



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

ALLEGATO 6

Conferenza di copianificazione

Verbale e dossier

2020

Luca Teglia

CN = Teglia Luca
O = Comune di
Orbetello / 00105110530
C = IT



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE
URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE

Conferenza di copianificazione

Oggetto: Comune di Orbetello (GR) – Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 409797 del 05/11/2019 – Piano Strutturale.

Verbale della riunione

Il giorno 10/01/2020, nei locali della Direzione Urbanistica e politiche Abitative della Regione Toscana, Via di Novoli n. 26, sono convenuti e presenti le Amministrazioni del Comune di Orbetello e della Regione Toscana tutte chiamate a partecipare alla Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

Per la Regione Toscana è presente **Vincenzo Ceccarelli**, Assessore Regionale Urbanistica e pianificazione del territorio, Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 149 del 03/08/2015 dal Presidente della Regione;

Per il Comune di Orbetello è presente l'Assessore Luca Teglia, delegato dal Sindaco

La Provincia di Grosseto, benché convocata, non potendo partecipare ha trasmesso il contributo tecnico, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale, che si allega al presente verbale.

Premessa

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 15/02/2019 il Comune di Orbetello, ha avviato il procedimento del nuovo Piano Strutturale, ai sensi dell'articolo 17 della L.R. 65/2014, con contestuale avvio del procedimento di VAS e avvio del procedimento di cui all'art. 21 della disciplina del PIT/PPR. Con nota del 04/11/2019 (n. prot. Reg. 409797 del 05/11/2019) ha richiesto la convocazione della Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, allegando la documentazione relativa ad alcune strategie esterne al perimetro del territorio urbanizzato.

Con nota del 12/11/2019 (n. prot. Reg. 419698 del 12/11/2019) ha trasmesso ad integrazione della documentazione suddetta l'elaborato "*Relazione di fattibilità – Nota tecnica*".

Alcune delle suddette 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.*".

La Conferenza ricorda che il Piano Strutturale non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo. Sarà poi il Piano Operativo a localizzare e disciplinare, in sede di copianificazione, gli interventi specifici.

Pertanto gli areali di cui alla documentazione presentata, hanno valore puramente indicativo, aspetto che dovrà emergere nelle successive fasi di formazione del PS.

Anche il nuovo impegno di suolo esterno ai perimetri urbanizzati del PS va inteso quale misura indicativa e di massima, rimandando ai successivi passaggi di scala ed alle localizzazioni del PO le puntuali verifiche di sostenibilità e compatibilità paesaggistica.

Si premette inoltre che sono esclusi dalle valutazioni di cui alla presente conferenza di copianificazione i perimetri del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 che verranno invece verificati nella successiva fase di adozione.

Il Presidente, Assessore Vincenzo Ceccarelli, apre i lavori invitando l'Amministrazione comunale ad illustrare i contenuti delle previsioni di seguito descritte.

Contenuti delle previsioni oggetto della Conferenza

Ambito strategico prioritario di Talamone e Fonteblanda

L'ambito ricomprende il litorale sabbioso del Golfo di Talamone, alterato dall'erosione, è delimitato da una parte dall'omonimo borgo costiero e dall'altra dal piccolo promontorio di Talamonaccio, che chiude il golfo a est e si collega con il piccolo rilievo adiacente della Montagnola.

Su questo ambito territoriale insistono i seguenti progetti di interesse sovracomunale:

- completamento della rete ciclabile per la fruibilità del tratto litoraneo da Talamone al Lago di Burano;
- dragaggio del Porto di Talamone;
- lotta all'erosione costiera (progetti della Regione Toscana e progetto europeo Interreg Maregot).

Gli interventi oggetto della presente Conferenza, che sono in parte o in toto esterne al TU, si riferiscono a strategie generali riconducibili a contenuti progettuali di area vasta in particolare:

- la rigenerazione del sistema insediativo;
- lo sviluppo della mobilità sia carrabile che ciclabile;
- l'implementazione delle reti territoriali verdi e rurali;
- la formazione di un «*waterfront green*», tramite dotazioni «*smart*» per la gestione della mobilità, dell'illuminazione, dei rifiuti e dell'approvvigionamento idrico (sviluppo sostenibile del porto).

Talamone (Aree di trasformazione: AT 1.1 - AT 1.2 - AT 1.3 - AT 1.4 - AT 1.5) - UTOE 1

AT 1.1: Porto turistico di Talamone e ormeggio della Puntata

L'attuale ambito portuale è articolato in due zone:

- la zona nord, che comprende le aree situate lungo le rive destra e sinistra della foce del Collettore Occidentale e la costa sul mare detta Riva nord;
- la zona sud che comprende la banchina, il molo, il retrostante piazzale e la diga di sopraflutto.

L'ormeggio esistente della Puntata funziona già oggi in sinergia con il porto di Talamone ed è utilizzato anche per carico e scarico materiali e merci, si prevede nell'area individuata la realizzazione di una piccola struttura di servizio funzionale anche alle attività del porto (magazzini, bagni e uffici).

L'obiettivo generale della trasformazione, oggetto anche del protocollo d'intesa suddetto, è la riqualificazione dell'approdo di Talamone nell'ottica della trasformazione in porto turistico secondo i disposti del Masterplan "*la rete dei porti toscani*".

A tale scopo è attualmente in corso il procedimento in accordo di pianificazione relativo al "Piano regolatore portuale e contestuali variante al PS e al RU".

Per la trasformazione relativa al porto il PS intende recepire i contenuti del Piano regolatore portuale e delle contestuali Varianti al PS e al RU attualmente in corso, mentre **per l'intervento sulla Puntata si propone la realizzazione di Servizi con una SE di previsione pari a 150 mq.**

Oggetto quindi della presente conferenza è l'intervento in loc. Puntata.

AT 1.2: Ambito della Foce del Collettore

La riqualificazione del vicino approdo di Talamone è strettamente connessa alla modifica del tratto terminale del canale detto collettore occidentale. Ad oggi, infatti, il canale arriva in mare proprio in corrispondenza di un'area di ormeggio delle barche.

L'intervento necessario è di tipo idraulico e comprende il ridisegno dell'ambito con la modifica dello sbocco del collettore. Non è previsto alcun tipo di edificazione.

Tale intervento è oggetto del procedimento in accordo di pianificazione relativo al "*Piano regolatore portuale e contestuali variante al PS e al RU*", pertanto si prevede di recepire per tale intervento le conclusioni del procedimento suddetto.

L'area ricade all'interno dei "*Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare.*" di cui all'art.142. c.1, lett. a, Codice.

