



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

Relazione di avvio del procedimento

Ottobre

2018

Indice

SOMMARIO ESECUTIVO	3
ITER DI FORMAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE	3
MODALITÀ E TEMPI DI ELABORAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE	3
OBIETTIVI E CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE	4
1. GLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE REGIONALE, PROVINCIALE E COMUNALE VIGENTI	5
1.1 PIT/PPR: PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO	5
1.2 PTCP: PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI GROSSETO	22
1.3 IL PS VIGENTE DI ORBETELLO: OBIETTIVI E DIMENSIONAMENTO	35
2. CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE	72
2.1 INDIRIZZI E CAPISALDI PROGETTUALI	72
2.2 I RICHIAMI DI AREA VASTA NELLE STRATEGIE DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE COMUNALE.....	73
2.2.1 LA STRATEGIA DI SVILUPPO DELL'ECONOMIA D'ACQUA.....	74
2.2.2 LA STRATEGIA DI SVILUPPO INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ	83
2.2.3 LA STRATEGIA DI RIGENERAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO.....	92
2.3.4 LA STRATEGIA PER L'IMPLEMENTAZIONE DELLE RETI TERRITORIALI VERDI E RURALI	104
2.3 INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E TERRITORIO RURALE.....	116
3. IL PROCESSO FORMATIVO E ORGANIZZATIVO DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE	117
3.1 IL GRUPPO DI PROGETTAZIONE	117
3.2 IL PROGRAMMA DI PARTECIPAZIONE	117
3.5. ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI INTERESSATI AL PROCEDIMENTO	120
3.6 ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI TENUTI A FORNIRE PARERI, NULLA OSTA O ATTI DI ASSENSO	120
ALLEGATO A: IL PROTOCOLLO D'INTESA TRA REGIONE TOSCANA, PROVINCIA DI GROSSETO E COMUNE DI ORBETELLO	121

PREMESSA

CAMBIAMENTI NELLO SCENARIO DELL'ATTIVITÀ DI PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO (PIT/PPR, LR 65/2014 e regolamenti regionali di attuazione, norme in materia di VAS e PTCP)

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

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

Il RU è stato modificato dalla Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.34 del 22 Giugno 2012 in Adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in seguito al pronunciamento della conferenza paritetica interistituzionale ai sensi artt. 24, 25, 26 della LR 1/05.

Oggi il quadro di riferimento regionale per la pianificazione territoriale ed il governo del territorio è cambiato; la Regione Toscana ha approvato il 10 novembre 2014 (BURT n. 53, parte prima, del 12.11.2014) la legge n. 65/2014 *Norme per il governo del territorio*, che ha abrogato la Legge n.1 del 2005.

Successivamente la Regione, con Delibera n. 58 del 2 luglio 2014, ha adottato l'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico e con la Delibera del C.R. n.37 del 27 marzo 2015 lo ha approvato (ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 *Norme per il governo del territorio*).

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

Anche lo scenario pianificatorio provinciale è cambiato: la Provincia di Grosseto ha approvato il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 20 del 11 giugno 2010, concludendo il suo percorso di revisione a partire dalla LR 1/2005 e dal PIT 2007.

Nel contesto del quadro normativo intervenuto, il Comune di Orbetello ha espresso la volontà di procedere alla formazione di un nuovo piano strutturale, capace di rappresentare al meglio i punti di forza e le opportunità territoriali.

SOMMARIO ESECUTIVO

ITER DI FORMAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

L'iter di formazione e approvazione del **Piano Strutturale Comunale di Orbetello** si svolge ai sensi degli artt.17, 18 e 19 della Legge Regionale n. 65/2014, secondo il seguente procedimento urbanistico:

- avvio del procedimento e conseguenti consultazioni di enti, organi pubblici, organismi pubblici; l'atto di avvio del procedimento è redatto e trasmesso contestualmente al Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i.;
- svolgimento della conferenza di co-pianificazione (art. 25 della L.R. 65/2014) per la ricorrenze di legge;
- svolgimento di attività di partecipazione del pubblico;
- adozione;
- deposito e presentazione di osservazioni (60 giorni);
- istruttoria e controdeduzioni alle osservazioni pervenute;
- approvazione.

Il procedimento di conformazione del Piano Strutturale Comunale al PIT/PPR, ai sensi degli artt. 20 e 21 della "Disciplina del Piano" del PIT/PPR prevede l'invio dell'avvio, di cui al precedente punto, anche ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del Piano paesaggistico, alla Soprintendenza competente e alla Regione Toscana, e lo svolgimento di conferenza paesaggistica, prima dell'approvazione del Piano, a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti e ove sono invitati i Comuni titolari dell'atto e la Provincia interessata.

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi degli artt. 23, 24, 25, 26 e 27 della L.R. 10/2010: fermi restando i compiti che la L.R. 10/2010, in conformità al D. Lgs. 152/2006, assegna alle autorità procedente e competente, la VAS si articola in avvio (Documento Preliminare) e conseguente consultazione dell'autorità competente e di altri soggetti competenti in materia ambientale (90 giorni); svolgimento di attività di partecipazione del pubblico; adozione e pubblicazione del Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica; presentazione di osservazioni (60 giorni); esame delle osservazioni pervenute ed espressione del parere motivato da parte dell'autorità competente (nei 90 giorni successivi); conclusione del procedimento e dichiarazione di sintesi che accompagna l'approvazione del PS.

MODALITÀ E TEMPI DI ELABORAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Per la redazione del piano il Comune ha affidato l'incarico a un Raggruppamento temporaneo tramite una procedura di evidenza pubblica.

Rispetto all'iniziale decisione di procedere con la redazione del nuovo Piano operativo e contestuale variante al Piano strutturale Vigente, con Deliberazione di Giunta Municipale n. 11 del 19/01/2018, l'Amministrazione Comunale ha valutato di procedere alla redazione del nuovo Piano Strutturale, considerate le salvaguardie urbanistiche ed edilizie di cui all'art. 222 della l.r. 65/2014 come modificato con l.r. 50/2016 (integrando in data 11/10/2018 il Contratto con i professionisti esterni).

La tempistica di redazione del Piano (intesa nella sua completa dotazione di nuovo Piano Strutturale e nuovo Piano Operativo) è definita secondo la tempistica riportata nel prospetto di lato.

<i>tempi</i>	<i>attività/PIANO STRUTTURALE</i>	<i>attività/PIANO OPERATIVO</i>
novembre 2018	comunicazione di procedibilità	
dicembre 2018	Avvio Piano Strutturale	
gennaio - marzo 2019	Contributi e pareri degli enti Contestuale emanazione di Avviso pubblico e raccolta proposte	
aprile - maggio 2019	Conferenza di copianificazione	
giugno 2019	Adozione Piano Strutturale	Avvio Piano Operativo
luglio - settembre 2019	Deposito Presentazione osservazioni al PS adottato	Contributi e pareri degli enti Contestuale emanazione di Avviso pubblico e raccolta proposte
ottobre - dicembre 2019	Approvazione controdeduzioni	Conferenza di copianificazione
gennaio 2020		Adozione Piano Operativo
febbraio 2020 - marzo 2020	Conferenza paesaggistica	Deposito Presentazione osservazioni al PO adottato
aprile - maggio 2020	Approvazione definitiva del PS	Approvazione controdeduzioni
giugno - luglio 2020		Conferenza paesaggistica
settembre 2020		Approvazione definitiva del PO

OBIETTIVI E CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Il progetto di piano si svilupperà intorno a quattro capisaldi strategici, illustrati in dettaglio nel successivo Capitolo 2:

- a) LA STRATEGIA DI SVILUPPO DELL'ECONOMIA D'ACQUA
- b) LA STRATEGIA DI SVILUPPO INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ
- c) LA STRATEGIA DI RIGENERAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO
- d) LA STRATEGIA PER L'IMPLEMENTAZIONE DELLE RETI TERRITORIALI VERDI E RURALI

Le quattro strategie richiamate, in coerenza con il PIT e il PTC, sono riconducibili a un contenuto progettuale di area vasta che interessa quantomeno i Comuni di Monte Argentario e Capalbio. Sarà verificato come individuare e praticare modalità di coordinamento dei rispettivi strumenti di pianificazione e urbanistici.

1. GLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE REGIONALE, PROVINCIALE E COMUNALE VIGENTI

1.1 PIT/PPR: PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

Con Delibera del Consiglio Regionale n. 72 del 24 luglio 2007 la Regione Toscana ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) e adottato l'implementazione per la disciplina paesaggistica con Del. C.R. n. 32 del 16 giugno 2009.

Con Delibera n. 58 del 2 luglio 2014 ha adottato l'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico. La Giunta Regionale ha quindi approvato, con Delibera n.1121 del 04 dicembre 2014, l'istruttoria tecnica delle osservazioni presentate e le conseguenti proposte di modifica agli elaborati del Piano.

Con Del. C.R. n.37 del 27 marzo 2015, infine, è stato approvato (ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 *Norme per il governo del territorio*) l'Atto di integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico.

Come enunciato all'art. 2 della **Disciplina** del Piano il PIT/PPR comprende in particolare:

- a) *la ricognizione del territorio regionale, mediante l'analisi delle sue caratteristiche paesaggistiche impresse dalla natura, dalla storia e dalle loro interrelazioni;*
- b) *la ricognizione degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136 del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione, nonché la determinazione delle specifiche prescrizioni d'uso ai sensi dell'articolo 138, comma 1, del Codice;*
- c) *la ricognizione delle aree tutelate per legge, di cui all'articolo 142, comma 1, del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione, nonché la determinazione di prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi di dette aree e, compatibilmente con essi, la valorizzazione;*
- d) *l'individuazione e delimitazione dei diversi ambiti di paesaggio, per ciascuno dei quali il piano detta specifiche normative d'uso ed attribuisce adeguati obiettivi di qualità;*
- e) *l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio, ai fini dell'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio, nonché la comparazione con gli altri atti di programmazione, di pianificazione e di difesa del suolo;*
- f) *la individuazione delle misure necessarie per il corretto inserimento, nel contesto paesaggistico, degli interventi di trasformazione del territorio, al fine di realizzare uno sviluppo sostenibile delle aree interessate;*
- g) *l'individuazione degli ulteriori contesti ai sensi dell'articolo 134 del Codice.*

La disciplina del Piano regionale è articolata in disposizioni riguardanti lo **Statuto del territorio toscano** e la **Strategia dello sviluppo territoriale**.

In particolare, la disciplina relativa allo **Statuto del territorio** è articolata in:

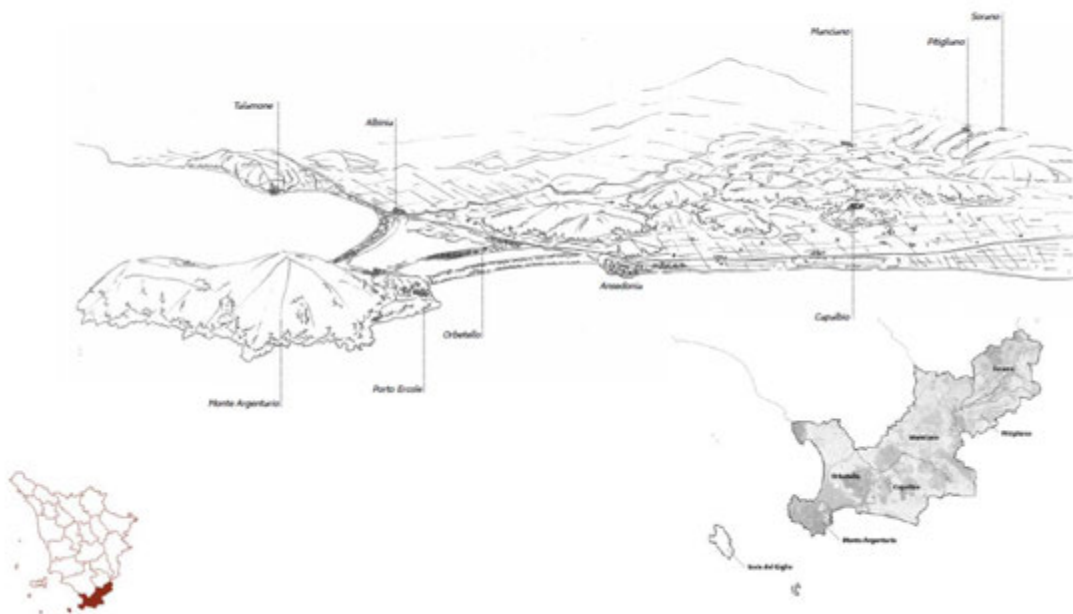
- Disciplina delle invarianti strutturali (definizione delle invarianti e degli obiettivi generali ad esse relativi);

- Disciplina degli ambiti di paesaggio (disciplina contenuta delle Schede degli Ambiti di paesaggio);
- Disciplina dei beni paesaggistici (individuazione di obiettivi e direttive, definizione di specifiche prescrizioni d'uso per immobili e aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice e per le aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del Codice) e degli ulteriori contesti;
- Disciplina del sistema idrografico;
- Compatibilità paesaggistica delle attività estrattive;
- Disposizioni generali (efficacia del Piano rispetto agli atti di governo del territorio vigenti, efficacia del Piano rispetto agli interventi da realizzarsi sugli immobili e sulle aree sottoposti a tutela paesaggistica, conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio, procedura di conformazione o adeguamento degli atti di governo del territorio, individuazione delle aree di cui all'art.143, comma 4, lettere a) e b) del Codice, Disposizioni transitorie).

La **Strategia dello sviluppo territoriale**, invece, è articolata in:

- Disposizioni generali (l'accoglienza mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana, l'accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e la ricerca, la mobilità intra e interregionale, la presenza industriale in Toscana, pianificazione territoriale in materia di commercio, pianificazione territoriale in materia di grandi strutture di vendita, infrastrutture di interesse unitario regionale. Definizione tematica, infrastrutture di interesse unitario regionale, valutazione e monitoraggio);
- Progetti di paesaggio

Si ritiene opportuno illustrare sinteticamente i contenuti del PIT/PPR in riferimento all'Ambito di paesaggio al quale appartiene il territorio del Comune di Orbetello: Ambito n.20 *Bassa Maremma e ripiani tufacei*. L'ambito comprende anche i Comuni di Capalbio (GR), Isola del Giglio (GR), Manciano (GR), Monte Argentario (GR), Pitigliano (GR), Sorano (GR).



Estratto della Scheda di Ambito 20 – *Bassa Maremma e ripiani tufacei*. Pag. 3



Estratto della Scheda di Ambito 20 – *Bassa Maremma e ripiani tufacei*. Pag. 3. Particolare. I comuni che appartengono all'Ambito 20.

La Scheda dell'Ambito contiene:

- il *Profilo dell'ambito*;
- la *Descrizione interpretativa*:
 - Strutturazione geologica e geomorfologica,
 - Processi storici di territorializzazione,
 - Caratteri del paesaggio,
 - Iconografia del paesaggio;
- le *Invarianti strutturali*:
 - I. I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici,
 - II. I caratteri ecosistemici del paesaggio,
 - III. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali,
 - IV. I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali
- l'*Interpretazione di sintesi*:
 - Patrimonio territoriale e paesaggistico
 - Criticità
- gli *Indirizzi per le politiche*:
 - Indirizzi per le politiche
- la *Disciplina d'uso*:
 - *Obiettivi di qualità e direttive*

Nel paragrafo in cui è delineato il Profilo dell'Ambito, contenuto a pag. 5 delle Schede, si legge "*L'ambito Bassa Maremma e ripiani tufacei presenta, con il suo andamento perpendicolare alla linea di costa, una successione di paesaggi fisiograficamente diversificati: dalle propaggini meridionali del Monte Amiata, ai ripiani tufacei (unici in tutta la Toscana), al paesaggio collinare complesso formato da rilievi isolati, brevi successioni di rilievi e piccoli altopiani, fino al paesaggio agrario di fondovalle e della bonifica, e ai rilievi costieri e insulari. L'intero ambito è straordinariamente ricco di biodiversità (dal Monte Argentario agli ambienti lagunari, dalle gole tufacee ai paesaggi agro-silvo-pastorali tradizionali di collina e montagna) e al tempo stesso di testimonianze antropiche di lunga durata. Il sistema insediativo si è storicamente strutturato a partire dalle due direttrici trasversali di origine etrusca, che collegavano la costa con l'entroterra: l'Amiatina da Talamone all'entroterra senese e alla corona dei centri di mezza costa del monte Amiata; la Maremmana dall'Argentario a Orvieto attraverso le città del tufo. Questo sistema è intersecato dall'Aurelia, antica strada consolare romana, e completato dal sistema delle fortezze costiere. Dal XIX secolo, con il ripristino della piena funzionalità della via Aurelia e la realizzazione della ferrovia tirrenica si assiste (con un ritmo più sostenuto a partire dagli anni '50 del secolo scorso) a una crescente importanza del corridoio costiero a scapito delle colline interne. Gli insediamenti produttivi e residenziali si sviluppano a valle, verso le pianure costiere, mentre gli insediamenti turistici si collocano a ridosso con la costa. Le specifiche componenti morfotipologiche che caratterizzano ciascuno dei sistemi insediativi storici sono contraddette da gran parte delle espansioni recenti. La zona costiera nonostante situazioni idrauliche precarie e carenza di risorse idriche si distingue per la portata naturalistica e paesaggistica degli ecosistemi (coste sabbiose e rocciose, sistemi dunali, lagune), confermata dalla presenza di numerose Aree protette, Riserve e Siti Natura*

2000. Il promontorio del Monte Argentario, sistema geomorfologico e paesistico a sé, completa il profilo dell'ambito."

Invariante I, I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici.

Il PIT/PPR riconosce quale valore dell'Ambito, la presenza di importati acquiferi. Le formazioni calcaree rappresentano l'area di ricarica degli acquiferi carbonatici dell'Argentario - Orbetello (CISS 31OM030), dell'area di Capalbio (CISS 31OM040) e dei Monti dell'Uccellina (CISS 31OM060). L'area dei Monti di Orbetello alimenta in acqua dolce la Laguna e la sorgente del Chiarone, dalla portata media di circa 300 litri al secondo.

Inoltre, il Piano Regionale sottolinea che *l'ambito esprime grandi valori naturalistici, per l'unicità e l'eccellenza degli elementi presenti e per la grande varietà di contesti di elevata naturalità e per la geodiversità, espresse dalla presenza di numerose aree naturali protette e geositi censiti.*

I Monti dell'Uccellina (SIR 116) sono caratterizzati da rilievi calcarei, coste rocciose e grotte. La pianura retrostante è caratterizzata da praterie e zone umide d'acqua dolce (SIR 136 Pianure costiere del Parco dell'Uccellina).

Lungo la costa, la Laguna di Orbetello e i suoi tomboli costituiscono un paesaggio di incomparabile bellezza e uno dei più importanti ecosistemi lagunari d'Italia. La laguna è il risultato di una lenta evoluzione; solo in tempi storici, con il completamento del tombolo della Giannella, è stato raggiunto l'assetto attuale. L'area è in parte tutelata dalle Riserve Naturali Statali "Duna Feniglia" e "Laguna di Orbetello Ponente".

A contraltare del sistema lagunare, il Monte Argentario, un complesso territoriale unico che si presenta come un promontorio compatto con costa a strapiombo sul mare. Numerose cale, falesie e isolotti di valore paesaggistico caratterizzano la costa

L'area umida di Campo Regio, in prossimità della foce dell'Osa, è caratterizzata da un fitto reticolo di siepi e da un sistema di dune fossili (SIR B20 Campo Regio).

Sulla costa, sulle isole e nell'interno sono presenti fenomeni carsici ipogei ed epigei, che interessano Monte Argentario, Monti dell'Uccellina, Poggio Pietracce, Monte Penna, Pozzo dell'Orchio, Monti di Orbetello e Isola di Giannutri

Lungo i principali corsi d'acqua (F. Fiora e F. Albegna) sono presenti forre incise in rocce calcaree o piroclastiche, e forme carsiche di particolare valore paesaggistico.

Sono presenti sorgenti termali (Bagnacci dell'Osa/Talamonaccio e Saline; Bagni di Saturnia; C. Pantano; La Peschiera, nei pressi di Saturnia; impianti termali di Valle Orientina; Bagni di Filetta), molte delle quali considerate geositi, e manifestazioni di gas e acqua (Sorano, Santa Maria dell'Aquila; Lago Scuro).

Le criticità che il PIT/PPR rileva per l'ambito in sintesi sono le seguenti:

- equilibrio non stabile dei sistemi idraulici della costa e delle pianure che sono tra i più sensibili della Toscana;
- presenza lungo la costa alta di zone in arretramento e fenomeni di crollo di falesia, favoriti dall'intensa fratturazione tettonica a cui sono state sottoposte le rocce, in particolare quelle del Monte Argentario.
- presenza a tratti di erosione della costa bassa è presente in tratti di litorale sabbioso (nei pressi di Bengodi, lungo il tombolo della Giannella e nel comune di Capalbio).

- presenza nell'ambito di aree soggette ad elevato rischio di erosione del suolo; il fenomeno è contenuto dalla bassa intensità di insediamento e attività agricole, ma la sensibilità dei versanti è dimostrata dalla risposta agli eventi meteorici intensi, che aumenta la criticità idraulica a valle.
- sistemi forestali dell'ambito sono poco estesi e hanno visto un elevato sfruttamento
- presenza di cave attive e dismesse rappresenta un elemento di criticità estetico-percettiva e comporta una perdita di qualità del paesaggio, imputabile anche al mancato ripristino di alcuni siti dismessi.
- grandi progetti infrastrutturali che presentano specifici rischi in relazione alle criticità del territorio, in particolare rispetto ai rischi idraulici che ne potrebbero venire seriamente aggravati.

Invariante II, I caratteri ecosistemici del paesaggio

Il PIT/PPR individua i valori presenti nell'ambito per i seguenti Ecosistemi: *Forestali, Agropastorali, Fluviali e aree umide, Costieri, Arbustivi e macchie, Rupestri e calanchivi.*

Per l'ecosistema forestale d'ambito un elemento di valore è la presenza dominante della *componente di matrice forestale, con la caratteristica presenza di boschi di latifoglie termofile (cerrete, querceti di roverella o di farnetto) e di mosaici di boschi di sclerofille (leccete) e macchie, situati sui diversi poggi calcarei del territorio di Capalbio e Orbetello (Poggio del Leccio, P.gio Capalbiaccio, M.te Cavallo, P.gio Monteti, ecc.).*

Nell'ambito della rete ecologica il territorio presenta due importanti sistemi di nodi forestali secondari: i boschi del M.te Argentario e del Tombolo della Feniglia, e i boschi di forra dell'area del tufo.

*Rivestono inoltre particolare interesse i relittuali boschi planiziali, quali i boschi di Camporegio, presso Fonteblanda (importante formazione a dominanza di *Fraxinus oxycarpa*), i boschi planiziali di Montauto (nell'omonima Riserva provinciale) presso il basso corso del Fiume Fiora, dei Lagaccioli di Capalbio, del Lago di San Floriano oltre a piccoli nuclei forestali planiziali presenti nelle zone retrodunali costiere (ad esempio a Burano).*

Per quanto riguarda gli Ecosistemi agropastorali, *l'ambito presenta ambienti agricoli di alto valore naturalistico contribuendo alla elevata ricchezza di nodi degli ecosistemi agropastorali della Toscana meridionale. Ulteriori nodi sono presenti nel bacino dell'Albegna e del Fiora, a nord di Saturnia, [...] nei bassi versanti orientali dei Monti dell'Uccellina (oliveti in mosaico con macchie e prati aridi) e in alcuni tratti di pianura costiera, con particolare riferimento alla pianura di Burano e Macchiatonda, con terreni agricoli stagionalmente allagati e con elevata densità del reticolo idrografico minore.*

Per quanto riguarda gli Ecosistemi fluviali e delle aree umide, *la rete ecologica regionale individua il reticolo idrografico, la vegetazione ripariale, le aree umide e gli ecosistemi palustri come elementi di una complessiva rete ecologica di elevato valore naturalistico e funzionale a cui si associano due target della strategia regionale.*

Gli ecosistemi fluviali e torrentizi interessano gli elementi fluviali principali (Fiumi Albegna e Fiora) e un ricco reticolo idrografico minore di alto valore naturalistico.

Le aree umide costituiscono una delle principali eccellenze naturalistiche dell'ambito, con particolare riferimento all'importante sistema di aree umide costiere quali le Lagune di Orbetello e di Burano.

Tra le altre emergenze sono da citare gli habitat di duna mobile, ma soprattutto di duna fissa, con pineta, del Tombolo della Feniglia e dei più degradati Tombolo della Giannella e del tombolo compreso tra

Poggio Talamonaccio e la foce del Fiume Albegna.

Quale valore legato all'Ecosistemi arbustivi e macchie, il Piano regionale evidenzia che *“Per il suo valore naturalistico tale sistema è inserito nel target regionale delle Macchie basse, stadi di degradazione arbustiva, garighe e prati xerici e temporanei, particolarmente diffuso nell’ambito.*

Inoltre il PIT/PPR evidenzia la presenza di macchie basse e garighe nei versanti rocciosi calcarei occidentali dei Monti dell’Uccellina, del Monte Argentario e delle isole del Giglio e di Giannutri, e le vaste macchie interne dei versanti meridionali dei numerosi poggi e rilievi collinari di Orbetello e Capalbio (ad es. Poggio Leccio e Poggio Capalbiaccio).

In merito alle Aree di valore conservazionistico, il PIT/PPR cita quali principali emergenze naturalistiche dell’ambito, gli ambienti costieri sabbiosi e rocciosi, le aree umide, gli ecosistemi fluviali e i paesaggi agricoli tradizionali.

Secondo il Piano gli elementi di criticità più significativi per l’ambito, sono presenti nella fascia costiera dove si concentrano sia i maggiori valori ecosistemici che le più intense pressioni antropiche.

Nello specifico tali pressioni sono maggiormente presenti nelle aree costiere del Monte Argentario e nell’area a diretto contatto del Tombolo di Orbetello, dove le espansioni dell’urbanizzato tendono a saldare il centro di Orbetello con Orbetello scalo (a diretto contatto con importanti aree della Laguna e con consumo di suolo agricolo e prati umidi e incolti).

Altre criticità, secondo il PIT/PPR sono rappresentate:

- dall’edificato residenziale e industriale lungo la Via Aurelia tra la Foce del Fiume Albegna e Ansedonia (zone industriali di Albinia, Topaie e Quattrostrate);
- dall’urbanizzazione del promontorio di Ansedonia e di Talamone (con nuova previsione di portualità turistica nell’adiacente golfo) e della foce dell’Osa e del tombolo della Giannella, con strutture turistiche realizzate sul sistema dunale.
- dallo sviluppo di edificato sparso o di strutture turistico ricettive, campeggi e villaggi vacanza, nelle aree costiere retrodunali sono interessate
- dal’effetto di barriera ecologica, subito dalla fascia costiera, causato dal corridoio infrastrutturale dell’Aurelia e dalla linea ferroviaria, intensificato per la concentrazione dell’edificato nella fascia delimitata dalle due strutture

Per le importanti lagune costiere di Burano e Orbetello, entrambe individuate come Zone di criticità ambientale dal Piano regionale di azione ambientale, oltre ai fenomeni di urbanizzazione delle aree contermini, rilevanti problematiche sono legate ai fenomeni di inquinamento ed eutrofizzazione delle acque, accentuati dalla configurazione idraulica delle lagune (con scarsa circolazione delle acque).

Per [...] la Laguna di Orbetello l’inquinamento deriva da scarichi civili, zone industriali, ex aree industriali contaminate (ex area Sitoco), da impianti di acquacoltura e dalle attività agricole.

Per le lagune, di elevato valore avifaunistico, altre criticità sono legate alla presenza di attività venatoria nelle aree di margine, anche di elevato interesse (Stagnino e Stagnone presso la Laguna di Orbetello), alla conflittualità con le attività di pesca da parte delle specie di uccelli ittiofagi, all’intrusione del cuneo salino e all’aumentato carico turistico.

Criticità sono segnalate anche per parte delle aree agricole collinari e montane isolate nella matrice forestale risultano interessate fenomeni di abbandono e di processi di ricolonizzazione vegetale,

arbustiva e arborea.

Complementari a tali processi risultano i fenomeni di intensificazione delle attività agricole nelle pianure alluvionali

Tra le aree critiche per la funzionalità della rete ecologica il Piano Regionale individua il Monte Argentario e Laguna di Orbetello, quest'ultima, già Zona di criticità ambientale del PRAA, costituisce una delle aree umide più importanti della Toscana, anche se interessata da intensi processi di inquinamento delle acque e di eutrofizzazione, e da un elevato carico turistico ed urbanistico nelle aree limitrofe

Invariante III, Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali.

L'Ambito è caratterizzato dalla presenza del morfotipo n. 4. "Morfotipo insediativo a pettine delle penetranti vallive sull'Aurelia" (Articolazione territoriale 4.6 Valle dell'Albegna e del Fiora, Argentario e isola del Giglio) e dal morfotipo n.5 "Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare" (Articolazione territoriale 5.15 Gli altopiani tufacei di Pitigliano e Sorano).

Il PIT/PPR riconosce i seguenti valori per il sistema insediativo:

- "Le reti di città storiche identificate nella carta delle Figure componenti i morfotipi insediativi"
- "il Sistema a pettine dei centri affacciati sulla piana alluvionale costiera dell'Albegna"
- "il Sistema reticolare degli altopiani tufacei"
- "il Corridoio infrastrutturale sub-costiero dell'Aurelia e reticolo insediativo delle bonifiche"
- Le testate di porto del promontorio dell'Argentario e l'Isola del Giglio"

Le criticità sono:

- *semplificazione e contrazione del sistema infrastrutturale, con impermeabilizzazione e velocizzazione del sistema di trasporti su gomma, indebolimento del ruolo strutturante a livello locale della via Aurelia e riduzione dei legami con il reticolo del sistema poderale storico della piana (in particolare nel tratto Albinia-Ansedonia), congestione e frammentazione del territorio agricolo (con creazione di spazi interclusi tra gli assi viari e limitazione delle possibilità di sviluppo di agricoltura biologica);*
- *pressione insediativa delle espansioni dei principali centri costieri, con uno sviluppo accelerato avvenuto secondo varie tipologie di espansione: sui versanti dei promontori (Talamone, Porto Santo Stefano, Porto Ercole, Giglio Porto), all'incrocio tra la viabilità principale di pianura e i collegamenti trasversali (Fonteblanda, Albinia), in forma di conurbazione lineare e tendenza alla saldatura delle espansioni edilizie lungo l'istmo di collegamento tra il centro lagunare di Orbetello e Orbetello Scalo, espansioni moderne di scarso valore architettonico che presentano tutte grande visibilità e decise criticità paesaggistiche;*
- *proliferazione di piattaforme turistico ricettive in ambiti costieri sensibili ad elevato rischio ambientale o di particolare pregio naturalistico e presenza di enclaves ad uso turistico ricettivo caratterizzate da tessuti ad alta densità e dall'uniformità dei tipi edilizi;*
- *presenza episodica puntuale, ma di elevato impatto ecologico e paesaggistico, di piattaforme produttive o militari dismesse, caratterizzate da seri problemi di bonifica ambientale e riconversione funzionale: si evidenziano in particolare gli stabilimenti di fertilizzanti chimici SITOCO sulla laguna (con interessanti emergenze di archeologia industriale) e la ex fabbrica di esplosivi Montecatini-Edison sui poggi, a Orbetello Scalo; le torri fatiscenti delle ex miniere nei*

pressi di Terrarossa sull'Argentario; le strutture militari al Campone e il Fortino del Pozzarello nei pressi di P.to S. Stefano.

- *diffusione recente in territorio rurale sub-costiero di residenze singole, lottizzazioni, capannoni artigianali*
- *pressione insediativa delle espansioni dei principali centri collinari.*

Invariante IV, *I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali.*

Nell'Ambito sono presenti più morfotipi¹ di cui quelli che si presentano con maggiore espansione territoriale sono:

- nella zona Nord est dell'Ambito (zona ad est del territorio del Comune di Sorano): Morfotipo 19
- nella zona centrale (zona ad ovest del Comune di Sorano, Pitigliano, Manciano): Morfotipo 5, 6, 9, 16, 17
- e limitate aree appartenenti al morfotipo 10
- nel territorio del Comune di Orbetello il morfotipo più esteso è il morfotipo 8 . Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica; altri morfotipo presenti con minore estensione sono il 3, 5, 16 ed il 20.
- nel Comune di Monte Argentario è presente il Morfotipo n. 18. morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti.

I principali aspetti di valore per il territorio dell'ambito, in riferimento all'invariante IV, sono:

- *il rapporto tra i centri storici di Pitigliano e Sorano, gli speroni tufacei su cui sono arroccati e il mosaico agroforestale circostante che vede la prevalenza di aree coltivate a seminativo e oliveto sui pianori (morfotipo 16) e di vegetazione igrofila (salici, pioppi, ontani, olmi) nelle incisioni prodotte dai corsi d'acqua;*
- *le colture di impronta tradizionale come l'associazione tra oliveti e seminativi (e talvolta piccoli vigneti) in tessere di dimensione contenuta (per es.: morfotipo 16 a Manciano, Saturnia, Montemerano, Poggio Capabiaccio). Di grande valore sono anche gli oliveti d'impronta tradizionale che circondano Capalbio (morfotipo 12) e le colture terrazzate del Monte Argentario (morfotipi 12 e 18);*
- *la permanenza della maglia agraria storica tipica dei paesaggi collinari, sia nelle parti di territorio caratterizzate da colture legnose alternate a seminativi (morfotipo 16), sia in quelle occupate da seminativi e prati a campi chiusi (morfotipi 9 e 10), sia dove dominano i seminativi estensivi a maglia medio-ampia (morfotipo 5);*

¹ la denominazione completa dei Morfotipi è la seguente:

- 03. *morfotipo dei seminativi tendenti alla rinaturalizzazione in contesti marginali*
- 05. *morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale*
- 06. *morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle*
- 08. *morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica*
- 09. *morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di collina e di montagna*
- 10. *morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari*
- 16. *morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina*
- 17. *morfotipo complesso del seminativo, oliveto e vigneto di pianura e delle prime pendici collinari*
- 18. *morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti*
- 20. *morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari*

- *il sistema dell'appoderamento tipico delle aree di bonifica, nelle quali si riconosce una maglia insediativa e agricola regolare, strutturata da un complesso e articolato reticolo viario e idraulico e occupata da seminativi semplici (morfotipo 8). Elemento di grande valore è la relazione tra paesaggio rurale e alcuni manufatti storico-architettonici come quelli legati al controllo delle acque e alle opere di bonifica storica.*
- *• la struttura a mosaico colturale e particellare complesso di alcuni tessuti coltivati (morfotipo 20 nella piana di Capalbio), caratterizzati da maglia fitta e diversificazione colturale.*

Le principali criticità che caratterizzano l'ambito sono individuabili nei seguenti punti:

- *abbandono dei contesti collinari più marginali, dovuto alla scarsa redditività delle attività agropastorali in quelle aree, cui si collegano processi di rinaturalizzazione con espansione della vegetazione spontanea. Rischi potenziali o in atto di questo tipo riguardano il territorio collinare e in particolare i tessuti a campi chiusi (morfotipo 9) e i seminativi in stato di abbandono (morfotipo 3). Dinamiche di abbandono interessano in modo spiccato le aree terrazzate del Monte Argentario (morfotipi 12 e 18);*
- *realizzazione di impianti di colture specializzate di grande estensione (morfotipo 17) che comportano in alcuni casi con ridisegno integrale della maglia agraria;*
- *artificializzazione degli ambienti planiziali e costieri dovuta alla realizzazione di espansioni insediative a carattere industriale e turistico-ricettivo. Aree maggiormente interessate da questo fenomeno sono il territorio lungo la Via Aurelia, l'istmo di Orbetello e il Monte Argentario;*
- *le aree di cava, compresi gli spazi di servizio all'attività estrattiva, concentrate nelle aree dei rilievi tufacei.*

Gli **Obiettivi di qualità** per l'Ambito 20. *Bassa Maremma e ripiani tufacei* definiti dalla Disciplina sono i seguenti:

Obiettivo 1

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

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

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 inedificati tra le aree urbanizzate e lungo gli assi infrastrutturali ed evitando o contenendo la frammentazione delle aree agricole a opera di infrastrutture e urbanizzazioni

Orientamenti:

- *mantenere e qualificare le residue aree inedificate tra il centro di Orbetello e lo Scalo;*

- *qualificare il rapporto fra l'urbanizzato e gli spazi aperti, evitando ulteriori espansioni, con particolare riferimento al Tombolo della Giannella, alla via Aurelia tra la foce del T. Osa e Ansedonia, alla fascia di transizione tra la laguna di Orbetello e le colline interne, alla fascia retrodunale tra la foce dell'Osa e dell'Albegna, tra Ansedonia e Burano, tra Burano e la foce del Chiarone.*

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 dimesse, valorizzando le testimonianze di archeologia industriale;

1.3 - bonificare e recuperare l'area produttiva del complesso dell'ex SITOCO 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;

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;

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 planiziale (assetto agrari e insediativi 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.*

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

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.

Orientamenti:

- *qualificare il tratto compreso fra Ansedonia e Talamone, e la viabilità parallela all'Aurelia (SP Litoranea, SP Pedemontana, Via di Cameretta, la direttrice Aurelia Antica-Torrevicchia-Provinca, la Strada dei Poggi, la direttrice SP Parrina-SP San Donato) valorizzando inoltre le relazioni territoriali e paesaggistiche fra i centri della costa e dell'entroterra;*
- *qualificare gli assi della SP 161 di P.S. Stefano, SP di P.to Ercole, SP di Giannella, Sp di Talamone.*

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

Orientamenti:

- *ridurre il sentieramento diffuso su dune e la diffusione di specie aliene;*
- *riqualificare gli ecosistemi dunali alterati e/o frammentati, con particolare riferimento alle coste classificate come "corridoi ecologici da riqualificare";*
- *migliorare il livello di sostenibilità del turismo estivo e balneare nella costa di Talamone, tra Fonteblanda e la foce del fiume Albegna, nei tomboli della Giannella e della Feniglia, nella costa di Macchiatonda.*

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

Orientamenti:

- *ridurre gli apporti inquinanti e dei fenomeni di eutrofizzazione delle acque mediante il completamento e il miglioramento dei sistemi di depurazione degli scarichi civili e industriali, con particolare riferimento alla Laguna di Orbetello;*
- *ridurre i fenomeni di urbanizzazione delle aree contermini;*
- *bonificare i siti inquinati;*
- *mantenere e migliorare le condizioni idrauliche necessarie alla conservazione delle aree umide attraverso un uso razionale delle risorse idriche, anche al fine di limitare l'intrusione di acque salmastre, e la manutenzione del sistema idraulico costituito dai canali storici e dalle relative infrastrutture.*

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*

Orientamenti:

- *mantenere la viabilità poderale e la vegetazione di corredo;*
- *ricercare la coerenza delle eventuali riorganizzazioni della maglia agraria con il disegno della bonifica;*
- *garantire l'efficienza del sistema di regimazione e scolo delle acque, attraverso azioni di manutenzione, ripristino e potenziamento del reticolo di fossi, canali e scoline e dei manufatti della bonifica (canali, argini rilevati, idrovore, caselli idraulici, ponti).*

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

Orientamenti:

- *contenere i prelievi idrici, anche attraverso il ricorso a sistemi irrigui a minore richiesta. I sistemi irrigui debbono peraltro tenere conto del rischio di salinizzazione dei suoli nelle Depressioni retrodunali e nei Bacini di esondazione;*
- *mitigare, nelle zone adiacenti le aree umide e gli ecosistemi fluviali e torrentizi, i processi di intensificazione delle attività agricole;*
- *evitare il sovraccarico degli estesi sistemi drenanti, in particolare con acque potenzialmente inquinanti di origine urbana, agricola o industriale;*
- *contenere l'impermeabilizzazione delle aree di assorbimento dei deflussi e di ricarica degli acquiferi, montane, collinari e di Margine;*
- *aumentare la capacità di smaltimento dei maggiori eventi di piena nei Bacini di esondazione e nelle Depressioni retrodunali, intervenendo anche sulle infrastrutture per creare vie di drenaggio, capaci di proteggere gli insediamenti e ridurre le aree allagabili;*
- *migliorare la qualità ecosistemica e il grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale degli ambienti fluviali e torrentizi nonché i livelli di sostenibilità delle attività di gestione della vegetazione ripariale;*
- *individuare e tutelare idonee fasce di mobilità fluviale (in particolare per alcuni tratti dei fiumi Albegna e Fiora) e ridurre i livelli di artificializzazione delle aree di pertinenza fluviale, anche*

attraverso il divieto, in tali aree, di realizzare nuovi siti estrattivi e la riqualificazione dei siti estrattivi abbandonati e delle aree degradate o interessate da usi impropri, con priorità per le aree classificate come "Corridoi ecologici fluviali da riqualificare" (in particolare il basso corso del Fiume Albegna e del Torrente Osa).

