



PIANO STRUTTURALE

Avvio del procedimento

Articolo 17 L.R. 65/2014

Raggruppamento temporaneo:

Arch. Silvia Viviani - Capogruppo

Cresme Ricerche spa

Epsus - Musa srl

Apporti specialistici:

VAS:

Arch. Lucia Ninno

Pianificazione dello spazio marittimo e di adattamento climatico:

Prof. Arch. Francesco Musco

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

Dott. Maurizio De Pirro

Comune di Orbetello

Provincia di Grosseto

Dossier del Territorio Urbanizzato
ai sensi dell' articolo 4, LRT 65/2014 e
Aree di trasformazione esterne al TU

novembre

2018

Premessa

Il presente documento contiene una prima ricognizione degli ambiti urbanizzati nel comune di Orbetello redatta ai fini dell'individuazione del Territorio Urbanizzato, così come inteso dall'articolo 4 della LR 65/2014, e delle aree di trasformazione ad esso esterne, parzialmente o totalmente.

Perimetro del Territorio Urbanizzato

I criteri per l'individuazione del Territorio Urbanizzato, d'ora in poi TU, sono contenuti più precisamente nei commi 3 e 4 dell'articolo 4 della LR65:

- 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 inedificati 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".

Non costituiscono invece territorio urbanizzato:

- le aree rurali intercluse che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, così come individuate dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni, nel rispetto delle disposizioni del PIT;
- l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza.

Per assicurare la riqualificazione del margine urbano, con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole periurbane, ai sensi dell'articolo 62, comma 1, della l.r.65/2014, e tenendo conto anche del Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V "Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti", sono state individuate tipologie di verde urbano come quello di connessione ecologica o che concorre all'equilibrio ecologico degli insediamenti, il verde urbano attrezzato, i parchi, le aree verdi intercluse, le aree libere periurbane con valenza strategica da utilizzare ai fini della riqualificazione urbana, purchè prive di continuità con il territorio rurale e le aree per la riqualificazione e rigenerazione urbana, tutti ricompresi nel TU.

A questa prima analisi delle aree verdi interne al TU è stata sovrapposta anche l'indicazione del vincolo paesaggistico del bosco, così come espresso dal Pit/Ppr della Regione Toscana; esso in parte coincide con aree boscate alle quali viene riconosciuto una valenza di connessione ecologica per gli abitati, in parte invece risulta apposto su aree non boscate, a volte anche già edificate. Il vincolo paesaggistico sui territori coperti da foreste e boschi, di cui all'articolo 142 lettera g) del Codice dei Beni culturali, sarà dunque oggetto di specifiche ricognizioni, approfondimenti e rettifiche relativamente alle aree ricomprese all'interno del TU, successivamente all'avvio del procedimento per la redazione del PS durante la fase di approfondimento del quadro conoscitivo.

Sono individuati come TU :

Talamone; Fonteblanda; Albinia; Campolungo; Case Brancazzi; Topaie; Giannella; Ansedonia; Orbetello.

Aree di trasformazione esterne al Territorio Urbanizzato

Con il nuovo Piano Strutturale l'Amministrazione Comunale di Orbetello si pone l'obiettivo generale di affrontare, nell'ambito del progetto di piano, alcune questioni di valenza strategica comunale e sovra-comunale. Le trasformazioni urbanistiche relative alle aree individuate nel presente documento, che sono in parte o in toto esterne al TU, si riferiscono, dunque, a strategie generali quali la rigenerazione del sistema insediativo, lo sviluppo della mobilità e l'implementazione delle reti territoriali verdi e rurali.

Le strategie del Piano sono meglio esplicitate nella Relazione di Avvio del procedimento urbanistico e nell'elaborato allegato "Tavola 6 - Strategie" dove le azioni di piano sono inserite e rapportate al sistema delle strategie di rilevanza nazionale, regionale, intercomunale o comunale.

Le aree di trasformazione individuate nel presente documento sono di seguito elencate con indicazione degli obiettivi specifici dell'intervento:

1- Talamone

1.1- Talamone - Porto turistico di Talamone, Piano regolatore portuale e contestuali variante PS e RU (avvio del procedimento finalizzato all'accordo di pianificazione Delibera di G.C. n. 180 del 20/07/2017) ;

1.2 - Talamone - Ambito della foce del collettore;

1.3 - Talamone - Sosta attrezzata;

1.4 - Talamone - Area attrezzata Kitesurf .

Per le aree da 1.1 a 1.4 la strategia comune è volta ad implementare le infrastrutture e i servizi presenti lungo l'arco della costa di Talamone. In particolare si prevedono: il potenziamento del sistema della mobilità fino al cosiddetto Talamonaccio, 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), l'incremento delle attività per il tempo libero come il Kitesurf, un potenziale di sviluppo capace di crescita e richiedente un sistema di regolamentazione e gestione efficiente, coordinato e integrato anche all'offerta del settore.

2 - Fonteblanda - Area artigianale: riqualificazione e potenziamento dell'insediamento artigianale esistente a Fonteblanda anche attraverso un ampliamento a nord-est;

3- Albinia - Ex Aeronautica militare: potenziamento del nodo urbano di Albinia e della rete verde di parchi urbani e aree naturalistiche attraverso una trasformazione che preveda 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 e una quota residuale di edificazione a fini residenziali, contenuta all'interno del TU, al fine di rafforzare «l'effetto città» dell'ambito, e riqualificare le aree di margine a sud-est;

4 -Ex Sipe Nobel: riqualificazione dell'area edificata e 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. In questa trasformazione saranno ammissibili:

- il riuso degli edifici esistenti all'interno del TU;

- la realizzazione di un parco per incrementare il sistema di parchi e aree naturalistiche.

Indice

Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'articolo 4 della LR 65/2014

Talamone

Individuazione del TU e delle aree di trasformazioni esterne, analisi e foto aerea pag. 1

Fonteblanda

Individuazione del TU e delle aree di trasformazioni esterne, analisi e foto aerea pag. 4

Albinia

Individuazione del TU e delle aree di trasformazioni esterne, analisi e foto aerea pag. 7

Campolungo

Individuazione del TU e delle aree di trasformazioni esterne, analisi e foto aerea pag. 10

Case Brancazzi - Topaie

Individuazione del TU e delle aree di trasformazioni esterne, analisi e foto aerea pag. 12

Giannella

Individuazione del TU e delle aree di trasformazioni esterne, analisi e foto aerea pag. 15

Ansedonia




Individuazione del TU e delle aree di trasformazioni esterne, analisi e foto aerea pag. 18

Orbetello

Individuazione del TU e delle aree di trasformazioni esterne, analisi e foto aerea pag. 21

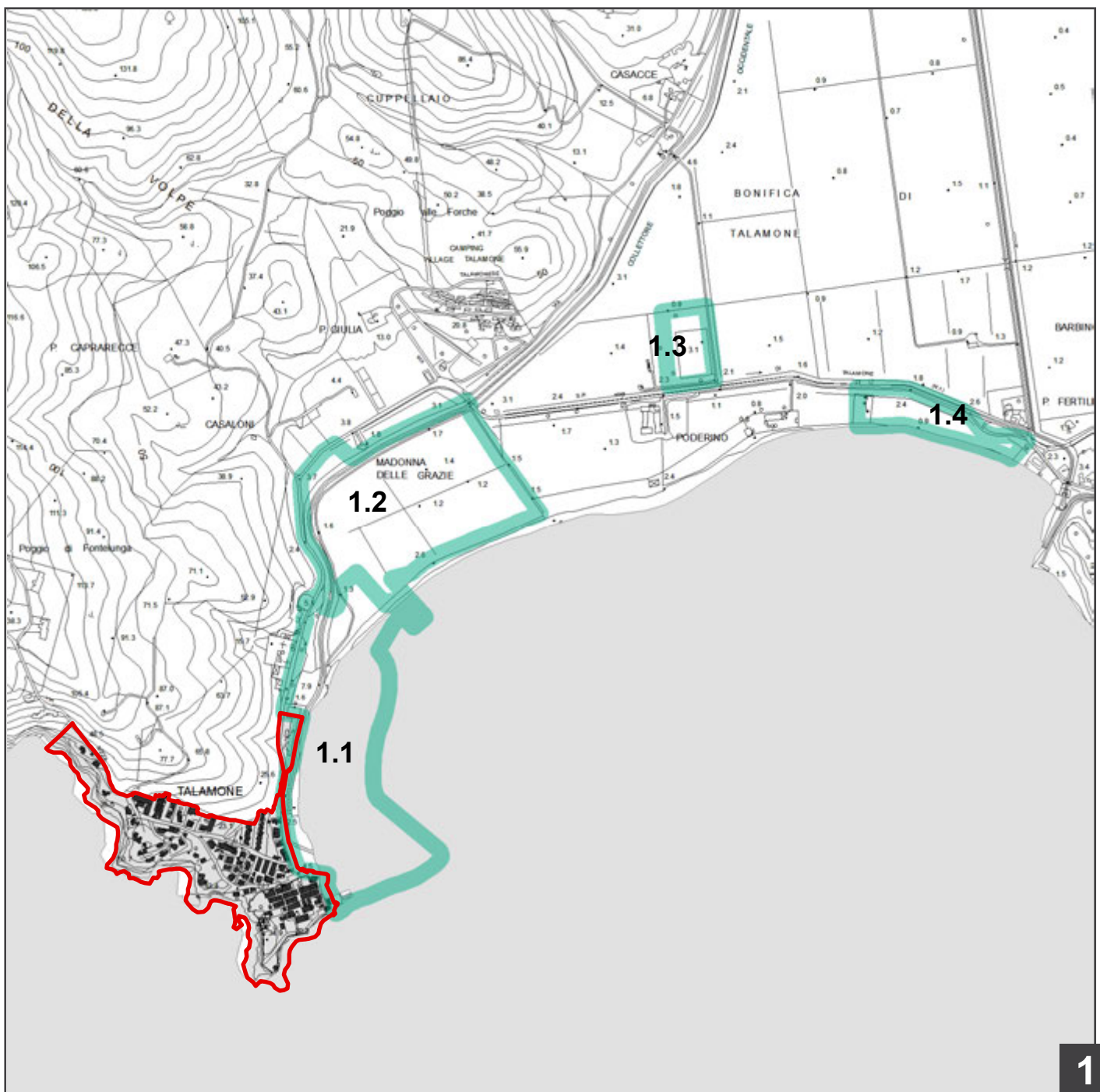
INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE ESTERNE

