



# PIANO OPERATIVO COMUNALE

Legge regionale 65/2014

Articolo 95

## Comune di Orbetello:

*Sindaco:* Andrea Casamenti

*Assessore urbanistica:* Luca Teglia

*Responsabile del procedimento:*

Arch. Riccardo Cherubini

*Garante della comunicazione :*

Segretario generale Giovanni La Porta

## Raggruppamento temporaneo:

### **Arch. Silvia Viviani**

*Progettista e capogruppo*

*Gruppo di lavoro:*

Arch. Francesca Masi, Barbara Croci

Arch. Lucia Ninno

### **Epsus - Musa srl**

*Gruppo di lavoro:*

Arch. Luigi Pingitore

### **Cresme Ricerche spa**

*Gruppo di lavoro:*

Dott. Enrico Campanelli

Dott. Francesco Toso

## Apporti specialistici:

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

Dott. Maurizio De Pirro

*Aspetti geologici, geomorfologici e idrologico idraulici:*

Studi IdroGeo Service srl e Hydrogeo Ingegneria srl

*Aspetti archeologici:*

Archeologo Claudio Calastri

Comune di Orbetello

Provincia di Grosseto

RELAZIONE

2023



<b>1. IL PIANO STRUTTURALE</b>	<b>3</b>
1.1 Il Quadro conoscitivo	4
1.2 Lo Statuto del territorio	5
1.3 La Strategia di sviluppo sostenibile	11
1.4 Conferenza di copianificazione e conferenza paesaggistica	18
1.5 Elaborati costitutivi	22
<b>2. IL PIANO OPERATIVO</b>	<b>25</b>
2.1 Partecipazione-avviso pubblico	33
2.2 Elaborati costitutivi	34
2.3 Disciplina dei Beni Paesaggistici	35
2.4 Le invarianti strutturali	36
2.5 Aree boscate di valore paesaggistico interne al territorio urbanizzato	38
2.6 Sistema del verde esistente elemento della Rete Ecologica	39
2.7 Orti urbani	39
2.8 Gli interventi edilizi	40
2.9 Gli interventi nei tessuti urbani	45
2.10 Gli interventi di completamento all'interno del territorio urbanizzato	48
2.11 Valorizzazione del patrimonio pubblico	49
2.12 Aree per standard	49
2.13 Aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunali	52
2.14 Rete di piste ciclabili	52
2.15 Gli usi temporanei	53
2.16 Nuova edificazione residenziale pubblica e privata con finalità sociali	53
2.17 Aree di trasformazione interne al TU	54
2.18 Aree di trasformazione esterne al territorio urbanizzato	55
2.19 Il territorio rurale: definizioni e interventi ammessi	58

<b>2.20 Aree agricole e forestali</b>	<b>63</b>
<b>2.21 Aree ad elevata naturalità</b>	<b>63</b>
<b>2.22 Nuclei rurali</b>	<b>64</b>
<b>2.23 Orti in territorio rurale</b>	<b>64</b>
<b>2.24 Orti sociali in territorio rurale</b>	<b>65</b>
<b>2.25 Campagna abitata</b>	<b>65</b>
<b>2.26 Campeggi esistenti</b>	<b>65</b>
<b>2.27 Attività di itticoltura</b>	<b>66</b>
<b>2.29 Demanio marittimo e fascia costiera</b>	<b>66</b>

## Dal Piano Strutturale al Piano Operativo

Con Del. C.C. n. 19 del 20.04.2022 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale a seguito della presa d'atto delle prescrizioni e degli esiti della conferenza paesaggistica - sedute del 26 marzo 2021, 28 aprile 2021, 11 maggio 2021, tavolo tecnico del 12.01.2022. Si conclude con tale atto anche il processo decisionale di VAS coordinata alla valutazione di incidenza, ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 10/2010.

A distanza di un anno l'Amministrazione Comunale è pronta ad adottare il Piano operativo, il primo a mettere in opera il Piano Strutturale approvato nell'aprile 2022.

Le previsioni del Piano Operativo e la relativa normativa tecnica di attuazione costituiscono esito operativo dei contenuti statutari e strategici del Piano Strutturale. Pertanto sono state elaborate in piena coerenza con il Piano Strutturale.

### 1. Il Piano Strutturale

Il Piano Strutturale è composto da quadro conoscitivo, statuto, strategia. Gli elaborati costitutivi sono Relazione con Allegati, Disciplina, Tavole e Dossier.

Nella propensione verso "un disegno di reti sostenibili", il Piano rafforza relazioni di territori, relazioni tra soggetti, relazioni per funzioni. Se è vero che la visione del piano si rappresenta con un ordito di reti, quattro sono le strategie che sorreggono questa visione:

- Strategia I: SVILUPPO DELL'ECONOMIA DELL'ACQUA;
- Strategia II: CONSOLIDAMENTO INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ;
- Strategia III: RIGENERAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO;
- Strategia IV: IMPLEMENTAZIONE DELLE CONNESSIONI TERRITORIALI VERDI E RURALI

Il Piano guardando alle reti valoriali e fisiche esistenti e potenziali:

- stabilisce particolari priorità nella salvaguardia e valorizzazione della città antica in rapporto al contesto territoriale di area vasta;
- evidenzia il modello policentrico di taluni insediamenti;
- promuove specifiche azioni di ripristino e compensazione ambientale.

Sono almeno quattro anche le traiettorie di sperimentazione in termini di processo e di contenuto:

- il Protocollo d'Intesa tra Regione Toscana, Provincia di Grosseto e Comune di Orbetello ("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"),
- la sperimentazione dell'Ecosistema informativo regionale,
- il progetto di area vasta (o progetto di territorio) "Reti verdi", condiviso con il Parco della Maremma e con il Comune di Grosseto, che innerva la IV strategia,
- l'approfondimento della cosiddetta pianificazione dello spazio marittimo.

Il Piano Strutturale consegna al Piano Operativo un vasto quadro conoscitivo e i contenuti dello Statuto e delle Strategie.

## 1.1 Il Quadro conoscitivo

Il Quadro conoscitivo comprende l'insieme delle analisi necessarie a qualificare lo Statuto del Territorio e a supportare la Strategia dello sviluppo sostenibile, integrato con il repertorio di conoscenze contenuto nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale. Il quadro conoscitivo restituisce i principali caratteri del patrimonio territoriale locale, ove per patrimonio territoriale si intende l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future. Il riconoscimento di tale valore richiede la tutela e la valorizzazione del patrimonio territoriale quale risorsa per la produzione di ricchezza per la comunità.

Il patrimonio territoriale è costituito da:

- la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;
- la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali (aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora);
- la struttura insediativa, che comprende il capoluogo e gli insediamenti minori, nonché i sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;
- la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni, nonché gli edifici e i manufatti dell'edilizia rurale.

Il patrimonio territoriale ai sensi dell'art. 5 della Disciplina del Piano Strutturale è costituito da:

- la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio:

- Geositi e geotopi
- Cave
- Siti da bonificare
- Pozzi e tutela della risorsa idrogeologica (cuneo salino)
- Forme carsiche: grotte, doline e sinkholes
- Giacimenti

- la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali (aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora):

Acqua:

- Risorsa idrica
- Fiumi Osa e Albegna, reticolo fluviale principale e ambiti perfluviali
- Sorgenti sulfuree in località Bagnacci dell'Osa
- Reticolo della bonifica
- Zone umide
- Collettori

Suolo e zone sensibili:

- Dune costiere
- Litorali sabbiosi
- Aree ad alta vulnerabilità o già vulnerate che presentano caratteri di pregio ambientale
- Zone ecologicamente degradate e specifiche regole di intervento

- la struttura insediativa che comprende il capoluogo e gli insediamenti minori nonché i sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici, analizzati nelle loro componenti di rilevanza storico-insediativa e morfologica:

- Siti archeologici e aree di interesse archeologico
- Patrimonio edilizio presente al 1954
- Edifici storici e beni culturali caratteristici del paesaggio

- Manufatti antichi di ingegneria idraulica e manufatti e opere che costituiscono il sistema delle fortificazioni
  - Tracciati viari fondativi
  - Strade vicinali e sentieristica CAI
  - Viabilità panoramica, elementi emergenti e punti panoramici
  - Tracciato ed opere ferroviarie
  - Rete di piste ciclabili
  - Accessi al mare
  - Vie pubbliche d'acqua
- la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni, nonché gli edifici e i manufatti dell'edilizia rurale:
- Pertinenze paesistiche
  - Aree boscate e vegetazione ripariale
  - Ambiti a ridotto potenziale antropico

## 1.2 Lo Statuto del territorio

Lo Statuto del Territorio individua:

- le prescrizioni del PIT/PPR e del PTCP di Grosseto;
- le aree e degli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico e delle aree tutelate ex lege ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, nonché le direttive per la relativa disciplina di tutela, cui dare applicazione in sede di formazione del Piano Operativo in attuazione del P.I.T. / P.P.R.;

e definisce:

- gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale comunale e la relativa disciplina, comprendente i principi durevoli di tutela e valorizzazione dei suoi elementi costitutivi, nonché l'adeguamento alla disciplina paesaggistica del P.I.T. / P.P.R.;
- le invarianti strutturali, in conformità con le disposizioni del P.I.T. / P.P.R.;
- la perimetrazione del territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014;
- le componenti specifiche del territorio rurale, ivi compresa la perimetrazione degli ambiti di pertinenza di complessi edilizi e/o nuclei di interesse storico.

In conformità con i contenuti statutari del P.I.T. / P.P.R., il Piano Strutturale individua le invarianti strutturali del territorio comunale di seguito elencate:

- Invariante strutturale I - "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici";
- Invariante strutturale II - "I caratteri ecosistemici del paesaggio";
- Invariante strutturale III - "Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali";
- Invariante strutturale IV - "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali".

Dall'individuazione delle invarianti strutturali di cui sopra e dal riconoscimento dei relativi caratteri e principi generativi, nonché dall'applicazione delle direttive per la tutela e la valorizzazione dei beni paesaggistici dettate dal P.I.T. / P.P.R., sono desunte le regole statutarie di riferimento per definire le condizioni di utilizzazione, di manutenzione e di trasformazione del patrimonio territoriale.

Le Invarianti Strutturali sono componenti identitarie soggette a tutela ossia ad azioni di conservazione o trasformazione affinché siano mantenute, ripristinate o migliorate le qualità funzionali o percettive.

Oltre alle disposizioni di tutela e valorizzazione delle componenti identitarie del patrimonio territoriale di cui alla Parte Seconda della sua Disciplina, il Piano Strutturale contiene specifiche disposizioni per la tutela, valorizzazione e riqualificazione di ulteriori ambiti di paesaggio che per caratteristiche naturali, storico-culturali, paesaggistiche e/o insediative costituiscono componenti qualificate del patrimonio territoriale. Tali componenti, a seconda delle diverse caratteristiche e condizioni per la particolare combinazione di elementi naturali e storico-culturali si configurano come paesaggi che necessitano di azioni integrate e talora di gestione unitaria per lo sviluppo di attività compatibili con la valorizzazione del paesaggio, di tutele mirate e/o di azioni coerenti e coordinate per il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali in essere, di interventi mirati di recupero ambientale e/o di riqualificazione paesaggistica e/o di interventi coerenti e coordinati di riequilibrio e/o riqualificazione insediativa ed estetico-funzionale, in coerenza con quanto indicato anche alla Tavola SSS.02 - "Governance unitaria delle infrastrutture verdi".

Il Piano Strutturale riconosce i 12 paesaggi di seguito elencati:

- Uccellina
- Piana dell'Uccellina
- Litorale di Talamone
- Talamonaccio
- Pendici di Montiano
- Pinete di Campo Regio
- Piana dell'Osa e dell'Albegna
- Pendici di Magliano
- Laguna di Orbetello
- Colline di Orbetello
- Cosa
- La Tagliata

Il Piano Strutturale recepisce per i diversi paesaggi le direttive di cui alla Scheda 8D - Corrispondenze con la disciplina paesaggistica regionale del vigente PTCP, e articola gli ambiti di paesaggio (U.M.T.), individuati alla Tavola 3 - Morfologia Territoriale del vigente PTCP e riportati anche nella Tavola STA.04 - "Patrimonio territoriale comunale - Invariante IV: caratteri

morfotipologici dei paesaggi rurali" in scala 1: 30.000, all'interno o in corrispondenza dei diversi ambiti di paesaggio.





Il Piano Strutturale individua con apposito segno grafico, alla Tavola STA.03 - "Patrimonio territoriale comunale - Invariante III: struttura insediativa, perimetro del territorio urbanizzato e dei nuclei rurali" in scala 1:10.000:

- il "territorio urbanizzato", costituito dai tessuti urbani e comprendente altresì le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria;
- il "territorio rurale" - restante parte del territorio comunale - costituito dalle aree agricole e forestali, dai nuclei rurali, dall'edificato sparso e discontinuo (e relative aree di pertinenza) in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, dalle aree ad elevato grado di naturalità, nonché dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato. Il territorio rurale costituisce ambito di applicazione delle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione delle aree agricole (Titolo IV, Capo III, della L.R. n. 65/2014 e s.m.i., e relativo Regolamento di attuazione D.P.G.R. 25.08.2016 n. 63/R).

Al fine di garantire e incrementare la qualità degli insediamenti presenti nel territorio urbanizzato, il Piano Strutturale persegue un'organizzazione degli spazi e delle funzioni urbane tale da assicurare la qualità della vita sociale della popolazione, mediante strategie di intervento orientate prevalentemente al riordino, alla riqualificazione ed alla integrazione qualificata e compatibile degli assetti insediativi.

Al fine di garantire e salvaguardare la qualità del territorio rurale, il Piano Strutturale riconosce e promuove le attività agricole - e in particolare le attività aziendali capaci di coniugare funzioni economico-produttive qualificate con azioni di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico - come fattore essenziale delle politiche di sviluppo sostenibile del territorio; persegue altresì il contenimento del consumo di suolo agricolo anche limitandone la frammentazione ad opera di interventi non agricoli.

Il perimetro dei territori urbanizzati, come richiesto dalla L.R. 65/2014, nel territorio comunale orbetellano si articola in ambiti urbani come segue:

1. Talamone (caratterizzato dalla presenza di tessuti insediativi, dal porto di Talamone e principalmente dalla Strada provinciale Talamone);
2. Fonteblanda (caratterizzato dalla presenza di tessuti insediativi e produttivi, dalla stazione ferrovia Talamone e principalmente dalla Strada provinciale Talamone);
3. Albinia (caratterizzato dalla presenza di tessuti insediativi e produttivi, dalla stazione ferrovia Albinia e principalmente dalla Strada statale 1 - Aurelia);
4. Case Brancazzi (caratterizzato dalla presenza di tessuti insediativi e principalmente dalla Strada statale 1 - Aurelia);
5. Topaie (caratterizzato dalla presenza di tessuti produttivi e principalmente dalla Strada statale 1 - Aurelia);
6. Campolungo (caratterizzato dalla presenza di tessuti produttivi e principalmente dalla Strada statale 1 - Aurelia);
7. Giannella (caratterizzato dalla presenza di tessuti insediativi e da tessuti turistico-ricettivi);
8. Orbetello e Orbetello Scalo (caratterizzato dalla presenza di tessuti insediativi residenziale, e complessi edificati dismessi; dalle maggiori urbanizzazioni, sia per quantità che varietà; dalla stazione ferrovia Orbetello scalo e principalmente dalla Strada statale 1 - Aurelia);
9. Ansedonia (caratterizzato dalla presenza di tessuti insediativi residenziali di tipo puntiforme).

Il territorio urbanizzato di cui all'art. 82 della Disciplina del Piano Strutturale corrisponde alle porzioni di territorio in cui la continuità e la densità dell'edificazione, insieme alla presenza di spazi pubblici ed attrezzature collettive, configurano una modalità insediativa accentrata di tipo morfologico e qualitativo urbano. Per assicurare la riqualificazione del margine urbano, con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole periurbane, ai sensi dell'articolo 62, comma 1, della L.R. 65/2014, e tenendo conto anche del Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V "Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti", sono state individuate tipologie di verde urbano come quello di connessione ecologica o che concorre all'equilibrio ecologico degli insediamenti, il verde urbano attrezzato, i parchi, le aree verdi intercluse, le aree libere periurbane con valenza strategica da utilizzare ai fini della riqualificazione urbana, purché prive di continuità con il territorio rurale e le aree per la riqualificazione e rigenerazione urbana, tutti ricompresi nel territorio urbanizzato.

Nel territorio urbanizzato sono identificabili le seguenti componenti del sistema insediativo:

- i tessuti storici (tessuti edificati con caratteristiche insediative di tipo urbano presenti al 1954);
- i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee (tessuti insediativi prevalentemente residenziali e tessuti prevalentemente produttivi e/o turistico-ricettivi);
- gli spazi prevalentemente ineditati dotati di opere di urbanizzazione primaria.

All'interno del territorio urbanizzato sono altresì identificabili elementi della Rete Ecologica di cui all'art. 89 della Disciplina del Piano Strutturale. Tali componenti del sistema insediativo sono rappresentate con apposito segno grafico nell'elaborato INS01 - "Dossier del Territorio Urbanizzato individuato ai sensi dell'articolo 4, LRT 65/2014".