L'ambito è inoltre riconosciuto come area dichiarata di notevole interesse pubblico in parte dal 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*" e in piccola parte dal 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, ad esclusione della parte di Demanio marittimo*".

Si evidenzia che la deviazione del canale (collettore Porto di Talamone) modifica la descrizione inerente i limiti degli ambiti individuati dai due Decreti Ministeriali, il collettore infatti fa da delimitazione tra il D.M. 25/09/1962 ed il D.M. 10/12/1962.

AT 1.3: Sosta attrezzata Golfo di Talamone

L'intervento di interesse pubblico prevede la realizzazione di un'area attrezzata in cui progettare una sorta di parcheggio scambiatore a servizio dell'intero Golfo ed uno spazio di infopoint a servizio del Parco della Maremma con fabbricati per una SE di previsione pari a 200 mq.

L'ambito di intervento corrisponde ad una porzione di area agricola retrodunale, adiacente alla Strada Provinciale n.1 di Talamone, interamente di proprietà comunale, in parte ricadente all'interno dei "*Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare.*" di cui all'art.142. c.1, lett. a, Codice.

L'ambito è inoltre interamente riconosciuto come area dichiarata di notevole interesse pubblico dal 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*".

L'Amministrazione evidenzia che "*l'area risulta, secondo le indagini contenute negli strumenti vigenti in materia di rischio idraulico e geologico, in classi di pericolosità elevate pertanto è al momento oggetto di ulteriori studi conoscitivi da terminare per l'adozione dello strumento urbanistico in base ai quali il PS conterrà o meno la previsione con eventuali indicazioni specifiche*".

AT 1.4: Area attrezzata kitesurf

La baia di Talamone, interessata tutto l'anno da venti, è nota nel centro Italia per essere uno dei più famosi luoghi dedicati alla pratica di sport acquatici quali il windsurf e il kitesurf.

L'area risulta già artificializzata e sottoposta a una significativa pressione antropica.

Lo stato di degrado è dovuto alla presenza di attività spontanee quali transito e parcheggio di auto, furgoni, camper, deposito attrezzature da surf che, insieme alla disposizione di chioschi, recinzioni e segnaletica di vario tipo, generano un disordine diffuso.

L'obiettivo dell'intervento è la riduzione del disordine ambientale, il riconoscimento della vocazione d'uso per gli sport acquatici con tavola e la valorizzazione di tale vocazione, anche attraverso la riorganizzazione e l'incremento delle attività presenti, purché si inserisca in un sistema coordinato e integrato di offerta per il tempo libero, lo sport e il benessere delle persone.

Si prevede una specifica scheda di approfondimento allegata alle NTA del PO contenente le indicazioni per il ripristino di aree compromesse o alterate, l'indicazione di materiali e tecniche da utilizzare per il progetto di paesaggio, le fattibilità idrogeologiche e ambientali, le misure di mitigazione e i criteri di monitoraggio dell'intervento.

L'area ricade in parte all'interno dei "*Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare.*" di cui all'art.142. c.1, lett. a, Codice ed è inoltre interamente riconosciuta come area dichiarata di notevole interesse pubblico dal 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*".

Non è prevista alcuna edificazione SE.

AT 1.5: Riqualificazione struttura turistica Il Poderino

Il complesso turistico ricettivo esistente “*Residenza Turistica Alberghiera Il Poderino*” si trova a sud della viabilità pubblica provinciale si affaccia sul litorale costituito da una striscia di costa sabbiosa che si estende tra i due promontori rocciosi di Talamone e Talamonaccio.

La struttura è particolarmente visibile e in posizione privilegiata essendo situata a margine dell'unica viabilità pubblica che collega Talamone a Fonteblanda e alla S.S. n. 1 Aurelia e nelle immediate vicinanze del centro storico e dell'area portuale di Talamone.

Si propone l'ampliamento della struttura fino ad un massimo del 10% della superficie coperta relativa agli edifici esistenti.

L'area ricade all'interno dei “*Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare.*” di cui all'art.142. c.1, lett. a, Codice ed è inoltre interamente riconosciuta come area dichiarata di notevole interesse pubblico dal 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*”.

Fonteblanda (Aree di trasformazione: AT 1.6 - AT 1.7 - AT 2) UTOE 1

AT 1.6: Tratto di nuova viabilità di collegamento tra sistema portuale e area artigianale di Fonteblanda

Al fine di realizzare un collegamento diretto tra l'area produttiva di Fonteblanda e la strada provinciale di Talamone, si prevede l'adeguamento della viabilità esistente e la realizzazione di un breve tratto di nuova viabilità limitrofa all'area urbana di Fonteblanda, attraverso il superamento della S.S. Aurelia.

Tale progetto è strettamente legato all'intera riqualificazione del Golfo e alla volontà di implementare i servizi a favore del Porto di Talamone (di cui alla scheda 1.1) e la realizzazione di uno sviluppo dell'area produttiva di cui alla scheda 1.7.

L'area è individuata quale area contigua al Parco Regionale della Maremma ai sensi dell'art. 142 c.1, lett. f del Codice “*I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterne ai parchi*”.

AT 1.7: Ampliamento dell'area artigianale di Fonteblanda a servizio della diportistica

L'intervento prevede il potenziamento dell'insediamento artigianale esistente anche in relazione allo sviluppo dell'impresa nautica, nell'ottica di uno sviluppo del Porto di Talamone e di una riqualificazione e valorizzazione generale dell'intero ambito, per una SE di previsione pari a 6.000 mq.

L'ambito di intervento, corrispondente ad una porzione di area agricola di fondovalle a nord dell'area produttiva esistente di Fonteblanda lungo la Strada Provinciale Talamone-Magliano, è individuata quale area contigua al Parco Regionale della Maremma ai sensi dell'art. 142 c.1, lett. f del Codice “*I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterne ai parchi*”.

AT 2: Ampliamento della struttura turistico-ricettiva Venecca

La trasformazione prevede la riqualificazione e il potenziamento dell'insediamento turistico esistente “*Borgo Venecca - Residence Talamone - Hotel Toscana Mare*” anche attraverso un ampliamento a nord-est (SE di previsione pari a 2.000 mq).

Il complesso turistico ricettivo si trova in area agricola di fondovalle, in prossimità dell'intersezione viaria tra la strada provinciale Talamone - Magliano e la strada vicinale del Bagnacci a nord dell'abitato di Fonteblanda.

Non sono presenti vincoli di tipo paesaggistico.

Terme dell'Osa UTOE 1

AT 3: Terme dell'Osa UTOE 1

Nel 2017 il Comune di Orbetello è rientrato nella disponibilità delle terme dell'Osa situate vicino all'omonimo torrente, nei pressi della frazione di Fonteblanda, Utoe 1, a poca distanza dal mare.

