



# PIANO STRUTTURALE

LR 65/2014 Norme per il governo del territorio

Comune di Orbetello:

Sindaco: Andrea Casamenti

Assessore urbanistica: Luca Teglia

Responsabile del procedimento:

Arch. Francesca Olivi

Garante della comunicazione e ufficio urbanistica:

segretario generale Giovanni La Porta

Raggruppamento temporaneo:

**Arch. Silvia Viviani**

**Epsus - Musa srl**

**Cresme Ricerche spa**

*progettista e capogruppo*

Gruppo di lavoro:

Arch. Francesca Masi

Arch. Lucia Ninno

Elaborazioni grafiche e GIS:

Barbara Croci, Lorenzo Zoppi

Gruppo di lavoro:

Arch. Luigi Pingitore

Arch. Eleonora Giannini

Gruppo di lavoro:

Dott. Enrico Campanelli

Dott. Francesco Toso

Apporti specialistici:

Pianificazione dello spazio marittimo e di adattamento climatico:

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

Arch. Alberto Innocenti

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

Dott. Maurizio De Pirro

Aspetti geologici, geomorfologici e idrologico idraulici:

Studi IdroGeo Service srl e Hydrogeo Ingegneria srl

**Elaborato  
INS 01**

modificato a seguito di  
accoglimento delle osservazioni

**INS.01 - DOSSIER DEL TERRITORIO URBANIZZATO INDIVIDUATO AI SENSI DELL' ARTICOLO 4, LRT 65/2014**

Individuazione e analisi del TU, morfotipi del sistema insediativo

**2020**

## Premessa

Il presente documento contiene una prima ricognizione degli ambiti urbanizzati nel comune di Orbetello redatta ai fini dell'individuazione del Territorio Urbanizzato, così come inteso dall'articolo 4 della LR 65/2014.

### INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

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

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

Non costituiscono invece territorio urbanizzato:

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

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

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

Sono individuati come TU :

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

### ANALISI DEL TU - COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO E MORFOTIPI URBANI

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

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

Sono individuate quali componenti del sistema insediativo:

#### - tessuti storici

#### - tessuti insediativi prevalentemente residenziali:

- tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati (TR2)
- tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali (TR3)
- tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata (TR4)
- tessuto puntiforme (TR5)
- tessuto a tipologie miste (TR6)
- tessuto sfrangiato di margine (TR7)

#### - tessuti prevalentemente produttivi e/o turistico-ricettivi:

- tessuto a proliferazione produttiva lineare (TPS1);
- insule specializzate (TPS3);
- tessuto a piattaforme residenziale e turistico-ricettiva (TPS4)

#### - tessuti specialistici;

#### - spazi prevalentemente ineditati dotati di opere di urbanizzazione primaria e aree per attrezzature e servizi pubblici:


- viabilità urbana;
- aree e tracciati ferroviari;
- attrezzature e servizi pubblici;
- sistema del verde esistente elemento della Rete Ecologica;
- aree boscate ai sensi dell'art.142. c.1, lett. g, Codice;
- aree libere intercluse;
- aree libere periurbane con valenza strategica ai fini della riqualificazione urbana, prive di continuità con il territorio rurale, riconosciute ai sensi del comma 4 dell'art. 4 della LR 65/2014;
- aree per la riqualificazione e/o rigenerazione urbana, romma 4 dell'art. 4 della LR 65/2014.


## Indice


Ambiti urbani - Territorio Urbanizzato ai sensi dell'articolo 4 della LR 65/2014 are componenti del sistema insediativo

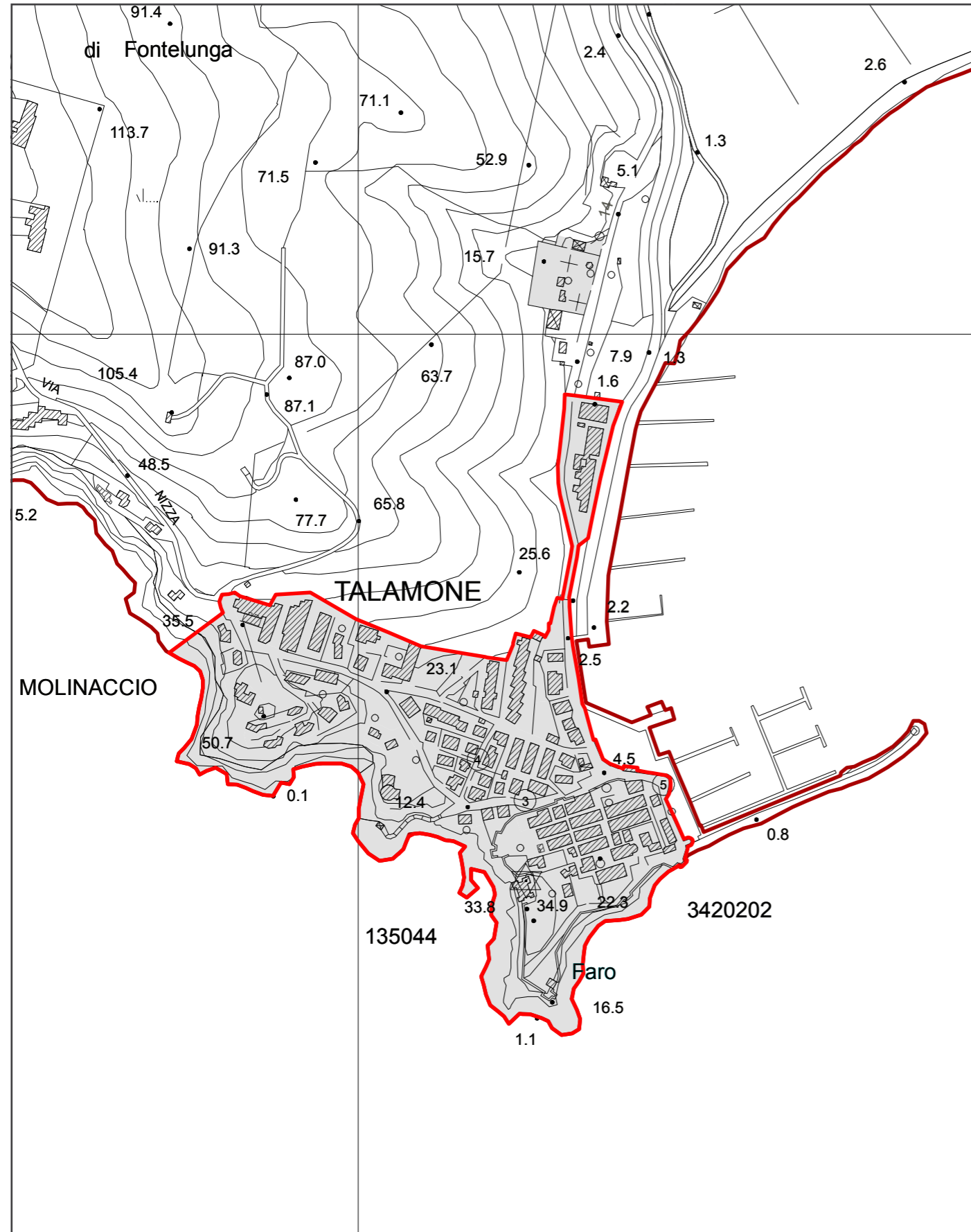
<b>Talamone</b> - Individuazione e analisi del TU, componenti del sistema insediativo .....	pag. 1
<b>Fonteblanda</b> - Individuazione e analisi del TU, componenti del sistema insediativo .....	pag. 3
<b>Albinia</b> - Individuazione e analisi del TU, componenti del sistema insediativo .....	pag. 5
<b>Case Brancazzi - Topaie</b> - Individuazione e analisi del TU, componenti del sistema insediativo .....	pag. 7
<b>Campolungo</b> - Individuazione e analisi del TU, componenti del sistema insediativo .....	pag. 9
<b>Giannella</b> - Individuazione e analisi del TU, componenti del sistema insediativo .....	pag. 11
<b>Orbetello e Orbetello Scalo</b> -Individuazione e analisi del TU, componenti del sistema insediativo .....	pag. 13
<b>Ansedonia</b> - Individuazione e analisi del TU, componenti del sistema insediativo .....	pag. 17

