



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica e  
Politiche Abitative

Firenze 18 dicembre 2020

Comune di Orbetello  
Provincia di Grosseto

**OGGETTO: Trasmissione del verbale della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 65/2014 , relativa al Piano Operativo. Comune di Orbetello (GR).**

Si trasmette il verbale della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, relativa al Piano Operativo che si è svolta il **19/11/2020**.

Cordiali saluti

Il Direttore  
Ing. Aldo Ianniello

COMUNE DI ORBETELLO  
Protocollo Arrivo N. 48289/2020 del 21-12-2020  
Doc. Principale - Copia Documento



**Oggetto: Comune di Orbetello (GR) – Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 230134 del 03/07/2020 – Piano Operativo.**

### **Verbale della riunione**

Il giorno 19/11/2020, nei locali della Direzione Urbanistica e politiche Abitative della Regione Toscana, Via di Novoli n. 26, sono convenuti e presenti, in videoconferenza, le Amministrazioni del Comune di Orbetello e della Regione Toscana tutte chiamate a partecipare alla Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

**Per la Regione Toscana** è presente **Stefano Baccelli**, Assessore regionale Infrastrutture, mobilità e governo del territorio, Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 143 del 16/11/2020 dal Presidente della Regione;

**Per il Comune di Orbetello** è presente l'Assessore all'Urbanistica **Luca Teglia** delegato dal Sindaco con atto del 17/11/2020 n. prot. Reg. 400599 del 18/11/2020.

**La Provincia di Grosseto**, benché convocata, non potendo partecipare ha trasmesso il contributo tecnico, formulato dal Servizio Pianificazione Territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente, che si allega al presente verbale. In seguito alle integrazioni trasmesse dall'Amministrazione comunale in data 12/11/2020 ha trasmesso un contributo tecnico integrativo.

### **Premessa**

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 04/03/2020 il Comune di Orbetello ha avviato il procedimento di formazione del nuovo Piano Operativo ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e dall'art. 21 della disciplina di piano del PIT/PPR.

Con nota del 02/07/2020 (n. prot. Reg. 230134 del 03/07/2020) ha richiesto la convocazione della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

Con nota del 23/07/2020 (n. prot. Reg. 257352 del 24/07/2020) ha trasmesso la documentazione tecnica relativa alle previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato (Dossier 6).

Con nota del 01/08/2020 (n. prot. Reg. 269248 del 03/08/2020) l'Amministrazione ha integrato quanto inoltrato in data 23 luglio 2020 con l'elaborato completo della fattibilità idraulica. (Dossier 7).

Con nota del 12/11/2020 (n. prot. Reg. 394156 del 13/11/2020) l'Amministrazione ha inviato un "estratto di alcune schede che hanno subito lievi modifiche e/o specifiche e approfondimenti a seguito delle osservazioni pervenute al piano strutturale adottato con Del.C.C. n. 6/2020", (schede AT 4, AT 5.1, AT 8.1, AT 9).

Con nota del 12/11/2020 (n. prot. Reg. 394218 del 13/11/2020) ha trasmesso la documentazione relativa alla nuova previsione "Area Loacker - Tenuta Migliorina".

Si ricorda che il Comune di Orbetello con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 15/02/2019 ha avviato il procedimento del nuovo Piano Strutturale ed in data 10/01/2020 si è svolta la Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014 relativa alle strategie esterne al perimetro del territorio urbanizzato.

Il Piano Strutturale è attualmente adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 4/03/2020.

Si ricorda inoltre che il Comune di Orbetello ha approvato con DCC n. 44 dell' 11/09/2020 la *“Procedura di accordo di pianificazione inerente il piano regolatore portuale di Talamone e contestuali varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico: ratifica dell'accordo di pianificazione, controdeduzione alle osservazioni ai sensi dell'art. 43 della lrt 65/2014. Approvazione della variante al piano strutturale ed al regolamento urbanistico per la riconfigurazione della foce del canale collettore occidentale di Talamone; approvazione della variante al piano strutturale ed al regolamento urbanistico comunale per la riqualificazione dell'approdo di Talamone in porto turistico. Apposizione vincoli preordinati all'esproprio. Approvazione del piano regolatore portuale (prp) di Talamone”*.

Si ricorda infine che alcune previsioni oggetto della presente Conferenza sono definite nel Protocollo d'Intesa approvato con D.G.R. n. 1144 del 15/10/2018 *“Approvazione Protocollo d'Intesa tra Regione Toscana Provincia di Grosseto e Comune di Orbetello per la definizione e messa in opera delle priorità programmatiche di Orbetello in relazione alla redazione degli strumenti comunali di pianificazione territoriale ed urbanistica.”*.

### **Pareri pervenuti**

In merito alle previsioni oggetto della presente Conferenza sono pervenuti i seguenti pareri/contributi dai competenti settori regionali:

-“Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio” di cui si da lettura e che si allega al presente verbale;

-“Settore Programmazione viabilità” di cui si da lettura e che si allega al presente verbale.

\*\*\*

Il Presidente, Assessore Stefano Baccelli, alle ore 10,45 apre i lavori della conferenza:

#### **AT 1.1 LA PUNTATA**

(UTOE 1 – Talamone e Fonteblanda - Area Strategica Prioritaria: Talamone e Fonteblanda)

##### Descrizione

L'ormeggio esistente della Puntata funziona già oggi in sinergia con il porto di Talamone ed è utilizzato anche per carico e scarico materiali e merci. Si prevede la realizzazione di una piccola struttura a destinazione direzionale e di servizio, funzionale anche alle attività del porto (magazzini, bagni e uffici), con una SE di previsione pari a 150 mq.

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

##### Valutazioni della Conferenza

La previsione è stato oggetto di valutazione nella Conferenza di Copianificazione relativa alle strategie del PS in cui sono stati evidenziati opportuni criteri da fornire al Piano Operativo finalizzati alla verifica del rispetto delle specifiche direttive e delle prescrizioni di cui al PIT/PPR.

##### Conclusioni:

La Conferenza, viste le modifiche apportate nel Piano Operativo a seguito della Conferenza di copianificazione svolta per il Piano Strutturale ed a seguito del contributo fornito in sede di adozione del medesimo Piano, ritiene la previsione coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR.

La conferenza ritiene comunque necessario che nella scheda AT 1.1 venga indicata la superficie territoriale oggetto dell'intervento, e siano chiaramente indicate le modalità attuative del medesimo.

### **AT 1.2\_Potenziamento Pista Ciclabile**

(UTOE 1 – Talamone e Fonteblanda - Area Strategica Prioritaria: Talamone e Fonteblanda)

#### Descrizione

Si prevede la realizzazione di un nuovo tracciato di pista ciclabile ad integrazione di quelli esistenti, al fine di costituire un sistema di mobilità alternativo rispetto alla viabilità carrabile ed integrato con la rete della Ciclovía Tirrenica. Il tracciato rafforza inoltre la connessione fra il waterfront e il nucleo di Fonteblanda.

Il nuovo tracciato ricade all'interno del vincolo paesaggistico di cui al DM 25/09/1962, del DM 10/12/1962 e nel vincolo di cui all'art. 142 co. 1 lett. a) del Dlgs 42/2004.

#### Valutazioni della Conferenza

La Conferenza evidenzia che, pur essendo presente nella variante al PS adottata, la specifica previsione non era stata oggetto di conferenza di copianificazione nella conferenza relativa il Piano Strutturale.

#### Conclusioni:

La Conferenza ritiene la previsione coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR.

La Conferenza ricorda inoltre, anche ai fini del monitoraggio delle copianificazioni, che occorre fornire un dato quantitativo relativo al nuovo consumo di suolo.

### **AT 1.3: Area di sosta attrezzata**

(UTOE 1 – Talamone e Fonteblanda - Area Strategica Prioritaria: Talamone e Fonteblanda)

#### Descrizione:

L'intervento prevede la realizzazione di un'area attrezzata pubblica per un parcheggio scambiatore a servizio dell'intero Golfo e di uno spazio di info-point a servizio del Parco della Maremma con una SE di previsione pari a 200 mq.

L'ambito di intervento (S.T. pari a 21.773 mq) corrisponde ad una porzione di area agricola retrodunale, adiacente alla Strada Provinciale n.1 di Talamone, interamente di proprietà comunale, in parte ricadente all'interno dei *“Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare.”* di cui all'art.142. c.1, lett. a, Codice.

L'ambito è inoltre interamente riconosciuto come area dichiarata di notevole interesse pubblico dal D.M. 10/12/1962 - G.U. n. 3 del 1963 - *“Zone costituite dalla pianura compresa tra il piede dei monti dell'Uccellina e la statale Aurelia nonché dalla limitrofa collina di Bengodi”*.

#### Valutazioni della Conferenza

L'Amministrazione conferma nel PO la strategia proposta nel PS in termini di dimensioni e localizzazione.

La conferenza di copianificazione del PS evidenziava la necessità di effettuare ulteriori verifiche rispetto ad alcune prescrizioni e direttive del PIT/PPR e fornire di conseguenza specifici criteri d'intervento al Piano Operativo.

In fase di adozione del PS il Settore Pianificazione evidenziava la necessità di recepire nella disciplina dell'AT1.3 tutta una serie di indicazioni specifiche derivanti dal Morfotipo n.8 della IV invariante del PIT/PPR.

Il contributo del Settore Paesaggio espresso nella fase di adozione del PS, riconfermato in questa fase, chiede all'AC chiarimenti in merito alle eventuali alternative di localizzazione per l'area di sosta.

L'A.C. precisa che si tratta dell'unica area di proprietà comunale posta nei pressi dell'accesso al Parco Regionale della Maremma Toscana.

Il Contributo della Provincia di Grosseto evidenzia che *“Nella scheda viene riportato un estratto del verbale della conferenza di copianificazione relativa al P.S., ivi compreso le considerazioni svolte dalla Provincia, in merito alle quali però non si trovano riscontri.*

*Pertanto come già a suo tempo evidenziato, oltre alle criticità in ordine al rischio idraulico, occorre che siano forniti chiarimenti circa lo stato dell'ambiente e circa le eventuali condizioni di attuazione per la previsione in argomento dato che il sito interessato pare corrispondere a quello denominato “discarica Poderino”, questo incluso nei procedimenti di bonifica in fase attiva (vedi documento preliminare di VAS del PS e riferimenti al sistema “sisbon” dell'ARPAT).*

*Si ricorda che ai sensi dell'art. 13, c.6 della Legge regionale 18 maggio 1998, n. 25 “Norme per la gestione dei rifiuti e la bonifica dei siti inquinati” l'utilizzo dell'area è consentito solo in conformità a quanto previsto nell'atto di certificazione di avvenuta bonifica o messa in sicurezza rilasciato dall'Ente competente (ad oggi, Regione Toscana).”.*

#### Conclusioni:

La Conferenza ritiene la previsione coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che:

- l'area del parcheggio non sia impermeabilizzata;
- siano utilizzati materiali coerenti con il contesto territoriale di elevato valore paesaggistico;
- sia verificata la necessità di eventuali opere di mitigazione come la realizzazione di alberature, siepi, cespugli vegetazionali ecc.

La Conferenza ricorda inoltre quanto espresso nel parere della della Provincia di Grosseto in riferimento alle necessarie verifiche di carattere idraulico ed alla necessità di fornire chiarimenti circa le eventuali condizioni di attuazione per la previsione, dato che il sito interessato pare corrispondere a quello denominato “discarica Poderino”. L'utilizzo di tale area è consentito solo in conformità a quanto previsto nell'atto di certificazione di avvenuta bonifica.

#### **AT 1.4: Area attrezzata per il kitesurf**

(UTOE 1 – Talamone e Fonteblanda - Area Strategica Prioritaria: Talamone e Fonteblanda)

#### Descrizione

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

Sulla scia di queste condizioni favorevoli sono sorte nell'area numerose iniziative spontanee.

Si propone la riorganizzazione dell'area e l'incremento delle attività presenti, da inserire in un sistema coordinato e integrato di offerta per il tempo libero e lo sport.

Si prevede pertanto la realizzazione, tramite PUC, di una struttura a destinazione direzionale e di servizio con una SE pari a 450 mq.

L'area (S.T. 32.020 mq) ricade in parte all'interno dei *“Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare.”* di cui all'art.142. c.1, lett. a, del Codice.

L'ambito è inoltre interamente riconosciuto come area dichiarata di notevole interesse pubblico dal D.M. 10/12/1962 - G.U. n. 3 del 1963 - *“Zone costituite dalla pianura compresa tra il piede dei monti dell'Uccellina e la statale Aurelia nonché dalla limitrofa collina di Bengodi”*.

#### Valutazioni della Conferenza

L'Amministrazione conferma nel PO la strategia proposta nel PS in termini di dimensioni e localizzazione.

La conferenza di copianificazione del PS evidenziava la necessità di effettuare ulteriori verifiche rispetto ad alcune prescrizioni e direttive del PIT/PPR e che fossero forniti specifici criteri d'intervento al Piano Operativo e venisse inoltre redatto un apposito progetto di inserimento paesaggistico.

In fase di adozione del PS il Settore Pianificazione evidenziava la necessità di chiarire la dimensione dell'edificio previsto poiché in copianificazione non era prevista SE mentre in fase di adozione era stata inserita una SE pari a 450 mq con destinazione d'uso a servizi.

Il contributo del Settore Paesaggio espresso nella fase di adozione del PS, riconfermato in questa fase, chiede all'AC di eliminare la superficie edificabile, e di chiarire la previsione in considerazione della disciplina richiamata nel parere medesimo.

L'AC evidenzia che la nuova edificazione è realizzata con lo scopo di regimare tutta una serie di attività spontanee presenti, a fronte dell'eliminazione del disordine e dal degrado attuale diffuso creato dai manufatti esistenti quali depositi, chioschi, recinzioni, segnaletiche ecc.