Gli insediamenti presenti sul territorio comunale sono costituiti dai tessuti storici e dai seguenti morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, recepiti e integrati dal Piano Strutturale nell'ambito dell'identificazione dei caratteri costitutivi dell'Invariante strutturale III "Il carattere policentrico dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali":

- a) tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati (sigla P.I.T./P.P.R.: 'T.R.2'): Albinia e Orbetello
- b) tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali (sigla P.I.T./P.P.R.: 'T.R.3'): Orbetello, Orbetello Scalo, Albinia e Talamone
- c) tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata (sigla P.I.T./P.P.R.: 'T.R.4'): Talamone, Fonteblanda, Albinia, Orbetello, Orbetello Scalo
- d) tessuto puntiforme (sigla P.I.T./P.P.R.: 'T.R.5'): Talamone, Fonteblanda, Giannella, Ansedonia e Orbetello Scalo
- e) tessuto a tipologie miste (sigla P.I.T./P.P.R.: 'T.R.6'): Albinia, Case Brancazzi
- f) tessuto sfrangiato di margine (sigla P.I.T./P.P.R.: 'T.R.7'): Orbetello Scalo, Talamone, Ansedonia
- g) tessuto a proliferazione produttiva lineare (sigla P.I.T./P.P.R.: 'T.P.S.1'): Fonteblanda, Albinia, Campolungo e Topaie, Orbetello, Orbetello Scalo
- h) insule specializzate (sigla P.I.T./P.P.R.: 'T.P.S.3'): Orbetello Scalo
- i) tessuto a piattaforme residenziale e turistico-ricettiva (sigla P.I.T./P.P.R.: 'T.P.S.4'): Giannella

Gli spazi prevalentemente ineditati e le aree per attrezzature e servizi pubblici presenti all'interno del territorio urbanizzato comprendono:

- viabilità urbana;
- aree e tracciati ferroviari;
- attrezzature e servizi pubblici

- attrezzature per l'Istruzione Scolastica - standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, lett a);
- attrezzature di Interesse Comune - Standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, lett b);
- sistema del verde - Standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, lett c);
- parcheggi pubblici - Standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, lett d)
- attrezzature ed impianti di Interesse generale
- sistema del verde esistente elemento della Rete Ecologica;
- aree boscate ai sensi dell'art.142. c.1, lett. g, Codice;
- aree libere intercluse;
- aree libere periurbane con valenza strategica ai fini della riqualificazione urbana e/o rigenerazione urbana, prive di continuità con il territorio rurale, riconosciute ai sensi del comma 4 dell'art. 4 della LR 65/2014. Le aree libere periurbane le aree per la riqualificazione e/o rigenerazione urbana rappresentano componenti del sistema insediativo di rilevanza strategica analizzati nelle schede degli Ambiti Strategici di cui all'elaborato SSS.07 - "Atlante delle Utoe: obiettivi e dimensionamento".

Il Piano Strutturale recepisce le disposizioni per la tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici dettate dal P.I.T. / P.P.R. in riferimento agli specifici obiettivi di qualità con valore di indirizzo dallo stesso individuati. In particolare:

- la ricognizione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici, la loro delimitazione e rappresentazione;
- gli obiettivi con valore di indirizzo per la tutela e la valorizzazione degli elementi di valore presenti nelle strutture del paesaggio degli immobili ed aree di cui alla lett. a) e nelle relative componenti;
- la ricognizione delle aree soggette a tutela paesaggistica per legge, la loro delimitazione e rappresentazione;
- gli obiettivi con valore di indirizzo per la tutela e la valorizzazione degli elementi di valore paesaggistico presenti nelle aree soggette a tutela paesaggistica;
- l'applicazione delle direttive del P.I.T. / P.P.R. in ordine all'identificazione:
  - dei valori paesaggistici della struttura idrogeomorfologica e della struttura ecosistemica/ambientale del patrimonio territoriale
  - dei valori paesaggistici della struttura antropica del patrimonio territoriale;
  - delle componenti e dei riferimenti valoriali delle visuali connotate da elevato valore estetico-percettivo;
- il recepimento delle direttive del P.I.T. / P.P.R. cui dare applicazione nel Piano Operativo e nei correlati atti di governo del territorio e piani di settore di competenza comunale ai fini della loro conformazione al P.I.T. / P.P.R., ed in particolare le direttive relative agli immobili ed aree tutelate con specifico riferimento agli interventi incidenti sulle strutture del paesaggio.

Gli immobili e le aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici sono individuate in forza dei seguenti provvedimenti ministeriali:

- D.M. 14/02/1959 - G.U. n. 65 del 1959 Zona della collina di Ansedonia
- D.M. 22/08/1959 - G.U. n. 209 del 1959 Pineta detta "Tombolo della Feniglia"
- D.M. 20/08/1959 - G.U. n. 210 del 1959 Pineta litoranea detta del "Voltoncino"
- D.M. 25/09/1962 - G.U. n. 268 del 1962/1 Zona sita fra i piedi dei monti della Uccellina e il mare, compreso il centro urbano di Talamone
- D.M. 27/09/1962 - G.U. n. 268 del 1962/3 Zone ai lati della Diga Granducale
- 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
- D.M. 04/12/1964 - G.U. n. 180 del 1965 Zona del "Tombolo di Giannella"

- D.M. 13/05/1965 - G.U. n. 306 del 1965            Zona del Lago di Burano
- D.M. 14/10/1967 - G.U. n. 17 del 1968    Zona sita tra la foresta demaniale della Feniglia ed il confine del comune di Monte Argentario
- D.M. 06/02/1976 - G.U. n. 76 del 1976    Zona dell'abitato del capoluogo e della fascia costiera ai limiti della laguna
- 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.

Le aree del territorio comunale soggette a tutela paesaggistica per sono riferite alle seguenti categorie di beni:

- territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare. (art.142. c.1, lett. a, Codice);
- 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);
- fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice);
- parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.142. c.1, lett. f, Codice);
- 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, Codice);
- zone gravate da usi civici (art.142. c.1, lett. h, Codice)
- zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448 (art.142. c.1, lett. i, Codice)
- zone di interesse archeologico (art.142. c.1, lett. m, Codice)

Il territorio di Orbetello ricade all'interno delle seguenti "Schede dei Sistemi costieri" del PIT/PPR:

- Sistema 9 - Litorale roccioso dei Monti dell'Uccellina
- Sistema 10 - Argentario e Tomboli di Orbetello e Capalbio.

Il territorio rurale di cui all'art. 82, punto 1, lett. b) della Disciplina del Piano Strutturale è caratterizzato dalla presenza prevalente delle attività agricole e forestali, nonché dalle attività connesse e/o integrate all'agricoltura. Al fine di garantire e incrementare la qualità del territorio rurale il Piano Strutturale riconosce e promuove l'attività agricola come attività economico-produttiva, valorizza l'ambiente e il paesaggio rurale e persegue il contenimento del consumo di suolo agricolo anche limitandone la frammentazione ad opera di interventi non agricoli.

All'interno del perimetro del territorio rurale sono individuati i nuclei rurali; la campagna abitata (TR10); le aree ad elevato grado di naturalità; le aree agricole e forestali di cui all'art. 64 c.1 lett.a) L.R. 65/2014.

Le aree agricole e forestali presenti nel territorio rurale di Orbetello si articolano nei morfotipi rurali descritti e normati all'art. 88 della Disciplina del Piano Strutturale, individuati dal Piano Strutturale nell'ambito dell'identificazione dei caratteri costitutivi dell'invariante strutturale IV "I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali".

Il Piano Strutturale recepisce i morfotipi ecosistemici definiti dal P.I.T. / P.P.R. individuati nell'ambito dell'Invariante strutturale II "I caratteri ecosistemici del paesaggio" che individua la rete ecologica costituita dall'insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico che

connotano gli ambiti naturali, seminaturali e antropici presenti nel territorio comunale. I morfotipi ecosistemici sono descritti e disciplinati all'art. 89 della Disciplina del Piano Strutturale.

I nuclei rurali presenti nel territorio comunale (Tre Cerri, Terre Fredde, San Donato, Quattro strade, Podere Provincaccia, La Parrina, Doganella, Barca del Grazi, Barca Colonna, La Polverosa) sono individuati con apposito segno grafico alla Tavola STA.03 – "Patrimonio territoriale comunale - Invariante III: struttura insediativa. Perimetro del territorio urbanizzato e dei nuclei rurali" in scala 1:10.000.

Le Aree ad elevato grado di naturalità di cui al c.1 lett.c), art. 64 della L.R.T.65/2014 coincidono con i perimetri delle "Aree naturali protette" di cui alla Parte II, Titolo I, Capo II della Disciplina del Piano Strutturale.

### 1.3 La Strategia di sviluppo sostenibile

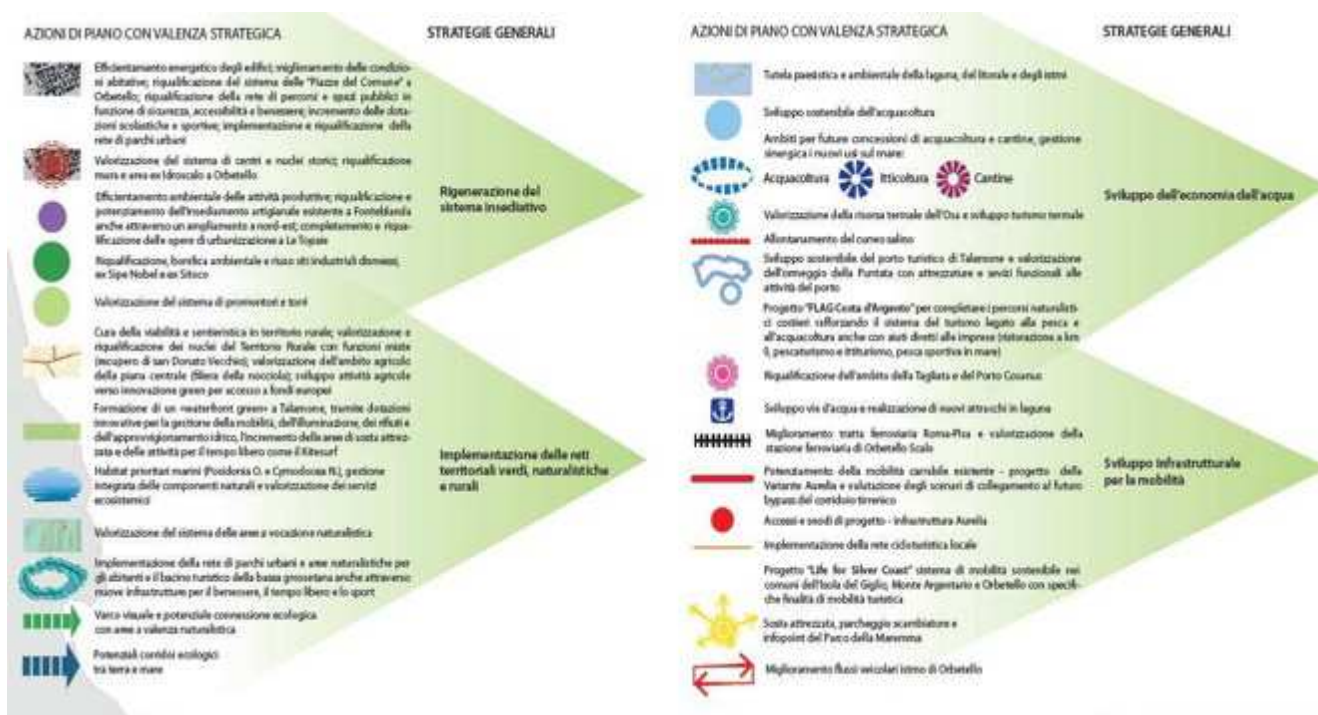
Il Piano Strutturale declina le proprie strategie di sviluppo sostenibile attraverso quattro macrostrategie declinate in ambiti strategici prioritari di riferimento per l'individuazione delle principali azioni di trasformazione e il loro dimensionamento:

Strategia di sviluppo dell'economia dell'acqua

Strategia di sviluppo infrastrutturale per la mobilità

Strategia di rigenerazione del sistema insediativo

Strategia per l'implementazione delle reti territoriali verdi e rurali



La Pianificazione dello Spazio Marittimo (MSP) rientra nel programma di leggi europee relative alla gestione sostenibile dello spazio marittimo. Secondo la Direttiva 2014/89/UE del parlamento e consiglio europeo del 23 luglio 2014 ogni stato membro è vincolato ad implementare la pianificazione del mare sotto sua rispettiva giurisdizione. La Pianificazione dello Spazio Marittimo è una modalità pratica di stabilire una più razionale organizzazione dell'uso dello spazio marittimo e delle interazioni fra i diversi usi, per bilanciare la domanda di sviluppo con la necessità di proteggere gli ecosistemi marini, e di raggiungere obiettivi sociali ed economici in maniera trasparente e pianificata.

La pianificazione degli ecosistemi d'acqua nel sistema territoriale e paesaggistico di Orbetello comprende:

- tutela paesistico-ambientale delle lagune, del litorale e degli istmi;
- razionalizzazione del potenziale acquicolo;
- allontanamento del cuneo salino;
- sviluppo di pratiche di ecoturismo e acquacoltura sostenibili e cantine sommerse, gestione sinergica di nuovi usi sul mare.

Azioni strategiche e strumenti sono:

- valorizzazione dell'ambito del Golfo di Talamone e connessioni con le politiche territoriali per la fruizione turistica con il Parco della Maremma - Progetto di riqualificazione della fascia costiera da Talamone alla Puntata;
- valorizzazione della risorsa termale dell'Osa e del turismo termale (Parco termale);
- valorizzazione del centro abitato di Fonteblanda per servizi ai cittadini, all'impresa nautica, alla rete per l'accoglienza turistica;
- pianificazione dello spazio marittimo per lo sviluppo sostenibile di acquacoltura in mare;
- progetto di vie d'acqua in laguna (battelli) e di vie d'acqua in mare per il collegamento tra i centri abitati (Talamone, Albinia, Orbetello, Ansedonia), i Tomboli di Giannella e Feniglia, la fascia dei campeggi fra Osa e Albegna, il porto di Talamone e le isole a carattere stagionale e con prevalente finalità turistica, in accordo con l'ente gestore della R.N. Feniglia (Carabinieri Forestali) e all'ente gestore della R.N. Orbetello (WWF Oasi);
- riqualificazione dell'ambito della Tagliata e del Portus Cosanus;
- sviluppo sostenibile delle attività legate al mare (balneazione, pesca, ricettività, ormeggi);
- interventi per i rischi idraulici.
- regolamentazione degli usi del demanio e valorizzazione delle attività legate alla balneazione

Azioni strategiche e strumenti per la Strategia di sviluppo infrastrutturale per la mobilità sono:

- potenziamento della mobilità carrabile esistente (Aurelia) e riqualificazione della rete viaria al fine di favorire l'accessibilità all'intero sistema insediativo;
- valutazione degli scenari di collegamento al futuro bypass del corridoio della autostrada tirrenica finalizzati a valorizzare il centro abitato di Albinia;
- miglioramento della mobilità e aree di scambio Talamone-Fonteblanda;
- miglioramento della tratta ferroviaria Roma Pisa e valorizzazione della Stazione ferroviaria di Orbetello Scalo;
- miglioramento delle strutture esistenti relative alla portualità;
- potenziamento della rete delle piste ciclabili lungo la costa e della rete dei percorsi ciclabili dall'entroterra verso la costa in sinergia con le azioni del Parco della Maremma, della Provincia di Grosseto, della Regione Toscana (ciclovie tirrenica), delle strutture ricettive e delle aziende agricole (progetto generale per la fruizione, per la segnaletica e le informazioni) ciclabile;
- miglioramento dei flussi veicolari che insistono sulla parte insediativa storica sull'istmo con la creazione di un sistema viario ad anello capace facilitare gli spostamenti da e per il centro di Orbetello;
- recepimento del progetto "Life for Silver Coast", sistema di mobilità sostenibile nei comuni dell'Isola del Giglio, Monte Argentario e Orbetello, con specifiche finalità di mobilità turistica.

Azioni strategiche e strumenti per la Strategia di rigenerazione dello sviluppo insediativo sono:

- interventi di rafforzamento del centro abitato di Fonteblanda, anche attraverso il ridisegno del margine con previsioni di aree verdi;

- valorizzazione di Orbetello capoluogo: riqualificazione area l'ex-Idroscalo (Parco delle Crociere e della Vela), valorizzazione delle piazze e rigenerazione del quartiere Neghelli;
- incremento dei servizi scolastici e sportivi;
- rigenerazione dell'Ambito di Orbetello Scalo:
  - realizzazione della Piscina comunale e interventi volti a mitigare l'effetto di barriera ecologica causato dalla fascia infrastrutturale stradale e ferroviaria esistente e dall'urbanizzazione sviluppata tra queste, favorendo l'inserimento di barriere verdi e soluzioni che garantiscano la permeabilità ecologica, al fine di realizzare il Parco dello Sport.
  - riqualificazione del margine urbano a ovest dell'abitato e completamento al fine di incrementare le qualità del tessuto urbano esistente e i servizi offerti (progetto approvato in CC per la realizzazione di un deposito mezzi servizio trasporti);  
riqualificazione del margine urbano in località Podere Mandrioni e del tessuto produttivo degradato adiacente al fine di realizzare spazi di servizio e corredo al tessuto produttivo stesso (parcheggi ed aree verdi), attraverso interventi che non compromettano gli ecosistemi e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi lacustri. Tutta l'area libera che si estenda fino alla laguna situata a ovest dell'edificio esistente ex bibite Corsi (che sarà oggetto di recupero) dovrà mantenere le sue caratteristiche di naturalità
- valorizzazione del centro storico di Orbetello e riqualificazione delle mura
- valorizzazione dell'Ambito di Talamone dal centro storico alla Puntata di Poggio Talamonaccio;
- riqualificazione dell'ex-Aeronautica ad Albinia (Parco del Benessere);
- sviluppo sostenibile dell'attività dell'area produttiva esistente a nord di Albinia;
- incremento delle aree di sosta stagionale prevalentemente a servizio dell'attività nautica presente (ormeggi sull'Albegna);
- riqualificazione dell'area ex-Sipe Nobel (Parco Archeoterritoriale);
- riqualificazione dell'ex-Sitoco a Orbetello Scalo (Parco della Ricerca);
- interventi di recupero a San Donato vecchio;
- valorizzazione dell'abitato di Giannella attraverso la previsione di servizi ed aree verdi che mantengano comunque caratteristiche di naturalità;
- valorizzazione dell'abitato di Ansedonia attraverso la rigenerazione del tessuto residenziale esistente attraverso limitati interventi puntuali di completamento, da realizzarsi in aree non interessate dalla presenza di bosco e comunque escludendo aree libere indicate come funzionali alla continuità ecologica dell'ambito. I completamenti dovranno garantire l'inserimento nel verde, in coerenza con le caratteristiche dell'insediamento di Ansedonia, senza alterare i rapporti figurativi consolidati;
- valorizzazione del Parco archeologico di Cosa, parte integrante della collina insediata di Ansedonia, attraverso azioni di tutela e mantenimento e incremento delle relazioni funzionali e fisiografiche con l'abitato stesso.

Azioni per la Strategia per l'implementazione delle reti territoriali verdi, naturalistiche e rurali

Azioni di implementazione delle reti territoriali verdi, naturalistiche e rurali:

- valorizzazione dell'ambito agricolo della piana centrale, anche per la presenza di un soggetto investitore in grado di garantire lo sviluppo delle attività e le relazioni con il mercato, con cui sviluppare strategie collaborative;

- sviluppo delle attività verso l'innovazione "green", che permette l'accesso ai fondi europei per lo sviluppo del comparto agricolo e agroalimentare;
- sviluppo delle attività multifunzionali dell'agricoltura e coordinamento con attività turistiche legate alle altre risorse del territorio;
- contrasto all'erosione costiera e ripascimento delle spiagge;
- sviluppo delle potenzialità multifunzionali delle aree agricole e forestali, coniugando funzioni produttive con funzioni di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico;
- salvaguardia degli habitat prioritari marini (Posidonia O. e Cymodocea N.), gestione integrata delle componenti naturali e valorizzazione dei servizi ecosistemici
- potenziali corridoi ecologici tra terra e mare.