scala 1: 15.000

-  Limite del territorio urbanizzato (TU) comprensivo delle aree di cui all'articolo 4, commi 3 e 4
-  Aree di cui all'articolo 4, comma 3
-  Aree di cui all'articolo 4, comma 4

AREE DI TRASFORMAZIONE ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO, TOTALMENTE O IN PARTE

- | | |
|---|---|
| 1.1 Talamone - Porto turistico varianti in corso | 2 Fonteblanda - Ampliamento area artigianale |
| 1.2 Talamone - Ambito della foce del collettore | 3 Albinia - Ex Aeronautica militare |
| 1.3 Talamone - Sosta attrezzata | 4 Ex Sipe Nobel |
| 1.4 Talamone - Area attrezzata Kitesurf | |




ANALISI PER L'INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO

scala 1: 10.000


 Limite del territorio urbanizzato (TU) comprensivo delle aree di cui all'articolo 4, commi 3 e 4


AMBITI COMPRESI ALL'INTERNO DEL TU AI SENSI DEL COMMA 3


 Centri storici - tessuti storici prevalentemente residenziali

 Viabilità urbana e aree edificate con continuità - tessuti recenti sia residenziali che specialistici

 Impianti tecnologici e dotazioni urbane interne ai tessuti


 Aree libere intercluse


 Parchi urbani pubblici e verde di connessione ecologica

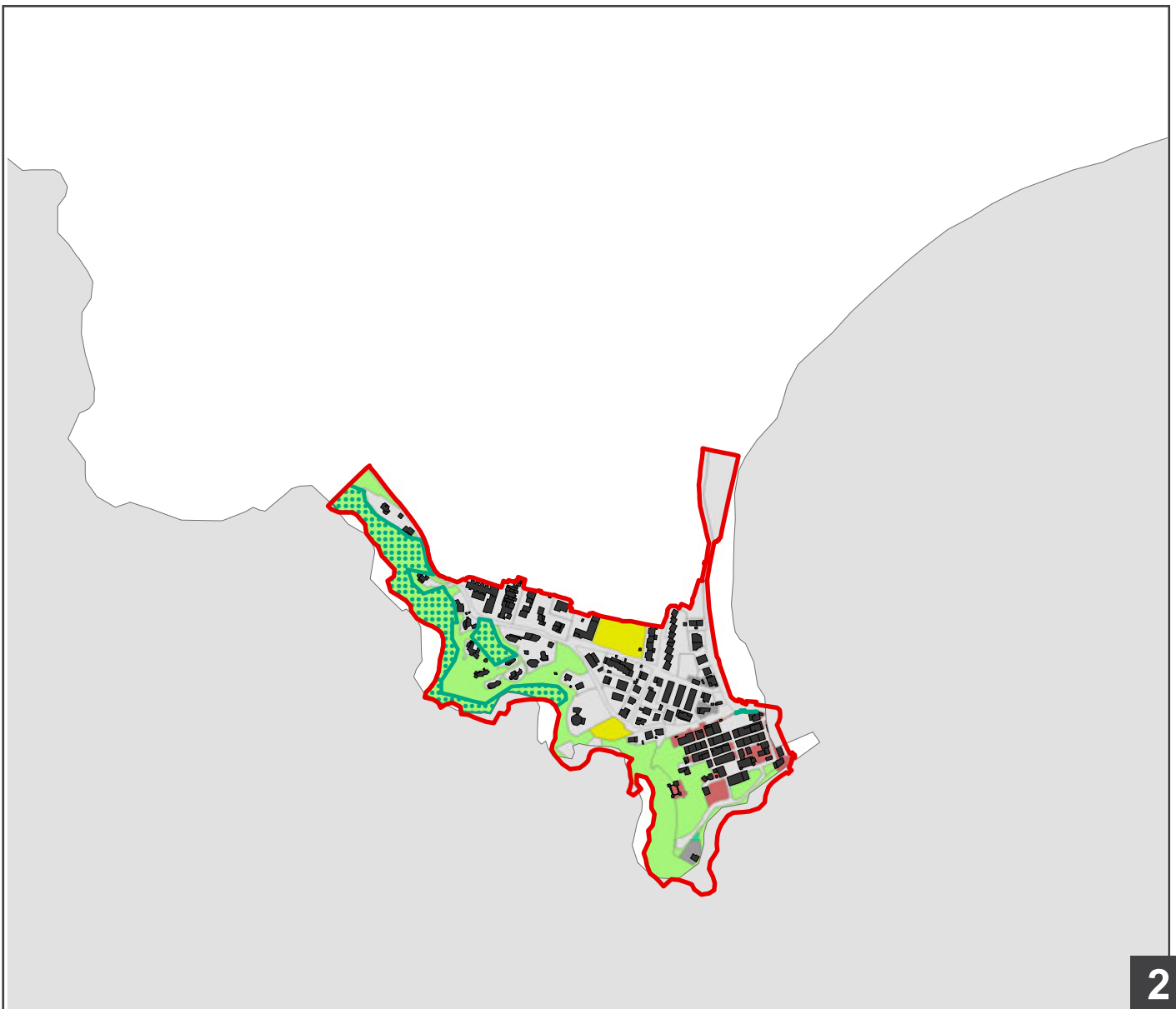
 Verde urbano che concorre all'equilibrio ecologico dell'abitato

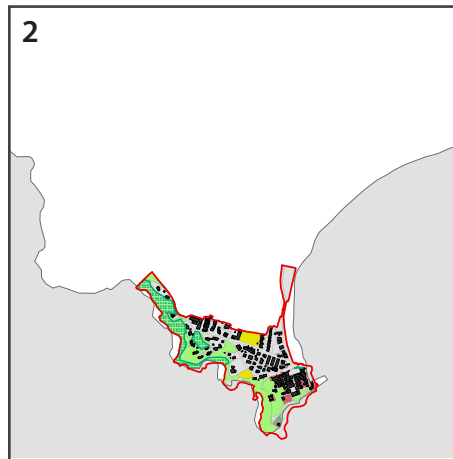
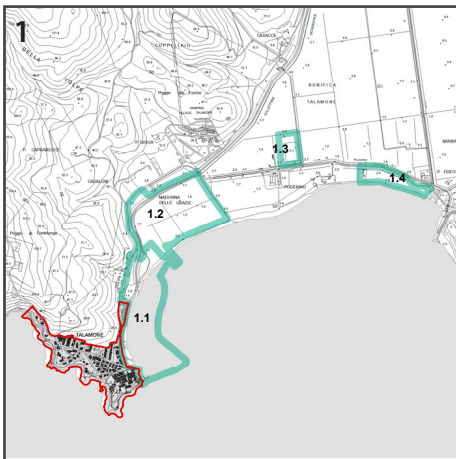
 Verde urbano che concorre all'equilibrio ecologico dell'abitato con bosco di valore paesaggistico

AMBITI COMPRESI ALL'INTERNO DEL TU AI SENSI DEL COMMA 4

 Aree libere periurbane con valenza strategica ai fini della riqualificazione urbana, prive di continuità con il territorio rurale

 Aree per la riqualificazione e/o rigenerazione urbana





1 - Territorio Urbanizzato e aree di trasformazione esterne


2 - Analisi per l'individuazione del Territorio Urbanizzato


3 - Foto aerea da Geoscopio Regione Toscana, Agea 2016




INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE ESTERNE

scala 1: 10.000

 Limite del territorio urbanizzato (TU) comprensivo delle aree di cui all'articolo 4, commi 3 e 4