Il Contributo della Provincia di Grosseto evidenzia che *“Nella scheda viene riportato un estratto del verbale della conferenza di copianificazione relativa al P.S., ivi compreso le considerazioni svolte dalla Provincia, relativamente al P.T.C..*

*La previsione è inoltre corredata da scheda norma di dettaglio nel suo complesso ben strutturata che da atto della programmazione di ricostruzione della pineta del tombolo di Talamone come evidenziato dalla Provincia in sede di procedura di formazione P.S..*

*Si rileva però che le “indicazioni operative”, contenute nella scheda ASP - AT 1.4 riferite al seguente input “..favorire la previsione di sviluppo della pineta di Talamone non occludendo corridoi ecosistemici e predisponendo aree di tutela...” e la successiva applicazione di “prescrizioni e indirizzi” (vedi anche la relativa rappresentazione grafica), di fatto non individuano vere e proprie superfici di tutela da destinare ad un eventuale intervento di rimboschimento.*

*Si dà in ogni caso atto che esistono altre aree nel tombolo di Talamone in cui non è preclusa l'attuazione del programma contenuto nel P.T.C.. (art.16, c.9 delle norme e scheda 15A - punto 6 agenda di coordinamento territorio e ambiente).*

*Per quanto sopra indicato si conclude con quanto segue:*

*Pur in considerazione che la programmazione provinciale sopra ricordata è stata definita nel contesto di un quadro normativo, e di funzioni attribuite alla provincia in materia forestale, ad oggi profondamente modificato (in seguito alla Legge 56/2014 e alla LRT 22/2015 di riordino delle province) e quindi non più operativo o comunque di difficile attuazione, si ritiene che la definizione all'interno dell' Area di Trasformazione AT 1.4 di una superficie destinata al rimboschimento in analogia con la previsione V4.1 “pineta di Talamone” del vigente R.U., fornirebbe un contributo significativo al fine di perseguire gli obiettivi di una migliore riqualificazione ambientale del tombolo di Talamone nel suo complesso.*

*Per le stesse finalità si ritiene che il P.O. dovrebbe, per le altre aree libere, indicare analoghe strategie di recupero e riqualificazione ambientale.”.*

### Conclusioni:

La Conferenza ritiene la previsione coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che:

- l'area non dovrà essere assolutamente impermeabilizzata e la duna non dovrà essere compromessa;
- l'edificio sia ridotto di dimensione al fine di salvaguardare il significativo sistema ambientale ed assicurare coerenza e compatibilità con i valori naturalistici. Dovrà inoltre essere realizzato con materiali leggeri, riciclabili e removibili, coerenti con il contesto territoriale di elevato valore paesaggistico;
- sull'arenile non è ammessa la realizzazione di nuove strutture in muratura, anche prefabbricate, nonché l'utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere ed eventuali manufatti ammissibili alla balneazione, a seguito di una verifica di compatibilità paesaggistica, dovranno utilizzare tecniche e materiali ecompatibili, strutture leggere di tipo removibili e riciclabili al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. Il loro collegamento alle reti di urbanizzazione dovrà avvenire con opere ed impianti di carattere provvisorio. Alla cessazione dell'attività dovranno essere rimosse tutte le opere compresi gli impianti tecnologici;
- si garantisca che l'intervento non comprometta gli ecosistemi e non alteri i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi costieri.

La Conferenza evidenzia inoltre quanto espresso nel parere della Provincia di Grosseto in merito alla possibilità di prevedere una superficie destinata a rimboschimento in analogia con la previsione V4.1 “pineta di Talamone” del vigente R.U., in quanto cio' fornirebbe un contributo significativo al fine di

perseguire gli obiettivi di una migliore riqualificazione ambientale del tombolo di Talamone nel suo complesso.

### **AT 1.5: Poderino**

(UTOE 1 – Talamone e Fonteblanda - Area Strategica Prioritaria: Talamone e Fonteblanda)

#### Descrizione:

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

Sono ammessi l’ampliamento edilizio entro il 10% stabilito dal PIT/PPR (SE 400 mq) tramite intervento diretto e la sistemazione ambientale dell’area senza impermeabilizzazione dei suoli né costruzioni che impediscano la visibilità da e verso il mare.

L’area (ST 24.583 mq) ricade all’interno dei “*Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare.*” di cui all’art.142. c.1, lett. a, del Codice ed è inoltre interamente riconosciuta come area dichiarata di notevole interesse pubblico dal D.M. 10/12/1962 - G.U. n. 3 del 1963 - “*Zone costituite dalla pianura compresa tra il piede dei monti dell’Uccellina e la statale Aurelia nonché dalla limitrofa collina di Bengodi*”.

#### Valutazioni della Conferenza

L’Amministrazione conferma nel PO la strategia proposta nel PS in termini di dimensioni e localizzazione.

La conferenza di copianificazione del PS evidenziava la necessità di effettuare ulteriori verifiche rispetto ad alcune prescrizioni e direttive del PIT/PPR e che fossero forniti di conseguenza specifici criteri d’intervento al Piano Operativo e venisse inoltre redatto un apposito progetto di inserimento paesaggistico. Inoltre raccomandava che, nelle successive fasi procedurali del PS, fosse verificata la possibilità di compattare il più possibile le nuove volumetrie all’edificato esistente limitando al massimo il nuovo consumo di suolo verso il mare.

In fase di adozione del PS il Settore Pianificazione ribadiva la necessità di compattare il più possibile le nuove volumetrie all’edificato esistente limitando al massimo il nuovo consumo di suolo verso il mare.

Il contributo del Settore Paesaggio espresso nella fase di adozione del PS, riconfermato in questa fase, chiede all’AC di prevedere la nuova edificazione all’interno dell’attuale area di pertinenza e di ridimensionare la superficie territoriale dell’area di trasformazione al fine di rendere la previsione coerente con le tutele indicate nella specifica disciplina del PIT/PPR indicata nel parere.

L’AC evidenzia che nelle indicazioni operative fornite all’interno della specifica scheda norma del PO si sono recepiti tali condizioni.

#### Conclusioni:

La Conferenza ritiene la previsione coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che:

- la nuova edificazione sia prevista all’interno dell’attuale area di pertinenza e sia ridimensionata la superficie territoriale dell’area di trasformazione al fine di rendere la previsione coerente con le tutele indicate nella specifica disciplina del PIT/PPR indicata nel parere del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;
- le indicazioni operative fornite nella specifica scheda norma del PO devono avere carattere prescrittivo. Ciò dovrà comunque valere per tutte le schede AT.
- sull’arenile non è ammessa la realizzazione di nuove strutture in muratura, anche prefabbricate, nonché l’utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere ed eventuali manufatti ammissibili alla balneazione, a seguito di una verifica di compatibilità paesaggistica, dovranno utilizzare tecniche e materiali ecocompatibili, strutture leggere di tipo rimovibili e riciclabili al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. Il loro collegamento alle reti di urbanizzazione dovrà avvenire con opere ed impianti di carattere provvisorio. Alla cessazione dell’attività dovranno essere rimosse tutte le opere compresi gli impianti tecnologici;

- si garantisca che l'intervento non comprometta gli ecosistemi e non alteri i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi costieri.

### **AT 1.6: Potenziamento SP Talamone**

(UTOE 1 – Talamone e Fonteblanda - Area Strategica Prioritaria: Talamone e Fonteblanda)

#### Descrizione:

L'intervento prevede l'adeguamento della viabilità esistente e la realizzazione di un tratto di nuova viabilità limitrofa all'area urbana di Fonteblanda attraverso il superamento della S.S. Aurelia.

Il progetto di nuova viabilità è finalizzato alla realizzazione di un collegamento diretto tra l'area produttiva di Fonteblanda e la strada provinciale di Talamone senza la necessità di attraversare il centro abitato. Tale progetto è strettamente legato all'intera riqualificazione del Golfo e alla volontà di implementare i servizi a favore del Porto di Talamone e la realizzazione di uno sviluppo dell'area produttiva di cui alla scheda AT 1.7.

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

#### Valutazioni della Conferenza

L'Amministrazione definisce nel PO la strategia proposta nel PS in termini di localizzazione del nuovo tracciato.

La conferenza di copianificazione del PS evidenziava la necessità di fornire ulteriori specifici criteri d'intervento al Piano Operativo e riteneva necessario che, nelle successive fasi procedurali, venisse valutata la coerenza dell'intervento rispetto alla viabilità di sovrappasso dell'Aurelia legata alla proposta di progetto definitivo del 2017 - lotto 5b - del corridoio tirrenico.

In fase di adozione del PS il Settore Pianificazione ribadiva la necessità di valutare la coerenza dell'intervento rispetto alla viabilità di sovrappasso dell'Aurelia legata alla proposta di progetto definitivo del 2017 - lotto 5b - del corridoio tirrenico.

In particolare il Settore regionale Programmazione Viabilità con nota prot. reg. n. 288011 del 21/08/2020 evidenzia quanto di seguito:

*“In data 27/07/2020 con decisione n. 28 la Giunta Regionale ha approvato il Documento di monitoraggio del Piano Regionale Integrato Infrastrutture e Mobilità (PRIIM) 2020, Allegato A.*

*In tale documento è specificato che, per quanto riguarda Il Corridoio Tirrenico, con l'approvazione nel febbraio 2020 del decreto milleproroghe il Governo ha creato le condizioni per l'affidamento ad ANAS dell'incarico per la realizzazione dei lotti 5b e 4 sulla base della revisione del progetto.*

*Si è in attesa che il MIT regoli il passaggio di competenze da SAT ad ANAS in modo da procedere con la Conferenza di Servizi per l'approvazione dei progetti definitivi dei lotti.*

*Gli interventi puntuali e le relative viabilità a servizio, oggetto della conferenza di copianificazione, lambiscono in più punti i tracciati e gli svincoli dei suddetti lotti del Corridoio Tirrenico in corso di progettazione.*

*Occorre quindi verificare con ANAS e SAT la coerenza delle nuove previsioni urbanistiche sulla base della revisione dei progetti definitivi dei lotti in fase di approvazione.”*

#### Conclusioni:

La Conferenza ritiene la previsione coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che:

- nelle successive fasi procedurali sia verificata con ANAS e SAT la coerenza delle nuove previsioni urbanistiche sulla base della revisione dei progetti definitivi dei lotti in fase di approvazione.

La Conferenza ricorda inoltre, anche ai fini del monitoraggio delle copianificazioni, che occorre fornire un dato quantitativo relativo al nuovo consumo di suolo.

### **AT 1.7: Fonteblanda Area artigianale**

(UTOE 1 – Talamone e Fonteblanda - Area Strategica Prioritaria: Talamone e Fonteblanda)



### Descrizione:

L'intervento prevede il potenziamento dell'insediamento artigianale esistente anche in relazione allo sviluppo dell'impresa nautica, nell'ottica di uno sviluppo del Porto di Talamone e di una riqualificazione e valorizzazione generale dell'intero ambito. Si prevede pertanto tramite PUA la realizzazione di una SE pari a 4.500 mq.

L'ambito di intervento (S.T. 21.773mq), corrispondente ad una porzione di area agricola di fondo valle a nord dell'area produttiva esistente di Fonteblanda lungo la Strada Provinciale Talamone-Magliano, è individuata quale area contigua al Parco Regionale della Maremma ai sensi dell'art. 142 c.1, lett. f del Codice "I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterne ai parchi".

### Valutazioni della Conferenza

L'Amministrazione propone nel PO la strategia proposta nel PS in termini di localizzazione riducendo la SE da 6.000 a 4.500 mq.

La conferenza di Copianificazione del PS evidenziava la necessità di ridurre il dimensionamento previsto e chiedeva di indicare ulteriori specifici criteri al Piano Operativo, per il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento, tenuto conto delle indicazioni relative al Morfotipo n. 17 della IV invariante del PIT/PPR, la prescrizione 11.3 dell'Allegato 8B del PIT/PPR e le direttive 1.1, 1.5, 1.11, 1.14 e 1.16 della Scheda d'Ambito n. 20 "Bassa Maremma e ripiani tufacei" del PIT/PPR.

In fase di adozione del PS il Settore Pianificazione confermava le criticità emerse in conferenza in merito all'eccessivo consumo di suolo che di fatto raddoppierebbe l'area produttiva.

Il contributo del Settore Paesaggio espresso nella fase di adozione del PS, riconfermato in questa fase, chiede all'AC di verificare nuovamente la previsione rispetto ai contenuti del PIT/PPR indicati nel parere in considerazione del consumo di suolo che si determina nella pianura della bonifica.

### Conclusioni:

La Conferenza ritiene la previsione coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che:

- l'intervento sia realizzato il più possibile in aderenza all'area produttiva esistente di Fonteblanda, nel triangolo creato tra via Ilario Porta e la strada Provinciale di Talamone, lasciando inedita la zona più distante e posta più in alto.
- così come già espresso in fase di adozione del PS, dove si richiedeva una riduzione della SE prevista, il dimensionamento massimo previsto per l'area non potrà essere superiore a quello indicato nel PO ovvero pari a 4.500 mq di SE.

## **AT 2: Venecia**

(UTOE 1 – Talamone e Fonteblanda - Aree di Trasformazione fuori dal Territorio Urbanizzato)

### Descrizione:

La trasformazione prevede la riqualificazione e il potenziamento dell'insediamento turistico esistente "Borgo Venecia - Residence Talamone - Hotel Toscana Mare" anche attraverso un ampliamento a nord-est (SE di previsione pari a 2.000 mq, S.T. 7.223 mq) da attuarsi tramite titolo abilitativo diretto.

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

Non sono presenti vincoli di tipo paesaggistico.

### Valutazioni della Conferenza

L'Amministrazione conferma nel PO la strategia proposta nel PS in termini di localizzazione e di SE.

La conferenza di copianificazione del PS chiedeva di indicare ulteriori specifici criteri al Piano Operativo, per il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento di ampliamento.

### Conclusioni:

La Conferenza ritiene la previsione coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR.

### **AT 3: Terme dell'Osa**

(UTOE 1 – Talamone e Fonteblanda - Aree di Trasformazione fuori dal Territorio Urbanizzato)

#### Descrizione:

L'intervento riguarda la valorizzazione della sorgente termale presente in un'area di proprietà pubblica sita tra la SS 1 Aurelia e il fiume Osa, a sud del centro abitato di Fonteblanda.

L'obiettivo della trasformazione è rendere fruibile la sorgente attraverso la realizzazione di una struttura per benessere, servizi termali e guardiania.

Tramite progetto di opera pubblica si prevede la realizzazione di attrezzature di interesse collettivo, con una SE pari a 800 mq.

L'area (S.T. 14.388 mq) ricade nel vincolo "*I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi*" di cui all'art.142 lett. f), del Codice dei Beni Culturali, più precisamente l'area di protezione esterna del Parco della Maremma.

Una porzione di tale area è inoltre interessata dalla presenza di un'area riconosciuta quale "*territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227*" (art.142. c.1, lett. g, del Codice).

#### Valutazioni della Conferenza

L'Amministrazione conferma nel PO la strategia proposta nel PS in termini di localizzazione e di SE.