# TALAMONE

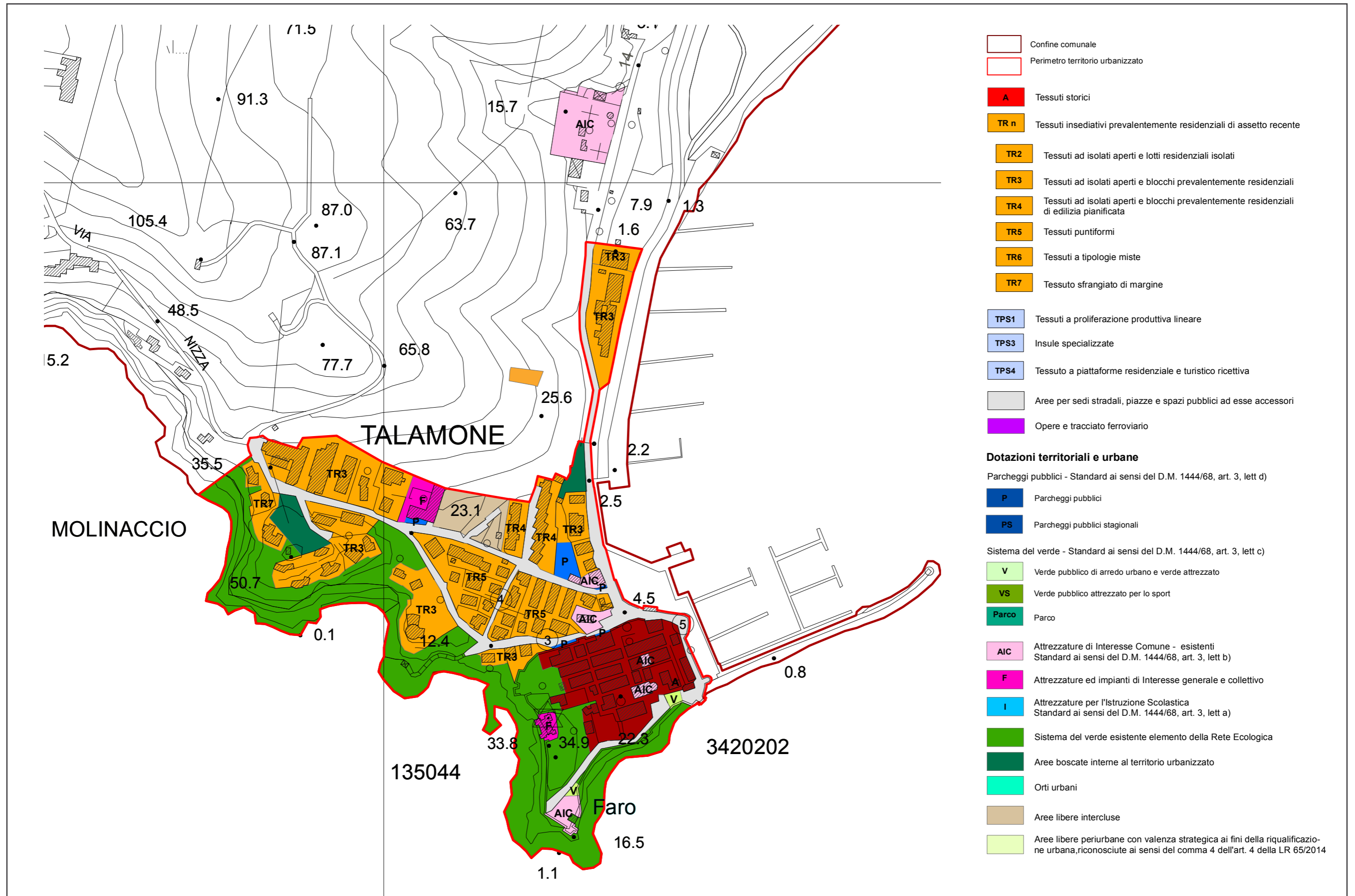
 LIMITE DEL TERRITORIO URBANIZZATO (TU)  
comprensivo delle aree di cui all'articolo 4, commi 3 e 4

 Aree di cui all'articolo 4, comma 3


 Aree di cui all'articolo 4, comma 4





# TALAMONE - ANALISI DELLE COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

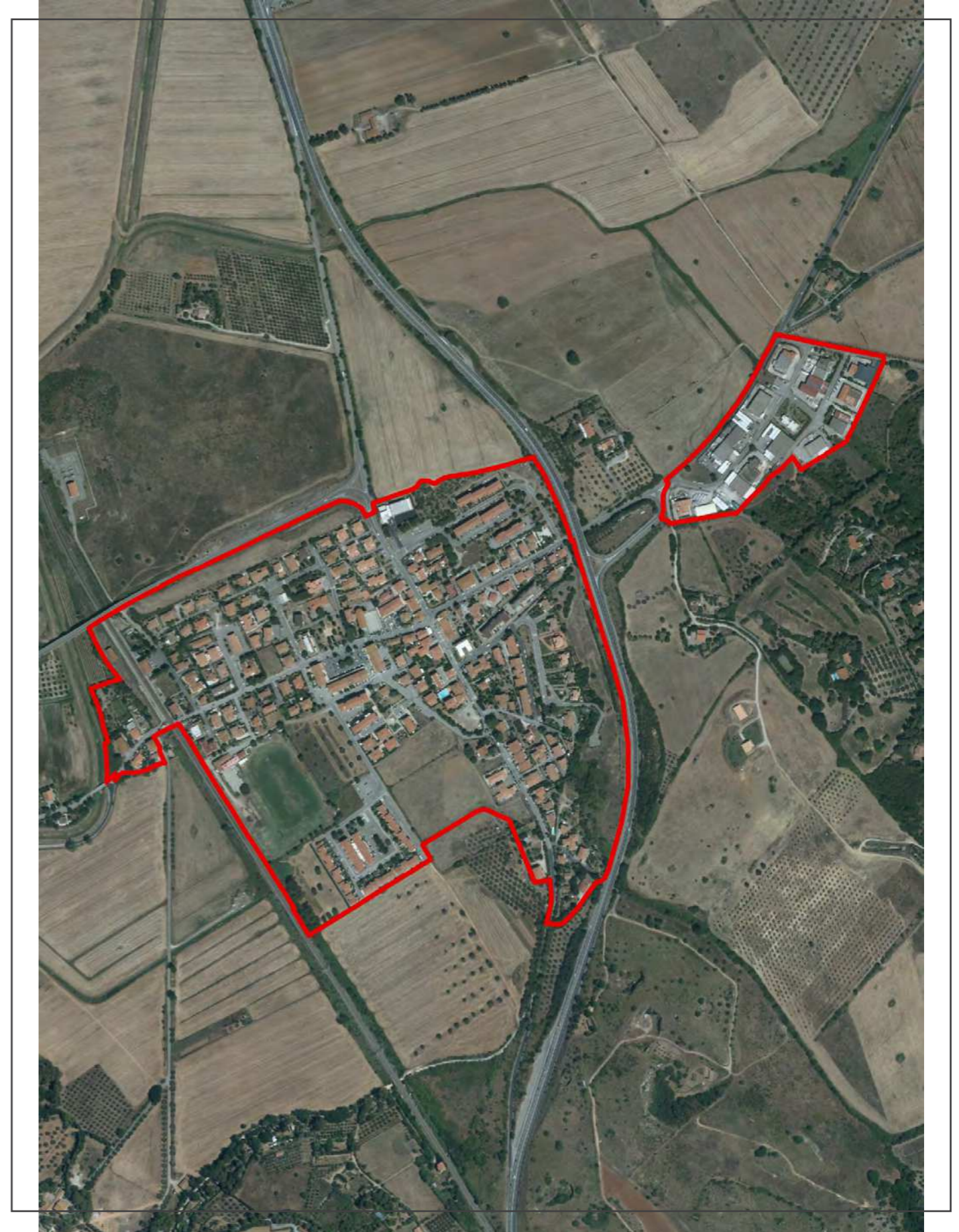
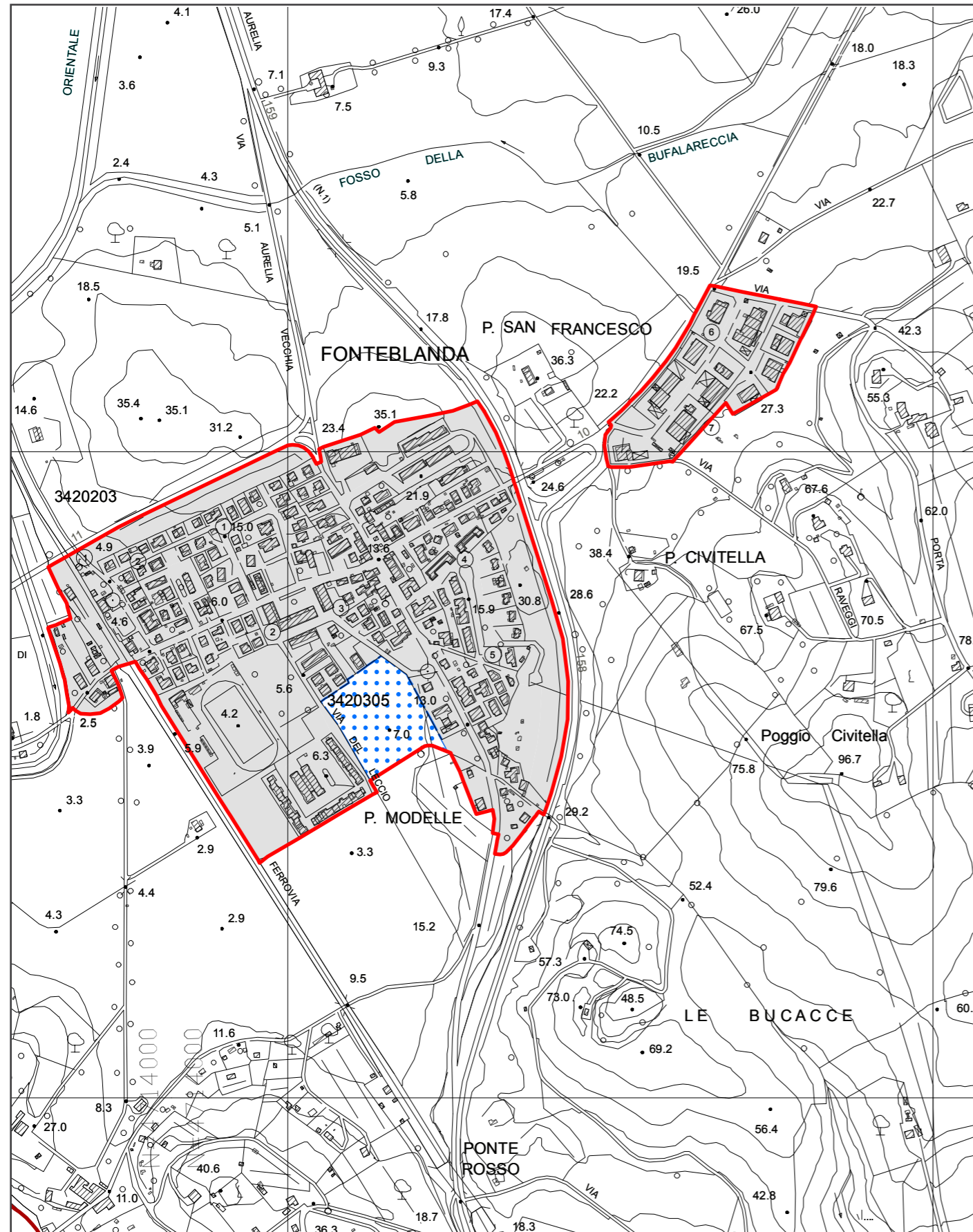