#### Azioni strategiche e strumenti:

- adeguamento della percorribilità e dell'accessibilità, con il progressivo incremento di piste ciclabili, percorsi trekking e a cavallo, passeggiate pedonali, per connettere i patrimoni naturalistici, storici, archeologici, (Monti dell'Uccellina, Golfo di Talamone, lungo laguna e strada degli orti, diga, Canale di Santa Liberata, tomboli di Giannella e Feniglia, campeggi lungo l'Aurelia, Osa, Tagliata e Cosa), la rete dei poli dell'agriturismo, e anche arricchendo la rete viaria principale, come a San Donato e Polverosa, con il trasferimento delle strade all'Amministrazione Comunale;
- creazione di una rete di parchi urbani e territoriali, collegando ambiti già esistenti e organizzati (Parco della Maremma, Riserva di Feniglia, Oasi di Orbetello, Parco delle Crociere), con nuovi ambiti: Orbetello centro storico (Parco delle Crociere e della Vela), Albinia (Parco del Benessere), lungo l'Aurelia (Parco Archeoterritoriale), Orbetello Scalo (Parco della Ricerca), Terme dell'Osa (Parco termale), per il coordinamento delle offerte di fruizione dei patrimoni archeologici e naturalistici;
- definizione di un masterplan dei parchi di Orbetello come rete delle aree protette e degli spazi verdi di rango territoriale e di rango urbano in connessione con le reti ecologiche, per costituire una infrastruttura complessa di valenza ambientale e paesaggistica, con diversi tipi di usi (fruizione naturalistica, sport, benessere, tempo libero, ricerca e didattica), anche con politiche e azioni in sinergia con il Parco della Maremma.

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

- ambito di valorizzazione di Talamone e Fonteblanda: sviluppo dei settori turistici (turismo sportivo, turismo esperienziale, cicloturismo, ecc) e del settore produttivo legato alla cantieristica;
- ambito di valorizzazione di Orbetello Scalo: sviluppo strutture per lo sport e il tempo libero, recupero del patrimonio esistente per quote di residenziale, terziario e ricettivo; riqualificazione del complesso ex Sitoco e del complesso ex Sipe Nobel;
- ambito di valorizzazione di Orbetello: riqualificazione area l'ex-Idroscalo, principale riserva di città pubblica, a ridosso delle mura, in cui accogliere funzioni di eccellenza, per la cultura, l'istruzione e la formazione specialistica, oggi non presenti in Orbetello;
- ambito di Albinia, sviluppo settori residenziale, terziario e uffici e spazi pubblici; riqualificazione del complesso ex Aeronautica.



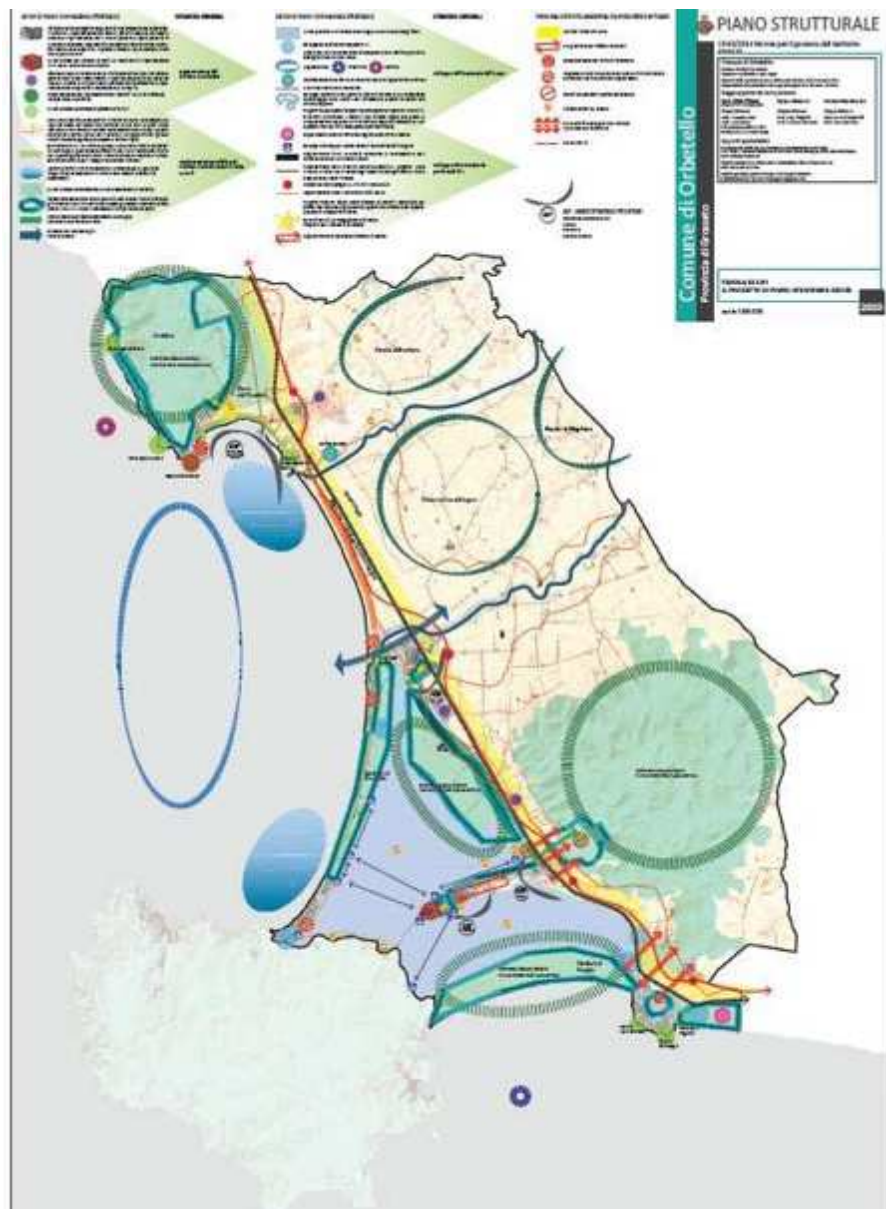
Le Strategie di sviluppo sostenibile del territorio comunale indicano anche la suddivisione del territorio in unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.) finalizzata ad assicurare un'equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale.

Le U.T.O.E. individuate dal Piano Strutturale sono rappresentate con apposito segno grafico alla Tavola SSS.05 - "Individuazione delle UTOE" in scala 1:30.000.

Le strategie di sviluppo sostenibile riferite a ciascuna U.T.O.E. sono definite nell'elaborato SSS.07 - "Atlante delle UTOE: obiettivi e dimensionamento".

Le U.T.O.E. individuate dal Piano Strutturale sono le seguenti:

- 1 Talamone e Fonteblanda
- 2 Costa centrale 3 – Piana centrale
- 4 Laguna di Orbetello
- 5 Territorio urbanizzato di Orbetello
- 6 Massiccio calcareo
- 7 La Tagliata



Piano strutturale del Comune di Orbetello			
Inquadramento generale all'interno delle strategie di piano			
<b>A. STRATEGIA DI SVILUPPO DELL'ECONOMIA DELL'ACQUA</b>	<b>B. STRATEGIA DI SVILUPPO INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITÀ</b>	<b>C. STRATEGIA DI RIGENERAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO</b>	<b>D. STRATEGIA PER L'IMPLEMENTAZIONE DELLE RETI TERRITORIALI VERDI E RURALI</b>
<p><b>UTOE 1 - TALAMONE E FONTEBLANDA</b> ASP_TALAMONE E FONTEBLANDA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ ASP-AT 1.1_Puerto turistico di Talamone</li> <li>+ ASP-AT 1.2_Foce del collettore</li> <li>+ ASP-AT 1.4_Area attrezzata per il kiteurf</li> </ul> <p><b>UTOE 2 - COSTA CENTRALE</b></p> <p><b>UTOE 4 - LAGUNA DI ORBETELLO</b></p> <p><b>UTOE 5 - ALBINA, ORBETELLO E FASCIA INFRASTRUTTURALE</b></p> <p><b>UTOE 8 - ANSEDONIA E MASSICCIO CALCAREO</b></p> <p><b>UTOE 7 - LA TAGLIATA</b></p>	<p><b>UTOE 1 - TALAMONE E FONTEBLANDA</b> ASP_TALAMONE E FONTEBLANDA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ ASP-AT 1.1_Puerto turistico di Talamone</li> <li>+ ASP-AT 1.2_Foce del collettore</li> <li>+ ASP-AT 1.3_Area di sosta attrezzata</li> <li>+ ASP-AT 1.4_Area attrezzata per il kiteurf</li> <li>+ ASP-AT 1.5_Poderno</li> <li>+ ASP-AT 1.6_Potenziamento SP Talamone</li> <li>+ ASP-AT 1.7_Fonteblanda area artigianale</li> </ul> <p><b>UTOE 2 - COSTA CENTRALE</b></p> <p><b>UTOE 3 - PIANA CENTRALE</b></p> <p><b>UTOE 4 - LAGUNA DI ORBETELLO</b></p> <p><b>UTOE 5 - ALBINA, ORBETELLO E FASCIA INFRASTRUTTURALE</b> ASP_ALBINA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ ASP-AT 5.1_en_Aeromobili</li> <li>+ ASP-AT 5.2_Bypass Albina</li> </ul>	<p><b>UTOE 1 - TALAMONE E FONTEBLANDA</b> ASP_TALAMONE E FONTEBLANDA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ ASP-AT 1.1_Puerto turistico di Talamone</li> <li>+ ASP-AT 1.2_Foce del collettore</li> <li>+ ASP-AT 1.3_Area di sosta attrezzata</li> <li>+ ASP-AT 1.4_Area attrezzata per il kiteurf</li> <li>+ ASP-AT 1.5_Poderno</li> <li>+ ASP-AT 1.6_Potenziamento SP Talamone</li> <li>+ ASP-AT 1.7_Fonteblanda area artigianale</li> </ul> <p>AT 2_Venezia AT 3_Torre dell'Osa</p> <p><b>UTOE 3 - PIANA CENTRALE</b></p> <p><b>UTOE 5 - ALBINA, ORBETELLO E FASCIA INFRASTRUTTURALE</b> ASP_ALBINA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ ASP-AT 5.1_en_Aeromobili</li> <li>+ ASP-AT 5.2_Bypass Albina</li> </ul> <p>ASP_ORBETELLO SCALO</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ ASP-AT 8.1_Santangelo Sir (en-OSPE Nobel)</li> </ul> <p>AT 9_Museo della città costantina</p> <p><b>UTOE 8 - ANSEDONIA E MASSICCIO CALCAREO</b></p> <p><b>UTOE 7 - LA TAGLIATA</b></p>	<p><b>UTOE 1 - TALAMONE E FONTEBLANDA</b> ASP_TALAMONE E FONTEBLANDA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ ASP-AT 1.1_Puerto turistico di Talamone</li> <li>+ ASP-AT 1.2_Foce del collettore</li> </ul> <p><b>UTOE 3 - PIANA CENTRALE</b></p> <p><b>UTOE 4 - LAGUNA DI ORBETELLO</b></p> <p><b>UTOE 5 - ALBINA, ORBETELLO E FASCIA INFRASTRUTTURALE</b> ASP_ALBINA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ ASP-AT 5.1_en_Aeromobili</li> <li>+ ASP-AT 5.2_Bypass Albina</li> </ul> <p>ASP_ORBETELLO SCALO</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ ASP-AT 8.1_Santangelo Sir (en-OSPE Nobel)</li> </ul> <p><b>UTOE 8 - ANSEDONIA E MASSICCIO CALCAREO</b></p> <p><b>UTOE 7 - LA TAGLIATA</b></p>
<p><small>Indice delle abbreviazioni: AT: Area di Trasformazione; ASP: Azioni Strategiche Prioritarie; NE: Nuova Edificazione (ai sensi del Dcgr 32/R/2017); R: Risan. (ai sensi del Dcgr 32/R/2017); SE: Superficie Edificabile (ai sensi del Dcgr 32/R/2017); TU: Territorio Urbanizzato (ai sensi della LR. 65/14); UTOE: Unità Territoriali Organiche Elementari (ai sensi della LR. 65/14).</small></p>			
Strategie di piano (Disciplina di Piano, art. 96-97-98-99-100)			

**AZIONI DI PIANO CON VALENZA STRATEGICA DERIVANTI DALLE STRATEGIE DI PIANO, ARTICOLATE PER UTOE - QUADRO DI SINTESI**

DENOMINAZIONE UTOE	AZIONI DI PIANO CON VALENZA STRATEGICA
UTOE 1 - Talamone e Fonteblanda	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Corridoio Tirrenico SS1-Aurelia</li> <li>- Ciclovia tirrenica</li> <li>- Valorizzazione del sistema di promontori e torri</li> <li>- Valorizzazione del nucleo storico di Talamone</li> <li>- Formazione di un waterfront green a Talamone</li> <li>- Cura della viabilità e sentieristica nel territorio rurale</li> <li>- Tutela paesistica e ambientale della laguna, dellitorale e degli istmi</li> <li>- Allontanamento del cuneo salino</li> <li>- Acquacoltura: cantine</li> <li>- Habitat prioritari marini: gestione integrata delle componenti naturali e valorizzazione dei servizi ecosistemici</li> <li>- Progetto FLAG Costa d'Argento</li> </ul>
UTOE 2 - Costa centrale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Corridoio Tirrenico SS1-Aurelia</li> <li>- Ciclovia tirrenica</li> <li>- Allontanamento cuneo salino</li> </ul>
UTOE 3 - Piana centrale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cura della viabilità e sentieristica nel territorio rurale</li> <li>- Potenziali corridoi ecologici fra terra e mare</li> <li>- Allontanamento del cuneo salino</li> </ul>

UTOE 4 - Laguna di Orbetello	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implementazione della rete di parchi urbani e arenaturalistiche</li> <li>- Sviluppo vie d'acqua e realizzazione nuovi attracchi in laguna</li> <li>- Sviluppo sostenibile dell'acquacoltura</li> <li>- Sviluppo delle vie d'acqua e realizzazione di nuovi attracchi in laguna</li> <li>- Varco visuale e potenziale connessione ecologica con aree a valenza naturalistica</li> <li>- Habitat prioritari marini: gestione integrata delle componenti naturali e valorizzazione dei servizi ecosistemici</li> <li>- Corridoio ecologico terra-mare</li> <li>- Implementazione della rete di mobilità ciclabile</li> </ul>
UTOE 5 - Orbetello, Albinia e Fascia infrastrutturale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Corridoio Tirrenico SS1-Aurelia</li> <li>- Ciclovia tirrenica</li> <li>- Riqualificazione mura e area ex Idroscalo a Orbetello</li> <li>- Implementazione della rete di parchi urbani e arenaturalistiche</li> <li>- Sviluppo vie d'acqua e realizzazione nuovi attracchi in laguna</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sviluppo sostenibile dell'acquacoltura</li> <li>- Varco visuale e potenziale connessione ecologica con aree a valenza naturalistica</li> <li>- Miglioramento flussi veicolari istmo di Orbetello</li> <li>- Potenziali corridoi ecologici fra terra e mare</li> <li>- Completamento e riqualificazione delle opere di urbanizzazione a Le Topaie</li> </ul>
UTOE 6 - Massiccio calcareo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Corridoio Tirrenico SS1-Aurelia</li> <li>- Ciclovia tirrenica</li> <li>- Valorizzazione del sistema di promontori e torri</li> <li>- Riqualificazione, bonifica ambientale e riuso siti industriali dismessi</li> <li>- Implementazione della rete di parchi urbani e arenaturalistiche</li> </ul>
UTOE 7 - Tagliata	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Corridoio Tirrenico SS1-Aurelia</li> <li>- Ciclovia tirrenica</li> <li>- Valorizzazione del sistema di promontori e torri</li> <li>- Implementazione della rete di parchi urbani e arenaturalistiche</li> <li>- Sviluppo sostenibile dell'acquacoltura</li> <li>- Riqualificazione dell'ambito della Tagliata e di Porto Cosanus</li> </ul>

## 1.4 Conferenza di copianificazione e conferenza paesaggistica

### Conferenza di copianificazione

A seguito dell'invio alla Regione da parte del Comune del Dossier contenente le azioni di trasformazione esterne al territorio urbanizzato, si è svolta la conferenza di copianificazione (10.01.2020).

Fra gli elaborati del Piano Strutturale vi è l'Allegato 6 nel quale è riportato per esteso il verbale della conferenza di copianificazione ove per ogni azione di trasformazione sono indicate le modifiche o le cancellazioni richieste dalla conferenza.