 Aree di cui all'articolo 4, comma 3

 Aree di cui all'articolo 4, comma 4

AREE DI TRASFORMAZIONE ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO, TOTALMENTE O IN PARTE

1.1 Talamone - Porto turistico varianti in corso

2 Fonteblanda - Ampliamento area artigianale

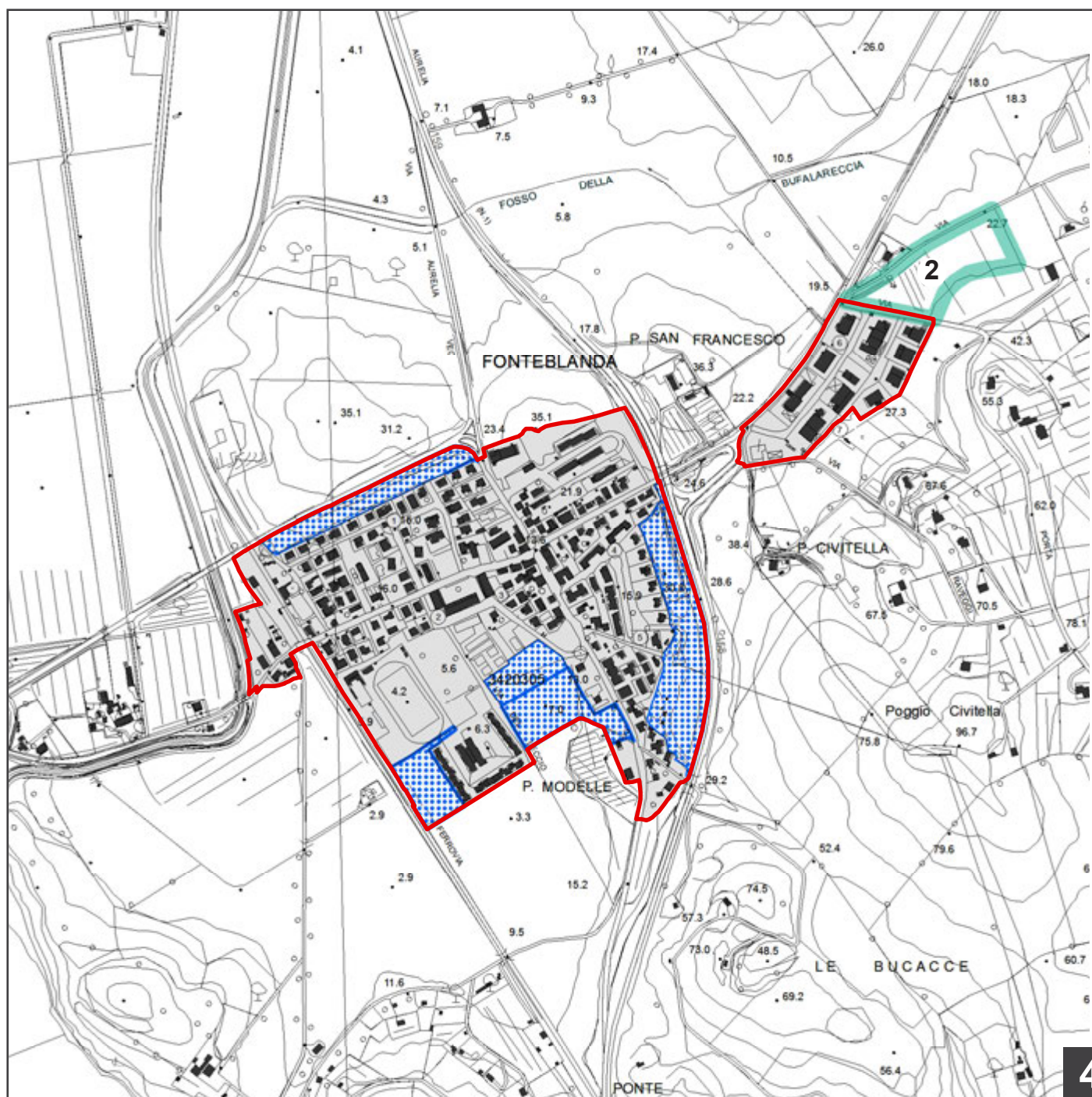
1.2 Talamone - Ambito della foce del collettore

3 Albinia - Ex Aeronautica militare

1.3 Talamone - Sosta attrezzata

4 Ex Sipe Nobel

1.4 Talamone - Area attrezzata Kitesurf



ANALISI PER L'INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO

scala 1: 10.000

 Limite del territorio urbanizzato (TU) comprensivo delle aree di cui all'articolo 4, commi 3 e 4


AMBITI COMPRESI ALL'INTERNO DEL TU AI SENSI DEL COMMA 3


 Centri storici - tessuti storici prevalentemente residenziali

 Viabilità urbana e aree edificate con continuità - tessuti recenti sia residenziali che specialistici

 Impianti tecnologici e dotazioni urbane interne ai tessuti


 Aree libere intercluse


 Parchi urbani pubblici e verde di connessione ecologica

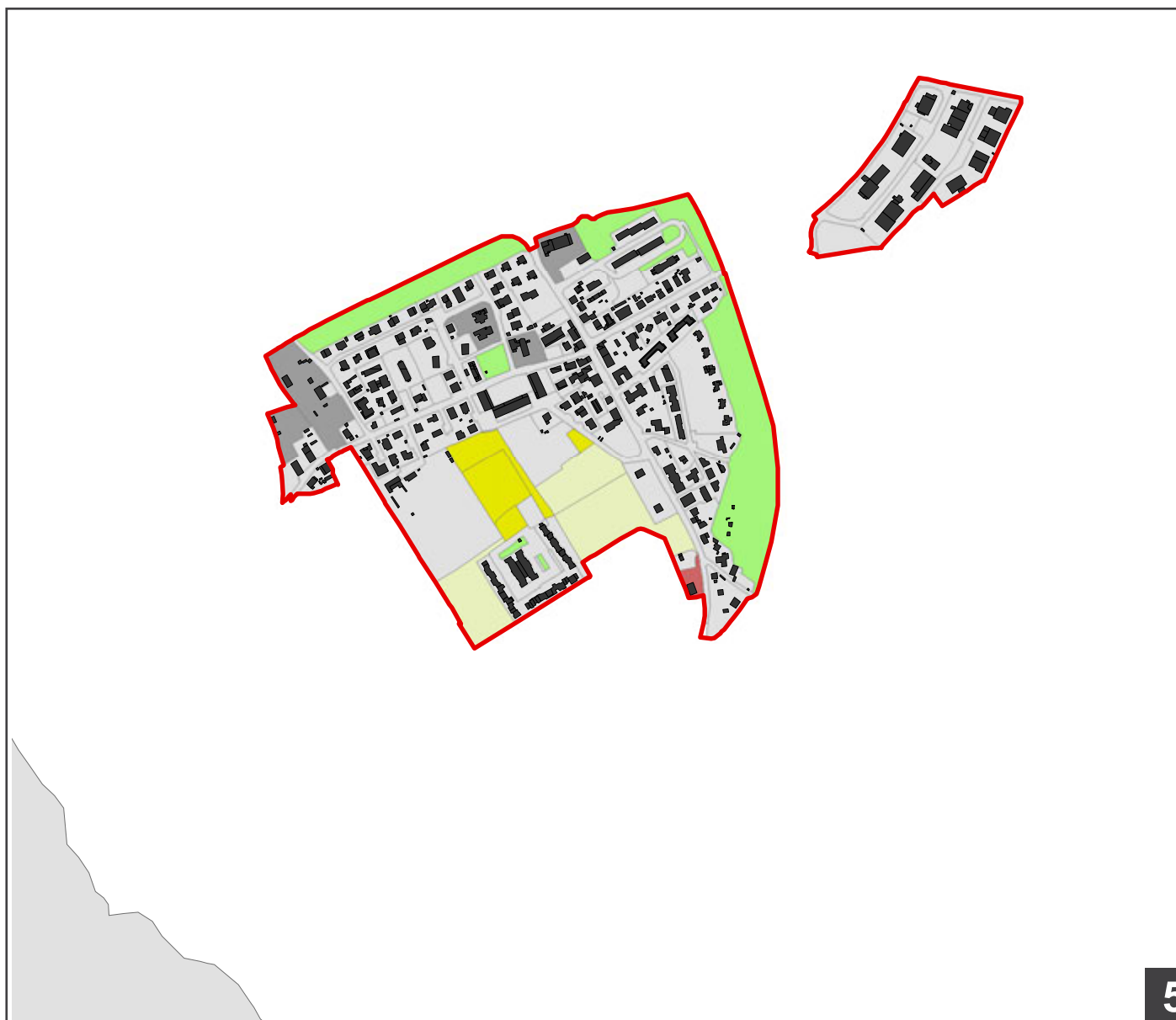
 Verde urbano che concorre all'equilibrio ecologico dell'abitato