# FORTEBLANDA

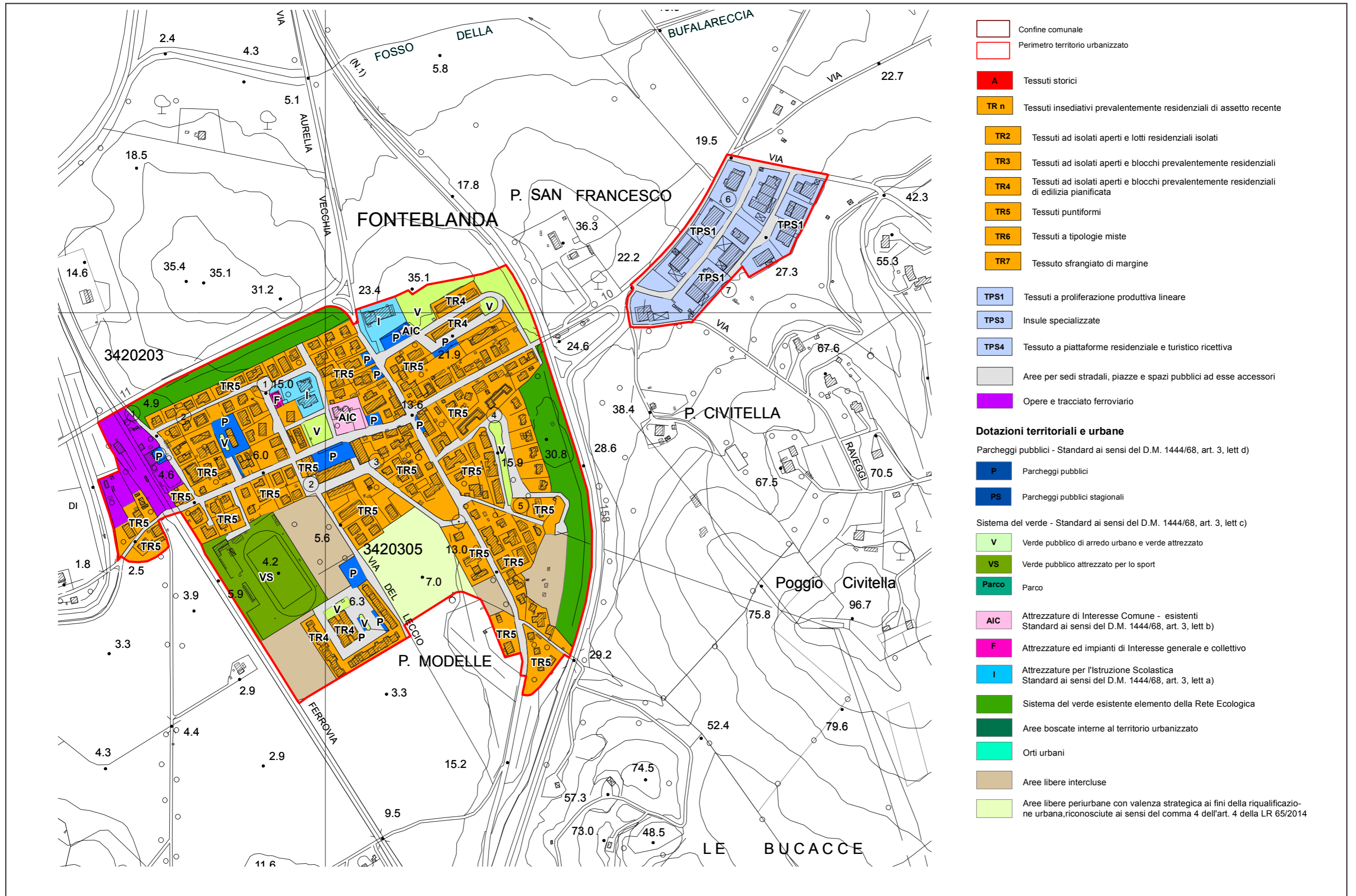
 LIMITE DEL TERRITORIO URBANIZZATO (TU) comprensivo delle aree di cui all'articolo 4, commi 3 e 4

 Aree di cui all'articolo 4, comma 3

 Aree di cui all'articolo 4, comma 4





# FORTEBLANDA - ANALISI DELLE COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO




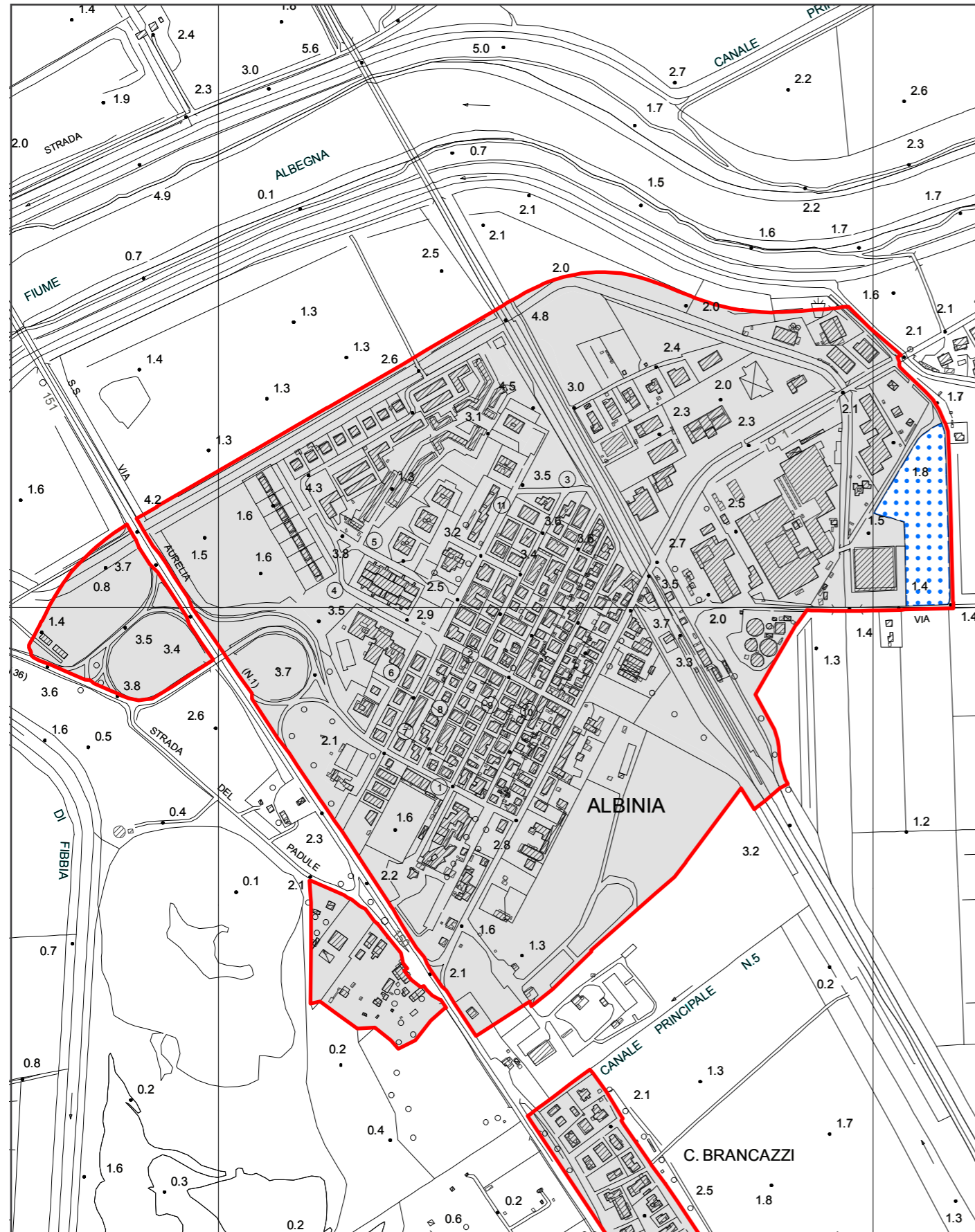
- Confine comunale
  - Perimetro territorio urbanizzato
  - A Tessuti storici
  - TR n Tessuti insediativi prevalentemente residenziali di assetto recente
  - TR2 Tessuti ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
  - TR3 Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
  - TR4 Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
  - TR5 Tessuti puntiformi
  - TR6 Tessuti a tipologie miste
  - TR7 Tessuto sfrangiato di margine
  - TPS1 Tessuti a proliferazione produttiva lineare
  - TPS3 Insule specializzate
  - TPS4 Tessuto a piattaforme residenziale e turistico ricettiva
  - Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori
  - Opere e tracciato ferroviario
- Dotazioni territoriali e urbane**
- Parcheggi pubblici - Standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, lett d)
- P Parcheggi pubblici
  - PS Parcheggi pubblici stagionali
- Sistema del verde - Standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, lett c)
- V Verde pubblico di arredo urbano e verde attrezzato
  - VS Verde pubblico attrezzato per lo sport
  - Parco Parco
- Attrezzature di Interesse Comune - esistenti Standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, lett b)
- AIC Attrezzature ed impianti di Interesse generale e collettivo
  - I Attrezzature per l'Istruzione Scolastica Standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, lett a)
- Sistema del verde esistente elemento della Rete Ecologica
  - Aree boscate interne al territorio urbanizzato
  - Orti urbani
  - Aree libere intercluse
  - Aree libere periurbane con valenza strategica ai fini della riqualificazione urbana, riconosciute ai sensi del comma 4 dell'art. 4 della LR 65/2014

# ALBINIA

 LIMITE DEL TERRITORIO URBANIZZATO (TU)  
comprensivo delle aree di cui all'articolo 4, commi 3 e 4