I contenuti delle previsioni oggetto della Conferenza e le relative sintesi del parere della Conferenza sono:

Ambito strategico prioritario di Talamone e Fonteblanda

Talamone (Aree di trasformazione: AT 1.1 - AT 1.2 - AT 1.3 - AT 1.4 - AT 1.5) - UTOE 1

AT 1.1: Porto turistico di Talamone e ormeggio della Puntata

AT 1.2: Ambito della Foce del Collettore

*La Conferenza premette che la strategia relativa al porto ed all'ambito della Foce del Collettore dovrà recepire i contenuti del Piano regolatore portuale e delle contestuali Varianti al PS e al RU attualmente oggetto di accordo di pianificazione.*

*L'ormeggio della Puntata, non oggetto di accordo di pianificazione, ricade all'interno del vincolo paesaggistico di cui al DM 10/12/1962, nel vincolo di cui all'art. 142 co. 1 lett. a) e lettera f) del DLgs 42/2004.*

*In riferimento alla realizzazione di una piccola struttura di servizio di 150 mq di SE funzionale anche alle attività del porto (magazzino, bagni, uffici) si ritiene la medesima coerente alla specifica disciplina paesaggistica del PIT/PPR a condizione che vengano forniti specifici criteri al Piano Operativo finalizzati alla verifica del rispetto delle specifiche direttive e delle prescrizioni di cui al PIT/PPR*

AT 1.3: Sosta attrezzata Golfo di Talamone

*La conferenza ritiene la strategia coerente alla specifica disciplina paesaggistica del PIT/PPR a condizione che vengano forniti specifici criteri al Piano Operativo finalizzati alla verifica del rispetto delle specifiche direttive e delle prescrizioni di cui al PIT/PPR*

AT 1.4: Area attrezzata kitesurf

*La conferenza ritiene la strategia coerente alla specifica disciplina paesaggistica del PIT/PPR a condizione che venga redatto apposito progetto di paesaggio finalizzato alla tutela e riqualificazione dell'area e vengano forniti specifici criteri al Piano Operativo finalizzati alla verifica del rispetto delle specifiche direttive e delle prescrizioni di cui al PIT/PPR*

AT 1.5: Riqualificazione struttura turistica Il Poderino

*La Conferenza ritiene che il PS debba fornire la quantità di consumo di suolo relativo all'intervento previsto pari al 10 % della superficie coperta legittima esistente.*

*La conferenza ritiene la strategia coerente alla specifica disciplina paesaggistica del PIT/PPR a condizione che venga redatto apposito progetto di paesaggio finalizzato alla tutela e riqualificazione dell'area e vengano forniti specifici criteri al Piano Operativo finalizzati alla verifica del rispetto delle specifiche direttive e delle prescrizioni di cui al PIT/PPR*

Fonteblanda (Aree di trasformazione: AT 1.6 - AT 1.7 - AT 2) UTOE 1

AT 1.6: Tratto di nuova viabilità di collegamento tra sistema portuale e area artigianale di Fonteblanda

*La Conferenza, verificata la necessità della nuova viabilità di collegamento tra il porto di Talamone e l'area produttiva legata alle attività portuali, ritiene che il PS debba indicare al PO opportuni criteri per il corretto inserimento paesaggistico del tracciato tenendo conto che trattasi di un'area di particolare valore, che intercetta la Variante Aurelia ed è contigua al Parco Regionale della Maremma. Occorre quindi declinare le indicazioni per le azioni riferite ai Morfotipi n. 8 e n. 17 della IV invariante del PIT/PPR, le direttive 1.16 ed 1.17 della scheda d'ambito n. 20 "Bassa Maremma e ripiani tufacei" del PIT/PPR e, in particolare, la prescrizione 11.3. dell'Allegato 8B del PIT/PPR*

AT 1.7: Ampliamento dell'area artigianale di Fonteblanda a servizio della diportistica

*La Conferenza condivide la strategia di ampliamento della zona produttiva di Fonteblanda ma rimanda alle successive fasi procedurali la verifica di sostenibilità del nuovo consumo di suolo previsto, che al momento appare eccessivo, poiché pari ad una SE di 6.000 mq, che raddoppia di fatto l'area produttiva esistente. Si ritiene inoltre che il PS debba indicare al PO opportuni criteri per il corretto inserimento paesaggistico dell'ampliamento previsto tenendo conto che trattasi di un'area di particolare valore, contigua al Parco Regionale della Maremma. Occorre quindi declinare le indicazioni per le azioni riferite al Morfotipo n. 17 della IV invariante del PIT/PPR, e, in particolare, la prescrizione 11.3. dell'Allegato 8B del PIT/PPR*

AT 2: Ampliamento della struttura turistico-ricettiva Venecca

*La Conferenza condivide la strategia di ampliamento del complesso turistico ricettivo Venecca. Si ritiene che il PS debba indicare al PO opportuni criteri per il corretto inserimento paesaggistico dell'ampliamento previsto tenendo conto anche delle indicazioni per le azioni riferite al Morfotipo n. 17 della IV invariante del PIT/PPR.*

Terme dell'Osa UTOE 1

AT 3: Terme dell'Osa UTOE 1

*La Conferenza condivide la strategia di riqualificazione dell'area delle Terme dell'Osa attraverso la realizzazione di servizi termali per un totale di 800 mq di SE. Si ritiene che il PS debba indicare al PO opportuni criteri per il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento previsto tenendo conto anche delle indicazioni per le azioni riferite al Morfotipo n. 8 della IV invariante del PIT/PPR e, in particolare, della prescrizione 11.3. dell'Allegato 8B del PIT/PPR*

San Donato vecchio UTOE 3

AT 4: San Donato Vecchio

*La Conferenza condivide la strategia di recupero e riqualificazione del nucleo rurale di San Donato Vecchio ma al tempo stesso chiede chiarimenti sulla necessità della medesima conferenza di copianificazione in quanto l'intervento sembra configurarsi come una riqualificazione dell'edificato esistente. Al fine di ridurre il consumo di nuovo suolo rurale, nelle successive fasi procedurali si dovrà valutare la possibilità di realizzare l'intervento all'interno dell'area di pertinenza dell'edificato esistente, escludendo l'area agricola posta ad est del nucleo rurale, in adiacenza al campo di calcio.*

Ambito strategico prioritario di Albinia

Albinia (Aree di trasformazione: AT 5.1 - AT 5.2) UTOE 3

AT 5.1: ex Aeronautica militare

*La Conferenza, preso atto della strategia già oggetto del Protocollo d'intesa tra Regione Toscana, Provincia di Grosseto e Comune di Orbetello approvato con Delibera n. 1144 del 15/10/2018, verifica in questa sede la conformità della parte di intervento che ricade esternamente ai perimetri del territorio urbanizzato. Per quanto sopra si ritiene 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 si ritiene necessario indicare nella disciplina del PS la*

*superficie territoriale necessaria per l'intervento. Si ricorda infine al Comune quanto espresso nel protocollo d'intesa sopra richiamato in merito alla necessità di verificare, prima dell'acquisizione dell'area, l'avvenuta bonifica della medesima da parte del Ministero della Difesa*

AT 5.2: Tratto di nuova viabilità di collegamento tra l'abitato di Albinia e lo svincolo della Variante Aurelia

*La Conferenza prende atto delle criticità rilevate dall'AC nel caso in cui fosse effettivamente realizzata la variante Aurelia così come indicata nell'ultimo tracciato del progetto definitivo. Detto ciò nella fase attuale appare prematuro inserire con un certo dettaglio le tre ipotesi riportate e finalizzate a superare le criticità rilevate. Sarebbe pertanto opportuno che tale strategia fosse inserita esclusivamente nella disciplina relativa all'ambito territoriale di Albinia anziché fornire il dettaglio delle ipotesi di adeguamento della viabilità esistente.*

AT 6: Nuovo cimitero di Albinia

*La Conferenza condivide la strategia generale relativa alla necessità di realizzare un cimitero per l'abitato di Albinia, tuttavia emergono criticità rispetto all'ambito delimitato in cartografia a causa della presenza del vincolo di cui all'art. 142 co. 1 lett. c (fiumi) del DLgs 42/2004 e delle problematiche idrauliche emerse. La Conferenza ritiene pertanto necessario che tale strategia rimanga a livello di normativa d'ambito del Piano Strutturale, il quale dovrà evidenziare specifici criteri al PO per la sua corretta localizzazione. Al fine poi della determinazione del nuovo consumo di suolo si ritiene necessario indicare nella disciplina del PS la superficie territoriale necessaria per l'intervento.*

AT 7 - Avio parco Costa d'Argento

*La Conferenza condivide la strategia di riqualificazione ed ampliamento dell'operatività della scuola di paracadutismo di Costa d'Argento. La Conferenza ritiene inoltre che il PS debba indicare al PO opportuni criteri per il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento di ampliamento di 600 mq tenendo conto anche delle indicazioni per le azioni riferite 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 di cui al D.M. 14/04/1989 - G.U. n. 111 del 1989.*

Ambito strategico prioritario di Orbetello Scalo - UTOE

AT 8.1 – Ex SIPE - nobel

*La Conferenza verifica in questa sede la conformità della parte di intervento che ricade all'esterno dei perimetri del territorio urbanizzato. Per quanto sopra si ritiene la realizzazione del parco attrezzato per implementare la rete verde dei parchi urbani e aree naturalistiche per l'offerta di attività per il tempo libero coerente con la specifica disciplina del PIT. La Conferenza ritiene compatibile il riuso, all'interno del TU, di alcuni degli edifici presenti nell'area destinata a Parco così come ritiene compatibile la rifunzionalizzazione/sostituzione di alcuni volumi e manufatti esistenti nelle aree collinari per attrezzature legate all'attività del Parco. Propedeutica alla realizzazione dell'intervento dovrà essere però la bonifica dei siti inquinati. Al fine della determinazione del nuovo consumo di suolo si ritiene necessario altresì indicare nella disciplina del PS le superfici necessarie per gli interventi. La conferenza ritiene inoltre che il PS debba indicare al PO opportuni criteri per la corretta realizzazione degli interventi sopradescritti tenendo conto che trattasi di un'area di particolare valore paesaggistico. Occorre quindi declinare le 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. Si ricorda infine 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.*

AT 9: Museo della civiltà contadina

*La Conferenza condivide la strategia di realizzare un museo della civiltà contadina a testimonianza*

*dell'antica tradizione rurale dell'area e che sia volto a valorizzare e rendere fruibile alla comunità rurale un'ampia collezione privata di attrezzature storiche. La conferenza ritiene inoltre che il PS debba indicare al PO opportuni criteri per la corretta realizzazione dell'intervento tenendo conto che trattasi di un'area di particolare valore paesaggistico, Occorre quindi declinare 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, tenendo conto anche delle indicazioni per le azioni riferite al Morfotipo n. 20 della IV invariante del PIT/PPR.*

### Conferenza paesaggistica

Le sedute della conferenza paesaggistica si sono svolte in date 26 marzo 2021, 28 aprile 2021, 11 maggio 2021.

In data 22.12.2021 il Comune ha trasmesso gli elaborati modificati a seguito dell'esito di dette sedute.

In data 23.12.2021 la Regione ha convocato la seduta del 22.01.2022

In date 12 e 13.01.2022 si sono svolte due sedute di tavolo tecnico, i cui resoconti sono stati inviati dalla regione alla Provincia di Grosseto, alla Soprintendenza, al Comune di Orbetello e al Segretariato regionale in data 15.02.2022

In data 10.05.2022 il Comune di Orbetello ha trasmesso gli elaborati di PS approvato dal consiglio comunale in data 20.04.2022 con Del. C.C. n. 19 del 20 aprile 2022 ai fini dell'espressione del parere sulla conformazione del piano al PIT/PPR.

Con la deliberazione n. 19 del 20.04.2022 il Comune ha approvato ai sensi dell'art 19 della L.R. 65/2014 il Piano strutturale costituito dagli elaborati in parte rimasti invariati rispetto alla delibera di adozione (Del. C.C. n. 6/2020), in parte modificati a seguito dell'accoglimento delle osservazioni (Del.CC. 60/2020) e infine come in ultimo modificati a seguito dell'esito della Conferenza paesaggistica tenutasi nelle date 26.03.2021, 28.04.2021, 11.05.2021, dell'esito del tavolo tecnico del 12.01.2022 e della correzione degli errori materiali.

In data 14.06.2022 la Regione ha trasmesso gli elaborati al Segretariato regionale del MIC; alla Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio di Siena Arezzo e Grosseto una nota relativa alla proposta di modifica della rappresentazione cartografica delle aree tutelate per legge di cui all'art. 142 comma 1 lett g) del Codice.

Con nota pervenuta con prot. 27639/2022 del 05.07.2022 la Regione Toscana ha convocato il Comune alla Conferenza paesaggistica conclusiva per il giorno 11.07.2022.

Il verbale conclusivo è stato trasmesso con nota pervenuta prot. com. 30508/2022 del 26.07.2022.

Le modifiche apportate al Piano hanno riguardato:

- precisazioni sulla rappresentazione delle invarianti,
- precisazioni sulle classificazioni di alcuni tessuti urbani e morfotipi,
- precisazioni normative su aree soggette a tutela,
- esclusione di area interclusa libera nel territorio urbanizzato in Giannella,
- esclusione di alcune aree dal territorio urbanizzato ad Ansedonia,
- esclusione del parco archeologico di Cosa dal territorio urbanizzato,
- precisazioni, integrazioni e modifiche per le aree di trasformazione esterne al territorio urbanizzato come segue:

AT 1.3 area attrezzata per la sosta golfo di Talamone: *divieto di strutture ombreggianti*

AT 1.5 riqualificazione struttura turistica Il Poderino: *riduzione superficie territoriale, ampliamento edilizio in aderenza a esistente, aree esterne soggette a rinaturalizzazione e divieto di strutture ombreggianti*

AT 1.7 ampliamento area artigianale a Fonteblanda: *riduzione di superficie edificabile*

AT 7 avio parco Costa d'Argento: *limitazione strutture temporanee, prescrizione di preliminarizzare studio paesaggistico*

AT 8.1 area ex aeronautica ad Albinia: *esclusione di consumo suolo all'esterno del territorio urbanizzato per funzioni commerciali e turistico ricettive, limitazione del dimensionamento, prescrizione di preliminarie rilievi dei manufatti esistenti*

AT 9 museo civiltà contadina: *previsione prioritaria di riuso di manufatti esistenti*

## 1.5 Elaborati costitutivi

Gli elaborati costitutivi del Piano Strutturale cui fa riferimento il Piano Operativo senza duplicarne i contenuti sono:

### INS STRUTTURA INSEDIATIVA

INS.01 Dossier del Territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 4 LRT 65/2014 Individuazione ed analisi del TU, morfotipi del sistema insediativo scale varie

INS.02 Armatura infrastrutturale per la mobilità/accessibilità \*da avvio scala 1:30.000

### PAE PAESAGGIO

PAE.01 Struttura del paesaggio e visualità scala 1:30.000

PAE.02 Analisi morfotipologica delle pertinenze insediative e del paesaggio agrario (Quadri da 1 a 5) scala 1:10.000

### ECO STRUTTURA ECOSISTEMICA E AGRO-FORESTALE

ECO.01 Uso del suolo (Quadri da 1 a 5) scala 1:10.000

ECO.02 Habitat di interesse comunitario (Quadri 1, 2, 3 e estratto del quadro 5) scala 1:10.000

### GEO STRUTTURA IDRO-GEOMORFOLOGICA

GEO.01 Carta geologica (Quadri da 1 a 5) scala 1:10.000

GEO.02 Carta delle pendenze (Quadri da 1 a 5) scala 1:10.000

GEO.03 Carta geomorfologica (Quadri da 1 a 5) scala 1:10.000

GEO.04 Carta geologico-tecnica (Quadri da 1 a 5) scala 1:10.000

GEO.05 Carta idrogeologica (Quadri da 1 a 5) scala 1:10.000

GEO.06 Carta delle problematiche idrogeologiche (Quadri da 1 a 5) scala 1:10.000

GEO.07 Carta delle pericolosità geologica (Quadri da 1 a 5) scala 1:10.000

GEO.08 Relazione geologica

### IDR STRUTTURA IDROLOGICA-IDRAULICA

IDR.01 Carta di inquadramento scala 1:25.000

IDR.10 Modello 1 Albegna Monte - Tavola 1 (A e B) - Planimetria (Quadri da 1 e 2) scala 1:10.000

IDR.11 Modello 1 Albegna Monte - Tavola 2 (A e B) - Libretti sezioni con livelli idrometrici TR=30-200 anni (Quadri 1 e 2) scale varie

IDR.12 Modello 1 Albegna Monte - Tavola 3 (A e B)- Battenti Idrometrici massimi TR 30 anni (Quadri da 1 e 2) scala 1:10.000

IDR.13 Modello 1 Albegna Monte - Tavola 4 (A e B)- Battenti Idrometrici massimi TR 200 anni (Quadri da 1 e 2) scala 1:10.000

IDR.14 Modello 1 Albegna Monte - Tavola 5 (A e B)- Velocità Massime TR 30 anni (Quadri da 1 e 2) scala 1:10.000

IDR.15 Modello 1 Albegna Monte - Tavola 6 (A e B)- Velocità Massime TR 200 anni (Quadri da 1 e 2) scala 1:10.000

IDR.16 Modello 1 Albegna Monte - Tavola 7 (A e B)- Carta della Magnitudo Idraulica (Quadri 1 e 2) scala 1:10.000

IDR.20 Modello 2 Albegna Camporegio - Tavola 1 - Planimetria scala 1:10.000



IDR.21	Modello 2 Albegna Camporegio - Tavola 2 - Libretti sezioni e profili con livelli idrometrici TR=30-200 anni	scale varie
IDR.22	Modello 2 Albegna Camporegio -- Tavola 3 - Battenti Idrometrici massimi TR 30 anni	scala 1:10.000
IDR.23	Modello 2 Albegna Camporegio -- Tavola 4-- Battenti Idrometrici massimi TR 200 anni	scala 1:10.000
IDR.24	Modello 2 Albegna Camporegio -- Tavola 5-- Velocità Massime TR 30 anni	scala 1:10.000
IDR.25	Modello 2 Albegna Camporegio -- Tavola 6-- Velocità Massime TR 200 anni	scala 1:10.000
IDR 26	Modello 2 Albegna Camporegio - Tavola 7 - Carta della Magnitudo Idraulica (Quadri 1 e 2)	scala 1:10.000
IDR.30	Modello 3 Talamone - Tavola 1 - Planimetria	scala 1:10.000
IDR.31	Modello 3 Talamone - Tavola 2 - Battenti Idrometrici massimi TR 30 anni	scala 1:10.000
IDR.32	Modello 3 Talamone - Tavola 3 - Battenti Idrometrici massimi TR 200 anni	scala 1:10.000
IDR.33	Modello 3 Talamone -- Tavola 4-- Velocità Massime TR 30 anni	scala 1:10.000
IDR.34	Modello 3 Talamone -- Tavola 5-- Velocità Massime TR 200 anni	scala 1:10.000
IDR 35	Modello 3 Talamone -- Tavola 6 - Libretti sezioni e profili con livelli idrometrici TR = 30 - 200 anni	scala 1:10.000
IDR 36	Modello 3 Talamone -- Tavola 7 - Carta della Magnitudo Idraulica	scala 1:10.000
IDR.40	Modello 4 Albinia - Tavola 1 - Planimetria	scala 1:10.000
IDR.41	Modello 4 Albinia - Tavola 2 - Battenti Idrometrici massimi TR 30 anni	scala 1:10.000
IDR.42	Modello 4 Albinia - Tavola 3 - Velocità Massime TR 200 anni	scala 1:10.000
IDR.43	Modello 4 Albinia - Tavola 4 - Velocità Massime TR 30 anni	scala 1:10.000
IDR 44	Modello 4 Albinia - Tavola 5 - Velocità Massime TR 200 anni	scala 1:10.000
IDR 45	Modello 4 Albinia - Tavola 6 - Libretti sezioni e profili con livelli idrometrici TR = 30 - 200 anni	scale varie
IDR 46	Modello 4 Albinia - Tavola 7 - Carta della Magnitudo Idraulica	scala 1:10.000
IDR.50	Modello 5 Orbetello Scalo - Tavola 1 - Planimetria	scala 1:10.000
IDR.51	Modello 5 Orbetello Scalo - Tavola 2 - Battenti Idrometrici massimi TR 30 anni	scala 1:10.000
IDR.52	Modello 5 Orbetello Scalo - Tavola 3 - Battenti Idrometrici massimi TR 200 anni	scala 1:10.000
IDR.53	Modello 5 Orbetello Scalo - Tavola 4 - Velocità Massime TR 30 anni	scala 1:10.000
IDR.54	Modello 5 Orbetello Scalo - Tavola 5 - Velocità Massime TR 200 anni	scala 1:10.000
IDR 55	Modello 5 Orbetello Scalo - Tavola 6 - Libretti sezioni e profili con livelli idrometrici TR = 30 - 200 anni	scale varie
IDR 56	Modello 5 Orbetello Scalo - Tavola 7 - Carta della Magnitudo Idraulica	scala 1:10.000
IDR.60	Planimetria della Pericolosità Idraulica analitica (Quadro 1)	scala 1:10.000
IDR.61	Planimetria della Pericolosità Idraulica analitica (Quadro 2)	scala 1:10.000
IDR.62	Planimetria della Pericolosità Idraulica analitica (Quadro 3)	scala 1:10.000
IDR.63	Planimetria della Pericolosità Idraulica analitica (Quadro 4)	scala 1:10.000
IDR.64	Planimetria della Pericolosità Idraulica analitica (Quadro 5)	scala 1:10.000
IDR 70	Planimetria della Pericolosità Idraulica del territorio comunale (Quadro 1)	scala 1:10.000
IDR 71	Planimetria della Pericolosità Idraulica del territorio comunale (Quadro 2)	scala 1:10.000
IDR 72	Planimetria della Pericolosità Idraulica del territorio comunale (Quadro 3)	scala 1:10.000
IDR 73	Planimetria della Pericolosità Idraulica del territorio comunale (Quadro 4)	scala 1:10.000