La conferenza di copianificazione del PS evidenziava la necessità di indicare ulteriori specifici criteri al Piano Operativo, per il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento, tenuto conto delle indicazioni relative al Morfotipo n. 8 e della prescrizione 11.3 dell'Allegato 8B del PIT/PPR.

Inoltre il parere del Settore regionale Bonifiche e Autorizzazioni Rifiuti, Gestione acque minerali e termali con nota prot. reg. n. 454174 del 05/12/2019 evidenziava quanto di seguito:

*Nell'area di interesse è stata rilasciata la concessione denominata "Bagnacci dell'Osa", intestata al comune di Orbetello, con scadenza 10/11/2028. L'area di concessione è di 13,30 ettari come in figura allegata. La risorsa termale è prelevata tramite il pozzo "P1" (coord. GB 1678668;4713485) con riconoscimento n.1443 del 29.07.1927, per il quale è stata definita la zona di rispetto.*

*Manca invece ancora la definizione dell'area di protezione ambientale (l.r. 38/04 art.18 c.1 lettera b).*

*Si riporta inoltre la presenza all'interno della concessione di un secondo pozzo esplorativo denominato "P2" (coord. GB 1678659;4713382), attualmente in attesa di definizione (riconoscimento della risorsa captata, chiusura mineraria o destinazione ad altri usi).*

*Da segnalare inoltre l'esistenza di una piattaforma in calcestruzzo, su palificata, che avrebbe dovuto costituire la fondazione di una piscina termale nell'ambito del progetto che il comune aveva portato avanti agli inizi degli anni 2000 insieme ad un privato. Tale opera è attualmente in stato di abbandono [...].*

*Recentemente il comune sta riprendendo in esame la questione per l'utilizzo del pozzo P1 e sta provvedendo alle opportune verifiche tecniche, finalizzate a stabilire con certezza la portata del pozzo ed il permanere delle caratteristiche chimico-fisiche della risorsa. L'ipotesi progettuale sarebbe quella di fornire l'acqua termale, tramite opportune condotte (da realizzare), alle strutture turistico-ricettive già presenti nell'area, oltre che ad una nuova struttura da realizzarsi nell'area di proprietà comunale.*

*In considerazione di quanto sopra si segnala l'esigenza di tenere conto, nel valutare gli interventi di trasformazione, della presenza delle opere di presa e loro relative aree di salvaguardia.*

#### Conclusioni:

La Conferenza ritiene la previsione coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR in quanto sono state recepite le indicazioni fornite.

Dovrà essere modificata la scheda ASP – AT3 laddove riporta erroneamente le cartografie della pericolosità idraulica dell'intervento AT-2.

### **AT 4: San Donato Vecchio**

(UTOE 3 – Piana centrale - Aree di Trasformazione fuori dal Territorio Urbanizzato)

### Descrizione:

San Donato Vecchio ha le caratteristiche di centro rurale produttivo, dove sono anche presenti attività ricettive, seconde case e attrezzature come l'area di verde attrezzato per lo sport e per sagre locali.

La trasformazione prevede il recupero, riuso e la riqualificazione del nucleo rurale verso funzioni miste, nell'ottica di una riorganizzazione e valorizzazione degli edifici, degli spazi e dell'intero ambito agricolo della piana centrale. Tramite PUA si prevede il recupero dei fabbricati esistenti dismessi oltre all'accoglimento di volumi esistenti dismessi localizzati in territorio aperto da far atterrare all'interno dell'area con destinazioni d'uso residenziale, turistico-ricettiva e direzionale e di servizio (S.T. 131.693 mq, SE 13.200 mq).

Non sono presenti vincoli di tipo paesaggistico.

A seguito delle osservazioni pervenute al piano strutturale adottato con D.C.C. n. 6/2020 il Comune, con nota n. prot. Reg. 394156 del 13/11/2020, ha proposto la modifica della scheda prevedendo una SE di 13.950 mq da attuarsi tramite il recupero dei fabbricati esistenti oltre all'accoglimento di volumi esistenti dismessi localizzati in territorio aperto da far atterrare all'interno dell'area.

### Valutazioni della Conferenza

L'Amministrazione conferma nel PO la strategia proposta nel PS in termini di localizzazione e definisce la Superficie Territoriale e la Superficie Edificabile non indicate nella copianificazione del PS. Prevede inoltre l'accoglimento di volumi esistenti dismessi localizzati in territorio aperto da far atterrare all'interno dell'area.

La conferenza di copianificazione del PS, al fine di ridurre il nuovo consumo di suolo, evidenziava di valutare la possibilità di realizzare l'intervento all'interno dell'area e delle pertinenze già edificate escludendo l'area agricola posta ad est del nucleo rurale, in adiacenza al campo di calcio.”

Con la presente proposta sono state recepite le precedenti indicazioni e l'area agricola viene mantenuta inedificata e viene riservata ad eventuale destinazione a parcheggio, da sistemare compatibilmente con le condizioni di pericolosità idraulica della zona.

L'AC evidenzia che le volumetrie esistenti esterne da far atterrare all'interno del centro rurale produttivo di San Donato Vecchio sono solo quelle relative alla ex scuola.

### Conclusioni:

La Conferenza, viste le modifiche inserite a seguito delle indicazioni fornite in sede di copianificazione del PS, ritiene la previsione coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che .

- siano chiaramente indicate nella scheda AT4 le volumetrie legittime esistenti oggetto di recupero e riqualificazione all'interno del nucleo e la SE derivante da eventuali trasferimenti;
- sia effettuata la riqualificazione ed il recupero delle volumetrie esistenti prioritariamente agli eventuali interventi di trasferimento volumetrico.
- gli interventi siano realizzati all'interno dell'area e delle pertinenze già edificate escludendo l'area agricola posta ad est del nucleo rurale, in adiacenza al campo di calcio. Tale area agricola anche se destinata ad eventuale parcheggio in concomitanza delle sagre locali, non dovrà essere impermeabilizzata e dovrà mantenere le caratteristiche di ruralità .

## **AT 6: Nuovo cimitero di Albinia**

(UTOE 3 – Piana centrale - Aree di Trasformazione fuori dal Territorio Urbanizzato)

### Descrizione:

La trasformazione riguarda la realizzazione di un nuovo cimitero a servizio del centro abitato di Albinia lungo la Strada Regionale Maremmana n. 74, a est del centro abitato, confermando una previsione che era già presente nel RU decaduto (S.T. 10.000 mq, SE 200 mq).

Porzione dell'area di trasformazione è interessata dal vincolo generato dal fiume Albegna ai sensi dell'art.142. c.1, lett.c, “*Fiumi torrenti e corsi d'acqua*” del Codice del Paesaggio.

### Valutazioni della Conferenza

L'Amministrazione conferma nel PO la strategia proposta nel PS in termini di localizzazione e di SE specificando la ST e la SE che non era stata indicata nella copianificazione del PS.

La conferenza di copianificazione del PS evidenziava le criticità relative alla presenza del vincolo di inedificabilità di cui all'art. 142, co. 1 lett. c del DLgs 42/2004 su parte della zona d'intervento. Chiedeva inoltre di fornire specifici criteri al PO per la corretta localizzazione del medesimo.

In fase di adozione del PS il Settore Pianificazione ed il Settore Paesaggio confermavano le criticità emerse in riferimento al vincolo paesaggistico di cui sopra evidenziando che al suo interno è possibile realizzare esclusivamente opere idrauliche.

Con la presente proposta vengono indicate due ipotesi di localizzazione del cimitero nel PO: una parzialmente ricompresa nel vincolo (ipotesi A) ed una esterna (ipotesi B).

Il contributo della Provincia evidenzia che *“La previsione è stata formulata secondo due ipotesi localizzative che sono da attenzionare rispetto allo stato di pericolosità idraulica dell'area. Come già evidenziato nelle fasi procedurali di formazione del P.S., si ricorda la necessità di definire l'effettiva fattibilità della previsione rispetto alle migliori condizioni di sicurezza idraulica nel rispetto della normativa di settore (Legge regionale 24 luglio 2018, n. 41 “Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua”).”*.

#### Conclusioni:

La Conferenza ritiene coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR l'ipotesi B proposta in quanto esterna al vincolo di cui all'art. 142. c.1, lett.c, *“Fiumi torrenti e corsi d'acqua”* del Codice del Paesaggio.

La Conferenza evidenzia inoltre quanto espresso nel parere della Provincia di Grosseto in merito alle criticità idrauliche sollevate.

Il Presidente, Assessore Stefano Baccelli, alle ore 13,00 visto il superamento dei tempi a disposizione previsti e considerate le numerose previsioni (6) ancora da valutare, sospende i lavori della conferenza rimandando la prosecuzione della medesima ad una data prossima da stabilire.

\*\*\*

Il giorno 25/11/2020, nei locali della Direzione Urbanistica e Politiche Abitative della Regione Toscana, Via di Novoli n. 26, sono convenuti e presenti, in videoconferenza, le Amministrazioni del Comune di Orbetello e della Regione Toscana tutte chiamate a partecipare alla prosecuzione della Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

**Per la Regione Toscana** è presente **Stefano Baccelli**, Assessore regionale Infrastrutture, mobilità e governo del territorio, Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 143 del 16/11/2020 dal Presidente della Regione;

**Per il Comune di Orbetello** è presente l'Assessore all'Urbanistica **Luca Teglia** delegato dal Sindaco con atto del 17/11/2020 n. prot. Reg. 400599 del 18/11/2020.

**La Provincia di Grosseto**, benché convocata non è presente. I lavori della conferenza proseguono con riferimento ai due contributi tecnici, già trasmessi per la precedente seduta dalla conferenza.

Il Presidente, Assessore Stefano Baccelli, alle ore 16,30 riapre i lavori della conferenza precedentemente sospesa:

#### **AT 7 - Avio parco Costa d'argento**

(UTOE 3 – Piana centrale - Aree di Trasformazione fuori dal Territorio Urbanizzato)

### Descrizione:

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

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

Si prevede l'ampliamento di tale struttura, attraverso la realizzazione di un parco tematizzato, da attuarsi con titolo abilitativo diretto, che comprenda strutture tecniche di supporto alla scuola di paracadutismo e nuove attrezzature per lo sport e il benessere (S.T. pari a 285.197 mq, SE: 600 mq).

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

### Valutazioni della Conferenza

L'Amministrazione conferma nel PO la strategia proposta nel PS in termini di localizzazione e di SE.

La conferenza di copianificazione del PS evidenziava la necessità di indicare ulteriori specifici criteri al Piano Operativo, per il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento, tenuto conto delle indicazioni relative al Morfotipo n. 17 della IV invariante del PIT/PPR, e delle prescrizioni 3.c.4, 3.c.5, 4.c.1, 4.c.2 e 4.c.3 della scheda di vincolo del PIT/PPR di cui al DM 14/04/1989.

Il contributo della Provincia evidenzia che *“Nella scheda viene riportato un estratto del verbale della conferenza di copianificazione relativa al P.S., ivi compreso le considerazioni svolte dalla Provincia, relativamente al P.T.C., in merito alle quali però non si rilevano integrazioni e/o precisazioni.*

*Pertanto si rinvia a quanto evidenziato nelle osservazioni inviate al Comune a seguito dell'adozione del piano strutturale, sotto riportate:*

*“Pressochè nella stessa area dell'area di trasformazione in questione, il regolamento urbanistico del Comune di Orbetello prevedeva una zona F7 “Attrezzature, spazi e servizi per lo sport e il tempo libero” di cui all'art.82 delle N.T.A. dello stesso R.U. L'art.82 comprendeva tra le attrezzature in questione l'area dedicata all'aviosuperficie individuata sulla cartografia del Regolamento urbanistico, attrezzatura esistente soggetta a manutenzione e adeguamento per le condizioni di sicurezza.*

*Per quanto riguarda il P.T.C., si fa presente che lo stesso per le aviosuperfici prevede che siano evitate l'impermeabilizzazione della pista e la previsione di hangar (art.33, c.12 delle Norme).*

*Inoltre la Scheda 12C del P.T.C. per le aviosuperfici prevede:*

*- un'area di superficie complessiva non superiore indicativamente a 2,5 ettari.*  
*- una pista di dimensioni massime pari a quelle minime prescritte per lo svolgimento di attività preparatoria al volo da diporto o sportivo (indicativamente lunghezza m 400, larghezza m 20), evitandone l'impermeabilizzazione.*

*- Gli impianti tecnici di modesta entità e le strutture di appoggio (nella misura minima che consenta al gestore dell'aviosuperficie di ottenere la certificazione dall'ENAC necessaria alla svolgimento di attività aeroscolastica e trasporto pubblico), avranno indicativamente una superficie massima pari a 200 mq, utilizzando in via prioritaria edifici o manufatti preesistenti.*

*- La segnaletica sarà di tipo diurno e conforme a quanto previsto dall'appendice 3 del DM 8/8/2004.*

*Pertanto si ritiene opportuno adeguare la previsione dell'area di trasformazione in argomento ai suddetti criteri ed indirizzi del P.T.C..*

*Inoltre tra gli obiettivi descritti dal Comune per l'area di trasformazione sono indicate nuove strutture per il benessere. Si ritiene opportuno che sia da precisare a quali strutture venga fatto riferimento, considerato che non risulta chiara la loro attinenza con un'aviosuperficie. Pertanto, per tali strutture per il momento non è possibile fornire contributi in relazione a specifici contenuti del P.T.C. eventualmente interessati.(...)”.*

La conferenza chiede chiarimenti sulla tipologia delle strutture legate al benessere.

L'AC chiarisce che la maggior parte dei 600 mq previsti (300 – 400 mq) saranno utilizzati per l'ampliamento dell'hangar mentre la restante parte sarà utilizzata esclusivamente per sale d'aspetto ed altri servizi a supporto dell'attività di paracadutismo. Non sono comunque previste volumetrie per attività turistico-ricettive o per il pernottamento.

#### Conclusioni:

La Conferenza, viste le modifiche inserite a seguito delle indicazioni fornite in sede di copianificazione del PS, ritiene la previsione coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che:

- le nuove strutture da realizzare, comprese quelle per eventuali attività legate al benessere, dovranno essere a supporto dell'attività della scuola di paracadutismo e funzionali alle attività sportive che lì si attuano.

La Conferenza evidenzia inoltre quanto espresso nel parere della Provincia di Grosseto in merito alle criticità riscontrate rispetto ai contenuti del PTCP di Grosseto.