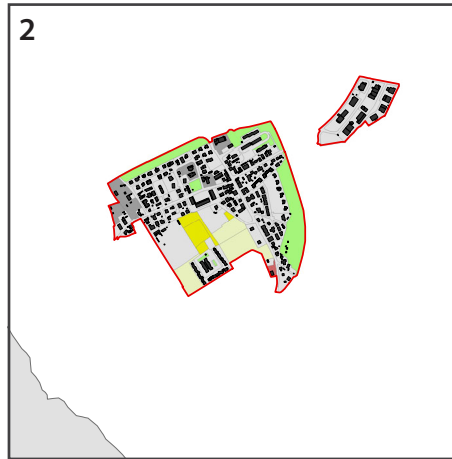
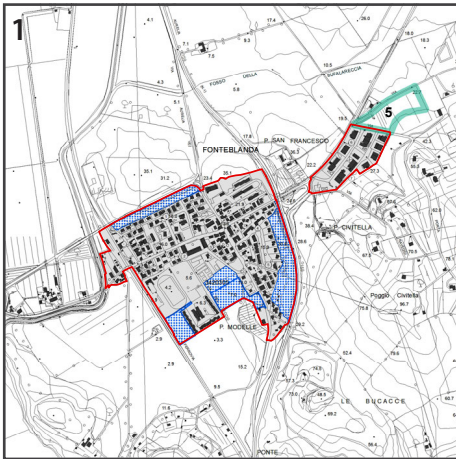
 Verde urbano che concorre all'equilibrio ecologico dell'abitato con bosco di valore paesaggistico

AMBITI COMPRESI ALL'INTERNO DEL TU AI SENSI DEL COMMA 4

 Aree libere periurbane con valenza strategica ai fini della riqualificazione urbana, prive di continuità con il territorio rurale

 Aree per la riqualificazione e/o rigenerazione urbana





1 - Territorio Urbanizzato e aree di trasformazione esterne




2 - Analisi per l'individuazione del Territorio Urbanizzato

3 - Foto aerea da Geoscopia Regione Toscana, Agea 2016



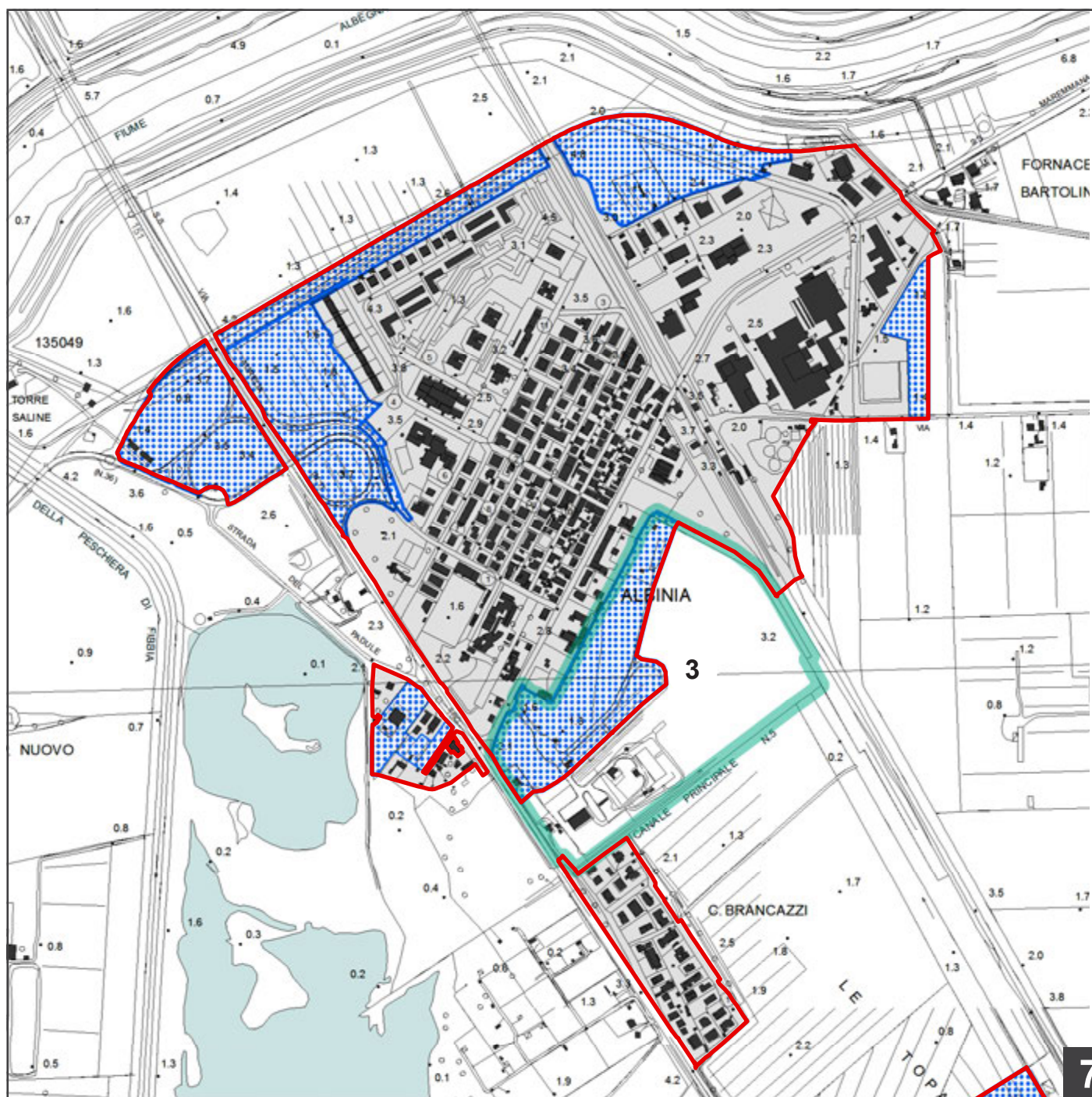
INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE ESTERNE

scala 1: 10.000

-  Limite del territorio urbanizzato (TU) comprensivo delle aree di cui all'articolo 4, commi 3 e 4
-  Aree di cui all'articolo 4, comma 3
-  Aree di cui all'articolo 4, comma 4

AREE DI TRASFORMAZIONE ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO, TOTALMENTE O IN PARTE

- | | |
|---|---|
| 1.1 Talamone - Porto turistico varianti in corso | 2 Fonteblanda - Ampliamento area artigianale |
| 1.2 Talamone - Ambito della foce del collettore | 3 Albinia - Ex Aeronautica militare |
| 1.3 Talamone - Sosta attrezzata | 4 Ex Sipe Nobel |
| 1.4 Talamone - Area attrezzata Kitesurf | |




ANALISI PER L'INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO

scala 1: 10.000

 Limite del territorio urbanizzato (TU) comprensivo delle aree di cui all'articolo 4, commi 3 e 4


AMBITI COMPRESI ALL'INTERNO DEL TU AI SENSI DEL COMMA 3


 Centri storici - tessuti storici prevalentemente residenziali

 Viabilità urbana e aree edificate con continuità - tessuti recenti sia residenziali che specialistici