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, ginepreti 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.

Obiettivo 2

Tutelare l'eccellenza paesaggistica, gli elevati valori naturalistici e di geodiversità nonché la forte valenza iconografica del Promontorio dell'Argentario e delle piccole isole circostanti

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

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

Orientamenti:

- qualificare le aree di degrado;*
- riqualificare i waterfront urbani (gli affacci sui porti) di Porto Santo Stefano, Cala Galera, Porto Ercole;*
- riorganizzare il sistema della viabilità e della sosta al fine di migliorare gli spostamenti interni, ridurre i traffici veicolari di attraversamento, incentivare la mobilità dolce, qualificare gli accessi ai porti e ai centri abitati, favorendo l'interconnessione, con servizi di trasporto pubblico, tra la stazione ferroviaria di Orbetello e il Porto di Santo Stefano anche riutilizzando il sedime della ex ferrovia.*

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

Orientamenti:

- *regolare i carichi turistici verso livelli di sostenibilità rispetto alla vulnerabilità delle componenti paesaggistiche, naturalistiche e geomorfologiche;*
- *salvaguardare le emergenze vegetazionali (macchie basse e garighe, habitat rupestri calcarei, ecosistemi delle coste rocciose, importante nodo forestale secondario) e geomorfologiche (falesie, fenditure, cale e isolotti, fenomeni carsici ipogei ed epigei, grotte marine con presenza di depositi d'interesse paleontologico e paleontologico);*
- *valorizzare e promuovere il mantenimento delle attività agricole tradizionali di versante al fine di conservare o recuperare i caratteristici terrazzamenti - contrastando il rischio di abbandono colturale e la conseguente ricolonizzazione vegetale - e garantendo la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di stabilizzazione dei versanti;*
- *salvaguardare le residuali zone agricole di Fondovalle presenti alla base dei versanti settentrionali del promontorio dell'Argentario in parte alterate dai processi di espansione residenziale e turistica.*

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.

Obiettivo 3

Tutelare l'eccellenza paesaggistica, gli elevati valori naturalistici e la forte valenza iconografica delle Isole del Giglio e di Giannutri

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

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

Orientamenti:

- *riqualificare le aree di degrado;*
- *riqualificare i waterfront urbani;*
- *mantenere vivi i centri storici di Giglio Castello e Giglio Porto.*

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.

Orientamenti:

- *regolare i carichi turistici verso livelli di sostenibilità rispetto alla vulnerabilità delle componenti paesaggistiche, naturalistiche e geomorfologiche;*
- *conservare l'integrità delle emergenze geomorfologiche (falesie, morfosculture da erosione eolica e*

marina, tafoni, sculture alveolari, colate detritiche, cale, insenature e grotte marine) e ove possibile anche vegetazionali (mosaici di macchia mediterranea, garighe, praterie mediterranee, tipiche formazioni costiere rupestri, agroecosistemi tradizionali), degli habitat di interesse comunitario e delle specie di interesse conservazionistico, anche contrastando la diffusione di specie aliene;

- *valorizzare e incentivare le attività agricole tradizionali di versante dell'Isola del Giglio, al fine di conservare o recuperare i caratteristici impianti di viticoltura autoctona tradizionale su terrazzamenti e conservare i diffusi "palmenti".*

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.

Obiettivo 4

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 piane costiere
Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

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

Orientamenti:

- *favorire il recupero dei centri collinari a fini abitativi e di ospitalità diffusa e/o agrituristica, l'offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole e migliorare le condizioni complessive di accessibilità in termini di viabilità e di servizi di trasporto pubblico;*
- *favorire la riattivazione di economie agrosilvopastorali;*
- *promuovere l'offerta turistica e agrituristica legata alle produzioni enogastronomiche di qualità, all'artigianato tipico, alla conoscenza del paesaggio e dell'ambiente collinare-montano.*

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

Orientamenti:

- *evitare i processi di abbandono delle attività agricole e zootecniche, con conseguente ricolonizzazione arbustiva e gli opposti processi di artificializzazione, con riferimento ai campi da golf e relativi complessi turistici che comportano urbanizzazioni ex novo;*

- *conservare l'infrastruttura rurale storica (sistemazioni idraulico agrarie, se presenti, viabilità interpoderale, corredo vegetazionale) nonché la maglia agraria di impianto storico e l'alto grado della sua funzionalità ecologica nei tessuti a campi chiusi delle colline dell'Albegna e del Fiora;*

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*

Orientamenti:

- *migliorare la qualità ecosistemica complessiva con particolare riferimento ai Fiumi Fiora e Albegna e al reticolo idrografico minore delle gole tufacee costituito dal Fiume Lente e dai suoi affluenti, e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale*

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*

Orientamenti:

- *conservare l'eccezionale valore della relazione tra la morfologia dei luoghi e gli insediamenti storici di Pitigliano e Sorano, caratterizzata dalla continuità tra lo sperone di tufo e il costruito;*
- *tutelare la rete dei nuclei storici, con particolare riferimento a Sovana e Montorio, e la loro relazione con il contesto rurale.*

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

Orientamenti:

- *tutelare le visuali verso Pitigliano dalla strada n. 74 Maremmana, verso Sorano e Montorio dalla strada provinciale che collega la Sforzesca a Pitigliano, verso il monte Elmo e i territori rurali dell'altopiano tufaceo dalla strada provinciale Pitigliano-Santa Fiora.*

Il Piano paesaggistico regionale fornisce un contributo operativo alla perimetrazione del territorio urbanizzato attraverso più supporti: la *Carta del Territorio Urbanizzato*, l'*Abaco dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee* (con obiettivi di qualità riferiti ad ogni tipo di tessuto) e le *Linee guida per la riqualificazione paesaggistica del margine dei tessuti urbani della città contemporanea*.

Negli *Abachi regionali delle Invarianti* si precisa che il metodo seguito per l'elaborazione della Carta del Territorio Urbanizzato si basa su due criteri:

- *Una distinzione tra spazi insediati continui e spazi insediati discontinui.*
- *Una delimitazione degli spazi insediati continui capace di evidenziare l'eventuale presenza di isole di spazi rurali (o potenzialmente tali) di piccole o piccolissime dimensioni (fino a 40x40 metri, circa) entro la continuità degli insediamenti.*

In linea generale, fatte salve cioè specifiche condizioni locali, le strategie di pianificazione urbanistica dovrebbero tutelare questi spazi dalla artificializzazione e promuovere la loro valorizzazione rurale, ambientale e paesaggistica in una prospettiva di consolidamento dei servizi ecosistemici.

Le perimetrazioni delle aree urbanizzate contenute nella Carta non hanno un valore normativo diretto, ma il metodo proposto, introdotto dal PIT, comporta necessariamente la ridefinizione delle aree urbanizzate da parte degli strumenti comunali, in particolare del Piano Strutturale Intercomunale e del Piano Operativo poi.

1.2 PTCP: PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI GROSSETO

La Provincia di Grosseto ha approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 20 dell'11 Giugno 2010 il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale², un piano che a undici anni di distanza³ 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”*⁴. 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*⁵, 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 articolate⁶:

- 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;

² Approvazione PTCP 2010 con Del. C.P. n. 20 dell'11 Giugno 2010

³ Approvazione PTCP 1999 con Del. C.p. n.30 del 7 Aprile 1999

⁴ PTCP 2010 – Guida al PTC, pag.1

⁵ PTCP 2010, Tavola 1 – Vision Grosseto 2031: territorio, innovazione e qualità

⁶ Tratto dalla pagina introduttiva sul PTCP di Grosseto, disponibile sul sito della Provincia al seguente indirizzo: <http://www.provincia.grosseto.it/index.php?id=836>

- 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”⁷.

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.

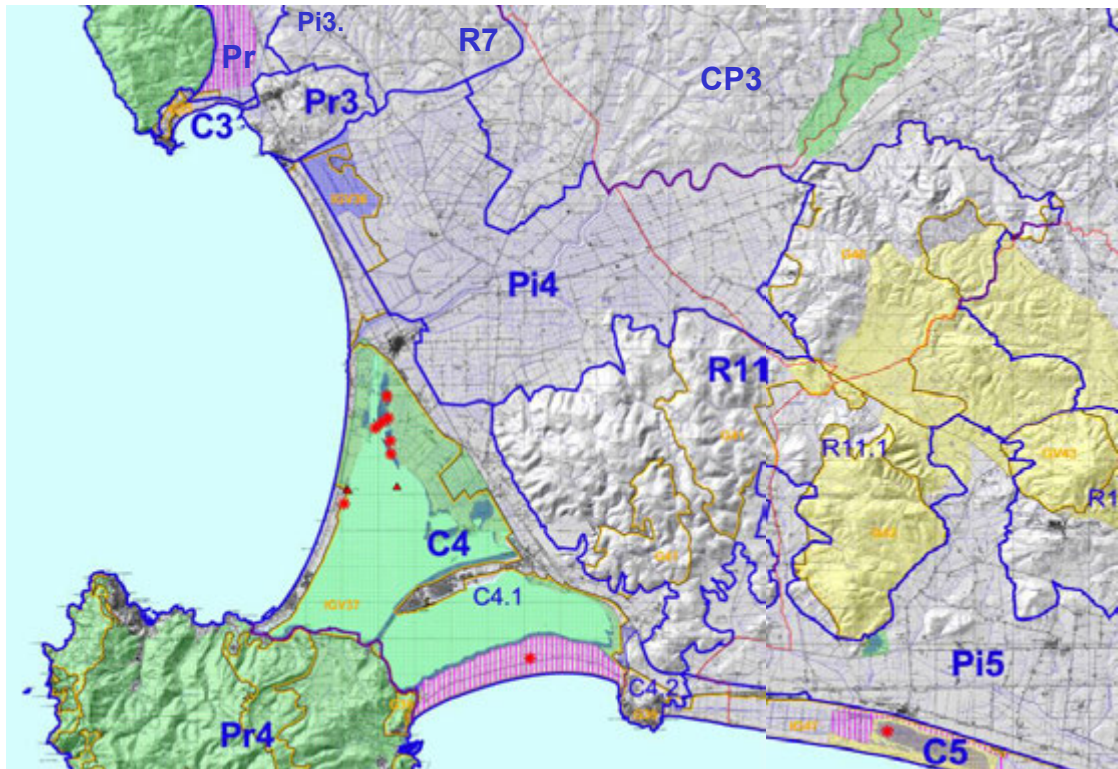
Comprende per intero i contenuti della *Carta dei Principi* e le seguenti componenti del *Codice*: artt. 9-22; artt. 24-25; art. 28.

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*.

Di seguito si riporta l'estratto della *Tavola III - Morfologia territoriale* relativo al territorio del Comune di Orbetello

⁷ ibidem, pag. 7



PTC Grosseto – Tavola III - Morfologia territoriale, Quadranti 3.4 e 3.3 (estratto)



PTC Grosseto – Legenda della Tavola III - Morfologia territoriale

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 Scheda 8 - Sistema Morfologico Territoriale riporta per ciascuna U.M.T. gli input conoscitivi, normativi e metodologici utili a impostare responsabilmente la pianificazione e a indirizzare attivamente le trasformazioni, in coerenza con gli obiettivi e metaobiettivi del P.I.T (vigente al momento dell'approvazione del PTCP di Grosseto).

Gli input, come specificato all'art. 18 *Morfologia territoriale* delle Norme del PTCP, sono articolati in:

- a. *Caratteri identitari, in forma di elenco delle proprietà distintive di ciascuna U.M.T., da considerarsi come "irregredibili";*
- b. *Fattori critici, individuazione delle principali dinamiche in atto nel sistema territoriale da affrontare con il governo delle trasformazioni al fine di valorizzarne il potenziale evolutivo prevenendone eventuali effetti distorcenti;*
- c. *Indirizzi operativi, repertorio sintetico di politiche di sviluppo ritenute confacenti alle vocazioni identitarie del territorio.*

Di seguito si riportano gli Indirizzi Operativi, suddivisi in identità da rafforzare e vocazioni da sviluppare, specificati per ciascuna UMT presente nel territorio del Comune di Orbetello.

U.M.T. Pr2 “Uccellina”

Indirizzi operativi

Identità da rafforzare

Configurazioni Morfologico-naturali: si applicano gli indirizzi 1a, 1g

- a. Mantenere il patrimonio boschivo attraverso una corretta gestione delle pratiche forestali e garantire la presenza di un mosaico di elementi diversi come pattern essenziale per la conservazione della biodiversità vegetale;
- g. Mantenere il grado di naturalità e del patrimonio ambientale della costa sabbiosa, dei sistemi dunali e retrodunali, degli affioramenti rocciosi lungo costa e delle isole minori;

Configurazioni Morfologico-agrarie: 2a, 2g

- a. Mantenere i brani di coltura promiscua e le eventuali sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti e ciglionamenti) esistenti intorno all'insediamento storico anche attraverso il recupero degli oliveti e vigneti abbandonati e l'eliminazione delle forme invasive del bosco;
- g. Mantenere la rete dei percorsi della transumanza quali elementi strutturanti ed identitari del territorio rurale.

Configurazioni Morfologico-insediative: si applicano gli indirizzi 3a, 3d, 3e, 3f, 3h, 3i

- a. Tutelare i centri murati e gli aggregati, le ville-fattoria e i complessi architettonici, incluso l'intorno territoriale ad essi legato da relazioni funzionali, percettive, storiche o figurative per salvaguardarne l'integrità e la visione panoramica;
- d. Garantire, negli insediamenti di nuova formazione, un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e spazi pubblici che concorrano alla formazione di ambienti urbani armonici, oltre ad evitare la privatizzazione delle viste nei luoghi a maggiore panoramicità;
- e. Garantire la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo storico e forme del riuso per una maggiore conservazione della iconografia architettonica esterna e degli elementi più significativi delle tipologie edilizie;
- f. Porre attenzione alla progettazione delle aree verdi, poste a sutura tra aree agricole, nuove espansioni residenziali e centro storico, quali elementi di definizione del margine urbano;
- h. Riqualficare le aree pertinenziali delle case coloniche attraverso regole che inibiscano la costruzione di locali ipogei ad uso garage e dettino criteri e modi per la realizzazione di tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo;
- i. Tutelare i punti di sosta di interesse panoramico lungo tutto il sistema viario impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo.

Vocazioni da sviluppare

Valorizzazione economica, nel rispetto dei valori formali dell'U.M.T., delle risorse naturali presenti mediante il sostegno all'attività agricola, la gestione di forme di turismo sostenibile, la promozione della ricerca scientifica e dell'educazione ambientale. Programmazione di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, il mantenimento degli assetti agrari tradizionali presenti nei S.m. dell'unità

U.M.T. Pr3 “Fonteblanda e Talamonaccio”

Indirizzi operativi

Identità da rafforzare

Configurazioni Morfologico-naturali: si applicano gli indirizzi 1g

- g. Mantenere il grado di naturalità e del patrimonio ambientale della costa sabbiosa, dei sistemi dunali e retrodunali, degli affioramenti rocciosi lungo costa e delle isole minori;

Configurazioni Morfologico-agrarie: si applicano gli indirizzi 2c

- c. Mantenere le aree di piano, con il mantenimento, dove esistente, delle sistemazioni di bonifica, della vegetazione ripariale non interagente con l'efficienza idraulica, della viabilità campestre, dell'orientamento dei campi, delle piantate residue, delle siepi, delle siepi alberate, dell'alberature a filari, a gruppi e isolate;

Configurazioni Morfologico-insediative: si applicano gli indirizzi 3a, 3d, 3e, 3f, 3h, 3i

- a. Tutelare i centri murati e gli aggregati, le ville-fattoria e i complessi architettonici, incluso l'intorno territoriale ad essi legato da relazioni funzionali, percettive, storiche o figurative per salvaguardarne l'integrità e la visione panoramica;
- d. Garantire, negli insediamenti di nuova formazione, un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e spazi pubblici che concorrano alla formazione di ambienti urbani armonici, oltre ad evitare la privatizzazione delle viste nei luoghi a maggiore panoramicità;
- e. Garantire la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo storico e forme del riuso per una maggiore conservazione della iconografia architettonica esterna e degli elementi più significativi delle tipologie edilizie;
- f. Porre attenzione alla progettazione delle aree verdi, poste a sutura tra aree agricole, nuove espansioni residenziali e centro storico, quali elementi di definizione del margine urbano;
- h. Riquilibrare le aree pertinenziali delle case coloniche attraverso regole che inibiscano la costruzione di locali ipogei ad uso garage e dettino criteri e modi per la realizzazione di tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo;
- i. Tutelare i punti di sosta di interesse panoramico lungo tutto il sistema viario impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo.

Vocazioni da sviluppare

Valorizzazione economica, nel rispetto dei valori formali dell'U.M.T., delle produzioni tipiche locali e delle forme di turismo sostenibile ad esse collegato attraverso la disincentivazione dei fenomeni di dispersione insediativa sia sul fronte litoraneo che sui rilievi collinari, e la promozione di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, forme di agricoltura specializzata che consentano il mantenimento degli assetti agrari tradizionali presenti nei S.m. dell'unità.

Valorizzazione per il centro abitato di Fonteblanda dell'integrazione funzionale e visuale fra struttura urbana e mosaici agricoli di piano.

U.M.T. C3 "Costa di Talamone"

Indirizzi operativi

Identità da rafforzare

Configurazioni Morfologico-naturali: si applicano gli indirizzi 1g

- g. Mantenere il grado di naturalità e del patrimonio ambientale della costa sabbiosa, dei sistemi dunali e retrodunali, degli affioramenti rocciosi lungo costa e delle isole minori;

Configurazioni Morfologico-agrarie: si applicano gli indirizzi 2c

- c. Mantenere le aree di piano, con il mantenimento, dove esistente, delle sistemazioni di bonifica, della vegetazione ripariale non interagente con l'efficienza idraulica, della viabilità campestre, dell'orientamento dei campi, delle piantate residue, delle siepi, delle siepi alberate, dell'alberature a filari, a gruppi e isolate;

Configurazioni Morfologico-insediative: si applicano gli indirizzi 3a, 3c, 3d, 3e, 3f, 3h, 3i

- a. Tutelare i centri murati e gli aggregati, le ville-fattoria e i complessi architettonici, incluso l'intorno territoriale ad essi legato da relazioni funzionali, percettive, storiche o figurative per salvaguardarne

l'integrità e la visione panoramica;

- c. evitare i sistemi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale, provinciale e su quella non idonea ed adeguata al servizio degli insediamenti;
- d. Garantire, negli insediamenti di nuova formazione, un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e spazi pubblici che concorrano alla formazione di ambienti urbani armonici, oltre ad evitare la privatizzazione delle viste nei luoghi a maggiore panoramicità;
- e. Garantire la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo storico e forme del riuso per una maggiore conservazione della iconografia architettonica esterna e degli elementi più significativi delle tipologie edilizie;
- f. Porre attenzione alla progettazione delle aree verdi, poste a sutura tra aree agricole, nuove espansioni residenziali e centro storico, quali elementi di definizione del margine urbano;
- h. Riquilibrare le aree pertinenziali delle case coloniche attraverso regole che inibiscano la costruzione di locali ipogei ad uso garage e dettino criteri e modi per la realizzazione di tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo;
- i. Tutelare i punti di sosta di interesse panoramico lungo tutto il sistema viario impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo.

Aree di riqualificazione Morfologica: : si applicano gli indirizzi 4a

- a. Attenuare l'impatto degli insediamenti produttivi attraverso una maggiore compattezza del disegno organizzativo, la creazione di margini ben identificati, il massimo riutilizzo degli edifici esistenti e opportune schermature arboree.

Vocazioni da sviluppare

Valorizzazione economica, rispetto ai valori formali dell'U.M.T., delle risorse storico-naturali mediante il sostegno all'attività agricola, un'adeguata gestione dei flussi turistici, un'attenta regolamentazione delle aree riservate alle strutture balneari e a campeggio, oltre alla limitazione di nuovi impegni di suolo a fini turistico-ricettivi ed insediativi all'esterno dei margini consolidati degli insediamenti esistenti. Valorizzazione per il centro abitato di Talamone dell'integrazione funzionale e visuale fra boschi, mosaici agricoli complessi, struttura urbane, attrezzature portuali e il mare. Promozione di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, forme di agricoltura specializzata che consentano il mantenimento o il recupero degli assetti tradizionali presenti nei S.m. dell'unità.

U.M.T. C4.1 "Laguna di Orbetello"

Indirizzi operativi

Identità da rafforzare

Configurazioni Morfologico-naturali: si applicano gli indirizzi 1a, 1d, 1g, 1h

- a. Mantenere il patrimonio boschivo attraverso una corretta gestione delle pratiche forestali e garantire la presenza di un mosaico di elementi diversi come pattern essenziale per la conservazione della biodiversità vegetale;
- d. Mantenere le pinete lungo costa;
- g. Mantenere il grado di naturalità e del patrimonio ambientale della costa sabbiosa, dei sistemi dunali e retrodunali, degli affioramenti rocciosi lungo costa e delle isole minori;
- h. Mantenere le zone umide, le aree lagunari e lacustri.

Configurazioni Morfologico-agrarie: si applicano gli indirizzi 2c

- c. Mantenere le aree di piano, con il mantenimento, dove esistente, delle sistemazioni di bonifica, della vegetazione ripariale non interagente con l'efficienza idraulica, della viabilità campestre, dell'orientamento dei campi, delle piantate residue, delle siepi, delle siepi alberate, dell'alberature a filari, a gruppi e isolate;

Configurazioni Morfologico-insediative: si applicano gli indirizzi 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f, 3g, 3h, 3i

- a. Tutelare i centri murati e gli aggregati, le ville-fattoria e i complessi architettonici, incluso l'intorno territoriale ad essi legato da relazioni funzionali, percettive, storiche o figurative per salvaguardarne l'integrità e la visione panoramica;
- b. evitare l'affermazione della città diffusa;
- c. evitare i sistemi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale, provinciale e su quella non idonea ed adeguata al servizio degli insediamenti;
- d. Garantire, negli insediamenti di nuova formazione, un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e spazi pubblici che concorrano alla formazione di ambienti urbani armonici, oltre ad evitare la privatizzazione delle viste nei luoghi a maggiore panoramicità;
- e. Garantire la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo storico e forme del riuso per una maggiore conservazione della iconografia architettonica esterna e degli elementi più significativi delle tipologie edilizie;
- f. Porre attenzione alla progettazione delle aree verdi, poste a sutura tra aree agricole, nuove espansioni residenziali e centro storico, quali elementi di definizione del margine urbano;
- g. Definire il margine urbano rispetto alla campagna tramite sistemazioni arboree o la formazione di aree verdi con funzioni ricreative ed ecologiche;
- h. Riquilibrare le aree pertinenziali delle case coloniche attraverso regole che inibiscano la costruzione di locali ipogei ad uso garage e dettino criteri e modi per la realizzazione di tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo;
- i. Tutelare i punti di sosta di interesse panoramico lungo tutto il sistema viario impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo.

Aree di riqualificazione Morfologica: si applicano gli indirizzi 4a, 4b

- a. Attenuare l'impatto degli insediamenti produttivi attraverso una maggiore compattezza del disegno organizzativo, la creazione di margini ben identificati, il massimo riutilizzo degli edifici esistenti e opportune schermature arboree.
- b. Riquilibrare gli orti periurbani con:
 - o regolamentazione degli annessi agricoli con precise norme edilizie.

Vocazioni da sviluppare

Valorizzazione economica, rispetto ai valori formali dell'U.M.T., delle risorse naturali attraverso un'adeguata gestione dei flussi turistici, un'attenta regolamentazione delle aree riservate alle strutture balneari e a campeggio, oltre alla limitazione di nuovi impegni di suolo a fini turistico-ricettivi ed insediativi all'esterno dei margini consolidati degli insediamenti esistenti. Valorizzazione per il centro abitato di Orbetello dell'integrazione funzionale e visuale fra laguna, struttura urbana, mosaici agricoli di piano e querceti dei rilievi collinari. Promozione di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, forme di agricoltura specializzata che consentano il mantenimento o il recupero degli assetti tradizionali presenti nei S.m. dell'unità.

U.M.T. C4.2 "Cosa"

Indirizzi operativi

Identità da rafforzare

Configurazioni Morfologico-naturali: si applicano gli indirizzi 1a, 1g

- a. Mantenere il patrimonio boschivo attraverso una corretta gestione delle pratiche forestali e garantire la presenza di un mosaico di elementi diversi come pattern essenziale per la conservazione della biodiversità vegetale;

- g. Mantenere il grado di naturalità e del patrimonio ambientale della costa sabbiosa, dei sistemi dunali e retrodunali, degli affioramenti rocciosi lungo costa e delle isole minori;

Configurazioni Morfologico-insediative: si applicano gli indirizzi 3a, 3d, 3e, 3i

- a. Tutelare i centri murati e gli aggregati, le ville-fattoria e i complessi architettonici, incluso l'intorno territoriale ad essi legato da relazioni funzionali, percettive, storiche o figurative per salvaguardarne l'integrità e la visione panoramica;
- d. Garantire, negli insediamenti di nuova formazione, un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e spazi pubblici che concorrano alla formazione di ambienti urbani armonici, oltre ad evitare la privatizzazione delle viste nei luoghi a maggiore panoramicità;
- e. Garantire la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo storico e forme del riuso per una maggiore conservazione della iconografia architettonica esterna e degli elementi più significativi delle tipologie edilizie;
- i. Tutelare i punti di sosta di interesse panoramico lungo tutto il sistema viario impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo.

Vocazioni da sviluppare

Valorizzazione economica, rispetto ai valori formali dell'U.M.T., delle risorse storico-naturali mediante la disincentivazione dei fenomeni di dispersione insediativa sia sul fronte litoraneo che sui rilievi collinari.

U.M.T. Pi3.5 "Piana dell'Uccellina"

Indirizzi operativi

Identità da rafforzare

Configurazioni Morfologico-agrarie: si applicano gli indirizzi 2c, 2g

- c. Mantenere le aree di piano, con il mantenimento, dove esistente, delle sistemazioni di bonifica, della vegetazione ripariale non interagente con l'efficienza idraulica, della viabilità campestre, dell'orientamento dei campi, delle piantate residue, delle siepi, delle siepi alberate, dell'alberature a filari, a gruppi e isolate
- g. Mantenere la rete dei percorsi della transumanza quali elementi strutturanti ed identitari del territorio rurale.

Configurazioni Morfologico-insediative: si applicano gli indirizzi 3a, 3e, 3h, 3i

- a. Tutelare i centri murati e gli aggregati, le ville-fattoria e i complessi architettonici, incluso l'intorno territoriale ad essi legato da relazioni funzionali, percettive, storiche o figurative per salvaguardarne l'integrità e la visione panoramica;
- e. Garantire la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo storico e forme del riuso per una maggiore conservazione della iconografia architettonica esterna e degli elementi più significativi delle tipologie edilizie;
- h. Riquilificare le aree pertinenziali delle case coloniche attraverso regole che inibiscano la costruzione di locali ipogei ad uso garage e dettino criteri e modi per la realizzazione di tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo;
- i. Tutelare i punti di sosta di interesse panoramico lungo tutto il sistema viario impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo.

Aree di riqualificazione Morfologica: : si applicano gli indirizzi 4b

- b. Riquilificare gli orti periurbani con:
 - o regolamentazione degli annessi agricoli con precise norme edilizie.

Vocazioni da sviluppare

Valorizzazione economica, rispetto ai valori formali dell'U.M.T., delle produzioni tipiche locali e delle forme di turismo sostenibile ad esse collegato attraverso la disincentivazione sul territorio aperto dei fenomeni di

dispersione insediativa e la promozione di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, forme di agricoltura specializzata che consentano il mantenimento degli assetti agrari tradizionali presenti nei S.m. Valorizzazione per il centro abitato di S. Maria a Rispecchia dell'integrazione funzionale e visuale tra struttura urbana e mosaici agricoli di piano. Eventuali interventi di nuovo appoderamento perseguiranno le regole insediative della preesistenza.

U.M.T. Pi4 "Piana dell'Osa-Albegna"

I indirizzi operativi

Identità da rafforzare

Configurazioni Morfologico-agrarie: si applicano gli indirizzi 2c, 2g

- c. Mantenere le aree di piano, con il mantenimento, dove esistente, delle sistemazioni di bonifica, della vegetazione ripariale non interagente con l'efficienza idraulica, della viabilità campestre, dell'orientamento dei campi, delle piantate residue, delle siepi, delle siepi alberate, dell'alberature a filari, a gruppi e isolate;
- g. Mantenere la rete dei percorsi della transumanza quali elementi strutturanti ed identitari del territorio rurale.

Configurazioni Morfologico-insediative: si applicano gli indirizzi 3a, 3c, 3e, 3h, 3i

- a. Tutelare i centri murati e gli aggregati, le ville-fattoria e i complessi architettonici, incluso l'intorno territoriale ad essi legato da relazioni funzionali, percettive, storiche o figurative per salvaguardarne l'integrità e la visione panoramica;
- c. evitare i sistemi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale, provinciale e su quella non idonea ed adeguata al servizio degli insediamenti;
- e. Garantire la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo storico e forme del riuso per una maggiore conservazione della iconografia architettonica esterna e degli elementi più significativi delle tipologie edilizie;
- h. Riquilibrare le aree pertinenziali delle case coloniche attraverso regole che inibiscano la costruzione di locali ipogei ad uso garage e dettino criteri e modi per la realizzazione di tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo;
- i. Tutelare i punti di sosta di interesse panoramico lungo tutto il sistema viario impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo.

Vocazioni da sviluppare

Valorizzazione economica, rispetto ai valori formali dell'U.M.T., delle produzioni tipiche locali e delle forme di turismo sostenibile ad esse collegato attraverso la disincentivazione dei fenomeni di dispersione insediativa, sia urbana che rurale, per evitare effetti di saldatura tra nuclei e la marginalizzazione dei residui spazi rurali, oltre alla promozione di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, forme di agricoltura specializzata che consentano il mantenimento degli assetti agrari tradizionali presenti nei S.m. Valorizzazione per il centro abitato di Albinia dell'integrazione funzionale e visuale tra struttura urbana e mosaici agricoli di piano. Eventuali interventi di nuovo appoderamento perseguiranno le regole insediative della preesistenza.

U.M.T. CP3 "Valle del Medio Albegna"

I indirizzi operativi

Identità da rafforzare

Configurazioni Morfologico-naturali: si applicano gli indirizzi 1c

- c. Mantenere i nuclei e delle piante di sughera;

Configurazioni Morfologico-agrarie: si applicano gli indirizzi 2b, 2c, 2e, 2g

- b. Mantenere la maglia dei "campi chiusi", in particolare il disegno strutturante delle folte siepi arborate,

evitando la dispersione delle nuove costruzioni rurali;

- c. Mantenere le aree di piano, con il mantenimento, dove esistente, delle sistemazioni di bonifica, della vegetazione ripariale non interagente con l'efficienza idraulica, della viabilità campestre, dell'orientamento dei campi, delle piantate residue, delle siepi, delle siepi alberate, dell'alberature a filari, a gruppi e isolate;
- e. Mantenere la maglia dei prati-pascoli con alberi isolati o a gruppi, in particolare le querce isolate o a gruppi nei campi aperti, la vegetazione arborea lineare lungo gli impluvi e le siepi alberate lungo la viabilità rurale;
- g. Mantenere la rete dei percorsi della transumanza quali elementi strutturanti ed identitari del territorio rurale.

Configurazioni Morfologico-insediative: si applicano gli indirizzi 3a, 3c, 3d, 3e, 3f, 3h, 3i

- a. Tutelare i centri murati e gli aggregati, le ville-fattoria e i complessi architettonici, incluso l'intorno territoriale ad essi legato da relazioni funzionali, percettive, storiche o figurative per salvaguardarne l'integrità e la visione panoramica;
- c. evitare i sistemi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale, provinciale e su quella non idonea ed adeguata al servizio degli insediamenti;
- d. Garantire, negli insediamenti di nuova formazione, un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e spazi pubblici che concorrano alla formazione di ambienti urbani armonici, oltre ad evitare la privatizzazione delle viste nei luoghi a maggiore panoramicità;
- e. Garantire la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo storico e forme del riuso per una maggiore conservazione della iconografia architettonica esterna e degli elementi più significativi delle tipologie edilizie;
- f. Porre attenzione alla progettazione delle aree verdi, poste a sutura tra aree agricole, nuove espansioni residenziali e centro storico, quali elementi di definizione del margine urbano;
- h. Riquilibrare le aree pertinenziali delle case coloniche attraverso regole che inibiscano la costruzione di locali ipogei ad uso garage e dettino criteri e modi per la realizzazione di tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo;
- i. Tutelare i punti di sosta di interesse panoramico lungo tutto il sistema viario impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo.

Aree di riqualificazione Morfologica: : si applicano gli indirizzi 4c

- c. definizione del margine urbano rispetto alla campagna tramite sistemazioni arboree o formazione di aree verdi con funzioni ricreative ed ecologiche;

Vocazioni da sviluppare

Valorizzazione economica, nel rispetto dei valori formali dell'U.M.T., delle risorse storico-naturali, delle produzioni tipiche locali e delle forme di turismo sostenibile ad esse collegato attraverso la disincentivazione sul territorio aperto dei fenomeni di dispersione insediativa, soprattutto nelle aree limitrofe al centro abitato di Saturnia, e la promozione di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, forme di agricoltura specializzata che limitino i fenomeni erosivi derivanti dalla presenza di vaste aree di vigneto specializzato oltre a consentire il mantenimento degli assetti agrari tradizionali presenti nei S.m. Eventuali interventi di nuovo appoderamento perseguiranno le regole insediative della preesistenza.

U.M.T. R7 "Anfiteatro di Monte Bottigli"

Indirizzi operativi

Identità da rafforzare

Configurazioni Morfologico-naturali: si applicano gli indirizzi 1a

- a. Mantenere il patrimonio boschivo attraverso una corretta gestione delle pratiche forestali e garantire la

presenza di un mosaico di elementi diversi come pattern essenziale per la conservazione della biodiversità vegetale;

Configurazione Morfologico-agrarie: si applicano gli indirizzi 2a, 2b, 2g

- a. Mantenere i brani di coltura promiscua e le eventuali sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti e ciglionamenti) esistenti intorno all'insediamento storico anche attraverso il recupero degli oliveti e vigneti abbandonati e l'eliminazione delle forme invasive del bosco;
- b. Mantenere la maglia dei "campi chiusi", in particolare il disegno strutturante delle folte siepi arborate, evitando la dispersione delle nuove costruzioni rurali;
- g. Mantenere la rete dei percorsi della transumanza quali elementi strutturanti ed identitari del territorio rurale.

Configurazioni Morfologico-insediative: si applicano gli indirizzi 3a, 3c, 3d, 3e, 3f, 3h, 3i

- a. Tutelare i centri murati e gli aggregati, le ville-fattoria e i complessi architettonici, incluso l'intorno territoriale ad essi legato da relazioni funzionali, percettive, storiche o figurative per salvaguardarne l'integrità e la visione panoramica;
- c. evitare i sistemi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale, regionale, provinciale e su quella non idonea ed adeguata al servizio degli insediamenti;
- d. Garantire, negli insediamenti di nuova formazione, un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e spazi pubblici che concorrano alla formazione di ambienti urbani armonici, oltre ad evitare la privatizzazione delle viste nei luoghi a maggiore panoramicità;
- e. Garantire la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo storico e forme del riuso per una maggiore conservazione della iconografia architettonica esterna e degli elementi più significativi delle tipologie edilizie;
- f. Porre attenzione alla progettazione delle aree verdi, poste a sutura tra aree agricole, nuove espansioni residenziali e centro storico, quali elementi di definizione del margine urbano;
- h. Riquilibrare le aree pertinenziali delle case coloniche attraverso regole che inibiscano la costruzione di locali ipogei ad uso garage e dettino criteri e modi per la realizzazione di tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo;
- i. Tutelare i punti di sosta di interesse panoramico lungo tutto il sistema viario impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo.

Aree di riqualificazione Morfologica: : si applicano gli indirizzi 4c

- c. definizione del margine urbano rispetto alla campagna tramite sistemazioni arboree o formazione di aree verdi con funzioni ricreative ed ecologiche;

Vocazioni da sviluppare

Valorizzazione economica, nel rispetto dei valori formali dell'U.M.T., delle risorse storico-naturali, delle produzioni tipiche locali e delle forme di turismo sostenibile ad esse collegato attraverso la promozione di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, forme di agricoltura specializzata che limitino i fenomeni erosivi derivanti dalla presenza di vigneti specializzati e a consentire il mantenimento degli assetti agrari tradizionali presenti nei S.m. dell'unità. Eventuali interventi di nuovo appoderamento perseguiranno le regole insediative della preesistenza.

U.M.T. R11.1 "Colline di Orbetello"

Indirizzi operativi

Identità da rafforzare

Configurazioni Morfologico-naturali: si applicano gli indirizzi 1a, 1c, 1h

- a. Mantenere il patrimonio boschivo attraverso una corretta gestione delle pratiche forestali e garantire la

presenza di un mosaico di elementi diversi come pattern essenziale per la conservazione della biodiversità vegetale;

- c. Mantenere i nuclei e delle piante di sughera;
- h. Mantenere le zone umide, le aree lagunari e lacustri.

Configurazioni Morfologico-agrarie: si applicano gli indirizzi 2e, 2g

- e. Mantenere la maglia dei prati-pascoli con alberi isolati o a gruppi, in particolare le querce isolate o a gruppi nei campi aperti, la vegetazione arborea lineare lungo gli impluvi e le siepi alberate lungo la viabilità rurale;
- g. Mantenere la rete dei percorsi della transumanza quali elementi strutturanti ed identitari del territorio rurale.