#### **AT 5.1: ex Aeronautica**

(UTOE 5 – Orbetello, Albinia e fascia infrastrutturale - Area Strategica Prioritaria: Albinia)

#### Descrizione:

Attraverso un PUA sono previsti:

1. interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia (SE: 13.000 mq a destinazione residenziale, commerciale al dettaglio, turistico ricettiva e direzionale e di servizio) all'interno del territorio urbanizzato individuato dal PS (non oggetto della presente copianificazione), finalizzati al potenziamento del nodo urbano di Albinia;
2. interventi per il ridisegno del margine urbano ed il progetto di un parco e del verde, fuori dal territorio urbanizzato (oggetto di copianificazione) a garanzia del mantenimento della discontinuità tra le due aree urbanizzate di Albinia e Case Brancazzi e a tutela della continuità visuale e naturalistica tra territorio rurale, Laguna di Orbetello e mare.

La S.T. dell'intera previsione è pari a 172.957 mq.

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

Una piccola porzione dell'area di trasformazione è interessata inoltre dal vincolo generato dalla presenza della Laguna di Orbetello, "*Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, Codice)*".

Il Piano strutturale 2020 nel riconoscerne ed esplicitarne le vocazioni urbane, in un quadro di compatibilità ambientale e paesaggistica condiviso con gli altri Enti (in particolare, Ministero della Difesa, Regione Toscana e Provincia di Grosseto), ha tenuto conto dell'ulteriore connessione strategica, in termini di funzionamento urbano, per la stessa area, conseguente alla realizzazione del nuovo bypass di Albinia del Corridoio autostradale tirrenico.

A questo proposito, nel nuovo Piano operativo, riconoscendo in ogni caso la valenza strategica della trasformazione dell'ex-Aeronautica, si individuano per essa due scenari, entrambi valevoli ai fini della messa in opera della strategia del Piano strutturale: uno, con la realizzazione del bypass di Albinia; l'altro, senza la realizzazione del bypass. Nel primo caso, la prevista nuova uscita autostradale a nord del centro abitato garantisce un "effetto città", completato dalla trasformazione dell'ex-Aeronautica che ne riequilibra il peso insediativo con un nuovo asse di penetrazione fino all'attuale Aurelia (a sud di Albinia) che, con la realizzazione del bypass verrebbe declassata a strada urbana. Nel secondo caso (cioè senza la realizzazione bypass) la trasformazione dell'ex-Aeronautica permetterebbe, comunque, di garantire una dotazione urbana di completamento dell'insediamento di Albinia con, in questo scenario, la possibilità di integrarsi alla maglia del tessuto urbano esistente, ritrovando nell'attuale Aurelia (a sud di Albinia) l'infrastruttura di riferimento principale.

A seguito delle osservazioni pervenute al piano strutturale adottato con D.C.C. n. 6/2020 il Comune, con nota n. prot. Reg. 394156 del 13/11/2020, ha proposto la modifica della scheda indicando per la previsione una ST pari a 172.950 mq (di cui 88.490 mq nel TU e 84.460 mq fuori dal TU), specificando che dei 13.000 mq di SE, comprensivi di nuova edificazione e di recupero, 10.500 mq saranno realizzati nel TU e 2500 mq fuori dal TU. Vengono inoltre modificate le indicazioni relative alla pericolosità geologica, inserite maggiori indicazioni in merito alla presenza di vincoli paesaggistici ed a opportune misure di monitoraggio per valutare la sussistenza o meno della contaminazione del sito.

### Valutazioni della Conferenza

L'Amministrazione conferma nel PO la strategia proposta nel PS in termini di localizzazione e di SE, proponendo due scenari con le due opzioni sopradescritte.

La conferenza di copianificazione del PS, verificando la conformità della parte di intervento che ricade esternamente ai perimetri del territorio urbanizzato, riteneva la realizzazione del parco e della sistemazione a verde esterna ai perimetri urbanizzati coerente con la specifica disciplina del PIT.

Al fine poi della determinazione del nuovo consumo di suolo riteneva necessario indicare nella disciplina del PS la superficie territoriale necessaria per l'intervento, e ricordava infine al Comune quanto espresso nel protocollo d'intesa in merito alla necessità di verificare, prima dell'acquisizione dell'area, l'avvenuta bonifica della medesima da parte del Ministero della Difesa.

Il Settore regionale Tutela della Natura e del Mare nel proprio contributo prot. reg. 463254 del 12/12/2019 evidenziava quanto di seguito:

*“[...] per quanto concerne l'area di trasformazione AT 5.1, nel contesto dell'Ambito Strategico Prioritario di Albinia, il ricorso ad una trasformazione con nuove dotazioni di infrastrutture e la realizzazione di una quota residuale di edificazione a fini residenziali, poichè strettamente contigua alla ZPS/ZSC IT51A0026 “Laguna di Orbetello”, impone la necessità di procedere nel rispetto degli obblighi di cui all'Allegato A della DGRT n°454/2008 oltre che delle misure di conservazione sito-specifiche di cui alla DGRT n°1223/2015; in particolare: IA\_H\_07 “Completamento da parte dei soggetti competenti delle opere, interne o esterne al sito, per la depurazione degli scarichi affluenti nelle aree umide del Sito”; MO\_H\_01 “Acquisizione, dagli enti competenti ai sensi del D.Lgs 152/2006, dei dati derivanti dal censimento e dal controllo degli scarichi di acque reflue ed industriali, anche se esterni al Sito, ed afferenti ad habitat umidi tramite il reticolo idraulico”.*

In fase di adozione del PS il Settore Pianificazione evidenziava che nella scheda adottata si definisce la Superficie territoriale pari a 172.950 mq con destinazione d'uso di “*Attrezzature pubbliche per il benessere e lo sport, aree verdi e residenza*” e si determina la Se totale di 13.000 mq (da intendersi comprensiva del recupero più nuova edificazione) da realizzarsi all'interno del territorio urbanizzato (2.000 mq commerciale al dettaglio, 6.800 mq residenza, 2.000 mq direzionale e di servizio, 2.200 mq turisticoricettiva) e da realizzarsi all'esterno del territorio urbanizzato (500 mq commerciale al dettaglio, 2.000 mq direzionale e di servizio).

Si riteneva pertanto necessario che venisse definita la consistenza delle volumetrie che provenivano da recupero. Occorrevano inoltre chiarimenti in merito alle volumetrie previste fuori dal TU poichè in copianificazione era stata assentita esclusivamente la realizzazione del verde e del Parco mentre in adozione oltre ai 13.000 mq di SE interna al TU si parlava di ulteriori 500 mq di commerciale al dettaglio e 2.000 mq direzionale e di servizio senza specificare inoltre se fosse recupero dell'esistente o ulteriore consumo di suolo.

Il contributo del Settore Paesaggio espresso nella fase di adozione del PS, riconfermato in questa fase, chiede all'AC di integrare la Scheda dell'area di trasformazione con la Disciplina del PIT/PPR richiamata nel parere, in particolare richiamare:

- la Sezione IV della Scheda di Vincolo del D.M. 14/04/1989 – G.U. n. 111 del 1989

Direttiva

*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 a:*

*3.b.8. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a*

- limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani;
- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio;
- garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva;
- prevede adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.

3.c.4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;
- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la Laguna di Orbetello e le emergenze architettoniche, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;

Obiettivo

4.a.1. Mantenere e, ove necessario, recuperare l'integrità delle visuali e coni ottici fruibili sia dalle colline verso il complesso del Monte Argentario che da quest'ultimo verso le colline dell'entroterra, nonché dalle principali infrastrutture (Aurelia).

- la Disciplina dei Beni Paesaggistici le aree tutelate ai sensi dell'art. 142 c.1, lett. b del Codice contenuta nell'Elaborato 8B del PIT/PPR:

7.1. Obiettivi - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:

omissis

c - evitare i processi di artificializzazione dei territori contermini ai laghi e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi lacustri;

omissis

7.2. Direttive - Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, provvedono a:

omissis

d - Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

omissis

4 - Contenere i nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo

7.3. Prescrizioni

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, fatti comunque salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

omissis

2 - si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;

3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;



4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;

5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;  
omissis

- la Direttiva della Scheda d'Ambito 20:

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

Il Contributo della Provincia di Grosseto evidenzia che “Nella scheda viene riportato un estratto del verbale della conferenza di copianificazione relativa al P.S., ivi compreso le considerazioni svolte dalla Provincia, relativamente al P.T.C..

Si riporta quanto evidenziato nelle osservazioni inviate al Comune a seguito dell'adozione del piano strutturale:

“Nella Scheda non si rilevano integrazioni volte a definire indirizzi in relazione a quanto evidenziato da questa Provincia in sede di conferenza di copianificazione. Pertanto si ritiene opportuno che la Scheda AT 5.1 preveda che il Piano Operativo contenga criteri insediativi, in coerenza con gli indirizzi di cui all'art.26 e all'art.27 delle Norme del P.T.C..”

Si rileva che nella Scheda attualmente predisposta per la conferenza di copianificazione, sono stati implementati i criteri di inserimento nel contesto territoriale. Tuttavia si ritiene che tali criteri siano ancora da integrare con gli indirizzi di cui all'art.26 e all'art.27 delle Norme del P.T.C.. Questo anche in considerazione che nella rappresentazione cartografica degli interventi sono raffigurate delle zone di “possibile localizzazione nuove attività ammesse” che, seppure non ancora ben definite, non sembrerebbero riconducibili, per esempio, ad uno sviluppo insediativo in aderenza ai tessuti esistenti e di forma concentrata compatta e conclusa.”.

#### Conclusioni:

La conferenza puntualizza che due differenti previsioni sopra un'unica area non possono essere inserite nel Piano Operativo che, ai sensi dell'art. 95 della LR 65/2014 è conformativo dei suoli.

L'AC li definisce “due scenari, entrambi valevoli ai fini della messa in opera della strategia del Piano strutturale” .

Pertanto la possibilità di realizzare il bypass, in assenza di certezze, dovrà esser lasciato a livello di strategia nel PS ed escluso dal presente PO.

La Conferenza per quanto sopra ritiene la previsione di cui all'ipotesi B coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che:

- siano declinate sottoforma di criteri e regole per la progettazione degli interventi le direttive e le prescrizioni indicate nel parere del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;
- al fine di mantenere la conformità con le direttive e le prescrizioni della scheda di vincolo del PIT/PPR relativa al DM 14/04/1989 non siano previsti interventi di nuova edificazione nell'area oggetto di copianificazione e destinata a Parco ed a verde salvo il recupero delle volumetrie legittime esistenti. Ciò al fine di evitare saldature tra Case Brancazzi ed Albinia e mantenere un corridoio verde libero tra la ferrovia e l'Aurelia che permetta il mantenimento di una connessione ecologica ma soprattutto non comprometta la percezione visiva delle pianure agricole e della loro relazione con la costa, limitando le visuali panoramiche che si aprono dall'Aurelia e dalla Ferrovia, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai punti. 3.c.6, 3.c.7, 4.c.1, 4.c.2 e 4.c.3 della scheda di vincolo di cui al D.M. 14/04/1989 del PIT/PPR.

Inoltre la Conferenza prende atto che con le ultime integrazioni è stato fornito il dato relativo alla ST esterna ai perimetri del territorio urbanizzato, oggetto di copianificazione, ma rileva che dovranno essere indicate nella scheda dell'Area di Trasformazione AT5.1 le quantità relative alle destinazioni d'uso ammissibili ed il relativo dimensionamento oltre ad indicare chiaramente le volumetrie che provengono dal recupero di edifici esistenti.

La Conferenza evidenzia inoltre quanto espresso nel parere della Provincia di Grosseto in merito alle criticità riscontrate rispetto ai contenuti del PTCP di Grosseto.

## **AT 5.2: Bypass Albinia**

(UTOE 5 – Orbetello, Albinia e fascia infrastrutturale - Area Strategica Prioritaria: Albinia)

### Descrizione:

Il nuovo tratto di viabilità fa parte del progetto “*Asse viario SSI “Aurelia” Lotti 4-5B dal km 177+100 al km 136+600*”. Tratto da Grosseto Sud ad Ansedonia, con alcune modifiche di tracciato funzionali alle politiche di sviluppo del piano, nell’ottica di integrazione con gli altri interventi.

### Valutazioni della Conferenza

L’Amministrazione conferma nel PO la strategia proposta nel PS in termini di tracciato e localizzazione.

La conferenza di copianificazione del PS evidenziava come fosse prematuro inserire oggi delle ipotesi progettuali sulla viabilità e sugli svincoli nel PS finalizzate a superare una serie di criticità rilevate sul progetto della Variante Aurelia (progetto definitivo lotto 5b del 2007).

Riteneva quindi opportuno che fosse inserita una strategia di massima nella disciplina relativa l’ambito territoriale di Albinia anziché fornire il dettaglio delle ipotesi di adeguamento della viabilità esistente.

In fase di adozione del PS il Settore Pianificazione evidenziava che nella scheda era stato aggiunto: “*...Le ipotesi di raccordo tra la viabilità esistente e la variante Aurelia hanno valore indicativo e sono da intendersi alternative l’una all’altra. In caso di effettiva realizzazione della variante relativa al corridoio tirrenico i tracciati ipotizzati dovranno essere puntualmente verificati rispetto a fattibilità e coerenza con il progetto definitivo del corridoio tirrenico del 2017 - lotto 5b...”*.

Si prendeva quindi atto di quanto espresso dall’Amministrazione, ma si ribadiva quanto espresso in Conferenza ovvero che l’inserimento dettagliato delle tre ipotesi di svincolo alternativo e della relativa viabilità potrebbe comportare criticità e fraintendimenti in merito alla conformazione dei suoli.

Il Settore regionale Programmazione Viabilità con nota prot. reg. n. 288011 del 21/08/2020 evidenzia inoltre quanto di seguito:

*In data 27/07/2020 con decisione n.28 la Giunta Regionale ha approvato il Documento di monitoraggio del Piano Regionale Integrato Infrastrutture e Mobilità (PRIIM) 2020, Allegato A .*

*In tale documento è specificato che, per quanto riguarda Il Corridoio Tirrenico, con l’approvazione nel febbraio 2020 del decreto milleproroghe il Governo ha creato le condizioni per l’affidamento ad ANAS dell’incarico per la realizzazione dei lotti 5b e 4 sulla base della revisione del progetto.*

*Si è in attesa che il MIT regoli il passaggio di competenze da SAT ad ANAS in modo da procedere con la Conferenza di Servizi per l’approvazione dei progetti definitivi dei lotti.*

*Gli interventi puntuali e le relative viabilità a servizio, oggetto della conferenza di copianificazione, lambiscono in più punti i tracciati e gli svincoli dei suddetti lotti del Corridoio Tirrenico in corso di progettazione.*

*Occorre quindi verificare con ANAS e SAT la coerenza delle nuove previsioni urbanistiche sulla base della revisione dei progetti definitivi dei lotti in fase di approvazione.*

### Conclusioni:

La conferenza ritiene che l’inserimento di diverse ipotesi di raccordo, che peraltro sono definite “*di valore indicativo*”, tra la viabilità esistente e la variante Aurelia, non possano essere inserite nel Piano Operativo che, ai sensi dell’art. 95 della LR 65/2014 è conformativo dei suoli.