L'obiettivo della trasformazione è 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.

All'interno dell'area di trasformazione non è prevista la funzione ricettiva, dovranno invece essere previsti i locali per la guardiania (SE di previsione pari a 800 mq per attrezzature di interesse comune).

La questione delle terme è anche considerata all'interno del piano di completamento dell'autostrada tirrenica il quale prevede, qualora venisse attuato, la realizzazione di una galleria di 100 metri in località Fonteblanda proprio a protezione dell'area termale [Agostini, 2016].

Inoltre dovrà essere completata la rete ciclopedonale attraverso la realizzazione della pista ciclabile lungo la SS Aurelia nel tratto nord, incluso un ponte sull'Osa e un sottopasso proprio per consentire il raggiungimento delle terme.

L'area ricade nel vincolo *“I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi”* di cui all'art.142 lett. f), del Codice dei Beni Culturali, più precisamente l'area di protezione esterna del Parco della Maremma. Una porzione di tale area è inoltre interessata dalla presenza di un'area riconosciuta quale *“territori coperti da foreste e da boschi, ancorché 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, del Codice).

San Donato vecchio UTOE 3

AT 4: San Donato Vecchio

Nucleo rurale localizzato nell'ampia pianura compresa tra i fiumi Osa ed Albegna, in prossimità dell'intersezione viaria tra la strada provinciale San Donato e la vicinale San Donato, San Donato Vecchio ha le caratteristiche di centro rurale produttivo, dove sono anche presenti attività ricettive, seconde case e attrezzature come l'area di verde attrezzato per lo sport e per sagre locali.

La trasformazione prevede il recupero e la riqualificazione del nucleo rurale verso funzioni miste, nell'ottica di una riorganizzazione e valorizzazione degli edifici, degli spazi e dell'intero ambito agricolo della piana centrale. Non si prevede nuovo consumo di suolo ma solo il recupero dell'esistente.

Non sono presenti vincoli di tipo paesaggistico.

L'amministrazione evidenzia che *“Secondo le indagini contenute negli strumenti vigenti, l'area risulta parzialmente in classi di pericolosità elevate. In particolare si tratta di aree prive di edificazione da utilizzare eventualmente come aree a verde o parcheggio, al momento tali aree sono oggetto di ulteriori studi conoscitivi da terminare per l'adozione dello strumento urbanistico, in base agli esiti degli approfondimenti il PS conterrà indicazioni specifiche”*.

Ambito strategico prioritario di Albinia

Albinia (Aree di trasformazione: AT 5.1 - AT 5.2) UTOE 3

Gli interventi relativi alle aree individuate sono in parte o in toto esterni al TU e si riferiscono a strategie generali riconducibili a contenuti progettuali di area vasta in particolare: la rigenerazione del sistema insediativo, lo sviluppo della mobilità, l'implementazione delle reti territoriali verdi e rurali.

L'ambito territoriale di Albinia è interessato dalle ricadute del progetto sovracomunale del completamento del Corridoio Tirrenico nella tratta centrale Grosseto-Ansedonia e dalla presenza dell'area dell'ex-Aeronautica militare posseduta dal Ministero della Difesa la cui trasformazione, per dimensione, collocazione e titolarità, ha una valenza strategica.

Entrambi i temi sono oggetto del Protocollo d'intesa tra Regione Toscana, Provincia di Grosseto e Comune di Orbetello, approvato con Delibera n. 1144 del 15/10/2018.

AT 5.1: ex Aeronautica militare

Per l'area, di proprietà del Ministero della Difesa, sono previsti:

1. interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia **all'interno del territorio urbanizzato individuato dal PS**, 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;
2. il ridisegno del margine urbano e il progetto di un parco e del verde, anche **fuori dal margine**, a garanzia del mantenimento della discontinuità tra le due aree urbanizzate di Albinia e Case Brancazzi e a tutela della continuità visuale e naturalistica tra territorio rurale, Laguna di Orbetello e mare.

L'amministrazione evidenzia che l'area del Deposito Territoriale Aeronautica Militare, sottoposta ad indagini ambientali ed elaborazione dell'analisi di rischio ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 Titolo V - Parte IV, è in corso la procedura prevista per le aree da bonificare del cui esito si dovrà tenere conto.

L'ambito è riconosciuto in parte come area dichiarata di notevole interesse pubblico dal D.M. 14/04/1989 - G.U. n. 111 del 1989 - Sistema montuoso al limite est della laguna di Orbetello tra le località Sette Finestre e la località Parrina.

Una piccola porzione dell'area di trasformazione è interessata inoltre dal vincolo generato dalla presenza della Laguna di Orbetello, *“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)”*.

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

La trasformazione riguarda il collegamento al futuro bypass del corridoio della autostrada tirrenica (tracciato del progetto definitivo lotto 5b del 2017), finalizzato a valorizzare il centro abitato di Albinia.

Il completamento dell'autostrada Tirrenica, nella tratta centrale Grosseto-Ansedonia prevede che ANAS realizzi il progetto di adeguamento della statale Aurelia, senza pedaggio, con complanari e con eliminazione degli incroci a raso. Al momento Albinia è attraversata da flussi di traffico non compatibili con le sezioni stradali e le funzioni urbane.

Alcuni tratti della viabilità in oggetto sono interessati dalla presenza del vincolo di cui al D.M. 14/04/1989 - G.U. n. 111 del 1989 - Sistema montuoso al limite est della laguna di Orbetello tra le località Sette Finestre e la località Parrina.

L'Amministrazione evidenzia che l'area interessata dagli interventi risulta, secondo le indagini contenute negli strumenti vigenti, ricadente parzialmente in classi di pericolosità elevate in materia di rischio idraulico ed è al momento oggetto di ulteriori studi conoscitivi da terminare per l'adozione dello strumento urbanistico in base ai quali il PS conterrà o meno eventuali indicazioni specifiche.

AT 6: Nuovo cimitero di Albinia

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

L'area di trasformazione è interessata dal vincolo generato dal fiume Albegna di cui all'art. 142. c.1, lett.c,del Codice.

L'Amministrazione evidenzia che l'area risulta, secondo le indagini contenute negli strumenti vigenti, ricadente parzialmente in classi di pericolosità elevate in materia di rischio idraulico pertanto è al momento oggetto di ulteriori studi conoscitivi da terminare per l'adozione dello strumento urbanistico in base ai quali il PS conterrà o meno la previsione con eventuali indicazioni specifiche.