Configurazioni Morfologico-insediative: si applicano gli indirizzi 3a, 3e, 3h, 3i

- a. Tutelare i centri murati e gli aggregati, le ville-fattoria e i complessi architettonici, incluso l'intorno territoriale ad essi legato da relazioni funzionali, percettive, storiche o figurative per salvaguardarne l'integrità e la visione panoramica;
- e. Garantire la compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo storico e forme del riuso per una maggiore conservazione della iconografia architettonica esterna e degli elementi più significativi delle tipologie edilizie;
- h. Riquilificare le aree pertinenziali delle case coloniche attraverso regole che inibiscano la costruzione di locali ipogei ad uso garage e dettino criteri e modi per la realizzazione di tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo;
- i. Tutelare i punti di sosta di interesse panoramico lungo tutto il sistema viario impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo.

Aree di riqualificazione Morfologica: : si applicano gli indirizzi 4e

- e. Riquilificare gli assetti figurativi del paesaggio agrario dei prati-pascoli e dei seminativi nei rilievi collinari o montani interessati da opere e attrezzature di servizio (impianti, vapordotti, ecc.) all'attività geotermica;

Vocazioni da sviluppare

Valorizzazione economica, nel rispetto dei valori formali dell'U.M.T., delle risorse storico-naturali, delle produzioni tipiche locali e delle forme di turismo sostenibile ad esse collegato attraverso la promozione di misure volte ad incentivare, nell'ambito delle opere di miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale, forme di agricoltura specializzata che limitino i fenomeni erosivi derivanti dalla presenza di vigneti specializzati e a consentire il mantenimento degli assetti agrari tradizionali presenti nei S.m. dell'unità.

Eventuali interventi di nuovo appoderamento perseguiranno le regole insediative della preesistenza.

Negli **Ambiti a ridotto potenziale antropico (A.R.P.A.)** il PTC 2010 individua nella Scheda 7c, specifici requisiti per la valutazione di sostenibilità delle trasformazioni, criteri di sostenibilità per gli interventi e criteri per l'ampliamento degli edifici.

Di seguito si riportano i contenuti della citata Scheda 7c.

Negli A.R.P.A. si farà riferimento, per la valutazione di sostenibilità delle trasformazioni territoriali, ai requisiti in materia di:

- *localizzazione (distanza da crinali, costa, acque superficiali, dominanti paesaggistiche, naturalistiche, storico-monumentali etc., riferimento a situazioni di discontinuità paesaggistico-ambientale, compatibilità con l'uso del suolo, pendenze, stabilità dei versanti, alluvionabilità, panoramicità, disponibilità di fasce di rispetto e schermature);*
- *parametri edilizi (tipologia, altezza massima, profilo della sagoma, rapporto di copertura, distanza da confini o altre costruzioni, unità minima d'intervento etc.);*
- *impiego di materiali, tecnologie, caratteristiche costruttive, finiture (piani del colore per le tinteggiature esterne, materiali e manufatti-tipo per coperture, paramenti esterni, opere ricorrenti di sistemazione esterna);*
- *sistemazioni esterne, arredo vegetazionale, segnaletica (elenchi di essenze prescritte e/o proibite, manufatti-tipo per segnaletica, insegne, pubbliche affissioni, illuminazione pubblica, arredi ricorrenti, tipologie per recinzioni, pavimentazioni, impianti);*
- *eventuali modalità di esercizio delle attività agricole e delle altre attività compatibili.*

Gli interventi saranno ritenuti sostenibili alle seguenti condizioni:

- *essere collegati alla fruizione dei beni e dei valori caratteristici e per lo svolgimento dell'attività agricola, secondo criteri di inserimento nel paesaggio e di uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali (con esclusione di elementi strutturali prefabbricati in vista);*
- *non comportare eccessivi movimenti di terra;*
- *contenere la realizzazione di tratti viari di collegamento con le infrastrutture principali, mantenendovi comunque le caratteristiche dei tracciati poderali tipici ed evitando soluzioni impermeabilizzanti;*
- *essere progettati congiuntamente alle sistemazioni ambientali, specificando le specie arboree a fini segnaletici (sempreverdi quali pini, cipressi), utilitari (riparo da fattori climatici quali vento e sole, divisione di spazi, consolidamento di terreni) e ornamentali.*

Ai fini dell'ampliamento degli edifici esistenti, anche non agricoli, si assumeranno i criteri di seguito esposti.

- a) *Non superare in altezza la tipologia prevalente nell'area e porre attenzione ad ulteriori coperture impermeabilizzanti al suolo.*
- b) *Riqualificare le eventuali superfetazioni, anche per strutture pertinenziali adeguate alla funzione.*

1.3 IL PS VIGENTE DI ORBETELLO: OBIETTIVI E DIMENSIONAMENTO

Il **Piano Strutturale** è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 16 il 19 Marzo 2007, ai sensi e per gli effetti dell'entrata in vigore della Legge Regionale n. 1/2005 "Norme per il governo del territorio".

L'atto di approvazione è stato pubblicato sul BURT n. 2 del 02.05.2007.

Il Piano Strutturale, come si legge all'art. 1 della Disciplina, comprende:

- conoscenza fondativa;
- principi statutari;
- obiettivi e strategie della politica urbanistica comunale;
- criteri e indirizzi per la formazione delle regole urbanistiche.

Il Piano Strutturale è costituito da tre parti, formate ai sensi della L.R. 1/2005:

- il Quadro conoscitivo
- lo Statuto
- la Strategia.

Il Piano Strutturale contiene:

- prescrizioni;
- salvaguardie;
- vincoli;
- indirizzi.

Il Piano Strutturale è formato in coerenza ai contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto vigenti all'approvazione del PS.

Il Piano Strutturale individua i **Sistemi** ed i **Sottosistemi territoriali** sulla base dei caratteri fisici ed in funzione della tutela dell'identità del territorio. I sistemi non sono contigui in quanto appartengono o sono strettamente interdipendenti con i sistemi territoriali di area vasta, e sono stati coincidenti con i sistemi di paesaggio e unità di paesaggio del PTCP.

Le politiche di tutela per i sistemi territoriali si associano a strategie di promozione ambientale, paesaggistica, turistica, agricola, culturale.

I **Sistemi territoriali** sono tre: della *collina*, della *pianura* e della *costa*.

1. Il Sistema territoriale della Collina (ST-CI) coincide con i seguenti sistemi e unità di paesaggio del Ptc:
 - Sistema di paesaggio Pr 2 l'Uccellina: promontorio roccioso boscato, assoggettato a tutela.
 - Sistema di paesaggio CP3 Alto Albegna - Unità di paesaggio CP3.1 Le Pendici di Magliano: campagna in declivio con colture estensive, versante collinare poco acclive, di cerniera fra la piana dell'Albegna e i rilievi interni. Si definiscono politiche di valorizzazione delle potenzialità agricole e del patrimonio storico-archeologico
 - Sistema di paesaggio R7 Monte Bottigli - Unità di paesaggio R7.2 Le Pendici di Montiano: bassa collina prevalentemente coltivata, area collinare in dolce declivio. Si definiscono politiche di sviluppo turistico di tipo rurale, mantenendo gli assetti tradizionali dei luoghi; ammettendo la riqualificazione mirata del rapporto tra Fonteblanda e il contesto naturale
 - Sistema di paesaggio R11 Colline di Capalbio - Unità di paesaggio R11.1 Le Colline di Orbetello: rilievi costieri buscati. E' prioritaria la tutela degli assetti esistenti, è ammessa la valorizzazione dell'attività venatoria, sono oggetto di specifica attenzione la prevenzione degli incendi e quella dell'inquinamento dell'acquifero.
2. Il Sistema territoriale della Pianura (ST-P) coincide con i seguenti sistemi e unità di paesaggio del Ptc:
 - Sistema di paesaggio Pi2 Bruna Ombrone - Unità di paesaggio Pi2.5 La piana dell'Uccellina: Pianura agricola, paesaggio di bonifica.
Il sistema è assoggettato a politiche di tutela dei valori storico-architettonici e ambientali.

- Sistema di paesaggio Pi.3 La Piana dell'Osa Albegna: pianura agricola, solcata dai due fiumi e dalla estesa rete dei canali, comprensorio di bonifica, sistema insediativo diffuso, che gravita intorno al nodo di Albinia.
Il sistema è assoggettato a politiche di sviluppo delle pratiche agricole, di tutela del paesaggio di bonifica, di valorizzazione del nodo di Albinia.

3. Il Sistema territoriale della Costa (ST-Cs) coincide con i seguenti sistemi e unità di paesaggio del Ptc:

- Sistema di paesaggio C3 Costa di Orbetello – Unità di paesaggio:
 - o C3.1 il Litorale di Talamone: Costa paludosa bonificata. Si stabiliscono politiche di riqualificazione e riassetto.
 - o C3.2 Talamonaccio: piccolo sistema costiero collinare con litorale scosceso e entroterra digradante a corona intorno all'abitato di Fonteblanda. Si stabiliscono a politiche di tutela tramite il mantenimento dei livelli di antropizzazione, e la definizione di regole specifiche per la riqualificazione delle componenti degradate
 - o C3.3 Le Pinete di Camporegio: tombolo di dune sabbiose compreso tra le foci dell'Osa e dell'Albegna, fascia dunale e retrodunale quasi interamente coperta da pinete (*pinus pinea*) impiantate negli anni '30, alle cui spalle si trova una piana acquitrinosa (residuo della più ampia palude bonificata) oggi interessata da colture estensive. Sistema insediativo a bassa densità, pinete quasi interamente occupate da campeggi nella porzione mediana, più integre in prossimità delle foci, viabilità principale (S.S. Aurelia) parallela alla linea di costa, con grave problema di cesura.
Si stabiliscono politiche di mantenimento della qualità ecologica del sistema pinetato e dunale, e di riqualificazione del sistema campeggistico con garanzia di accessi al mare.
 - o C3.4 La Laguna di Orbetello: zona umida fra tomboli in varia misura antropizzati, area di elevata specificità ambientale e caratterizzazione paesaggistica, con due specchi d'acqua salmastra contenuti da sottili tomboli sabbiosi e separati da un lingua di terra alla cui estremità sorge Orbetello.
Si stabiliscono politiche di tutela dell'ecosistema e verifiche di compatibilità degli interventi di sviluppo urbano rispetto al medesimo.
 - o C3.5 Cosa: piccolo promontorio alquanto acclive, costituito da calcare cavernoso, con presenza di caratteristiche formazioni (Spacco della Regina), sommità panoramica dominata dai resti della colonia romana di Cosa, resti del *Portus Cosanus*, pendici a mare occupate dall'insediamento turistico a bassa densità di Ansedonia.
Sono prescritti il mantenimento e la valorizzazione delle preesistenze archeologiche e la tutela dei residui valori ambientali e del contesto paesaggistico.
 - o C4.1 La Tagliata: tombolo connotato dal canale di deflusso che unisce il lago di Burano al Ansedonia (*Portus Cosanus*) attraverso la Tagliata presso lo Spacco della Regina. Duna con macchia mediterranea discontinua e fascia retrodunale umida non del tutto bonificata.
Il sistema è assoggettato a politiche di tutela dell'integrità del sistema di canalizzazione della Tagliata, e di riqualificazione degli impianti acquicoli.

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 poderale), 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 territoriali sono tre:

1. prevalentemente non urbanizzato con connotazioni ambientali e paesaggistiche (SST- AP)

Vi sono compresi i seguenti ambiti: Promontorio dell'Uccellina, Piana bonificata dell'Uccellina, Colline intorno a Fonteblanda-Pendici di Montiano, Talamonaccio, Camporegio, Complesso lagunare, Massiccio calcareo Colline di Orbetello, Cosa.

Il PS stabilisce obiettivi strategici generali:

- ai fini della qualità ambientale:
 - la difesa e l'uso della laguna,
 - il rapporto con il Parco e la valorizzazione delle aree contigue,
 - la salvaguardia degli ambiti naturalistici e non antropizzati,
 - la mitigazione dei rischi,
 - la difesa del suolo e dell'acqua
- ai fini dell'identità territoriale e la qualità paesaggistica:
 - la valorizzazione del patrimonio insediativo,
 - la difesa del paesaggio,
 - la valorizzazione del patrimonio culturale
- ai fini della qualità urbana:
 - la riqualificazione degli ambiti urbani in aree ambientalmente fragili
- ai fini dello sviluppo socio-economico:
 - la specializzazione e l'articolazione dell'offerta turistica.

2. territorio prevalentemente non urbanizzato con connotazioni rurali consolidate dall'utilizzo agricolo (SST-A)

Vi sono compresi i seguenti ambiti: Alto Albegna Pendici di Magliano, Piana dell'Osa-Albegna

Il PS stabilisce obiettivi strategici generali:

- ai fini dello sviluppo socio-economico:
 - la promozione delle attività agricole, di quelle connesse e di quelle integrative
- ai fini della qualità ambientale:
 - la mitigazione dei rischi,
 - la difesa del suolo

ai fini dell'identità territoriale e della qualità paesaggistica:

- la valorizzazione del patrimonio insediativo,
- la difesa del paesaggio

3. territorio prevalentemente urbanizzato, connotato dall'identità urbana o dalla infrastrutturazione del territorio (SST-U)

Come si legge all'art. 10 della Disciplina del PS "E' la parte del territorio ove si distribuiscono le attività umane dell'abitare e del lavorare, del produrre e del trasformare, secondo un modello policentrico il cui polo è Orbetello.

Orbetello, Talamone, Fonteblanda, Albinia, Ansedonia sono i centri abitati ognuno specificatamente connotato dalle attività residenziali fortemente diversificate. La residenza stabile è a Fonteblanda e Albinia, oltre che ad Orbetello, ove sono concentrati servizi e attrezzature pubbliche e di interesse generale. Ansedonia costituisce un episodio di antropizzazione del territorio ormai concluso, a forte privatizzazione del suolo.

I centri produttivi sono concentrati e differenziati: l'industria attiva e in espansione ad Albinia, la piccola e media industria mista ad artigianato e servizi a Le Topaie, artigianato e commercio a Campolungo, artigianato e industria nell'area "SipeNobel".

L'infrastrutturazione è basata sulle "linee": corridoio nord sud costituito da Aurelia e ferrovia, asse trasversale maggiore costituito dalla SP Maremmana che lega l'entroterra alla costa, collegamenti terra-costa lungo l'istmo (Orbetello) e il Tombolo di Giannella.

Il PS fissa gli obiettivi statuari della qualificazione e della caratterizzazione dei poli urbani e degli abitati esistenti. Il PS 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. Non è ammessa la crescita lineare lungo gli assi stradali che configuri la saldatura degli abitati esistenti, se non per azioni di riqualificazione di stati attuali di antropizzazione consolidata o di degrado.

Il PS stabilisce i seguenti obiettivi strategici generali:

- ai fini dello sviluppo socio-economico
 - la qualificazione delle attività commerciali,
 - il consolidamento delle attività industriali e artigianali, con allocazione di quelle di rilevanza sovracomunale,
 - lo sviluppo delle attività portuali, nautiche e diportistiche
- ai fini della qualità ambientale
 - la mitigazione dei rischi
 - la difesa degli ecosistemi
- ai fini dell'identità territoriale e della qualità paesaggistica
 - la valorizzazione del patrimonio insediativo,
 - la valorizzazione del patrimonio culturale
- ai fini della qualità urbana
 - la riqualificazione morfologica e funzionale degli abitati di recente impianto, completamenti, espansioni
 - la riqualificazione degli ambiti urbani in aree ambientalmente fragili
- ai fini della funzionalità del territorio
 - la dotazione infrastrutturale,
 - la dotazione e l'accessibilità ai servizi e alle attrezzature di interesse collettivo,
 - la dotazione di attrezzature e di servizi di rilevanza sovracomunale

Il PS individua i **sistemi e sottosistemi funzionali** in riferimento alle modalità d'uso delle risorse e alla distribuzione delle funzioni sul territorio e sono:

1. Il sistema della città e dei servizi (SF- CS), articolato nei sottosistemi:

- La rete dei servizi e della mobilità (SSF-CS- SM);
- La residenza e i servizi di supporto (SSF-CS-R).

Il PS assume come componente statutaria del sistema e dei suoi sottosistemi il mantenimento e la riqualificazione del modello insediativo e infrastrutturale, definendo i seguenti obiettivi generali, che il RU ha definito in forma di regole urbanistiche, come richiesto da PS:

- il consolidamento della forma urbana risultante dal processo di crescita della struttura insediativa articolata in centri differenti per origine, immagine e offerta di abitazioni e servizi;

- la migliore utilizzazione del sistema insediativo, compreso l'adeguamento funzionale e tecnologico degli alloggi e degli spazi di commercio e produttivi;
- la tutela delle parti di insediamento aventi interesse storico;
- il potenziamento delle parti insediative sottoutilizzate;
- la sostituzione delle aree dismesse, o degradate o non più adeguate agli attuali standard di qualità;
- il completamento e le espansioni di margine degli abitati;
- l'incremento della dotazione residenziale per le diverse categorie sociali, con particolare soddisfacimento della domanda da parte di strati a basso reddito, anziani e giovani coppie;
- il soddisfacimento della domanda di abitazioni di qualità per tipologie edilizie, morfologie insediative e localizzative, caratteristiche tecniche;
- la riqualificazione e lo sviluppo della struttura produttiva;
- l'adeguamento dei servizi e delle attrezzature al fine di assicurare ottimali condizioni di vivibilità e di qualità urbana;
- il miglioramento dell'immagine urbana, compreso l'arredo urbano;
- la realizzazione di condizioni di diffuse condizioni di fruibilità, accessibilità e sicurezza;
- la formazione di isole di traffico limitato e pedonale;
- il completamento delle circonvallazioni di allontanamento dall'abitato di Albinia del traffico di attraversamento e la creazione del sovrappasso ferroviario;
- il miglioramento dei traffici di attraversamento, con particolare riguardo alle viabilità in Orbetello e in Giannella;
- la tutela della Via Aurelia fino al mantenimento della sua prestazione quale sede del traffico nazionale, e il suo adeguamento in "strada parco" nell'eventuale realizzazione del tratto del corridoio tirrenico finalizzato a tale uso;
- il completamento della dotazione di percorsi ciclabili sull'intero territorio comunale;
- il completamento della rete delle vie d'acqua pubbliche in laguna;
- la riconfigurazione dell'aviosuperficie ad Albinia.

Per la portualità il PS indica obiettivi da perseguire specificando che la rete della portualità e della nautica si basa sull'eccellenza dell'approdo di Talamone e sull'offerta diffusa sul territorio di ormeggi minori.

In merito all'approdo, il PS, stabilisce che è soggetto a interventi di riqualificazione sia per la messa in sicurezza che per la conversione della flotta tipo col passaggio a imbarcazioni anche più grandi, sia private a supporto.

Il PS assume le ammissibilità contenute nel Ptc in recepimento degli atti di settore regionali, per le quali nell'approdo turistico di Talamone sono ammessi interventi fino alla realizzazione di 600 posti barca compresi quelli esistenti.

La rete degli ormeggi minori, che deve soddisfare le richieste locali e per imbarcazioni piccole e medio piccole, si localizza in parte per quanto possibile a Talamone, sul Fiume Albegna tramite pontili stagionali, nel canale di santa Liberata lungo la sponda comunale orbetellana.

Per i servizi il PS individua le Ammissibilità che sono le seguenti:

- interventi di ampliamento dell'ospedale,
- interventi di rilocalizzazione della stazione servizi di trasporto pubblico per le varie attività afferenti comprese quelle di manutenzione e riparazione mezzi,
- nuovi uffici del Tribunale di Giustizia,
- nuovi servizi per la Prefettura con particolare riguardo alla realizzazione di centri
- identificazione e primo soccorso,
- realizzazione di area per la protezione civile,
- nuova sede polizia stradale.

Le attrezzature sportive sul territorio orbetellano devono garantire servizi locali distribuiti sul territorio secondo compatibilità ambientale e corretti sistemi di accessibilità e servizi di tango sovracomunale.

Sono ammissibili:

- la realizzazione di nuovi campi sportivi a Orbetello scalo e a Albinia, con dismissione degli impianti esistenti in località incongrue,
- la realizzazione di una piscina che serva anche i comuni contermini,
- la riqualificazione e potenziamento dell'area sportiva a Orbetello idroscalo per attività di tennis, canottaggio e servizi annessi,
- la dotazione di attività di servizio alla residenza quali il tennis e simili nei centri abitati, compresa Ansedonia,
- la dotazione di servizi specificatamente legati alla presenza del mare quali katesurf e vela nei luoghi ove siano favorevoli le condizioni fisiche e climatiche come a Talamone e in Giannella;
- la realizzazione di un tiro a piattello, da localizzarsi secondo criteri di compatibilità ambientale da normarsi con il R.U. Qualora compatibili con le esigenze realizzative, sono consigliabili siti localizzativi quali cave dismesse da recuperare.
- la realizzazione di pista di GoKart da localizzarsi secondo criteri di compatibilità ambientale da normarsi con il R.U., e comunque in area di minimo impatto quale in zona prossima a quella destinata ad Aviosuperficie all'interno del territorio Comunale.

Sono sempre ammissibili le localizzazioni di attività sportive minori, pubbliche e private, compatibili con i tessuti prevalentemente residenziali e di centri, circoli e simili legati alle attività sportive, anche per la loro valenza sociale.

Ammissibilità e indirizzi per la rete dei servizi culturali e per le attrezzature di interesse generale

La rete dei servizi culturali, ricreativi e di valenza collettiva e delle attrezzature di interesse generale sono una risorsa statutaria.

Sono parte delle reti rete dei servizi culturali, ricreativi e di valenza collettiva e delle attrezzature di interesse generale:

- a Talamone l'ampliamento dell'acquario in museo della conchiglia e centro marino,
- ad Albinia il museo della civiltà contadina e dell'agricoltura, legato al Parco dell'Uccellina tramite servizi di trasporto con cavallo,
- il progressivo restauro di Cosa, e in parallelo la dotazione di servizi di supporto pubblici che limitino la mobilità veicolare (aree sosta alle due porte Romana e Fiorentina e servizi navetta),
- la riqualificazione dell'area dell'idroscalo a Orbetello ove dismettere le attività incompatibili (il campo sportivo, con pista e piscina, sarà realizzato a Orbetello Scalo) o rilocalizzare quelle compatibili (tennis, concerti, tempo libero e svago, attrezzature pubbliche o di uso pubblico o di interesse generale e collettivo);
- la creazione di una rete fisica (percorsi pedonali e ciclabili) e virtuale (informatica) di collegamento fra Guzman/Frontone a Orbetello, Cosa ad Ansedonia con il Parco dell'Uccellina, l'acquario/museo di Talamone, il museo dell'agricoltura e della civiltà contadina ad Albinia;
- canile/parco, attrezzatura complessa che contiene servizi pubblici e privati per il cane e il piccolo animale,
- nuovo cimitero ad Albinia.

Il PS prevede inoltre una dotazione servizi per il culto nel rispetto delle varie religioni.

2. Il sistema delle attività produttive (SF-AP) articolato nei sottosistemi:

- La filiera del turismo (SSF-P-T),
- La filiera delle attività agricole (SSF-P-A),
- La filiera delle attività industriali e artigianali e del commercio (SSF-P-IAC).

▪ SSF-P-T La filiera del turismo

Il PS assume il contenuto statutario del PTC relativo *al turismo inteso quale attività fondamentale per la crescita economica, una delle attività trainanti anche per la pluralità degli effetti indotti e per le positive ricadute sui livelli occupazionali.*

IL PS definisce come poli delle attività ricettive turistiche:

- la portualità riferita all'approdo turistico, anche quale piede costiero del Parco della Maremma;
- il termalismo (Osa) e lo sport (area dell'idroscalo a Orbetello), anche come offerte aggiuntive della ricettività turistica rurale dell'entroterra, di quella balneare costiera e di quella urbana di qualità;

Il PS definisce come qualificazione e specializzazione del turismo diffuso

- il turismo rurale nelle aree settentrionali, legato al sistema Parco/Porto/Terme, da realizzare tramite incremento e recupero del patrimonio edilizio, con caratteri e soglie di posti letto tali da favorire interventi di qualità;
- il turismo nella filiera agricola nella piana centrale legato alle presenze aziendali;
- il turismo legato alle infrastrutture, da realizzare tramite incrementi delle attività esistenti lungo l'Aurelia per permettere l'utilizzo da parte delle utenze di massa (pullman);
- il turismo della balneazione con le diverse offerte: villaggi e campeggi (soggetti a riqualificazione e parziale riconversione in villaggi); strutturato anche tramite riuso e incremento del patrimonio edilizio e dei servizi esistenti in Giannella; non invasivo e legato al valore naturalistico dei luoghi in Feniglia;
- il turismo alberghiero di qualità nei centri abitati o in aree e complessi costituenti punti di eccellenza territoriale, con integrazione nella struttura alberghiera di specifiche offerte caratterizzanti l'attività (benessere, congressualità, ristorazione, commercio, sport, etc), tali da costituire sia fattori di prolungamento della stagionalità sia fattori della qualità urbana, sia infine flessibilità d'uso e di gestione.

Per il PS sono di specifico interesse per il perseguimento degli obiettivi di sviluppo turistico:

- le multiformi attività turistiche connesse con l'agricoltura, la produzione agroalimentare e la ruralità;
- il turismo nautico;
- il turismo balneare;
- il turismo culturale basato sulle risorse storiche, artistiche, naturalistiche e paesaggistiche;
- il turismo enogastronomico e delle produzioni tipiche;
- il turismo degli eventi e delle manifestazioni di cultura alternativa;
- il turismo dei parchi;
- il turismo di supporto alle attività legate al ciclo dell'acqua (didattiche, di ricerca, convegnistiche).

▪ SSF-P-A La filiera delle attività agricole

Il Piano strutturale assegna alla filiera agricola un valore socio-ambientale, indirizzando verso la massimizzazione dell'uso della risorsa, minimizzando i rischi economici, ambientali e paesaggistici, al fine di assicurare la multifunzionalità dell'agricoltura, assecondare lo sviluppo dell'agricoltura integrata, rafforzare i circuiti locali di produzione e consumo, praticare metodi di conduzione basati sull'igiene e sul benessere animale, e favorire la complementarietà fra zone urbane e rurali.

Concorrono a tali fini:

- la tutela di aree rurali soprattutto di alta collina con valori paesaggistici di rarità e bellezza;
- il contenimento della nuova edificazione e la mitigazione del suo impatto sul paesaggio;
- il contenimento della polverizzazione fondiaria;
- il mantenimento e il ripristino delle forme storiche del paesaggio agrario ove degradate;
- la conservazione delle componenti dotate di valore documentale che non hanno funzioni nei modelli agricoli attuali ma che devono essere tutelati;
- la definizione di parametri minimi di superficie aziendale differenziata tra annessi agricoli e abitazioni rurali, per queste ultime definendo indici rurali tra gli 8 e i 12 ettari;
- la diversificazione delle colture e dei prodotti;
- l'introduzione di sistemi di produzione sostenibili e nel contempo economici;
- i mezzi di lotta biologica;
- le produzioni polifunzionali, che affianchino ai tradizionali prodotti alimentari altri prodotti;
- i metodi sicuri di trasformazione alimentare;
- lo sviluppo di modelli aziendali integrati per il recupero delle aree rurali;
- la realizzazione di attrezzature e servizi all'agricoltura (consorzio agrario, centro produttivo e servizi);
- la promozione, di concerto con gli altri enti territoriali, di un polo agroalimentare di valenza sovracomunale.

▪ SSF-P-IAC La filiera delle attività industriali e artigianali e del commercio

Il PS stabilisce:

- attività miste di industria leggera, artigianato e commercio nelle aree di Campolungo, Topaie e Sipe Nobel, la cui realizzazione è soggetta a politiche di riqualificazione ai fini del contenimento dello sviluppo lineare lungo strada, della messa in sicurezza rispetto alle immissioni sulla Via Aurelia, dell'equipaggiamento paesaggistico e della riabilitazione infrastrutturale e delle urbanizzazioni e spazi pubblici, di riqualificazione in termini di immagine urbanistico-edilizia.
- attività di rango sovracomunale industriali e artigianali da localizzarsi nel nodo di Albinia, assunta quale centro urbano di riferimento del territorio rurale (art. 31 delle Norme e Scheda 12: evoluzione industriale tramite localizzazione di un grande ambito industriale artigianale ad Albinia), la cui realizzazione è assoggettata a preventive opere di messa in sicurezza idraulica e a politiche di coordinamento, di promozione e perequazione territoriale nei confronti del territorio meridionale grossetano

All'art. 11 *Sistemi e sottosistemi*, il PS individua i criteri per la definizione del perimetro dell'area nel rispetto dei cc. 12 e 13 dell'art. 31 delle norme del P.T.C. per le attività di rango sovracomunale industriali e artigianali di Albinia.

- la creazione di centri commerciali naturali nei principali assi degli abitati, da pedonalizzare;
- l'introduzione di quote commerciali nelle aree industriali e artigianali purchè compatibili;
- il commercio di servizio alla residenza;
- il commercio quale elemento di vitalizzazione dei centri storici;
- attività commerciali diffuse legate alla produzione tipica e alle polarità aziendali agricole;
- attività commerciali puntuali, di riferimento non solo locale, con l'ammissibilità di una grande distribuzione a Orbetello e gli ampliamenti e le ristrutturazioni urbanistiche delle attività esistenti fino alla localizzazione di due medie strutture, una a Orbetello e una ad Albinia, assunti come i principali centri urbani del territorio;

- attività di pesca e acquacoltura, di rango regionale, da svilupparsi compatibilmente con le fragilità ambientali.

Le **Invarianti strutturali** sono individuate all'art. 12 della Disciplina del PS e sono:

per la risorsa acqua

Quantità e qualità della risorsa idrica:

- da garantire nei diversi usi (minimo livello prestazionale definito dalla valutazione operativa)
- da conservare ove censita dal quadro conoscitivo a garanzia della sostenibilità degli sviluppi futuri
- componenti areali o puntuali del territorio: Laguna di Orbetello, fiumi Osa e Albegna, sorgenti sulfuree loc. Bagnacci dell'Osa, piana acquitrinosa di Campo Regio residuo umido del lago costiero interrato dal tombolo Osa-Albegna, zone umide e canali della bonifica quali patrimonio storico e loro prestazioni come riserva per settore agricolo e come rete ecologica che garantisce lo spostamento di molte specie acquatiche sul territorio.
- livello di qualità: dell'acqua litoranea per la balneazione, qualità dell'acqua per gli usi potabili

per la risorsa suolo

- substrato litoide: calcare cavernoso (acquifero: serbatoio e bacino di riserva delle risorse idropotabili)
- aree ad alta vulnerabilità ambientale da sottoporre a forme di tutela specifiche
- aree soggette a rischio idraulico e di frana
- litorali sabbiosi
- aree ad alta vulnerabilità o già vulnerate (degradate) che presentano caratteri di pregio ambientale

per la risorsa ecosistemi naturali

- Ecosistemi
 - o Planiziale
 - o Dunale
 - o Boschivo
 - o Fluviale
 - o Delle pinete litoranee
 - o Delle paleo-dune (Campo Regio)
 - o Lagunare
- SIC-SIR-ZPS
 - o Monti dell'Uccellina (SIC-SIR-ZPS)
 - o Pianura del Parco della Maremma (SIR-ZPS)
 - o Laguna di Orbetello (SIR-pSIC-ZPS)
 - o Duna Feniglia (SIR-ZPS)
 - o Boschi delle Colline di Capalbio (SIR-pSIC)
 - o Campo Regio (SIR)

per la risorsa Città e sistemi degli insediamenti

- struttura insediativa policentrica ad elevata complementarietà
- modello concentrato a basso consumo di suolo
- interrelazione fra terre ed acque
- principio insediativo e interfaccia con il paesaggio circostante dei centri storici

per la risorsa Paesaggio

PAESAGGIO

- aree boscate
- Riserva della Feniglia e della Laguna di Orbetello
- Parco Naturale della Maremma,
- zone umide,
- Duna di Burano, porzione ricadente nel territorio comunale
- S.I.R.
- caratteri distintivi delle U.d.P.
- zone ARPA
- “corridoi biologici” fra le diverse componenti naturali, residui integri di transizione
- aree ecologicamente degradate”

DOCUMENTI DELLA CULTURA:

- memorie storiche diffuse nel paesaggio
- tracce viabilità storica

per la risorsa Sistemi infrastrutturali e tecnologici

- modello localizzativo dello sviluppo infrastrutturale finalizzato al contenimento del consumo di suolo e alla concentrazione degli impatti funzionali e percettivi
- requisito delle infrastrutture per la mobilità: percezione significativa e qualificante del territorio

Il Piano strutturale all’art. 13 stabilisce i criteri per l’utilizzo delle seguenti le risorse del territorio:

- Aria
- Acqua
- Suolo e soprassuolo
 - Modificazioni del suolo*
 - Vegetazione e tutela del verde*
 - Sistemazioni del suolo agrario*
 - Aree boscate*
- Sistema insediativo (Talamone, Fonteblanda, Albinia, Giannella, Orbetello, Ansedonia)
- Sistemi infrastrutturali
- Sistemi tecnologici

Disciplina per la tutela e la valorizzazione del paesaggio è riportata all’Art. 14.

Il Piano contiene uno specifico approfondimento sul paesaggio (Allegato 8), nel quale sono contenute, articolate per Utoe, le descrizioni delle unità di paesaggio del Ptc, le fotografie dei luoghi, l’elenco dei beni soggetti a vincolo sovraordinato.

Il PS recepisce dal PTC l’articolazione in Unità di paesaggio e l’individuazione di aree di specifico pregio, riassunte nelle tabelle che seguono:

Ambiti di Paesaggio	Sistemi di Paesaggio	Unità di Paesaggio
C. Coste	C3. Costa di Orbetello	C3.1 Il litorale di Talamone C3.2 Talamonaccio C3.3 Le Pinete di Camporegio C3.4 La Laguna di Orbetello C3.5 Cosa
	C4. Burano *	C4.1 La Tagliata *
Pr. Promontori	Pr2 L'Uccellina *	
Pi. Pianure	PI2 Bruna Ombrone * PI3 La Piana dell'Osa - Albegna *	PI2.5 La Piana dell'Uccellina *
CP. Colline Plioceniche	CP3 Alto Albegna *	CP3.1 Le Pendici di Magliano *
R. Rilievi dell'Antiappennino	R7 Monte Bottigli * R11 Colline di Capalbio *	R7.2 Le Pendici di Montiano* R11.1 Le Colline di Orbetello *

* Sistemi e Unità di Paesaggio che si estendono oltre i confini comunali

a gestione speciale	Aree di Rilevante Pregio Ambientale A.R.P.A.	
Parco Naturale della Maremma Laguna di Orbetello Duna di Feniglia	Campo Regio Tombolo Osa-Albegna Colline di Orbetello Ager Cosanus	Giannella Laguna di Ponente Laguna di Levante Feniglia

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.

Le Disposizioni per la tutela dell'ambiente sono riportate all'art. 15

In particolare il PS detta disposizioni per:

- le Aree a pericolosità geologica, idraulica e vulnerabilità idrogeologica;
- gli Ecosistemi naturali:
 - o *Ecosistema lagunare,*
 - o *Ecosistema delle zone umide 'minori',*
 - o *Zone umide minori di particolare pregio,*
 - o *Ecosistema agricolo pianiziale (con particolare riferimento alla rete delle zone umide minori interconnesse dal sistema idrico di drenaggio,*
 - o *Ecosistema fluviale,*
 - o *Ecosistema dunale,*
 - o *Aree di particolare pregio e aree critiche,*
 - o *Ecosistema delle pinete litoranee,*
 - o *Ecosistema della macchia mediterranea su substrato sabbioso di paleodune con frassino nelle aree umide (esclusivo per la zona di Camporegio),*
 - o *Ecosistema boschivo (su rilievi)*
 - o *Ecosistema agricolo caratterizzato dalla presenza di grandi alberi solitari*

Per quanto concerne la **strategia comunale di governo del territorio**, gli obiettivi strategici individuati dal PS sono:

- innalzare la qualità abitativa, attraverso interventi di riorganizzazione funzionale e morfologica degli aggregati urbani, integrativi di servizi e attrezzature a completamento della trama urbana, garantendo il contenimento del consumo di suolo, il controllo degli inquinamenti, l'accessibilità ai servizi, il benessere e la sicurezza dei cittadini;
- promuovere sul territorio azioni riferite ai principi della sostenibilità, della competitività e dell'innovazione, dell'accoglienza e del sapere, secondo un approccio territoriale integrato, contrastando la tendenza alla separatezza delle politiche settoriali, anche facendo sì che il presente strumento sia scenario utile all'utilizzo delle risorse finanziarie europee;
- sostenere lo sviluppo e la diversificazione economica, promovendo l'integrazione delle filiere produttive industriali e artigianali, del turismo e dell'agricoltura;
- permettere trasformazioni territoriali sostenibili a supporto di modelli di sviluppo socioeconomici integrati e complementari, basati sulle risorse naturali, ambientali e paesaggistiche, e quindi non distruttive;
- rafforzare le identità culturali e ambientali, delle offerte e dei servizi potenziando l'attrattiva urbana così da sviluppare concorrenzialità imprenditoriale e territoriale e da farne cerniera con l'offerta delle qualità paesistiche e ambientali del territorio;
- valorizzare gli ambiti naturalistici garantendone il mantenimento e l'uso a fini didattici, ricreativi, turistici, e la prevalente natura pubblica o comune;
- consolidare i caratteri del paesaggio insediativo rurale, incentivandone gli usi economicamente produttivi e nel contempo rendendo obbligatorie le azioni di difesa idrogeologica;
- mantenere l'identità del territorio aperto e valorizzare il patrimonio economico e sociale;
- potenziare le infrastrutture, relazionando il sistema della mobilità all'accessibilità ai servizi e privilegiando l'uso dei mezzi di trasporto pubblico e delle vie d'acqua;
- riconoscere i contenuti territoriali derivanti dalle politiche di settore, coniugando gli orientamenti che ne derivano con la valorizzazione e la tutela delle risorse del territorio;
- promuovere la qualità dell'abitare e la salute dei cittadini;
- favorire l'integrazione tra diverse culture come opportunità di sviluppo a cui legare specifici interventi nella progettazione operativa;
- tutelare il paesaggio e valorizzare l'ambiente con il recupero del corretto equilibrio fra la città e l'acqua, la città e il bosco, la costa e la collina.

La strategia di governo comunale è rappresentata dal Piano Strutturale tramite l'articolazione territoriale in ambiti omogenei, proiezione delle politiche territoriali (unità territoriali organiche elementari), coerenti con le individuazioni statutarie dei sistemi e sub-sistemi territoriali e funzionali.