Pertanto la possibilità di realizzare i vari raccordi oltre all’individuazione delle tre ipotesi di svincolo alternativo, in assenza di certezze, dovrà esser lasciato a livello di strategia nel PS ed escluso dal presente PO fino a quando non sarà definita con ANAS e SAT la revisione dei progetti definitivi dei lotti in fase di approvazione.

## **AT 8.1: Ex Sipe Nobel**

(UTOE 5 – Orbetello, Albinia e fascia infrastrutturale - Area Strategica Prioritaria: Orbetello scalo)

### Descrizione:

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

L'intervento interessa una superficie di circa 470 ettari a partire dalla Statale Aurelia, che si sviluppa sui rilievi collinari per oltre 3 chilometri e comprende pertanto ambiti estremamente diversificati dal punto di vista morfologico ed insediativo, con una progressiva e crescente dispersione degli edifici e dei manufatti nel territorio man mano che ci si allontana dal centro direzionale e produttivo ubicato lungo la via Aurelia.

L'obiettivo è la riqualificazione dell'area edificata e la realizzazione di un parco attrezzato per implementare la rete verde di parchi urbani e aree naturalistiche per l'offerta di attività per il tempo libero. In questa trasformazione saranno ammissibili:

- la realizzazione di un parco per incrementare il sistema dei parchi e delle aree naturalistiche (oggetto di copianificazione);
- la bonifica dei siti inquinati e la rifunzionalizzazione/sostituzione di alcuni volumi e manufatti esistenti nelle aree collinari per attrezzature legate alle attività del parco (oggetto di copianificazione);
- riuso degli edifici esistenti all'interno del Territorio Urbanizzato (non oggetto di copianificazione). Il recupero degli edifici esistenti della ex Sipe Nobel permetteranno di riammagliare il nodo di Orbetello Scalo in corrispondenza dello svincolo sull'Aurelia, producendo anche risorse per le attività legate al parco.

(S.T.: 1.473.725 mq, SE 43.000 mq da riuso con destinazioni d'uso residenziale, turistico-ricettiva, industriale e artigianale, direzionale e di servizio e commerciale al dettaglio)

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

A seguito delle osservazioni pervenute al piano strutturale adottato con D.C.C. n. 6/2020 il Comune, con nota n. prot. Reg. 394156 del 13/11/2020, ha proposto la modifica della scheda specificando che della ST, pari a 1.473.725 mq, 166.903 mq ricadono nel TU e 1.306.822 mq ricadono fuori dal TU. Ha inoltre evidenziato che della SE totale di 43.000 mq da recupero, 37.000 mq ricadono nell'UTOE 5 (30.000 mq dentro al TU e 7.000 fuori TU) e 6.000 ricadono nell'UTOE 6 fuori dal TU. Vengono inoltre modificate le indicazioni relative alla pericolosità geologica ed inserite maggiori indicazioni in merito alla presenza di vincoli paesaggistici.

### Valutazioni della Conferenza

L'Amministrazione conferma nel PO la strategia proposta nel PS.

La conferenza di copianificazione del PS ha verificato la conformità al PIT/PPR della parte di intervento, oggetto di copianificazione, che ricadeva all'esterno dei perimetri del territorio urbanizzato. Ha ritenuto quindi coerente con la specifica disciplina del PIT la realizzazione del parco attrezzato per implementare la rete verde dei parchi urbani e le aree naturalistiche per l'offerta di attività per il tempo libero.

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

Ha quindi evidenziato che prima di qualsiasi intervento dovrà essere effettuata la bonifica dei siti inquinati.

Ha poi concluso con la richiesta di indicare al PO opportuni criteri per la corretta realizzazione degli interventi sopradescritti, tenendo conto delle direttive di cui ai punti 1.2, 1.5, 1.14 e 1.17 della scheda d'ambito n. 20 "Bassa Maremma e ripiani tufacei" del PIT/PPR e le prescrizioni di cui ai punti 3.c.4, 3.c.5, 4.c.1, 4.c.2 e 4.c.3 della scheda di vincolo relativa al DM 10-12-1962 del PIT/PPR, e ricordando quanto espresso dal Settore regionale Tutela della Natura e del Mare in merito alla sostenibilità

ambientale degli interventi, considerata la vicinanza con la ZPS/ZSC - IT51A0026 “Laguna di Orbetello” situata a meno di 500 m in linea d’aria.”

In fase di adozione del PS il Settore Pianificazione evidenziava che la SE totale massima da recupero interna ed esterna al TU è pari a 53.300 mq e non a 43.000 mq così come espresso nella scheda AT8.1, e quindi si richiedevano chiarimenti in merito.

Il contributo del Settore Paesaggio espresso nella fase di adozione del PS, riconfermato in questa fase, chiede all’AC di aggiornare la Scheda dell’area di trasformazione con la Disciplina del PIT/PPR richiamata nel parere, ed in particolare richiamare i contenuti della scheda di vincolo di cui all’art.136 del Codice D.M. 14/04/1989 – G.U. n. 111 del 1989 – “*Prima zona: sistema montuoso al limite est della laguna di Orbetello tra le località Sette Finestre e la località Parrina; seconda zona: zona che costituisce, nella parte nord, il naturale completamento dei precedenti vincoli costieri che vengono così ampliati fino alla ferrovia per la salvaguardia degli innumerevoli quadri panoramici godibili dalla stessa*”.

### Conclusioni:

La Conferenza ritiene la previsione coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che:

- siano declinate sottoforma di criteri e regole per la progettazione degli interventi le direttive e le prescrizioni indicate nel parere del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, aggiornando la scheda AT8.1;
- sia notevolmente ridimensionata la SE prevista all’esterno del Territorio Urbanizzato (pari a 6000 + 7000 mq per un tot. di 13.000 mq), oggetto di copianificazione, destinata al recupero e riutilizzo delle volumetrie legittime esistenti e siano limitate le destinazioni alle sole attività direzionali di servizio ed a quelle connesse con le attività di fruizione del Parco tematico. A tal fine dovrà essere specificato cosa si intende per attività per lo svago. Dovranno comunque essere escluse all’esterno del TU le funzioni residenziali, commerciali, industriali produttive e turistico ricettive.
- dovranno essere chiaramente indicate le eventuali volumetrie compatibili al riuso presenti nell’area destinata a Parco da trasferire all’interno del Territorio Urbanizzato, comunque ricomprese nella SE max indicata per il TU.

### **AT 9: Museo della civiltà contadina**

(UTOE 5 – Orbetello, Albinia e fascia infrastrutturale - Area di Trasformazione fuori dal Territorio Urbanizzato)

#### Descrizione:

In un nucleo rurale con funzioni miste localizzato in area pianeggiante tra Ansedonia e Orbetello in località “*La Provincia*” si prevede la realizzazione, tramite titolo abilitativo diretto, di un museo della civiltà contadina (SE pari a 260 mq, S.T. 6.138 mq) volto a valorizzare e rendere fruibile alla comunità locale un’ampia collezione privata di attrezzature storiche originali relative a mestieri quali sarto, calzolaio, fabbro, agricoltore, norcino, stagnino, materassaio, barbiere, cantiniere, e strumenti storici della pesca in laguna.

L’ambito è interamente riconosciuto come area dichiarata di notevole interesse pubblico dal D.M. 14/04/1989 - G.U. n. 111 del 1989 - *Prima zona: sistema montuoso al limite est della laguna di Orbetello tra le località Sette Finestre e la località Parrina; seconda zona: zona che costituisce, nella parte nord, il naturale completamento dei precedenti vincoli costieri che vengono così ampliati fino alla ferrovia per la salvaguardia degli innumerevoli quadri panoramici godibili dalla stessa.*

A seguito delle osservazioni pervenute al piano strutturale adottato con D.C.C. n. 6/2020 il Comune, con nota n. prot. Reg. 394156 del 13/11/2020, ha proposto la modifica della scheda specificando che la SE di nuova edificazione pari a 260 mq è destinata alla realizzazione di attrezzature di interesse collettivo (standard). Vengono inoltre modificate le indicazioni relative alla fattibilità idraulica ed inserite maggiori indicazioni in merito alla presenza di vincoli paesaggistici.

## Valutazioni della Conferenza

L'Amministrazione conferma la strategia proposta nel PS.

La conferenza di copianificazione del PS ha verificato la necessità che fossero indicati al PO opportuni criteri per la corretta realizzazione dell'intervento tenendo conto delle prescrizioni di cui ai punti 3.c.4, 3.c.5, 4.c.1, 4.c.2 e 4.c.3 della scheda di vincolo relativa al DM 14/04/1989 del PIT/PPR, e delle indicazioni per le azioni riferite al Morfotipo n. 20 della IV invariante del PIT/PPR.

Il contributo del Settore Paesaggio espresso nella fase di adozione del PS, riconfermato in questa fase, chiede all'AC di aggiornare la Scheda dell'area di trasformazione con la Disciplina del PIT/PPR richiamata nel parere, in particolare richiamare i contenuti della scheda di vincolo di cui all'art.136 del Codice D.M. 14/04/1989 – G.U. n. 111 del 1989 – *“Prima zona: sistema montuoso al limite est della laguna di Orbetello tra le località Sette Finestre e la località Parrina; seconda zona: zona che costituisce, nella parte nord, il naturale completamento dei precedenti vincoli costieri che vengono così ampliati fino alla ferrovia per la salvaguardia degli innumerevoli quadri panoramici godibili dalla stessa”*.

Il contributo della Provincia evidenzia che *“Si rileva che per la previsione permangono gli elementi di incoerenza con il P.T.C. evidenziati in sede di conferenza di copianificazione relativa al Piano Strutturale.*

*Tali criticità sono state confermate e meglio specificate nelle osservazioni presentate a seguito dell'adozione dello stesso Piano strutturale, così come sotto riportato:*

*“La Scheda non è stata integrata e/o modificata in relazione a quanto evidenziato da questa Provincia in sede di conferenza di copianificazione. Pertanto si fa presente quanto segue.*

*L'area interessata dalla previsione ricade all'interno dei Territori a Elevata Tensione Insediativa (T.E.T.I.), come individuati dal P.T.C. (art.5 delle Norme e Scheda 10B). Si evidenzia che il presente P.S., all'art. 82 della Disciplina, prevede che l'intero territorio di Orbetello è classificato come T.E.T.I.*

*L'attività prevista risulta riconducibile ad attività integrative a quella agricola. Infatti l'art.23, c.5 delle Norme del P.T.C. prevede:*

*- le attività integrative potranno comprendere funzioni di presidio umano sul territorio, commerciali, produttive, turistiche, di servizio, di supporto per svago, tempo libero, ricreazione e didattica, formazione e ricerca e quant'altro legato alla tipicità dei luoghi, purchè strettamente interconnesse all'attività agricola;*

*La Scheda AT 9 prevede che l'intervento è da realizzare tramite nuova edificazione (Se di nuova previsione: 260 mq), quindi come intervento ex novo.*

*Si riporta, di seguito, quanto previsto dalle Norme del P.T.C. per gli interventi relativi ad attività integrative a quella agricola:*

### **Art.23, c.5:**

*“consentire, solo al di fuori dei T.E.T.I., (...), contenuti interventi di ampliamento e nuova edificazione per attività integrative, compatibilmente con la tutela del territorio e la valorizzazione delle risorse.”*

### **Art.23, c.7:**

*Per la disciplina degli interventi da parte dell'imprenditore agricolo titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore agli indici indicati al successivo comma II si forniscono i seguenti indirizzi:*

*- consentire, solo al di fuori dei T.E.T.I, la realizzazione ex novo di interventi per attività integrative a quella agricola (...)*

### **Art.23, c.8:**

*Per la disciplina degli interventi da parte di imprenditori agricoli titolari di azienda agricola con superficie minima fondiaria inferiore agli indici indicati al successivo comma II o di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, si forniscono i seguenti indirizzi:*

*- non consentire nuova edificazione per attività integrative a quella agricola;*

*Pertanto, sulla base della documentazione pervenuta, la previsione di nuova edificazione per attività integrativa a quella agricola non risulta coerente al P.T.C..*

*Inoltre, a proposito di quanto sopra evidenziato, si ritiene opportuno fare presente che l'art.82 “Territorio urbanizzato e territorio rurale: generalità” della Disciplina del Piano Strutturale adottato dal Comune di Orbetello, al c.4 prevede: “L'intero territorio di Orbetello è classificato come T.E.T.I. –*

*Territori a Elevata Tensione Insediativa ai sensi dell'art. 23 e della Scheda 10B del P.T.C.P., del quale si recepiscono le prescrizioni. ””.*

#### Conclusioni:

La Conferenza ritiene la previsione coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR a condizione che:

- siano declinate sotto forma di criteri e regole per la progettazione dell'intervento le direttive e le prescrizioni indicate nel parere del Settore Tutela, Riqualficazione e Valorizzazione del Paesaggio, aggiornando la scheda AT9.

La Conferenza evidenzia inoltre quanto espresso nel parere della Provincia di Grosseto in merito alle criticità riscontrate rispetto ai contenuti del PTCP di Grosseto.

#### **Scheda Area LOACKER - Tenuta Migliorina**

L'Amministrazione comunale di Orbetello evidenzia che a seguito delle osservazioni al PS è stata valutata come "accoglibile" un'osservazione da parte dell'Azienda agricola Loacker, tale previsione è compatibile con quanto contenuto nel protocollo di Intesa tra Comune, Regione Toscana e Provincia di Grosseto.

*L'accoglimento della stessa comporta tuttavia Conferenza di Copianificazione per PS e PO.*

L'AC richiede pertanto che la scheda sia anch'essa oggetto della presente Conferenza di Copianificazione, ad integrazione della Copianificazione per il PS e inserita in quella per il PO.