AT 7 - Avio parco Costa d'argento

L'attività esistente consiste in una scuola di paracadutismo-tandem. L'area oggetto della trasformazione si inserisce nel sistema insediativo tipico dell'area di bonifica tra Osa e Albegna caratterizzata da una maglia agricola abbastanza regolare basata sul reticolo viario e idraulico orientato secondo l'asse fondativo originario Strada provinciale Parrina - San Donato.

Attualmente è presente una struttura costituita da un capannone hangar con permesso stagionale (per il quale sono già avviate le procedure per renderlo permanente e per renderlo in parte utilizzabile per scopi di protezione civile), un locale di servizio tecnico, spazi esterni di corredo, parcheggi e strada podereale di servizio.

Si prevede l'ampliamento di tale struttura, attraverso la realizzazione di un parco tematizzato che comprenda strutture tecniche di supporto alla scuola di paracadutismo e nuove attrezzature per lo sport e il benessere (SE: 600 mq).

L'ambito ricade in parte in area dichiarata di notevole interesse pubblico dal D.M. 14/04/1989 - G.U. n. 111 del 1989 - Sistema montuoso al limite est della laguna di Orbetello tra le località Sette Finestre e la località Parrina.

Ambito strategico prioritario di Orbetello Scalo - UTOE 6

AT 8.1 – Ex SIPE - nobel

L'ambito strategico di Orbetello Scalo è fortemente condizionato dalla barriera infrastrutturale determinata dalla strada principale S.S. 1 Aurelia e dalla ferrovia Genova-Pisa-Grosseto-Roma (asse tirrenico). L'area di Scalo ricompresa tra le due infrastrutture citate è considerata interna al perimetro del territorio urbanizzato pur comprendendo aree libere marginali, evidentemente prive di continuità col territorio rurale. Si tratta di una parte di città da riqualificare, attualmente priva di servizi e caratterizzata da un misto di fabbricati di notevole valore storico affiancati da edifici in stato di degrado edilizio, con tessuti e tipologie differenziate e disomogenee.

Sono presenti nell'area anche complessi artigianali dismessi, la sede di recente realizzazione dei vigili del Fuoco, un campo di calcio con servizi scarsi e scadenti e l'edificio per la Residenza per anziani in corso di realizzazione (progetto approvato).

A nord-est dell'Aurelia fino alle prime pendici collinari si trova invece l'unica area oggetto di trasformazione dell'ambito strategico che, in buona parte, è esterna al territorio urbanizzato. Si tratta del sito industriale dismesso ex Sipe Nobel, un'area vasta e interamente da bonificare dove insistono centinaia di edifici e manufatti, una rete stradale e urbanizzazioni come cavidotti o fognature.

L'area in oggetto è relativa alla ex fabbrica di esplosivi della SIPE-Nobel (Società Italiana Prodotti Esplosivi S.p.A.), attualmente dismessa, al margine del territorio urbanizzato di Orbetello Scalo.

L'intervento interessa una superficie di circa 470 ettari a partire dalla Statale Aurelia, di cui occupa un fronte strada di oltre 950 metri, che si sviluppa sui rilievi collinari per oltre 3 chilometri e comprende pertanto ambiti estremamente diversificati dal punto di vista morfologico ed insediativo.

Il sito industriale vero e proprio riguarda infatti una superficie di circa 120 ettari e si trova lungo l'Aurelia fino alle prime alture. Su tale area insistono oltre 300 fabbricati di varia natura e dimensione, molti dei quali circondati da terrapieni di sicurezza (realizzati per il contenimento di eventuali esplosioni accidentali).

Circa dieci anni fa, in seguito alla cessazione delle attività produttive, gli impianti sono stati completamente smantellati e rimossi e gli edifici sono stati oggetto di una completa bonifica.

L'area si trova in parte all'interno del territorio urbanizzato ed in parte in territorio rurale.

Si prevede la riqualificazione dell'area tramite:

- 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 bonifica dei siti inquinati e la rifunzionalizzazione/sostituzione di alcuni volumi e manufatti esistenti nelle aree collinari per attrezzature legate alle attività del parco;
- il riuso degli edifici esistenti all'interno del TU.

Il sito Ex SIPE-Nobel è menzionato nella Scheda dell'Ambito di Paesaggio n. 20 come criticità dell'Invariante III, tra gli ambiti caratterizzati da "*seri problemi di bonifica ambientale e riconversione funzionale*".

E' inoltre indirettamente richiamato nella Disciplina d'uso della Scheda nell'obbiettivo "*bonificare e recuperare le aree produttive militari dismesse*".

L'ambito è interamente riconosciuto come area dichiarata di notevole interesse pubblico dal 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.

AT 9: Museo della civiltà contadina

In un nucleo rurale con funzioni miste localizzato in area pianeggiante tra Ansedonia e Orbetello in località "La Provinca" si prevede la realizzazione di un museo della civiltà contadina (SE pari a 260 mq) volto a valorizzare e rendere fruibile alla comunità locale un'ampia collezione privata di attrezzature storiche originali relative a mestieri quali sarto, calzolaio, fabbro, agricoltore, norcino, stagnino, materassaio, barbiere, cantiniere, e strumenti storici della pesca in laguna.

L'ambito è interamente riconosciuto come area dichiarata di notevole interesse pubblico dal 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.

Pareri pervenuti

Sono pervenuti i seguenti pareri/contributi dai competenti settori regionali:

- "Settore Bonifiche e Autorizzazioni Rifiuti" di cui si da lettura e che si allega al presente verbale;
- "Settore Tutela della natura e del mare" di cui si da lettura e che si allega al presente verbale;
- "Settore Genio Civile Toscana sud" di cui si da lettura e che si allega al presente verbale.

CONCLUSIONI

La Conferenza, sulla base della documentazione trasmessa e visti i pareri pervenuti, ai fini della conformità con il PIT/PPR, in relazione alla fattibilità degli interventi proposti, esprime quanto di seguito:

Ambito strategico prioritario di Talamone e Fonteblanda

Talamone (Aree di trasformazione: AT 1.1 - AT 1.2 - AT 1.3 - AT 1.4 - AT 1.5) UTOE 1

AT 1.1: Porto turistico di Talamone e ormeggio della Puntata

AT 1.2: Ambito della Foce del Collettore

La Conferenza premette che la strategia relativa al porto ed all'ambito della Foce del Collettore dovrà recepire i contenuti del Piano regolatore portuale e delle contestuali Varianti al PS e al RU attualmente oggetto di accordo di pianificazione.

L'ormeggio della Puntata, non oggetto di accordo di pianificazione, ricade all'interno del vincolo paesaggistico di cui al DM 10/12/1962, nel vincolo di cui all'art. 142 co. 1 lett. a) e lettera f) del DLgs 42/2004.

