal compimento delle azioni, ovvero gli effetti delle azioni e loro diretta e attesa conseguenza, sia in termini di futuri beni e servizi che come atti migliorativi che dovranno essere compiuti nel proseguimento del processo di pianificazione comunale.

La catena Obiettivi - Azioni - Effetti dello statuto e della strategia sono state strutturate applicando la metodologia illustrata al paragrafo 3.1 del Rapporto Ambientale.

Analizzando i contenuti del Piano Strutturale sono stati individuati gli effetti che il PS potrà produrre sul territorio.

Gli ambiti di effetti sono quelli a cui fanno riferimento la L.R. 65/2014 e la L.R. 10/2010, ossia

- Ambientale
- Economico
- Paesaggistico;
- sul Patrimonio Culturale e Paesaggistico
- sulla Salute umana
- Sociale
- Territoriale

I possibili effetti del Piano sono i seguenti:

- E.1- incremento della quantità di patrimonio edilizio (recuperato e di nuova edificazione) realizzato secondo criteri di sostenibilità ambientale (A, S, Su, P)
- E.2- riqualificazione e valorizzazione dei centri abitati (T, P, Pcp)
- E.3- ricucitura, ridefinizione e completamento dei tessuti e dei margini urbani (T, P, Pcp)
- E.4- recupero e riutilizzo di siti e di edifici dismessi e degradati e riconversione in funzioni attive; (A, T, P, Pcp)
- E.5- rafforzamento delle centralità urbane (T, P, S)
- E.6- incremento della quantità e della qualità delle funzioni urbane (spazi verdi, spazi pubblici, viabilità, ecc.); (T, Su, S)

- E.7- incremento degli spazi e della funzionalità del sistema della mobilità, dell'accessibilità e della sosta; (A, E, P, S, T)
- E.8- incremento delle attività multifunzionali (agricoltura - turismo) (E) E.9- recupero, tutela e valorizzazione dei paesaggi rurali (A, P, Pcp, T)
- E.10- maggior tutela, conservazione e manutenzione delle risorse ambientali e degli elementi di naturalità; (A, Su)
- E.11- incremento qualitativo e quantitativo delle attività economiche di tipo sostenibile e compatibile con il territorio; (T, P, E, Pcp)
- E.12- maggior tutela, valorizzazione e manutenzione degli elementi di valore paesaggistico e storico architettonico; (P, Pcp)
- E.13- incremento della sostenibilità ambientale delle trasformazioni del territorio comunale; (A) E.14- incremento dello sviluppo del tessuto urbano e socio-economico del territorio (E, S, T) E.15- aumento dell'attrattiva economica del territorio; (E)
- E.16- miglioramento dell'accessibilità e della mobilità anche di tipo ciclo- pedonale del territorio comunale; (T)
- E.17- aumento delle eccellenze di valenza turistica presenti sul territorio; (E)
- E.18- maggiore sicurezza delle persone e dei beni rispetto a fattori di rischio ambientali; (A, P, E, S, Su) E.19- maggior tutela e qualità degli ecosistemi e delle aree protette (A, P)
- E.20- incremento delle politiche e delle azioni per uno sviluppo rurale integrato e sostenibile; (E, P, T).

Tra parentesi è riportato il riferimento all'ambito in cui si ritiene possa ricadere l'effetto secondo la seguente legenda:

- A- Ambientale
- P- Paesaggistico; T- Territoriale
- E- Economico
- S- Sociale
- PCP- Patrimonio Culturale e Paesaggistico; Su- Salute umana

L'analisi valutativa del sistema logico del Piano Strutturale evidenzia coerenza, intesa come rispetto della linearità della catena Obiettivi - Azioni - Effetti dal momento che non si riscontrano interruzioni o anelli mancanti nella filiera pianificatoria proposta.

Tutti gli Obiettivi sia dello Statuto che della Strategia trovano concretizzazione in una o più azioni ed ogni azione contribuisce ad una o più finalità che l'Amministrazione si è posta.

Dal quadro logico dello statuto emerge che gli effetti prodotti dalle azioni dello statuto ricadono per circa il 27% nell'ambito Ambientale, per circa il 23% nell'ambito Paesaggistico, per circa il 14% nell'ambito relativo al Patrimonio Culturale e Paesaggistico, per circa l'11% nell'ambito Territoriale e nell'ambito relativo alla salute umana, per circa l'8% nell'ambito Economico ed in fine per circa il 6% nell'ambito Sociale.