#### Descrizione:

Si propone di realizzare un complesso di spazi destinato alla ricerca, allo sviluppo scientifico applicato nonché alla didattica in un unico sito; l'intenzione è di dare vita a questa previsione proprio all'interno della Tenuta Corte Migliorina in considerazione del fatto che la stessa è da considerarsi azienda pilota del progetto "Noccioleti Italiani" già avviato dalla Loacker fin dall'anno 2011.

L'area (ST 45.165 mq) è localizzata nella piana agricola di Fonteblanda e non è interessata dalla presenza di vincoli ministeriali (artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/04).

Dalla documentazione presentata si evince che *"...Per avere la garanzia di nocciole italiane di qualità nel tempo e per un approvvigionamento sostenibile, Loacker ha avviato la coltivazione autonoma o su contratto di nocciole anche in Toscana, puntando in particolare su una coltivazione sostenibile con il coinvolgimento dei contadini locali ... Loacker ha deciso di creare piantagioni di nocciole proprie e avviare collaborazioni con agricoltori locali, impegnandosi attivamente a monte della filiera e concentrandosi particolarmente sulla tracciabilità delle materie prime utilizzate nei propri prodotti.*

*Nelle due aziende agricole di proprietà Loacker, Tenuta Corte Migliorina, nel comune di Orbetello, e Tenuta Collelungo, nel comune di Roccastrada, sono state messe a dimora i primi 200 ettari di noccioleti. Ad oggi in Toscana sono stati impiantati circa 500 ettari di noccioleti..."*

#### Valutazioni della Conferenza:

Le due schede trasmesse per il PS e per il PO sono identiche; si ricorda che la scheda di PO, essendo piano conformativo dei suoli, dovrà essere di maggior dettaglio rispetto alla scheda strategica del PS.

Si rileva che le schede non forniscono indicazioni in merito alla SE di nuova edificazione ed alle relative destinazioni d'uso che il Comune intende proporre per l'intervento; nell'allegata osservazione del privato si evince che *"...Il volume complessivo di cui si necessita per la realizzazione del progetto sopra descritto è stato stimato in mc 2.000,00..."*.

Al punto 7 "Ambito agricolo nella piana di Fonteblanda" del protocollo di Intesa approvato con D.G.R. n. 1144 del 15/10/2018, si riporta che *"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."*

Nella scheda si riporta che *“L'accoglimento comporta la riadozione e la modifica dei seguenti elaborati di Piano Strutturale:*

- *SSS06\_Strategie\_10k*
- *SSS07\_Atlante UTOE*
- *SSS08\_Schede AT*
- *NTA”*.

Non è stato possibile richiedere i contributi dei competenti settori regionali.

La Provincia evidenzia che *“Per quanto attiene la nuova previsione di cui al punto 2, si rileva in via preliminare (tenuto conto di quanto disposto all'art.17, c.3 “Avvio del procedimento” e all'art.25, c.3 bis “Disposizioni per la pianificazione di nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato. Conferenza di copianificazione”, della L.R.T. n.65/2014), che sia da verificare la correttezza della procedura scelta stante il fatto che la scheda in argomento non risulta contenuta nell'atto di avvio sia del Piano Strutturale che del Piano Operativo, né nell'atto di adozione del Piano Strutturale”*.

Sempre dalla scheda si rilevano le principali caratteristiche della proposta di previsione così di seguito riassunte:

- *realizzazione di un complesso di spazi destinato alla ricerca, allo sviluppo scientifico applicato nonché alla didattica in un unico sito con intenzione di dare vita a questa previsione proprio all'interno della Tenuta Corte Migliorina in considerazione del fatto che la stessa è da considerarsi azienda pilota del progetto “Nocciolati Italiani ” già avviato dalla Loacker sin dall'anno 2011.*
- *disponibilità delle superfici agricole, posizionamento strategico sul territorio con infrastrutture e logistica che consentono di pensare alla Tenuta Corte Migliorina come ad un centro di servizi avanzati nel sistema agro-alimentare.*
- *nelle vicinanze del nuovo centro polivalente, che ospiterà gli ambienti necessari allo svolgimento delle attività di ricerca, sperimentazione e didattica, si renderà necessaria la realizzazione di strutture per l'accoglienza ed il pernottamento eventualmente da assimilare anche ad “albergo di campagna”.*
- *La superficie è interessata per totali mq 45.165,00. Il volume complessivo di cui si necessita per la realizzazione del progetto sopra descritto è stato stimato in mc 2.000,00.*

In relazione a quanto sopra esposto e specificatamente in relazione ai contenuti del vigente Piano Territoriale di Coordinamento si evidenzia quanto segue:

- Per l'intervento previsto, che risulta riconducibile ad attività integrative a quella agricola da realizzare tramite interventi di nuova edificazione, sono da tenere in considerazione gli indirizzi di cui all'art.23 “Lo sviluppo del territorio rurale” delle Norme del P.T.C., che al c.7 prevede:

*“Per la disciplina degli interventi da parte dell'imprenditore agricolo titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore agli indici indicati al successivo comma 11 si forniscono i seguenti indirizzi:*

- *consentire, solo al di fuori dei T.E.T.I., la realizzazione ex novo di interventi per attività integrative a quella agricola compresa la realizzazione ex novo di alberghi di campagna in corrispondenza di nuclei poderali esistenti, condizionandola a: (...) vincolo di indivisibilità dall'azienda agricola; impegno al mantenimento di una congrua estensione di territorio agricolo; tipologia edilizia e insediativa a carattere compatto e aggregato, con configurazioni tipiche del contesto rurale e forte connotazione funzionale e paesaggistica degli spazi aperti; (...)”*

Al tal proposito si segnala che l'art.82 della Disciplina del Piano Strutturale adottato dal Comune di Orbetello, al c.4 prevede: *“L'intero territorio di Orbetello è classificato come T.E.T.I. – Territori a Elevata Tensione Insediativa ai sensi dell'art. 23 e della Scheda 10B del P.T.C.P., del quale si recepiscono le prescrizioni”*.

In ogni caso si evidenzia che l'intervento è localizzato all'interno dell'Unità Morfologica Territoriale (U.M.T.) R7 “Anfiteatro di Monte Bottigli”, di cui al P.T.C. 2010.

Si fa presente che secondo la Scheda 10 B “*Criteri per la specificazione di T.E.T.I. e dei T.E.R.A.*” del P.T.C., i T.E.T.I. comprendono di norma l’intero territorio del Comune di Orbetello. Tuttavia la stessa Scheda prevede che i perimetri dei T.E.T.I. possono essere motivatamente ridotti fino a coincidere all’insieme di alcune U.M.T. che vengono specificate. Tra queste non è contemplata la U.M.T. R7. Pertanto tale Unità Morfologica Territoriale, motivatamente, può non far parte dei T.E.T.I. nella loro estensione minima prevista dal P.T.C. .

#### Conclusioni:

La Conferenza ritiene la strategia a livello di ambito territoriale del PS condivisibile, ma non ritiene sufficiente la documentazione relativa alla valutazione e verifica della previsione a livello di PO.

La Conferenza evidenzia inoltre che deve essere verificata la correttezza della procedura scelta poiché la scheda in argomento non risulta contenuta nell’atto di avvio sia del Piano Strutturale che del Piano Operativo, né nell’atto di adozione del Piano Strutturale.

La conferenza non ritiene coerente fin d’ora la dimensione territoriale proposta e la localizzazione indicata in quanto si tratta di un territorio agricolo integro privo di qualsiasi infrastrutturazione e/o urbanizzazione.

Occorre pertanto verificare la disponibilità di edifici e volumi presenti nel patrimonio edilizio aziendale e comunque le eventuali nuove volumetrie richieste dovranno essere realizzate solo in corrispondenza di nuclei poderali esistenti o in aggregazione/accorpamento a nuclei edificati rurali esistenti.

Occorre inoltre definire il nuovo consumo di suolo esterno al TU che determina la previsione in termini di Superficie Edificabile (SE).

Infine occorre valutare la possibilità di realizzare tali nuove volumetrie tramite PAPMAA considerando tali attività connesse all’attività agricola. In tal caso la previsione sarebbe esclusa dalla conferenza di copianificazione ai sensi dell’art. 25. co. 2 lett. e ter della LR 65/2014.

La Conferenza evidenzia inoltre quanto espresso nel parere della Provincia di Grosseto in merito alle criticità riscontrate rispetto ai contenuti del PTCP di Grosseto.

\*\*\*

In conclusione la Conferenza evidenzia che in questo primo PO vengono proposte tutte le previsioni esterne ai perimetri del Territorio Urbanizzato indicate nel Piano Strutturale, il quale avrebbe in realtà un orizzonte strategico ed un dimensionamento previsto per un periodo di circa 15, 20 anni.

In particolare il PO vede inserite entrambe le due grandi aree ex militari “*Aeronautica di Albinia*” ed “*Ex Sipe Nobel*” che insieme all’area dell’ “*ex Sitoco*”, interna ai perimetri del TU, costituisce l’inserimento nel primo PO di tutto il potenziale dimensionale e di nuovo consumo di suolo derivante dal PS.

**La Conferenza raccomanda pertanto all’AC di rivedere il numero delle previsioni da inserire nel periodo di validità del primo Piano Operativo.**

La Conferenza evidenzia inoltre che all’interno delle singole schede norma generalmente non sono mai riportati i contenuti dei verbali delle copianificazioni che non costituiscono di per se norma o disciplina in quanto la conferenza fornisce elementi valutativi finalizzati alla formazione degli atti urbanistici. Potrebbero invece essere inseriti nella relazione del RdP al fine di dimostrare le motivazioni che hanno portato alla costruzione della normativa .

La Conferenza evidenzia infine che le indicazioni operative fornite nella specifica scheda norma del PO, in recepimento di quanto espresso dalla conferenza di copianificazione, dovranno avere carattere prescrittivo.

Il parere della Conferenza è espresso fermo restando le verifiche di conformità al PIT-PPR, che dovranno essere attestate formalmente con il successivo iter procedurale di cui all’art. 31 co.1 della L.R. 65/2014 ed al Capo VII art. 21 della Disciplina di Piano del PIT, che, in recepimento dei contenuti espressi dal D.Lgs 42/2004 ed in particolare dall’art. 145, in materia di conformazione ed adeguamento degli Strumenti di Pianificazione ai Piani Paesaggistici, introduce nell’iter procedurale



“standard” degli Strumenti di Pianificazione, la procedura della Conferenza Paesaggistica con lo scopo di attestare formalmente la conformazione o l’adeguamento di uno Strumento di Pianificazione attraverso valutazioni condotte in forma congiunta con gli organi ministeriali competenti, per le parti di territorio che riguardano beni paesaggistici formalmente riconosciuti ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004.

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

Il Presidente, Assessore Stefano Baccelli, chiude i lavori della Conferenza alle ore 18,10.

Il Presidente Assessore  
Stefano Baccelli \_\_\_\_\_

Il Legale rappresentante del Comune di Orbetello \_\_\_\_\_



# PROVINCIA di GROSSETO

---

*Area Territorio e Ambiente*

*Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente*

*Strumenti e atti n. 06/2020*

Oggetto: Comune di Orbetello – Piano Operativo - conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R.T. n.65/2014. Considerazioni

Al Presidente della Provincia di Grosseto  
per la Conferenza di Copianificazione  
Giunta Regionale  
Assessore alle Infrastrutture, alla Mobilità,  
e al Governo del Territorio  
(Stefano Baccelli)

In riferimento alla nota della Regione Toscana prot. n.0383269 del 05/11/2020, con la quale è stata convocata la conferenza di copianificazione in oggetto per il giorno 19 novembre 2020, si fa presente quanto segue.

## **Previsioni oggetto di Conferenza**

In via preliminare si ritiene opportuno fare presente quanto segue.

Le ipotesi di trasformazione contenute nelle schede in questione sono state sottoposte alla conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R.T. n.65/2014, nella fase di formazione del Piano Strutturale. In relazione alla suddetta conferenza, questa Provincia ha inviato il proprio contributo tecnico, con nota del Presidente prot. n.518 del 09/01/2020. Il contributo della Provincia è stato allegato al verbale della conferenza di copianificazione del 10/01/2020. Nelle conclusioni espresse dalla conferenza e riportate nel suddetto verbale viene specificato: “Si ricordano inoltre i contenuti dei pareri dei Settori Regionali ed il parere della Provincia di Grosseto cui le previsioni del P.S. si dovranno adeguare.”

Successivamente, a seguito dell'adozione del Piano Strutturale questa Provincia con nota prot. n.18209 del 13/07/2020 ha inviato osservazioni e contributi, anche in riferimento alle “Schede di inquadramento e definizione degli Ambiti Strategici Prioritari - ASP e delle Aree di Trasformazione - AT esterne al territorio urbanizzato”

Premesso quanto sopra, in relazione alle previsioni come descritte e sviluppate nelle schede del P.O. ed oggetto della conferenza di copianificazione in argomento, si rileva quanto segue per gli ulteriori sviluppi di formazione del piano.

## **Schede degli Ambiti Strategici Prioritari (ASP) e delle Aree di Trasformazione (AT) in territorio aperto.**

### **AT 1.3 Sosta attrezzata Golfo di Talamone**

Per gli interventi previsti nell'area di trasformazione in questione, la scheda contiene le seguenti indicazioni e prescrizioni:

#### **Indicazioni Operative**

- realizzazione con materiali coerenti con il contesto paesaggistico
- no aumento di superfici impermeabili superiore al 5% della superficie dell'area
- conservazione della struttura della maglia agraria storica e della viabilità podereale e interpodereale
- interventi di regimazione delle acque
- mantenimento e potenziamento dei corridoi di connessione ecologica e degli habitat

---

**Provincia di Grosseto - Sede centrale**

Piazza Dante Alighieri, 35 – 58100 Grosseto – tel. 0564 484.111 – fax 0564 22385 – cod. fisc. 80000030538  
sito web [www.provincia.grosseto.it](http://www.provincia.grosseto.it) – posta elettronica certificata (pec) [provincia.grosseto@postacert.toscana.it](mailto:provincia.grosseto@postacert.toscana.it)



# PROVINCIA di GROSSETO

---

## Area Territorio e Ambiente

Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente

- mantenimento dell'integrità percettiva verso il mare
- mantenimento e potenziamento della vegetazione di corredo alla maglia agraria

### Prescrizioni Paesaggistiche

- Conservazione dell'integrità percettiva da e verso l'area
- Predisposizione di varchi visuali verso il territorio (lato Parco della Maremma) e verso il mare
- conservazione della viabilità di collegamento esistente e nuova viabilità interna coerente con le linee direttrici della esistente pianura bonificata evitare la frammentazione dei corridoi di connessione ecologica ed ecosistemica
- lettera g) della scheda di vincolo n. 9 del sistema costiero toscano (all'interno di questo perimetro, le modifiche non devono comportare aumento di superficie impermeabile)
- mantenimento della rete scolante idrica esistente ed efficace regimazione delle acque
- mantenimento e implementazione del corredo vegetale esistente
- in caso di nuova piantumazione utilizzare specie arboree-arbustive autoctone
- utilizzo di materiali coerenti con il contesto paesaggistico sia per il progetto di suolo che per la struttura ricettiva prevista

### **Contributi**

Nella scheda viene riportato un estratto del verbale della conferenza di copianificazione relativa al P.S., ivi compreso le considerazioni svolte dalla Provincia, in merito alle quali però non si trovano riscontri.