 Impianti tecnologici e dotazioni urbane interne ai tessuti


 Aree libere intercluse

 Parchi urbani pubblici e verde di connessione ecologica

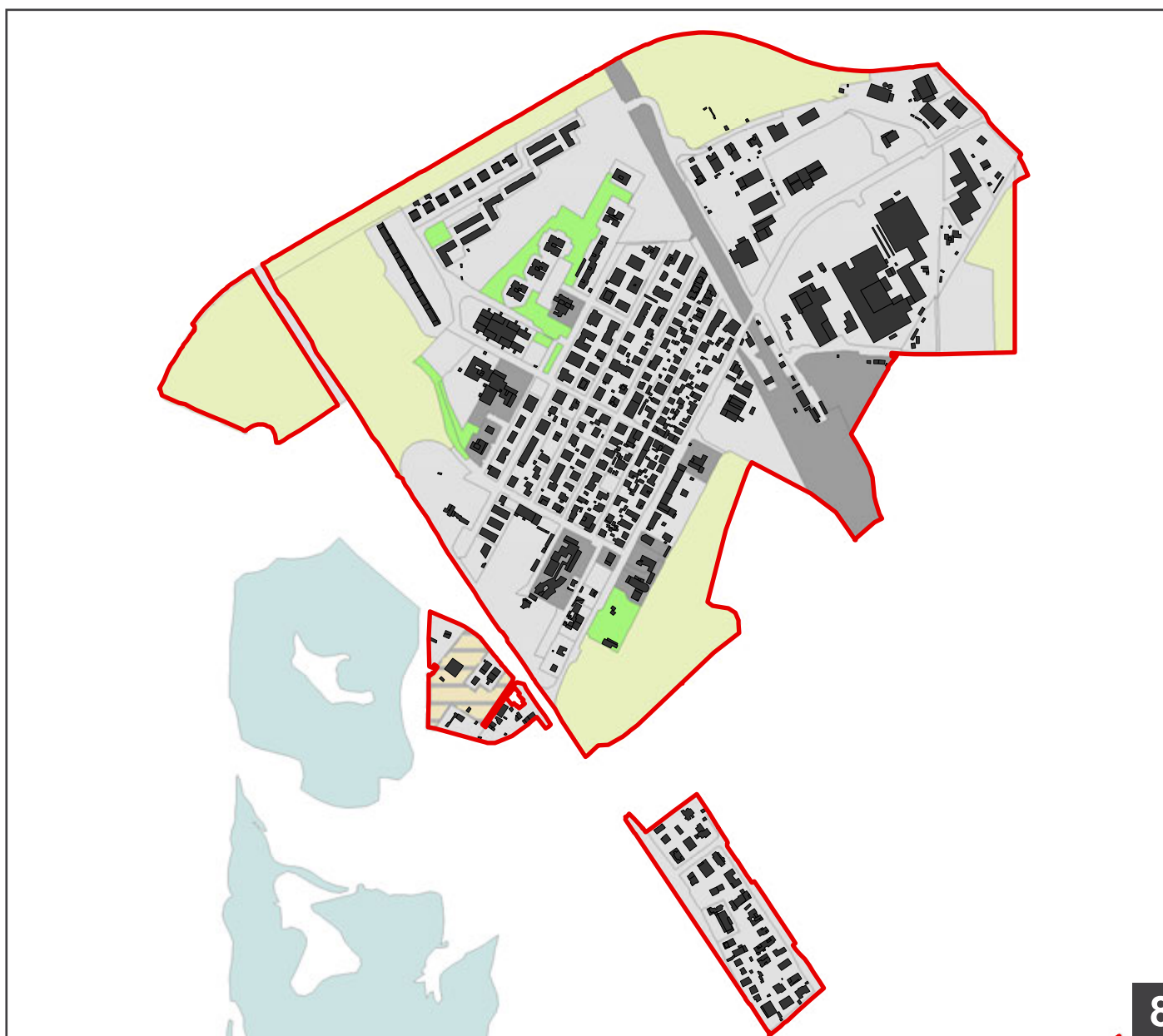
 Verde urbano che concorre all'equilibrio ecologico dell'abitato

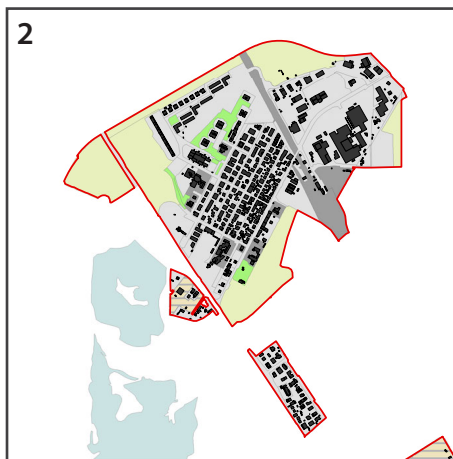
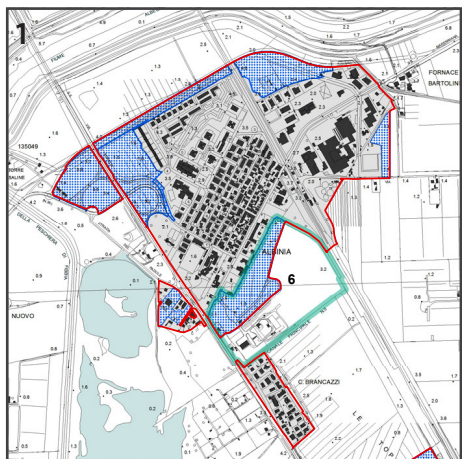
 Verde urbano che concorre all'equilibrio ecologico dell'abitato con bosco di valore paesaggistico

AMBITI COMPRESI ALL'INTERNO DEL TU AI SENSI DEL COMMA 4

 Aree libere periurbane con valenza strategica ai fini della riqualificazione urbana, prive di continuità con il territorio rurale

 Aree per la riqualificazione e/o rigenerazione urbana





1 - Territorio Urbanizzato e aree di trasformazione esterne

2 - Analisi per l'individuazione del Territorio Urbanizzato

3 - Foto aerea da Geoscopia Regione Toscana, Agea 2016



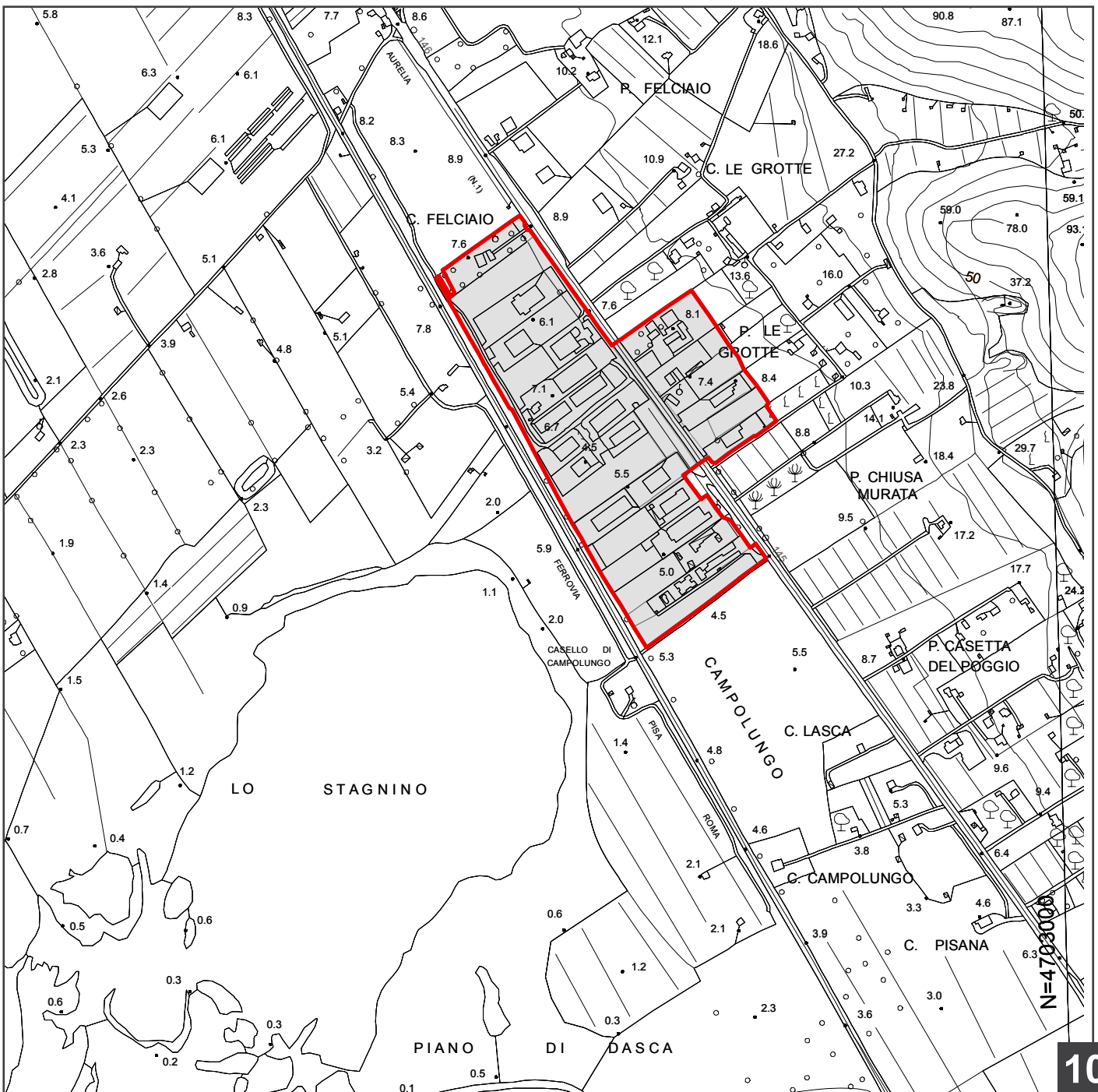
INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE ESTERNE

scala 1: 10.000

- Limite del territorio urbanizzato (TU) comprensivo delle aree di cui all'articolo 4, commi 3 e 4
- Aree di cui all'articolo 4, comma 3
- Aree di cui all'articolo 4, comma 4

AREE DI TRASFORMAZIONE ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO, TOTALMENTE O IN PARTE




- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 1.1 Talamone - Porto turistico varianti in corso 1.2 Talamone - Ambito della foce del collettore 1.3 Talamone - Sosta attrezzata 1.4 Talamone - Area attrezzata Kitesurf | <ul style="list-style-type: none"> 2 Fonteblanda - Ampliamento area artigianale 3 Albinia - Ex Aeronautica militare 4 Ex Sipe Nobel |
|---|--|