In riferimento alla realizzazione di una piccola struttura di servizio di 150 mq di SE funzionale anche alle attività del porto (magazzino, bagni, uffici) si ritiene la medesima coerente alla specifica disciplina paesaggistica del PIT/PPR a 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 con particolare riferimento a:

- la prescrizione di cui alla lettera l) della scheda di vincolo n. 9 del sistema costiero toscano secondo cui : *"Non è ammessa la realizzazione di nuovi porti e approdi. E' ammessa la riqualificazione e l'adeguamento dei porti e approdi esistenti, non ché la modifica degli ormeggi esistenti, definiti al capitolo 5 del quadro Conoscitivo del Masterplan, vigente alla data di approvazione del presente Piano, al fine di dotarli dei servizi necessari per la loro trasformazione in porti e approdi turistici a condizione che:*

- siano privilegiati gli interventi volti al recupero e riuso del patrimonio portuale esistente,
 - sia assicurata l'integrazione paesaggistica degli interventi con le specificità dei luoghi, con i caratteri storici e ambientali del sistema costiero, tenendo conto delle relazioni figurative e dimensionali con gli insediamenti a cui sono connessi;
 - sia mantenuta l'accessibilità e la fruizione pubblica e la permanenza di funzioni tradizionali di servizio legate all'insediamento portuale favorendo le attività che preservano l'identità dei luoghi e la fruizione pubblica da parte delle comunità locali;
 - gli interventi concorrano alla qualità dei waterfront e non impediscano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere, riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, accessibili al pubblico;
 - sia garantita la coerenza rispetto alle dinamiche di trasporto dei sedimenti, evitando nuove strutture a mare in grado di provocare fenomeni di erosione costiera;
 - sia garantita la tutela degli ecosistemi costieri;
 - le opere di difesa portuali e le attrezzature di servizio siano progettate tenendo conto della necessità di tutelare la relazione visiva con il mare e con la naturalità costiera;
 - siano privilegiate, per i pontili, le strutture galleggianti a basso impatto visivo e sia salvaguardata la singolare conformazione geomorfologica della costa".
- la 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 prefabbricate, nonché l'utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere. Eventuali manufatti, considerati ammissibili, sugli arenili destinati alla balneazione, a seguito di una verifica di compatibilità paesaggistica, dovranno utilizzare tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero, rimovibili e riciclabili, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. Tali manufatti potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale solo con opere e impianti a carattere provvisorio. Alla cessazione dell'attività dovranno essere rimosse tutte le opere compresi gli impianti tecnologici"*.
- le prescrizioni di cui ai punti 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.

AT 1.3: Sosta attrezzata Golfo di Talamone

La conferenza ritiene la strategia coerente alla specifica disciplina paesaggistica del PIT/PPR a 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 con particolare riferimento a:

- la prescrizione di cui alla lettera g) della scheda di vincolo n. 9 del sistema costiero toscano secondo cui: *"La realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio, anche attrezzate a servizio delle attività esistenti, non diversamente localizzabili, è ammessa a condizione che:*
 - siano poste al di fuori della costa rocciosa;
 - siano realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico;
 - non comportino:
 1. aumento di superficie impermeabile ad esclusione delle aree interne all'edificato ove, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, è ammesso un incremento di superficie impermeabile del 5% dell'area per la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio;
 2. frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessione ecologica, riconosciuti dal Piano;
 3. alterazione dei sistemi vegetali di valore paesaggistico e della loro continuità morfologica;
 4. detrimento dell'integrità percettiva da e verso la costa e il mare".
- le prescrizioni di cui ai punti 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, 1.9, 1.14, 1.16 e 1.17 della scheda d'ambito n. 20 *"Bassa Maremma e ripiani tufacei"* del PIT/PPR.

Infine occorre ricordare che la previsione ricade nel Morfotipo n. 8 "*dei seminativi delle aree di bonifica*" di cui alla IV Invariante del PIT/PPR per il quale sono evidenziate le seguenti criticità :

- rischio di semplificazione dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica con cancellazione della rete scolante, realizzazione di grandi appezzamenti, eliminazione del corredo vegetale non colturale;
- vista la collocazione per lo più in ambiti pianeggianti, possibile tendenza all'erosione dello spazio agricolo dovuta all'espansione dell'urbanizzazione;
- in alcuni contesti, debole infrastrutturazione ecologica data dall'assenza o dall'eliminazione di elementi di corredo vegetale della maglia agraria;

ed è fornita la seguente indicazione per le azioni:

Principale indicazione è una efficace regimazione delle acque e, compatibilmente al mantenimento e allo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, la conservazione della struttura della maglia agraria della bonifica storica. Tale obiettivo può essere conseguito attraverso:

- il mantenimento e il ripristino della funzionalità del reticolo idraulico anche attraverso la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate e, ove possibile, la conservazione dei manufatti idraulico-agrari esistenti (canali, fossi, drenaggi, scoline);
- il mantenimento delle caratteristiche di regolarità della maglia agraria da conseguire mediante la conservazione e la manutenzione della viabilità poderale e interpoderale o, nei casi di ristrutturazione agricola/fondiarie, la realizzazione di nuovi percorsi di servizio ai coltivi morfologicamente coerenti con il disegno generale e le linee direttrici della pianura bonificata;
- la realizzazione, nelle nuove e/o eventuali riorganizzazioni della maglia agraria, di appezzamenti che si inseriscano coerentemente per forma e orientamento nel disegno generale della pianura bonificata, seguendone le linee direttrici principali anche in relazione al conseguimento di obiettivi di equilibrio idrogeologico;
- la manutenzione della vegetazione di corredo della maglia agraria, che svolge una funzione di strutturazione morfologico-percettiva, di diversificazione ecologica e di barriera frangivento;
- la tutela delle aree boscate e a carattere di naturalità (zone umide, vegetazione riparia, boschetti planiziali) per il significativo ruolo di diversificazione paesaggistica e di connettività ecologica che svolgono in contesti fortemente antropizzati come quelli della bonifica;
- un secondo fondamentale obiettivo per il morfotipo della bonifica è il mantenimento della leggibilità del sistema insediativo storico, evitando addizioni o alterazioni morfologiche di nuclei e aggregati rurali.

AT 1.4: Area attrezzata kitesurf

La conferenza ritiene la strategia coerente alla specifica disciplina paesaggistica del PIT/PPR a condizione che venga redatto apposito progetto di paesaggio finalizzato alla tutela e riqualificazione dell'area e vengano forniti specifici 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 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 prefabbricate, nonché l'utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere. Eventuali manufatti, considerati ammissibili, sugli arenili destinati alla balneazione, a seguito di una verifica di compatibilità paesaggistica, dovranno utilizzare tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero, rimovibili e riciclabili, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. Tali manufatti potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale solo con opere e impianti a carattere provvisorio. Alla cessazione dell'attività dovranno essere rimosse tutte le opere compresi gli impianti tecnologici*".