Pertanto come già a suo tempo evidenziato, oltre alle criticità in ordine al rischio idraulico, occorre che siano forniti chiarimenti circa lo stato dell'ambiente e circa le eventuali condizioni di attuazione per la previsione in argomento dato che il sito interessato pare corrispondere a quello denominato "discarica Poderino", questo incluso nei procedimenti di bonifica in fase attiva (vedi documento preliminare di VAS del PS e riferimenti al sistema "sisbon" dell'ARPAT).

Si ricorda che ai sensi dell'art. 13, c.6 della Legge regionale 18 maggio 1998, n. 25 "Norme per la gestione dei rifiuti e la bonifica dei siti inquinati" l'utilizzo dell'area è consentito solo in conformità a quanto previsto nell'atto di certificazione di avvenuta bonifica o messa in sicurezza rilasciato dall'Ente competente (ad oggi, Regione Toscana).

### **AT 1.4 Area attrezzata Kitesurf**

Per gli interventi previsti nell'area di trasformazione in questione, la scheda contiene le seguenti indicazioni e prescrizioni:

#### Indicazioni Operative

- riorganizzazione delle attività esistenti per migliorare l'offerta turistica
- uso di materiali leggeri, riciclabili e rimovibili per strutture e impianti
- mantenimento dell'integrità percettiva verso il mare
- mantenimento e implementazione dell'accessibilità pubblica al mare e all'arenile
- realizzazione con materiali coerenti con il contesto paesaggistico;
- no aumento di superfici impermeabili superiore al 5% della superficie dell'area
- mantenimento e implementazione del reticolo idraulico esistente
- favorire la previsione di sviluppo della pineta di Talamone non occludendo corridoi ecosistemici e predisponendo aree di tutela

#### Prescrizioni Paesaggistiche

- Conservazione dell'integrità percettiva da e verso l'area;
- evitare la frammentazione dei corridoi di connessione ecologica ed ecosistemica;
- lettera d) della scheda di vincolo n. 9 del sistema costiero toscano (mantenimento dell'accessibilità pubblica all'arenile; non occludere varchi e visuali panoramiche verso il territorio; etc);
- lettera g) della scheda di vincolo n. 9 del sistema costiero toscano (all'interno di questo perimetro, le modifiche non devono comportare aumento di superficie impermeabile)



# PROVINCIA di GROSSETO

---

## Area Territorio e Ambiente

Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente

- lettera i) della scheda di vincolo n. 9 del sistema costiero toscano (sull'arenile non è ammessa la costruzione di nuove strutture cementate né in muratura; si ammettono costruzioni immateriali ecocompatibili collegati alla rete di urbanizzazione da opere di carattere provvisorio);
- mantenimento della rete scolante idrica esistente ed efficace regimazione delle acque;
- mantenimento e implementazione del corredo vegetale esistente;
- utilizzo di materiali ecocompatibili e coerenti con il contesto paesaggistico sia per il progetto di suolo che per le strutture previste.

### Considerazioni in relazione al P.T.C.

Nella scheda viene riportato un estratto del verbale della conferenza di copianificazione relativa al P.S., ivi compreso le considerazioni svolte dalla Provincia, relativamente al P.T.C..

La previsione è inoltre corredata da scheda norma di dettaglio nel suo complesso ben strutturata che da atto della programmazione di ricostruzione della pineta del tombolo di Talamone come evidenziato dalla Provincia in sede di procedura di formazione P.S..

Si rileva però che le "indicazioni operative", contenute nella scheda ASP - AT 1.4 riferite al seguente input " ..favorire la previsione di sviluppo della pineta di Talamone non occludendo corridoi ecosistemici e predisponendo aree di tutela..." e la successiva applicazione di "prescrizioni e indirizzi" (vedi anche la relativa rappresentazione grafica), di fatto non individuano vere e proprie superfici di tutela da destinare ad un eventuale intervento di rimboschimento.

Si dà in ogni caso atto che esistono altre aree nel tombolo di Talamone in cui non è preclusa l'attuazione del programma contenuto nel P.T.C.. (art.16, c.9 delle norme e scheda 15A - punto 6 agenda di coordinamento territorio e ambiente).

Per quanto sopra indicato si conclude con quanto segue:

Pur in considerazione che la programmazione provinciale sopra ricordata è stata definita nel contesto di un quadro normativo, e di funzioni attribuite alla provincia in materia forestale, ad oggi profondamente modificato (in seguito alla Legge 56/2014 e alla LRT 22/2015 di riordino delle province) e quindi non più operativo o comunque di difficile attuazione, si ritiene che la definizione all'interno dell' Area di Trasformazione AT 1.4 di una superficie destinata al rimboschimento in analogia con la previsione V4.1 "pineta di Talamone" del vigente R.U., fornirebbe un contributo significativo al fine di perseguire gli obiettivi di una migliore riqualificazione ambientale del tombolo di Talamone nel suo complesso.

Per le stesse finalità si ritiene che il P.O. dovrebbe, per le altre aree libere, indicare analoghe strategie di recupero e riqualificazione ambientale.

### AT 5.1 Ex aeronautica militare

Per gli interventi previsti nell'area di trasformazione in questione, la scheda contiene le seguenti indicazioni e prescrizioni:

#### Indicazioni Operative

- interventi edilizi all'interno del TU con funzioni attrattive e attrezzature collettive per il potenziamento dell'insediamento
- ridisegno del margine urbano e progetto di un parco e del verde a garanzia del mantenimento della discontinuità tra le due aree urbanizzate di Albinia e Case Brancazzi e a tutela della continuità visuale e naturalistica tra territorio rurale, Laguna di Orbetello e mare
- operazioni di bonifica preliminari alla realizzazione dell'intervento
- predisposizione di sistemi di controllo e gestione delle acque e degli scarichi per la tutela della vicina ZPS/ZCS "Laguna di Orbetello"
- piantumazione di nuova vegetazione
- costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni in chiave paesaggistica)
- valorizzare e favorire la qualità degli spazi aperti urbani



# PROVINCIA di GROSSETO

---

## Area Territorio e Ambiente

Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente

- realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città ed il territorio aperto
- realizzare nuove centralità urbane
- coerenza con la maglia insediativa esistente

### Prescrizioni Paesaggistiche

- tutela della continuità visuale e naturalistica tra territorio rurale, Laguna di Orbetello e mare;
- operazioni di bonifica preliminari all'intervento;
- relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni in chiave paesaggistica);
- riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, fasce alberate, orti, frutteti e giardini periurbani);
- attivare progetti di rigenerazione urbana orientati a valorizzare e favorire la qualità e riconoscibilità dell'architettura contemporanea e la qualità degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città ed il territorio aperto;
- realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane.

### **Considerazioni in relazione al P.T.C.**

Nella scheda viene riportato un estratto del verbale della conferenza di copianificazione relativa al P.S., ivi compreso le considerazioni svolte dalla Provincia, relativamente al P.T.C..

Si riporta quanto evidenziato nelle osservazioni inviate al Comune a seguito dell'adozione del piano strutturale:

*"Nella Scheda non si rilevano integrazioni volte a definire indirizzi in relazione a quanto evidenziato da questa Provincia in sede di conferenza di copianificazione. Pertanto si ritiene opportuno che la Scheda AT 5.1 preveda che il Piano Operativo contenga criteri insediativi, in coerenza con gli indirizzi di all'art.26 e all'art.27 delle Norme del P.T.C.."*

Si rileva che nella Scheda attualmente predisposta per la conferenza di copianificazione, sono stati implementati i criteri di inserimento nel contesto territoriale. Tuttavia si ritiene che tali criteri siano ancora da integrare con gli indirizzi di cui all'art.26 e all'art.27 delle Norme del P.T.C.. Questo anche in considerazione che nella rappresentazione cartografica degli interventi sono raffigurate delle zone di *"possibile localizzazione nuove attività ammesse"* che, seppure non ancora ben definite, non sembrerebbero riconducibili, per esempio, ad uno sviluppo insediativo in aderenza ai tessuti esistenti e di forma concentrata compatta e conclusa.

### **AT 6 nuovo cimitero di Albinia**

#### **Contributi**

La previsione è stata formulata secondo due ipotesi localizzative che sono da attenzionare rispetto allo stato di pericolosità idraulica dell'area. Come già evidenziato nelle fasi procedurali di formazione del P.S., si ricorda la necessità di definire l'effettiva fattibilità della previsione rispetto alle migliori condizioni di sicurezza idraulica nel rispetto della normativa di settore (Legge regionale 24 luglio 2018, n. 41 "Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua").

### **AT 7 Avio parco Costa d'Argento**

Per gli interventi previsti nell'area di trasformazione in questione, la scheda contiene le seguenti indicazioni e prescrizioni:



# PROVINCIA di GROSSETO

## Area Territorio e Ambiente

Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente

### Indicazioni Operative

- il mantenimento e il ripristino della funzionalità del reticolo idraulico anche attraverso la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate e, ove possibile, la conservazione dei manufatti idraulico-agrari esistenti (canali, fossi, drenaggi, scoline)
- conservazione della struttura della maglia agraria storica e della viabilità podereale e interpodereale
- interventi di regimazione delle acque
- la realizzazione, nelle nuove e/o eventuali riorganizzazioni della maglia agraria, di appezzamenti che si inseriscano coerentemente per forma e orientamento nel disegno generale della pianura bonificata

### Prescrizioni Paesaggistiche

- preservare il sistema insediativo e l'infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità con particolare riguardo alla rete della viabilità podereale e interpodereale;
- favorire localizzazioni che assecondino la morfologia del terreno, limitino ove possibile gli interventi di sbancamento, non interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico, non coincidano con porzioni di territorio caratterizzate da elevata intervisibilità (linee di crinale, sommità di poggi);
- evitare soluzioni progettuali monumentali o che creino degli effetti di "fuori scala" rispetto al contesto paesaggistico; ricorrendo all'impiego di edilizia ecocompatibile;
- conservare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione;
- tutelare gli elementi strutturanti il paesaggio;
- assicurare qualità architettonica nelle trasformazioni per qualificazione del sistema insediativo;
- integrazione paesaggistica per le nuove trasformazioni.

### **Considerazioni in relazione al P.T.C.**

Nella scheda viene riportato un estratto del verbale della conferenza di copianificazione relativa al P.S., ivi compreso le considerazioni svolte dalla Provincia, relativamente al P.T.C., in merito alle quali però non si rilevano integrazioni e/o precisazioni..

Pertanto si rinvia a quanto evidenziato nelle osservazioni inviate al Comune a seguito dell'adozione del piano strutturale, sotto riportate:

*"Pressochè nella stessa area dell'area di trasformazione in questione, il regolamento urbanistico del Comune di Orbetello prevedeva una zona F7 "Attrezzature, spazi e servizi per lo sport e il tempo libero" di cui all'art.82 delle N.T.A. dello stesso R.U.. L'art.82 comprendeva tra le attrezzature in questione l'area dedicata all'aviosuperficie individuata sulla cartografia del Regolamento urbanistico, attrezzatura esistente soggetta a manutenzione e adeguamento per le condizioni di sicurezza.*

*Per quanto riguarda il P.T.C., si fa presente che lo stesso per le aviosuperfici prevede che siano evitate l'impermeabilizzazione della pista e la previsione di hangar (art.33, c.12 delle Norme).*

*Inoltre la Scheda 12C del P.T.C. per le aviosuperfici prevede:*

- un'area di superficie complessiva non superiore indicativamente a 2,5 ettari.
- una pista di dimensioni massime pari a quelle minime prescritte per lo svolgimento di attività preparatoria al volo da diporto o sportivo (indicativamente lunghezza m 400, larghezza m 20), evitandone l'impermeabilizzazione.
- Gli impianti tecnici di modesta entità e le strutture di appoggio (nella misura minima che consenta al gestore dell'aviosuperficie di ottenere la certificazione dall'ENAC necessaria alla svolgimento di attività aeroscolastica e trasporto pubblico), avranno indicativamente una superficie massima pari a 200 mq, utilizzando in via prioritaria edifici o manufatti preesistenti.
- La segnaletica sarà di tipo diurno e conforme a quanto previsto dall'appendice 3 del DM 8/8/2004.

*Pertanto si ritiene opportuno adeguare la previsione dell'area di trasformazione in argomento ai suddetti criteri ed indirizzi del P.T.C..*

*Inoltre tra gli obiettivi descritti dal Comune per l'area di trasformazione sono indicate nuove strutture per il benessere. Si ritiene opportuno che sia da precisare a quali strutture venga fatto riferimento, considerato che non*





# PROVINCIA di GROSSETO

---

## Area Territorio e Ambiente

Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente

risulta chiara la loro attinenza con un'aviosuperficie. Pertanto, per tali strutture per il momento non è possibile fornire contributi in relazione a specifici contenuti del P.T.C. eventualmente interessati.  
(...)"

### **AT 9 Museo della civiltà contadina**

#### **Considerazioni in relazione al P.T.C.**

Si rileva che per la previsione permangono gli elementi di incoerenza con il P.T.C. evidenziati in sede di conferenza di copianificazione relativa al Piano Strutturale.