CASE BRANCAZZI - TOPAIE

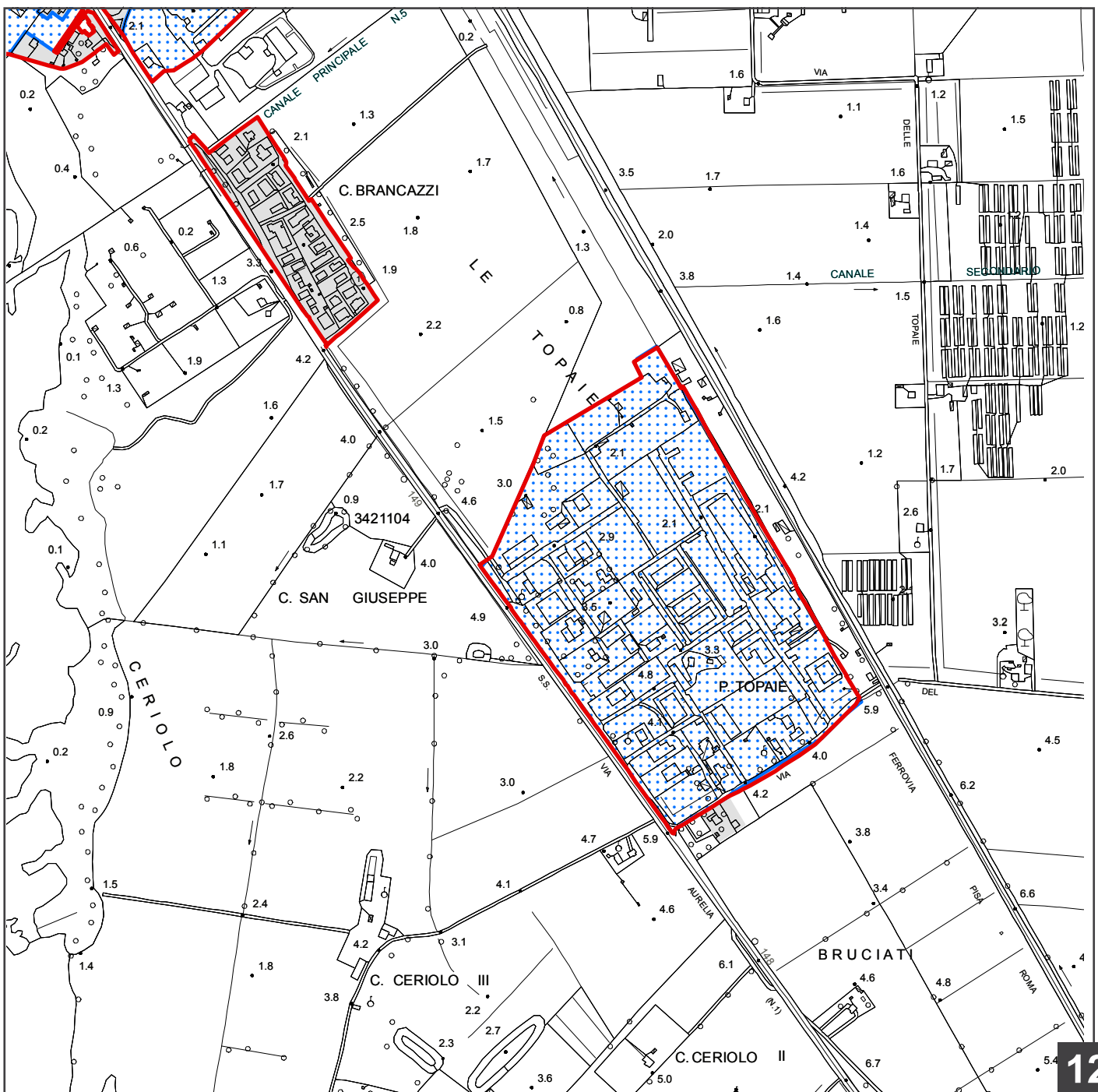
INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE ESTERNE


scala 1: 10.000

-  Limite del territorio urbanizzato (TU) comprensivo delle aree di cui all'articolo 4, commi 3 e 4
-  Aree di cui all'articolo 4, comma 3
-  Aree di cui all'articolo 4, comma 4

AREE DI TRASFORMAZIONE ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO, TOTALMENTE O IN PARTE


- 1.1** Talamone - Porto turistico varianti in corso
- 1.2** Talamone - Ambito della foce del collettore
- 1.3** Talamone - Sosta attrezzata
- 1.4** Talamone - Area attrezzata Kitesurf
- 2** Fonteblanda - Ampliamento area artigianale
- 3** Albinia - Ex Aeronautica militare
- 4** Ex Sipe Nobel



 Limite del territorio urbanizzato (TU) comprensivo delle aree di cui all'articolo 4, commi 3 e 4


AMBITI COMPRESI ALL'INTERNO DEL TU AI SENSI DEL COMMA 3


 Centri storici - tessuti storici prevalentemente residenziali


 Viabilità urbana e aree edificate con continuità - tessuti recenti sia residenziali che specialistici

 Impianti tecnologici e dotazioni urbane interne ai tessuti


 Aree libere intercluse


 Parchi urbani pubblici e verde di connessione ecologica

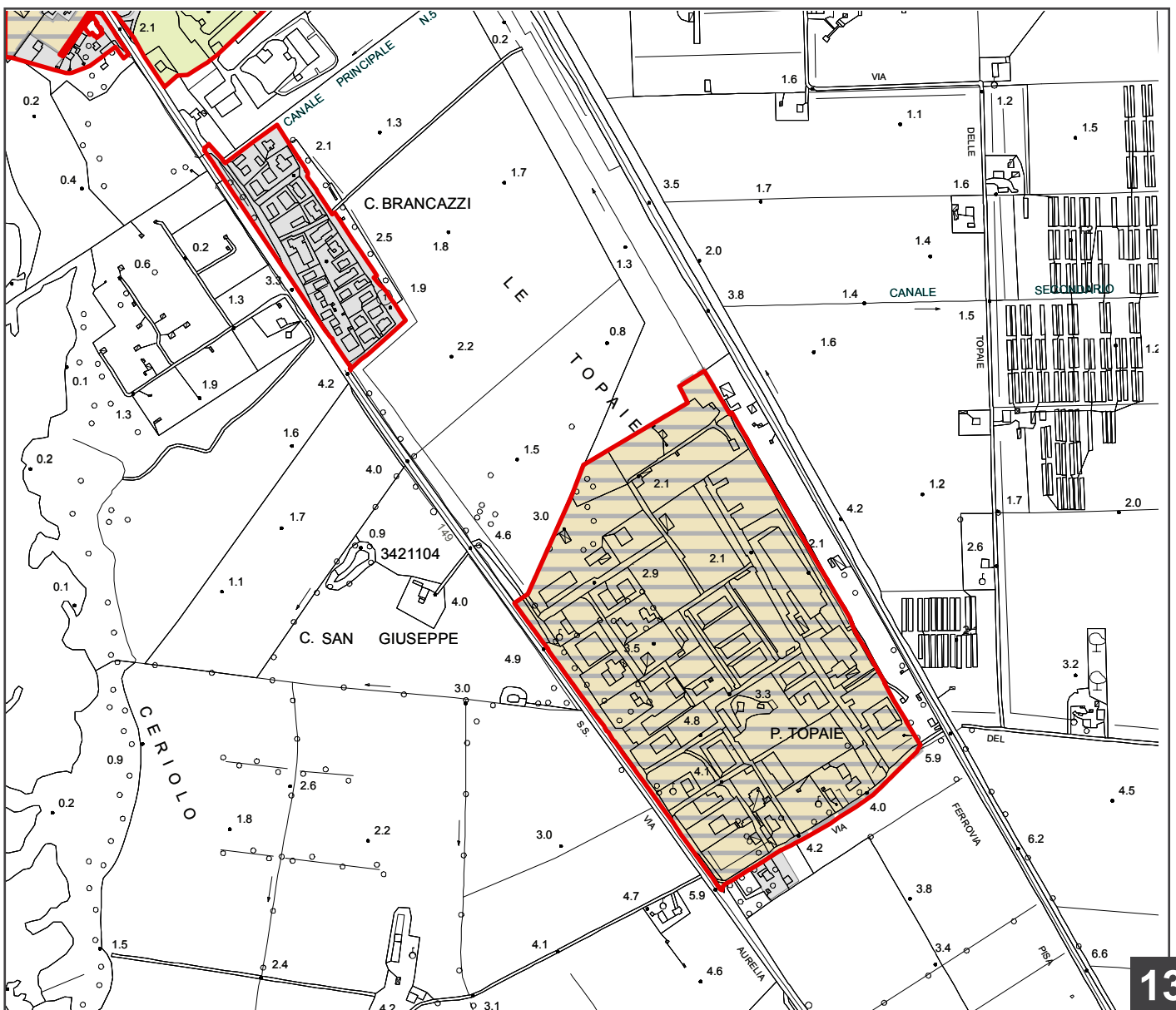
 Verde urbano che concorre all'equilibrio ecologico dell'abitato