La strategia è sintetizzata nella seguente tabella, riportata all'art. 16 dalla Disciplina del PS:

PIANO STRUTTURALE COMUNALE DI ORBETELLO (GR)
 Relazione di Avvio del Procedimento (art. 17 della LR 65/2014) - dicembre 2018

Ambiti strategici	Capisaldi/obiettivi	Ambiti territoriali	Azioni	Condizioni Effetti Collegamenti
1. Sviluppo socio economico				
	1.1 nautica e diportistica potenziamento approdo turistico di Talamone, riordino attività diportistiche esistenti, risposta a domanda differenziata Cantieristica	approdo turistico di Talamone intero territorio comunale Fonteblanda	riordino e ampliamento dell'esistente, assoggettato ad accordo di pianificazione laddove necessario per la modifica di altri atti dimensionamento capacità a mare e a terra di sostenere un progetto di sviluppo basato sulla qualità e non sulla quantità individuazione di ormeggi per piccole e medie imbarcazioni cantieristica a Fonteblanda	collegamento funzionale con sistema infrastrutturale e sistema turistico
	1.2 offerta turistica specializzazione e articolazione in funzione delle risorse e del tipo di offerta	intero territorio comunale con specializzazione di ambiti localizzativi: termale Osa; rurale entroterra; balneare e nautico Talamone - Giannella - Feniglia; storico culturale: intero territorio con punte Ansedonia Orbetello Talamone; escursionistico e naturalistico Talamone, Feniglia; congressuale, culturale,	- Identificazione del sottosistema di valenza ambientale e paesaggistica per la valorizzazione turistica - riqualificazione e ampliamento strutture ricettive esistenti (alberghi hugo Aurelia, campeggi, alberghi negli abitati, campeggi) - recupero patrimonio edilizio esistente a fini turistici in entroterra e in Giannella - riqualificazione, ampliamenti degli stabilimenti esistenti; - realizzazione struttura termale pubblica, nuova edificazione	Disciplina Collegamento con sistema infrastrutturale e di servizio : mobilità e sosta Collegamento con interventi puntuali pubblici: museo della civiltà contadina Albinia, museo Guzman, parco di Malabarba, parco archeologico di Cosa, acquario di Talamone, laboratorio restauro mura orbetello

		benessere Orbetello	strutture termali di servizio e per il benessere; - reti escursionistiche - completamento rete ciclabile su intero territorio comunale - vie d'acqua	
	1.3 acquacoltura e pesca riqualificazione senza espansione attività esistenti con particolare riguardo al contenimento dello sfruttamento della risorsa idrica	ambiti attualmente occupati	Specifiche regole per i singoli impianti, rifacimento pozzi	Collegamento con tutela risorsa idrica
	1.4 commercio e ristorazione, terziario innalzamento della qualità e diversificazione dell'offerta	Intero territorio comunale con diversificazione per le diverse località	Ampliamento di strutture esistenti, disciplina del commercio, nuova grande superficie a Neghelli, ampliamento e ove necessario trasferimento di media superficie esistente, integrazione di funzioni negli abitati, integrazione di attività agricole	Collegamento con rete infrastrutturale (parcheggi, mobilità)
	1.5 industria e artigianato riqualificazione e consolidamento delle zone consolidate, integrazione con altre funzioni quali le commerciali	Topaie, Campolungo, Sipe-nobel, Albinia	Interventi di ristrutturazione, saturazione e ampliamento delle zone industriali, con regole per la qualità ambientale e visiva, diversa caratterizzazione delle aree	
	1.6 attività agricole e integrative pieno sviluppo delle articolazioni produttive nella filiera agricola	Territorio comunale con specifica identità di uso per la filiera agricola	Identificazione del territorio dotato di caratterizzazione agroambientale da sottoporre a disciplina per il territorio rurale di cui alla Lr 64/95 (fino a sostituzione con norme della Lr 1/2005)	Collegamento con tutela del paesaggio e della risorsa idrica
2. Qualità ambientale	2.1 difesa e uso della laguna attività di difesa dell'equilibrio lagunare, utilizzo della laguna per trasporto pubblico	laguna	Disciplina degli interventi	Collegamento con tutela derivante da valori SIR – Collegamento con interventi derivanti da attività di Commissario Laguna
	2.2 integrazione con parco	Aree contigue al	Disciplina di interventi	Collegamento con rete

	e valorizzazione aree contigue	parco della marenmma	nelle aree contigue per favorire attività collegate	funzionale dell'offerta turistica legata alle risorse del territorio
	2.3 salvaguardia ambiti naturalistici	SIR Riserva Oasi	Disciplina di tutela e valorizzazione (rete)	Collegamento con rete funzionale dell'offerta turistica legata alle risorse del territorio
	2.3 mitigazione rischi	Tutto il territorio comunale con differenti criticità	Conoscenza dei rischi, identificazione di progetti e di regole di intervento	
	2.4 difesa suolo messa in sicurezza idraulica	Albegna, Osa	Identificazione del grado e del tipo di rischio idraulico, progettazione delle opere di messa in sicurezza, ricerca finanziamenti per la realizzazione delle opere	
	2.5 eliminazione divieto di balneazione in loc. Fertilia Puntata e acquisizione aree e manufatti esistenti (attracco ex Sipe Nobel)	Fertilia Puntata	Conoscenza della qualità delle acque e identificazione interventi per il risanamento	
3. Identità territoriale e qualità paesaggistica	3.1 valorizzazione patrimonio insediativo uso del patrimonio pubblico vedi 6.1 riutilizzo di contenitori dismessi riabilitazione funzionale e morfologica dotazione di servizi	Territorio comunale	Identificazione della risorsa insediativa consolidata nei suoi caratteri distinti urbani e non urbani Regole manutentive e migliorative del patrimonio edilizio esistente Interventi di valorizzazione del patrimonio dotato di caratteri di pregio (diffuso o puntuale)	Collegamento con qualità funzionale e morfologica urbana
	3.2 difesa paesaggio	Territorio comunale	Identificazione delle unità di paesaggio e dei valori Distinzione tra regole e azioni di tutela dei beni paesaggistici e culturali e regole e azioni di valorizzazione del paesaggio	Collegamento con tutela e valorizzazione patrimonio culturale
	3.3 valorizzazione patrimonio culturale	Territorio comunale	a Talamone l'ampliamento dell'acquario in museo della conchiglia e centro marino, ad Albinia il museo della civiltà	

			<p>contadina e dell'agricoltura, legato al Parco dell'Uccellina tramite servizi di trasporto con cavallo,</p> <p>il progressivo restauro di Cosa, e in parallelo la dotazione di servizi di supporto pubblici che limitino la mobilità veicolare (aree sosta alle due porte Romana e Fiorentina e servizi navetta),</p> <p>il restauro delle mura di Orbetello e della attuale P.zza Fabbri,</p> <p>il restauro del rivellino e di tutta l'area dell'idroscalo ove dismettere le attività incompatibili e rilocalizzare quelle compatibili (tennis, canottaggio, vela, concerti, tempo libero e svago)</p> <p>la creazione di una rete fisica (percorsi pedonali e ciclabili) e virtuale (informatica) di collegamento fra Guzman/Frontone a Orbetello, Cosa ad Ansedonia con il Parco dell'Uccellina, l'acquario/museo di Talamone</p>	
4. Qualità urbana	4.1 riqualificazione funzionale e morfologica abitati di recente formazione, completamenti, espansioni	Talamone Fonteblanda Albinia Orbetello	<p>Identificazione della risorsa insediativa consolidata urbana (città e insediamenti produttivi)</p> <p>Regole di riabilitazione, completamenti, consolidamenti, disciplina delle funzioni, espansioni come occasioni di qualificazione dei margini urbani, programmi strategici (Neghelli, idroscalo), dotazione di servizi</p> <p>Nuove quote residenziali a Orbetello, Albinia, Fonteblanda, Talamone e nei nuclei sparsi</p>	

	4.2 riqualificazione ambiti urbani in aree ambientalmente fragili	Giannella	Progetti di recupero urbano a Saline, Case Breschi, Il Pino, etc	
5. Funzionalità del territorio	5.1 dotazione infrastrutturale	Territorio comunale	<p>Salvaguardia del corridoio infrastrutturale per il passaggio del corridoio tirrenico, collegata identificazione d'uso della via Aurelia quale strada parco</p> <p>Circonvallazione di Albinia sovrappasso ferroviario</p> <p>Adeguamento tratto viario di collegamento tra campeggi e strada di S Donato</p> <p>Collegamento tra Case Brancazzi Albinia</p> <p>Identificazione vie d'acqua (trasporto pubblico leggero su laguna)</p> <p>Parcheggi e aree sosta automobili, camper e roulotte</p> <p>Rete piste ciclabili: da Talamone a Fonteblanda, sulla strada di Giannella, da Terra Rossa a Orbetello scalo, da Orbetello scalo a Ansedonia, a Feniglia, da Fonteblanda a Ansedonia con l'adeguamento dell'Aurelia a strada parco, oppure, lungo le strade interne fra l'Aurelia e la laguna</p>	
	5.2 dotazione servizi di interesse collettivo	Tutto il territorio comunale	<p>canile/parco, consorzio agrario, nuovo cimitero Albinia, Rama nuova stazione trasporto pubblico, VvFf nuova caserma, polizia stradale nuova sede, nuovi campi sportivi a Orbetello scalo (dove sarà individuata anche</p>	

			l'area per spettacoli a carattere temporaneo all'aperto, ai sensi della L.R. 89/98 e ss.mm.ii) e all'Albinia,	
	5.3 dotazione servizi di rilevanza sovracomunale	Territorio comunale	Istituti scolastici con valenza sovracomunale: I.P.S. di Orbetello; Liceo Classico; Istituto Statale per il Commercio; Ufficio del lavoro e della massima occupazione; Tribunale di Grosseto – Sezione di Orbetello; Agenzia delle Entrate di Orbetello; Comando Compagnia dei Carabinieri; Comando Tenenza di Finanza aviosuperficie ad Albinia approdo turistico a Talamone, impianti tecnologici piattaforma di trasferimento (stazione di pressatura) a Orbetello loc. La Torba, laboratori tecnologico-scientifici con finalità ambientali a Orbetello Scalo, grandi impianti di trasformazione agro-alimentare ad Albinia, poli ricettivi (turismo rurale) a la Provinca, la Parrina, la Fornace di Polverosa, la Selva, strutture termali all'Osa, strutture sportive /impianto polifunzionale a Orbetello idroscalo, strutture culturali non localizzate, presidio ospedaliero piscina ad uso sportivo e sociale in rete con più comuni struttura per un polo fieristico	
6. governo del territorio	6.1 valorizzazione del patrimonio pubblico vedi 3.1		la ristrutturazione e la gestione delle terme pubbliche dell'Osa, il restauro e la gestione	

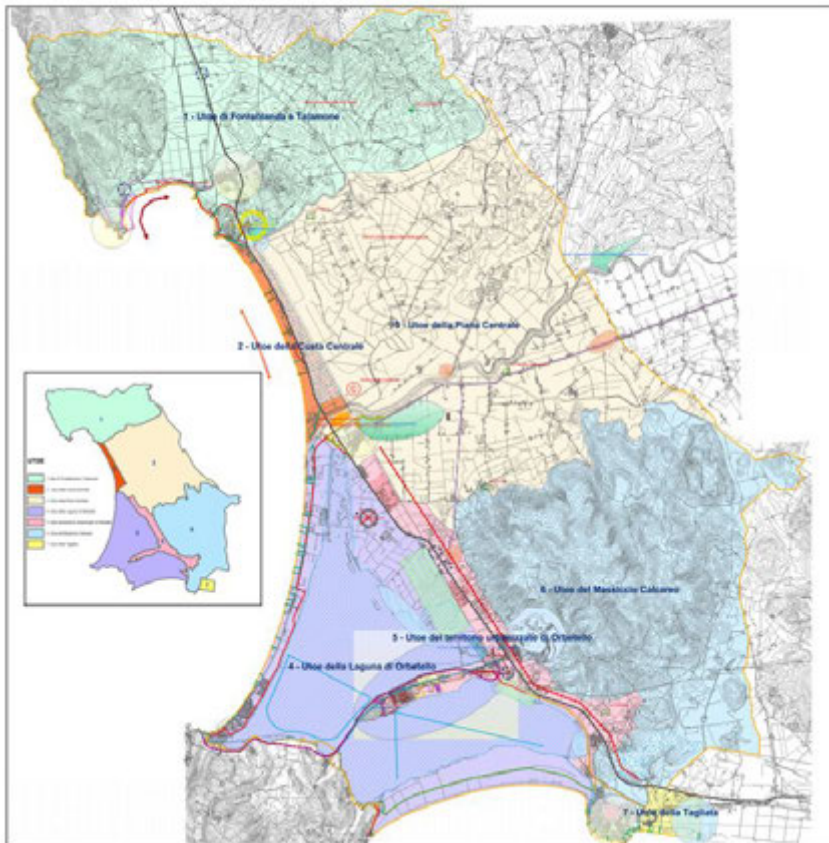
			quale albergo dell'edificio dell'ex Tribunale a Orbetello centro, la demolizione e ricostruzione in sito idoneo (nella zona industriale a le Topaie) del cantiere comunale, il restauro del palazzo comunale a Orbetello centro, il progetto di restauro del complesso in piazza del Popolo per uffici pubblici	
	6.2 gestione efficiente piano		la costituzione e la formazione di apposite strutture tecniche, la dotazione di attrezzature tecniche e tecnologiche, il reperimento di risorse finanziarie, la diffusione dell'informazione sulle attività comunali, l'utilizzo di forme di comunicazione articolate e divers, l'uso di un linguaggio chiaro	
	6.3 costruzione di regole chiare		Distinzione tra disciplina della pianificazione strutturale e strategica e norme urbanistico-edilizie regolamentari	
	6.4 diffusione e informazione di scelte e regole		Utilizzo dei mezzi di informazione, sito comunale informatizzato, rapporto con Urp, attività del garante della comunicazione	

Le UTOE

Nel territorio del Comune di Orbetello il PS individua 7 **UTOE** che sono:

- n. 1 – di Telamone e Fonteblanda
- n. 2 - della costa centrale
- n. 3 – della piana centrale
- n. 4 – della laguna di Orbetello
- n. 5 – del territorio urbanizzato di Orbetello
- n. 6 – del massiccio calcareo
- n. 7 – della Tagliata

Di seguito si riporta un estratto della Tavola Stra 22 *STRATEGIA LE UTOE E LE AZIONI STRATEGICHE*



- Sistemi infrastrutturali e tecnologici:**
- potenziamento Porto Turistico Talamone (az. strategiche P.T.C.P.)
 scollino e servizi a terra. Eventuale potenziamento con progetto unitario e accordo pianificazione
 - interventi di adeguamento visibilità su:
 S.S.1 - conversione in Strada Parco (ruolo itinerario turistico art. 57 norme P.I.T.)
 S.P.1 Talamone S.P. 128 Parrina
 S.R. 74 Maremmana (potenziamento art. 57 norme P.I.T.)
 - Adeguamento variante Albina
- sistemi degli accessi pubblici**
- esistenti
 - di progetto
 - Previsione asse per il collegamento Corridoio Tirrenico_mare (PTC norme art. 32 -scheda 12) collegamento Monte Argentario
 - tutela del collegamento dell'asse ferroviaria dismessa art. 34 PTC, art. 78 PIT
- Copertura dell'intero territorio comunale con tracciati percorsi in bici:**
- ciclabili esistenti
 - ciclabili di progetto
 - piste commissariati in fase di realizzazione
 - previsione collegamenti leggeri e pubblici in Laguna per scaricare mobilità su gomma lungo la costa:
 Laguna di Levante: da concertare con Corpo Forestale dello Stato
 Laguna di Ponente: approvato_determina dirigit.Provincia 393/05
- Città e Sistemi degli insediamenti:**
- Individuazione insediamenti:
 riqualificazione urbanistica edilizia dei centri storici, servizi a Ansedonia. Completamento urbano ad Albina e Fontalanda. Riqualificazione e completamento Orbetello Neghelli e Scalo.
 - riqualificazione urbanistica e edilizia:
 centro storico Orbetello e Talamone
 - Interventi di recupero Orbetello:
 ex cappella monastica sulle mura, edificio ex bibite Corsi, discoteca a Scalo, Vecchia Fornace in territorio rurale.
 - Sipe Nobel: Destinazione attività artigianali, commerciali, servizi aree retrostante destinazione agricola
 - Interventi di riqualificazione urbana e ambientale: area Idroscale (art. 30 P.T.C.P.), quartieri ATER di Orbetello, edificato a Scalo riqualificazione, valorizzazione, completamento aree degradate: P.I.I. Neghelli, Avvio Del.G.C.n.119 del 12.05.04
 - proseguimento interventi restauro Cosa (scheda 12 P.T.C.P.)
 - completamento nuclei e insediamenti:
 Polverosa, Quattro Strade, Banca dei Grazi
 - ampliamento polo Ospedaliero:
 assunzione rango sovra locale (PTC norme art.33)
 - recupero contenitori dismessi a Orbetello:
 ex Sileo (polo strategico, schede 7 e 12 P.T.C.P.)
 ex tribunale Via Dante, ex ospedale, palazzina Guzman, complesso edificio P.zza del Popolo
 - conferma destinazione aree artigianali industriali lungo Aurelia: Topale e Campolungo (scheda 12 P.T.C.P.)
 - conferma destinazione a Parco Fluviale in fascia Osa Albegna (individuazione come da P.R.G. vigente)
 Previsione Parco Poggio Malsbarba (var.avvio Del.G.C.335/05)
 - Ampliamento struttura termale. Nuove strutture ricettive legate alla risorsa termale (az. Strategiche sch.12 PTC)
 - conferma previsione di Ormecci sulla riva sinistra dell'Albegna (variante Pontili sull'Albegna_adozione Del.C.C. 58 del 29.09.03)
 - offerta turistica legata alla risorsa infrastrutturale della viabilità (alberghi lungo Aurelia)
 - offerta ricettiva in poli di valenza comunale (art. 33 norme PTC):
 La Provincia, La Selva, La Fornace di Polverosa, La Parnina (eventuale ampliamento nucleo)
 - individuazione di aree per pratica sportiva golfistica creazione club house_ art 32 norme PTC
 - offerta sportiva legata alla risorsa della natura naturalistica:
 quattro percorsi per mobilità del BIRTE
 Viasportive come da Del. Consiglio Comunale n. 11 del 28.02.08
 - previsione canine comunale
- Ecosistemi Flora e fauna (artt. 17-20 norme P.T.C.P.):**
- disciplina uso appropriato terreni agricoli
 - recupero ambientale
- Aree ecose azzurro**
- tutela e valorizzazione delle risorse ittiche (az. A3 P.T.C.P.)
 - Interventi di messa in sicurezza Fiumi Osa e Albegna (art. 9 norme P.T.C.P.)

Il PS per ciascuna UTOE fornisce la descrizione e stabilisce gli **obiettivi e le azioni** da perseguire, inoltre indica **i limiti e le regole di attuazione** che provengono dalle condizioni di rischio geologico e idraulico, dalla presenza di aree boscate, di zone umide e paludose, di aree a stress idrico, di risorse termali, di valori storici e paesaggistici, di beni protetti ex lege (D. lgs. 42/2004) e di SIR. Inoltre sono stabilite le **dimensioni massime sostenibili**.

Di seguito si riportano per ogni UTOE, gli obiettivi e le azioni contenuti nell'art. 17 della Disciplina del PS. Per quanto riguarda il dimensionamento si riporta la tabella riassuntiva contenuta nelle **Schede di Dimensionamento Integrato in seguito all'atto di Adozione del P.S.** Febbraio 2007.

N. 1 – DI TALAMONE E FONTEBLANDA

Obiettivi e azioni

Obiettivi sono la promozione di uno sviluppo socioeconomico sostenibile, fondato sulle risorse del territorio (paesaggio, emergenze artistiche e storico testimoniali, ambiente, agricoltura, portualità, terme), la valorizzazione del patrimonio edilizio diffuso, l'incentivazione dei servizi anche in relazione alle esigenze introdotte dalla riqualificazione dell'ambito portuale, la crescita del centro abitato di Fonteblanda.

Le azioni sono:

mobilità

- realizzazione di percorsi ciclabili lungo il tratto Talamone-Fonteblanda e Promontorio di Talamonaccio
- collegamenti marittimi
- riqualificazione dell'approdo di Talamone, secondo quanto ammesso nei vigenti strumenti di pianificazione territoriale regionale e provinciale

rete dei servizi, legati alla tutela delle risorse:

- verifica delle eventuali perdite della rete di distribuzione idrica ed eventuali riparazioni
- adeguata realizzazione di nuovi pozzi per attingimento di acqua potabile opportunamente ubicati e finestrati esclusivamente in corrispondenza dello strato di falda rinnovabile (non interessato da faglie o fratture), al fine di risolvere il problema della qualità delle acque

offerta di servizi di interesse collettivo - utilizzo del patrimonio pubblico –collegamento con altri obiettivi di altre utoe:

- ampliamento acquario a Talamone in museo della conchiglia e centro marino,
- collegamento dal Parco della Maremma al museo della civiltà contadina all'Albinia tramite servizi di trasporto con cavallo;
- porte del Parco tramite il riuso del patrimonio edilizio esistente sul golfo di Talamone, con particolare attenzione alle aree ed edifici in località Madonna delle Grazie;
- creazione rete fisica e virtuale di collegamento Guzman-Frontone a Orbetello, Cosa – Parco Maremma, acquario Talamone, museo all'Albinia

territorio prevalentemente non urbanizzato:

- priorità assegnata ai valori paesistico ambientali, indirizzo di prevalenza della funzione agricola, sviluppo delle attività turistiche legate alla ruralità

interventi di interesse ambientale e paesaggistico:

- ripiantumazione della pineta nel Tombolo
- salvaguardia e valorizzazione degli elementi del paesaggio
- tutela del patrimonio storico
- messa in sicurezza idraulica

sviluppo urbanistico edilizio:

- tramite il riuso del patrimonio edilizio esistente saranno consentiti incrementi dimensionali per il turismo rurale e adeguamenti a fini abitativi;
- sviluppo di Fonteblanda con interventi di nuove espansioni edilizie per la residenza, i servizi e le attrezzature necessarie al completamento dell'abitato, così da chiudere la città e consolidarla
- sviluppo dell'area artigianale di servizio, compatibilmente con i limiti e le condizioni ambientali, con destinazioni artigianali, rimessaggio, cantieristica leggera a supporto delle attività portuali per quanto non localizzabile a Talamone, commerciali;
- Ammissibilità del commercio di vicinato e dell'artigianato di servizio, quantificabile dal RU, per il miglioramento funzionale della struttura urbana esistente e come mix funzionale nel nuovo
- a Talamone sarà utilizzabile il suolo intercluso nell'abitato, riqualificazione edilizia ed urbanistica del centro storico, riconferma della zona di espansione residenziale, di tipo e con modalità da definire nel regolamento urbanistico, con dotazione di parcheggi sopra e sotto suolo pubblici e privati, nell'area ex 167 non attuata
- consolidamento e ampliamento delle attività ricettive esistenti nei limiti del vigente PRG
- creazione di offerta ricettiva legata allo sviluppo portuale tramite incrementi e qualificazione delle attività esistenti diffuse nell'uteo, anche rispetto al ruolo del porto come "piede verso il mare" del Parco della Maremma
- creazione di offerta turistico-ricettiva legata alla ruralità tramite incrementi e qualificazione del patrimonio edilizio esistente
- creazione di offerta turistico-ricettiva legata alla presenza delle attività golfistiche tramite incrementi e qualificazione del patrimonio edilizio esistente
- creazione di offerta turistico-ricettiva legata al termalismo tramite nuova edificazione di strutture qualificate, tramite incrementi e qualificazione di attività esistenti, tramite ridestinazione a più alti e diversi livelli ricettivi di attività esistenti
- ampliamento delle terme pubbliche, con servizi aggiuntivi di supporto quali somministrazione, svago, ricettività, e creazione di parco fluviale legato al parco termale
- dotazione di servizi (club house) al Campo da Golf Podere Maremmello
- completamento e riqualificazione zona artigianale

N. 2 - DELLA COSTA CENTRALE

Obiettivi e azioni

Gli obiettivi sono di salvaguardia degli ambiti naturalistici e di loro ripristino ove degradati, con specifico riferimento alle pinete litoranee e alle aree dunali; di riqualificazione dell'insediamento campeggistico con innalzamento della qualità dell'offerta ricettiva fermi restando i carichi urbanistici e miglioramento delle urbanizzazioni; di garanzia dell'accessibilità pubblica al mare; blocco della crescita urbanistico-edilizia, riqualificazione dell'insediamento di Case Breschi.

L'uteo è fortemente condizionata dalla presenza della Via Aurelia. Fino al suo ruolo di asse del grande transito non sono ammessi interventi che ne pregiudichino la sicurezza e il buon funzionamento. Qualora fosse realizzato il tratto del corridoio tirrenico che ne permetta un nuovo uso quale strada costiera per la mobilità interna e panoramica, potranno essere ammessi interventi nella fascia residuale tra la strada e la ferrovia con caratteri di attrezzature leggere quale parco tematico di servizio legato all'offerta ricettiva per la balneazione.

Le azioni sono:

mobilità:

- messa in sicurezza e funzionalità degli insediamenti lungo strada (Campolungo-Topaie- Campeggi)
- previsione percorsi ciclabili lungo la fascia Osa-Albegna

rete dei servizi, legati alla tutela delle risorse:

- Verifica delle eventuali perdite della rete di distribuzione idrica ed eventuali riparazioni

- Divieto di nuovi pozzi in tutte le aree dove risulta evidente la criticità della risorsa idrica (stato di eccessiva salinità dovuta alle modalità scorrette di attingimento dei pozzi) fino a che il sistema nel suo insieme non sia tornato a regime (ricaricarsi della falda). Interventi strutturali per i prelievi futuri.

offerta di servizi di interesse collettivo - utilizzo del patrimonio pubblico:

- E' fatto salvo l'intervento previsto dal PRG vigente con sigla ZPV – Parco Fluviale. Diverse modalità attuative e quanto specificato alla lettera d) dell'articolo 17. saranno contenuti del R.U. Il parco fluviale è individuato tra la ferrovia e la strada S.S.Aurelia (previsto nello strumento urbanistico vigente, da implementare con regolamento urbanistico a condizione che la Via Aurelia assolva a funzioni di strada parco)

la residenza e i servizi di supporto:

riqualificazione degli ambiti urbani in aree ambientalmente fragili: le aree di Case Breschi. Dato il carattere dei luoghi, è ammessa residenza di carattere stagionale.

ricettività

offerta ricettiva di tipo campeggistico: si conferma la configurazione prevista nella vigente variante per i campeggi siti fra l'Osa e l'Albegna

N. 3 – DELLA PIANA CENTRALE

Obiettivi e azioni

L'utoe è caratterizzata dall'assunzione di alcuni obiettivi strategici di rango provinciale che attengono alla valorizzazione insediativa verso l'interno e alla realizzazione di infrastrutture, attrezzature e servizi puntuali di carattere strategico provinciale: aviosuperficie (Albinia), grandi impianti di trasformazione agroalimentare (Albinia), poli ricettivi come la Parrina, la Selva, la Fornace di Polverosa (turismo rurale), e al miglioramento del sistema della mobilità (riassetto e potenziamento "Corridoio Tirrenico" e integrazione con il sistema infrastrutturale locale, potenziamento e ammodernamento dell'asse interregionale S.R.74, realizzazione circonvallazione ad Albinia per la Maremmana).

Per il territorio rurale compreso nell'utoe prevalgono obiettivi di sviluppo legato alla filiera agricola e agroalimentare. E' dato indirizzo di esclusività della funzione agricola.

Per il sistema insediativo nel territorio rurale gli obiettivi sono l'ampliamento e il consolidamento dei centri abitati minori al fine di rafforzarne l'identità territoriale.

Per il sistema insediativo urbano sono prevalenti obiettivi di sviluppo dell'abitato di Albinia, sia per la residenza che per i servizi che per la grande industria. Gli interventi sono condizionati alla messa in sicurezza idraulica. Le espansioni dovranno evitare la dispersione sul territorio, concentrandosi anche ai fini della migliore accessibilità nella porzione nord oltre la ferrovia, scendendo in forma organica e rispettando la compatibilità fra interventi a carattere residenziale e interventi a carattere industriale. La maglia ancora visibile sul territorio dovrà essere rispettata.

Le azioni sono:

mobilità:

- recepimento del Corridoio Tirrenico
- conferma della previsione del PRG vigente di creazione strada di circonvallazione e del sovrappasso ferroviario all'Albinia
- asse per il collegamento Corridoio Tirrenico-Mare come da P.T.C.

rete dei servizi, legati alla tutela delle risorse:

- Verifica delle eventuali perdite della rete di distribuzione idrica ed eventuali riparazioni

- Divieto di nuovi pozzi in tutte le aree dove risulta evidente la criticità della risorsa idrica (stato di eccessiva salinità dovuta alle modalità scorrette di attingimento dei pozzi) fino a che il sistema nel suo insieme non sia tornato a regime (ricaricarsi della falda). Interventi strutturali per i prelievi futuri.

offerta di servizi di interesse collettivo - utilizzo del patrimonio pubblico:

- Museo della civiltà contadina all'Albinia: da legare al Parco della Maremma tramite servizi di trasporto con cavallo
- creazione rete fisica e virtuale di collegamento Guzman-Frontone a Orbetello, Cosa – Parco Maremma, acquario Talamone, museo all'Albinia.

attrezzature di interesse generale:

- nuovo cimitero Albinia
- Aviosuperficie ad Albinia
- Previsione di Nuovo canile comunale
- realizzazione di pista di GoKart nei pressi dell'area dell'Aviosuperficie

residenza e i servizi di supporto:

- Completamento e incremento della qualità urbana, nel rispetto del carattere di centri rurali del territorio prevalentemente non urbanizzato, nei nuclei Barca del Grazi, Quattro Strade, Polverosa, San Donato
- Ad Albinia nuova offerta residenziale, di servizi, industriale, artigianale e del commercio;
- Creazione di centralità urbana, spostamento campo di calcio, realizzazione nuova piazza, completamento edifici esistenti

ricettività

- offerta ricettiva legata alla filiera agricola
- offerta ricettiva in poli di valenza sovracomunale: la Parrina, la Fornace di Polverosa, la Selva
- E' fatto salvo l'intervento previsto dal PRG vigente con sigla D.81 – Torre Capita

attività industriali e artigianali e del commercio, servizi:

- Ammissibilità del commercio di vicinato e dell'artigianato di servizio, quantificabile dal RU, per il miglioramento funzionale della struttura urbana esistente e come mix funzionale nel nuovo
- conferma di pontili stagionali ed aree attrezzate sul lato sinistro del fiume Albegna (come da variante adottata con Del.C.C. n. 58 del 29.09.2003),
- Ad Albinia sviluppo dell'insediamento produttivo anche di rango Sovracomunale

N. 4 – DELLA LAGUNA DI ORBETELLO

Obiettivi e azioni

L'utote è dedicata all'ecosistema lagunare e pertanto gli obiettivi prioritari sono di tutela e di utilizzo nel rispetto delle caratteristiche del buon funzionamento ecosistemico.

A questa utote appartengono i tomboli di Giannella e di Feniglia, per i quali le diverse caratteristiche dettano diversificati obiettivi:

- per Giannella obiettivi di tutela delle aree naturali mantenute sufficientemente integre; laddove compatibile con le condizioni ed i limiti del piano strutturale, obiettivi di riqualificazione delle aree urbanizzate secondo criteri di demolizione e ricostruzione, accorpamenti volumetrici, saturazione, dotazione di spazi e servizi pubblici, eventuali incrementi urbanistico edilizi a fronte di cessione di consistenti aree per la dotazione del patrimonio pubblico; miglioramento della mobilità e della sicurezza con creazione di percorsi ciclopedonali protetti, aree di sosta per limitare l'aggressione dei veicoli in aree pregiate; miglioramento dell'offerta ricettiva sia tramite interventi di adeguamento funzionale degli stabilimenti esistenti sia tramite incremento della qualità delle attività ricettive esistenti anche dietro ampliamenti da quantificare in sede di regolamento urbanistico previa verifica di sostenibilità;
- per Feniglia obiettivi di assoluta tutela e ripristino degli ambiti degradati.

Le azioni sono:

mobilità:

- vie d'acqua per utilizzo pubblico lungo la Laguna di Levante, da concordare insieme all'Ente competente (Corpo Forestale dello Stato)
- percorsi ciclabili e piste commissariali che copriranno il tratto lungo la Giannella, per congiungersi a quelle esistenti lungo il tracciato della diga e a quella interna alla Feniglia
- aree per la sosta stagionali condizionate al rispetto dei vincoli ambientali

rete dei servizi, legati alla tutela delle risorse:

- Verifica delle eventuali perdite della rete di distribuzione idrica ed eventuali riparazioni
- Divieto di nuovi pozzi in tutte le aree dove risulta evidente la criticità della risorsa idrica (stato di eccessiva salinità dovuta alle modalità scorrette di attingimento dei pozzi)

residenza e i servizi di supporto:

- La riqualificazione degli ambiti urbani in aree ambientalmente fragili interessa le aree delle Saline Varoli - zona edificata con precedenti previsioni di piano (cosiddetta "B5") - del Pino, e di Santa Liberata nel Tombolo della Giannella
- Tramite la riqualificazione degli ambiti antropizzati e la sottrazione dei lotti interclusi, è ammesso un totale di 150 alloggi aggiuntivi rispetto alle unità abitative legittimamente esistenti, sulle quali saranno ammessi interventi di sostituzione, ristrutturazione edilizia e urbanistica.

attività industriali e artigianali e del commercio, servizi:

- Ammissibilità in Giannella di commercio di vicinato e artigianato di servizio, per il miglioramento funzionale della struttura urbana esistente e come mix funzionale nel nuovo

offerta ricettiva:

- miglioramento e incremento dell'offerta ricettiva sia nelle strutture esistenti che di nuovo impianto in Giannella da dotare di servizi aggiuntivi, laddove compatibile con le condizioni ed i limiti del presente piano,
- miglioramento e adeguamento delle strutture per la balneazione esistenti
- realizzazione di servizi per l'accoglienza e l'informazione turistica funzionali all'imbarcadero pubblico, e di attività di supporto della residenza al fine di ridurre gli spostamenti attuali, laddove compatibili con le condizioni ed i limiti del presente piano.

attività agricole:

- Il regolamento urbanistico disciplinerà l'uso appropriato dei terreni agricoli prospicienti la Laguna di Levante nel tratto compreso tra la linea ferroviaria e la Laguna stessa, in particolare nelle aree comprese tra Casale Cameretta e il podere Vecchio Dogni e, nella Laguna di Ponente, la porzione prospiciente l'area degli Stagnoni dei Lombardi.

Attività di acquacoltura:

Il regolamento urbanistico conterrà un aggiornamento delle schede di tale strumento per monitorare lo stato dei luoghi e delle attività e normarne gli adeguamenti ambientali e funzionali.

Attività artigianali, del commercio e servizi

Sono ammessi interventi per la dotazione di servizi sportivi, commerciali, per il tempo libero e il benessere

N. 5 – DEL TERRITORIO URBANIZZATO DI ORBETELLO

Obiettivi e azioni

L'utote comprende un vasto territorio definito "urbanizzato" in quanto tale o in quanto interessato, anche negativamente, da fenomeni e da effetti del centro urbano maggiore costituito da Orbetello.

Tale perimetrazione, pertanto, corrisponde a un obiettivo prioritario che è quello di contrastare l'ulteriore espansione urbana lungo la viabilità e di aggressione alle pendici collinari, dando invece valore a queste e alle aree libere che

sono comprese nell'utote e salvaguardandone l'integrità assegnando loro un ruolo non più propriamente agricolo ma ambientalmente significativo.

Ad Orbetello è assegnato il rango di centro dei servizi e delle attrezzature maggiori, di valenza anche territoriale e a maggior effetto città.

Al suo interno sono riconosciuti obiettivi di vitalizzazione e recupero del centro storico, di riqualificazione dell'area sportiva e a parco pubblico dell'idroscalo accompagnata dal restauro delle mura; di riqualificazione urbana delle periferie di Neghelli e degli agglomerati di recente impianto; di riqualificazione di Orbetello scalo; di recupero del complesso ex Sitoco; di riqualificazione dell'intera zona comprendente l'ex Conservificio e l'area circostante, caratterizzata da degrado urbanistico da recuperare, secondo le modalità che il R.U. valuterà più idonee; di efficienza funzionale, contenimento e riqualificazione delle aree industriali artigianali e commerciale delle Topaie, Campolungo e Sipe Nobel, di contenimento e riabilitazione delle attività di acquacoltura; di riqualificazione degli ambiti occupati da antropizzazione come a La Lasca; di sviluppo delle aree agricole pedecollinari come La Provincia.

Sono obiettivi generali la valorizzazione del patrimonio pubblico tramite restauro dei complessi esistenti e loro destinazione a funzioni pubbliche o di interesse generale, la riqualificazione funzionale e la nuova realizzazione di servizi di valenza collettiva.

Le azioni sono:

mobilità:

- messa in sicurezza e funzionalità degli insediamenti lungo strada (Campolungo-Topaie)
- previsione percorsi ciclabili e piste commissariali che copriranno il tratto da Ansedonia ad Albinia, per congiungersi a quelle esistenti lungo la strada degli Orti in Orbetello centro e a quella interna alla Feniglia
- tutela del collegamento lungo l'istmo di Orbetello dell'asse ferroviaria dismessa
- asse per il collegamento Corridoio Tirrenico-Mare come da P.T.C.

rete dei servizi, legati alla tutela delle risorse:

- Verifica delle eventuali perdite della rete di distribuzione idrica ed eventuali riparazioni
- Divieto di nuovi pozzi in tutte le aree dove risulta evidente la criticità della risorsa idrica (stato di eccessiva salinità dovuta alle modalità scorrette di attingimento dei pozzi) fino a che il sistema nel suo insieme non sia tornato a regime (ricaricarsi della falda). Interventi strutturali per i prelievi futuri.

offerta di servizi di interesse collettivo - utilizzo del patrimonio pubblico:

- restauro Mura di Orbetello e attuale P.zza Fabbri
- creazione rete fisica e virtuale di collegamento Guzman-Frontone a Orbetello, Cosa – Parco Maremma, acquario Talamone, museo all'Albinia
- spostamento delle attrezzature scolastiche e recupero dei volumi e delle aree dimesse

attrezzature di interesse generale:

- nuovi uffici del Palazzo di Giustizia
- nuovi uffici della Prefettura
- nuova stazione Rama
- nuova sede Polizia Stradale
- nuovi campi sportivi a Orbetello Scalo e area per spettacolo a carattere temporaneo
- possibile ampliamento Ospedale a Orbetello
- il recupero della ex Sitoco, tramite procedura ad alta valenza culturale tipo concorso di idee o concorso internazionale, a partire da quanto contenuto nelle azioni strategiche del P.T.C. scheda 12 (*"la ex Sitoco si configura come polo tecnologico, strategico nel contesto di Orbetello Scalo, in riferimento alle attività e servizi legati al sistema delle acque, alla intermodalità per i collegamenti con le isole, alla didattica ambientale, alla ricerca, al turismo, al commercio e all'artigianato, al direzionale, alla gestione connessa alla laguna"*). Al momento della promozione della procedura suddetta, il Comune, di concerto con gli altri enti territoriali competenti, potrà definire altre e diverse funzioni e finalità;
- un programma unitario di interventi nell'area mura/idroscalo che prevede il restauro delle mura, la sistemazione a prato e idraulica delle aree di piede delle mura, l'allontanamento del distributore

carburanti, la demolizione e riallocazione del centro tennis con servizi nonché dell'area per spettacoli, del canottaggio e del circolo vela riqualificato a scuola velica nell'area idroscalo, oltre all'eventuale ripristino dell'insediamento distrutto per eventi bellici, lungo il viale che costeggia il canale Glacis, come servizi di supporto al centro sportivo polifunzionale, riqualificazione e mantenimento dell'attuale destinazione residenziale della Rocca, realizzazione Museo degli Idrovoltanti. In tale area, in quanto patrimonio pubblico, sono comunque sempre ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di spazi e attrezzature pubbliche, di uso pubblico o di interesse generale e collettivo.

la residenza e i servizi di supporto:

- la riqualificazione del centro storico
- la riqualificazione del patrimonio ex Ater
- il consolidamento ed il completamento di Scalo e della zona adiacente, anche per la riqualificazione del degrado esistente nella fascia interessata dall'Aurelia e dalla Ferrovia, come evidenziato nel Quadro Conoscitivo del tessuto insediativo.
- riqualificazione e recupero del degrado urbanistico della zona comprendente l'ex Conservificio e dell'area circostante,
- recupero e ampliamento volumetrico del complesso edificato dismesso (ex fabbrica bibite Corsi)
- un programma unitario di interventi per la riqualificazione urbana di Neghelli, ove siano realizzabili interventi di nuova edilizia residenziale libera e convenzionata, attività commerciali e servizi, e contestualmente siano previste e realizzate opere viarie, percorsi ciclopedonali che colleghino gli interventi sulle due lagune seguendo aree e spazi pubblici, da cedere all'interno di tale programma e sistemati a verde o piazze. La demolizione dell'attuale cantiere e del depuratore ivi presenti sarà a carico del programma e contestuale alle urbanizzazioni.
- Nei nucleo Quattro Strade l'offerta residenziale aggiuntiva, integrata dai servizi, dovrà assumere carattere di completamento urbano. Sono ammessi 20 alloggi in totale, Il regolamento urbanistico ne distribuirà le diverse quote, a fronte di una dettagliata analisi delle caratteristiche dei luoghi e delle diverse esigenze.

offerta ricettiva:

- offerta ricettiva legata alla risorsa infrastrutturale della viabilità
- offerta ricettiva di qualità nella città
- offerta ricettiva in poli di valenza sovracomunale: la Provincia

attività industriali e artigianali e del commercio:

- ampliamento della media superficie di vendita esistente in Orbetello Neghelli
- allocazione di una grande distribuzione di vendita fino a un massimo di 2.537 mq di superficie
- A Campolungo attività commerciali, servizi, artigianato: area soggetta a riqualificazione urbanistica e piano unitario di intervento per la dotazione delle urbanizzazioni e la regolazione degli accessi sulla SS1 Aurelia
- Alle Topaie conferma dell'attuale variante vigente e del vigente PIP, senza ulteriori incrementi
- nell'area Sipe Nobel conservazione della configurazione esistente senza incrementi.
- Ammissibilità di commercio di vicinato e artigianato di servizio, quantificabile dal RU, per il miglioramento funzionale della struttura urbana esistente e come mix funzionale nel nuovo

Attività di acquacoltura e pesca:

- fino all'approvazione del regolamento urbanistico si attuano gli interventi ammessi dallo strumento urbanistico vigente. Il regolamento urbanistico conterrà un aggiornamento delle schede di tale strumento per monitorare lo stato dei luoghi e delle attività e normarne gli adeguamenti ambientali e funzionali.
- è ammesso il consolidamento delle attività legate alla pesca, tramite riqualificazione e incremento delle strutture a tale servizio e diversificazione delle attività;

N. 6 – DEL MASSICCIO CALCAREO

Obiettivi e azioni

Gli obiettivi generali per questa utoe sono quelli della tutela e valorizzazione dei siti di alto valore archeologico; della dotazione di servizi ad Ansedonia; del contenimento e della riqualificazione delle attività di acquacoltura; della tutela e conservazione attiva del bosco anche ai fini della prevenzione degli incendi.