Dal quadro logico della strategia emerge che gli effetti prodotti dalle azioni della strategia ricadono per circa il 23% nell'ambito Territoriale, per circa il 19% nell'ambito Paesaggistico, per circa il 17% nell'ambito Economico, per circa l'12% nell'ambito Ambientale, per circa 11% nell'ambito relativo al Patrimonio Culturale e Paesaggistico, per circa il 10% nell'ambito Sociale e per circa l'8% nell'ambito relativo alla salute umana.

### **3.6. LE MISURE DI SALVAGUARDIA**

Il Piano Strutturale non è cogente.

La sua messa in opera, conformativa dell'uso dei suoli e degli edifici, spetta al Piano Operativo.

E' importante che, in attesa dell'approvazione del Piano Operativo, o almeno della sua adozione con l'efficacia delle relative sue norme di salvaguardia, l'attuazione del vigente Regolamento Urbanistico non infici il perseguimento delle strategie dello sviluppo sostenibile definite dal Piano Strutturale non comprometta il patrimonio territoriale protetto dallo statuto del Piano Strutturale in applicazione del PIT/PPR.

A tal fine, il Piano Strutturale contiene due tipi di salvaguardie, che la Disciplina riassume negli articoli 108 e 109 (trascritti in calce).

Si deve anche sottolineare che il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico comunali vigenti, approvati in vigore della precedente Legge regnante in materia di governo del territorio (n. 1/2005) contengono un vasto patrimonio di analisi e conoscenze delle risorse territoriali e sono stati approvati tramite procedure che hanno visto anche la verifica di conformità e coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto allora vigenti.

Nel Piano Strutturale vigente sono individuate e disciplinate le invarianti strutturali per la risorsa acqua, per la risorsa suolo, per la risorsa ecosistemi naturali, per la risorsa Città e sistemi degli insediamenti, per la risorsa Paesaggio, per la risorsa Sistemi infrastrutturali e tecnologici.

Sono considerati aree e beni di rilevante valore architettonico, documentale, culturale e paesaggistico: le aree e i beni assoggettati ai vincoli di cui al D. Lgs. 42/2004; le aree individuate come aree naturali protette di interesse locale (ANPIL) e ambiti di reperimento per le medesime ai sensi della LR 49/1995; le aree e i beni individuati come emergenze dal Ptc e dal Piano Strutturale, che sono: A.R.P.A., Aree di Reperimento, ecosistemi naturali, emergenze vegetazionali, il patrimonio storico culturale della civiltà rurale, i siti di interesse naturalistico.

Il Piano Strutturale tutela le Aree a pericolosità geologica, idraulica e vulnerabilità idrogeologica; gli Ecosistemi naturali: Ecosistema lagunare, Ecosistema delle zone umide 'minori', Zone umide minori di particolare pregio, Ecosistema agricolo pianiziale (con particolare riferimento alla rete delle zone umide minori interconnesse dal sistema idrico di drenaggio, Ecosistema fluviale, Ecosistema dunale, Aree di particolare pregio e aree critiche, 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).

Nel Piano Strutturale vigente le politiche di tutela per i sistemi territoriali si associano a strategie di promozione ambientale, paesaggistica, turistica, agricola, culturale e sono articolate per sistemi e sottosistemi territoriali e funzionali.

I Sistemi territoriali sono tre (della collina, della pianura e della costa) e sono stati individuati e disciplinati facendoli coincidere con i sistemi e le unità di paesaggio del PTCP. I Sottosistemi territoriali sono individuati unendo ai caratteri fisici le componenti identitarie della percezione e della funzionalità.

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

Il PS riconosce tre sottosistemi caratterizzati dalla prevalenza di tre diverse risorse: quella della città e degli insediamenti produttivi, quella del territorio rurale a forte valenza agricola, quella del territorio rurale a specifico valore ambientale. I Sottosistemi sono infatti tre: prevalentemente non urbanizzato con connotazioni ambientali e paesaggistiche, territorio prevalentemente non urbanizzato con connotazioni rurali consolidate dall'utilizzo agricolo, territorio prevalentemente urbanizzato, connotato dall'identità urbana o dalla infrastrutturazione del territorio.