IDR 74	Planimetria della Pericolosità Idraulica del territorio comunale (Quadro 5)	scala 1:10.000
IDR.00A	Relazione Idrologica - Idraulica	
IDR.00B	Allegato 1 - Modellistica Idrologica	
IDR.00C	Allegato 2 - Modellistica Idraulica	
RIC	RICOGNIZIONE PIANI VIGENTI SOVRAORDINATI, VINCOLI SOVRAORDINATI E TECNICO-AMMINISTRATIVI	
RIC.01	Invarianti strutturali del Pit/Ppr - sistemi morfogenetici	scala 1:30.000
RIC.02	Invarianti strutturali del Pit/Ppr - elementi della rete ecologica	scala 1:30.000
RIC.03	Invarianti strutturali del Pit/Ppr - morfotipi rurali	scala 1:30.000
RIC.04	Patrimonio territoriale Pit/Ppr	scala 1:30.000
RIC.05	Elementi del PTCP di Grosseto	scala 1:30.000
STA	STATUTO DEL TERRITORIO	
STA.01	Patrimonio territoriale comunale - Invariante I: caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e sistemi morfogenetici (Quadri da 1 a 5)	scala 1:10.000
STA.02	Patrimonio territoriale comunale - Invariante II: caratteri ecosistemici del paesaggio (Quadri da 1 a 5)	scala 1:10.000
STA.03	Patrimonio territoriale comunale - Invariante III: struttura insediativa. Perimetro del territorio urbanizzato e dei nuclei rurali (Quadri da 1 a 5)	scala 1:10.000
STA.04	Patrimonio territoriale comunale - Invariante IV: caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali	scala 1:30.000
STA.05	Ricognizione dei Beni paesaggistici - Immobili e aree di notevole interesse pubblico	scala 1:30.000
STA.06	Ricognizione dei Beni paesaggistici - Aree tutelate per legge	scala 1:30.000
STA.07	Ricognizione dei Beni paesaggistici - Aree naturali protette - SIR, Siti natura 2000, Aree RAMSAR	scala 1:30.000
STA.08	Vincolo idrogeologico	scala 1:30.000
SSS	STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE	
SSS.01	Il progetto di piano: strategie e azioni - Metaprogetto	scala 1:30.000
SSS.02	Governance unitaria delle infrastrutture verdi	scala 1:50.000
SSS.03	Pianificazione dello spazio marittimo e delle aree costiere	
SSS.04	Strategie di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici	
SSS.05	Individuazione delle UTOE	scala 1:30.000
SSS.06	Il progetto di piano: disciplina e azioni	scala 1:10.000
SSS.07	Atlante delle Utoe: obiettivi e dimensionamento	scale varie
SSS.08	Dossier delle Aree di Trasformazione esterne al Territorio Urbanizzato	
VAS	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E VALUTAZIONE DI INCIDENZA	
VAS.01	Rapporto Ambientale con allegato Studio di Incidenza (SINCA)	
VAS.02	Sintesi non tecnica	

#### NORME-Disciplina

#### RELAZIONE REL.01 -Relazione generale

Allegato 1 - Protocollo d'intesa tra Regione Toscana, Provincia di Grosseto e Comune di Orbetello

Allegato 2 - Studio dello spazio marittimo e delle aree costiere

Allegato 3 - Studio Climatico, energetico e ambientale

Allegato 4 - Analisi e scenari socio-demografici previsionali e dinamiche economiche

Allegato 5 - Analisi e scenari socio demografici a livello di UTOE

Allegato 6 - Verbale della Regione Toscana della conferenza di copianificazione per le aree di trasformazione esterne al territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014.

## 2. Il Piano Operativo

Il Piano Operativo è stato avviato con Delibera CC n. 7 del 04.03.2020 (formazione del Piano operativo del Comune di Orbetello ai sensi della LRT 65/2014 - avvio della fase preliminare di VAS ai sensi della LRT 10/2020 - avvio della procedura di conformazione al Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistica regionale ai sensi dell'art.21 della disciplina di piano del medesimo PIT/PPR).

La quasi contestualità delle attività di redazione del Piano Strutturale e del Piano Operativo ha permesso di mantenere una stretta coerenza nella formazione delle scelte e di dare nel Piano Strutturale una visione molto ben definita, sì che nel primo Piano Operativo l'Amministrazione ha potuto individuare solo le azioni principali e prioritarie ossia dotate di fattibilità, riservandosi di proseguire con successive varianti al Piano Operativo al maturare di ulteriori e diverse condizioni di fattibilità degli interventi pubblici e privati, avendo il Piano Strutturale come scenario stabile e chiaro.

Già nell'avvio del Piano Operativo si delineavano le attinenze delle scelte operative rispetto al quadro strategico definito dal Piano Strutturale ove sono evidenti gli interventi di rango territoriale e anche sovralocale:

- gli ambiti lagunare e rivierasco insieme all'economia del mare, a essi collegata, significativa per il PIL della Regione e per la promozione internazionale della qualità territoriale toscana, da sostenere anche con gli atti di governo del territorio e con le recenti innovazioni in materia di pianificazione dello spazio marittimo;
- l'autostrada A12 e il completamento il cosiddetto "corridoio tirrenico", per la quale sono state assunte e importanti determinazioni da parte degli enti coinvolti e da ANAS, con una soluzione progettuale che preveda complanari e l'eliminazione degli incroci a raso al fine di migliorare gli standard di sicurezza, ove sia considerato il progetto di opera pubblica di interesse strategico regionale per la realizzazione della Cassa d'espansione di Campo Regio ad Albinia;
- la definizione delle previsioni urbanistiche per le aree "ex-Sitoco" attraverso il recupero delle volumetrie abbandonate esistenti di proprietà Laguna Azzurra e la contemporanea bonifica del bacino lagunare inquinato;
- la grande area dismessa dell'Aeronautica militare sita in località Albinia, anche per l'interesse di livello statale alla sua valorizzazione espresso dal Ministero della Difesa, ove prevedere interventi di riqualificazione urbana finalizzati al potenziamento del nodo urbano di Albinia, privilegiando la dotazione di infrastrutture di eccellenza dedite alla cura della salute, al benessere e allo sport e che possano servire il bacino turistico della bassa grossetana, oltre a quote di edificazione a fini residenziali, al fine di rafforzare «l'effetto città» dell'ambito;
- il contesto urbano di Orbetello idroscalo, testimonianza storica di eccellenza, richiedente una sua definitiva riqualificazione, per le peculiari qualità spaziali e per essere un contesto urbano vocato ad accogliere servizi pubblici o di interesse pubblico, ove si trovano l'auditorium; la cinta muraria; la Polveriera Guzman; la Rocca o Fortezza Guzman, sulle mura (con residenze un tempo usate dagli addetti dall'Aeronautica Militare Italiana); la Porta Nova su laguna; il Fosso Reale;
- il porto di Talamone, che rappresenta una risorsa nel quadro territoriale regionale, con ricadute economiche e sociali sul sistema economico locale di Albegna-Fiora, ove in coerenza con le

“Azioni strategiche” disciplinate dall' Art. 6 della Disciplina del Masterplan dei porti toscani del PIT/PPR, la priorità degli interventi di riqualificazione funzionale delle infrastrutture portuali esistenti di Talamone e la contestuale trasformazione da “ormeggio” a “porto turistico” previa approvazione del Piano Regolatore Portuale; si rilevano le criticità di accesso al fronte porto, impegnandosi per questo a valutare soluzioni che possano potenziare il sistema della mobilità fino al cosiddetto ambito di Talamonaccio-Puntata; si individuano nelle attività per il tempo libero legate al «kitesurfing» un potenziale di sviluppo capace di ulteriore crescita e richiedente un sistema di regolamentazione e gestione efficiente, coordinato e integrato anche all’offerta del settore; si identifica l'opportunità di una reale possibilità di sviluppo sostenibile del porto nella formazione di un «waterfront green» tramite dotazioni «smart» per gestione della mobilità, dell’illuminazione, dei rifiuti e dell’approvvigionamento idrico; si considera la Rocca di Talamone emergenza storico-architettonica da rendere fruibile al pubblico attraverso un uso compatibile alle sue caratteristiche.

Delle azioni strategiche definite dal Piano Strutturale il primo Piano Operativo mette in opera le aree ex Sitoco, il parco dell’Idroscalo a Orbetello centro storico, la piscina comunale a Orbetello Scalo, la riqualificazione delle attività lungo il Golfo di Talamone.

Questi interventi corrispondono a fattibilità già maturate delle attrezzature e dei servizi pubblici (e a finalità di recupero di vasti comprensori degradati (ex Sitoco sulla Laguna), di incremento di servizi pubblici (piscina comunale a Orbetello Scalo, parco dell’Idroscalo, terme dell’Osa), riordino e ampliamento di attrezzature esistenti in relazione a funzioni trainanti (sosta attrezzata, area kitesurf, struttura ricettiva nel golfo di Talamone, area artigianale a Fonteblanda).

Le azioni strategiche si uniscono alle azioni interne al territorio urbanizzato e ai completamenti residenziali, turistico ricettivi, produttivi nel territorio urbanizzato nella visione generale del Piano operativo che attua le quattro macro strategie del Piano Strutturale.



**Comune di Orbetello**  
Provincia di Grosseto

## PIANO OPERATIVO COMUNALE

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

**Comune di Orbetello**  
 Sindaco: **Andrea Casanelli**  
 Assessore all'urbanistica: **Laura Taglia**  
 Responsabile del procedimento e Ufficio urbanistica: **Arch. Riccardo Cherubini**  
 Garante della comunicazione: **Segretario Gen. Giovanni La Porta**

**Raggruppamento temporaneo:**  
**Arch. Silvia Viviani**    **Epson-Musa srl**    **Crescere Ricerche spa**  
 progettista e progettista

Gruppo di lavoro:    Gruppo di lavoro:    Gruppo di lavoro:  
 Arch. **Francesca Masi**    Arch. **Luigi Pingitore**    Dott. **Enrico Campanelli**  
 Arch. **Lucia Ninno**    Arch. **David Tinti**    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. **Dennis Maragno**,  
 Dott. **Niccolò Bassan**,  
 Arch. **Alberto Innocenti**

Aspetti ecosistemici, ambientali e naturalistici, flora e fauna marina:  
 Dott. **Nausipia De Piro**

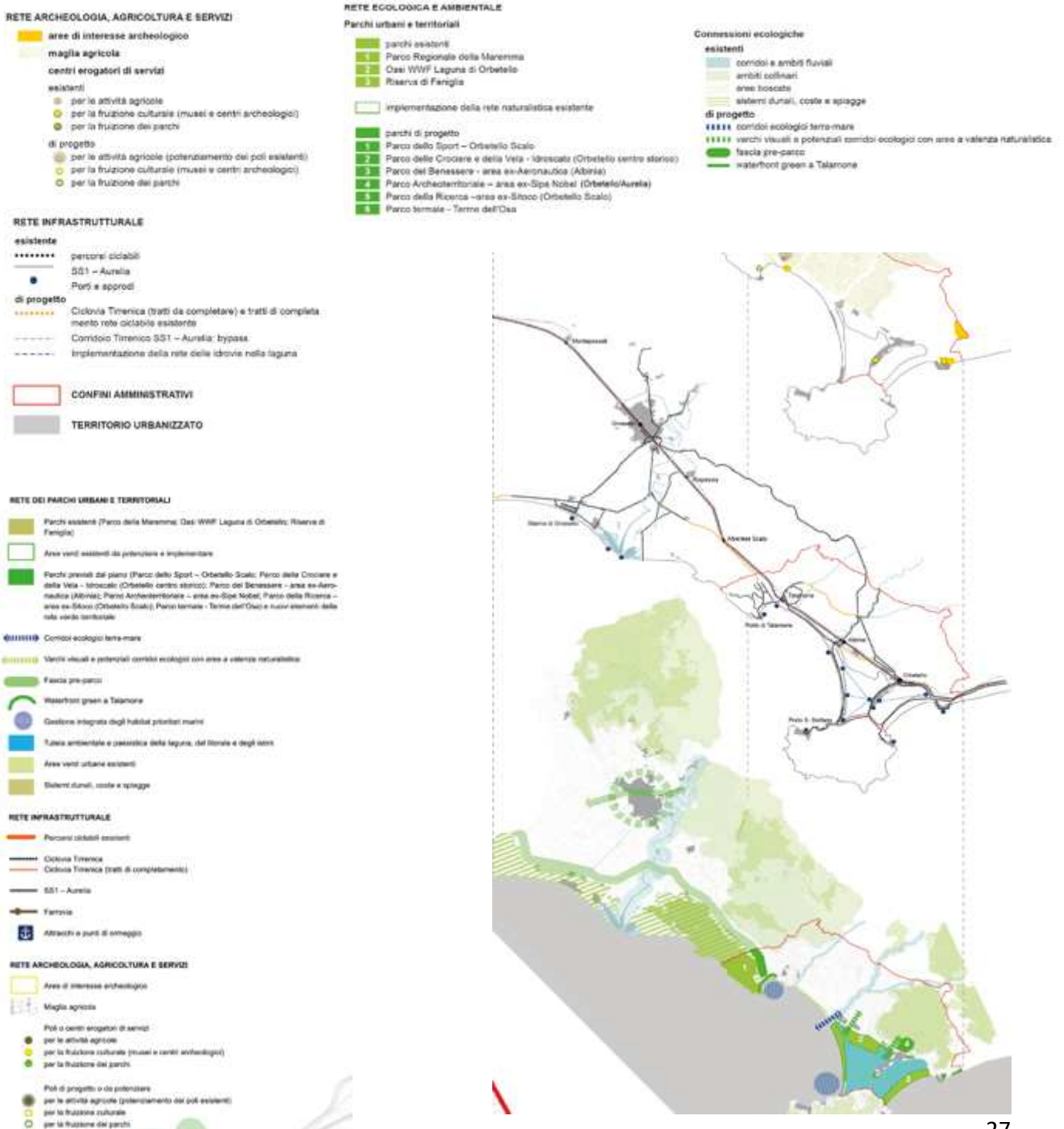
Aspetti paesinici, geomorfologici e idrologici stradal:  
 Studio **StroGeo Servizi srl e Hydrogeo Ingegneria srl**

Architettura:  
 Dott. **Claudio Calabri**

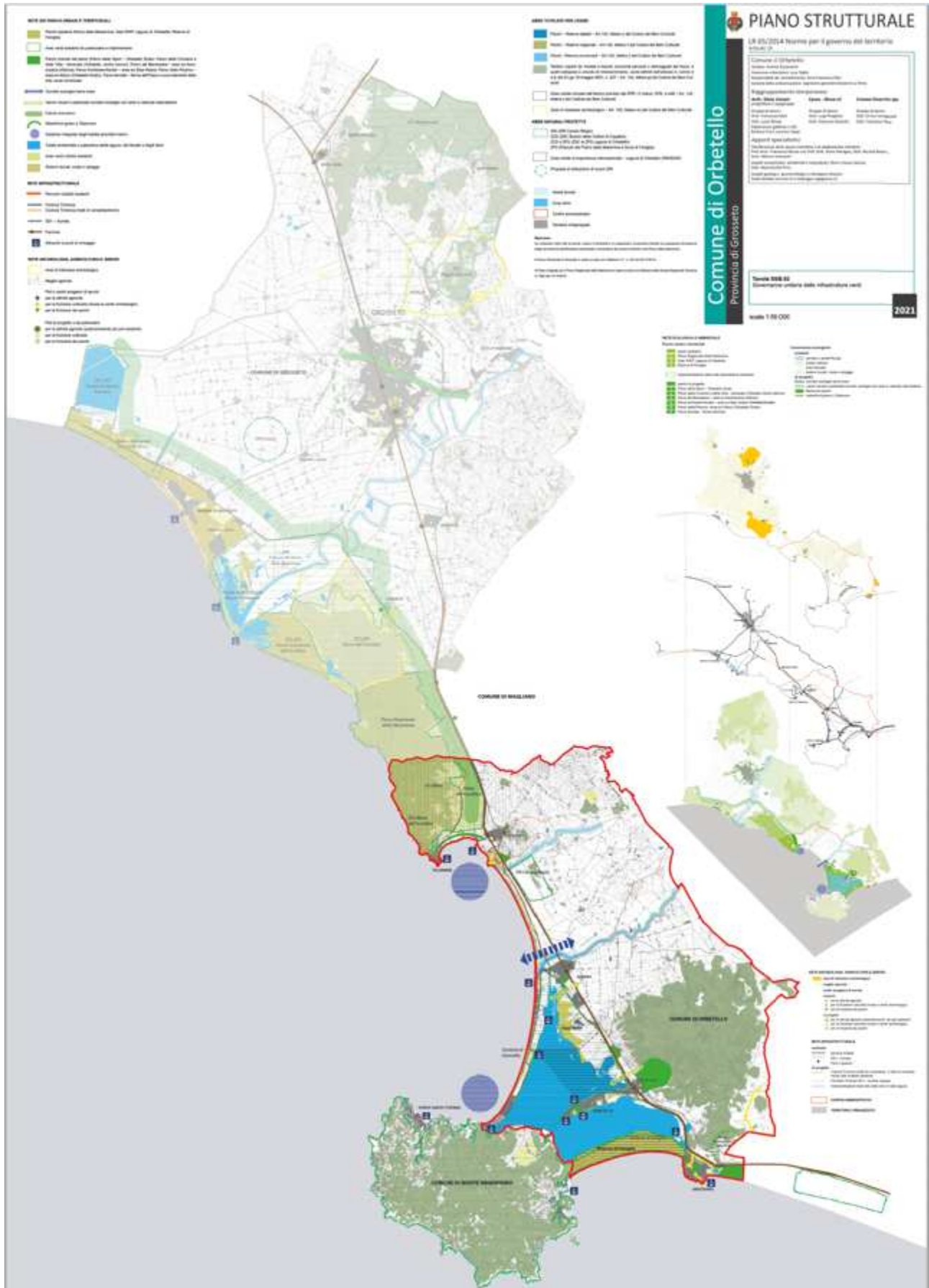
**NTA - ALLEGATO 1**  
 Dossier delle Aree di Trasformazione e di Completamento

**2023**

Una particolare rilevanza assume il potenziamento del sistema della mobilità sostenibile, anche in relazione alle azioni di governance condivisibile con il parco Regionale della Maremma, che potrebbero vedere un proficuo rilancio della ferrovia e della ciclabilità. Si possono collegare alla ciclovia tirrenica che passa dalla costa grossetana e orbetellana ben tre stazioni ferroviarie in territorio orbetellano (Scalo, Albinia, Fonteblanda-Talamone) in un percorso che da nord proviene da Alberese, Rispeccia e Grosseto, altre tre stazioni che punteggiano una rete di mobilità lenta su ferro moto utile al turismo.