Tali criticità sono state confermate e meglio specificate nelle osservazioni presentate a seguito dell'adozione dello stesso Piano strutturale, così come sotto riportato:

*"La Scheda non è stata integrata e/o modificata in relazione a quanto evidenziato da questa Provincia in sede di conferenza di copianificazione. Pertanto si fa presente quanto segue.*

*L'area interessata dalla previsione ricade all'interno dei Territori a Elevata Tensione Insediativa (T.E.T.I.), come individuati dal P.T.C. (art.5 delle Norme e Scheda 10B). Si evidenzia che il presente P.S., all'art. 82 della Disciplina, prevede che l'intero territorio di Orbetello è classificato come T.E.T.I.*

*L'attività prevista risulta riconducibile ad attività integrative a quella agricola. Infatti l'art.23, c.5 delle Norme del P.T.C. prevede:*

- *le attività integrative potranno comprendere funzioni di presidio umano sul territorio, commerciali, produttive, turistiche, di servizio, di supporto per svago, tempo libero, ricreazione e didattica, formazione e ricerca e quant'altro legato alla tipicità dei luoghi, purchè strettamente interconnesse all'attività agricola;*

*La Scheda AT 9 prevede che l'intervento è da realizzare tramite nuova edificazione (Se di nuova previsione: 260 mq), quindi come intervento ex novo.*

*Si riporta, di seguito, quanto previsto dalle Norme del P.T.C. per gli interventi relativi ad attività integrative a quella agricola:*

#### **Art.23, c.5:**

*"consentire, solo al di fuori dei T.E.T.I., (...), contenuti interventi di ampliamento e nuova edificazione per attività integrative, compatibilmente con la tutela del territorio e la valorizzazione delle risorse."*

#### **Art.23, c.7:**

*Per la disciplina degli interventi da parte dell'imprenditore agricolo titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore agli indici indicati al successivo comma 11 si forniscono i seguenti indirizzi:*

- *consentire, solo al di fuori dei T.E.T.I., la realizzazione ex novo di interventi per attività integrative a quella agricola (...)"*

#### **Art.23, c.8:**

*Per la disciplina degli interventi da parte di imprenditori agricoli titolari di azienda agricola con superficie minima fondiaria inferiore agli indici indicati al successivo comma 11 o di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, si forniscono i seguenti indirizzi:*

- *non consentire nuova edificazione per attività integrative a quella agricola;*

*Pertanto, sulla base della documentazione pervenuta, la previsione di nuova edificazione per attività integrativa a quella agricola non risulta coerente al P.T.C.."*



# PROVINCIA di GROSSETO

---

*Area Territorio e Ambiente*

*Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente*

Inoltre, a proposito di quanto sopra evidenziato, si ritiene opportuno fare presente che l'art.82 "Territorio urbanizzato e territorio rurale: generalità" della Disciplina del Piano Strutturale adottato dal Comune di Orbetello, al c.4 prevede: "L'intero territorio di Orbetello è classificato come T.E.T.I. – Territori a Elevata Tensione Insediativa ai sensi dell'art. 23 e della Scheda 10B del P.T.C.P., del quale si recepiscono le prescrizioni."

Il Responsabile del Servizio  
Dott. Riccardo Cinelli

*Il presente documento è sottoscritto digitalmente ai sensi del D.lgs 82/2005 e del T.U. 445/2000 e conservato, secondo la normativa vigente, negli archivi della Provincia di Grosseto.*

Contatti:

*Il Dirigente dell' Area è l'Ing. Gianluca Monaci e-mail [g.monaci@provincia.grosseto.it](mailto:g.monaci@provincia.grosseto.it)*

*Il Responsabile Pianificazione Territoriale è il Dott. Riccardo Cinelli e-mail [r.cinelli@provincia.grosseto.it](mailto:r.cinelli@provincia.grosseto.it)*

*Tel. 0564/484770/768.*

---

**Provincia di Grosseto - Sede centrale**

Piazza Dante Alighieri, 35 – 58100 Grosseto – tel. 0564 484.111 – fax 0564 22385 – cod. fisc. 80000030538  
sito web [www.provincia.grosseto.it](http://www.provincia.grosseto.it) – posta elettronica certificata (pec) [provincia.grosseto@postacert.toscana.it](mailto:provincia.grosseto@postacert.toscana.it)





# PROVINCIA di GROSSETO

---

*Area Territorio e Ambiente*

*Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente*

*Strumenti e atti n. 06/2020*

Oggetto: Comune di Orbetello – Piano Operativo – integrazione per conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R.T. n.65/2014.

Al Presidente della Provincia di Grosseto  
per la Conferenza di Copianificazione  
Giunta Regionale  
Assessore alle Infrastrutture, alla Mobilità,  
e al Governo del Territorio  
(Stefano Baccelli)

In riferimento alla nota presidenziale prot. n.32038 del 17/11/2020 trasmessa alla Giunta Regionale Toscana, ai fini della conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R.T. n.65/2014, convocata per il giorno 19 novembre 2020, con la presente si fornisce un contributo tecnico integrativo, relativo alla documentazione recentemente trasmessa dal Comune di Orbetello.

## **Contributo tecnico integrativo**

Il presente contributo è inerente a:

1. alcune schede di intervento che hanno subito lievi modifiche e/o specifiche e approfondimenti a seguito delle osservazioni pervenute al piano strutturale adottato con Del.C.C. n. 6/2020
2. Nuova scheda di intervento: "Schede degli Ambiti Strategici Prioritari (ASP) e delle Aree di Trasformazione (AT) in territorio aperto. Scheda Area Loacker - Tenuta Migliorina"

Relativamente alle schede modificate di cui al punto 1, si confermano i contenuti del ns. precedente contributo allegato alla nota presidenziale trasmessa con prot. n.32038 del 17/11/2020.

Per quanto attiene la nuova previsione di cui al punto 2, si rileva in via preliminare (tenuto conto di quanto disposto all'art.17, c.3 "Avvio del procedimento" e all'art.25, c.3 bis "Disposizioni per la pianificazione di nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato. Conferenza di copianificazione", della L.R.T. n.65/2014), che sia da verificare la correttezza della procedura scelta stante il fatto che la scheda in argomento non risulta contenuta nell'atto di avvio sia del Piano Strutturale che del Piano Operativo, né nell'atto di adozione del Piano Strutturale.

Premesso quanto sopra, si rileva che la scheda in argomento è stata introdotta in seguito all'osservazione n.54 al Piano Strutturale per un'area di trasformazione in Territorio Rurale località Querciolaie. Osservazione ritenuta meritevole di accoglimento da parte del Comune.

---

**Provincia di Grosseto - Sede centrale**

Piazza Dante Alighieri, 35 – 58100 Grosseto – tel. 0564 484.111 – fax 0564 22385 – cod. fisc. 80000030538  
sito web [www.provincia.grosseto.it](http://www.provincia.grosseto.it) – posta elettronica certificata (pec) [provincia.grosseto@postacert.toscana.it](mailto:provincia.grosseto@postacert.toscana.it)



# PROVINCIA di GROSSETO

---

## Area Territorio e Ambiente

Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente

Nella Scheda viene altresì indicato che l'accoglimento comporta la riadozione e la modifica dei seguenti elaborati di Piano Strutturale:

- SSS06\_Strategi e\_10k
- SSS07\_Atlante UTOE
- SSS08\_Schede AT
- NTA

Sempre dalla scheda si rilevano le principali caratteristiche della proposta di previsione così di seguito riassunte:

- *realizzazione di un complesso di spazi destinato alla ricerca, allo sviluppo scientifico applicato nonché alla didattica in un unico sito con intenzione di dare vita a questa previsione proprio all'interno della Tenuta Corte Migliorina in considerazione del fatto che la stessa è da considerarsi azienda pilota del progetto "Nocioleti Italiani" già avviato dalla Loacker sin dall'anno 2011.*
- *disponibilità delle superfici agricole, posizionamento strategico sul territorio con infrastrutture e logistica che consentono di pensare alla Tenuta Corte Migliorina come ad un centro di servizi avanzati nel sistema agro-alimentare.*
- *nelle vicinanze del nuovo centro polivalente, che ospiterà gli ambienti necessari allo svolgimento delle attività di ricerca, sperimentazione e didattica, si renderà necessaria la realizzazione di strutture per l'accoglienza ed il pernottamento eventualmente da assimilare anche ad "albergo di campagna".*
- *La superficie è interessata per totali mq 45.165,00. Il volume complessivo di cui si necessita per la realizzazione del progetto sopra descritto è stato stimato in mc 2.000,00*

In relazione a quanto sopra esposto e specificatamente in relazione ai contenuti del vigente Piano Territoriale di Coordinamento si evidenzia quanto segue:

- Per l'intervento previsto, che risulta riconducibile ad attività integrative a quella agricola da realizzare tramite interventi di nuova edificazione, sono da tenere in considerazione gli indirizzi di cui all'art.23 "Lo sviluppo del territorio rurale" delle Norme del P.T.C., che al c.7 prevede:

*"Per la disciplina degli interventi da parte dell'imprenditore agricolo titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore agli indici indicati al successivo comma 11 si forniscono i seguenti indirizzi:*

- *consentire, solo al di fuori dei T.E.T.I, la realizzazione ex novo di interventi per attività integrative a quella agricola compresa la realizzazione ex novo di alberghi di campagna in corrispondenza di nuclei poderali esistenti, condizionandola a: (...) vincolo di indivisibilità dall'azienda agricola; impegno al mantenimento di una congrua estensione di territorio agricolo; tipologia edilizia e insediativa a carattere compatto e aggregato, con configurazioni tipiche del contesto rurale e forte connotazione funzionale e paesaggistica degli spazi aperti; (...)"*

Al tal proposito si segnala che l'art.82 della Disciplina del Piano Strutturale adottato dal Comune di Orbetello, al c.4 prevede: "L'intero territorio di Orbetello è classificato come T.E.T.I. – Territori a Elevata Tensione Insediativa ai sensi dell'art. 23 e della Scheda 10B del P.T.C.P., del quale si recepiscono le prescrizioni".

In ogni caso si evidenzia che l'intervento è localizzato all'interno dell'Unità Morfologica Territoriale (U.M.T.) R7 "Anfiteatro di Monte Bottigli", di cui al P.T.C. 2010.

---

Provincia di Grosseto - Sede centrale

Piazza Dante Alighieri, 35 – 58100 Grosseto – tel. 0564 484.111 – fax 0564 22385 – cod. fisc. 80000030538  
sito web [www.provincia.grosseto.it](http://www.provincia.grosseto.it) – posta elettronica certificata (pec) [provincia.grosseto@postacert.toscana.it](mailto:provincia.grosseto@postacert.toscana.it)



# PROVINCIA di GROSSETO

---

*Area Territorio e Ambiente*

*Servizio pianificazione territoriale, tutela e valorizzazione dell'ambiente*

Si fa presente che secondo la Scheda 10 B “Criteri per la specificazione di T.E.T.I. e dei T.E.R.A.” del P.T.C., i T.E.T.I. comprendono di norma l'intero territorio del Comune di Orbetello. Tuttavia la stessa Scheda prevede che i perimetri dei T.E.T.I. possono essere motivatamente ridotti fino a coincidere all'insieme di alcune U.M.T. che vengono specificate. Tra queste non è contemplata la U.M.T. R7. Pertanto tale Unità Morfologica Territoriale, motivatamente, può non far parte dei T.E.T.I. nella loro estensione minima prevista dal P.T.C..

Il Responsabile del Servizio  
Dott. Riccardo Cinelli

*Il presente documento è sottoscritto digitalmente ai sensi del D.lgs 82/2005 e del T.U. 445/2000 e conservato, secondo la normativa vigente, negli archivi della Provincia di Grosseto.*

Contatti:

*Il Dirigente dell' Area è l'Ing. Gianluca Monaci e-mail [g.monaci@provincia.grosseto.it](mailto:g.monaci@provincia.grosseto.it)*

*Il Responsabile Pianificazione Territoriale è il Dott. Riccardo Cinelli e-mail [r.cinelli@provincia.grosseto.it](mailto:r.cinelli@provincia.grosseto.it)*

*Tel. 0564/484770/768.*

---

**Provincia di Grosseto - Sede centrale**

Piazza Dante Alighieri, 35 – 58100 Grosseto – tel. 0564 484.111 – fax 0564 22385 – cod. fisc. 80000030538  
sito web [www.provincia.grosseto.it](http://www.provincia.grosseto.it) – posta elettronica certificata (pec) [provincia.grosseto@postacert.toscana.it](mailto:provincia.grosseto@postacert.toscana.it)









































*- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la Laguna di Orbetello e le emergenze architettoniche, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;*

Obiettivo

*4.a.1. Mantenere e, ove necessario, recuperare l'integrità delle visuali e coni ottici fruibili sia dalle colline verso il complesso del Monte Argentario che da quest'ultimo verso le colline dell'entroterra, nonché dalle principali infrastrutture (Aurelia).*

Prescrizione

*4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.*

**Si propone di aggiornare la Scheda dell'Area di Trasformazione con la Disciplina per l'area tutelata dal D.M. 14/04/1989 – G.U. n. 111 del 1989.**

### **AT 9: Museo della civiltà contadina**

L'area ricade in area vincolata ai sensi dell'art.136 del Codice D.M. 14/04/1989 – G.U. n. 111 del 1989 - "*Prima zona: sistema montuoso al limite est della laguna di Orbetello tra le località Sette Finestre e la località Parrina; seconda zona: zona che costituisce, nella parte nord, il naturale completamento dei precedenti vincoli costieri che vengono così ampliati fino alla ferrovia per la salvaguardia degli innumerevoli quadri panoramici godibili dalla stessa*".

Dalla Sezione IV della Scheda di Vincolo si richiama la seguente disciplina:

Obiettivo

*3.a.5. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica;*

Direttive

*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 a:*

*3.b.8. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a*

- limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;*
- evitare lo sfregiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani,*
- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio*
- garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva,*
- prevede adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.*

*3.c.4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:*

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;*
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);*
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;*
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;*
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;*
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;*
- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la Laguna di Orbetello e le emergenze architettoniche, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;*

Prescrizione



*4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.*

**Si propone di aggiornare la Scheda dell'Area di Trasformazione con il riferimento alla Disciplina per l'area tutelata dal D.M. 14/04/1989 – G.U. n. 111 del 1989.**

#### **4. IMPIANTI PER LE PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI**

Si propone di integrare la Disciplina del PS con il riferimento agli elaborati del PIT/PPR:

- Allegato 1a - Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio
- Allegato 1b - Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio

Il Settore resta a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento in merito.

Funzionario referente dell'istruttoria regionale tel. 055/4384383 e-mail [concetta.coriglione@regione.toscana.it](mailto:concetta.coriglione@regione.toscana.it)

Cordiali saluti.

Il Responsabile del Settore  
Arch. Domenico Bartolo Scrascia