Le azioni sono:

mobilità:

- Recepimento del Corridoio Tirrenico

rete dei servizi, legati alla tutela delle risorse essenziali:

- Verifica delle eventuali perdite della rete di distribuzione idrica ed eventuali riparazioni
- Adeguata realizzazione di nuovi pozzi per attingimento di acqua potabile opportunamente ubicati e finestrati esclusivamente in corrispondenza dello strato di falda rinnovabile (non interessato da faglie o fratture), al fine di risolvere il problema della qualità delle acque

offerta di servizi di interesse collettivo - utilizzo del patrimonio pubblico:

- restauro di Cosa e dotazione di servizi pubblici di navette e aree di sosta per limitare la mobilità veicolare
- creazione rete fisica e virtuale di collegamento Guzman-Frontone a Orbetello, Cosa – Parco Maremma, acquario Talamone, museo all'Albinia
- salvaguardia accessi pubblici al mare

residenza e servizi di supporto:

- Ansedonia: miglioramento viabilità e dotazione urbanizzazioni; incremento di dotazione di servizi come parcheggi, commercio, luoghi centrali (piazza), impianto sportivo per tennis (da localizzarsi in area lungo strada verso il Giardino), limitata saturazione residenziale ove possibile e a conferma previsioni PRG vigente non attuate, con prescrizione di progetto comprensivo di inserimento ambientale e sistemazioni a verde

Offerta ricettiva:

- offerta ricettiva legata alle risorse naturalistiche e rurali
- Foresteria a servizio del parco di Malabarba attività industriali e artigianali e del commercio
- Nell'area Sipe Nobel conservazione della configurazione esistente senza incrementi. E' ammessa la riqualificazione ai soli fini ambientali delle aree e degli impianti non più utilizzati nelle porzioni di territorio collinari e lontane dalla viabilità.

N. 7 – DELLA TAGLIATA

Obiettivi e azioni

L'utoe è parte di un più ampio sistema che si sviluppa nel territorio comunale di Capalbio.

Gli obiettivi generali sono di tutela dell'integrità del sistema di canalizzazione della Tagliata, di riqualificazione degli impianti acquicoli, e di loro valorizzazione e sviluppo per quanto possibile nelle aree retrodunali; di riorganizzazione della fruizione del litorale tramite rete di accesso più completa e nuove aree di sosta, ben inserite nel contesto paesaggistico.

mobilità: recepimento del Corridoio Tirrenico

rete dei servizi, legati alla tutela delle risorse: verifica delle eventuali perdite della rete di distribuzione idrica ed eventuali riparazioni.

Le Schede di Dimensionamento

Di seguito si riporta un estratto delle *Schede di Dimensionamento Integrato in seguito all'atto di Adozione* del P.S.

UTOE I - TALAMONE E FONTEBLANDA					
DESTINAZIONE	ESISTENTE		NUOVO		Procede da PRG Senza attendere RU
	Prg attuato (mediante P. Attuativi)	Prg no attuato(mediante P. Attuativi)	Prg fatto salvo da P.S.	P.S.	%
RESIDENZIALE Alloggi (nuovo) Mc (esistente)	FONTEBLANDA : -C2.9 Peep = 14.000 mc -C2.10 P.d.L. = 5.000 mc -C2.11 P.d.Comparto = 4.000 mc	FONTEBLANDA : -P.d.CompartoC2.12 mc 22.000=circa80 alloggi		Nuovi 40 alloggi (Fonteblanda)	COMPLETAMENT residen UTOE I:
	TALAMONE:	TALAMONE: -C2.13 PEEP circa 9.300mc = 37 alloggi	zone agricole: Deruralizzazione " nel dimensionament o di PS	Max nuovi 50 alloggi	FontebI B2.4(Ifl, 5_b6.5),B2.5 (If2,h12)
				Nuovi 12 alloggi (Talamone)	Talamone: tutte zone B1(sature)
					zone agricole: Deruralizzazione =
TURISTICO Posti letto	Offerta turistico- ricettiva del campeggi = N.1 campeggio = 1.484 posti complessivi Variante terme dell'Osa: -attrezzature di supporto alle terme per una SUL max mq 3.000, -attrezzature alberghiere legate a terme max mc 1.000		Variante delle zone agricole: <u>ATTI</u> turist ricettivo; <u>nuovi 20 posti</u> <u>letto</u> a servizio di attività di degustazione e produzione prodotti tipici dell'azienda	-TERMALE -Nuovi 120 posti letto (turismo termale) - 80 posti letto di nuovo impianto per struttura esistente sopra terme -ALBERGHI nei centri abitati: se ammissibile, raggiungimento per strutt. esistenti fino a 50 posti letto complessivi: -Albergo Capo d' Uomo che ha ad oggi 46 posti letto -Hotel Cala di Forno (Fontebl) che ha ad oggi 17 posti letto -Albergo Baia di Talamone che ha ad oggi 26 posti letto -Strutture Ricettive lungo aurella fino a 50 posti letto complessivi; -Albergo Torre dell'Osa = 30 posti letto attuali (oss. N.45 accolta) -Ingresso al parco della Maremma in loc. Madonna delle Grazie = turistico rurale fino max 50 posti letto (oss.n. 31 accolta) -ATTIVITA' sportive GOLF = 2000 mc club house -NEL TERRITORIO RURALE FINO AD UN MAX DI 250 posti letto -ammessi cambi di destinazione d'uso per la ricettività turistica e ampliamenti del patrimonio edilizio esistente <u>fino 30 posti letto</u> complex per ogni struttura così ricavata; -ammesse attività ricettive e di servizio, tramite recupero o nuovo impianto, legate alla frazione delle risorse naturalistiche, <u>fino 15 posti</u> letto complex. per ogni struttura così ricavata;	
COMMERCIALE ARTIGIANALE INDUSTRIALE (S.C.) Mq		FONTEBLANDA: -P.d.Comparto C2.12 mc 600 commerciale -P.attuativo D4 sup.ter. circa 28.000mq		FONTEBLANDA Superfici coperte di nuovo impianto 10.000 mq	DA PRG: lotti completati, si consente autorizzazione Rc: D2.1 art industr Rc35% H8,0m D3:artig. Rc 35%, H6,50m.,
ATTREZZATURE INTERESSE COLLETTIVO				Ampliamento acquario di Talamone	2

UTOE 2 - COSTA CENTRALE					
DESTINAZIONE	ESISTENTE		NUOVO		Procede da PRG Senza attendere RU
	Prg attuato(mediante P_Actuativi)	Prg no attuato(mediante P_Actuativi)	Prg fatto salvo da P.S	P.S.	%
RESIDENZIALE Alloggi (nuovo) Mc (esistente)				Riqualificazione nucleo Case Breschi, senza incremento volumetrico	
TURISTICO Posti letto	Offerta turistico- ricettiva dei campeggi: Variante campeggi Osa-Albegna: N.10 campeggi = 8.512 posti complessivi I contenuti della variante stessa specificano: No incremento della ricettività rispetto al PRG vigente ma anzi riduzione 70 posti		Conferma della Variante al PRG dei campeggi fascia Osa-Albegna, Piano di utilizzo del Demanio: - riqualificazione dell'attività di Stabilimento balneare "Bagno Tirseno" = possibilità incremento SUL nel limite dimensionale massimo di 100 mq e ampliamento volumetrico fino max 45 mc	-Strutture Ricettive lungo aurella = per strutture che superano i 130 posti letto sono ammessi fino a 200 posti letto complessivi: - Hotel Corte dei Butteri= 165 posti letto attuali (oss. affitto)	eventuale completamento variante campeggi Piano di utilizzo del Demanio: - riqualificazione dell'attività di Stabilimento balneare "Bagno Tirseno" = possibilità incremento SUL nel limite dimensionale massimo di 100 mq e ampliamento volumetrico fino max 45 mc
COMMERCIALE ARTIGIANALE INDUSTRIALE mq					
ATTREZZATURE INTERESSE COLLETTIVO		Zona a Parco fluviale ZPV Mc 1.000 attrezzature culturali e ricreative	PARCO FLUVIALE ZPV Attrezzature leggere quantificabili con il RU	PARCO PUBBLICO nel nucleo Case Breschi,	

UTOE 3 - PIANA CENTRALE					
DESTINAZIONE	ESISTENTE		NUOVO		Procede da PRG Senza attendere RU
	Prg attuato: P Attuat	Prg no attuato:P Attuativi	Prg fatto salvo da P.S.	P.S.	
RESIDENZIALE Alloggi (nuovo) Mc (esistente)	C2.6 Piano di Comparto Albinia = 6.600 mc	PdR R6 Ex Consorzio Agrario Albinia: ammessa destin. residenziale (max. 4.000mc, circa 16 alloggi) tramite ristruttur. esist, senza aumento volumetria*	consorzio agrario: ammessa la sostituzione dell'attuale sede tramite recupero da <u>normarsi nel RU</u> per residenza, commercio, terziario.	-Completamento dei nuclei di Barca del Grazi, Polverosa, S.Donato = nuovi <u>60 alloggi</u> totali da distribuire tra i nuclei in sede di R.U. -ALBINIA= <u>200alloggi</u> *(Consorzio considerato all'interno del dimensionamento PS di 200 alloggi)	COMPLETAMENT da PRG: resid. <u>UTOE3: Albinia</u> : ammessi completamenti: B2.1,B2.5,B2.6,B2.9
TURISTICO Posti letto		D8.1 Torre Capita = Piano Attuativo: conferma destinazione albergh./turistico-ricettiv mediante riqualificazione senza incremento volumetria	D8.1 Torre Capita = Piano Attuativo: conferma destinazione albergh./turistico-ricettiv mediante riqualificazione senza incremento volumetria	-Strutture ricettive lungo Aurelia (fra i 60 e i 100 posti letto complessivi compreso esistente): -Albergo da Renato = attuali 33 posti letto -Offerta ricettiva <u>poll valenza sovracomunale</u> : fino 60 p. letto complessivi: la Parrina, la Fornace di Polverosa, la Selva: -La Parrina = attuali 45 posti letto -La Selva = attuali 12 posti letto -La Fornace di Polverosa = sono ammessi 60 posti letto NEL TERRITORIO RURALE FINO AD UN MAX DI 120 posti letto ammessi cambi di destinazione d'uso per la ricettività turistica e ampliamenti del patrimonio edilizio esistente fino 30 posti letto compless per ogni struttura così ricavata	
COMMERCIALE ARTIGIANALE INDUSTRIALE mq	Zona D4.2 in Loc. Albinia Piano comparto = 10.373 mq SUL	PdR R6 Ex Consorzio Agrario ammesse destinaz.commerciale tramite ristrutturaz_ esistente	-Consorzio Agrario: ammessa sostituzione dell'attuale sede tramite recupero da normarsi nel RU per residenza, commercio, terziario. -Variante PRG Zona D4.2 in Loc. Albinia No incremento SUL, Incr. sup. coperta	ARTIGIANATO E INDUSTRIA superficie coperta nuovo impianto <u>50.000mq</u> ATTIVITA' COMMERCIALI Media superficie di vendita <u>fino a 1200 mq</u>	Completamento da PRG: <u>lotti completati, ammissibile saturazione Rc</u> : zone D2 Albinia artig./industr./commerc. Rc35% sup. fond., H max 6,5m
ATTREZZATURE INTERESSE COLLETTIVO		D8.1 Torre Capita = Piano attuativo: struttura per disabili di <u>nuovo impianto 3.000mc</u>	-D8.1 Torre Capita = Piano attuato: struttura per disabili di <u>nuovo impianto 3.000mc</u> -Variante PRG ormeggi/sosta veicoli: attrezzature stagionali -Aviosuperficie -nuovo Cimitero	-Realizzazione pista di GoKart (oss. N.14 accolta) -Parco accoglienza piccolo animale -Consolidamento imp. sportivi San Donato	Da PRG: -D8.1 Torre Capita Piano attuativo: struttura disabili <u>nuovo impianto 3.000mc</u> -Eventuale cimitero Albinia -Adeguamento strutt. Sport. esist. Polverosa

UTOE 4 – LAGUNA DI ORBETELLO					
DESTINAZIONE	ESISTENTE		NUOVO		Procede da PRG Senza attendere RU
	Prg attuato (mediante P Attuativi)	Prg no attuato: P Attuativi	Prg fatto salvo da P.S.	P.S.	%
RESIDENZIALE Alloggi (nuovo) Mc (esistente)		GIANNELLA: Comparto II Pno piano att. pubblico. Ristrutt. urban. manufatti esistenti Comparto Le Saline piano att. pubblico. Ristrutt. urban. manufatti esistenti Zona B2.10 S.Liberata = piano Comparto pubblico Ristrutt. urban. esistente		riqualificazione aree urbanizzate ambiti urbani in aree ambientalmente fragili interessa le aree delle Saline Varoli, del Pino, e di Santa Liberata: demoliz/ ricostruz, accorpamenti volumetrici, saturazione, eventuali incrementi urbanistico- edilizi a fronte di cessione aree per dotazione del patrimonio pubblico creazione di nuovi 150 ALLOGGI rispetto alle unità abitative esistenti ottenute tramite i suddetti interventi di riqualificazione e saturazione	Giannella: praticamente nullo, solo qualche zona B2.2, B2.11 (If 0,2) Feniglia e Patanella: nullo.
TURISTICO Posti letto	Offerta turistico- ricettiva dei campeggi = N.4 campeggi = 4.684 posti complessivi		Piano di utilizzo del Demanio: - riqualificazione dell'attività di Stabilimento balneare "Bagno Serena" = possibilità incremento SUL nel limite dimensionale massimo di 100 mq e ampliamento volumetrico fino max 210 mc - riqualificazione di attività esistente con previsione di Arenile Attrezzato per la Balneazione = ammessa nuova struttura di SUL di 60 mq	DIMENSIONAMENTO POSTILETTO <u>consolidamento e ampliamento strutture esistenti:</u> -albergo Lido di Giannella: (attuali 90-110 posti letto); ulteriori 80 posti letto - residence Giannella fino a 150 posti letto -Albergo Villa Ambra: (attuali 33 posti letto) fino al raggiungimento di 50 posti letto (oss). -Albergo Villa Corallo (ex Smeraldo): (attuali 44 posti letto): fino al raggiungimento di 50 posti letto (oss) -offerta ricettiva di nuovo impianto fino al massimo di 150 posti letto tramite cambi destinazione d'uso e recupero	Piano di utilizzo del Demanio: - riqualificazione dell'attività di Stabilimento balneare "Bagno Serena" = possibilità incremento SUL nel limite dimensionale massimo di 100 mq e ampliamento volumetrico fino max 210 mc - riqualificazione di attività esistente con previsione di Arenile Attrezzato per la Balneazione = ammessa nuova struttura di SUL di 60 mq
COMMERCIALE ARTIGIANALE INDUSTRIALE mq	D3.1 in località Patanella = SUL di 4.900 mq a destinazione artigianale/commerciale			Commercio esercizi di vicinato e artigianato di servizi in percentuale sulla residenza ottenuta tramite recupero del patrimonio edilizio esistente e saturazione di lotti interclusi. Totale raggiungibile 5.000 mq	
ATTREZZATURE INTERESSE COLLETTIVO				Realizzazione di servizi per l'accoglienza e l'informazione turistica funzionali all'imbarcadere pubblico Mq. 300 Realizzazione di complesso sportivo per il tempo libero e per il benessere all'aperto ed al coperto senza quantità	

UTOE 5 – TERRITORIO URBANIZZATO DI ORBETELLO					
DESTINAZIONE	ESISTENTE		NUOVO		Procede da PRG
	Prg attuato: P. Attuativi	Prg no attuato: P. Attuativi	Prg fatto salvo da P.S.	P.S.	
TURISTICO Posti letto			<u>ATR S:</u> <u>affittacamere</u> <u>Casale Le</u> <u>Monache</u> (attuali 8 posti letto): raggiungimento di <u>50 posti letto</u>	<u>Casale Le Monache</u> (attuali 8 posti letto): (raggiungimento di <u>60 posti letto</u>) NEL TERRITORIO RURALE FINO AD UN MAX DI 60 posti letto -ammessi cambi di destinazione d'uso per la ricettività turistica e ampliamenti del patrimonio edilizio esistente fino 30 posti letto compless.per ogni struttura così ricavata;	
COMMERCIALE ARTIGIANALE INDUSTRIALE Mq NOTE:* Topaie: DT1: mq lotti liberi: 43.750 Rc50%: Sc mq 23.000 Topaie: DT3 (PdL): mq Sup.Terr: : 92.500mq tolgo 20%viabilità Rc50%: Sc mq 37.000 **Campolungo nucleo 12 zonaD2: mq lotti liberi: 43.400 Rc35%: Sc mq 15.200	PIP TOPAIE: zona DT2 CAMPOLUNGO D4 PDL Quattro strade (nucleo 12) = 80.755 mc	ZONA R3 = ex conservificio a Orbetello Scalo. Complesso di circa mc 13.750. Ammessa ristrutturazione esistente o P.d.R. con ristrutturaz. per vol.max. 2.500 mc resid/comm/artigianale/di servizio ZONA R5 = P.d.R. con ristrutturaz. vol.max 650mc oltre esistente: destinazione resid./commerciale/terziarie ZONA R1: P.d.R. oltre esistente 1.500 mc comm/direzionale D2.3 Orbetello scalo: ristrutturazione urbanistica Vol. max 8.000 mc con Piano Attuativo: -artigianale-industriale-commerciale -residenziale uso custode. D2.2 Orbetello Scalo ristrutturazione urbanistica con P. Attuativo: Rc=30% di sup. fondiaria; artig/ind/resid.uso custode,uffici,comm. D6.1 ex Bibite Corsi: ampliam. Vol. 10% esist. con P. Attuativo C2.1: PEEP Neghelli: parziale destinaz. Comm: un lotto per vol. mc 5.953, + 7 lotti con ammissibilità al P.T. di destinazione commerciale D4: Piano attuativo con destinazione artigianale, industriale, commerciale e direzionale di nuovo impianto. Sup. terit. 76400 mq circa	Variante al PRG per Programma Integrato di Intervento di Neghelli: grande distribuzione di vendita fino max. di 2.537 mq superficie Variante TOPAIE (Zona DT3): P.d.L. (Rc=50%); attività artigianali, industriali...	-DA QUANTIFICARE con RU: Ampliamento <u>media superficie di vendita</u> esistente (fino a 1500 mq di superficie commerciale) Recupero <u>degrado urbanistico</u> della zona comprendente l'ex <u>conservificio</u> (da comprendere nel dimensionamento di Scalo dei 40 alloggi)	Completamento: <u>Da variante zone agricole:</u> ampliam. edificio "AC" artigianale/comm. esistente fino al 30% superficie esistente + Da variante Topaie: Zona DT1 complet. e DT3 + parziale completam. zone D2 Campolungo
ATTREZZATURE INTERESSE COLLETTIVO		F3.1: Parco della cittadella degli Studi: Piano di Comparto: parte destinata a parco e attrezzature ricreative		-recupero ex <u>fabbrica Sitoco</u> tramite procedura alta valenza culturale -programma unitario <u>riqualificaz. Idroscalo</u> -nuova <u>stazione rama</u> = 2000 mc -campi sportivi/ <u>area per spettacolo</u> a Scalo - <u>nuovi uffici palazzo di giustizia</u> - <u>nuovi uffici prefettura</u> -nuova sede <u>polizia stradale</u> -event <u>ampliam. Osped</u>	F9 camile comunale

UTOE 5 - TERRITORIO URBANIZZATO DI ORBETELLO					
DESTINAZIONE	ESISTENTE		NUOVO		Procede da PRG senza attendere RU
	Prq attuato (mediante P Attuativi)	Prq no attuato (mediante P Attuativi)	Prq fatto salvo da P.S.	P.S.	
RESIDENZIALE Alloggi (nuovo) Mc (esistente)	PEEP orbetello Scalo = 12.925 mc C2.4 Piano di Comparto = 43.000 mc R4 Ex Copaim = 3.600 mc	ZONA R3 = ex conservificio a Orbetello Scalo. Complesso di circa mc 13.750. Ammessa ristrutturazione esistente o P.d.R. con ristrutturaz. per vol.max. 2.500 mc a destinaz. resid' comm /artigianale/ di servizio ZONA R5 = P.d.R. con ristrutturaz. per vol.max 650 mc oltre l'esistente: con destinaz. resid./commerciale/terziarie ZONA R1 P.d.R.: ammette oltre l'esistente 3.000 mc residenziali + 1.500 mc comm/direzionale C2.1: PEEP Neghelli: mc. 63.939 a destinazione mista residenziale e commerciale R.2 ex cantiere comunale: con P.d.R. ammessa ristrutturaz urbanistica: V = 15.000 mc. H max = 6,50 Dest.residenziali (min. 80 % della vol.), sociali,culturali, commerciali C2.2: P. di Comparto (zona F3.1): 20.000 mc residenziale	Variante Al Prq per Programma Integrato di Intervento di Neghelli = 67.313,25 mc: 269 alloggi	-Consolidamento Scalo e zona diadiacente = 40 nuovi alloggi -Completamento nucleo 4 Strade, = 20 alloggi - Ex Bibite Corsi: recupero e ampliamento del complesso - Recupero degrado urbanistico della zona comprendente l'ex conservificio (eventuale parziale dest.residenz.: rientra nel dimensionamento dei 40 alloggi di Scalo) -conferma PII Neghelli: 269 alloggi	<u>Compl. da PRG:</u> Neghelli: complet. zone B2 B1.a: La Madonnella (ampl. mc 350x3 edifici)
TURISTICO Posti letto			Variante zone agricole <u>centro equestre Podere Provinciaccia:</u> Incremento attrezzature esistenti circa mc 5.000 <u>turistico-ricettivo (circa 60 posti letto)+ mc 1.500 club house- ristorante</u> -ATR 4: <u>Albergo Il Cacciatore</u> (attuali 41 posti letto): <u>fino al raggiungimento di 50 posti letto</u> -ATR 7: <u>La Locanda di Ansedonia (loc. Pitorsino)</u> (attuali 16 posti letto): <u>raggiungimento di 50 posti letto</u>	POLI DI VALENZA SOVRACOMUNALE La Provincia (19 posti letto attuali) PS: <u>fino al raggiungimento di 60 complessivi</u> -Strutture ricettive lungo Aurelia: a) Ampliamento di 100 posti letto rispetto ad esistente per albergo Vecchia Maremma: <u>-Albergo Vecchia Maremma (attuali 92 posti letto): ulteriori 100 posti letto</u> b) fra i 60 e i 100 posti letto complessivi compreso l'esistente: <u>-Albergo Il Cacciatore (attuali 41 posti letto): fino al raggiungimento di 60 posti letto</u> <u>-Albergo La Rosa dei Venti (attuali 26 posti letto): raggiungimento di 60 posti letto.</u> <u>-Albergo La Ruota (attuali 20 posti letto): raggiungimento di 60 posti letto</u> <u>-La Locanda di Ansedonia (loc. Pitorsino) (attuali 16 posti letto): raggiungimento di 60 posti letto)</u> <u>-RTA Hotel Tris (attuali 56 posti letto. (fino 60 posti letto)</u>	

UTOE 6 - MASSICCIO CALCAREO					
DESTINAZIONE	ESISTENTE		NUOVO		Procede da PRG
	Prg attuato(mediante P Attuativi)	Prg no attuato(mediante P Attuativi)	Prg fatto salvo da P.S.	P.S.	%
RESIDENZIALE Alloggi (nuovo) Mc (esistente)				-Dotazione di urbanizzazioni e servizi alla residenza ad Ansedonia; -limitata saturazione residenziale ove possibile = 15 alloggi	Completamento: una sola zona B2.1 + Deruralizz. zone agricole
TURISTICO Posti letto			Variante al PRG per realizzazione Parco di Poggio di Malabarba	-Conferma Variante Parco di Poggio di Malabarba (non ha posti letto) -NEL TERRITORIO RURALE FINO AD UN MAX DI 90 posti letto -ammessi cambi di destinazione d'uso per la ricettività turistica e ampliamenti del patrimonio edilizio esistente fino 30 posti letto compless. per ogni struttura così ricavata; -ammesse attività ricettive e di servizio, tramite recupero, legate alla fruizione delle risorse naturalistiche, fino 15 posti letto compless. per ogni struttura così ricavata;	
COMMERCIALE ARTIGIANALE INDUSTRIALE mq				Riqualificazione Sipe Nobel senza incremento	
ATTREZZATURE INTERESSE COLLETTIVO			Variante al PRG per realizzazione Parco di Poggio di Malabarba	-Parco di Poggio di Malabarba (servizio didattico ambientale, spazi per attività ricreative, ristoro, servizi, stalla, maneggio di cavalli). [3 capanni 10x15 mq + stalla 14x8mq] -Restauro di Cosa -impianto sportivo per tennis (da localizzarsi in area lungo strada verso il Giardino).	

UTOE 7 - TAGLIATA					
DESTINAZIONE	ESISTENTE		NUOVO		Procede da PRG
	Prg attuato(mediante P Attuativi)	Prg no attuato(mediante P Attuativi)	Prg fatto salvo da P.S.	P.S.	%
RESIDENZIALE Alloggi (nuovo) Mc (esistente)					
TURISTICO Posti letto				-NEL TERRITORIO RURALE FINO AD UN MAX DI 30 posti letto -ammessi cambi di destinazione d'uso per la ricettività turistica e ampliamenti del patrimonio edilizio esistente fino 30 posti letto compless per ogni struttura così ricavata; -ammesse attività ricettive e di servizio, tramite recupero, legate alla fruizione delle risorse naturalistiche, fino 15 posti letto compless per ogni struttura così ricavata;	
COMMERCIALE ARTIGIANALE INDUSTRIALE mq					
ATTREZZATURE INTERESSE COLLETTIVO					

2. CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

2.1 INDIRIZZI E CAPISALDI PROGETTUALI

La consolidata visione di Orbetello Città d'acqua e di pietra conferma la possibilità di riconoscere il ruolo determinante dell'acqua nel sistema ambientale e in quello economico ma anche una serie di problemi, la cui soluzione è essenziale alla vitalità del sistema insediativo: la tutela paesistico-ambientale delle lagune, del litorale e degli istmi; la razionalizzazione del potenziale acquicolo e l'allontanamento del cuneo salino; la difesa dai rischi idrogeologici. Inoltre, in questo territorio i vari centri sono da considerarsi come membri complementari di un unico organismo abitativo, produttivo, turistico e ricreativo, al cui funzionamento ciascuno di essi contribuisce con le sue specifiche prerogative, quasi fosse un quartiere ben individuato di un complesso insediativo accentrato.

L'adeguamento degli strumenti urbanistici è occasione per l'Amministrazione per rilanciare la visione del territorio, patrimonializzando PS e RU vigenti, e dotarsi di un portfolio progettuale per intercettare le risorse economico-finanziarie disponibili nelle politiche pubbliche europee, nazionali e regionali.

I contenuti del PS e del PO si adeguano al combinato disposto Lr 65/2014 - PIT/PPR, PTCP-Piani regionali e provinciali di settore, attuano gli indirizzi definiti dal Comune con Delibera G.M. 299/2016, in relazione ai programmi dell'Amministrazione ed in fine concretizzano le priorità evidenziate dall'Amministrazione Comunale, nella Delibera di Giunta 232 del 06/10/2017.

Nell'elaborazione del PS e del PO si farà ricorso a una metodologia a "setaccio", che permetta di mantenere la struttura del PS e quella del RU vigente passando ai nuovi PS e PO senza perdere in coerenza, usando obiettivi, direttive, indirizzi, prescrizioni del PTCP e del PIT/PPR come una rete nella quale filtrare PS e RU vigenti per individuare i contrasti, che devono essere eliminati; le coerenze di contenuto, finalità ed effetti auspicati, che possono portare a una ridefinizione terminologica, a una ripermetrazione di ambiti, a uno snellimento normativo; le indifferenze, che non contrastano con le indicazioni prescrittive del PTCP e del PIT/PPR né inficiano il raggiungimento degli effetti da essi auspicati.

Caratteri generali del territorio

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

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



2.2 I RICHIAMI DI AREA VASTA NELLE STRATEGIE DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Con il nuovo Piano Strutturale l'Amministrazione Comunale di Orbetello si pone l'obiettivo generale di affrontare alcune questioni, nell'ambito del progetto di piano, che ricadono all'interno del territorio amministrato, ma che hanno caratteristiche ed effetti ricadenti sui Comuni contermini.

Si tratta di azioni così riassumibili:

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

Le quattro strategie richiamate sono riconducibili al contenuto progettuale di area vasta, in coerenza con il PIT e il PTC, e potranno trovare modalità di coordinamento dei piani, fino alla formazione di un unico auspicabile Piano Strutturale Intercomunale.

La trama strategica di rango sovracomunale, che fa capo alle quattro strategie, permette di individuare, per ognuna, temi che si declinano entro i confini comunali, per formare un progetto territoriale entro cui il Piano Operativo svilupperà le azioni e gli interventi praticabili secondo il quadro previsionale strategico di sua competenza.

La presente relazione di Avvio fa proprio il contenuto del Protocollo d'Intesa firmato tra Regione Toscana,

Provincia di Grosseto e Comune di Orbetello di cui alla D.G.R. n. 1144 del 15.10.2018 Approvazione Protocollo d'Intesa tra Regione Toscana Provincia di Grosseto e Comune di Orbetello per la definizione e messa in opera delle priorità programmatiche di Orbetello in relazione alla redazione degli strumenti comunali di pianificazione territoriale ed urbanistica (Allegato).

2.2.1 LA STRATEGIA DI SVILUPPO DELL'ECONOMIA D'ACQUA

1. La Pianificazione dello Spazio Marittimo (MSP) rientra nel programma di leggi europee relative alla gestione sostenibile dello spazio marittimo. Secondo la Direttiva 2014/89/UE del parlamento e consiglio europeo del 23 luglio 2014 ogni stato membro è vincolato ad implementare la pianificazione del mare sotto sua rispettiva giurisdizione.

La Pianificazione dello Spazio Marittimo è una modalità pratica di stabilire una più razionale organizzazione dell'uso dello spazio marittimo e delle interazioni fra i diversi usi, per bilanciare la domanda di sviluppo con la necessità di proteggere gli ecosistemi marini, e di raggiungere obiettivi sociali ed economici in maniera trasparente e pianificata.

Su questi principi si fonda la Direttiva Europea 2014/89/UE "Un quadro per la Pianificazione dello Spazio Marittimo", "nell'intento di promuovere la crescita sostenibile delle economie marittime, lo sviluppo sostenibile delle zone marine e l'uso sostenibile delle risorse marine".

L'Italia ha recepito la Direttiva Europea con il decreto legislativo 17 ottobre 2016, n. 201 che prevede di adottare i piani dello spazio marittimo per tutte le acque e i fondali, su cui l'Italia ha giurisdizione, entro il 2020.

La citata Direttiva presuppone che la pianificazione dello spazio marittimo prenda in considerazione le interazioni terra-mare, tramite l'integrazione della pianificazione in ambito terrestre nei recenti progetti di pianificazione marittima.

La pianificazione dello spazio marittimo è intrinsecamente un processo che si sviluppa a differenti scale geografiche, dall'intero Mediterraneo a zone di focus locali dove attività ed ambiente possono essere pianificate con maggior risoluzione e dunque maggior precisione.

In questa prospettiva la pianificazione dell'area marittima adiacente ad Orbetello rappresenta un'occasione per promuovere l'organizzazione razionale dello spazio marino nell'ottica dello sviluppo sostenibile del territorio e delle attività connesse all'ambito costiero e marittimo.

In questo contesto l'integrazione dei sistemi di pianificazione territoriale terrestre e marittimo risulta necessario e fondamentale per considerare in maniera integrata le varie componenti socio-economiche ed ambientali.

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

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

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

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

L'ecosistema fluviale è ordinato dai Fiumi Osa e Albegna, principali corsi d'acqua che attraversano il

territorio comunale, Albegna e Osa, che si mostrano artificializzati e in gran parte definiti da imponenti arginature la cui costruzione ha alterato non solo l'aspetto, ma anche le caratteristiche fisiche e gran parte della funzionalità ecologica. Quest'ultima, nonostante tutto, permane ancora in parte, almeno rispetto ad alcune specie.

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

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

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

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

2. Dinamiche e impatti

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

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

La rete di approdi nella Costa d'Argento vede due porti principali nel Comune di Monte Argentario (Porto Vecchio di Porto Ercole, Marina Cala Galera, circa 3 km a nordest di Porto Ercole, per un totale di 1500 posti barca, di cui 55% circa nel Porto Vecchio; l'approdo di Santa Liberata, con 600 posti per barche piccole; la rada di Cala di Forno, per altre 600 barche; 196 posti barca per il transito a Giglio Porto; varie possibilità di ormeggio nelle rade delle isole del Giglio e di Giannutri) e il Porto di Talamone nel Comune di Orbetello con 863 posti barca, comprensivi dei 160 nel canale per la nautica sociale, previsto dal PRP in corso di adozione.

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

L'area marina antistante la costa del Comune di Orbetello è interessata, dunque, dalla presenza di attività fondamentali da un punto di vista socio-economico nel contesto locale. Le principali sono l'acquacoltura, il turismo costiero e la pesca artigianale.

Turismo costiero ed acquacoltura possono entrare in conflitto in quanto l'acquacoltura modifica il panorama costiero con infrastrutture localizzate vicino alla costa e apporta contaminanti organici alle acque circostanti dunque può potenzialmente influenzare negativamente la qualità dell'offerta turistica sulla costa.

La pesca artigianale è un'altra attività di fondamentale importanza da un punto di vista socio-

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

3. Ipotesi strategiche

Il ruolo determinante dell'acqua nel sistema ambientale come in quello economico propone una serie di problemi specifici la cui soluzione pare essenziale alla vitalità del sistema insediativo: la tutela paesistico-ambientale delle lagune, del litorale e degli istmi; la razionalizzazione del potenziale acquicolo e nel contempo l'allontanamento del cuneo salino. I vari centri sono da considerarsi come membri complementari di un unico organismo abitativo e produttivo come ricreativo, al cui funzionamento ciascuno di essi contribuisce con le sue specifiche prerogative, quasi fosse un quartiere ben individuato di un complesso insediativo accentrato.

E' in corso il procedimento finalizzato all'Accordo di pianificazione inerente il Piano Regolatore Portuale di Talamone e contestuali Varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico. La sistemazione dell'intero arco del Golfo è un progetto strategico che sarà sviluppato nel PS e che si coordina con la strategia della rete della mobilità ciclabile. Nella sistemazione del Golfo di Talamone è compreso il trasferimento di alcune funzioni da Talamone al punto di attracco della Puntata.

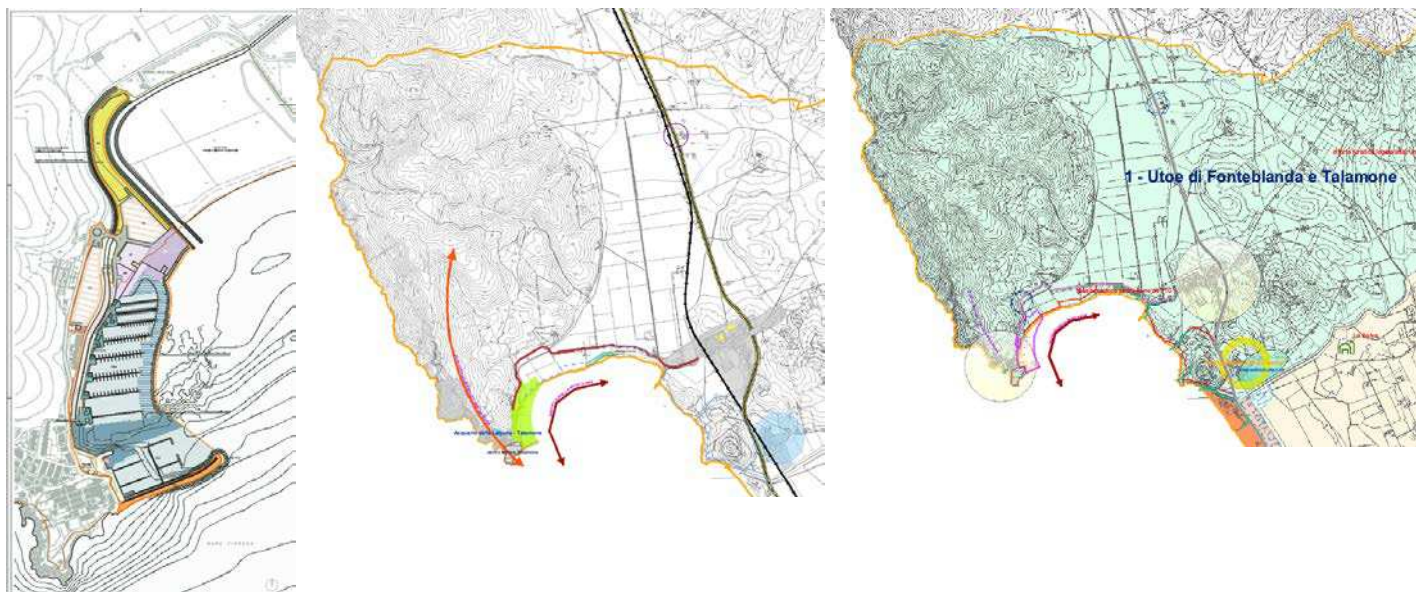
In previsione futura ci si aspetta un incremento dell'attività di acquacoltura e turismo, due componenti che hanno effetti diversi sulle risorse territoriali. Una nuova attività d'interesse e che sarà probabilmente introdotta nell'area è l'allocatione in acque costiere poco profonde di cantine sommerse per lo stoccaggio del vino. Le interazioni di questa nuova attività con altri usi dello spazio marittimo e con componenti ambientali dovrebbero essere ulteriormente investigate.