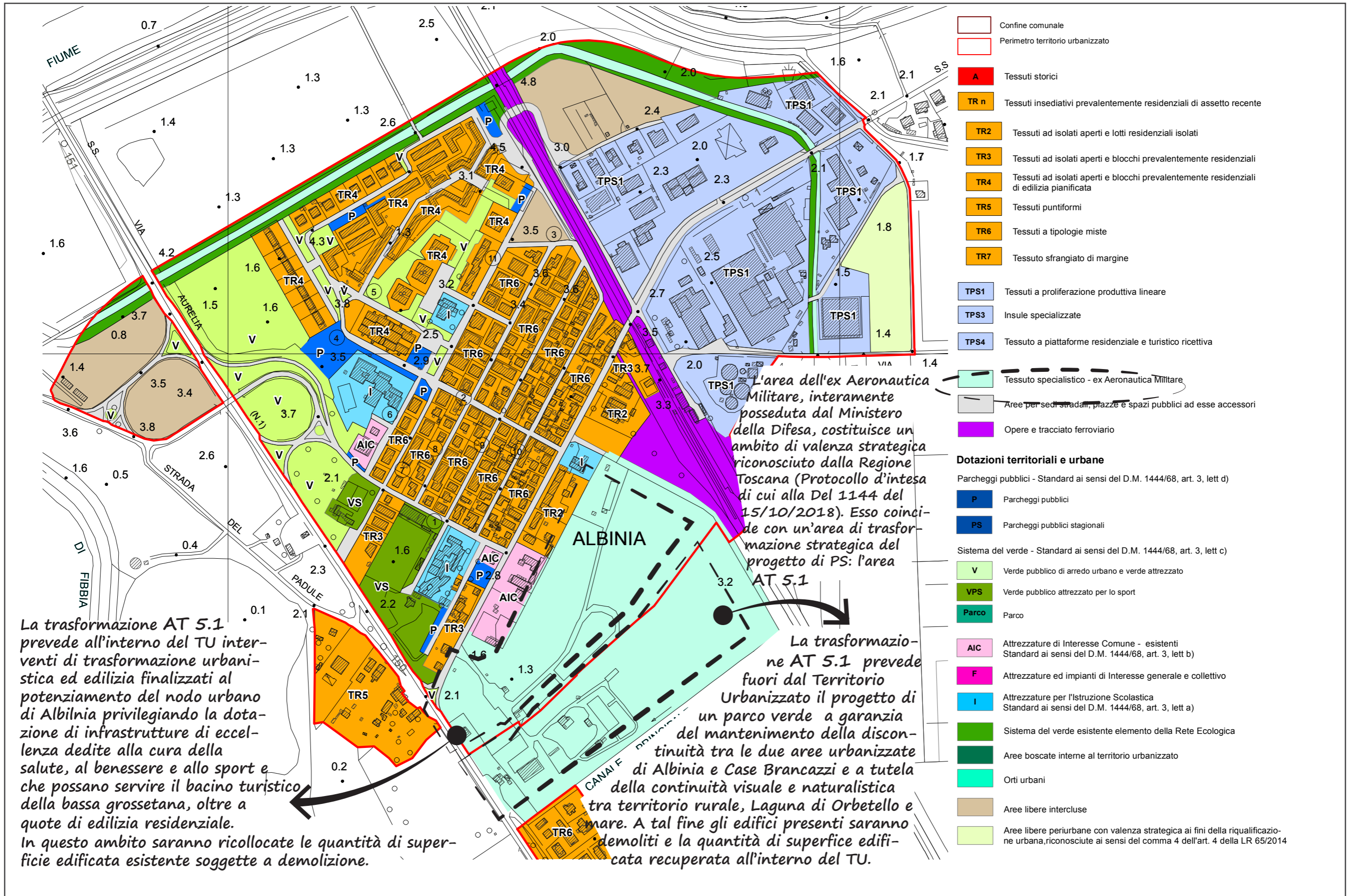
 Aree di cui all'articolo 4, comma 3

 Aree di cui all'articolo 4, comma 4








# ALBINIA - ANALISI DELLE COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

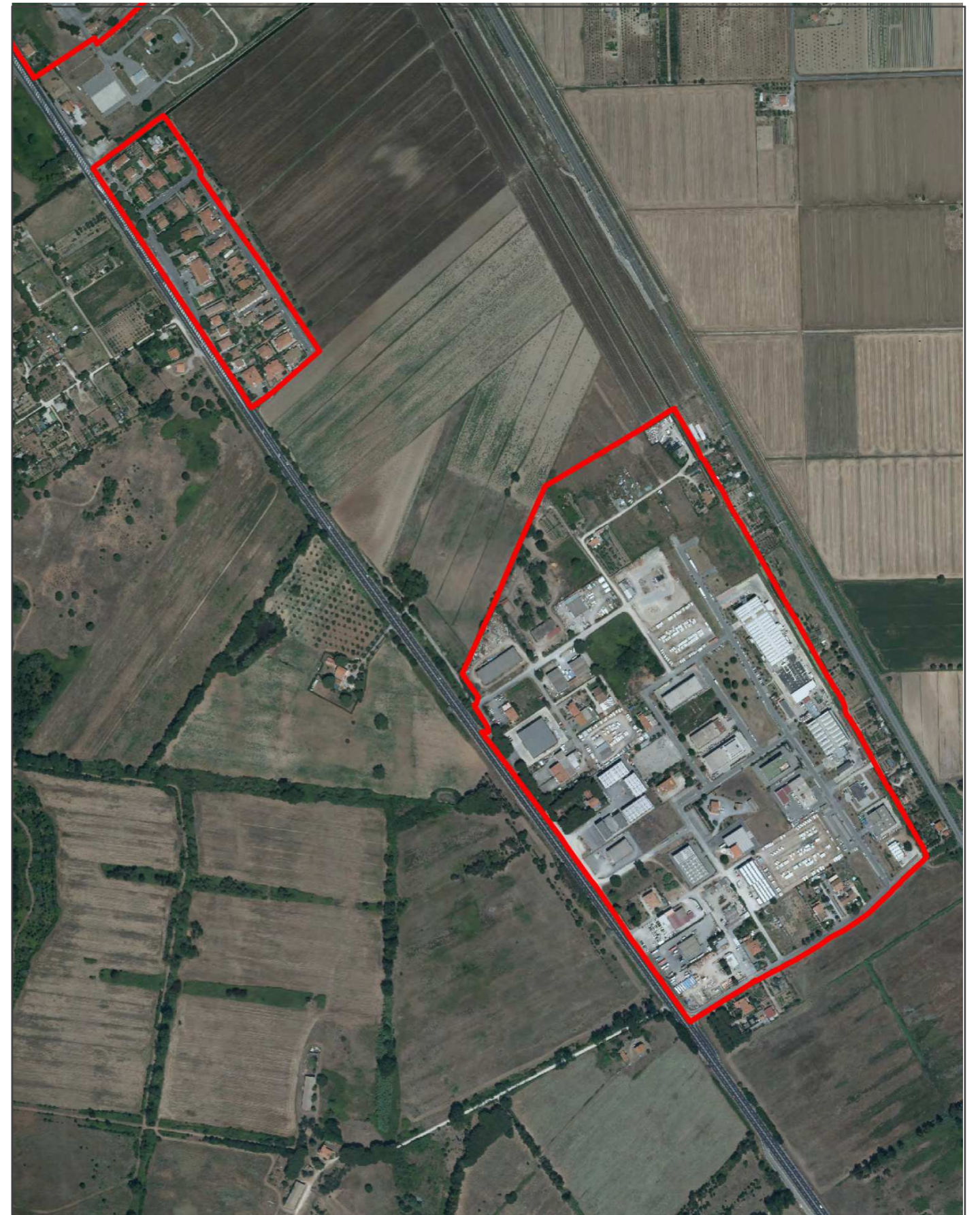
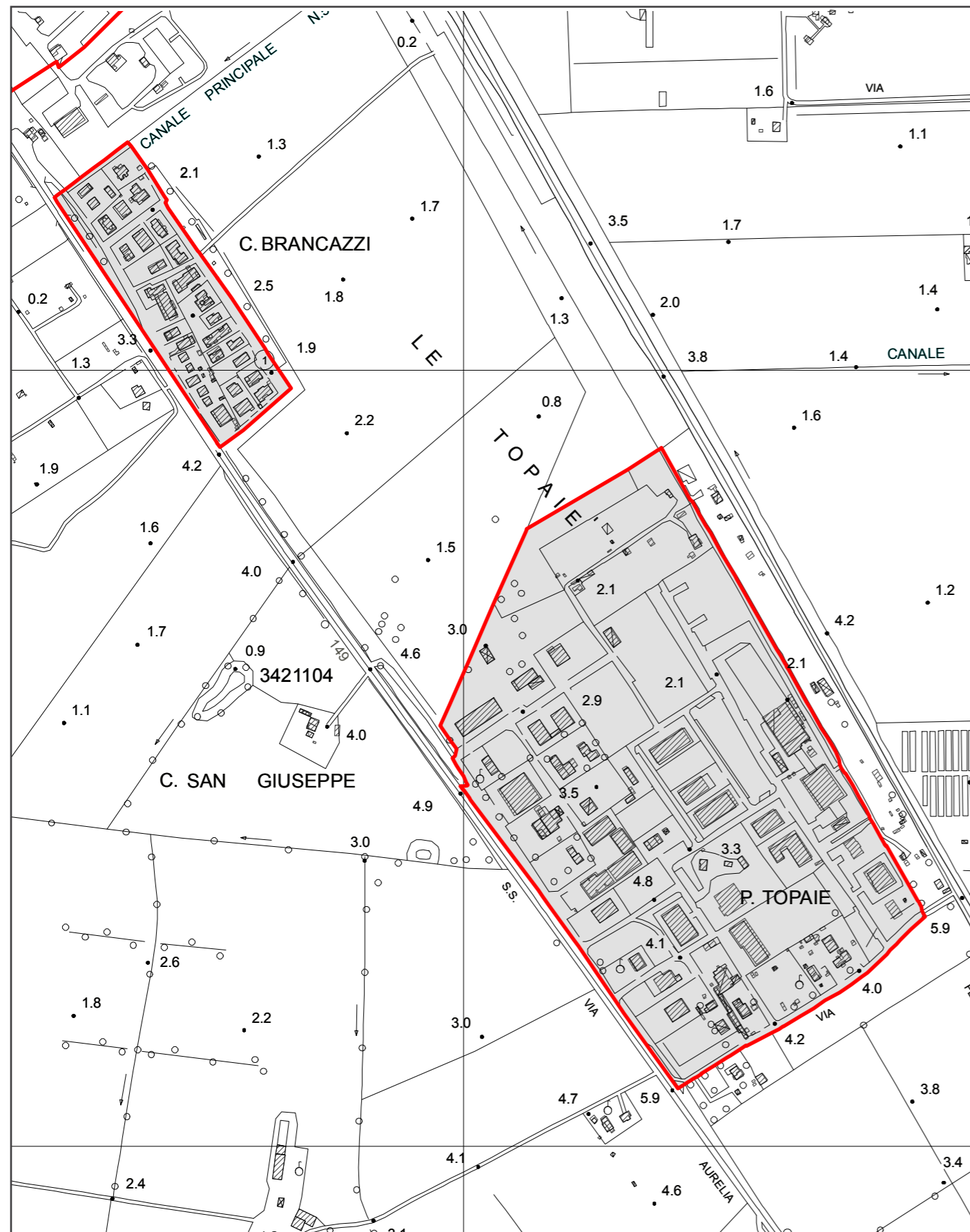