Il Piano Strutturale vigente riconosce i valori del territorio non urbanizzato e non ammette l'espansione urbanistico-edilizia secondo forme di lottizzazione urbana diverse dalla crescita dei centri urbani consolidati, anche minori, che possano configurare isolati episodi di antropizzazione nel territorio non urbanizzato.

Il Regolamento Urbanistico è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 7 marzo 2011, pubblicato sul BURT n. 14 del 6 aprile 2011.

Il RU è stato modificato dalla Variante approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 22.06.2012 in Adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in seguito al pronunciamento della conferenza paritetica interistituzionale ai sensi artt. 24,25,26 della LR 1/2005.

Essendo trascorso un quinquennio dall'approvazione, le azioni del RU soggette a piano attuativo che non sono state approvate e convenzionate sono decadute. Pertanto dall'attuazione del RU non derivano interventi che possono arrecare danno agli obiettivi e alle azioni statutarie e strategiche del nuovo Piano Strutturale.

#### *Disciplina del nuovo Piano Strutturale*

##### *art. 108*

*Ai sensi dall'art. 12 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 103 della L.R. 65/2014, a far data dalla deliberazione consiliare di adozione delle disposizioni del presente Piano Strutturale, fino all'approvazione dello stesso Piano e comunque nel rispetto del termine massimo di cui all'art. 92, comma 6, della L.R. n. 65/2014 e s.m.i. è sospesa l'attuazione delle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico che risultino in contrasto con il Piano Strutturale stesso o con le misure cautelari di cui all'art.13 della L.R. 65/2014. La verifica è effettuata dai competenti uffici comunali in sede di istruttoria dei relativi Piani Attuativi, Progetti Unitari e/o istanze di permesso di costruire.*

##### *art. 109*

*A far data dalla pubblicazione dell'avviso di adozione del presente Piano Strutturale e fino all'approvazione del Piano Operativo, e comunque per un periodo non superiore a tre anni, le disposizioni di cui alle presenti norme, unitamente alle prescrizioni dettate dal P.I.T./P.P.R. prevalgono sulle eventuali disposizioni difformi contenute nei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica (generale e attuativa) e/o in altri atti di governo del territorio adottati o approvati dall'Amministrazione comunale e costituiscono disciplina di riferimento per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e per gli atti abilitativi di natura edilizia.*

## **CAPITOLO 4. SPERIMENTAZIONI DI PIANO**

### **4.1 IL PROTOCOLLO D'INTESA TRA REGIONE TOSCANA, PROVINCIA DI GROSSETO E COMUNE DI ORBETELLO**

Il “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” è stato approvato dalla stessa Regione con D.G.R. n. 1144 del 15/10/2018 (Allegato 1 della presente relazione).

Il protocollo è costituito dal documento principale e un allegato tecnico e ha la finalità, in sintesi, di disporre di una base politico-programmatica condivisa tra gli enti interessati (Regione, Provincia e Comune) per quelle progettualità, che recepiti nei nuovi strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica di Orbetello, hanno ricadute oltre la sfera locale (per dimensione e/o per funzione).

Tali progettualità accolgono le quattro strategie e le conseguenti azioni di valenza strategica del nuovo Piano strutturale, secondo una visione unitaria, concordando lo sviluppo di azioni congiunte tra gli enti sottoscrittori.

### **4.2 L'ECOSISTEMA INFORMATIVO REGIONALE**

L'Ecosistema informativo regionale è uno strumento informatico integrato, progettato e sviluppato dalla Regione Toscana, a disposizione delle amministrazioni pubbliche (ma non solo). Si presenta come un Portale Internet di servizi alla pianificazione, per il quale le Amministrazioni coinvolte nel governo del territorio, con funzioni progettuali e istruttorie, hanno un accesso riservato a software di ausilio alla VAS, alla conformazione al Piano Paesaggistico e al monitoraggio urbanistico.