- 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 del patrimonio insediativo costiero e i caratteri connotativi del paesaggio litoraneo (emergenze naturalistiche e paesaggistiche, manufatti di valore storico ed identitario, trama viaria storica, emergenze geomorfologiche);*
 - *concorrano alla formazione di fronti urbani continui, o ocludano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere accessibili al pubblico, riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, o dal mare verso l'entroterra;*
 - *impediscono l'accessibilità all'arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche e al mare".*
- la prescrizione di cui alla lettera g) della scheda di vincolo n. 9 del sistema costiero toscano secondo cui : *"La realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio, anche attrezzate a servizio delle attività esistenti, non diversamente localizzabili, è ammessa a condizione che:*

- *siano poste al di fuori della costa rocciosa;*
- *siano realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico;*
- *non comportino:*

5. *aumento di superficie impermeabile ad esclusione delle aree interne all'edificato ove, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, è ammesso un incremento di superficie impermeabile del 5% dell'area per la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio;*

6. *frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessione ecologica, riconosciuti dal Piano;*

7. *alterazione dei sistemi vegetali di valore paesaggistico e della loro continuità morfologica;*

8. *detrimento dell'integrità percettiva da e verso la costa e il mare".*

- le prescrizioni di cui ai punti 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, 1.9, 1.16 e 1.17 della scheda d'ambito n. 20 "*Bassa Maremma e ripiani tufacei*" del PIT/PPR.

Infine occorre ricordare che la previsione ricade nel Morfotipo n. 8 "*dei seminativi delle aree di bonifica*" di cui alla IV Invariante del PIT/PPR per il quale sono evidenziate le seguenti criticità :

- rischio di semplificazione dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica con cancellazione della rete scolante, realizzazione di grandi appezzamenti, eliminazione del corredo vegetale non colturale;
- vista la collocazione per lo più in ambiti pianeggianti, possibile tendenza all'erosione dello spazio agricolo dovuta all'espansione dell'urbanizzazione;
- in alcuni contesti, debole infrastrutturazione ecologica data dall'assenza o dall'eliminazione di elementi di corredo vegetale della maglia agraria;

ed è fornita la seguente indicazione per le azioni:

Principale indicazione è una efficace regimazione delle acque e, compatibilmente al mantenimento e allo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, la conservazione della struttura della maglia agraria della bonifica storica. Tale obiettivo può essere conseguito attraverso:

- il mantenimento e il ripristino della funzionalità del reticolo idraulico anche attraverso la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate e, ove possibile, la conservazione dei manufatti idraulico-agrari esistenti (canali, fossi, drenaggi, scoline);
- il mantenimento delle caratteristiche di regolarità della maglia agraria da conseguire mediante la conservazione e la manutenzione della viabilità poderale e interpoderale o, nei casi di ristrutturazione agricola/fondiarria, la realizzazione di nuovi percorsi di servizio ai coltivi morfologicamente coerenti con il disegno generale e le linee direttrici della pianura bonificata;

- la realizzazione, nelle nuove e/o eventuali riorganizzazioni della maglia agraria, di appezzamenti che si inseriscano coerentemente per forma e orientamento nel disegno generale della pianura bonificata, seguendone le linee direttrici principali anche in relazione al conseguimento di obiettivi di equilibrio idrogeologico;
- la manutenzione della vegetazione di corredo della maglia agraria, che svolge una funzione di strutturazione morfologico-percettiva, di diversificazione ecologica e di barriera frangivento;
- la tutela delle aree boscate e a carattere di naturalità (zone umide, vegetazione riparia, boschetti planiziali) per il significativo ruolo di diversificazione paesaggistica e di connettività ecologica che svolgono in contesti fortemente antropizzati come quelli della bonifica;
- un secondo fondamentale obiettivo per il morfotipo della bonifica è il mantenimento della leggibilità del sistema insediativo storico, evitando addizioni o alterazioni morfologiche di nuclei e aggregati rurali.

AT 1.5: Riqualificazione struttura turistica Il Poderino

La Conferenza ritiene che il PS debba fornire la quantità di consumo di suolo relativo all'intervento previsto pari al 10 % della superficie coperta legittima esistente.

La conferenza ritiene la strategia coerente alla specifica disciplina paesaggistica del PIT/PPR a condizione che venga redatto apposito progetto di paesaggio finalizzato alla tutela e riqualificazione dell'area e vengano forniti specifici 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 del patrimonio insediativo costiero e i caratteri connotativi del paesaggio litoraneo (emergenze naturalistiche e paesaggistiche, manufatti di valore storico ed identitario, trama viaria storica, emergenze geomorfologiche);

- concorrano alla formazione di fronti urbani continui, o occludano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere accessibili al pubblico, riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, o dal mare verso l'entroterra;

- impediscano l'accessibilità all'arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche e al mare".

- la prescrizione di cui alla lettera e) della scheda di vincolo n. 9 del sistema costiero toscano secondo cui: *"Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente possono comportare l'impegno di suolo non edificato a condizione che:*

- siano riferiti all'adeguamento funzionale degli edifici o, nel caso delle strutture ricettive turistico alberghiere esistenti, siano strettamente necessari al miglioramento della qualità dell'offerta turistica;

- siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la salvaguardia e il recupero dei valori paesaggistici, con particolare attenzione agli assetti geomorfologici, vegetazionali e identitari, caratteristici della zona;

- 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.

Inoltre occorre ricordare che la struttura turistico ricettiva del Poderino si configura quale Morfotipo TPS4 "Tessuto a piattaforme residenziali e turistico ricettive" esterna al perimetro del territorio urbanizzato di cui alla III Invariante del PIT/PPR e che pertanto dovranno essere recepiti i seguenti obiettivi specifici :

Costruire un progetto ambientale e paesistico delle aree costiere urbanizzate finalizzato alla mitigazione paesaggistica, nel rispetto delle interazioni terra-mare dell'ecosistema costiero e delle sue dinamiche evolutive per le strutture esistenti:

- Mitigare la pressione ambientale e frenare le trasformazioni nello spazio del recinto villaggio turistico
- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini, mascherature, barriere antirumore, ecc);
- Mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto;
- Incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti.

