



PIANO OPERATIVO COMUNALE

Aree di trasformazione e di completamento ai sensi della "Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale" - Art. 95, Comma 1, lett. b, della L.R. 65/2014 Regione Toscana

Comune di Orbetello

Sindaco: **Andrea Casamenti**

Assessore all'Urbanistica: **Luca Teglia**

Responsabile del procedimento e Ufficio urbanistica: **Arch. Riccardo Cherubini**

Garante della comunicazione: Segretario Gen. **Giovanni La Porta**

Raggruppamento temporaneo:

Arch. Silvia Viviani

Epsus-Musa srl

Cresme Ricerche spa

progettista e capogruppo

Gruppo di lavoro:

Arch. **Francesca Masi**

Arch. **Lucia Ninno**

Gruppo di lavoro:

Arch. **Luigi Pingitore**

Arch. **David Tinti**

Gruppo di lavoro:

Dott. **Enrico Campanelli**

Dott. **Francesco Toso**

Elaborazioni grafiche e GIS:

Barbara Croci, Lorenzo Zoppi

Apporti Specialistici:

Pianificazione dello spazio marittimo e di adattamento climatico:

Prof. Arch. **Francesco Musco** con:

Prof. Dott. **Denis Maragno**,

Dott. **Niccolò Bassan**,

Arch. **Alberto Innocenti**

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

Dott. **Maurizio De Pirro**

Aspetti geologici, geomorfologici e idrologico idraulici:

Studio IdroGeo Servizi srl e **Hydrogeo Ingegneria srl**

Archeologia:

Dott. **Claudio Calastri**



nuovi filari



vegetazione ripariale



pavimentazione impermeabile



pannelli solari



deflusso acque



implementazione vegetazione esistente



tetti verdi



pavimentazione permeabile



tettoia/ copertura



bacino di raccolta acque meteoriche



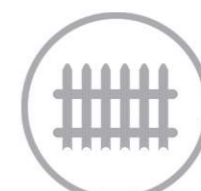
conservazione vegetazione



bordo arbustivo



illuminazione stradale



recinzione



fosso



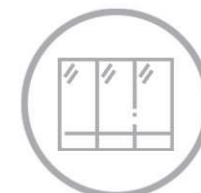
schermatura vegetale



porta di accesso al parco



illuminazione stradale adattiva



barriere antirumore



canale



barriere vegetali frangivento



parco urbano



materiali da costruzione leggeri



materiali naturali



fitodepurazione naturale

NTA - ALLEGATO 2

Tabelle del dimensionamento

PIANO OPERATIVO DI ORBETELLO

Elenco generale delle Aree di Trasformazione e di Completamento

1 AT.TR.1.1 (ASP 1)	Porto turistico Talamone (Puntata)
2 AT.TR.1.3 (ASP 1)	Area di sosta attrezzata
3 AT.TR.1.4 (ASP 1)	Area attrezzata kitesurf
4 AT.TR.1.5 (ASP 1)	Poderino
5 AT.TR.1.7 (ASP 1)	Fonteblanda area artigianale
6 AT.TU.1.1 (ex AT.10)	Fonteblanda
7 AT.TR.2	Venecca
8 CP.1.4 (ex AT.11)	Fonteblanda
9 AT.TU.1.3 (ex AT.12)	Fonteblanda
10 CP.1.1 (ex AT.16)	Fonteblanda
11 CP.1.2 (ex AT.17)	Fonteblanda
12 CP.1.3 (ex AT.18)	Fonteblanda
13 AT.TR.3	Terme dell'Osa
14 AT.TU.1.2	Fonteblanda
15 AT.TR.4	San Donato vecchio
16 AT.TR.6	Nuovo cimitero Albinia
17 AT.TR.7	Avioparco Costa d'Argento
18 AT.TU.4.1 (ex AT.41)	Giannella
19 AT.TU.4.2 (ex AT.41)	Giannella
20 CP.4.3 (ex AT.41)	Giannella
21 CP.4.4 (ex AT.41)	Giannella
22 CP.4.6 (ex AT.42)	Giannella
23 CP.4.2 (ex AT.43)	Giannella
24 CP.4.5 (ex AT.44)	Giannella
25 CP.4.1	Giannella
26 AT.TU.5.01 (ASP 3)	Idroscalo
27 AT.TU.5.02 (ASP 4)	Orbetello Scalo
28 AT.TU.5.6 (ex AT.53)	Albinia
29 AT.TU.5.11* (ex AT.55)	Campolungo
30 AT.TU.5.2 (ex AT.57)	Orbetello Scalo
31 CP.5.6 (ex AT.58)	Orbetello Scalo
32 AT.TU.5.9 (ex AT.59/AT.515/AT.519)	Albinia
33 AT.TU.5.8 (ex AT.510)	Albinia
34 CP.5.2 (ex AT.511)	Orbetello Scalo
35 CP.5.1 (ex AT.512)	Orbetello Scalo
36 AT.TU.5.7* (ex AT.513)	Albinia
37 AT.TU.5.12 (ex AT.516)	Campolungo
38 CP.5.7 (ex AT.517)	Albinia
39 CP.5.8 (ex AT.518)	Albinia
40 CP.5.3 (ex AT.520)	Orbetello Scalo
41 AT.TU.5.3 (ex AT.522)	Neghelli
42 AT.TU.5.5 (ex AT.523)	Neghelli
43 AT.TU.5.4*	Orbetello
44 CP.5.4	Orbetello Scalo
45 CP.5.5	Orbetello Scalo
46 CP.5.9	Topaie
47 AT.TU.6.1 (ex AT.62)	Ansedonia
48 CP.6.1 (ex AT.63)	Ansedonia
49 CP.6.2 (ex AT.63)	Ansedonia
50 CP.6.3 (ex AT.63)	Ansedonia
51 CP.6.4 (ex AT.63)	Ansedonia
52 CP.6.5 (ex AT.63)	Ansedonia
53 CP.6.6 (ex AT.63)	Ansedonia

PIANO OPERATIVO DI ORBETELLO

Elenco per UTOE delle Aree di Trasformazione e di Completamento

quadro sintetico num.	AT	CP	tot.
Aree di Trasformazione - Aree di completamento			
UTOE 1 - TALAMONE E FONTEBLANDA	10	4	14
UTOE 3 - PIANA CENTRALE	3	0	3
UTOE 4 - LAGUNA DI ORBETELLO	2	6	8
UTOE 5 - ORBETELLO, ALBINIA E FASCIA INFRASTRUTTURALE	12	9	21
UTOE 6 - MASSICCIO CALCAREO	1	6	7
	28	25	53

UTOE 1 - TALAMONE E FONTEBLANDA			
tipologia	riferimenti territoriali		
dim. fuori T.U.	NO dim.	id.	
	1	AT.TR.1.1 (ASP 1)	Porto turistico Talamone (Puntata)
	2	AT.TR.1.3 (ASP 1)	Area di sosta attrezzata
	3	AT.TR.1.4 (ASP 1)	Area attrezzata kitesurf
	4	AT.TR.1.5 (ASP 1)	Poderino
	5	AT.TR.1.7 (ASP 1)	Fonteblanda area artigianale
Ambiti Strategici Prioritari			
Aree di Trasformazione ordinarie			
	1	AT.TU.1.1 (ex AT.10)	Fonteblanda
	2	AT.TR.2	Venecca
	3	CP.1.4 (ex AT.11)	Fonteblanda
	4	AT.TU.1.3 (ex AT.12)	Fonteblanda
	5	CP.1.1 (ex AT.16)	Fonteblanda
	6	CP.1.2 (ex AT.17)	Fonteblanda
	7	CP.1.3 (ex AT.18)	Fonteblanda
	8	AT.TR.3	Terme dell'Osa
	9	AT.TU.1.2	Fonteblanda

UTOE 3 - PIANA CENTRALE			
tipologia	riferimenti territoriali		
dim. fuori T.U.	NO dim.	id.	
	1	AT.TR.4	San Donato vecchio
	2	AT.TR.6	Nuovo cimitero Albinia
	3	AT.TR.7	Avioparco Costa d'Argento
Ambiti Strategici Prioritari			
Aree di Trasformazione ordinarie			