Con nota prot. n. 45361/2019 del 08.11.2019 l'Amministrazione Comunale di Orbetello ha chiesto formalmente all'Amministrazione regionale di poter sperimentare, in occasione del rinnovo degli atti di governo del territorio locale, l'ecosistema informativo suddetto nel corso del suo collaudo annuale (previsto prima dell'obbligo esteso a tutti i comuni Toscani); richiesta a cui la Regione ha risposto positivamente consentendo al Comune di Orbetello di testarne le proprietà entrando, così, a far parte del panel ristretto dei comuni compresi nel periodo di sperimentazione.

### **4.3 IL PROGETTO DI TERRITORIO “RETI VERDI”**

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 assunto anche dal Piano Strutturale di Orbetello.

Ne derivano azioni coordinate per le politiche e le azioni di rango regionale e locale, con cui si soddisfano obiettivi di protezione dell'ambiente e di promozione turistica, di tutela dei patrimoni culturali e naturalistici e di sviluppo economico, che permettono la convergenza di risorse e di attori.

La filiera pubblica che promuove e supporta tale rete comprende la Regione Toscana, il Parco della Maremma, la Provincia di Grosseto, i Comuni di Grosseto e di Orbetello.

La rete territoriale che si delinea promuove un modello turistico diffuso, applicato alle potenzialità nel territorio rurale per la produzione agricola di qualità, alla riqualificazione delle attività legate al mare, alla conservazione attiva dei beni consolidati di valore storico, culturale, archeologico e alla costruzione di assi urbani che erogano servizi di mobilità da un lato e di benessere psicofisico dall'altro, aumentando la dotazione degli standard del verde pubblico e diminuendo gli stati di pressione e di inquinamento sulle risorse principali come l'aria.

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.

Ciò comporta l'innovazione anche nel campo specifico dello strumento urbanistico quale il Piano Strutturale, non più confinato dalle previsioni di assetto o nella regolazione rinviata al piano operativo con una serie di vincoli o direttive di tipo generale.

Il progetto del territorio in rete comprende la 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 come la rete ciclabile (all'interno della rete della ciclovia regionale), i 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 e la riqualificazione degli snodi ferroviari delle stazioni di Grosseto, Alberese, Fonteblanda-Talamone, Albinia, Orbetello.

Quanto suddetto è sintetizzato nella denominazione "Progetto di territorio Reti verdi", che corrisponde alla strategia IV STRATEGIA PER L'IMPLEMENTAZIONE DELLE RETI TERRITORIALI VERDI E RURALI e che aspira a definire un'unica rappresentazione, unitaria e condivisa, da parte Parco della Maremma, la Provincia di Grosseto, i Comuni di Grosseto e di Orbetello, tramite una carta che gli enti anzidetti comprendono nei loro atti di governo del territorio. Questa strategia si sostiene mediante un progressiva definizione man mano che avanza la formazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni limitrofi e del Parco della Maremma.

#### **4.4 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.

La 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.

L'Italia ha recepito la Direttiva Europea con il decreto legislativo 17 ottobre 2016, n. 201.

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 e le sperimentazioni sostenute dalla DG Mare Commissione Europea e sviluppate in questi ultimi anni (Adriplan – Corila; Supreme – Corila) sono assunte, laddove opportuno, come base per la definizione delle azioni compatibili con le competenze dello strumento urbanistico comunale.

Per la prima volta in uno atto di governo del territorio locale viene introdotto un focus che riguarda la Pianificazione dello Spazio Marittimo, la cui utilità è oggettiva, soprattutto in considerazione della programmazione della risorsa mare per le attività economiche del settore ittico.

L'Allegato 2 della relazione riporta gli approfondimenti sul tema.

## **INDICE DEGLI ALLEGATI**

**ALL. 1 - IL PROTOCOLLO D'INTESA TRA REGIONE TOSCANA, PROVINCIA DI GROSSETO E COMUNE DI ORBETELLO**

**ALL. 2 - STUDIO DELLO SPAZIO MARITTIMO E AREE COSTIERE**

**ALL. 3 - STUDIO CLIMATICO, ENERGETICO E AMBIENTALE**

**ALL. 4 - ANALISI E SCENARI SOCIO-DEMOGRAFICI PREVISIONALI E DINAMICHE ECONOMICHE**

**ALL. 5 - ANALISI E SCENARI SOCIO-DEMOGRAFICI A LIVELLO DI UTOE**

**ALL. 6 - CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE - VERBALE DELLA REGIONE TOSCANA**