# CASE BRANCAZZI E TOPAIE

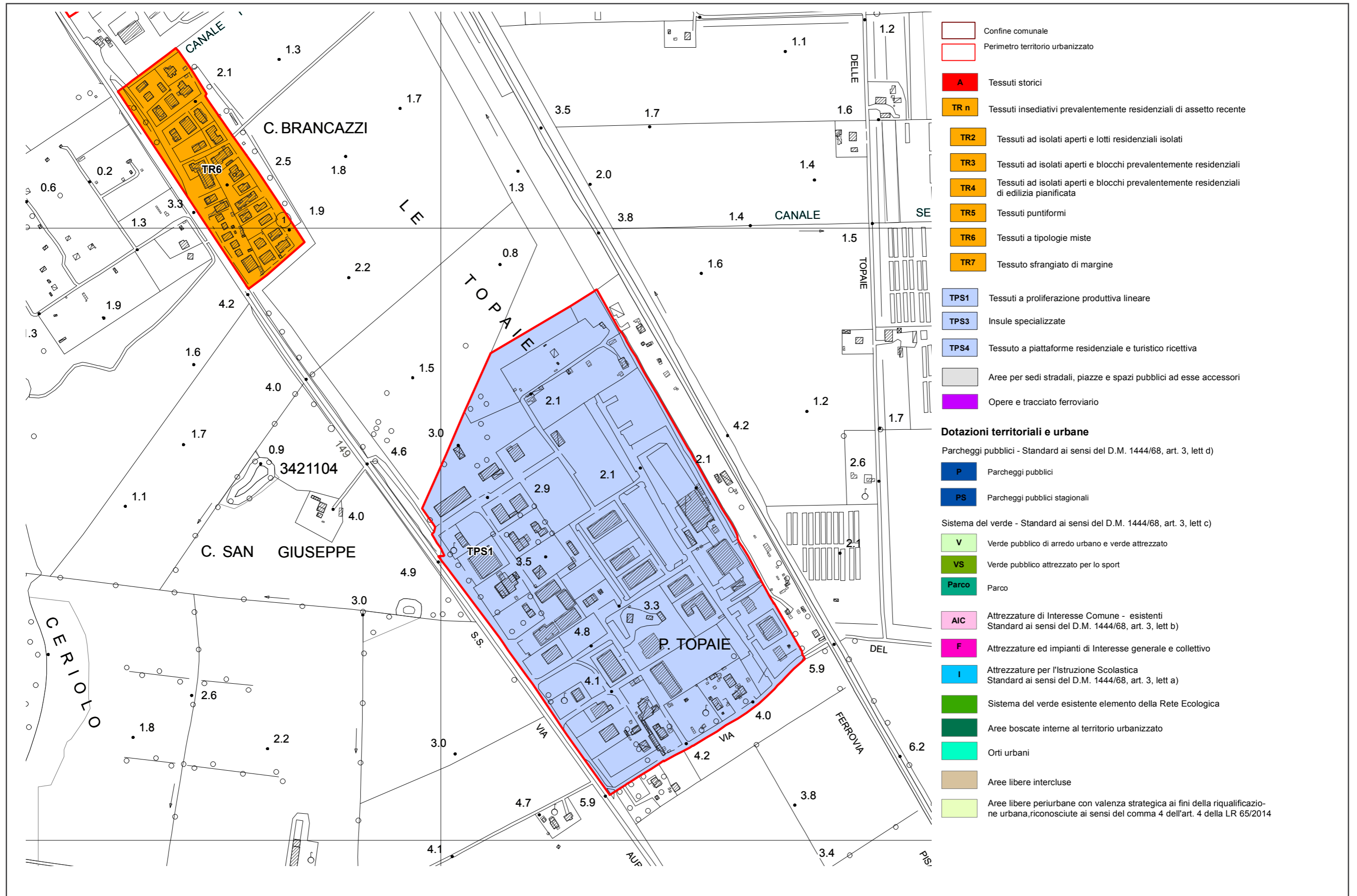
 LIMITE DEL TERRITORIO URBANIZZATO (TU)  
comprensivo delle aree di cui all'articolo 4, commi 3 e 4