UTOE 4 - LAGUNA DI ORBETELLO			
tipologia	riferimenti territoriali		
dim. fuori T.U.	NO dim.	id.	
	1	AT.TU.4.1 (ex AT.41)	Giannella
	2	AT.TU.4.2 (ex AT.41)	Giannella
	3	CP.4.3 (ex AT.41)	Giannella
	4	CP.4.4 (ex AT.41)	Giannella
	5	CP.4.6 (ex AT.42)	Giannella
	6	CP.4.2 (ex AT.43)	Giannella
	7	CP.4.5 (ex AT.44)	Giannella
	8	CP.4.1	Giannella
Ambiti Strategici Prioritari			
Aree di Trasformazione ordinarie			

UTOE 5 - ORBETELLO, ALBINIA E FASCIA INFRASTRUTTURALE			
tipologia	riferimenti territoriali		
dim. fuori T.U.	NO dim.	id.	
	1	AT.TU.5.01 (ASP 3)	Idroscalo
	2	AT.TU.5.02 (ASP 4)	Orbetello Scalo
Ambiti Strategici Prioritari			
Aree di Trasformazione ordinarie			
	1	AT.TU.5.6 (ex AT.53)	Albinia
	2	AT.TU.5.11* (ex AT.55)	Campolungo
	3	AT.TU.5.2 (ex AT.57)	Orbetello Scalo
	4	CP.5.6 (ex AT.58)	Orbetello Scalo
	5	AT.TU.5.9 (ex AT.59/AT.515/AT.519)	Albinia
	6	AT.TU.5.8 (ex AT.510)	Albinia
	7	CP.5.2 (ex AT.511)	Orbetello Scalo
	8	CP.5.1 (ex AT.512)	Orbetello Scalo
	9	AT.TU.5.7* (ex AT.513)	Albinia
	10	AT.TU.5.12 (ex AT.516)	Campolungo
	11	CP.5.7 (ex AT.517)	Albinia
	12	CP.5.8 (ex AT.518)	Albinia
	13	CP.5.3 (ex AT.520)	Orbetello Scalo
	14	AT.TU.5.3 (ex AT.522)	Neghelli
	15	AT.TU.5.5 (ex AT.523)	Neghelli
	16	AT.TU.5.4*	Orbetello
	17	CP.5.4	Orbetello Scalo
	18	CP.5.5	Orbetello Scalo
	19	CP.5.9	Topaie

UTOE 6 - MASSICCIO CALCAREO			
tipologia	riferimenti territoriali		
dim. fuori T.U.	NO dim.	id.	
	1	AT.TU.6.1 (ex AT.62)	Ansedonia
	2	CP.6.1 (ex AT.63)	Ansedonia
	3	CP.6.2 (ex AT.63)	Ansedonia
	4	CP.6.3 (ex AT.63)	Ansedonia
	5	CP.6.4 (ex AT.63)	Ansedonia
	6	CP.6.5 (ex AT.63)	Ansedonia
	7	CP.6.6 (ex AT.63)	Ansedonia
Ambiti Strategici Prioritari			
Aree di Trasformazione ordinarie			

Legenda

- ASP** Ambito Strategico Prioritario
- AT** Area di Trasformazione ordinaria
- CP** Area di Completamento
- quote di dimensionamento fuori T.U.
- Area/immobile che non produce dimensionamento