Nonostante la coesistenza di acquacoltura e turismo costiero nella zona sia considerata il conflitto principale, un'adeguata integrazione della pianificazione e della gestione di queste attività può dare origine a potenziali sinergie. Lo sviluppo di pratiche di ecoturismo e acquacoltura sostenibili possono di fatto rappresentare un efficace percorso per sostenere la coesistenza di queste due attività umane in maniera sinergica. L'integrazione di tali attività nell'ambito dell'interfaccia terra-mare intersecata dalla linea di costa rappresenta un elemento chiave per il futuro sviluppo della zona tramite un approccio integrato che proietta la pianificazione territoriale locale all'ambito marittimo.

Sarà verificata anche la possibilità di rilanciare attività legate alla presenza storica dell'idroscalo.

4. Azioni e strumenti

Pianificazione dello spazio marittimo, Masterplan di valorizzazione dell'Ambito di Talamone, Piano Regolatore del Porto di Talamone, piano attuativo per il rilancio delle Terme dell'Osa.



estratti da Variante PS e Piano Regolatore del Porto - 2017 (Avvio)

Mare e laguna

La comunicazione con il mare aperto è consentita nella Laguna di Ponente tramite il canale di Nassa, (lungo 700 m, largo 30 m e profondo 1,5-2 m, che 200 m prima di entrare in laguna biforca a sud e dopo altri 60 m a nord; la sua parte centrale arriva invariata in laguna) ed un canale navigabile parallelo a Nassa detto di S. Liberata, utilizzato come approdo turistico. Il canale Fibbia, con lunghezza totale di 3500 m, la collega, invece, al fiume Albegna quasi in prossimità della foce.

La laguna di Levante possiede un unico canale: il canale di Ansedonia che è lungo 1840 m, largo 20 m e con profondità media di 1,5-2 m.

Tutti i canali, ad eccezione di quello di Ansedonia, possiedono paratoie per impedire il flusso delle acque e, sono dotati di impianti per il pompaggio delle acque in laguna (idrovore con portata di 8 m³/sec.). Il canale più antico è quello di Ansedonia, scavato nella roccia in epoca etrusca; gli altri sono recenti: Nassa e Fibbia risalgono al 1800, S. Liberata al 1908.



Oasi Orbetello



La laguna

La Convenzione di Ramsar (1971) considera la Laguna di Orbetello una tra le zone umide più interessanti d'Europa; rappresenta inoltre una delle ultime aree umide ancora rimaste in Italia. Dal punto di vista strettamente geomorfologico essa non ha la morfologia di un vero e proprio ecosistema lagunare bensì di uno stagno costiero.

La laguna è separata dal mare da due tomboli: la Giannella (a nord-ovest) e la Feniglia (a sud-est). La superficie complessiva dei due specchi d'acqua è di circa 2700 ha. Al margine estremo del terzo tombolo incompleto, interno alla laguna, sorge il centro abitato di Orbetello. Una diga artificiale collega Orbetello al Monte Argentario e divide la laguna in due specchi d'acqua: quello di Ponente (circa 15 km²) e quello di Levante (circa 12 km²). La profondità media è di 1,20 m e la comunicazione tra i due bacini è garantita dai lumi della diga e dal canale Glacis posto fuori dalle porte della cittadina.



Vie d'acqua – in laguna su battello



Acqua e Architetture

Il Mulino di Orbetello

Intorno al 1650, Orbetello ebbe un apprestamento difensivo anche al vertice occidentale della sua piccola penisola, dov'era la "Porta a mare", un tempo detta "delle Mulina": si trattò di un semplice corpo di guardia, in quanto era qui consentito un comodo attracco dalla laguna, altrove impossibile, per una palizzata che, sott'acqua, circondava tutta la città. Ma è probabile che la piccola guarnigione di questo corpo di guardia avesse il compito di vigilare ed eventualmente difendere i nove mulini che, disposti in linea, e dislocati nello stagno, assicuravano il fabbisogno alimentare, se non di tutto lo Stato, certamente della città. Si trattava di mulini che, ancora verso la metà del XVII secolo, macinavano il frumento sfruttando il movimento delle acque determinato dalle maree.



Acqua e Architetture

Idrovora, sulla Provinciale di Talamone, alla foce del collettore orientale della bonifica

Tipologia: edificio per impianti tecnologici
Epoca di costruzione: post-leopoldina
Descrizione: l'edificio si articola in due ali laterali di tre piani, con tetti a padiglione, disposte simmetricamente rispetto al corpo centrale di un solo piano che ospita gli impianti idraulici; facciata in laterizio a faccia vista, con marcapiani e inserti in pietra che ne ritmano la scansione
Pertinenze: piazzale recintato con sistemazione a verde
Uso attuale: Idrovora
Stato di conservazione: complessivamente buono; inadeguata la manutenzione delle pertinenze
Rapporto con il contesto: pienamente leggibile
 Il rapporto con il sistema delle acque; la recinzione in ferro battuto costituisce un riferimento visuale assai significativo per chi percorre la provinciale.



La Rocca e "terra" bastionata di Talamone



Questo interessante complesso castellano e urbanistico insieme, è, fra tutti i monumenti militari dello Stato del Presidi, quello che presenta un'evoluzione storica di tutto riguardo. Se non è il più antico dei monumenti documentari, è senz'altro quello che, per le sue specifiche mansioni militari, ha avuto una esistenza più lunga. Godette di particolari e sempre sollecite premure durante il governo di Siena.



Ansedonia, il Portus Cosanus e la Tagliata

"Tagliata etrusca" opera di ingegneria idraulica impropriamente attribuita agli Etruschi (è opera romana)

Città romana di Cosa sul promontorio di Ansedonia, fondata nel 273 a.C., sette anni dopo la conquista di Vulci, capitale del territorio che si estendeva dalla valle dell'Albegna a tutta la valle del Fiora. Il paesaggio mutò radicalmente: furono costruiti ponti e strade, i terreni agricoli furono divisi secondo i principi della centuriazione. Il territorio di Cosa conserva ampie tracce di questa tipica divisione romana dei campi. In questa zona dove l'idrografia è sempre stata problematica e l'impaludamento sempre in agguato, la centuriazione romana risolveva le difficoltà di drenaggio delle piane costiere mediante una fitta rete di canali perpendicolari tra loro che riproducevano, forse non a caso, l'inclinazione del tratto terminale del fiume Albegna. Ai piedi della città fu costruito a partire dalla fondazione della città il Portus Cosanus. Tutta l'area circostante il porto fu attrezzata con imponenti infrastrutture tagliate nella roccia del promontorio.



Idroscalo



L'area interessata attualmente dal Parco delle Crociere e dall'Ex Idroscalo, immediatamente limitrofa a quello che resta delle fortificazioni storiche di Orbetello Centro, è stata interessata fin dall'antichità da insediamenti umani più o meno vari dal punto di vista tipologico.

Dal punto di vista della configurazione aeroportuale l'Idroscalo ebbe fisionomia particolare dovuta ai caratteri insoliti del luogo: una laguna formata dall'estendersi nel mare di due proiezioni sedimentarie (tomboli), che collegano la terraferma con il Monte Argentario; al centro su un terzo ramo di formazione geologica più antica, a fronte della cittadella di Orbetello, sorgeva l'installazione aeroportuale sistemata sul sedime circostante un'antica fortezza spagnola, le cui propaggini difensive erano precedute dal fossato che è stato in parte interrato dalle esigenze dell'Idroscalo.

L'impianto, che ancora nel 1925 comprendeva solo i moli e le aviorimesse, risulta praticamente concluso già nel 1933 - l'anno della cosiddetta "Crociera del Decennale", la trasvolata atlantica effettuata da Italo Balbo alla testa di 115 uomini e 25 idrovolanti in occasione dell'esposizione Universale di Chicago. A quest'epoca l'insediamento comprende costruzioni per circa 80.000 mc, cui si aggiungono tettoie per ulteriori 3.000 mc ca.



La creazione, nel 1930, della Scuola di Navigazione Aerea D'Alto Mare per l'addestramento dei reparti di volo della Regia Aeronautica segnò, quindi, lo sviluppo urbanistico dell'area dell'Idroscalo.

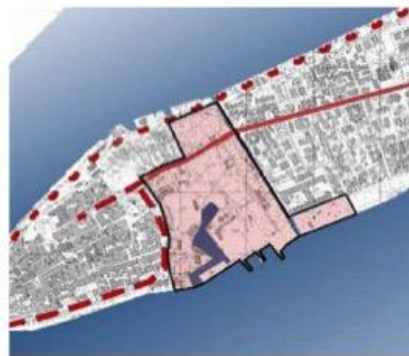
L'esigenza di fare della neonata aviazione una vera forza militare spinse, negli anni che vanno dal 1928 al 1933, uomini come Italo Balbo (allora Sottosegretario di Stato all'Aeronautica) ad organizzare varie crociere aeree di massa su grande distanza.



Nel primitivo impianto l'aspetto predominante dell'Idroscalo era costituito da sei aviorimesse contigue e dalle infrastrutture costituenti i piazzali, gli scivoli e gli imbarcaderi. Poche e modeste fabbriche ospitavano il Comando aeroportuale, i servizi tecnico logistici e gli alloggi per il personale.



Città e canali



L'area urbana centrale è una fascia trasversale di circa 14 ettari della penisola di Orbetello all'ingresso del centro storico della città, nonché una porzione di ca. 13000 mq affacciata sulla Laguna di Levante.

La fascia, al cui interno si trovano alcuni tratti della cinta muraria, comprendenti la Rocca, il fabbricato denominato "Porta Nova o Medina Coeli" e la Polveriera Guzman, è per la gran parte occupata dall'Idroscalo dismesso dell'Aeronautica Militare, recentemente acquisito dall'A.C. e comprendente anche un parco Pubblico (Parco delle Crociere) e attrezzature sportive. La restante parte, è ad oggi un piazzale adibito a parcheggio e sede di mercato all'aperto settimanale.

La struttura della città, infatti, comprende due distinti nuclei, separati da un canale navigabile - il Fosso Glacis - che collega la Laguna di Ponente e quella di Levante: il centro antico, d'impianto medievale, posto alla testata naturale della penisola e difeso da una cinta muraria di origine spagnola, in parte conservata, e da un fossato trasversale ricoperto agli inizi del XX secolo per circa due terzi dal suo sviluppo lineare ("Fosso Reale"), e il cosiddetto quartiere Neghelli, costruito a partire dal secondo dopoguerra e attraversato dalla Strada Provinciale, che qui prende il nome di Viale Donatori del Sangue.



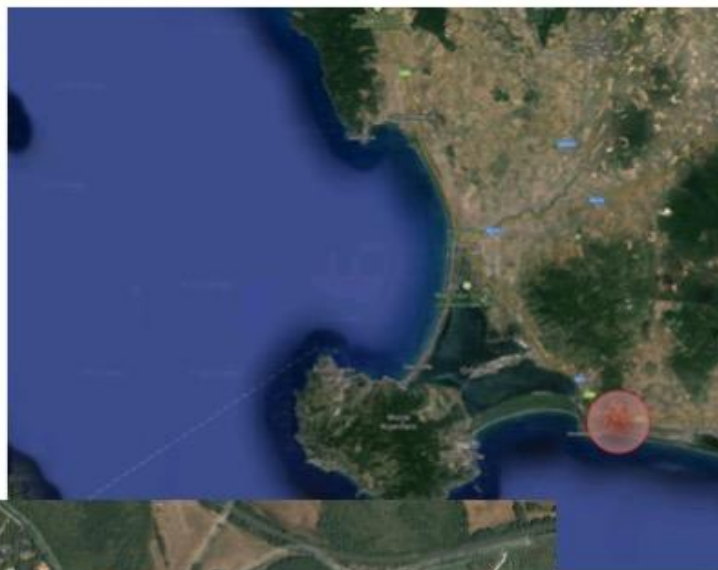
Il complesso costituito dalla "Rocca" più "Porta Nova o Porta Medina Coeli" può essere considerato costituito da due parti probabilmente realizzate in epoche diverse.

Nella prima è racchiusa la fortificazione vera e propria ed è situata ad una quota di circa 5 metri sopra il livello della strada (piazza IV Novembre), mentre la seconda si trova alla quota della predetta piazza ed è racchiusa tra le mura della fortificazione (lato Ovest) e la recinzione verso la strada.

Al complesso vi si accede o da una rampa carrabile con una larghezza minima di 2.70 m o dalla zona dell'ex-Idroscalo con una scalinata in ferro.

Acquacoltura

Peschiera di Nassa e di Fibbia



2.2.2 LA STRATEGIA DI SVILUPPO INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ

1. Descrizione del contesto normativo e scientifico-disciplinare

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

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

In termini di programmazione nazionale, a partire dal 2016 il Documento di Economia e Finanza prevede l'allegato "Connettere l'Italia – Strategie per le infrastrutture di trasporto e logistica", redatto dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, che ne definisce le linee strategiche più rilevanti nei settori della mobilità e dei trasporti a scala nazionale.

Il documento individua gli elementi di base su cui deve fondarsi la costruzione del Piano Generale dei trasporti e della logistica ed il Documento Pluriennale di Pianificazione, previsto dalle Linee Guida per gli investimenti in opere pubbliche ed ancora in corso di redazione, di validità triennale. La logica complessiva è quella del superamento sia dell'approccio della Legge Obiettivo che della settorialità eccessiva e della carenza di visione unitaria delle programmazioni di stampo tradizionale, in favore della costruzione di una visione d'insieme condivisa a livello istituzionale, e delle amministrazioni e delle comunità coinvolte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si evidenzia inoltre la richiesta di stanziamento di fondi a valere sul FSC per la realizzazione, tra le altre ciclovie regionali, anche di quella Tirrenica, che si snoderà su una lunghezza complessiva di 560 km sul territorio regionale (di cui 430 -in sede promiscua, progetto 2015). Il progetto è inoltre

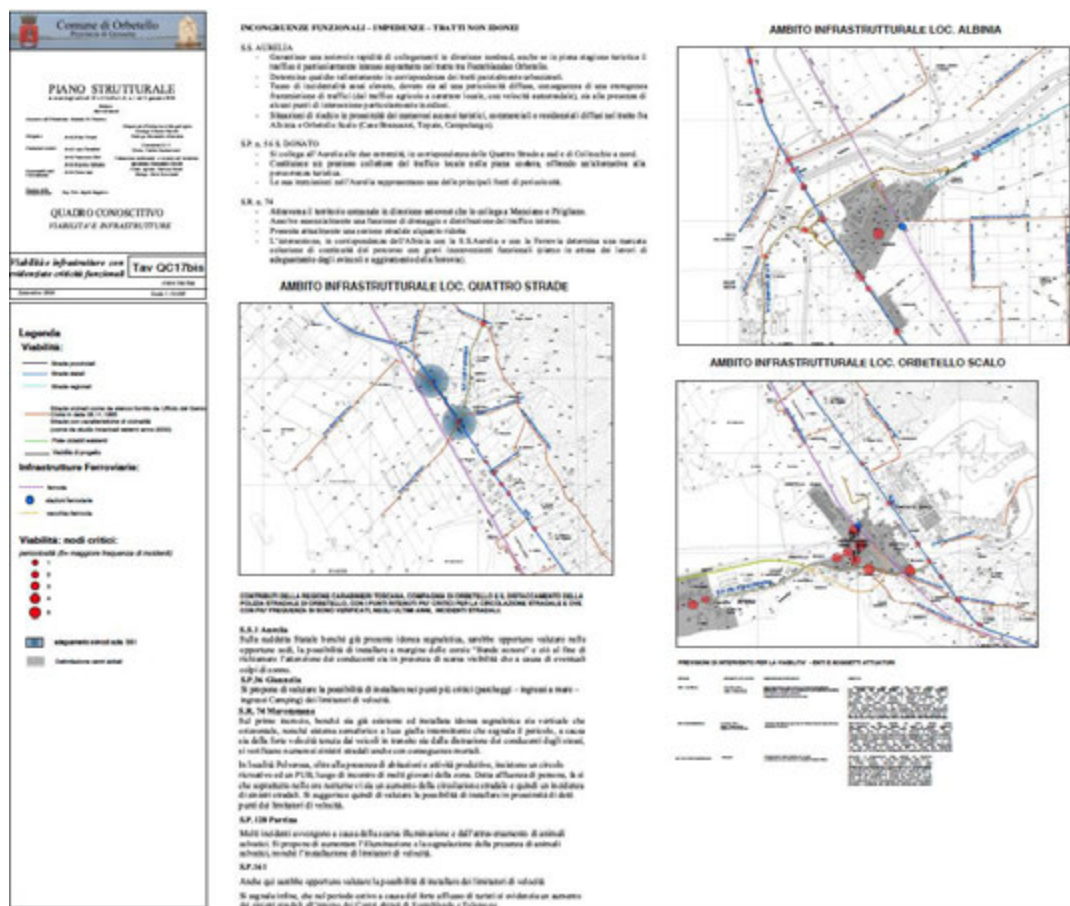
finanziato attraverso il progetto europeo transfrontaliero INTENSE nell'ambito del Programma INTERREG V-A Italia Francia Marittimo.

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

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

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

Tra le strategie valutate come rilevanti, anche in questo caso, l'intermodalità, l'integrazione dei servizi, "l'ultimo miglio", ovvero il miglioramento dell'accessibilità ai distretti turistici, e, su tutte, la sostenibilità da perseguirsi attraverso adozione di sistemi di mobilità dolce di servizio all'offerta turistica dei territori.



PS VIGENTE NODI CRITICI DAL PUNTO DI VISTA INFRASTRUTTURALE

2. Dinamiche e impatti

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

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

Indice di centralità attrattiva misurata sul pendolarismo (2011)

	Origine pendolare		Destinazione pendolare		Indice di centralità dest/orig	
	totale	con mezzo privato a motore	totale	con mezzo privato a motore	totale	con mezzo privato a motore
<i>Capalbio</i>	564	375	294	286	0,5	0,8
<i>Isola del Giglio</i>	10	5	17	17	1,7	3,4
<i>Monte Argentario</i>	1.139	678	779	687	0,7	1,0
Orbetello	1.526	1.056	1.767	1.456	1,2	1,4
TOTALE	3.239	2.114	2.857	2.446	0,9	1,2

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

Pendolarismo per motivo e spostamento (2011)

	nello stesso comune di dimora				fuori dal comune di dimora		
	studio	lavoro	totale	di cui in bicicletta	studio	lavoro	totale
<i>Capalbio</i>	320	887	1.207	13	187	378	565
<i>Isola del Giglio</i>	66	336	402	7	6	8	14
<i>Monte Argentario</i>	1.269	2.522	3.791	34	448	708	1.156
Orbetello	1.475	3.691	5.166	249	408	1.128	1.536
TOTALE	3.130	7.436	10.566	303	1.049	2.222	3.271

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

E' evidente, considerata la peculiarità turistica della Costa d'Argento, che a beneficiare di un potenziamento delle infrastrutture alla mobilità non siano solo i lavoratori e gli studenti, quanto il settore turistico con i suoi complessivi 26.000 posti letto, di cui quasi 10mila nella sola Orbetello. Se si guarda inoltre alla stima effettuata da Trenitalia sui passeggeri in transito nella stazione di Orbetello, è possibile notare – rispetto alle altre stazioni poste nella medesima linea – il basso livello di fruitori del servizio ferroviario.

	esercizi alberghieri			esercizi extra alberghieri		
	n°	posti letto	var.% su 2010	n°	posti letto	var.% su 2010
Capalbio	7	451	2,7%	55	2.496	7,7%
Isola del Giglio	13	594	6,6%	9	279	13,9%
Monte Argentario	20	1.310	-0,8%	11	837	9,7%
Orbetello	39	2.542	3,2%	103	17.311	1,2%
TOTALE	79	4.897	2,4%	178	20.923	2,4%

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

Flussi turistici (2016)

	Arrivi	Presenze	Media notti/posti letto
Capalbio	32.861	136.868	46,4
Isola del Giglio	18.319	73.029	83,7
Monte Argentario	54.495	175.929	81,9
Orbetello	191.199	1.117.394	56,3
TOTALE	296.874	1.503.220	58,2

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

Passeggeri annui in transito nelle stazioni della linea tirrenica Roma-Livorno (2016)

Stazioni ferroviarie	Passeggeri
Campiglia Marittima	777.862
Cecina	845.796
Follonica	576.759
Grosseto	1.207.048
Livorno Centrale	3.595.152
Orbetello-Monte Argentario	309.938
Rosignano	502.576
S.Vincenzo	337.827
Ladispoli-Cerveteri	3.460.617
Maccarese-Fregene	809.688
Marina di Cerveteri	1.345.635
Ponte Galeria	1.108.231
S.Marinella	1.089.746
Tarquinia	308.180
Torre in Pietra-Palidoro	486.286

Fonte: elaborazione CRESME su dati RFI - Trenitalia

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

- per quanto concerne la mobilità **carrabile** l'ipotesi al momento più praticabile è quella di un **potenziamento dell'Aurelia in sede propria**, con accantonamento pressoché definitivo dell'ipotesi autostradale;
- ipotesi di miglioramento della tratta **ferroviaria** Roma-Pisa sono ancora in fase di valutazione di opportunità;
- relativamente alla **portualità**, interventi imminenti o parzialmente realizzati di miglioramento delle strutture esistenti;

- in fase di deciso avanzamento – e di finanziabilità concreta – è invece il potenziamento della rete **ciclabile**, che mira al completamento della Ciclovia tirrenica ed alla messa in sicurezza della stessa anche nei tratti urbani.

La valutazione di quanto il potenziamento del profilo di accessibilità del sistema della Costa d'Argento si traduca in un miglioramento dei parametri socio-economici del territorio non può essere effettuata puntualmente in assenza di specifiche progettuali. Tuttavia è evidente nella letteratura scientifica la relazione che si instaura sul territorio tra accessibilità e indici di vivacità demografica e di livello di sviluppo economico.

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

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

A titolo puramente indicativo, possiamo ricordare che da esperienze di studio sull'impatto dell'ottimizzazione delle infrastrutture per la mobilità, l'impatto sul territorio direttamente coinvolto dall'attività di miglioramento può arrivare ad un aumento del reddito prodotto dai residenti pari al 3,6%.

E' però sul fronte della ciclabilità che sono previsti anche a breve termine significativi mutamenti dello scenario della mobilità, soprattutto in termini di sostenibilità. Il completamento della Ciclovia Tirrenica e la messa in sicurezza dei tratti che attraversano l'abitato di Orbetello consentirà infatti non solo di permettere flussi di attraversamento anche di lunga percorrenza, che troveranno nel territorio ampie opportunità per una sosta non necessariamente breve, ma rappresenterà anche una soluzione per il traffico urbano – specie nella stagione turistica – alternativa al mezzo privato.

Il territorio è interessato dalla "Ciclopista del Sole", che è la principale "grande via" programmata all'interno della rete Bicalia, approvata nel 2002 dal Ministero dell'Ambiente su proposta della Federazione Italiana Amici della Bicicletta (FIAB).

Molti siti nazionali, regionali e provinciali propongono itinerario in bicicletta in Toscana. Tra i primi il Touring Club Italiano, che propone un itinerario con partenza e arrivo a Capalbio, per un totale di 76 km di un percorso ad anello. Il percorso proposto parte dalla stazione ferroviaria di Capalbio scalo per imboccare la provinciale 68 in direzione Ansedonia, immergersi nella natura dell'Oasi Wwf del Lago di Burano, ritornare al Tombolo di Feniglia, percorrendo la lingua di sabbia di 6 km che porta all'Argentario, e qui imboccare la strada per Porto Ercole, per poi ritornare alla Feniglia, raggiungere Porto Santo Stefano e successivamente Orbetello²³.

La FIAB – Federazione Italiana Amici della Bicicletta, sezione di Grosseto, propone tre itinerari:

- il Gran Tour della Maremma, un itinerario di 351 km, dunque percorribile in più giorni, con partenza e arriva a Grosseto e una parte destinata al territorio di Magliano in Toscana;
- il Giro del monte e le Rocche Spagnole dell'Argentario, della lunghezza di 41 km che percorre l'intero Monte Argentario;
- l'itinerario Orbetello – Capalbio e Costa d'Argento, che coincide con l'itinerario del Touring Club Italiano.

Il sito ufficiale della destinazione Toscana, promosso dalla Regione, propone una varietà di percorsi nell'ambito della propria offerta cicloturistica:

- l'itinerario "Alla scoperta della Costa d'Argento in bici", di circa 35 km, destinato a grandi e piccoli, alla portata di ciclisti senza specifico allenamento. L'itinerario collega due punti di interesse turistico, ovvero l'Oasi WWF di Burano e il Giardino dei Tarocchi, attraversando i due punti critici dell'innesto sulla S.S.1 Aurelia e i 200 metri che separano dal bivio Ansedonia;
- l'itinerario "La Bassa Valle dell'Albegna in Bici", della lunghezza di 89 km, che tocca la Laguna di Orbetello, le rovine archeologiche di Cosa (Ansedonia), l'Oasi WWF di Burano, il

- Giardino dei Tarocchi e i borghi di Capalbio e Magliano in Toscana;
- l'itinerario "Un itinerario in bici tra le colline di Manciano e Capalbio", della lunghezza di 38 km, lungo strade molto pedalabili e di grande interesse paesaggistico;
- l'itinerario "Il Monte Argentario su due ruote", della lunghezza di circa 38 km, adatto alle mountain bike per la presenza di un tratto a sfondo sterrato,
- l'itinerario "Il Giro della Laguna di Levante in bici", di 25 km, con partenza e arrivo in centro a Orbetello, indicato per chi desidera fare birdwatching;
- l'itinerario "In Maremma sulle strade dei campioni del ciclismo", di quasi 170 km, eventualmente percorribile in 2-3 tappe, che collega nella sua parte occidentale le località di Magliano in Toscana e Capalbio;
- l'itinerario "Grand Tour della Maremma", simile a quello della FIAB, un percorso ad anello di 366 km, percorribile in 2/3 giorni.

LIFE SILVER COAST

Fra i progetti che interessano il territorio orbetellano, si richiama il progetto "Life for Silver Coast", finanziato dal Programma Europeo LIFE+ 2016, che mira a favorire il passaggio verso un'economia efficiente in termini di risorse, con minori emissioni di carbonio e resiliente ai cambiamenti climatici.

Il progetto coinvolge i territori di Monte Argentario, Orbetello e Isola del Giglio, con coordinamento affidato al Polo per la Mobilità Sostenibile (POMOS) della "Sapienza" Università di Roma. Vede inoltre la partecipazione di Enel, Green Action, Newave Italia, Primordial, UNeed.IT e l'Università di Firenze.

I servizi di trasporto pubblico esistenti (una linea ferroviaria che ferma a Orbetello e pochi autobus di linea) non sono in grado di compensare il bisogno della gente di utilizzare le auto, compresi quei turisti che prendono le loro auto su traghetti per visitare l'isola del Giglio. Per affrontare questi problemi e sviluppare un programma di mobilità turistica sostenibile in questo tratto della costa italiana, Life for Silver Coast (LSC) mira ad integrare i benefici del trasporto pubblico con quelli del trasporto individuale, incoraggiando le persone a passare dal concetto di possedere una via di mezzo trasporto a quello di accesso ai servizi di mobilità integrata , dove abitanti e turisti possono accedere ai servizi di trasporto pubblico o individuale in base alle loro esigenze personali e alla destinazione hanno bisogno di raggiungere.

Il progetto si basa sull'utilizzo di veicoli esclusivamente elettrici, destinati a rendere accessibili, specialmente per i turisti, aree non servite dai mezzi pubblici.

Tali veicoli comprendono nuovi battelli destinati a servire gli utenti via mare e all'interno della laguna: due collegando Orbetello con le spiagge della Giannella e della Feniglia, altri due le coste dell'Argentario e del Giglio. Un servizio shuttle, inoltre, farà spola tra la stazione dei treni di Orbetello e i centri cittadini; city car, scooter elettrici ed e-Bikes, messe a disposizione in punti strategici del territorio. In particolare

sarà implementato il prototipo "ElectricHub 360", un'innovativa stazione di bike sharing, dotata di pannelli fotovoltaici, la quale racchiude nel suo cilindro i mezzi a pedalata assistita, proteggendoli dalle



intemperie e dagli atti vandalici.

Si sottolinea che:

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

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

Il progetto avrà un impatto ambientale rilevante riducendo significativamente le emissioni di inquinanti e gas serra. Le riduzioni previste alla fine del progetto sono circa: 1.200 tonnellate di CO₂, 8 tonnellate di CO, 0,75 tonnellate di NO_x, 0,14 tonnellate di PM.

Il progetto prevede di coinvolgere fino a 285.000 persone durante la sua vita e circa 355.000 entro cinque anni dalla sua fine.

Il progetto aumenterà il livello di accessibilità (specialmente per i turisti) di quelle aree che sono attualmente difficile da raggiungere con i mezzi pubblici, come il Parco della Maremma, la Giannella e la spiaggia della Feniglia, zone interne del Giglio e il promontorio dell'Argentario. Rendere questo territorio più accessibile sarebbe consentire un ulteriore sviluppo del suo patrimonio ambientale e culturale come una questione di attrazione per turisti.



➔ Punti di attracco possibili in Laguna di levante individuati con atto di indirizzo di giunta DGM n. 325 del 28.12.2017.

➔ Punti di attracco implementati esistenti in laguna di Ponente con atto di indirizzo di giunta DGM n. 142 del 13.10.2017.

Percorsi:

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

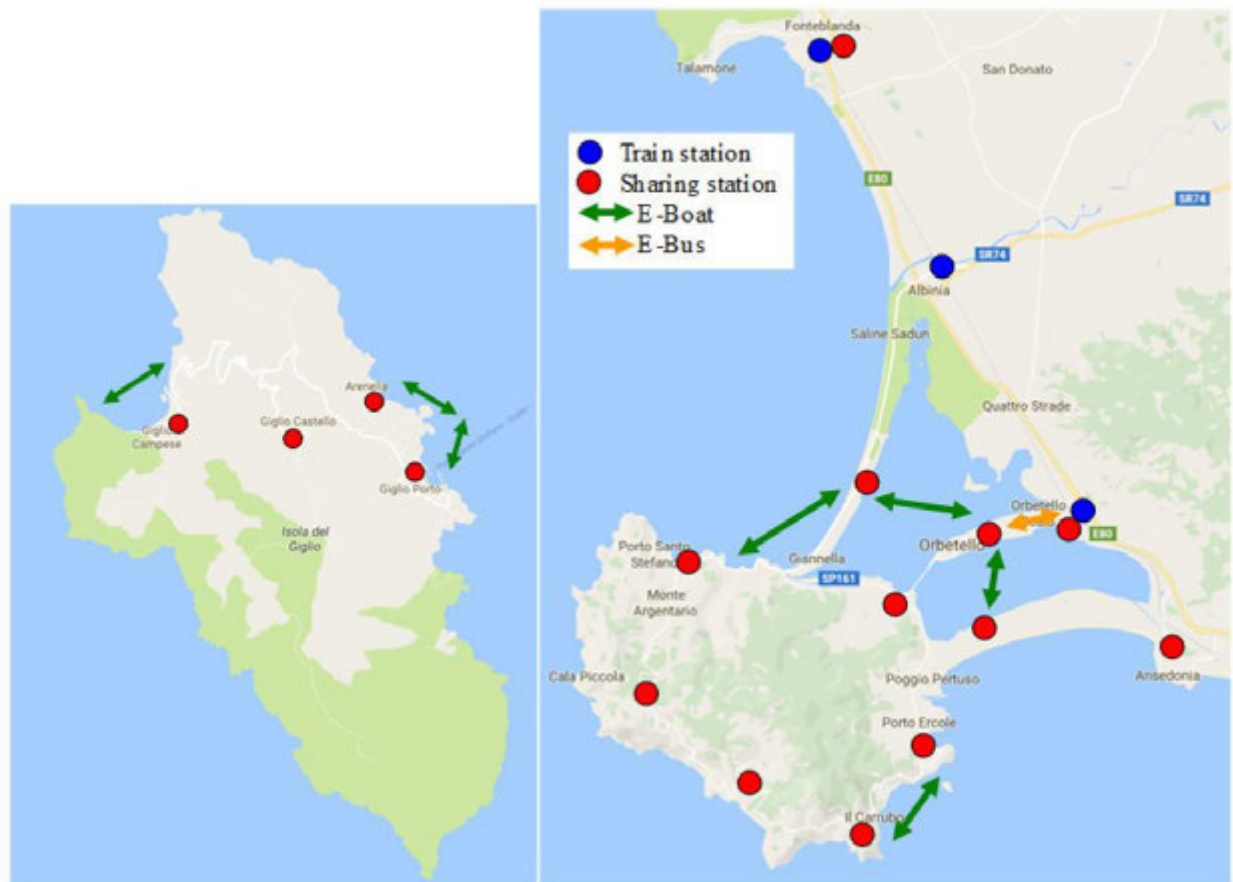


Figure 6 – Possible layout of the innovative urban mobility system

3. Ipotesi strategiche

Dal punto di vista delle infrastrutture viarie il progetto di piano considera le ricadute positive che possono derivare dalla realizzazione del bypass del corridoio della “autostrada tirrenica” che interessa l’insediamento di Albinia e dal conseguente declassamento, per fini di mobilità urbana, del tratto dell’Aurelia esistente.

Per quanto riguarda lo sviluppo e potenziamento della mobilità dolce esso è connesso alla realizzazione della ciclovia tirrenica nel tratto che ricade all’interno del territorio e orbetellano e altri interventi integrati di riammagliamento/completamento della rete per la mobilità ciclabile.

La terza componente strategica in grado di incidere significativamente sugli indicatori campione individuati riguarda la mobilità su ferro, in considerazione del fatto che l’attuale stazione ferroviaria è attestata in Orbetello Scalo il quale costituisce un importante snodo urbano che il progetto di piano valuta di potenziare con nuove funzioni pubbliche e di interesse pubblico.

La quarta componente strategica considera l’ipotesi di migliorare i flussi veicolari che insistono sulla parte insediativa storica sull’istmo con la creazione di un sistema viario ad anello capace facilitare gli spostamenti da e per il centro di Orbetello.

Infine la quinta componente strategica riguarda Talamone attraverso un complessivo piano integrato di valorizzazione dell’intero ambito che fa perno sulla realizzazione del porto, sulla aree di contorno al porto, su una diversa risistemazione dell’asse viario di accesso, in relazione a una crescente pressione di traffico da riorganizzare in parte in modalità intermodali verso il trasporto collettivo.

4. Azioni e strumenti di piano

Ipotesi e scenari alternativi di collegamento al futuro bypass del corridoio della “autostrada tirrenica” finalizzati a valorizzare il centro abitato di Albinia; rete della mobilità ciclabile (con valenza di biciplan); Masterplan di valorizzazione dell’Ambito di Orbetello Scalo; Piano della città antica di Orbetello; Masterplan di valorizzazione dell’Ambito di Talamone.

2.2.3 LA STRATEGIA DI RIGENERAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO

1. Descrizione del contesto normativo e scientifico-disciplinare

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

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

I principi della rigenerazione urbana e della riduzione del consumo sono infine fatti propri dall’ultima legge urbanistica regionale (65/2014); alla prima è dedicato uno specifico strumento di intervento (art. 125 e seguenti)

Gli interventi di rigenerazione urbana sono definiti dal piano operativo – o precedentemente alla sua approvazione con atto specifico - ma secondo obiettivi individuati già nel piano strutturale; è possibile ricorrere, nella definizione degli interventi, all’utilizzo di incentivi e premialità nel limite del 35% della SUL preesistente all’interno dell’area.

2. Dinamiche e impatti

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

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

Nelle previsioni Cresme, da qui al 2026, il saldo di nuove famiglie nel decennio sarà di circa 1300 nell’intero SLL (860 nel comune di Orbetello). Il 17% (circa 221 nuove famiglie nel SLL) necessiterà, causa i bassi redditi, di un accesso alla casa di tipo sociale.

Parco edilizio esistente (2011)

	Abitazioni occupate da persone residenti	Edifici totali	Edifici utilizzati	Edifici non utilizzati	Edifici utilizzati ad uso abitativo	Edifici utilizzati ad uso non abitativo
<i>Capalbio</i>	1.746	1.312	1.300	12	1.264	36
<i>Isola del Giglio</i>	780	949	939	10	889	50
<i>Monte Argentario</i>	5.365	3.627	3.530	97	3.098	432
Orbetello	6.437	3.057	3.003	54	2.776	227
TOTALE	14.328	8.945	8.772	173	8.027	745

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

Parco edilizio – Indicatori di densità ed espansione (2011)

	indicatore di espansione edilizia	densità di abitazioni occupate	Densità di edifici
<i>Monte Argentario</i>	1,4	88,8	6.005
<i>Isola del Giglio</i>	0,3	32,5	3.953
<i>Capalbio</i>	8,9	9,3	700
Orbetello	1,4	28,4	1.348
<i>Regione Toscana</i>	2,7	67,6	3.917
<i>Provincia di Grosseto</i>	3,1	21,7	1.321

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

Demografia – Indicatori vivacità – previsioni al 2050

	Popolazione saldo naturale 2012-2017	Popolazione saldo naturale 2045-2050	Popolazione saldo migratorio 2012-2017	Popolazione saldo migratorio 2045-2050	Variazione % popolazione 2012 - 2017	Variazione % popolazione 2017 - 2050
<i>Monte Argentario</i>	-354,0	-722,6	270,0	-301,2	0,0	-44,6
<i>Isola del Giglio</i>	-47,0	-102,3	77,0	51,0	2,9	-20,9
<i>Capalbio</i>	-106,0	-246,7	125,0	-5,3	-1,2	-27,0
Orbetello	-450,0	-1.064,8	528,0	359,6	0,1	-18,9
TOTALE	-957,0	-2.136,4	1.000,0	104,1	0,0	-29,8
<i>Regione Toscana</i>	-89.271,0	-184.184,1	158.452,0	104.577,9	1,2	-7,9
<i>Provincia di Grosseto</i>	-8.230,0	-13.892,7	10.281,0	5.427,7	0,5	-17,3

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

Segmentazione domanda decennale per capacità di accesso (nuove famiglie scenario centrale 2017-2026)

	domanda sociale	mercato fascia medio-bassa	mercato fascia medio-alta	Totale
<i>Provincia di Grosseto</i>	2.957	5.150	5.518	13.625
<i>SLL Orbetello</i>	221	453	595	1.269
<i>Orbetello</i>	149	307	405	861
<i>Provincia di Grosseto</i>	21,7%	37,8%	40,5%	100%
<i>SLL Orbetello</i>	17,4%	35,7%	46,9%	100%
<i>Orbetello</i>	17,3%	35,7%	47,0%	100%

Fonte: elaborazione CRESME Demo/Si

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

Relativamente all'impatto diretto e indotto, già oggi il Sistema locale del lavoro di Orbetello si caratterizza per una elevata concentrazione di addetti nel settore denominato "ambiente costruito e paesaggio": oltre mille lavoratori, infatti, sono occupati nell'edilizia e installazione impianti (674 addetti); nelle attività immobiliari (102 addetti); negli studi di ingegneria e architettura (70 addetti) e nella cura e manutenzione del paesaggio (39 addetti).