Sul fronte della ciclabilità sono previsti significativi mutamenti dello scenario della mobilità in termini di sostenibilità e fruizione. Il completamento della Ciclovia Tirrenica e la messa in sicurezza dei tratti che attraversano l'abitato di Orbetello consentirà infatti non solo di permettere flussi di attraversamento anche di lunga percorrenza, che troveranno nel territorio ampie opportunità per una sosta non necessariamente breve, ma rappresenterà anche una soluzione per il traffico urbano – specie nella stagione turistica – alternativa al mezzo privato. Il territorio è interessato dalla “Ciclopista del Sole”, la grande via programmata all'interno della rete Bicitalia approvata nel 2002 dal Ministero dell'Ambiente su proposta della Federazione Italiana Amici della Bicicletta (FIAB).



Per quel che riguarda la regolamentazione degli interventi nei vasti territori non urbanizzati che caratterizzano le grandi pianure orbetellane, il Piano Operativo conferma le tutele da applicare a un contesto di particolare pregio ambientale e paesaggistico, che comprende anche un rilevante patrimonio archeologico.

Come si legge nella “Relazione tecnica” allegata alla Carta archeologica del Piano Operativo “il territorio comunale di Orbetello (GR) con i suoi 227 kmq di estensione è uno dei più ampi della provincia di Grosseto, e, più in generale, di tutta la regione Toscana. La notevole varietà di paesaggi naturali che lo contraddistinguono, ovvero il mare, la laguna, le pianure fluviali dell’Albegna e dell’Osa, l’entroterra collinare, ha favorito sin da tempi remoti lo stanziamento umano, che ha trovato nel corso del tempo importanti punti di aggregazione nella stessa cittadina fortificata orbetellana, nei centri etruschi di Doganella e di Talamonaccio, nella colonia romana di Cosa. La straordinaria permanenza delle tracce dell’uomo antico ha cagionato un interesse precoce per l’archeologia e la storia antica di questi luoghi da parte di appassionati locali, antiquari, eruditi e studiosi, concretizzatasi in forme dapprima distruttive e di rapina, come nel caso delle necropoli etrusche dell’istmo di Orbetello, e in seguito orientate alla conoscenza scientifica e allo studio dei contesti antichi, a partire dai primi decenni del Novecento e con una forte accelerazione dal dopoguerra in poi.”

La carta archeologica è solo uno degli elaborati del Piano Operativo che testimonia l’approccio attento alla salvaguardia dei valori esistenti nel territorio orbetellano. Le attività di raccolta,

schedatura e posizionamento delle aree di interesse archeologico hanno permesso l'inserimento di apposite regole nelle Norme Tecniche di Attuazione.

Quello che più ha rilevanza è che oltre ai molti punti di interesse e areali, oltre trecento, si individuano macro-aree di concentrazione di evidenze, che generano un rischio diffuso di intercettare giacimenti archeologici in caso di interventi di scavo. A nord l'area della grande villa imperiale di Talamone; nell'ambito di Fonteblanda Talamonaccio la presenza dell'abitato etrusco di Talamone e della necropoli romana disposta lungo l'antica via Aurelia; sull'istmo di Orbetello la presenza delle necropoli etrusche allineate lungo l'antica strada di accesso al centro urbano e la presenza di alcuni insediamenti rurali di età romana di cui rimangono tracce anche fuori terra (la Madonnella, casale Cameretta); il comprensorio del colle di Ansedonia e del suo entroterra, sino al cuneo della Valle d'Oro, che costituisce un comparto unitario per densità di evidenze monumentali che ne caratterizzano il paesaggio (la città di Cosa con la viabilità e le necropoli sparse sulle pendici del colle; il Portus Cosanus presso la spiaggia della Tagliata, le ville romane dell'entroterra e della Valle d'Oro).



Anche il lungo periodo dello Stato dei Presidi (1557/1801) costruisce un sistema territoriale e paesaggistico particolare, segnato dalla rete delle torri costiere e dei complessi fortificati. La struttura insediativa, per ragioni di sicurezza, è accentrata intorno ai centri maggiori. I grandi latifondi gestiti a colture estensive e pastorizia transumante non favoriscono il sorgere di sedi sparse, che si ritrovano solo là dove è presente l'azienda a coltivazione diretta o mista o con colture come la vite, che necessita di cure costanti.

Negli anni venti del 1800 si segnala la presenza di 126 case sparse, per la maggior parte non abitate in permanenza, ma occupate dai braccianti, dai pastori e da altri lavoratori avventizi.

Manca la mezzadria e anche la viticoltura, penalizzata da tecniche di impianto e cura poco adatte, va in decadenza.

Le ricchezze forestali sono velocemente depauperate da uno sfruttamento disordinato, che mira ai facili guadagni derivati dalla vendita del carbone, della potassa e del sughero.

Ciò conduce in breve tempo all'esaurimento dei boschi e delle pinete.

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

Le opere di bonifica idraulica si intensificano durante l'epoca del fascismo e si completano dopo la guerra con la creazione nel 1951 dell'Ente Maremma.

I territori di pianura risentono fortemente dell'impianto attuato durante la riforma, che si riconosce nella trama dei fossi e canali di scolo, nell'appoderamento, nelle case sparse e nella creazione di nuove aziende agricole di una certa importanza, come quella di San Donato.

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



Le aree coltivate e irrigate sono:

- la pianura bonificata dell'Uccellina, coltivata a seminativi, con qualche vivaio di pini e cipressi, spiccano alcuni elementi notevoli, che segnano il paesaggio: gli argini rialzati dei canali, i ponti, le alberature lungo le strade, un viale di pini e rari casali nella parte nord;
- la piana dell'Osa e Albegna, un territorio molto fertile, creato con la Bonifica dell'Ente Maremma. Uno dei caratteri fondamentali di quest'area è la fitta rete di canali che si intersecano e segnano fortemente il paesaggio. Un altro elemento forte sono i viali alberati che danno accesso alle aziende agricole maggiori. Anche la principale arteria statale che percorre tutta la piana è quasi interamente alberata, con l'alternanza di cipressi e pini, tipica della tradizione maremmana.

Il comprensorio agricolo è specializzato in colture intensive (vivai, orti, serre), anche se non mancano ampi tratti di seminativi.

Poche sono le aziende agricole e i nuclei rurali con edifici di una certa dimensione e importanza (La Parrina, San Donato Vecchio, San Donato Centro).

La maggior parte dei poderi, che risalgono agli anni cinquanta, epoca della Riforma Agraria, sono disseminati sul territorio e sono costituiti da edifici piuttosto piccoli, di scarso pregio architettonico e tipologico, attornati da annessi di varie dimensioni e materiali.

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

Dal punto di vista naturalistico, il territorio comunale di Orbetello è caratterizzato da una notevolissima varietà di ambienti e microambienti che si susseguono e/o si alternano sia dall'interno verso la costa sia lungo quest'ultima, da nord a sud.

Dal punto di vista della conservazione il Comune di Orbetello si colloca in posizione preminente nell'ambito della Toscana meridionale e il mantenimento del patrimonio naturale in esso presente assume quindi un ruolo strategico per tutto il territorio.

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

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

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

L'ecosistema fluviale è ordinato dai Fiumi Osa e Albegna, principali corsi d'acqua che attraversano il territorio comunale, Albegna e Osa, che si mostrano artificializzati e in gran parte definiti da imponenti arginature la cui costruzione ha alterato non solo l'aspetto, ma anche le caratteristiche fisiche e gran parte della funzionalità ecologica. Quest'ultima, nonostante tutto, permane ancora in parte, almeno rispetto ad alcune specie.

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

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

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

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

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

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

- Ecosistema delle zone umide: laguna, zone umide minori, ecosistema agricolo planiziale, ecosistema fluviale, ecosistema dunale (Zona caratterizzata dalla vegetazione psammofila, Macchia mediterranea su substrato dunale), ecosistema delle pinete litoranee
- Ecosistema della macchia mediterranea su substrato sabbioso di paleodune con frassino nelle aree umide (esclusivo per la zona di Camporegio)
- Ecosistema boschivo (su rilievi)
- Ecosistema agricolo caratterizzato dalla presenza di grandi alberi solitari.

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

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

- la costa bassa della Tagliata (tombolo caratterizzato dal canale di deflusso che unisce il Lago di Burano ad Ansedonia (portus cosanus).

## 2.1 Partecipazione-avviso pubblico

Nell'aprile 2020 era stato emanato un avviso pubblico per la presentazione di contributi e manifestazioni di interesse.

Il Piano Strutturale era stato avviato con deliberazione CC n. 4 del 15/2/2019.

Pertanto l'Avviso Pubblico era stato emanato in modo che i cittadini potessero partecipare con i loro contributi e con le loro proposte tanto al Piano Strutturale quanto al Piano Operativo.

Si deve ricordare che il 2020 è stato l'anno nel quale ogni attività ha subito un forte rallentamento per gli effetti della pandemia da Corona virus e per le collegate misure di contenimento del contagio. A seguito del DECRETO-LEGGE 8 aprile 2020, n. 23 "Misure urgenti in materia di accesso al credito e di adempimenti fiscali per le imprese, di poteri speciali nei settori strategici, nonché interventi in materia di salute e lavoro, di proroga di termini amministrativi e processuali - Entrata in vigore del provvedimento 09/04/2020" – e in particolare in riferimento all'art. 37 (Termini dei procedimenti amministrativi e dell'efficacia degli atti amministrativi in scadenza) per cui "1. Il termine del 15 aprile 2020 previsto dai commi 1 e 5 dell'articolo 103 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18 è prorogato al 15 maggio 2020" la scadenza dei termini per la presentazione dei contributi al Piano Operativo fu prolungata fino al 29 giugno 2020.

Va richiamato che fu pubblicato anche un "Tavolo virtuale partecipato definito: La mappa dei contributi" nel quale chiunque poté inserire i dati e le proposte ritenute utili alla formazione del Piano. I contributi e le proposte, come stabilito nell'Avviso Pubblico, potevano riguardare:

- Contenuti delle norme di gestione del territorio rurale
- Contenuti delle norme di gestione dei centri abitati: edifici (decoro, piano del colore...) e spazi pubblici (aiuole, aree verdi in generale, ma anche aree scolastiche, edifici, portici, ecc.)
- Effetti attesi dalle azioni strategiche individuate nel PS, ed in particolare quelle inerenti lo sviluppo delle attività economiche (turistico ricettive, sportive, balneari, artigianali),
- Effetti attesi dalle azioni strategiche individuate nel PS per lo sviluppo della mobilità (percorsi ciclabili) e dell'attrattività (parchi e servizi)

Gli esiti della partecipazione svolta tramite l'avviso pubblico sono stati:

- n. 106 contributi giunti in via cartacea,
- n. 40 contributi depositati su piattaforma (Mappa),
- n. 113 contributi giunti via pec;
- ulteriori contributi pervenuti successivamente n. 10.

L'esito dell'avviso pubblico per il piano strutturale (PS) ed il piano operativo (PO) ha fatto emergere, fra i temi più rilevanti in base al numero di richieste, i seguenti:

- interventi inerenti la riqualificazione e, talvolta, lo sviluppo degli insediamenti nella fascia costiera, ma prevalentemente riferiti a strutture esistenti (stabilimenti, strutture di soggiorno all'ombra, noleggio ombrelloni e campeggi);
- la normativa del territorio rurale, al fine di rendere più semplici alcuni interventi inerenti soprattutto gli immobili esistenti;
- interventi di completamento/interventi sul patrimonio edilizio esistente; normativa inerente la gestione del patrimonio edilizio esistente nel territorio urbanizzato;
- interventi su strutture turistico ricettive esistenti e in alcuni casi di nuova realizzazione;
- interventi inerenti le strutture a destinazione produttiva.

La partecipazione alla formazione del Piano Strutturale e del Piano Operativo va rapportata alla struttura sociale ed economica orbetellana. L'elaborazione dei dati estratti dai registri dell'anagrafe comunale al 10 ottobre 2019, nell'intero territorio comunale conta 14.734 residenti e 7.005 famiglie.

Tra le diverse Unità Territoriali Organiche Elementari, oltre al Territorio Urbanizzato di Orbetello, dove risiedono 10.934 abitanti e 5.167 famiglie, per consistenza demografica si distinguono l'UTOE 1 – Talamone e Fonteblanda, con 1.725 abitanti e 856 famiglie e l'UTOE 3 – Piana Centrale, con 1.130 residenti e 475 famiglie. In queste tre aree si concentra circa il 94% della popolazione insediata nell'intero territorio comunale. Concentrando l'attenzione sulle aree a più spiccata connotazione urbana, il territorio urbano di Orbetello e Talamone e Fonteblanda, si distinguono per una maggiore concentrazione di anziani, con una quota di popolazione di 65 anni del 29%, superiore sia al 28% di Piana Centrale che risulta senza dubbio l'area a maggiore concentrazione giovanile, fenomeno che trova conferma in una dimensione media dei nuclei familiari pari a 2,38 componenti, contro i 2,12 del Territorio Urbanizzato di Orbetello ed i 2,02 di Talamone e Fonteblanda. La città consolidata è caratterizzata da un maggiore sbilanciamento verso le classi in età improduttiva. L'indice di dipendenza strutturale, ricavato dato dal rapporto tra giovani e anziani in età non lavorativa (meno di 15 anni e 65 anni ed oltre) per cento in età lavorativa (15-64 anni), nel Territorio Urbanizzato di Orbetello tocca un valore del 64,8 e resta su livelli alti anche a Talamone Fonteblanda, mentre scende al 60,3 a Piana Centrale. A fare la differenza tra le diverse aree, tuttavia, non è tanto l'incidenza della componente giovanile, il valore dell'indice di dipendenza dei giovani registra infatti solo un piccolo scostamento tra le diverse aree, 17,1 nella fascia infrastrutturale che comprende Albinia e Orbetello, 16,3 a Talamone Fonteblanda e 15,9 a Piana Centrale. Le differenze maggiori si riscontrano infatti in relazione alla componente anziana.

## 2.2 Elaborati costitutivi

Gli elaborati costitutivi del Piano Operativo sono:

Norme Tecniche di Attuazione

Allegati alle Norme Tecniche di Attuazione:

NTA - ALLEGATO 1 - DOSSIER DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE E DI COMPLETAMENTO

Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle Aree di trasformazione interne al TU - Aree "AT.TU.n", alle Aree di trasformazione esterne al TU - Aree "AT.TR.n", dei Completamenti urbani - "CP.n" e dei Completamenti di tessuto produttivo specialistico - "CP\_TPS.n" - varie scale

NTA - ALLEGATO 2 - Tabelle del dimensionamento

Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del DPR 327/2001

Relazione illustrativa generale

Elaborati cartografici:

Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni      Scala 1:2.000

TAVOLA TU 01 - Talamone

TAVOLA TU 02 - Fonteblanda

TAVOLA TU 03 - Albinia

TAVOLA TU 04 - Case Brancazzi e Topaie

TAVOLA TU 05 - Campolungo

TAVOLA TU 06 - Giannella

TAVOLA TU 07 - Orbetello centro storico

TAVOLA TU 08 - Orbetello Neghelli

TAVOLA TU 09 - Orbetello Scalo

TAVOLA TU 10 - Ansedonia

Disciplina del territorio rurale (TAVOLA TR Quadri da 01 a 05)

Struttura insediativa del territorio ed elementi identitari  
(TAVOLA STA Quadri da 01 a 05) Scala 1:10.000

Reti, infrastrutture tecnologiche e fasce di rispetto  
(TAVOLA QC Quadri da 01 a 05) Scala 1:10.000

Valutazione Ambientale Strategica (VAS)  
Rapporto ambientale  
Sintesi non tecnica

Aspetti archeologici  
Carta archeologica del Comune di Orbetello Scala 1:10.000

Elaborati di supporto geologico redatti ai sensi del Reg. Reg. 53/R  
Relazione geologica  
G.01 Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici (Quadri da 1 a 5)  
Scala 1:10.000

Aspetti idraulici  
Relazione idraulica

### 2.3 Disciplina dei Beni Paesaggistici

Il Piano Operativo recepisce quanto contenuto nel Piano Strutturale che a sua volta recepisce le disposizioni per la tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici dettate dal P.I.T. / P.P.R. in riferimento agli specifici obiettivi di qualità con valore di indirizzo dallo stesso individuati. In particolare:

- la ricognizione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici, la loro delimitazione e rappresentazione;
- gli obiettivi con valore di indirizzo per la tutela e la valorizzazione degli elementi di valore presenti nelle strutture del paesaggio degli immobili ed aree di notevole interesse pubblico;
- la ricognizione delle aree soggette a tutela paesaggistica per legge, la loro delimitazione e rappresentazione;
- gli obiettivi con valore di indirizzo per la tutela e la valorizzazione degli elementi di valore paesaggistico presenti nelle aree soggette a tutela;
- l'applicazione delle direttive del P.I.T. / P.P.R. in ordine all'identificazione:
  - dei valori paesaggistici della struttura idrogeomorfologica e della struttura ecosistemica/ambientale del patrimonio territoriale
  - dei valori paesaggistici della struttura antropica del patrimonio territoriale;
  - delle componenti e dei riferimenti valoriali delle visuali connotate da elevato valore estetico-percettivo;
- il recepimento delle direttive del P.I.T. / P.P.R. cui dare applicazione nel Piano Operativo e nei correlati atti di governo del territorio e piani di settore di competenza comunale ai fini della loro conformazione al P.I.T. / P.P.R., e in particolare le direttive relative agli immobili ed aree soggetti a tutela con specifico riferimento agli interventi incidenti sulle strutture del paesaggio.