 Verde urbano che concorre all'equilibrio ecologico dell'abitato con bosco di valore paesaggistico

AMBITI COMPRESI ALL'INTERNO DEL TU AI SENSI DEL COMMA 4

 Aree libere periurbane con valenza strategica ai fini della riqualificazione urbana, prive di continuità con il territorio rurale

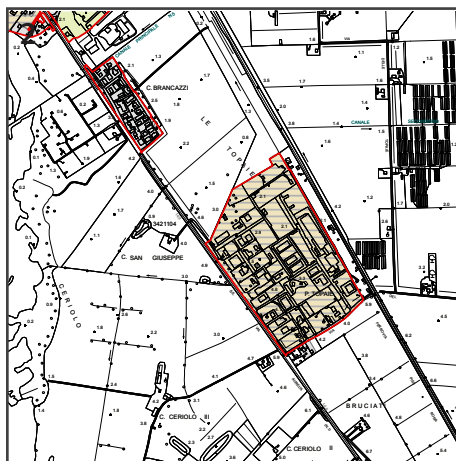
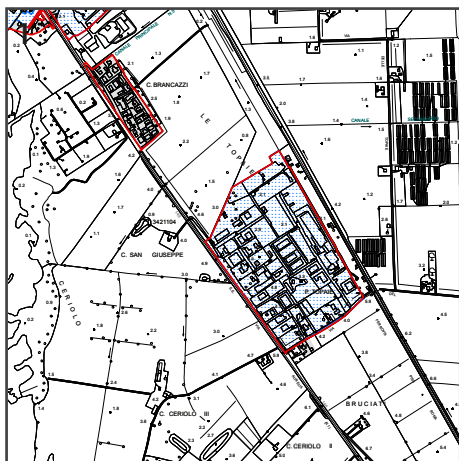
 Aree per la riqualificazione e/o rigenerazione urbana



CASE BRANCAZZI - TOPAIE

FOTO AEREA DA GEOSCOPIO REGIONE TOSCANA - AGEA - 2016

scala 1: 10.000



1 - Territorio Urbanizzato e aree di trasformazione esterne




2 - Analisi per l'individuazione del Territorio Urbanizzato

3 - Foto aerea da Geoscopia Regione Toscana, Agea 2016



INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE ESTERNE

scala 1: 10.000

-  Limite del territorio urbanizzato (TU) comprensivo delle aree di cui all'articolo 4, commi 3 e 4
-  Aree di cui all'articolo 4, comma 3
-  Aree di cui all'articolo 4, comma 4

AREE DI TRASFORMAZIONE ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO, TOTALMENTE O IN PARTE

- | | |
|---|---|
| 1.1 Talamone - Porto turistico varianti in corso | 2 Fonteblanda - Ampliamento area artigianale |
| 1.2 Talamone - Ambito della foce del collettore | 3 Albinia - Ex Aeronautica militare |
| 1.3 Talamone - Sosta attrezzata | 4 Ex Sipe Nobel |
| 1.4 Talamone - Area attrezzata Kitesurf | |




ANALISI PER L'INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO


scala 1: 10.000


 Limite del territorio urbanizzato (TU) comprensivo delle aree di cui all'articolo 4, commi 3 e 4


AMBITI COMPRESI ALL'INTERNO DEL TU AI SENSI DEL COMMA 3


 Centri storici - tessuti storici prevalentemente residenziali

 Viabilità urbana e aree edificate con continuità - tessuti recenti sia residenziali che specialistici

 Impianti tecnologici e dotazioni urbane interne ai tessuti


 Aree libere intercluse


 Parchi urbani pubblici e verde di connessione ecologica

 Verde urbano che concorre all'equilibrio ecologico dell'abitato

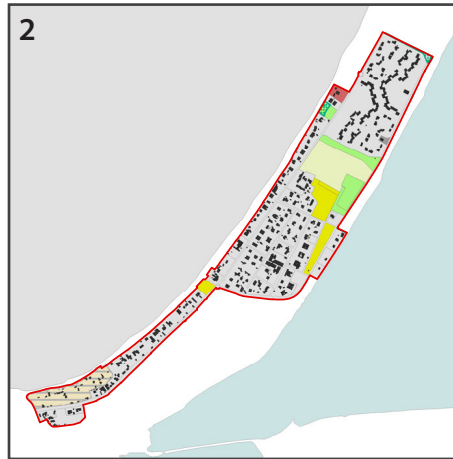
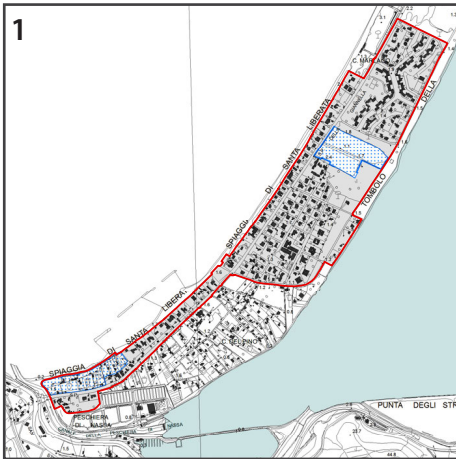
 Verde urbano che concorre all'equilibrio ecologico dell'abitato con bosco di valore paesaggistico

AMBITI COMPRESI ALL'INTERNO DEL TU AI SENSI DEL COMMA 4

 Aree libere periurbane con valenza strategica ai fini della riqualificazione urbana, prive di continuità con il territorio rurale

 Aree per la riqualificazione e/o rigenerazione urbana





1 - Territorio Urbanizzato e aree di trasformazione esterne

2 - Analisi per l'individuazione del Territorio Urbanizzato

3 - Foto aerea da Geoscopio Regione Toscana, Agea 2016




ANALISI PER L'INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO

scala 1: 10.000

 Limite del territorio urbanizzato (TU) comprensivo delle aree di cui all'articolo 4, commi 3 e 4


AMBITI COMPRESI ALL'INTERNO DEL TU AI SENSI DEL COMMA 3


 Centri storici - tessuti storici prevalentemente residenziali

 Viabilità urbana e aree edificate con continuità - tessuti recenti sia residenziali che specialistici

 Impianti tecnologici e dotazioni urbane interne ai tessuti


 Aree libere intercluse

 Parchi urbani pubblici e verde di connessione ecologica

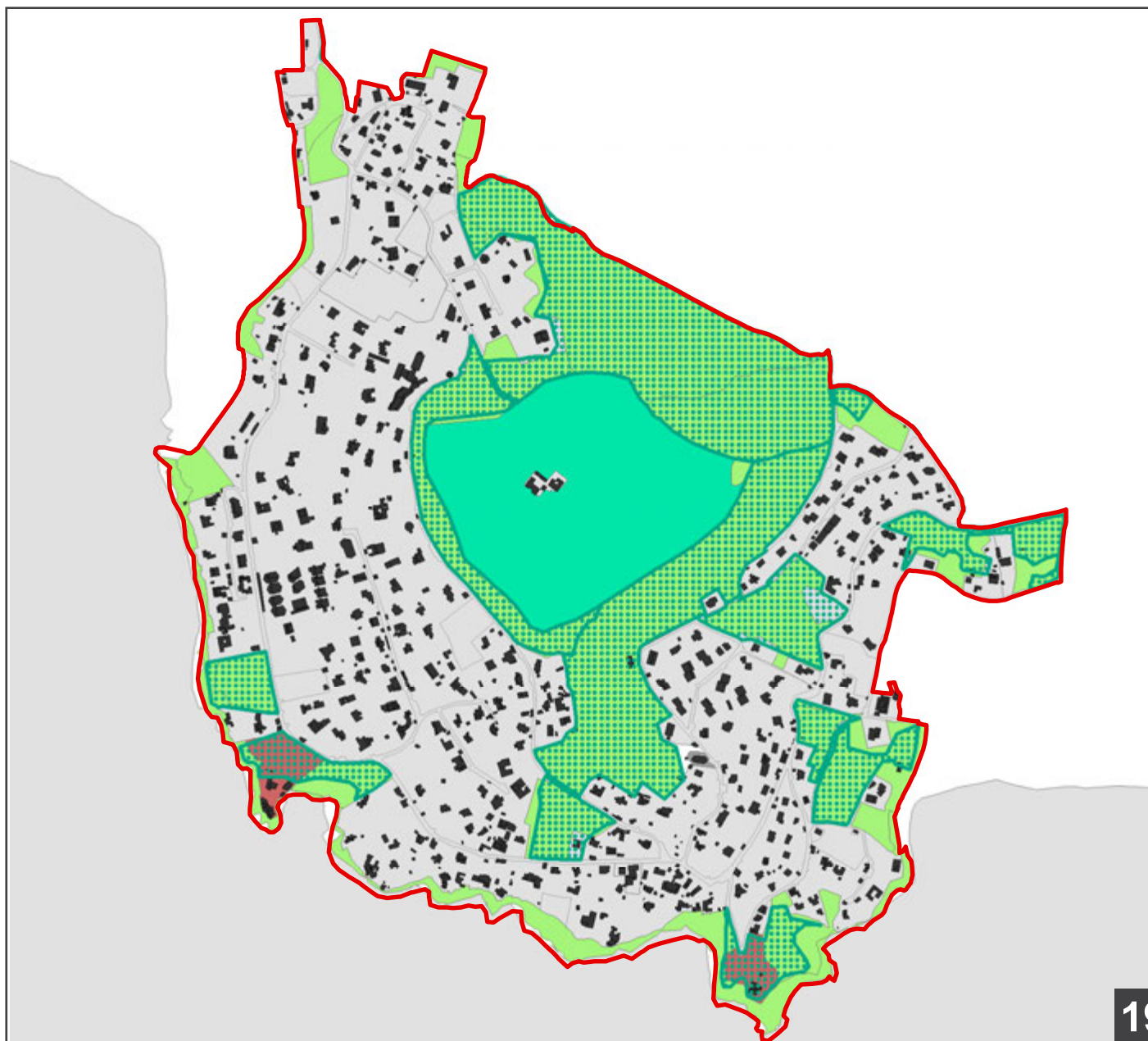
 Verde urbano che concorre all'equilibrio ecologico dell'abitato