 Aree di cui all'articolo 4, comma 3


 Aree di cui all'articolo 4, comma 4





# CASE BRANCAZZI E TOPAIE - ANALISI DELLE COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

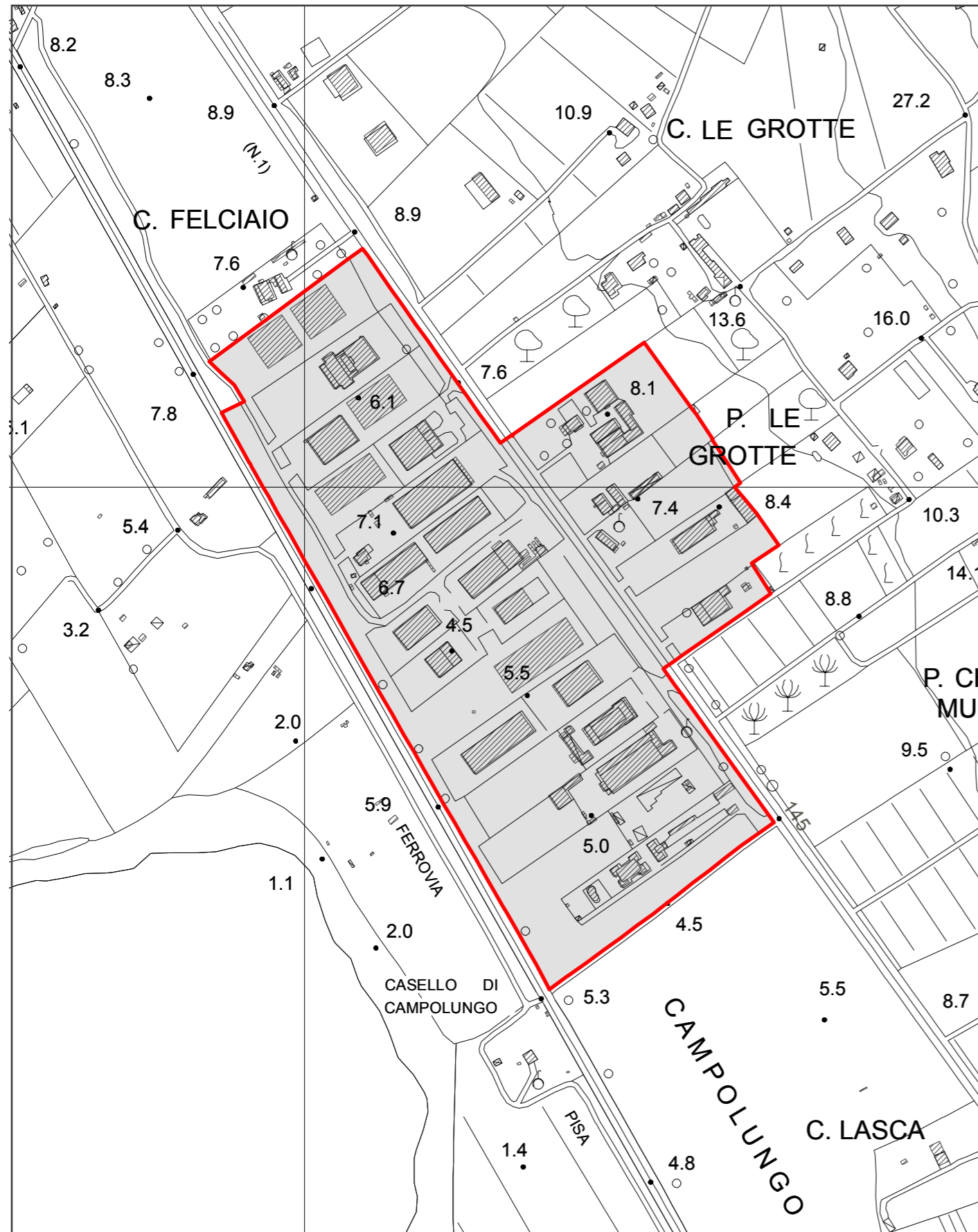


# CAMPOLUNGO

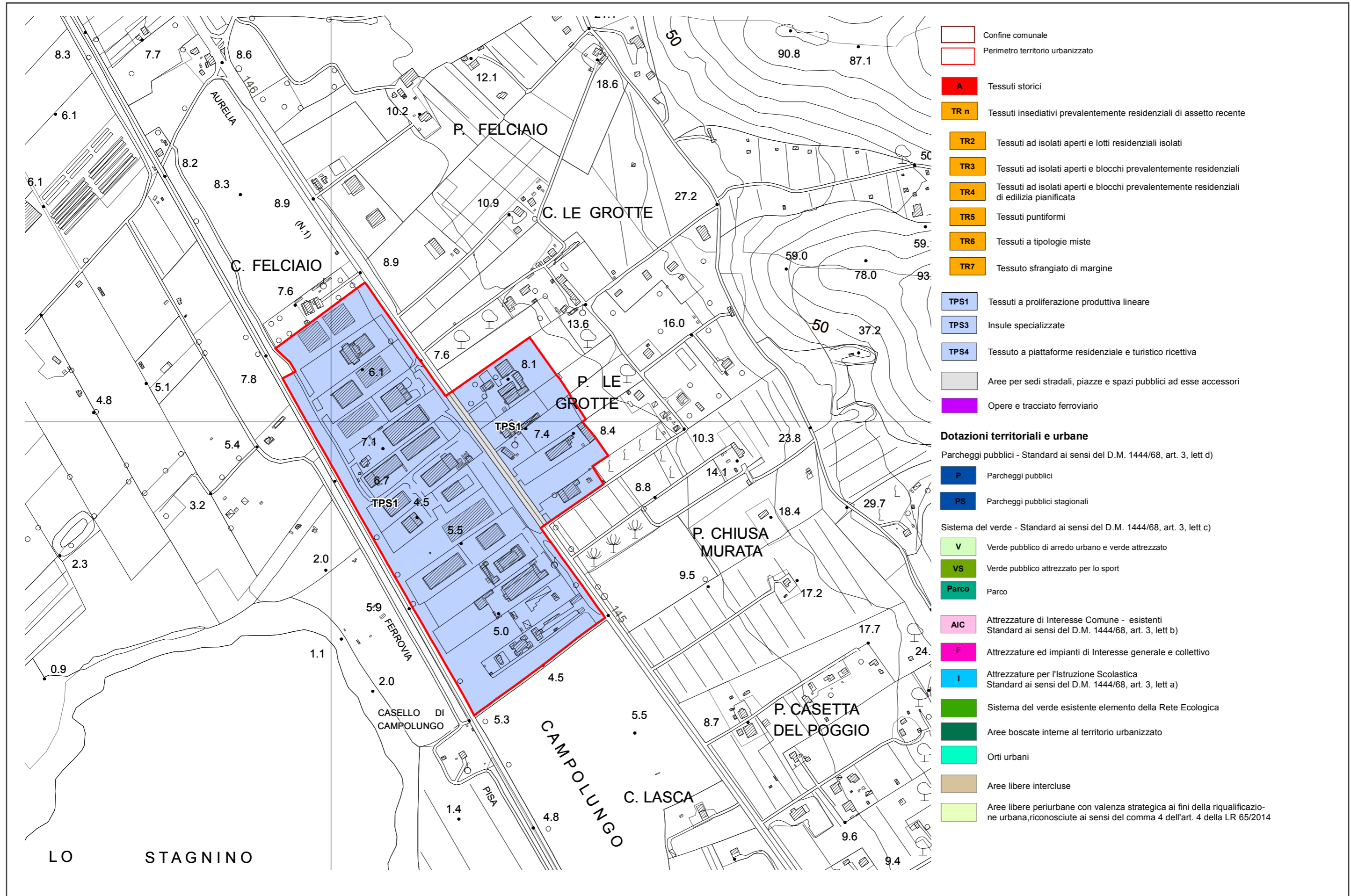
 LIMITE DEL TERRITORIO URBANIZZATO (TU) comprensivo delle aree di cui all'articolo 4, commi 3 e 4

 Aree di cui all'articolo 4, comma 3



 Aree di cui all'articolo 4, comma 4





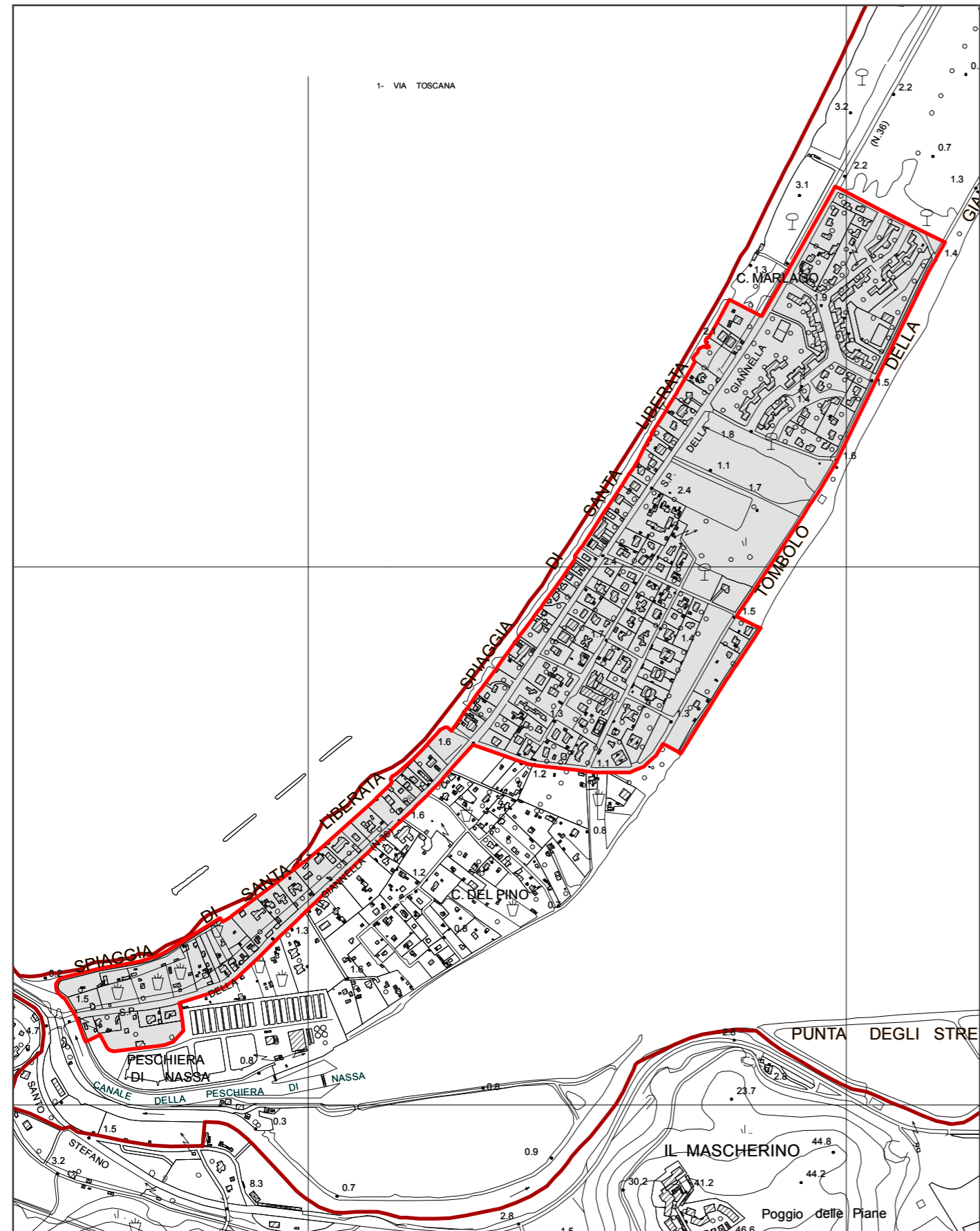
# CAMPOLUNGO - ANALISI DELLE COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO



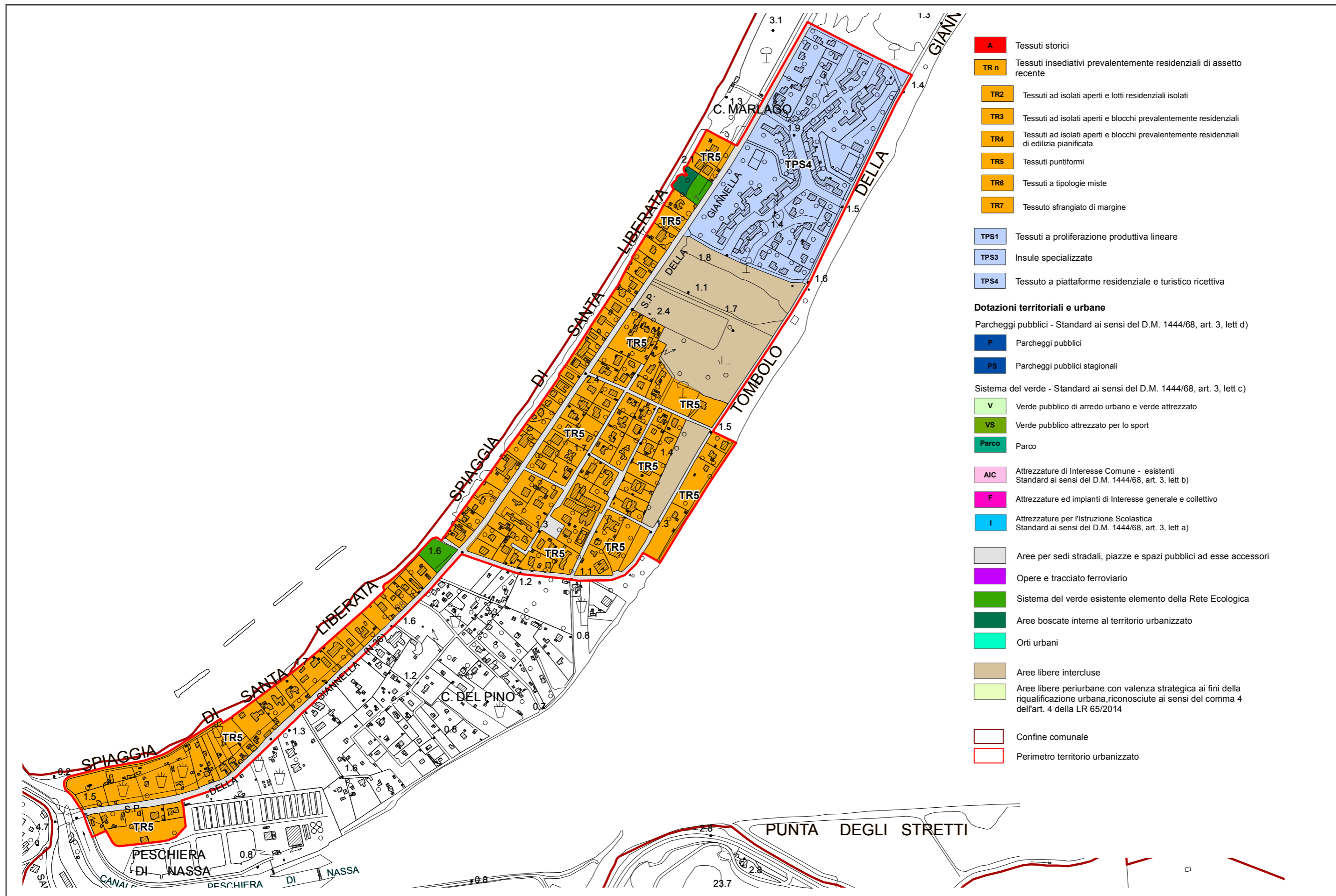
# GIANNELLA

-  LIMITE DEL TERRITORIO URBANIZZATO (TU) comprensivo delle aree di cui all'articolo 4, commi 3 e 4
-  Aree oggetto di Conferenza di Copianificazione


-  Aree di cui all'articolo 4, comma 3
-  Aree di cui all'articolo 4, comma 4





# GIANNELLA - ANALISI DELLE COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

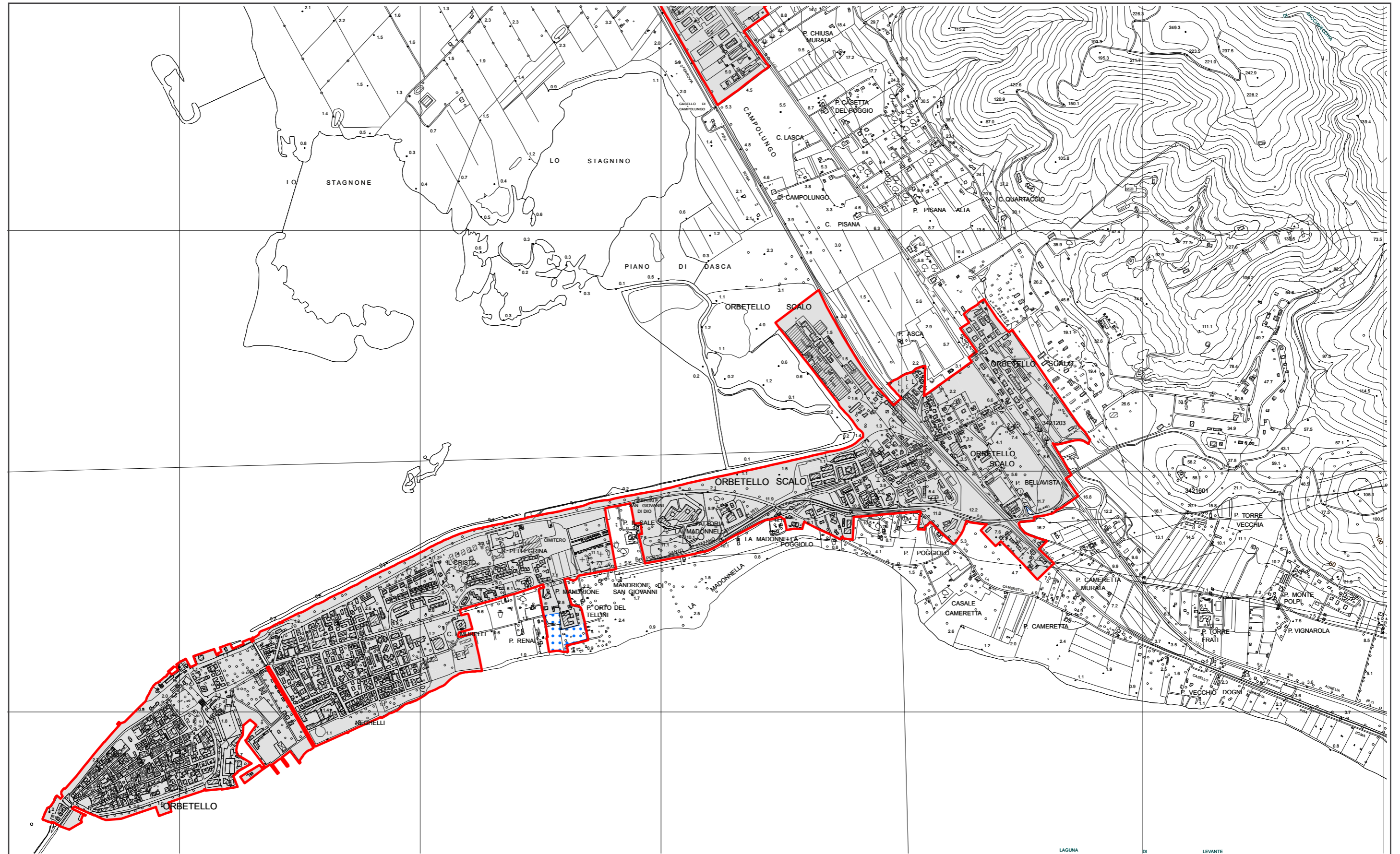


# ORBETELLO E ORBETELLO SCALO

 LIMITE DEL TERRITORIO URBANIZZATO (TU)  
comprensivo delle aree di cui all'articolo 4, commi 3 e 4