Gli immobili e le aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici sono individuati in forza dei seguenti provvedimenti ministeriali:

D.M. 14/02/1959 - G.U. n. 65 del 1959	Zona della collina di Ansedonia
D.M. 22/08/1959 - G.U. n. 209 del 1959	Pineta detta "Tombolo della Feniglia"
D.M. 20/08/1959 - G.U. n. 210 del 1959	Pineta litoranea detta del "Voltoncino"

D.M. 25/09/1962 - G.U. n. 268 del 1962/1	Zona sita fra i piedi dei monti della Uccellina e il mare, compreso il centro urbano di Talamone
D.M. 27/09/1962 - G.U. n. 268 del 1962/3	Zone ai lati della Diga Granducale
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
D.M. 04/12/1964 - G.U. n. 180 del 1965	Zona del "Tombolo di Giannella"
D.M. 13/05/1965 - G.U. n. 306 del 1965	Zona del Lago di Burano
D.M. 14/10/1967 - G.U. n. 17 del 1968	Zona sita tra la foresta demaniale della Feniglia ed il confine del comune di Monte Argentario
D.M. 06/02/1976 - G.U. n. 76 del 1976	Zona dell'abitato del capoluogo e della fascia costiera ai limiti della laguna
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.

Le aree del territorio comunale soggette a tutela paesaggistica per legge sono riferite alle seguenti categorie di beni:

- a. territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare. (art.142. c.1, lett. a, Codice);
- b. 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);
- c. fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice);
- d. parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi ( art.142. c.1, lett. f, Codice);
- e. territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè 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, Codice);
- f. zone gravate da usi civici (art.142. c.1, lett. h, Codice);
- g. zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448 (art.142. c.1, lett. i, Codice);
- h. zone di interesse archeologico (art.142. c.1, lett. m, Codice).

Il Piano Strutturale definisce per ognuna delle aree sopra elencate apposita normativa demandando al presente Piano Operativo la definizione di specifiche e prescrizioni di dettaglio, così come dettagliate alla PARTE II TUTELA E VALORIZZAZIONE DEGLI ELEMENTI IDENTITARI DEL PATRIMONIO TERRITORIALE -TITOLO I – BENI PAESAGGISTICI E AREE NATURALI PROTETTE delle Norme del Piano Operativo.

## 2.4 Le invarianti strutturali

Il Piano Operativo recepisce i contenuti statutari del Piano Strutturale in riferimento alla disciplina delle aree interessate dalla presenza di invarianti strutturali così come definite al Titolo II della Disciplina del Piano Strutturale e detta specifici criteri di utilizzo e limiti di trasformabilità al fine di garantirne la tutela e la valorizzazione.

Nel territorio rurale sono assicurati il presidio, la manutenzione e l'integrità fisica dei suoli, il risanamento idrogeologico, l'intercettazione e il convogliamento delle acque di pioggia, la funzionalità del reticolo idrografico superficiale. Al suo interno sono conservati, attraverso reti di connessione ecologica, i principali elementi di naturalità presenti (aree boscate, fiumi, corsi d'acqua minori, siepi e filari).

L'individuazione delle invarianti strutturali effettuata nel Piano Strutturale non costituisce un vincolo di non modificabilità del bene ma il riferimento per definire le condizioni di trasformabilità in coerenza a quelle fornite dal PIT/PPR 2015.

La disciplina del Piano Operativo (dall'art. 44 all'art. 61 delle Norme) è articolata come segue:

- struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio:
  - Geositi e geotopi
  - Cave
  - Siti da bonificare
  - Pozzi e tutela della risorsa idrogeologica (cuneo salino)
  - Forme carsiche: grotte, doline e sinkholes
  - Giacimenti
- struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali (aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora):
  - Acqua:
    - Risorsa idrica
    - Fiumi Osa e Albegna, reticolo fluviale principale e ambiti perifluviali
    - Reticolo della bonifica
    - Zone umide
  - Suolo e zone sensibili:
    - Litorali sabbiosi e coste rocciose
- struttura insediativa, che comprende il capoluogo e gli insediamenti minori, nonché i sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici, analizzati nelle loro componenti di rilevanza storico-insediativa e morfologica:
  - Siti archeologici e aree di interesse archeologico
  - Patrimonio edilizio presente al 1954
  - Edifici storici e beni culturali caratteristici del paesaggio
  - Manufatti antichi di ingegneria idraulica e manufatti e opere che costituiscono il sistema delle fortificazioni
  - Tracciati viari fondativi
  - Strade vicinali e sentieristica CAI
  - Viabilità panoramica, elementi emergenti e punti panoramici
  - Accessi al mare
- struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni, nonché gli edifici e i manufatti dell'edilizia rurale:
  - Pertinenze paesistiche
  - Aree boscate e vegetazione ripariale
  - Ambiti a ridotto potenziale antropico

Sono vietati tutti gli interventi e le azioni che riducano in modo significativo ed irreversibile gli elementi qualificativi delle componenti identitarie di cui alle Norme del Piano Operativo per le invarianti strutturali

Ogni attività, uso o intervento posto in essere in applicazione del Piano Operativo deve inoltre perseguire il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali dei beni e delle risorse individuati quali componenti identitarie del patrimonio territoriale.

Eventuali interventi di adeguamento funzionale che si rendano necessari per motivi di rilevante interesse pubblico devono essere progettati ed eseguiti con modalità compatibili con la tutela degli elementi qualificativi degli elementi strutturali del patrimonio territoriale.

La disciplina del Piano Operativo per le invarianti strutturali integra la disciplina dei beni paesaggistici di cui alla Parte II, Titolo I - "Beni paesaggistici e Aree naturali protette" delle Norme del Piano Operativo medesimo.

### **2.5 Aree boscate di valore paesaggistico interne al territorio urbanizzato**

Sono le formazioni forestali e boschive che si trovano all'interno del perimetro urbanizzato, distinte in cartografia con apposito simbolo grafico negli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni" su base C.T.R. in scala 1:2.000

Sono elementi di invarianza:

- la destinazione forestale del suolo;
- la composizione floristica del soprassuolo;
- l'assetto delle sistemazioni idraulico-forestali;
- la rete dei sentieri e della viabilità forestale interna alla aree.

Gli elementi di invarianza sono soggetti alla tutela finalizzata al mantenimento e alla valorizzazione degli assetti boschivi ai sensi delle vigenti norme forestali regionali e provinciali. Sono favoriti interventi di valorizzazione collegati all'attività di governo del bosco, alla prevenzione degli incendi e agli usi plurimi della risorsa forestale, nonché all'arricchimento della componente floristica e faunistica.

Non sono considerati bosco:

- i parchi urbani, i giardini, gli orti botanici e i vivai;
- gli impianti per arboricoltura da legno, i noceti, i nocciolati specializzati e le altre colture specializzate realizzate con alberi ed arbusti forestali e soggette a pratiche agronomiche;
- le formazioni arbustive ed arboree insediate nei terreni già destinati a colture agrarie e a pascolo, abbandonate per un periodo inferiore a quindici anni.

Qualora i perimetri delle aree boscate, così come individuati negli elaborati cartografici, si dimostrassero inesatti o non aggiornati alla situazione reale, i soggetti interessati possono produrre idonea documentazione atta a dimostrare il reale stato di fatto dei terreni. L'area boscata eventualmente deperimetrata sarà assoggettata alla disciplina di cui all'art. 92 delle Norme del Piano Operativo "Sistema del verde esistente elemento della Rete Ecologica".

Nelle aree boscate sono vietate:

- nuove costruzioni, fatte salve quelle necessarie alla vigilanza e alla sicurezza;
- disboscamenti che esulino dal normale taglio produttivo,
- trasformazioni morfologiche, vegetazionali, colturali e dell'assetto faunistico esistente,
- ogni attività che comporti processi di inquinamento o comunque di incompatibilità con le finalità di conservazione del bosco,
- il danneggiamento delle forme vegetali e dei prodotti naturali, nonché la loro asportazione oltre ai limiti definiti dalle relative leggi regionali,
- insegne e cartelli pubblicitari, se non nelle forme ammesse al presente articolo nel successivo comma;
- parcheggi e viabilità non pedonale, salvo per varchi tagliafuoco o tracciati percorribili da mezzi di soccorso,
- la circolazione motorizzata su carrarecce esistenti ad esclusione di mezzi pubblici e di quelli di residenti e di occupanti le abitazioni eventualmente servite da tali tracciati,



- la posa di cavi aerei di telecomunicazione, o di distribuzione dell'energia elettrica, che può essere consentita lungo le strade esistenti, sentieri, spartifuoco o altre tracce esistenti, purché non ne vengano alterate le caratteristiche,
- le recinzioni, ad eccezione delle esigenze derivanti dalle attività venatorie, da specifiche pratiche di allevamento, o da altre attività di carattere scientifico nonché per la tutela di risorse da proteggere, di tipo naturalistico o archeologico.

Nelle aree boscate sono ammesse:

- le opere destinate al governo e potenziamento del bosco e del sottobosco, sia a scopi produttivi, di tempo libero e di raccolta regolamentata, che di tutela idrogeologica,
- le attività di coltivazione del bosco, di difesa fitosanitaria, di prevenzione e repressione degli incendi, di tutela degli alberi monumentali, di sistemazione idraulico forestale, di rinaturalizzazione,
- interventi di manutenzione e adeguamento ai fini della sicurezza dei sentieri, ma con divieto di qualunque impermeabilizzazione e alterazione morfologica, e con l'obbligo di riservare gli stessi esclusivamente alla percorrenza a piedi, a cavallo o in bicicletta,
- attività di didattica, di agriturismo, per il tempo libero e svago, esclusivamente tramite recupero di edifici esistenti e ove sia le aree boscate sia detti edifici siano parte di complessi aziendali unitari,
- manutenzione della viabilità e di altre opere esistenti,
- localizzazione di impianti per telefonia mobile, al fine di consentirne il minor impatto paesaggistico, a condizione che non comportino abbattimento di alberature o ne prevedano la compensazione all'interno o ai margini della medesima area boscata e comunque attraverso apposito studio di intervisibilità e con l'utilizzo di materiali e finiture compatibili col contesto;
- realizzazione di manufatti in legno di durata stagionale o annuale per attività faunistico-venatorie, per le quali i soggetti interessati trasmettano al Comune apposita segnalazione nella forma scritta che contenga fra l'altro l'impegno ad abbattere tali manufatti a fine del periodo del loro utilizzo o della stagione venatoria;
- l'installazione di segnaletica e cartellonistica, in forme e materiali consoni al luogo e compatibili, sullo stato delle risorse naturali, su eventuali servizi ristoro e informazione, su piazzole di sosta di cui al successivo alinea;
- piazzole di sosta e realizzazione di manufatti in legno funzionali alla rete escursionistica in aree attrezzate a tal scopo con panchine, tavoli, cestini, da realizzarsi in legno, con eventuali strutture temporanee di servizio e igienico-sanitarie, in spiazzi esistenti e lungo la viabilità e i percorsi esistenti, senza che ciò provochi danno alla vegetazione esistente,
- ricostruzione delle alberature lungo le strade,
- le infrastrutture per protezione civile, difesa idrogeologica, idraulica e del suolo;
- le opere di cantiere funzionali alle attività archeologiche e naturalistiche.

## **2.6 Sistema del verde esistente elemento della Rete Ecologica**

Sono ricomprese sotto la denominazione di "Sistema del verde esistente elemento della Rete Ecologica" le aree prevalentemente inedificate, di margine dell'edificato, ricomprese all'interno del perimetro di territorio urbanizzato, aventi un'essenziale funzione di contenimento dell'espansione urbana. Sono individuate con apposita campitura negli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni" su base C.T.R. in scala 1:2.000.

Nel Sistema del verde esistente elemento della Rete Ecologica sono consentite attività agricole o orti urbani di iniziativa sia pubblica che privata.

Negli ambiti di margine è inoltre consentita la realizzazione di parcheggi privati fuori terra a raso.

## **2.7 Orti urbani**

1 Gli Orti urbani sono aree ad usi ortivi in territorio urbanizzato destinate all'attività di coltivazione rappresentate negli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni" su base C.T.R. in scala 1:2.000.

Nelle zone destinate ad usi ortivi:

-le nuove costruzioni sono ammesse su lotti le cui dimensioni varino da un minimo di mq 500 ad un massimo di mq 3000 e rispettivamente le dimensioni della nuova costruzione sono:

- per gli orti da 500 mq a 1000mq: annessi di mq 12
- per gli orti > mq 1000 fino a mq 2000: annessi di mq 20
- per gli orti > mq 2000: annessi di 26 mq

-l'edificazione dei piccoli annessi può avvenire anche raggruppandone più di uno su un unico fondo, fino a un massimo di 2, quali pertinenza di lotti fra loro confinanti. In questo caso dovrà essere prodotto un atto, regolarmente registrato e trascritto, dal quale risulti il diritto di chi richiede la costruzione utilizzando il fondo del vicino ed il vincolo sul terreno di pertinenza

-sono vietati volumi interrati

-sono vietati servizi igienici all'interno dei singoli annessi

-è consentita la realizzazione di un manufatto a servizi igienici, di mq. 24 di S.E. massima ogni tre orti

-la tipologia ed i materiali sono definiti dal Regolamento edilizio comunale, l'altezza media dei fabbricati non può superare i ml 2.20, il piano di calpestio non può essere posto ad un'altezza superiore di cm 30 rispetto al piano di campagna

-la concessione è temporanea, con l'obbligo di demolizione e ripristino dello stato ex-ante in caso di dismissione (tramite atto d'obbligo)

-l'approvvigionamento idrico deve rispettare quanto indicato dalle presenti Norme e comunque attivando, quando non in contrasto con la normativa, un solo pozzo artesiano la cui gestione deve comunque essere concordata

-le recinzioni sia per nuovi lotti che il rifacimento degli esistenti sono ammesse solo con rete tipo a maglia sciolta fissata su pali in legno, ricoperta da siepe con un'altezza massima di ml 1.80 ed i cancelli dovranno avere caratteristiche analoghe

-è obbligatorio inserire piante da frutto in ogni appezzamento, preferibilmente ai margini.

## **2.8 Gli interventi edilizi**

Nel Piano operativo i riferimenti normativi per gli interventi edilizi sono semplificati, al fine di rendere agevole il recupero e la riqualificazione degli edifici esistenti.

Le definizioni degli interventi di nuova edificazione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione e i relativi regimi abilitativi sono definiti dalle vigenti fonti statali e regionali.

Per gli edifici soggetti a vincolo storico-artistico diretto apposto con Decreto Ministeriale, le opere ammissibili, comprese nella categoria del restauro rispettano quanto disposto dall'art. 29 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni culturali e del Paesaggio), dalla sezione 4 del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico Regionale della Toscana (documento "3B - Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, esito di perfezionamento svoltosi nell'ambito dei Tavoli tecnici organizzati dalla Regione Toscana con le Soprintendenze territorialmente competenti e con il coordinamento della Direzione Regionale del MiBACT") e dall'art. 3 (L) comma 1 lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

Gli interventi di Ristrutturazione edilizia, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, vengono articolati nelle seguenti categorie:

*Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1'*

Interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio, e che in ogni caso, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, non comportino:

- demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di limitatissimi interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentati;
- modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti e alle relative quote di calpestio, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali;
- modifiche significative agli elementi strutturali verticali;
- modifiche alla sagoma del fabbricato;
- incrementi di superficie edificabile (S.E.) e di volume edificabile (V.E.);
- tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi.

Fermo restando il rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' possono altresì comportare incrementi di superficie non residenziale (Snr) all'interno dell'involucro edilizio esistente.

#### *Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC2'*

Interventi di riorganizzazione funzionale e strutturale di interi edifici (o di porzioni strutturalmente identificabili degli stessi), finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, che possono comportare anche lo svuotamento dell'organismo edilizio (ferma restando la conservazione del suo involucro) e la variazione di schema e tipologia strutturale, senza comunque determinare, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica:

- incrementi di volume edificabile (V.E.), fatta eccezione per incrementi realizzati all'interno dell'involucro edilizio o con le modifiche di seguito specificate:
- modifiche alla sagoma, fatta eccezione per:
- tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti;
- modeste modifiche alle coperture, tali comunque da non determinare incrementi di volume edificabile (V.E.). Tali interventi comportano altresì quelli relativi al recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 8 febbraio 2010 n.5.

#### *Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1'*

Interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici o parti di essi, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi a quelli originari, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

#### *Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR2'*

Interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, di edifici esistenti, purché non comportanti incrementi di volume, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Nell'intervento ricostruttivo sono ammesse modeste e non sostanziali rototraslazioni all'interno dell'area di pertinenza.

#### *Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR3'*

Interventi di ricostruzione di edifici, o parti di essi, crollati, demoliti o diruti – per vetustà, condizioni di rischio, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali – previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, purché non comportanti incremento di volume, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e purché sussistano i seguenti requisiti concorrenti:

- esistenza del perimetro murario fuoriterra, ancorché parzialmente diruto;
- produzione da parte dell'avente titolo di documentazione in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario.

#### *Sostituzione edilizia*

Sono assimilabili ad interventi di sostituzione edilizia gli interventi comportanti trasferimenti volumetrici senza obbligo di Piano Attuativo sul patrimonio edilizio esistente a destinazione non agricola, anche rientranti nei casi di cui alla Parte IV, Titolo II, Capo II e III di cui alle Norme del Piano, a condizione che:

- i manufatti demoliti siano ricostruiti in accorpamento a un fabbricato esistente o nella sua area di pertinenza;
- non siano da costruire nuove viabilità e nuove urbanizzazioni;
- con la demolizione dei manufatti dai quali si recupera la volumetria per l'accorpamento si ottenga il ripristino ambientale e paesaggistico dell'area che viene liberata;
- sia dimostrato che si eliminano i manufatti incongrui e in condizioni di degrado eventualmente presenti;
- i manufatti ricostruiti, nel caso in cui siano ad uso residenziale, non superino i due piani di altezza.