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

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

Composizione dei fattori economico-produttivi nel Sistema Locale del Lavoro di Orbetello (2011)

	Unità locali	Addetti	% addetti
<i>Commercio</i>	453	1.073	17%
Ambiente costruito e paesaggio	493	1.023	17%
<i>Ricettività, ristorazione, bar</i>	323	857	14%
<i>Istruzione</i>	38	370	6%
<i>Sanità e assistenza</i>	87	750	12%
<i>Produzioni alimentari</i>	45	246	4%
<i>Pesca e Acquacoltura</i>	18	189	3%
<i>Altro</i>	700	1.683	27%
TOTALE	2.157	6.191	100%

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

3. Ipotesi strategiche

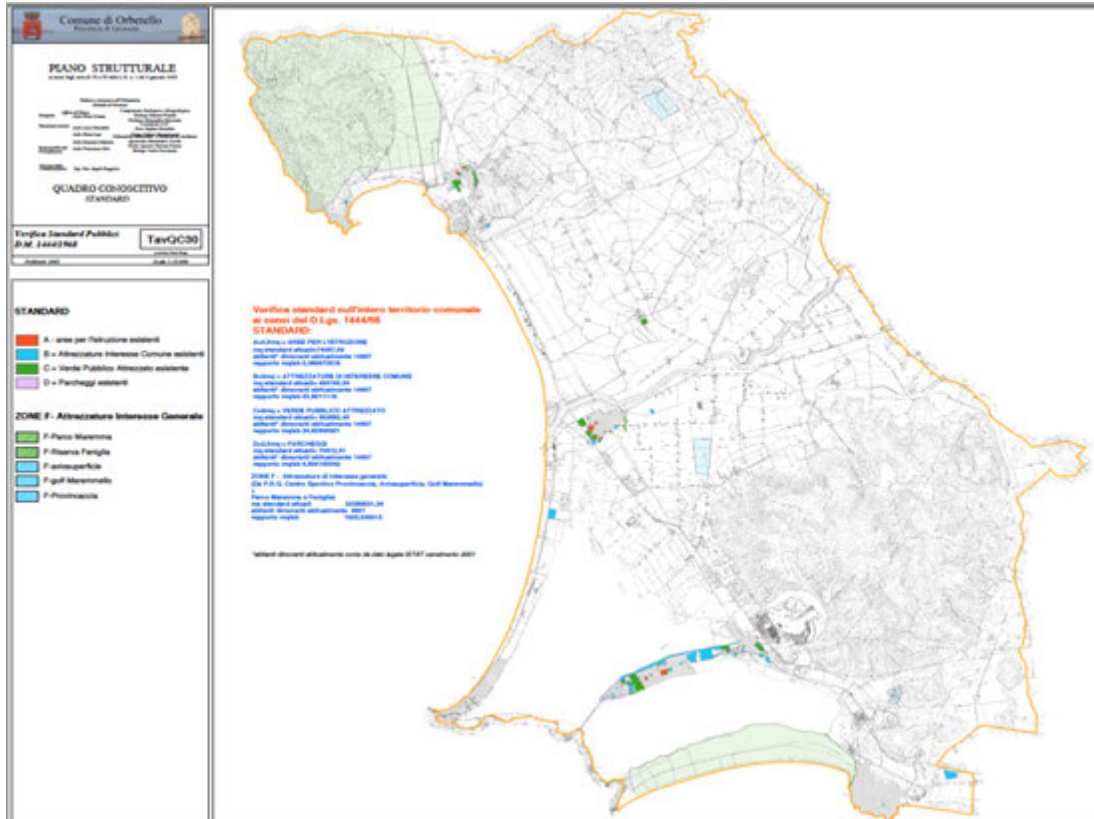
Le ipotesi di trasformazione insediative, definite ASP (Ambiti Strategici Prioritari), costituiscono gli assi della trasformazione in direzione di uno sviluppo urbano integrato sostenibile. Gli ASP sono, in altri termini, le leve in grado di qualificare il territorio orbetellano, con dotazioni che accrescono i servizi della città pubblica e la qualità urbana. Attrattività e competitività sono le qualità a cui concorrono le quattro ASP individuate dal nuovo Piano Strutturale: l'ambito di valorizzazione di

Talamone, l'ambito di valorizzazione di Orbetello Scalo; l'ambito di valorizzazione della città antica; l'ambito di Albinia. L'ambito di Talamone è vocato allo sviluppo dei settori turistici in forte crescita (turismo sportivo, turismo esperienziale, cicloturismo, ecc), che completano l'offerta d'élite e più tradizionale presente, diffusamente, in tutta la Costa d'Argento; l'ambito di Orbetello Scalo trova intorno al nodo della Stazione Ferroviaria, l'ipotesi di un investimento per lo sport e il tempo libero (a partire dalla nuova piscina comunale) e recupero del patrimonio esistente per quote di residenziale, terziario e ricettivo; l'ambito di valorizzazione della città antica comprende, in particolare, l'ex-Idroscalo, la principale riserva di città pubblica, a ridosso delle mura, in cui accogliere funzioni di eccellenza, per la cultura, l'istruzione e la formazione specialistica, oggi non presenti in Orbetello; infine, l'ambito di Albinia, con residenziale, terziario e uffici e spazi pubblici.

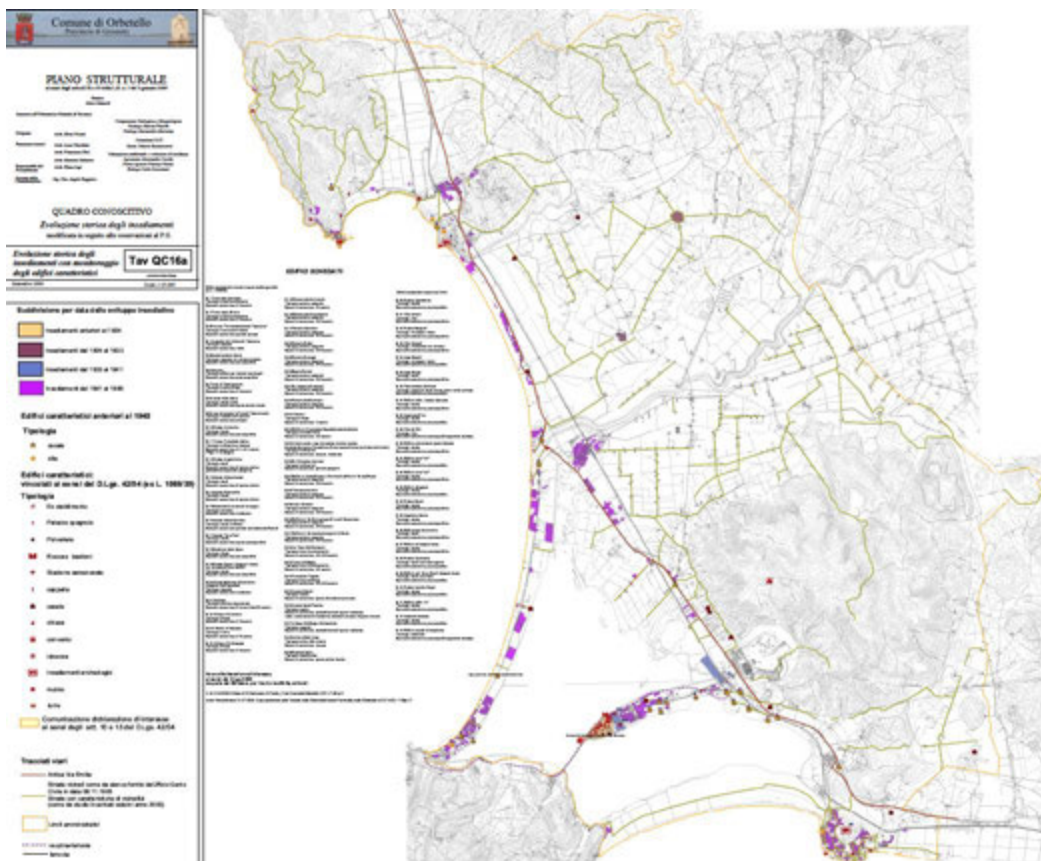
Per la rigenerazione urbana, le risorse principali sono costituite da ambiti dismessi, oggi detrattori paesaggistici e fonti di degradi edilizi, urbanistici, sociali, ambientali, e da ambiti di interesse storico insediativo. Gli ambiti dismessi o in dismissione sono il complesso ex Sitoco e il complesso ex Sipe Nobel; l'ambito in dismissione è una vasta area ad Albinia di proprietà dell'Aeronautica; l'ambito di interesse storico insediativo è l'intero centro storico comprensivo dell'area dell'ex Idroscalo (oggi Parco delle Crociere). La vasta area dell'Aeronautica e l'area ex Sipe Nobel costituiranno nuove risorse per un sistema integrato dei Parchi (strategia per l'implementazione delle reti territoriali verdi e rurali), la parte dell'area ex Aeronautica al margine dell'abitato di Albinia consentirà interventi edificatori di completamento e miglioramento dell'abitato (interni al territorio urbanizzato) e il recupero degli edifici esistenti della ex Sipe Nobel permetteranno di riammagliare il nodo di Orbetello Scalo in corrispondenza dello svincolo sull'Aurelia, producendo risorse per le attività legate al parco. Per il complesso della ex Sitoco saranno verificate ipotesi di riuso per attività di rango sovracomunale, legate alle risorse territoriali.

4. Azioni e strumenti di piano

Masterplan di valorizzazione dell'Ambito di Orbetello Scalo e Variante al Regolamento Urbanistico per la realizzazione della Piscina comunale; Piano attuativo per l'ex-Sitoco; Piano della città antica di Orbetello; Masterplan di valorizzazione dell'Ambito di Talamone; Piano Unitario per l'area dell'Aeronautica; Piano Unitario per l'area ex Sipe Nobel.



PS VIGENTE VERIFICA STANDARD URBANISTICI



PS VIGENTE EVOLUZIONE STORICA DEGLI INSEDIAMENTI

IL SISTEMA DELLA PRODUTTIVITA' NEL TERRITORIO

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel 2016 l'offerta extralberghiera contava la presenza di 318 esercizi, con una prevalenza di agriturismi, concentrati soprattutto nel Comune di Magliano in Toscana e in parte a Orbetello e Capalbio. Seguono gli alloggi privati, che prevalgono a Monte Argentario, mentre Orbetello è leader per numero di campeggi ed affittacamere. I posti letto extralberghieri erano complessivamente 22.424, di cui i ¾ dovuti all'ospitalità nei campeggi. Seguivano gli agriturismi e le case vacanza, che ne contavano rispettivamente 2.334 e 1.781.

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

Nel 2016 il complesso delle strutture ricettive della Costa d'Argento hanno ospitato 317.560 turisti, per un totale di

1.586.607 presenze. Percentualmente, le strutture ubicate nel Comune di Orbetello ne hanno contato il 70,4%; le restanti presenze erano distribuite negli altri Comuni, a partire da Monte Argentario (11,1%), seguito da Capalbio (8,6%), Magliano in Toscana (5,3%) e Isola del Giglio (4,6%).

La domanda turistica in Costa d'Argento è alimentata soprattutto dalla componente italiana, che nel 2016 contava

1.258.279 presenze contro le 328.328 degli stranieri, ovvero circa il 79,3% rispetto al 20,7%.

Quanto alla permanenza media, si ricava che nel 2016 è stata di 5 giorni; mediamente gli stranieri hanno soggiornato

per 5,4 notti, contro le 4,9 notti degli italiani. Il confronto tra i dati relativi ai vari comuni mostra una sensibile oscillazione tra una permanenza massima di 5,8 notti ad Orbetello e una minima di 3,2 notti a Monte Argentario. Tale differenza riflette diversi tipi di vacanza, maggiormente legata alla tradizionale villeggiatura balneare a Orbetello (con soggiorni di 5-6 notti) e a motivazioni diverse, anche legate a short-breaks sportivi a Monte Argentario.

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

I beni culturali sono sottoutilizzati: il Museo archeologico nazionale di Cosa ha registrato nel 2016 un totale di 12.779 visitatori, di cui 5.409 (pari al 42,3%) paganti, un dato basso rispetto alle potenzialità. Si ricorda che la rete museale presente in Costa d'Argento è costituita da il Museo Archeologico "Polveriera Guzman", ubicato a Orbetello, ma momentaneamente chiuso per manutenzione straordinaria; il Museo della Cultura Contadina in località Albinia, che ha per tema il territorio e la società rurale della Maremma Meridionale, dal primo '900 alla bonifica e alla Riforma Fondiaria (1951-1960), attualmente chiuso; la Fortezza Spagnola, nel centro storico di Porto Santo Stefano, sede di due mostre permanenti (il Museo dei Maestri d'Ascia e la mostra "Memorie Sommerse"); l'Acquario Mediterraneo dell'Argentario, a Porto Santo Stefano, che accoglie specie animali e vegetali.

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

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

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

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

Nel 2017 si sono svolte:

- Mercati dell'Antiquariati, che si svolgono ogni primo fine settimana del mese tutto l'anno a Orbetello;
- Campionato Velico Invernale di Porto Santo Stefano (dal 29 ottobre al 5 marzo a Porto Santo Stefano e Porto Ercole), organizzato dal Circolo Velico e Canottieri e dallo Yacht Club Porto S. Stefano con il Coni e la Fiv;
- Argentario Trail (III° edizione, 12 febbraio, Monte Argentario), organizzato da Trisport Argentario Team;
- Carnevaletto da Tre Soldi (LXIII° edizione, 19 febbraio e 5 marzo a Orbetello), organizzata dal

- Comune di Orbetello e dall'associazione Carnevaletto;
- Carnevale dell'Argentario (25 febbraio, a Monte Argentario), a cura dell'Ente Palio Marinaro dell'Argentario;
 - Recondite Armonie (IV° edizione, 11 marzo-24 giugno a Magliano in Toscana e Grosseto), organizzato dall'Associazione culturale Recondite Armonie in collaborazione con i Comuni di Magliano in Toscana e Grosseto;
 - Argentario Running Tour (12 marzo a Monte Argentario), organizzato da Trisport Argentario Team;
 - Gran Fondo dell'Argentario in Mountain Bike (26 marzo, Gruppo Ciclistico Monte Argentario);
 - Tuscany Walking Festival (8 aprile – 1 maggio e 23 settembre – 8 ottobre, Isola del Giglio e Giannutri), organizzato dal Parco Nazionale Arcipelago Toscano;
 - Pasquavela (XXX° edizione, 15-17 aprile a Porto Santo Stefano), organizzato dallo Yacht Club Santo Stefano;
 - Capalbio in Fiera (III° edizione, 15-17 aprile a Capalbio), organizzato dal Comune e dall'Associazione Sport Hobby Cultura;
 - PHC Capalbiofotografia (IX° edizione, 15 aprile – 22 maggio a Capalbio), organizzata dal Il Frantoio;
 - Fiera della Maremma di Albinia (1° edizione, 22-25 aprile ad Albinia), organizzata dall'Associazione Il Volo Magico;
 - Festa di Primavera (XIII° edizione, 23 aprile a Porto Santo Stefano), organizzata dall'Ente Palio Marinaro e dai quattro Rioni;
 - Giro della Laguna - Orbetello Half Marathon (IX° edizione, 30 aprile a Orbetello), organizzata dalla ASD Gruppo Sportivo Reale Stato dei Presidi;
 - Gran Fondo Terre di Maremma (1 maggio a Talamone), organizzata dalla ASD Natural Bike;
 - La Notte dei Pirati (11° edizione, 5-7 maggio a Porto Ercole), organizzata dall'Associazione La Notte dei Pirati di Porto Ercole;
 - Feste di Maggio (11-14 maggio a Orbetello), organizzate dalla Pro loco Lagunare in collaborazione con il Comune di Orbetello.
 - Imago Orbetello (V° edizione, 18 maggio-15 settembre), sostenuta dal Comune di Orbetello;
 - Orbetello Bike Festival (III° edizione, 26-28 maggio a Orbetello), promosso dal Comune di Orbetello insieme con la UISP di Grosseto;
 - Festa della Bistecca e della Polenta (VIII° edizione, 28 maggio-5 giugno, a Fonteblanda), organizzata dall'ASD Fonteblanda;
 - Scarpinata dei 4 Forti Spagnoli (XXXXI° edizione, 4 giugno), organizzata da Atletica Costa d'Argento;
 - Argentario Sailing Week (XVIII° edizione, 15-18 giugno), organizzata dallo Yacht Club Santo Stefano
 - Festa delle Torri (24 giugno, a Porto Santo Stefano), a cura dell'Associazione culturale Art Day;
 - CapalbioèVino (VII° edizione, 1 luglio a Capalbio), organizzato dall'Associazione culturale Capalbio è vino;
 - Orbetello Piano Festival (VI° edizione, 8 luglio-13 agosto, Orbetello), organizzato dal Comune di Orbetello
 - con una serie di partner tra cui il Consorzio Maremmare;
 - Sagra del Pesce (XXXVIII° edizione, 17-23 luglio) a Capalbio), a cura del Circolo Culturale e Ricreativo La Torbiera;
 - Sagra della Sardella (VII° edizione, 21-30 luglio a Porto Ercole), organizzata dall'ASD Circolo Tennis Porto Ercole;
 - Torneo dei Butteri (22 luglio, a Capalbio), organizzato dal Circolo Scuola Cavalcanti di Maremma;

- MusicaAnticaMagliano (III° edizione, 23-29 luglio a Magliano in Toscana), corso organizzato dall'Associazione Musica Antica Magliano;
- Capalbio International Short Film Festival (XXI° edizione, 24-27 luglio a Capalbio);
- Correndo Sotto le Stelle – Corri nella Maremma (VII° edizione, 28 luglio, a Porto Santo Stefano);
- Estate a Orbetello (28 luglio – 10 settembre a Orbetello), organizzato dal Comune di Orbetello;
- Capalbio Libri (XI° edizione, 29 luglio – 5 agosto a Capalbio);
- Polo Coppa d'Oro Monte Argentario (XXX° edizione, 30 luglio a Monte Argentario), organizzato dall'Argentario Polo Club;
- Festa della Pesca (30 luglio ad Albinia), organizzato dall'Antica Fattoria La Parrina;
- Sagra della Bruschetta (3° edizione, 31 luglio – 6 agosto a Capalbio), organizzato dal Circolo Arci Il Giardino;
- Torneo di Polo Coppa Italia F.I.S.E. (IX° edizione, 3-12 agosto a Monte Argentario), organizzato dall'Argentario
- Polo Club in collaborazione con la F.I.S.E.
- Mercatino d'Estate (12-16 agosto a Orbetello), organizzato dalla Pro Loco Lagunare;
- Vinellando (XVIII° edizione, 19-21 agosto a Magliano in Toscana), organizzata dal Comune;
- Sagra del Pesce Povero (XXXXVI° edizione, 7-20 agosto ad Albinia), a cura dell'Unione Sportiva Albinia;
- Sagra del Caciucco e del Pesce Fritto (8-21 agosto a Fonteblanda), organizzata dall'ASD Fonteblanda;
- Palio Marinaro (LXXVI° edizione, 11-16 agosto a Monte Argentario), organizzato dall'Ente Palio Marinaro dell'Argentario;
- Sagra gastronomica di fine estate (XXI° edizione, 14-20 agosto a Capalbio), organizzata dal Comitato Contrade Città di Capalbio;
- Sagra della Ficamaschia dorata (XXIV° edizione, 18-27 agosto a Porto Ercole), a cura dall'ASD Porto Ercole;
- Torneo dei Butteri (20 agosto a Capalbio), a cura del Circolo Scuola Cavalcanti di Maremma;
- Sagra della Spigola (XVIII° edizione, 21-27 agosto ad Albinia), a cura dell'Unione Sportiva Albinia;
- Sagra del Buglione (XXXI° edizione, 21-27 agosto a Capalbio), a cura della Pro Loco Buranaccio;
- Festa del Cinghiale (IX° edizione, 27 agosto – 5 settembre a Porto Ercole), a cura dell'ASD Fidasc;
- Premio Internazionale Capalbio (VI° edizione, 25-26 agosto, a Capalbio);
- Sagra dei Cavalcanti (1-3 settembre a Capalbio), a cura del Circolo Scuola Cavalcanti di Maremma;
- Sagra del Cinghiale (LII° edizione, 6-10 settembre a Capalbio);
- Festa delle Torri (24 giugno, a Porto Santo Stefano), a cura dell'Associazione culturale Art Day;
- CapalbioèVino (VII° edizione, 1 luglio a Capalbio), organizzato dall'Associazione culturale Capalbio è vino;
- Orbetello Piano Festival (VI° edizione, 8 luglio-13 agosto, Orbetello), organizzato dal Comune di Orbetello con una serie di partner tra cui il Consorzio Maremmare;
- Sagra del Pesce (XXXVIII° edizione, 17-23 luglio) a Capalbio), a cura del Circolo Culturale e Ricreativo La Torbiera;
- Sagra della Sardella (VII° edizione, 21-30 luglio a Porto Ercole), organizzata dall'ASD Circolo Tennis Porto Ercole;
- Torneo dei Butteri (22 luglio, a Capalbio), organizzato dal Circolo Scuola Cavalcanti di Maremma;
- MusicaAnticaMagliano (III° edizione, 23-29 luglio a Magliano in Toscana), corso organizzato

- dall'Associazione Musica Antica Magliano;
- Capalbio International Short Film Festival (XXI° edizione, 24-27 luglio a Capalbio);
 - Correndo Sotto le Stelle – Corri nella Maremma (VII° edizione, 28 luglio, a Porto Santo Stefano);
 - Estate a Orbetello (28 luglio – 10 settembre a Orbetello), organizzato dal Comune di Orbetello;
 - Capalbio Libri (XI° edizione, 29 luglio – 5 agosto a Capalbio);
 - Polo – Coppa d'Oro Monte Argentario (XXX° edizione, 30 luglio a Monte Argentario), organizzato dall'Argentario Polo Club;
 - Festa della Pesca (30 luglio ad Albinia), organizzato dall'Antica Fattoria La Parrina;
 - Sagra della Bruschetta (3° edizione, 31 luglio – 6 agosto a Capalbio), organizzato dal Circolo Arci Il Giardino;
 - Torneo di Polo Coppa Italia F.I.S.E. (IX° edizione, 3-12 agosto a Monte Argentario), organizzato dall'Argentario Polo Club in collaborazione con la F.I.S.E.
 - Mercatino d'Estate (12-16 agosto a Orbetello), organizzato dalla Pro Loco Lagunare;
 - Vinellando (XVIII° edizione, 19-21 agosto a Magliano in Toscana), organizzata dal Comune;
 - Sagra del Pesce Povero (XXXXVI° edizione, 7-20 agosto ad Albinia), a cura dell'Unione Sportiva Albinia;
 - Sagra del Caciucco e del Pesce Fritto (8-21 agosto a Fonteblanda), organizzata dall'ASD Fonteblanda;
 - Palio Marinaro (LXXVI° edizione, 11-16 agosto a Monte Argentario), organizzato dall'Ente Palio Marinaro dell'Argentario;
 - Sagra gastronomica di fine estate (XXI° edizione, 14-20 agosto a Capalbio), organizzata dal Comitato Contrade Città di Capalbio;
 - Sagra della Ficamaschia dorata (XXIV° edizione, 18-27 agosto a Porto Ercole), a cura dall'ASD Porto Ercole;
 - Torneo dei Butteri (20 agosto a Capalbio), a cura del Circolo Scuola Cavalcanti di Maremma;
 - Sagra della Spigola (XVIII° edizione, 21-27 agosto ad Albinia), a cura dell'Unione Sportiva Albinia;
 - Sagra del Buglione (XXXI° edizione, 21-27 agosto a Capalbio), a cura della Pro Loco Buranaccio;
 - Festa del Cinghiale (IX° edizione, 27 agosto – 5 settembre a Porto Ercole), a cura dell'ASD Fidasc;
 - Premio Internazionale Capalbio (VI° edizione, 25-26 agosto, a Capalbio);
 - Sagra dei Cavalcanti (1-3 settembre a Capalbio), a cura del Circolo Scuola Cavalcanti di Maremma;
 - Sagra del Cinghiale (LII° edizione, 6-10 settembre a Capalbio);
 - Scalata dell'Argentario (V° edizione, 10 settembre, Porto Santo Stefano), organizzata dalla ASD Atletica Costa d'Argento;
 - Festa di San Mimiliano (14-16 settembre, Isola del Giglio), organizzata dal Comune;
 - Festa dell'uva e delle cantine aperte (28-30 settembre a Isola del Giglio), organizzata dal Comune;
 - Pescargentario (XIV° edizione, 6-7 ottobre a Monte Argentario), organizzata dal Circolo Nautico e della Vela Argentario;
 - Raduno Equestre di Fine Stagione (8 ottobre a Capalbio), organizzato dal Comune;
 - Gustatus (XII° edizione, 2-4 novembre a Orbetello), organizzata dal Comune;
 - Corri nella riserva (XIII° edizione, 18-19 novembre, Monte Argentario), a cura della ASD Atletica Costa d'Argento, con UISP, CorrinTuscia e Corri nella Maremma;
 - Trekking lungo l'anello dei 4 Forti (19 novembre, Monte Argentario), organizzato dal Gruppo Argentario Trekking;

- Maratonina di Natale (9° edizione, 8 dicembre a Capalbio), organizzata dall'ASD Gruppo Sportivo Reale Stato dei Presidi;
- Corriamo con Gesù Bambino (lXXX°edizione, 24 dicembre a Porto Santo Stefano), organizzata dal Gruppo Sportivo CSI don Bastianini;
- Christmas Lights (II° edizione, 8 dicembre – 6 gennaio, a Monte Argentario), a cura della proloco di Monte
- Argentario;
- Argentarola's Cup (XII° edizione, 27 dicembre a Porto Santo Stefano);
- Presepe Vivente, organizzato a Porto Ercole e a Porto Santo Stefano nel periodo natalizio.

Si aggiungono altri tipi di eventi, di minor peso, ma distribuiti territorialmente, promossi e organizzati da altre associazioni e cooperative, che si svolgono ciclicamente nel corso dell'anno:

- iniziative promosse dai soggetti gestori delle Oasi WWF, Lago di Burano e Laguna di Orbetello, che comprendono visite guidate, campi estivi giornalieri e settimanali, escursioni notturne, foto in Oasi, domenica al casale WWF, "earth hour", etc.;
- le visite guidate al Giardino dei Tarocchi a Capalbio, al borgo di Capalbio, all'area archeologica di Cosa, a Talamone e la sua Rocca, a San Bruzio e l'Olivo della Strega a Magliano in Toscana, Trekking dei Forti a Monte Argentario, Sbinocolando by Bike or Walking a Orbetello, promosse dalla cooperativa Le Orme;
- l'itinerario archeologico preistorico all'Isola del Giglio, in visita al sito archeologico La Cote Ciambrella oppure al borgo medievale di Giglio Castello, organizzato da guide del Parco;
- i trekking a Monte Argentario, a Capo d'Uomo, a picco sul mare tra storia e natura da Porto Ercole a Forte Filippo, offerti da guide escursionistiche ambientali ovvero organizzati dal Club Alpino Italiano.

L'analisi di tali e tanti diversi tipi di eventi evidenzia come:

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

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

ospitare meeting aziendali.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- il potenziamento della SS1 Aurelia programmato dall'Anas;
- il progetto "Life for Silver Coast", predisposto dall'Università Sapienza di Roma a favore dei Comuni di Orbetello, Monte Argentario e Isola del Giglio nell'ambito del programma comunitario LIFE;
- la strategia di sviluppo locale attuata dal Gruppo di Azione Locale della Pesca (FLAG – Fish Local Action Group) attraverso il relativo Piano di Azione Locale, inerente i Comuni di Orbetello, Monte Argentario, Isola del Giglio e Capalbio, gestito dall'Associazione Temporanea di Scopo (A.T.S.), costituita dai medesimi Comuni;
- il progetto di marketing e sviluppo urbanistico "Orbetello al Futuro", donato al Comune dal

Consorzio Maremmare, che prefigura alcune linee di sviluppo del territorio della Costa d'Argento.

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

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

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

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

1. Descrizione del contesto normativo e scientifico-disciplinare

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

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

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

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

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

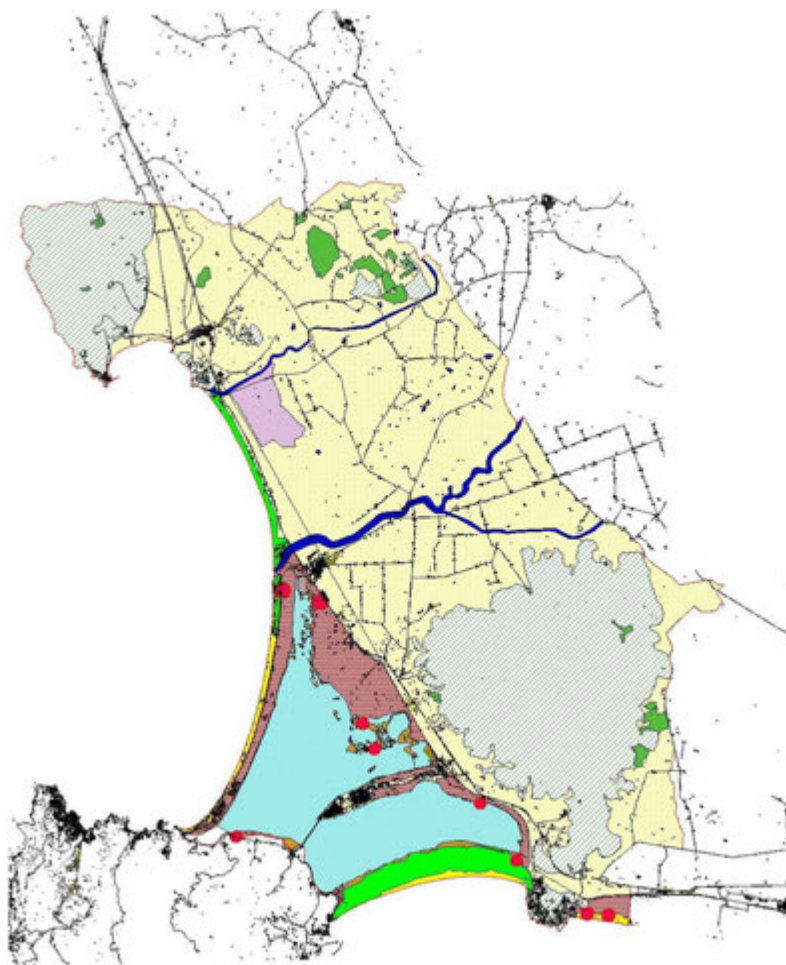
Infine il sistema della Biodiversità territoriale si completa con gli elementi strutturali e funzionali della Rete Ecologica Toscana e con le aree di collegamento ecologico funzionale presenti sul territorio comunale. Tali aree o elementi puntuali del territorio rurale sono individuate dal piano di indirizzo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

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

2. Dinamiche e impatti

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

Gli indicatori che compongono l'indice di vulnerabilità del territorio sono stati selezionati considerando sia la popolazione (direttamente e indirettamente) esposta al rischio naturale, sia la condizione di "benessere del territorio". L'analisi dell'indice sintetico evidenzia una maggiore vulnerabilità territoriale della Costa d'Argento rispetto alla provincia di Grosseto e alla regione Toscana. In particolare nel rischio di eventi franosi, sia in termini di esposizione della popolazione che del territorio. L'indice di sviluppo agricolo considera cinque indicatori che riguardano sia aspetti di conduzione aziendale, sia aspetti legati alla produzione agricola. L'analisi dell'indice evidenzia un più elevato livello di sviluppo agricolo in termini di produttività giornaliera nella Costa d'Argento. Ridotta, invece, la quota di superficie agricola destinata a coltivazioni qualitativamente superiori (o meglio, certificate tali). Sale il settore dell'offerta ricettiva in agriturismo, legata alla progressiva infrastrutturazione per la mobilità con la realizzazione delle piste ciclabili e anche alla percorribilità a cavallo.



PS VIGENTE PRINCIPALI UNITA' ECOSISTEMICHE

Dal punto di vista naturalistico, il territorio comunale di Orbetello è caratterizzato da una notevolissima varietà di ambienti e microambienti che si susseguono e/o si alternano sia dall'interno verso la costa sia lungo quest'ultima, da nord a sud. Dal punto di vista della conservazione il Comune di Orbetello si colloca in posizione preminente nell'ambito della Toscana meridionale e il mantenimento del patrimonio naturale in esso presente assume quindi un ruolo strategico per tutto il territorio. Il Piano strutturale vigente contiene un approfondimento dettagliato delle unità ecosistemiche e delle presenze florofaunistiche e vegetazionali, che sarà verificato e aggiornato, in relazione ai contenuti del PIT/PPR.

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

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

Ecosistema delle zone umide: laguna, zone umide minori, ecosistema agricolo pianiziale, ecosistema fluviale, ecosistema dunale (Zona caratterizzata dalla vegetazione psammofila, Macchia mediterranea su substrato dunale), ecosistema delle pinete litoranee, Ecosistema della macchia

mediterranea su substrato sabbioso di paleodune con frassino nelle aree umide (esclusivo per la zona di Camporegio), Ecosistema boschivo (su rilievi), Ecosistema agricolo caratterizzato dalla presenza di grandi alberi solitari.

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

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



Uccellina, promontorio e piana



TALAMONE



PINETE DI CAMPOREGIO



PIANA DELL'OSA E ALBEGNA



TOMBOLO DELLA FENIGLIA, RISERVA NATURALE DELLO STATO



TOMBOLO DELLA GIANNELLA





MASSICCIO CALCAREO PRATAZIONE VERSO CAPALBIO



DAL CAPITOLIUM



L'OLIVETO



LA TAGLIATA ETRUSCA E LA TORRE





ISTMO URBANIZZATO DI ORBETELLO

IL CONSUMO DI SUOLO

Indicatori di rischio idrogeologico e suolo consumato (2017)

	Esposizione territoriale al rischio frana %	Esposizione della popolazione al rischio frana %	Densità di eventi franosi rilevati in 10 anni (num./100 kmq)	Esposizione territoriale al rischio alluvione %	Esposizione della popolazione al rischio alluvione %	Densità di eventi alluvionali rilevati in 10 anni (num./100 kmq)	Suolo consumato %
<i>Monte</i>							
<i>Argentario</i>	37,8	14,4	3,3	2,6	16,4	0,0	9,6
<i>Isola del Giglio</i>	26,5	10,6	4,2	5,4	9,0	0,0	4,2
<i>Capalbio</i>	29,4	12,4	0,5	21,6	12,6	0,0	3,1
Orbetello	25,7	13,9	0,4	40,1	12,8	1,8	4,5
TOTALE	28,6	13,8	1,0	26,9	14,0	0,8	4,6
<i>Regione</i>							
<i>Toscana</i>	14,8	4,0	1,9	12,1	26,0	0,9	7,1
<i>Provincia di</i>							
<i>Grosseto</i>	18,4	8,1	0,8	15,0	8,7	0,4	4,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

Indicatori di sviluppo dell'agricoltura (2011)

	Numero di aziende	Superficie Agricola Utilizzata aziendale (ettari)	livello di utilizzazione	quota di aziende a conduzione diretta individuale	quota di SAU con coltivazioni DOC - IGP	quota di SAU coltivati con VITE	produttività del lavoro (euro al giorno di lavoro)
<i>Monte Argentario</i>	58	230	29,9	91,4	3,4	10,1	71,3
<i>Isola del Giglio</i>	21	27	69,6	100,0	28,0	61,4	102,9
<i>Capalbio</i>	552	9.161	61,3	87,3	6,1	3,8	201,5
Orbetello	502	9.088	71,9	87,1	5,7	3,9	190,4
TOTALE	1.133	18.505	65,2	87,6	5,9	4,0	191,2
<i>Regione Toscana</i>	72.439	752.312,5	58,3	92,6	9,8	7,9	168,2
<i>Provincia di Grosseto</i>	12.286	188.578	65,9	90,5	7,3	4,1	174,6

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

IL TERRITORIO NON URBANIZZATO e LE ATTIVITA' AGRICOLE

La particolare storia di Orbetello porta alla conformazione insediativa che non ha niente a che vedere con la tradizionale "campagna urbanizzata" di molta parte del territorio toscano o con i vasti sistemi boscati che ne connotano altre. Il lungo periodo dello Stato dei Presidi (1557/1801) costruisce un

sistema territoriale e paesaggistico segnato dalla rete delle torri costiere e dei complessi fortificati. La struttura insediativa, per ragioni di sicurezza, è accentrata intorno ai centri maggiori. I grandi latifondi gestiti a colture estensive e pastorizia transumante non favoriscono il sorgere di sedi sparse, che si ritrovano solo là dove è presente l'azienda a coltivazione diretta o mista o con colture come la vite, che necessita di cure costanti. Negli anni venti del 1800 si segnala la presenza di 126 case sparse, per la maggior parte non abitate in permanenza, ma occupate dai braccianti, dai pastori e da altri lavoratori avventizi. Mancano la mezzadria e anche la viticoltura, penalizzata da tecniche di impianto e cura poco adatte, va in decadenza. Le ricchezze forestali sono velocemente depauperate da uno sfruttamento disordinato, che mira ai facili guadagni derivati dalla vendita del carbone, della potassa e del sughero. Ciò conduce in breve tempo all'esaurimento dei boschi e delle pinete.

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

Le opere di bonifica idraulica si intensificano durante l'epoca del fascismo e si completano dopo la guerra con la creazione nel 1951 dell'Ente Maremma. I territori di pianura risentono fortemente dell'impianto attuato durante la

riforma, che si riconosce nella trama dei fossi e canali di scolo, nell'appoderamento, nelle case sparse e nella creazione di nuove aziende agricole di una certa importanza, come quella di San Donato.