 Aree di cui all'articolo 4, comma 3

 Aree di cui all'articolo 4, comma 4

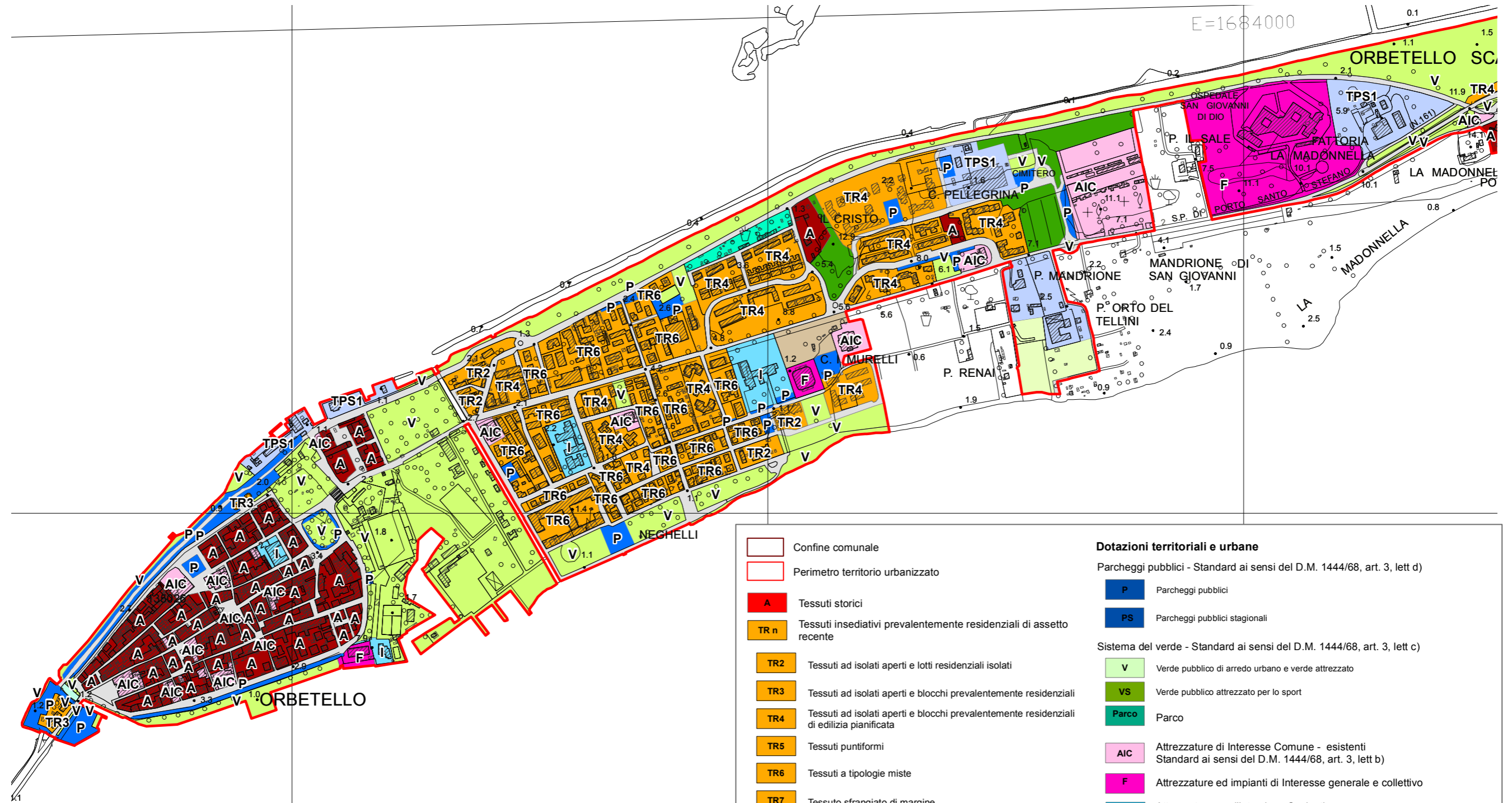




## ORBETELLO E ORBETELLO SCALO

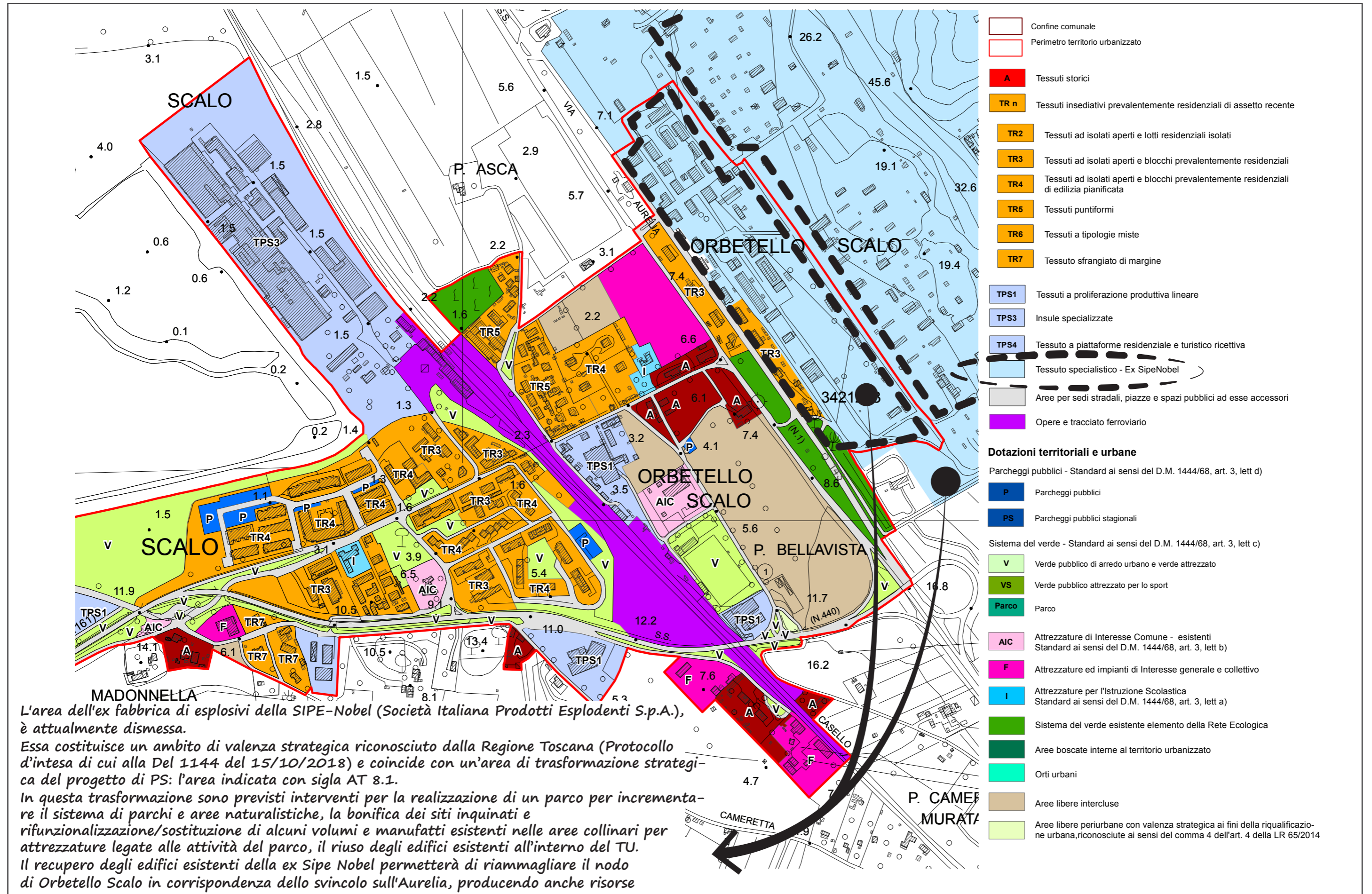
 LIMITE DEL TERRITORIO URBANIZZATO (TU)  
comprensivo delle aree di cui all'articolo 4, commi 3 e 4







	Confine comunale	<b>Dotazioni territoriali e urbane</b>		
	Perimetro territorio urbanizzato	Parcheggi pubblici - Standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, lett d)		
	Tessuti storici		P	Parcheggi pubblici
	Tessuti insediativi prevalentemente residenziali di assetto recente		PS	Parcheggi pubblici stagionali
	TR2 Tessuti ad isolati aperti e lotti residenziali isolati	Sistema del verde - Standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, lett c)		
	TR3 Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali		V	Verde pubblico di arredo urbano e verde attrezzato
	TR4 Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata		VS	Verde pubblico attrezzato per lo sport
	TR5 Tessuti puntiformi		Parco	Parco
	TR6 Tessuti a tipologie miste		AIC	Attrezzature di Interesse Comune - esistenti Standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, lett b)
	TR7 Tessuto sfrangiato di margine		F	Attrezzature ed impianti di Interesse generale e collettivo
	TPS1 Tessuti a proliferazione produttiva lineare		I	Attrezzature per l'Istruzione Scolastica Standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, lett a)
	TPS3 Insule specializzate			Sistema del verde esistente elemento della Rete Ecologica
	TPS4 Tessuto a piattaforme residenziale e turistico ricettiva			Aree boscate interne al territorio urbanizzato
	Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori			Orti urbani
	Opere e tracciato ferroviario			Aree libere intercluse
				Aree libere periurbane con valenza strategica ai fini della riqualificazione urbana, riconosciute ai sensi del comma 4 dell'art. 4 della LR 65/2014


# ORBETELLO SCALO - ANALISI DELLE COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

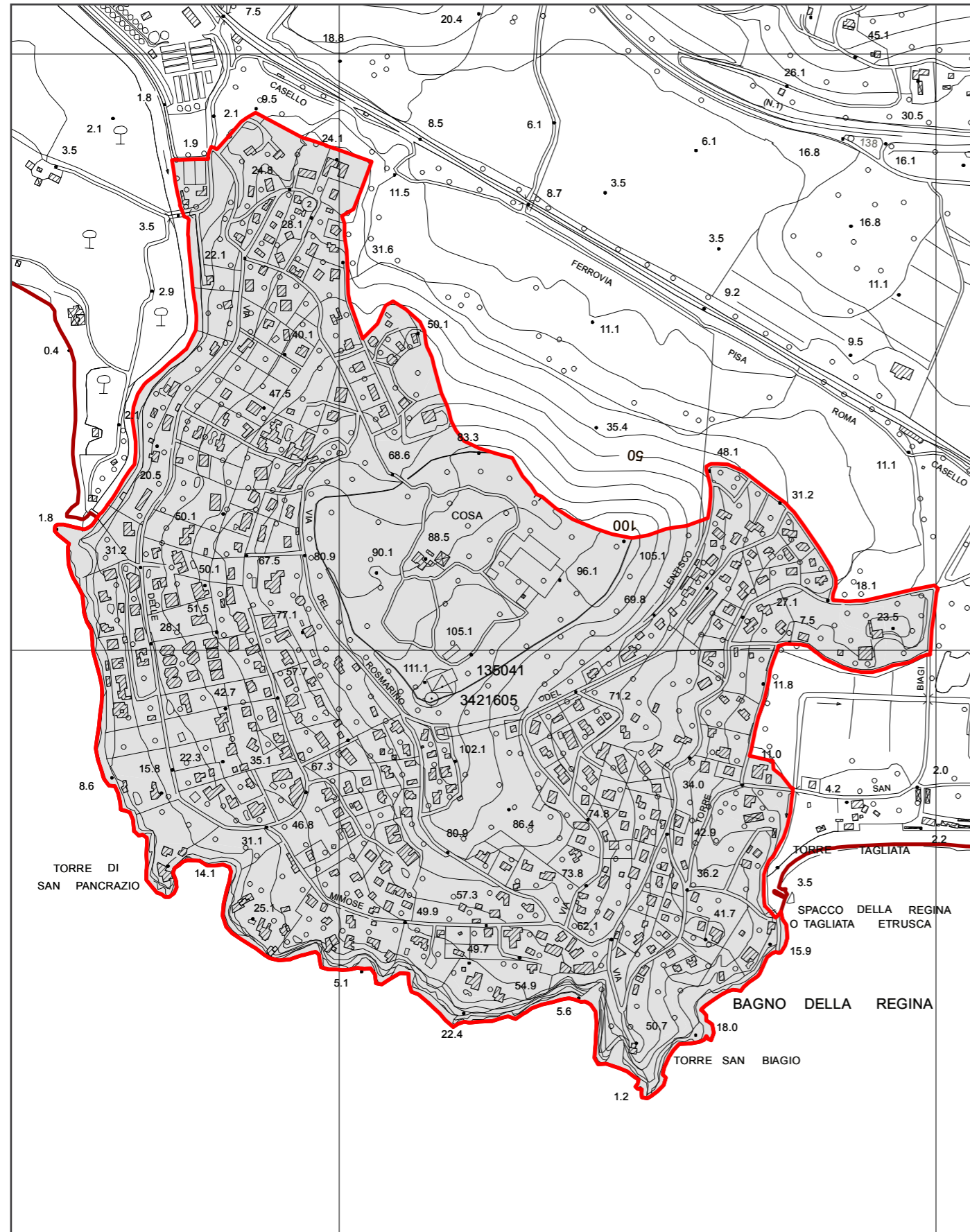


# ANSEDONIA

 LIMITE DEL TERRITORIO URBANIZZATO (TU) comprensivo delle aree di cui all'articolo 4, commi 3 e 4

 Aree di cui all'articolo 4, comma 3

 Aree di cui all'articolo 4, comma 4



# ANSEDONIA - ANALISI DELLE COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO E AREE DI TRASFORMAZIONE OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