Infine occorre ricordare che la pertinenza indicata per la riqualificazione della struttura turistico ricettiva del Poderino ricade nel Morfotipo n. 8 "*dei seminativi delle aree di bonifica*" di cui alla IV Invariante del PIT/PPR per il quale sono evidenziate le seguenti criticità :

- rischio di semplificazione dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica con cancellazione della rete scolante, realizzazione di grandi appezzamenti, eliminazione del corredo vegetale non colturale;
- vista la collocazione per lo più in ambiti pianeggianti, possibile tendenza all'erosione dello spazio agricolo dovuta all'espansione dell'urbanizzazione;
- in alcuni contesti, debole infrastrutturazione ecologica data dall'assenza o dall'eliminazione di elementi di corredo vegetale della maglia agraria;

ed è fornita la seguente indicazione per le azioni:

Principale indicazione è una efficace regimazione delle acque e, compatibilmente al mantenimento e allo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, la conservazione della struttura della maglia agraria della bonifica storica. Tale obiettivo può essere conseguito attraverso:

- il mantenimento e il ripristino della funzionalità del reticolo idraulico anche attraverso la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate e, ove possibile, la conservazione dei manufatti idraulico-agrari esistenti (canali, fossi, drenaggi, scoline);
- il mantenimento delle caratteristiche di regolarità della maglia agraria da conseguire mediante la conservazione e la manutenzione della viabilità poderale e interpoderale o, nei casi di ristrutturazione agricola/fondiarria, la realizzazione di nuovi percorsi di servizio ai coltivi morfologicamente coerenti con il disegno generale e le linee direttrici della pianura bonificata;
- la realizzazione, nelle nuove e/o eventuali riorganizzazioni della maglia agraria, di appezzamenti che si inseriscano coerentemente per forma e orientamento nel disegno generale della pianura bonificata, seguendone le linee direttrici principali anche in relazione al conseguimento di obiettivi di equilibrio idrogeologico;
- la manutenzione della vegetazione di corredo della maglia agraria, che svolge una funzione di strutturazione morfologico-percettiva, di diversificazione ecologica e di barriera frangivento;
- la tutela delle aree boscate e a carattere di naturalità (zone umide, vegetazione riparia, boschetti planiziali) per il significativo ruolo di diversificazione paesaggistica e di connettività ecologica che svolgono in contesti fortemente antropizzati come quelli della bonifica;
- un secondo fondamentale obiettivo per il morfotipo della bonifica è il mantenimento della leggibilità del sistema insediativo storico, evitando addizioni o alterazioni morfologiche di nuclei e aggregati rurali.

Si raccomanda pertanto nelle successive fasi procedurali del PS di verificare la possibilità di compattare il più possibile le nuove volumetrie all'edificato esistente limitando al massimo il nuovo consumo di suolo verso il mare.

Fonteblanda (Aree di trasformazione: AT 1.6 - AT 1.7 - AT 2) UTOE 1

AT 1.6: Tratto di nuova viabilità di collegamento tra sistema portuale e area artigianale di Fonteblanda

La Conferenza, verificata la necessità della nuova viabilità di collegamento tra il porto di Talamone e l'area produttiva legata alle attività portuali, ritiene che il PS debba indicare al PO opportuni criteri per il corretto inserimento paesaggistico del tracciato tenendo conto che trattasi di un'area di particolare valore, che intercetta la Variante Aurelia ed è contigua al Parco Regionale della Maremma.

Occorre quindi declinare le indicazioni per le azioni riferite ai Morfotipi n. 8 e n. 17 della IV invariante del PIT/PPR, le direttive 1.16 ed 1.17 della scheda d'ambito n. 20 "*Bassa Maremma e ripiani tufacei*" del PIT/PPR e, in particolare, la prescrizione 11.3. dell'Allegato 8B del PIT/PPR laddove evidenzia che:

b- Nei territori di protezione esterna non sono ammessi:

1. 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;
2. gli interventi di trasformazione che interferiscano negativamente con le visuali da e verso le aree protette.

La Conferenza ritiene inoltre necessario che, nelle successive fasi procedurali, venga valutata la coerenza dell'intervento rispetto alla viabilità di sovrappasso dell'Aurelia legata alla proposta di progetto definitivo del 2017 - lotto 5b - del corridoio tirrenico.

AT 1.7: Ampliamento dell'area artigianale di Fonteblanda a servizio della diportistica

La Conferenza condivide la strategia di ampliamento della zona produttiva di Fonteblanda ma rimanda alle successive fasi procedurali la verifica di sostenibilità del nuovo consumo di suolo previsto, che al momento appare eccessivo, poiché pari ad una SE di 6.000 mq, che raddoppia di fatto l'area produttiva esistente.

Si ritiene inoltre che il PS debba indicare al PO opportuni criteri per il corretto inserimento paesaggistico dell'ampliamento previsto tenendo conto che trattasi di un'area di particolare valore, contigua al Parco Regionale della Maremma.

Occorre quindi 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:

b- Nei territori di protezione esterna non sono ammessi:

1. 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;
2. gli interventi di trasformazione che interferiscano negativamente con le visuali da e verso le aree protette.

Occorre infine 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: Ampliamento della struttura turistico-ricettiva Venecca

La Conferenza condivide la strategia di ampliamento del complesso turistico ricettivo Venecca.

Si ritiene che il PS debba indicare al PO opportuni 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.

Terme dell'Osa UTOE 1

AT 3: Terme dell'Osa UTOE 1

La Conferenza condivide la strategia di riqualificazione dell'area delle Terme dell'Osa attraverso la realizzazione di servizi termali per un totale di 800 mq di SE.

Si ritiene che il PS debba indicare al PO opportuni 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:

b- Nei territori di protezione esterna non sono ammessi:

1. 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;
2. gli interventi di trasformazione che interferiscano negativamente con le visuali da e verso le aree protette.

San Donato vecchio UTOE 3

AT 4: San Donato Vecchio UTOE 3

La Conferenza condivide la strategia di recupero e riqualificazione del nucleo rurale di San Donato Vecchio ma al tempo stesso chiede chiarimenti sulla necessità della medesima conferenza di copianificazione in quanto l'intervento sembra configurarsi come una riqualificazione dell'edificato esistente.

Al fine di ridurre il consumo di nuovo suolo rurale, nelle successive fasi procedurali si dovrà valutare la possibilità di realizzare l'intervento all'interno dell'area di pertinenza dell'edificato esistente, escludendo l'area agricola posta ad est del nucleo rurale, in adiacenza al campo di calcio .

Ambito strategico prioritario di Albinia

AT 5.1: ex Aeronautica militare

La Conferenza, preso atto della strategia già oggetto del Protocollo d'intesa tra Regione Toscana, Provincia di Grosseto e Comune di Orbetello approvato con Delibera n. 1144 del 15/10/2018, verifica in questa sede la conformità della parte di intervento che ricade esternamente ai perimetri del territorio urbanizzato.