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

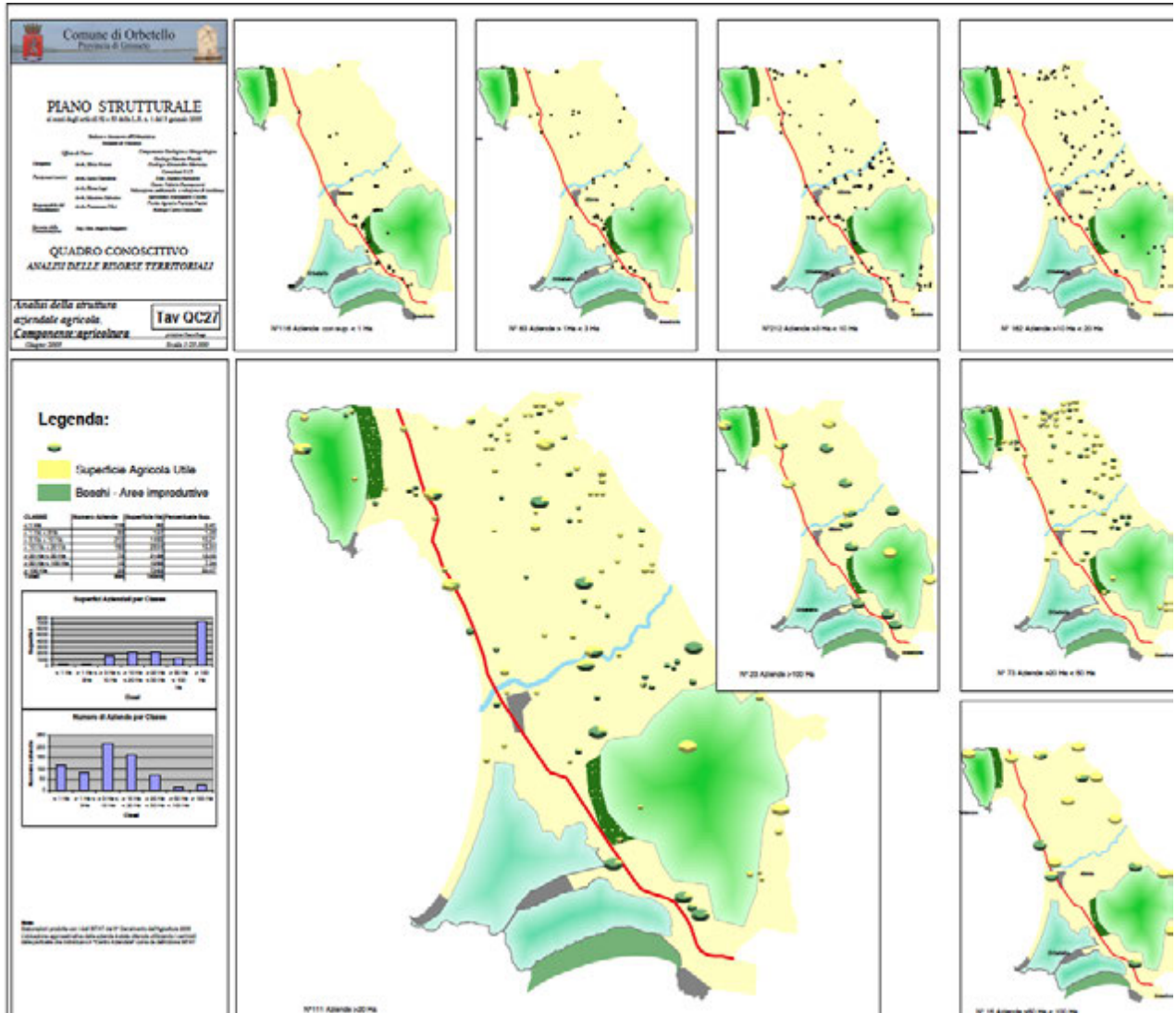
Le aree coltivate e irrigate sono:

- la pianura bonificata dell'Uccellina, coltivata a seminativi, con qualche vivaio di pini e cipressi, spiccano alcuni elementi notevoli, che segnano il paesaggio: gli argini rialzati dei canali, i ponti, le alberature lungo le strade, un viale di pini e rari casali nella parte nord;

- la piana dell'Osa e Albegna, un territorio molto fertile, creato con la Bonifica dell'Ente Maremma. Uno dei caratteri fondamentali di quest'area è la fitta rete di canali che si intersecano e segnano fortemente il paesaggio. Un altro elemento forte sono i viali alberati che danno accesso alle aziende agricole maggiori. Anche la principale arteria statale che percorre tutta la piana è quasi interamente alberata, con l'alternanza di cipressi e pini, tipica della

tradizione maremmana. Il comprensorio agricolo è specializzato in colture intensive (vivai, orti, serre), anche se non

mancano ampi tratti di seminativi. Vi sono anche allevamenti di bestiame (chinine). Poche sono le aziende agricole con edifici di una certa dimensione e importanza come La Parrina, San Donato Vecchio, San Donato Centro. La maggior parte dei poderi, che risalgono agli anni cinquanta, epoca della Riforma Agraria, sono disseminati sul territorio e sono costituiti da edifici piuttosto piccoli, di



PS VIGENTE: ANALISI DELLE AZIENDE AGRICOLE

Contiene tutte le aziende presenti nel Comune di Orbetello, suddivise in base
 scarso pregio architettonico e tipologico, attorniate da annessi di varie dimensioni e materiali.

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

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



LOACKER TENUTA CORTE MIGLIORINA: LA TENUTA

- 210 ha totali in località Fonteblanda
- 140 ha da destinare alla coltivazione di nocciole
- 70 ha già piantati
- Impianto di irrigazione completamente interrato (subirrigazione) e automatizzato
- Impianto fotovoltaico



LOACKER TENUTA CORTE MIGLIORINA: LA SPERIMENTAZIONE

- Prove varietali → 7 diverse cultivar italiane
- Sesto di impianto → 3 diversi sestri
- Forma di allevamento → alberello e cespuglio
- Piante innestate → portinnesto non pollonifero *Corylus colurna*



3. Ipotesi strategiche

- valorizzazione dell'ambito agricolo della piana centrale, anche per la presenza di un soggetto investitore (Loacker) in grado di garantire lo sviluppo delle attività e le relazioni con il mercato, con cui sviluppare strategie collaborative
- sviluppo delle attività verso l'innovazione "green", che permette l'accesso ai fondi europei per lo sviluppo del comparto agricolo e agroalimentare
- adeguamento della percorribilità e dell'accessibilità, con il progressivo incremento di piste ciclabili, percorsi trekking e a cavallo, passeggiate pedonali, per connettere i patrimoni naturalistici, storici, archeologici, (Monti dell'Uccellina, Golfo di Talamone, lungo laguna e strada degli orti, diga, Canale di Santa Liberata, tomboli di Giannella e Feniglia, campeggi lungo l'Aurelia, Osa, Tagliata e Cosa), la rete dei poli dell'agriturismo, e anche arricchendo la rete viaria principale, come a San Donato e Polverosa, con il trasferimento delle strade all'Amministrazione Comunale
- creazione di una rete di parchi urbani e territoriali, collegando ambiti già esistenti e organizzati (Parco della Maremma, Riserva di Feniglia, Oasi di Orbetello, Parco delle Crociere), con nuovi ambiti (area ex Sipe Nobel, sponde lagunari, entroterra di Talamone) in coordinamento con le offerte di fruizione dei patrimoni archeologici
- sviluppo delle attività multifunzionali dell'agricoltura e coordinamento con attività turistiche legate alle altre risorse del territorio
- contrasto all'erosione costiera e ripascimento delle spiagge

4. Azioni e strumenti

- Completamento della rete ciclabile per assicurare a nord il collegamento da Albinia a Fonteblanda e alle terme dell'Osa; il collegamento tra Albinia e Orbetello Scalo; la ciclabilità della laguna di Orbetello attraverso i percorsi ciclabili lungo il tombolo di Giannella, il tombolo di Feniglia; il collegamento verso Porte Ercole e Porto Santo Stefano; il collegamento a sud

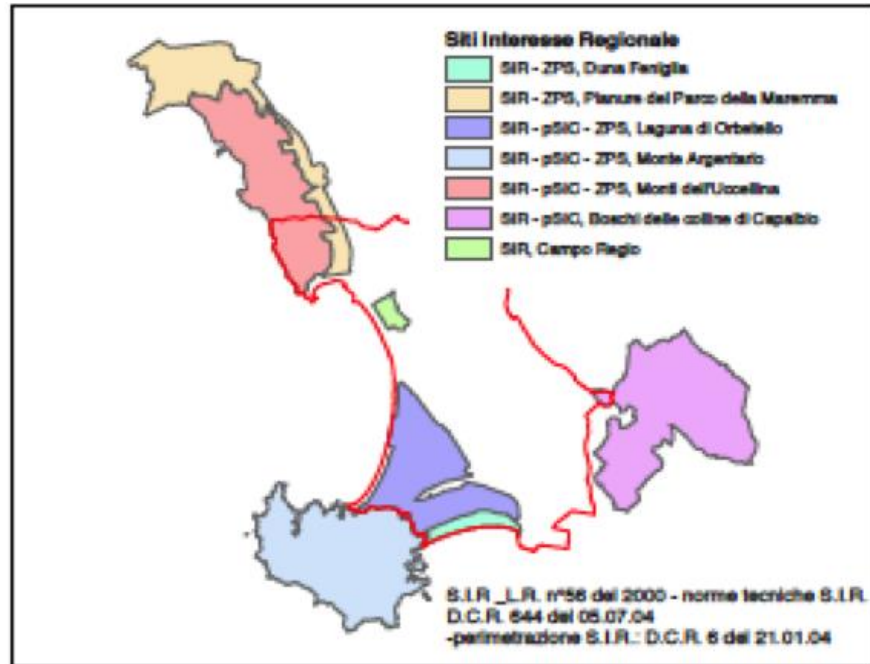
verso Capalbio Scalo e il Lago di Burano; il collegamento con "VENTO" e con gli itinerari nel Parco della Maremma

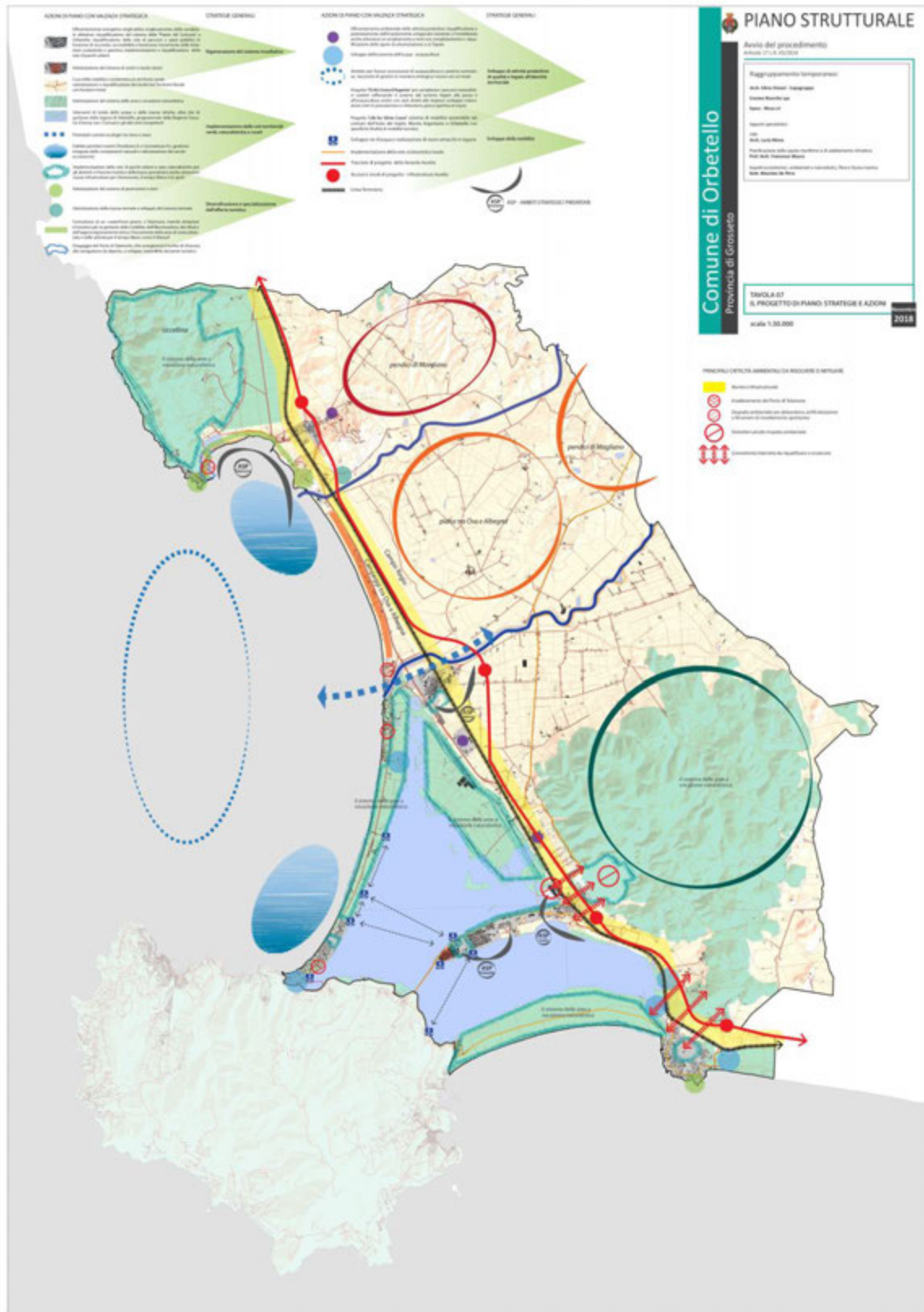
- Masterplan dei parchi di Orbetello come rete delle aree protette e degli spazi verdi, di rango territoriale e di rango urbano, in connessione con le reti ecologiche, per costituire una infrastruttura complessa di valenza ambientale e paesaggistica, con diversi tipi di usi (fruizione naturalistica, sport, benessere, tempo libero)
- Programma di rete delle aziende agricole multifunzionali
- Programma di sviluppo della filiera della nocciola (Loacker)

L'individuazione delle aree a gestione speciale che è già contenuta nel PS vigente sarà superata, nel passaggio dalla visione di aree sottratte alla pianificazione alla visione di risorse per le strategie di sviluppo del territorio.

PS VIGENTE

AREE A GESTIONE SPECIALE





LE STRATEGIE INDIVIDUATE NELLA FASE DI AVVIO DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE DI ORBETELLO SONO RAPPRESENTATE NELLA TAVOLA 7 (allegata in scala 1:30.000, qui riportata in immagine ridotta)

Estensione territoriale della Costa d'Argento (gennaio 2017)

Comune Superficie (km2)

Capalbio 187,36

Isola del Giglio 24,01

Magliano in Toscana 250,78

Monte Argentario 60,4

Orbetello 226,8

Totale 749,35

2.3 INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E TERRITORIO RURALE

L'individuazione del territorio urbanizzato, ai sensi di quanto previsto dalla Lr. 65/2014, è uno dei contenuti fondamentali di piano. Si è prodotto un apposito studio, allegato alla presente Relazione (Allegato: "ANALISI DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO")

3. IL PROCESSO FORMATIVO E ORGANIZZATIVO DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Il Comune di Orbetello è dotato di Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico formati in vigore di uno scenario legislativo e pianificatori diverso da quello attualmente definito in base agli atti regionali che disciplinano la materia del governo del territorio e programmano l'uso sostenibile del patrimonio territoriale toscano (l.r. 65/2014, Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale).

Il Comune decide, pertanto, di procedere alla revisione dei propri strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

Con Delibera di GM n. 315 del 16.12.2016, esecutiva, è stato approvato il progetto per la redazione del Piano Operativo e della variante al Piano Strutturale vigente, composto da "Relazione Tecnico Illustrativa, stima dei costi e quadro economico", "Capitolato prestazionale", "schema di contratto" e "DUVRI".

Con determinazione dirigenziale n. 984 del 21.12.2016, esecutiva, veniva stabilito di procedere all'affidamento dell'incarico professionale per la redazione del nuovo Piano Operativo di cui alla L.R. 65/2014, con contestuale variante al Piano Strutturale, mediante espletamento di gara con procedura negoziata (Codice identificativo gara CIG n.692093041C).

A seguito dell'espletamento della gara, come risulta anche dai relativi verbali: "verbale unico di gara" di apertura della documentazione amministrativa nei giorni 16 e 21 marzo 2017, verbale della Commissione Giudicatrice nelle date 23/03/2017, 28/03/2017, 05/04/2017, 11/04/2017 e 20/04/2017, "verbale di gara apertura offerte economiche" del 21.04.2017, è risultato aggiudicatario il costituendo raggruppamento temporaneo di imprese Studio Arch. Silvia Viviani (capogruppo) - MUSA srl (Mandante) e CRESME Ricerche spa (Mandante).

Il Gruppo vincitore propone di operare di concerto con l'"Ufficio di Piano" costituito dal Comune con determina 942/2016 in attuazione della Del. G.C. 299/2016.

3.1 IL GRUPPO DI PROGETTAZIONE

In ATI sono raggruppati soggetti che hanno sviluppato in comune esperienze di lavoro, di ricerca, di approfondimento culturale. Le ulteriori professionalità coinvolte sono componenti degli staff dei titolari di studio professionale e società dell'ATI e altri esperti con i quali i soggetti dell'ATI, in diverse configurazioni di squadra, hanno svolto attività di lavoro e/o culturali. Il Gruppo di lavoro incaricato, oltre a coprire i campi disciplinari necessari per l'espletamento del servizio e la realizzazione delle proposte contenute nella proposta metodologica risultata aggiudicataria, è caratterizzato per coesione interna e abitudine a svolgere attività comuni e in collaborazione.

3.2 IL PROGRAMMA DI PARTECIPAZIONE

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

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

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

Nel merito del programma di partecipazione civica, l'Amministrazione ha inteso attivarsi secondo un percorso aperto verso le istanze, con incontri periodici e momenti pubblici di approfondimento: alcuni sono già stati svolti nelle more della costruzione della fase di Avvio del Piano, altri seguiranno nelle successive fasi.

SIMWESTMED  Co-funded by the European Union

SAVE the DATE

STAKEHOLDER MEETING
"La Pianificazione dello Spazio Marittimo in Toscana"

L'evento sarà l'occasione di riunire i portatori d'interesse a discutere sul caso studio toscano del progetto Europeo SIMWESTMED (Supporting Implementation of Maritime Spatial Planning in the Western Mediterranean region) e valutare le interazioni della pianificazione del mare con quella locale.

La giornata sarà divisa in due parti:

1. Attività del progetto SIMWESTMED in Toscana
2. Presentazione indirizzi del Piano Strutturale di Orbetello e sinergie con la pianificazione dello spazio marittimo per la Costa d'Argento

Comune di Orbetello **27 Marzo 2018**
Auditorium Comunale **h11-18**

    Comune di Orbetello

In particolare, sono stati svolti due primi incontri pubblici di presentazione del piano:

- con le categorie tecnico-professionali, il 06.03.2018;
- con le associazioni e rappresentanza di categorie economiche e sociali, il 06.03.2018.

Inoltre:

- il 27.03.2018 si è tenuto uno stakeholder meeting di SIMWESTMED, alla presenza di soggetti istituzionali qualificati;
- il 23.10.2018 si è svolto un incontro con gli operatori economici che lavorano nel settore del turismo.

Il Gruppo incaricato della progettazione del PS e del PO ha offerto anche la disponibilità a promuovere eventi e iniziative pubbliche di alto profilo culturale, attinenti a specifiche tematiche affrontate nella formazione del PO e della Variante al PS, mettendo a disposizione modalità comunicative idonee, garantendo la presenza di specialisti delle materie affrontate, utilizzando le reti culturali di cui il GIE dispone.

E' stato proposto anche di applicare la Carta della Partecipazione promossa dall'Istituto Nazionale di Urbanistica (Commissione Nazionale "Governance e diritti dei cittadini"), insieme all'Associazione italiana per la Partecipazione Pubblica (Aip2) e all'International Association of Facilitators (Iaf), sottoscritta da Italia Nostra, Cittadinanzattiva, Città civili onlus e numerose Amministrazioni, con lo scopo di accrescere la cultura della partecipazione dei cittadini alle decisioni e sviluppare linguaggi e valori comuni.



CARTA della PARTECIPAZIONE

PROMOTORI:
 INU - Commissione Governativa e diritti dei cittadini
 ANPI Italia (Associazione Italiana per la Partecipazione Pubblica)
 dell'International Association of Facilitators Italia

CO-PROMOTORI:
 Cittadinanzattiva Onlus
 Italia Nostra Italia
 Associazione Nazionale Città Civili

La partecipazione del cittadino alla vita democratica è un principio che discende direttamente dal diritto di sovranità popolare e dal diritto di cittadinanza, riaffermati dalla normativa europea (Libro bianco della Governance, Commissione di Aniasi, Carta europea dei diritti dell'uomo nella città, ecc.), dalla Costituzione Italiana (in particolare art. 118 ultimo comma) e di diversi statuti e leggi regionali.

Poiché un processo partecipativo produce buoni frutti è importante che i promotori e la comunità di riferimento siano sensibilizzati alla cultura della partecipazione e siano affiancati da esperti competenti, che sappiano padroneggiare non solo il repertorio delle tecniche ma anche la complessità delle dinamiche e dei ruoli e il monitoraggio del processo nella sua interezza. È altresì indispensabile che gli esiti dei processi partecipativi siano riconosciuti dalle istituzioni competenti come parti integranti dei procedimenti di formazione delle scelte pubbliche e siano tradotti in provvedimenti normativi e amministrativi e in pratiche di cittadinanza attiva condivise.

Partendo da queste premesse, i principali associazioni italiane (in unione di intenti con associazioni internazionali) che da diversi anni promuovono in tutte le regioni percorsi strutturati e informati di coinvolgimento dei cittadini nelle decisioni pubbliche, ritengono opportuno condividere e adottare la presente Carta, che definisce i principi base che, se tutti presenti, possono assicurare un processo partecipativo di qualità.

La Carta della Partecipazione, in modalità open source e periodicamente aggiornata, ha lo scopo di accrescere la cultura della partecipazione e sviluppare traguardi e valori comuni. Chi adotta questa Carta si impegna a rispettarne i principi e a diffonderla presso tutti coloro che desiderano avviare processi partecipativi o iniziative di partecipazione (cittadini e loro rappresentanti) esponenti del mondo della scuola e della ricerca, funzionari e rappresentanti delle amministrazioni pubbliche, consulenti e professionisti che operano nel settore; esponenti di organizzazioni, si impegna altresì a praticare con coerenza i principi della presente Carta anche per risolvere, qualora si presentassero, ostacoli e conflitti all'interno della propria organizzazione o nei confronti di altri soggetti.

I promotori si impegnano a favorire la creazione di una Rete della Partecipazione in Italia, tra soggetti operanti in ambito locale e nazionale, anche tramite lo scambio di informazioni e la realizzazione di buone pratiche.

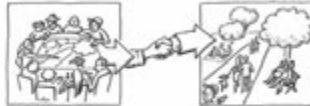
1. COOPERAZIONE

Un processo partecipativo coinvolge positivamente le attività di singoli, gruppi e istituzioni (pubbliche e private) verso il bene comune, promuovendo la cooperazione fra le parti, favorendo un senso condiviso e generando una pluralità di valori e di capitale sociale per tutti membri della società.



2. FIDUCIA

Un processo partecipativo crea relazioni eque e sincere tra i partecipanti promuovendo un clima di fiducia, di rispetto degli impegni presi e delle regole condivise con i facilitatori, i partecipanti o i decisori. Per mantenere la fiducia è importante che gli esiti del processo partecipativo siano utilizzati.



3. INFORMAZIONE

Un processo partecipativo mette a disposizione di tutti i partecipanti, in forma semplice, trasparente, comprensibile e accessibile con facilità, ogni informazione rilevante ai fini della comprensione e valutazione della questione in oggetto. La comunità interessata viene tempestivamente informata del processo, dei suoi obiettivi e degli esiti via via ottenuti.



4. INCLUSIONE

Un processo partecipativo si basa sull'ascolto attivo e pone attenzione all'inclusione di qualsiasi individuo, singolo o in gruppo che abbia un interesse all'esito del processo decisionale al di là degli stati sociali, di istruzione, di genere, di età e di salute. Supera il coinvolgimento dei soli stakeholders e rispetta la cultura, i diritti, l'autonomia e la dignità dei partecipanti.



7. EQUITÀ

Chi progetta, organizza e gestisce un processo o un evento partecipativo si mantiene neutrale rispetto al merito delle questioni e assicura la valorizzazione di tutte le opinioni, comprese quelle minoritarie, evidenziando gli interessi e gli impatti in gioco.



9. RENDER CONTO

Un processo partecipativo in ogni fase rende pubblici i suoi risultati e argomenta pubblicamente con trasparenza le scelte di accoglimento o non accoglimento delle proposte emerse, favorendo la presa di decisioni e riconoscendo il valore aggiunto della partecipazione.



5. EFFICACIA

Le opinioni e i saperi dei cittadini migliorano la qualità delle scelte pubbliche, coinvolgendo i partecipanti nell'analisi delle problematiche, nella soluzione di problemi, nell'assunzione di decisioni e nella loro realizzazione. Attive percorsi di partecipazione su questioni irrilevanti è irrispettoso e controproducente.



6. INTERAZIONE COSTRUTTIVA

Un processo partecipativo non si riduce a una sommatoria di opinioni personali o al conteggio di singole preferenze, ma fa invece uso di metodologie che promuovono e facilitano il dialogo, al fine di individuare scelte condivise o costruire progetti e accordi, con tempi e modalità adeguate.



8. ARMONIA (o riconciliazione)

Un processo partecipativo mette in campo attività e strategie tese a raggiungere un accordo sul processo e sui suoi contenuti, evitando di polarizzare le posizioni e incrementare e sfruttare divisioni all'interno di una comunità.



10. VALUTAZIONE

I processi partecipativi devono essere valutati con adeguate metodologie, coinvolgendo anche i partecipanti e gli altri attori interessati. I risultati devono essere resi pubblici e comprensibili.



3.5. ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI INTERESSATI AL PROCEDIMENTO

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

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

3.6 ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI TENUTI A FORNIRE PARERI, NULLA OSTA O ATTI DI ASSENSO

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

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

**ALLEGATO A: IL PROTOCOLLO D'INTESA TRA REGIONE TOSCANA, PROVINCIA DI GROSSETO
E COMUNE DI ORBETELLO**

Schema di Protocollo approvato con Delibera Giunta regionale R.T. n. 1144 del 15/10/2018

PROTOCOLLO D'INTESA

**per la definizione e messa in opera delle priorità programmatiche di Orbetello, in relazione
alla redazione degli strumenti comunali di pianificazione territoriale ed urbanistica**

tra

la Regione Toscana con sede in Firenze P.zza del Duomo, 10,
nella persona dinato ail.....nella sua qualità di

la Provincia di Grosseto
nella persona dinato ail.....nella sua qualità di

il Comune di Orbetello
nella persona dinato ail.....nella sua qualità di

Premesso che

il Comune è dotato di Piano Strutturale vigente approvato con Del.C.C. n. 16 del 19 marzo 2007 e di Regolamento Urbanistico approvato con Del.C.C. n. 8 del 7 marzo 2011, successivamente modificato in parte dalla "Variante al Regolamento Urbanistico comunale in adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in seguito al pronunciamento della Conferenza Paritetica Interistituzionale ai sensi artt. 24, 25, 26 della L.R.T. 1/05" approvata con Del.C.C. n. 34 del 22.06.2012;

la Legge Regionale Toscana "Norme per il governo del territorio" n. 65 del 10 novembre 2014 ha sostituito la legge regionale 1/2005 in base alla quale sono stati formati il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico comunali e, pertanto, si rende obbligatorio un processo di adeguamento degli strumenti comunali della pianificazione territoriale e della pianificazione urbanistica alle nuove norme regionali;

le modifiche e integrazioni al Piano di Indirizzo Territoriale, che hanno assunto valenza di Piano Paesaggistico a seguito della Deliberazione Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n. 37, 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 nell'ambito 20 ("Ambito della Bassa Maremma a ripiani tufacei");

gli strumenti urbanistici del Comune devono altresì applicare le prescrizioni del PIT/PPR contenute nella Scheda n. 9 "litorale roccioso dei Monti dell'Uccellina" e nella Scheda n. 10 "Monte Argentario e Tomboli di Orbetello e Capalbio", per le aree tutelate *ex lege*, ossia "i territori compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare";

il programma di mandato dell'Amministrazione comunale individua, tramite il rinnovo degli atti di governo del territorio locale e secondo una visione strategica unitaria, le priorità programmatiche territoriali elencate di seguito e che rivestono anche un interesse regionale:

-gli ambiti lagunare e rivierasco insieme all'economia del mare, ad essi collegata, significativa per il PIL della Regione e per la promozione internazionale della qualità territoriale toscana, da sostenere anche con gli atti di governo del territorio e con le recenti innovazioni in materia di pianificazione dello spazio marittimo;

-l'autostrada A12 e il completamento il cosiddetto "corridoio tirrenico", per la quale sono state assunte recenti e importanti determinazioni da parte degli enti coinvolti e da ANAS;

-la definizione delle previsioni urbanistiche per le aree "ex-Sitoco" e la relativa bonifica delle aree prospicenti;

-la grande area dismessa dell'Aeronautica militare sita in località Albinia, anche per l'interesse di livello statale alla sua valorizzazione espresso dal Ministero della Difesa;

-il contesto urbano di Orbetello idroscalo, testimonianza storica di eccellenza, richiedente una sua definitiva riqualificazione, per le peculiari qualità spaziali e per essere un contesto urbano vocato ad accogliere servizi pubblici o di interesse pubblico;

-il porto di Talamone, che rappresenta una risorsa nel quadro territoriale regionale, con ricadute economiche e sociali sul sistema economico locale di Albegna-Fiora ma che, al momento, appare un progetto di territorio incompiuto dal punto di vista infrastrutturale, territoriale e ambientale;

rivestono comunque un interesse di livello sovracomunale le seguenti azioni prioritarie, per le quali Regione Toscana e Comune di Orbetello intendono verificarne i gradi di realizzabilità:

- la realizzazione di un'infrastruttura di collegamento ciclabile tra l'Osa e l'Albegna e quindi attraverso il tombolo della Giannella con il Monte Argentario;

- il rilancio delle Terme dell'Osa;

- la riqualificazione e la bonifica dell'area "ex-Sipe Nobel";

hanno inoltre effetti economici e territoriali di rango sovracomunale gli investimenti nella filiera agricola che favoriscano innovazione, redditività, cooperazione delle aziende, diversificazione e multifunzionalità delle produzioni, in progetti attivabili nella Piana di Fonteblanda;

la Regione, la Provincia e il Comune concordano di sviluppare azioni congiunte che possano concretizzare le priorità programmatiche sopra richiamate, a partire dall'inserimento dei contenuti del presente protocollo negli atti di avvio del nuovo Piano strutturale e del Piano Operativo di Orbetello,

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1

Oggetto e finalità

Le premesse di cui sopra costituiscono parte integrante e sostanziale del presente protocollo con cui si definiscono i principali punti di intesa tra la Regione, la Provincia e il Comune, in ordine alle priorità programmatiche:

- a) Economia del mare e pianificazione dello spazio marittimo;
- b) “Corridoio tirrenico” e sue ricadute nell’ambito urbano di Albinia;
- c) Ambito ex-Sitoco e relativa bonifica del SIN;
- d) Ambito ex-Aeronautica militare in Albinia;
- d) Ambito di Orbetello Idroscalo;
- e) Ambito Porto di Talamone;
- f) Ambito agricolo Piana di Fonteblanda.

La Regione, la Provincia e il Comune condividono che, ai fini delle priorità programmatiche sopra elencate, il procedimento di formazione degli strumenti comunali di pianificazione territoriale e urbanistica segua le disposizioni di “*Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato*” di cui all’art. 4 della Legge regionale 65/2014.

La Regione, la Provincia e il Comune si impegnano a perseguire, nel rispetto delle reciproche competenze, le priorità programmatiche contenute nel presente protocollo, come dettagliate in particolare ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 dell’allegato tecnico (Allegato 1) parte integrante del presente Protocollo.

La Regione, la Provincia e il Comune si impegnano, qualora se ne creassero le condizioni, a considerare anche la realizzabilità delle altre azioni prioritarie richiamate nelle premesse del presente protocollo salvo le specifiche verifiche di sostenibilità e fattibilità su tutte le previsioni considerate nel loro insieme.

Articolo 2

Modifiche e integrazioni

Eventuali modifiche e integrazioni del protocollo, espressamente condivise da parte di soggetti sottoscrittori, non comporteranno una nuova sottoscrizione dello stesso.

Articolo 3

Durata

Il protocollo ha validità sino al termine della corrente legislatura regionale.

Letto, approvato e sottoscritto

Regione Toscana
Provincia di Grosseto
Comune di Orbetello

ALLEGATO TECNICO

Protocollo d'intesa tra Regione Toscana, Provincia di Grosseto e Comune di Orbetello per la collaborazione alla definizione e alla messa in opera delle priorità programmatiche di Orbetello, in relazione alla redazione degli strumenti comunali di pianificazione territoriale e urbanistica

1. Economia del mare e pianificazione dello spazio marittimo

La Pianificazione dello Spazio Marittimo (MSP), introdotta dalla Direttiva europea 2014/89/UE, è attuata in Italia dal Decreto Legislativo 17 ottobre 2016, n. 201 con cui, a regime, le Regioni avranno un ruolo determinante per la sua applicazione.

La Regione Toscana e la Provincia di Grosseto condividono con l'Amministrazione Comunale di Orbetello l'ipotesi di una sperimentazione della pianificazione dello spazio marittimo orbetellano con le seguenti finalità:

- a. verificare e mettere a punto, tramite il caso-pilota di Orbetello, gli indirizzi e le modalità applicative del Decreto Legislativo richiamato in modo da poterle, in seguito, applicare anche agli altri comuni marini toscani;
- b. condividere la scelta di Orbetello di candidarsi alla cooperazione con le altre realtà marine coinvolte nel progetto europeo SIMWESTMED per la pianificazione dello spazio marittimo;
- c. raccordare la pianificazione dello spazio marittimo con quanto previsto dalla legislazione regionale in materia di pianificazione territoriale locale, limitatamente alle infrastrutture a terra, in modo da armonizzare la visione, le strategie e le politiche dello spazio marino e terrestre del Comune, nell'ambito della redazione del nuovo Piano strutturale.

La Regione, la Provincia e il Comune concordano che le sperimentazioni sulla pianificazione dello spazio marittimo dovranno interessare anche la gestione del sistema lagunare, riguardo ai temi di tutela ambientale e della valorizzazione delle varie attività che in esso si svolgono, in particolare le attività di acquacoltura.

2. «Corridoio tirrenico» e sue ricadute nell'ambito urbano di Albinia

Si ritiene strategico il completamento del Corridoio Tirrenico nella tratta centrale Grosseto-Ansedonia, con una soluzione progettuale che preveda complanari e l'eliminazione degli incroci a raso al fine di migliorare gli standard di sicurezza.

Tale soluzione progettuale dovrà comunque tener conto del progetto di opera pubblica di interesse strategico regionale per la realizzazione della Cassa d'espansione di Campo Regio ad Albinia.

3. Ambito ex-Sitoco e relativa bonifica del SIN

La Regione Toscana, la Provincia di Grosseto e il Comune di Orbetello ritengono di interesse prioritario la riqualificazione dell'area Ex Sitoco attraverso il recupero delle volumetrie abbandonate esistenti, di proprietà Laguna Azzurra, e la contemporanea bonifica del bacino lagunare inquinato.

4. Ambito ex-Aeronautica militare in Albinia

L'ex-Aeronautica militare in Albinia, per dimensione, collocazione geografica e per titolarità della proprietà – l'area è totalmente posseduta dal Ministero della Difesa - costituisce ambito urbano di valenza strategica.

Per l'area ex-Aeronautica militare in Albinia sono previsti interventi di riqualificazione urbana finalizzati al potenziamento del nodo urbano di Albinia, privilegiando la dotazione di infrastrutture di eccellenza dedite alla cura della salute, al benessere e allo sport e che possano servire il bacino turistico della bassa grossetana.

Nel quadro degli interventi sopra richiamati potrà essere prevista anche una quota residuale di edificazione a fini residenziali, al fine di rafforzare «l'effetto città» dell'ambito, fermo restando il rispetto delle indicazioni contenute nel PIT/PPR ed in conformità con la normativa vigente.

Prima che il comune acquisisca qualsiasi diritto sull'area ex - Aeronautica di Albinia dovrà essere verificato che questa non abbia problemi di contaminazione dei suoli, sottosuoli e falda visto il suo utilizzo, fino a poco tempo fa, come area di smistamento carburanti dell'Aeronautica militare.

5. Ambito di Orbetello Idroscalo

L'ambito di Orbetello Idroscalo attualmente costituisce il Parco urbano delle Crociere o dell'idroscalo, di proprietà comunale, ed è attorniato da:

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

La Regione Toscana riconosce, d'intesa con la Provincia di Grosseto, che Orbetello Idroscalo è ambito di interesse sovralocale, in grado di valorizzare l'intero sistema lagunare e, pertanto, condivide le politiche comunali indirizzate a valorizzare lo sviluppo del turismo del mare, in un quadro di sostegno e coordinamento all'offerta turistica regionale.

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

6. Ambito Porto di Talamone

Il Comune di Orbetello ha intrapreso l'avvio del procedimento finalizzato all'Accordo di pianificazione inerente il Piano Regolatore Portuale di Talamone e contestuali Varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico in riferimento al "Regolamento di attuazione dell'art. 87 della L.R. 10/11/2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di porti di interesse regionale".

La Regione Toscana, la Provincia e il Comune di Orbetello, nel quadro della qualificazione dell'ambito territoriale di Talamone, legata alla riqualificazione funzionale delle infrastrutture

portuali esistenti, si impegnano a favorire azioni atte a implementare le infrastrutture ed i servizi presenti.

In particolare, Regione, la Provincia e Comune, fermo restando il rispetto delle indicazioni contenute nel PIT/PPR.

-riconoscono, in coerenza con le “Azioni strategiche” disciplinate dall' Art. 6 della Disciplina del Masterplan dei porti toscani del PIT/PPR, la priorità degli interventi di riqualificazione funzionale delle infrastrutture portuali esistenti di Talamone e la contestuale trasformazione da “ormeggio “ a “porto turistico”, previa approvazione del Piano Regolatore Portuale;

-riconoscono le criticità di accesso al fronte porto, impegnandosi per questo a valutare soluzioni che possano potenziare il sistema della mobilità fino al cosiddetto Talamonaccio;

-individuano nelle attività per il tempo libero legate al «kitesurfing» un potenziale di sviluppo capace di ulteriore crescita e richiedente un sistema di regolamentazione e gestione efficiente, coordinato e integrato anche all’offerta del settore;

-identificano nella formazione «waterfront green», tramite dotazioni «smart» per gestione della mobilità, dell’illuminazione, dei rifiuti e dell’approvvigionamento idrico, una reale possibilità di sviluppo sostenibile del porto;

-considerano la Rocca di Talamone emergenza storico-architettonica da rendere fruibile al pubblico attraverso un uso compatibile alle sue caratteristiche.

7. Ambito agricolo nella piana di Fonteblanda

La Regione, la Provincia e il Comune concordano nel considerare le istanze imprenditoriali emerse, in relazione all’impianto e produzione della pianta del nocciolo nella Piana agricola di Fonteblanda, di interesse per il contributo all’economia toscana e per il sensibile incremento dell’occupazione.

L’ipotesi di insediamento di attività legate alla produzione del nocciolo è compreso nel presente protocollo per garantire che le previsioni negli atti di governo del territorio non risultino ostativi di impianti e manufatti necessari alla lavorazione e trasformazione del prodotto.