DIMENSIONAMENTO PO: UTOE 5 - ORBETELLO, ALBINIA E FASCIA INFRASTRUTTURALE

id.	tipologia	riferimenti territoriali	Sup. territoriale / modalità attuativa	dimensionamento PO											
				NE - residenziale (comprensivo del commerciale di vicinato)	R - residenziale (comprensivo del commerciale di vicinato)	NE - industriale e artigianale	R - industriale e artigianale	NE - commerciale al dettaglio e/o media struttura	R - commerciale al dettaglio e/o media struttura	NE - turistico ricettiva	R - turistico ricettiva	NE - direzionale e di servizio	R - direzionale e di servizio	NE - commerciale ingrosso e depositi	R - commerciale ingrosso e depositi
1	AT.TU.5.01 (ASP 3)	Idroscalo	129.500 masterplan	0	0	0	0	0	0	0	2.000	0	2.500	0	0
2	AT.TU.5.02 (ASP 4)	Orbetello Scalo	0 Prog. di opera pubbl.	0	0	0	0	0	0	0	0	500	0	0	0
3	AT.TU.5.6 (ex AT.53)	Albinia	7.840 PUC	1.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	AT.TU.5.11* (ex AT.55)	Campolungo	6.600 PdC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	AT.TU.5.2 (ex AT.57)	Orbetello Scalo	24.640 PUA	1.900	0	0	0	0	0	2.800	0	0	0	0	0
6	CP.5.6 (ex AT.58)	Orbetello Scalo	1.190 PdC	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	AT.TU.5.9 (ex AT.59/AT.515/AT.519)	Albinia	24.720 PUA	0	0	3.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	AT.TU.5.8 (ex AT.510)	Albinia	19.370 PUC	0	0	9.800	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	CP.5.2 (ex AT.511)	Orbetello Scalo	1.910 PdC	400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	CP.5.1 (ex AT.512)	Orbetello Scalo	7.010 PdC	0	0	0	0	0	0	0	0	2.200	0	0	0
11	AT.TU.5.7* (ex AT.513)	Albinia	16.130 PdC conv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	AT.TU.5.12 (ex AT.516)	Campolungo	5.260 PUC	0	0	3.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	CP.5.7 (ex AT.517)	Albinia	2.250 PdC	400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	CP.5.8 (ex AT.518)	Albinia	17.980 PdC	0	0	0	0	0	0	0	0	200	0	0	0
17	CP.5.3 (ex AT.520)	Orbetello Scalo	450 PdC	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	AT.TU.5.3 (ex AT.522)	Neghelli	19.080 PUA	0	0	0	0	0	1.500	0	0	0	400	0	0
19	AT.TU.5.5 (ex AT.523)	Neghelli	9.560 PUC	600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	AT.TU.5.4*	Orbetello	300 PdC	0	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	CP.5.4	Orbetello Scalo	760 PdC	300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	CP.5.5	Orbetello Scalo	700 PdC	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	CP.5.9	Topaie	2.230 PdC	0	0	1.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dimensionamento				34.610											
quote di dimensionamento dentro il T.U.				34.610											
quote di dimensionamento fuori dal T.U.				0											
				5.150	60	17.300	0	0	1.500	2.800	2.000	2.900	2.900	0	0

Legenda

ASP Ambito Strategico Prioritario

AT Area di Trasformazione ordinaria

CP Area di Completamento

quote di dimensionamento fuori T.U.

Area/immobile che non produce dimensionamento

DIMENSIONAMENTO PO: UTOE 6 - ANSEDONIA E MASSICCIO CALCAREO

id.	tipologia	riferimenti territoriali	Sup. territoriale / modalità attuativa	dimensionamento PO												
				NE - residenziale (comprensivo del commerciale di vicinato)	R - residenziale (comprensivo del commerciale di vicinato)	NE - industriale e artigianale	R - industriale e artigianale	NE - commerciale al dettaglio e/o media struttura	R - commerciale al dettaglio e/o media struttura	NE - turistico ricettiva	R - turistico ricettiva	NE - direzionale e di servizio	R - direzionale e di servizio	NE - commerciale ingrosso e depositi	R - commerciale ingrosso e depositi	
1	AT.TU.6.1 (ex AT.62)	Ansedonia	3.100 PUC	800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	CP.6.1 (ex AT.63)	Ansedonia	780 PdC	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	CP.6.2 (ex AT.63)	Ansedonia	1.220 PdC	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	CP.6.3 (ex AT.63)	Ansedonia	620 PdC	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	CP.6.4 (ex AT.63)	Ansedonia	1.480 PdC	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	CP.6.5 (ex AT.63)	Ansedonia	1.070 PdC	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	CP.6.6 (ex AT.63)	Ansedonia	990 PdC	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dimensionamento			1.600	1.600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
quote di dimensionamento dentro il T.U.			1.600													
quote di dimensionamento fuori dal T.U.			0													

Legenda

ASP Ambito Strategico Prioritario

AT Area di Trasformazione ordinaria

CP Area di Completamento

quote di dimensionamento fuori T.U.

Area/immobile che non produce dimensionamento