Per quanto sopra si ritiene la realizzazione del parco e della sistemazione a verde esterna ai perimetri urbanizzati coerente con la specifica disciplina del PIT .

Al fine poi della determinazione del nuovo consumo di suolo si ritiene necessario indicare nella disciplina del PS la superficie territoriale necessaria per l'intervento.

Si ricorda infine al Comune 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

La Conferenza prende atto delle criticità rilevate dall'AC nel caso in cui fosse effettivamente realizzata la variante Aurelia così come indicata nell'ultimo tracciato del progetto definitivo.

Detto ciò nella fase attuale appare prematuro inserire con un certo dettaglio le tre ipotesi riportate e finalizzate a superare le criticità rilevate.

Sarebbe pertanto opportuno che tale strategia fosse inserita esclusivamente nella disciplina relativa all'ambito territoriale di Albinia anziché fornire il dettaglio delle ipotesi di adeguamento della viabilità esistente.

AT 6: Nuovo cimitero di Albinia

La Conferenza condivide la strategia generale relativa alla necessità di realizzare un cimitero per l'abitato di Albinia, tuttavia emergono 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 emerse.

La Conferenza ritiene pertanto necessario che tale strategia rimanga a livello di normativa d'ambito del Piano Strutturale, il quale dovrà evidenziare specifici criteri al PO per la sua corretta localizzazione.

Al fine poi della determinazione del nuovo consumo di suolo si ritiene necessario indicare nella disciplina del PS la superficie territoriale necessaria per l'intervento.

AT 7 - Avio parco Costa d'Argento

La Conferenza condivide la strategia di riqualificazione ed ampliamento dell'operatività della scuola di paracadutismo di Costa d'Argento.

La Conferenza ritiene inoltre che il PS debba indicare al PO opportuni 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.

Ambito strategico prioritario di Orbetello Scalo - UTOE

AT 8.1 – Ex SIPE - nobel

La Conferenza verifica in questa sede la conformità della parte di intervento che ricade all'esterno dei perimetri del territorio urbanizzato.

Per quanto sopra si ritiene la realizzazione del parco attrezzato per implementare la rete verde dei parchi urbani e aree naturalistiche per l'offerta di attività per il tempo libero coerente con la specifica disciplina del PIT.

La Conferenza ritiene compatibile il riuso, all'interno del TU, di alcuni degli edifici presenti nell'area destinata a Parco così come ritiene compatibile la rifunzionalizzazione/sostituzione di alcuni volumi e manufatti esistenti nelle aree collinari per attrezzature legate all'attività del Parco.

Propedeutica alla realizzazione dell'intervento dovrà essere però la bonifica dei siti inquinati.

Al fine della determinazione del nuovo consumo di suolo si ritiene necessario altresì indicare nella disciplina del PS le superfici necessarie per gli interventi .

La conferenza ritiene inoltre che il PS debba indicare al PO opportuni criteri per la corretta realizzazione degli interventi sopradescritti tenendo conto che trattasi di un'area di particolare valore paesaggistico.

Occorre quindi 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.

Si ricorda infine quanto espresso dal Settore regionale Tutela della Natura e del Mare in merito alla sostenibilità ambientale degli interventi, considerata 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 Conferenza condivide la strategia di realizzare un museo della civiltà contadina a testimonianza dell'antica tradizione rurale dell'area e che sia volto a valorizzare e rendere fruibile alla comunità rurale un'ampia collezione privata di attrezzature storiche.

La conferenza ritiene inoltre che il PS debba indicare al PO opportuni criteri per la corretta realizzazione dell'intervento tenendo conto che trattasi di un'area di particolare valore paesaggistico.

Occorre quindi 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:

Fermo restando il mantenimento e lo sviluppo di una agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, l'indicazione principale è la conservazione degli spazi agricoli che, in quanto periurbani, sono particolarmente minacciati da dinamiche di espansione urbana e dispersione insediativa. In particolare occorre:

- contrastare l'erosione dello spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;
- sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come esternalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.

Obiettivi a carattere specificamente morfologico-paesaggistico per questo morfotipo sono:

- la tutela del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità;
- la tutela e la conservazione, ove possibile, della maglia agraria fitta o medio-fitta che è particolarmente idonea a forme di conduzione agricola anche di tipo hobbistico, adatte agli ambiti periurbani (orti urbani, agricoltura di prossimità ecc.);
- la tutela e la manutenzione delle permanenze di paesaggio agrario storico;
- la conservazione, ove possibile, della diversificazione colturale data dalla compresenza di colture arboree ed erbacee;
- la preservazione delle aree di naturalità presenti (come boschi e vegetazione riparia) e dell'equipaggiamento vegetale della maglia agraria (siepi e filari alberati) incrementandone, dove possibile, la consistenza.

Si ricordano inoltre i contenuti dei pareri dei Settori Regionali ed il parere della Provincia di Grosseto cui le previsioni del P.S. si dovranno adeguare.

Il parere della Conferenza è espresso fermo restando le verifiche di conformità al PIT-PPR, che dovranno essere attestate formalmente con il successivo iter procedurale di cui all'accordo tra il MIBACT e la Regione Toscana per lo "Svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli Strumenti della Pianificazione" - sottoscritto il 17 maggio 2018, e di cui al Capo VII art. 21 della Disciplina del PIT che, in recepimento dei contenuti espressi dal D.Lgs 42/2004 ed in particolare dall'art. 145, in materia di conformazione ed adeguamento degli Strumenti di Pianificazione ai Piani Paesaggistici, introduce nell'iter procedurale "standard" degli Strumenti di Pianificazione, la nuova procedura della Conferenza Paesaggistica con lo scopo di attestare formalmente la conformazione o l'adeguamento di uno Strumento di Pianificazione attraverso valutazioni condotte in forma congiunta con gli organi ministeriali competenti, per le parti di territorio che riguardano beni paesaggistici formalmente riconosciuti ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004.

Infine in merito alle previsioni che ricadono nelle aree contigue del Parco della Maremma si ricorda quanto espresso nel parere del Settore Tutela della natura e del Mare rispetto in merito alle competenze degli enti gestori.

Si rimandano alle successive fasi procedurali anche le valutazioni e gli approfondimenti relativi le condizioni di pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica.

Il Presidente Assessore
Vincenzo Ceccarelli _____



CECCARELLI VINCENZO
REGIONE
TOSCANA/01386030488
10.
01.2020 16:14:34 UTC

Il Legale rappresentante del Comune di Orbetello _____

Firmato digitalmente da
Luca Teglia

CN = Teglia Luca
O = Comune di Orbetello / 00105110530
C = IT