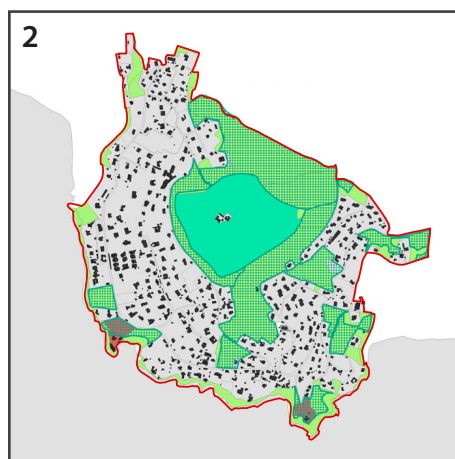
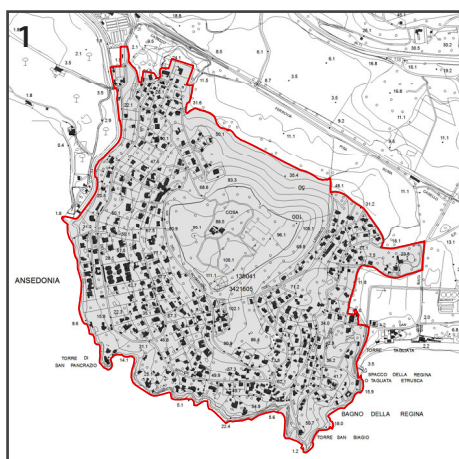
 Verde urbano che concorre all'equilibrio ecologico dell'abitato con bosco di valore paesaggistico

AMBITI COMPRESI ALL'INTERNO DEL TU AI SENSI DEL COMMA 4

 Aree libere periurbane con valenza strategica ai fini della riqualificazione urbana, prive di continuità con il territorio rurale

 Aree per la riqualificazione e/o rigenerazione urbana





1 - Territorio Urbanizzato e aree di trasformazione esterne




2 - Analisi per l'individuazione del Territorio Urbanizzato

3 - Foto aerea da Geoscopio Regione Toscana, Agea 2016










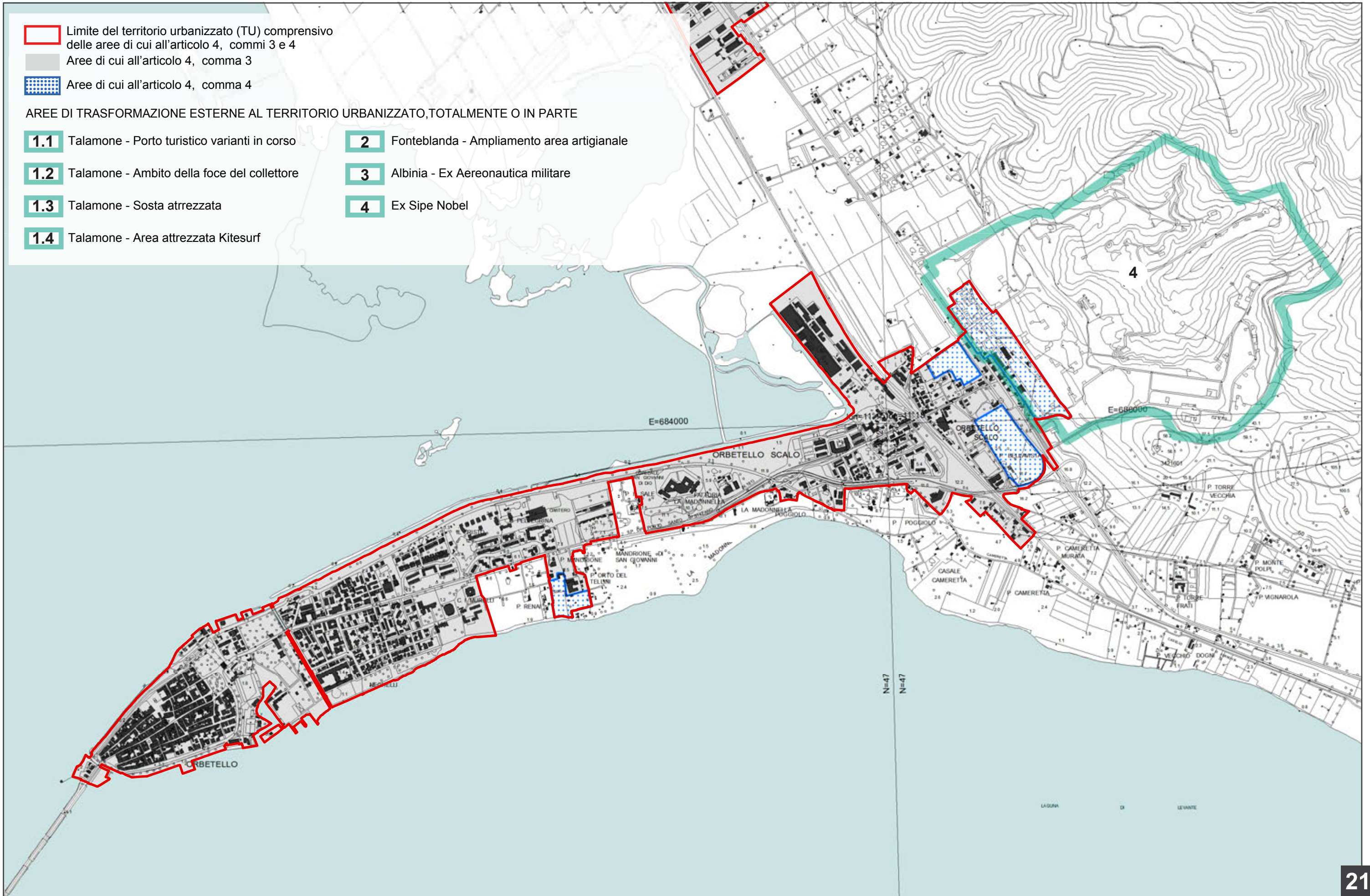
INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE ESTERNE

scala 1: 15.000

-  Limite del territorio urbanizzato (TU) comprensivo delle aree di cui all'articolo 4, commi 3 e 4
-  Aree di cui all'articolo 4, comma 3
-  Aree di cui all'articolo 4, comma 4


AREE DI TRASFORMAZIONE ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO, TOTALMENTE O IN PARTE

- | | |
|---|---|
|  1.1 Talamone - Porto turistico varianti in corso |  2 Fonteblanda - Ampliamento area artigianale |
|  1.2 Talamone - Ambito della foce del collettore |  3 Albinia - Ex Aereonautica militare |
|  1.3 Talamone - Sosta attrezzata |  4 Ex Sipe Nobel |
|  1.4 Talamone - Area attrezzata Kitesurf | |










ANALISI PER L'INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO



scala 1: 12.000

 Limite del territorio urbanizzato (TU) comprensivo delle aree di cui all'articolo 4, commi 3 e 4

AMBITI COMPRESI ALL'INTERNO DEL TU AI SENSI DEL COMMA 3

-  Centri storici - tessuti storici prevalentemente residenziali
-  Viabilità urbana e aree edificate con continuità - tessuti recenti sia residenziali che specialistici
-  Impianti tecnologici e dotazioni urbane interne ai tessuti
-  Aree libere intercluse
-  Parchi urbani pubblici e verde di connessione ecologica
-  Verde urbano che concorre all'equilibrio ecologico dell'abitato
-  Verde urbano che concorre all'equilibrio ecologico dell'abitato con bosco di valore paesaggistico

AMBITI COMPRESI ALL'INTERNO DEL TU AI SENSI DEL COMMA 4

-  Aree libere periurbane con valenza strategica ai fini della riqualificazione urbana, prive di continuità con il territorio rurale
-  Aree per la riqualificazione e/o rigenerazione urbana