Gli interventi di sostituzione edilizia nel territorio rurale che comportano la demolizione e ricostruzione di due o più edifici o manufatti esistenti a destinazione non agricola, anche rientranti nei casi di cui alla Parte IV, Titolo II, Capo II e III di cui alle Norme del Piano, entro la pertinenza dell'edificio principale di riferimento sono consentiti:

- qualora i manufatti demoliti siano accorpati ad un edificio principale;
- qualora i manufatti demoliti siano ricostruiti come edificio unitario entro la pertinenza dell'edificio principale di riferimento, così come definita dalle presenti norme. In tal caso è l'intervento è soggetto alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intera area di pertinenza.

Gli interventi di sostituzione edilizia nel territorio rurale che comportano la demolizione e ricostruzione di due o più edifici o manufatti esistenti a destinazione agricola entro la pertinenza dell'edificio principale di riferimento, se previsti all'interno di un PAPMAA, ai sensi dell'art. 74 comma 13 della LR 65/2014, sono consentiti nei seguenti casi:

- qualora i manufatti demoliti siano accorpati ad un edificio principale;
- qualora i manufatti demoliti siano ricostruiti come edificio unitario entro la pertinenza dell'edificio principale di riferimento, così come definita dalle presenti norme. In tal caso è l'intervento è soggetto alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intera area di pertinenza.

Gli interventi di sostituzione edilizia nel territorio rurale che comportano la demolizione e ricostruzione di un edificio o manufatto esistente a destinazione agricola entro l'unità fondiaria esistente alla data di adozione del presente piano sono ammessi anche attraverso ricollocazione in posizione diversa da quella originaria purché all'interno dell'unità fondiaria medesima e ferma restando la destinazione agricola.

Gli interventi di sostituzione edilizia nel territorio rurale che comportano la demolizione e ricostruzione di un edificio o manufatto esistente a destinazione non agricola entro l'unità fondiaria esistente alla data di adozione del presente piano sono ammessi anche attraverso ricollocazione in

posizione diversa da quella originaria purchè all'interno dell'unità fondiaria medesima entro la propria pertinenza di riferimento, così come definita dalle presenti norme.

#### *Addizioni volumetriche (art 17 Norme del Piano Operativo)*

Le addizioni volumetriche definite all'art. all'art.134, comma 1, lettera g) della L.R. 65/2014 non sono applicabili agli edifici esistenti originati e sottoposti a Piani Attuativi successivi all'approvazione del Piano Operativo e sono concesse agli edifici esistenti una sola volta dall'approvazione del Piano Operativo.

Le addizioni volumetriche possono comportare:

- l'eventuale modifica della destinazione d'uso della/e unità immobiliari/e di riferimento;
- la formazione di nuove unità immobiliari, all'interno di un progetto che coinvolga la/le unità edilizia/e originaria/e.

Le addizioni volumetriche, laddove consentite dalla disciplina dei Tessuti di cui alla Parte III, Titolo I delle Norme del Piano Operativo, possono essere realizzate secondo le seguenti caratteristiche:

- siano collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo), ovvero - se non ricomprese nel perimetro del tessuto storico - in sopraelevazione all'unità immobiliare di riferimento;
- rispettino i limiti e parametri fissati dal P.O. in relazione alle distanze, altezze, rapporto di copertura, rapporto di occupazione del sottosuolo, etc.;
- laddove l'intervento interessi un organismo edilizio con più proprietà, il proponente provveda ad acquisire preventivo nulla osta scritto.

Salva diversa previsione contenuta nelle Norme del Piano Operativo, le addizioni volumetriche di cui al presente articolo sono sempre consentite sugli edifici esistenti in tutto il territorio comunale nei seguenti casi fra di loro alternativi:

- entro il 30% della SE legittima effettiva dell'edificio;
- pari a 40 mq. in aggiunta alla superficie edificabile esistente.

La chiusura di logge porticati e balconi, la realizzazione di tettoie, logge e porticati che comportino un aumento della superficie edificabile maggiore del 20% della SE esistente sono considerate addizioni volumetriche e in tal caso possono eccedere il limite del 30% o quello dei 40 mq. di cui al precedente comma solo per adeguarsi ai caratteri complessivi dell'edificio e purché l'intervento si configuri come armonico rispetto alla configurazione originaria dell'edificio.

Nei casi di interventi di sostituzione edilizia, ove non sia consentito l'incremento di volume di cui all'art. 17 delle Norme del Piano Operativo dedicato alle Addizioni volumetriche è ammesso un incremento di volume fino ad un massimo del 5% del volume legittimo esistente finalizzato ad incrementare il bilancio energetico totale dell'edificio; tale incremento non è da ritenersi aggiuntivo rispetto all'incremento consentito attraverso le addizioni volumetriche di cui all'art. 17 delle Norme del Piano Operativo.

#### *Interventi pertinenziali*

Gli interventi pertinenziali quali descritti all'art. 135, comma 2, lett. e), L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. costituiscono opere, manufatti e consistenze edilizie destinate in modo durevole a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento e non suscettibili di utilizzo autonomo. Tali opere, manufatti e consistenze - tra i quali piscine, cantine, autorimesse, box, tettoie, etc. - presentano le seguenti, concorrenti caratteristiche:

- sono destinate ad usi accessori;
- accrescono il decoro o determinano una migliore utilizzazione dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento;
- non determinano incremento del carico urbanistico;
- non assumono autonomo valore di mercato;

- comportano la realizzazione di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume edificato effettivo dell'edificio principale esistente alla data di approvazione del Piano Operativo;
- sono collocate all'interno del lotto urbanistico di riferimento;
- laddove l'intervento interessi un organismo edilizio con più proprietà, il proponente provveda ad acquisire preventivo nulla osta scritto.

#### *Interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi*

È consentito il recupero dei sottotetti dei volumi legittimamente esistenti alla data di adozione del presente P.O. aventi le seguenti caratteristiche tecniche e dimensionali di cui alla LR 5/2010 e ss.mm.ii.

Sono consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche al fine di reperire la superficie minima di aero-illuminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari. Nel contesto di tali interventi, la superficie aero illuminante può essere ridotta ad 1/12.

Interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde, salvo nel caso in cui il recupero del sottotetto avvenga contestualmente ad un intervento di rifacimento della copertura che comporti adeguamento alle vigenti normative in materia di rischio sismico.

Gli interventi di recupero dei sottotetti non possono comportare in alcun modo aumento del numero delle unità abitative, ma solo ampliamento delle esistenti.

#### *Ricostruzione edifici diruti*

È consentita, su tutto il territorio comunale, attraverso un intervento di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR3' di cui alle Norme del Piano Operativo, la ricostruzione di edifici diruti – per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali – purché sussistano i seguenti requisiti concorrenti:

- esistenza del perimetro murario, in elevazione fuori terra o dal piano di campagna esistente consolidato, ancorché parzialmente diruto;
- produzione da parte dell'avente titolo di documentazione in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario.

La consistenza planivolumetrica deve essere rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio.

#### *Opere, interventi, installazioni e/o manufatti a carattere temporaneo e stagionale temporanei*

Sull'intero territorio comunale, incluso i centri storici di Orbetello e Talamone, ed in generale nei centri abitati e nel territorio aperto, sono sempre ammesse installazioni temporanee o stagionali asservite ad attività commerciali per la somministrazione di alimenti e bevande e/o per implementarne i requisiti igienico sanitari, quali arredi/attrezzature e dehor o strutture simili (pergotende), anche muniti di chiusure laterali o di copertura in vetro o elementi plastificati. Dette attrezzature e strutture potranno essere installate su aree pubbliche quali marciapiedi, piazze, strade, aree a verde, aree private ad uso pubblico o sulle aree private di pertinenza esclusiva o in diretta prossimità dei locali commerciali. Fermo restando che le installazioni temporanee/stagionali saranno assoggettate a idoneo titolo edilizio e, ove ricadenti su aree pubbliche, anche al titolo per l'occupazione del suolo pubblico, le modalità di attuazione di cui al presente comma saranno disciplinate da specifico regolamento comunale, e quelle previste in aree assoggettate a vincolo paesaggistico e nei centri storici saranno regolamentate con apposito protocollo di intesa tra Ministero per i Beni e le Attività culturali, tramite la competente Soprintendenza, e l'Amministrazione comunale.

### *Ristrutturazione urbanistica*

Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica come definiti dalle vigenti norme statali e regionali sono consentiti previa valutazione della compatibilità della volumetria ricostruita con il contesto di riferimento.

Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica nel territorio rurale comportanti il mutamento della destinazione d'uso agricola sono consentiti nel rispetto di quanto disciplinato all'art. 83 della L.R. 65/2014 sono soggetti a piano attuativo e al previo parere della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 64 comma 8 della L.R. 65/2014)

Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica che comportano la demolizione e ricostruzione di due o più edifici o manufatti esistenti nel territorio comunale in un unico luogo, come volume unitario, sono soggetti a piano attuativo o progetto unitario convenzionato e comportano l'obbligo della sistemazione ambientale e paesaggistica e, ove necessario, della bonifica, dei siti ove sono operate le demolizioni. Per la scelta del luogo ove ricostruire unitariamente si dovranno preferire aree per le quali non sia necessario costruire nuova viabilità se non per quanto funzionale al raccordo con viabilità esistenti e si dovranno escludere luoghi prossimi ad aree accessibili dalla collettività e dotati di panoramicità, luoghi interessati da condizioni naturalistiche di pregio, aree ove siano presenti condizioni di pericolosità idrogeologica o idraulica media o alta. Le caratteristiche dell'edificio costruito tramite l'utilizzo dei volumi altrove demoliti devono essere consone al contesto di riferimento. La costruzione dell'edificio tramite l'utilizzo di volumi altrove demoliti può essere situata in addizione e completamento di case sparse e nuclei rurali esistenti, comportandovi aumento di qualità insediativa e paesaggistica, senza danneggiarne i valori relazionali fisici e percettivi fra edifici esistenti e territorio di riferimento. Tutte le condizioni dettate dal Piano Operativo devono essere esplicitate in appositi elaborati del piano attuativo.

## **2.9 Gli interventi nei tessuti urbani**

Un intero Capo delle Norme del Piano Operativo è dedicato agli interventi per i tessuti urbani riferiti ai morfotipi urbani del PIT/PPR, in coerenza con quanto disciplinato nelle "Linee Guida: indirizzi figurati per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati" di cui all'Allegato 2 del PIT/PPR.

I tessuti urbani di recente impianto appartenenti a organizzazione morfologica consolidata, o comunque riconoscibile sono articolati in ordine al rapporto fra edifici e spazi pubblici o viabilità, alla presenza di funzioni diverse fra piani terra e piani superiori, alla tipologia edilizia, alla formazione tramite progettazione urbanistica unitaria o crescita edilizia singola.

I tessuti storici rappresentano le parti di maggior pregio per la permanenza dei valori identitari, insediativi e architettonici, l'antichità di origine, la riconoscibilità.

Gli interventi nei tessuti storici sono volti a preservare il patrimonio edilizio e urbanistico nonché mantenere la popolazione residente e le attività culturali e tradizionali, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e privati.

Ne conseguono:

- l'allontanamento delle funzioni incongrue presenti, soprattutto produttive e la riconversione di tali edifici;
- la sostituzione degli edifici incongrui o di scarso valore;
- il recupero fisico da perseguire anche per quegli edifici incompatibili, da un punto di vista tipologico, con il resto del tessuto;
- il recupero edilizio e ambientale degli edifici caratterizzanti il tessuto, e delle loro pertinenze, con l'eliminazione degli elementi e dei materiali impropri;
- la sistemazione delle pavimentazioni e dell'arredo urbano;
- la riorganizzazione della pedonalità attraverso una maggior connessione degli spazi pubblici.

All'interno di tutti i tessuti urbani gli interventi debbono sempre assicurare il mantenimento delle caratteristiche qualitative e compositive del patrimonio edilizio esistente e, ove eseguiti su porzioni di immobili derivanti da una progettazione unitaria (ad esempio edifici pluripiano, a schiera e simili),

debbono essere valutati in ordine alla loro capacità di non compromettere, anche se attuati per stralci o su singole unità immobiliari, le caratteristiche complessive del fabbricato o del complesso.

#### *Tessuti storici - "TS"*

I Tessuti storici sono le parti del territorio urbanizzato in cui prevale una edificazione di epoca preindustriale (Catasto Generale Toscano). Esprimono qualità storico-testimoniali, architettoniche e ambientali sia per le caratteristiche intrinseche dell'edificato sia per la coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico. Ai fini della corrispondenza con il D.I. 1444/1968, i Tessuti storici "TS" sono assimilati a zone territoriali omogenee "A".

I Tessuti storici sono individuati con la sigla "TS" negli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni" su base C.T.R. in scala 1:2000.

#### *Tessuti insediativi prevalentemente residenziali di assetto recente*

Sono le parti degli insediamenti di formazione recente nei quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni" su base C.T.R. in scala 1:2000. Ai fini della corrispondenza con il D.I. 1444/1968, i tessuti insediativi prevalentemente residenziali di assetto recente sono assimilati a zone territoriali omogenee "B".

#### *Tessuti ad isolati aperti a medio/alta densità - "TR2"*

I Tessuti ad isolati aperti a medio/alta densità sono tessuti tipici delle espansioni degli anni '50-'70, caratterizzati da una cortina edilizia discontinua con edifici isolati su lotto circondati da spazi di pertinenza, talvolta privati e recintati, talvolta semi-privati e in relazione con la strada. Il tipo edilizio prevalente è quello dell'edificio pluripiano di differenti altezze. Il rapporto con la strada generalmente non è diretto ma mediato da spazi di pertinenza di scarsa qualità spesso pavimentati o adibiti a parcheggio. Si ha una netta prevalenza di funzioni residenziali, con esigue quote di servizi alla scala di quartiere. I Tessuti ad isolati aperti a medio/alta densità sono individuati con la sigla "TR2" negli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni" su base C.T.R. in scala 1:2000

#### *Tessuti ad isolati aperti a densità variabile - "TR3"*

I Tessuti ad isolati aperti a densità variabile sono tessuti organizzati in isolati irregolari sia per forme che per dimensioni, senza regole ordinarie, caratterizzati da edifici disomogenei per varietà di forma e volumetria, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con ampi spazi di pertinenza, distribuiti tra superfici di servizio all'edificio (accessi carrabili e corti di servizio) e spazi pertinenziali sistemati a verde o pavimentati. La maglia insediativa è strutturata con assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna irregolare. Il margine è rappresentato nella maggior parte dei casi da una strada, con la quale si ha un rapporto non diretto ma mediato dagli spazi pertinenziali. Nei casi di interventi inglobati da edificato, la strada pone in relazione il tessuto con gli altri tipi di urbanizzazione, nei casi di contatto con aree aperte, la strada segna il limite con il territorio aperto, con cui non instaura alcun tipo di relazione. Si ha una netta prevalenza di funzioni residenziali, con quote di servizi alla scala di quartiere. I Tessuti ad isolati aperti a densità variabile sono individuati con la sigla "TR3" negli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni" su base C.T.R. in scala 1:2000.

#### *Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo - "TR4"*

I Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo sono tessuti caratterizzati dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio o da una composizione di tipi edilizi, isolati su lotto e arretrati dal fronte stradale derivanti da geometrie progettuali pianificate. Tali tessuti presentano una netta strutturazione viaria elementare molte volte disgiunta e giustapposta a quella dei tessuti vicini. Il tipo edilizio è quello degli edifici a blocchi o stecche, nella maggior parte dei casi



di dimensioni maggiori rispetto a quello tipico dei tessuti limitrofi, isolato su lotto e arretrato dal fronte stradale. Dal punto di vista morfo-tipologico è progettato con regole compositive e tipologiche autonome e risulta decontestualizzato sia da preesistenti trame agrarie sia dai caratteri del tessuto urbano circostante. Tali tessuti sono posizionati prevalentemente in aree periurbane o rappresentano dei quartieri satellite ma sono totalmente assenti le relazioni con il territorio aperto. Il margine è ben definito sia nei casi di interventi inglobati da edificato che nei casi di contatto con aree aperte, ed è rappresentato da una strada. Il rapporto con quest'ultima è mediato dagli spazi di pertinenza che circondano gli edifici, abitualmente posti in diretta relazione con gli spazi aperti ad uso pubblico che presentano un grado di organizzazione adeguato a strutturare una rete. Si ha una netta prevalenza di funzioni residenziali. I Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo sono individuati con la sigla "TR4" negli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni" su base C.T.R. in scala 1:2000.

#### *Tessuti puntiformi a bassa densità - "TR5"*

I Tessuti puntiformi a bassa densità sono tessuti caratterizzati da edifici mono e bifamiliari, isolati su lotto e circondati da pertinenze private sistemate a verde o pavimentate e separate da recinzioni di vario genere. La formazione di tali tessuti è avvenuta prevalentemente per addizioni singole con debole o assente organizzazione in isolati e con parziale o assente gerarchizzazione dei percorsi viari. Tali tessuti sono collocati prevalentemente in aree periurbane, al confine degli insediamenti. Il margine non è chiaramente definito, talvolta è totalmente assente, altre è rappresentato da una strada secondaria che divide il tessuto dal territorio aperto. Il rapporto con la strada non è diretto ma mediato dagli spazi di pertinenza, prevalentemente privati e recintati. Si ha una netta prevalenza di funzioni residenziali, con quote di servizi alla scala di quartiere. I Tessuti puntiformi a bassa densità sono individuati con la sigla "TR5" negli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni" su base C.T.R. in scala 1:2000.

#### *Tessuti a densità variabile a tipologie e uso misti - "TR6"*

I Tessuti a densità variabile a tipologie e uso misti sono caratterizzati dalla compresenza della residenza con attività secondarie e terziarie, sia produttive e commerciali che direzionali, e con attrezzature di interesse comune. Il tessuto risulta frammentario e disomogeneo, con lotti di forma e dimensione disparata. Il tessuto misto, date le esigenze dimensionali e tipologiche delle diverse strutture presenti (con ampie aree non edificate di servizio alle attività di produzione-commercio) e la bassa qualità architettonica, è caratterizzato dalla rottura di qualsiasi relazione compositiva fra tessuto produttivo e residenziale, con il risultato di un'urbanizzazione caotica e di un paesaggio urbano di bassa qualità. Il rapporto con la strada spesso è talvolta diretto talvolta mediato da spazi di pertinenza, prevalentemente privati e recintati. Tali tessuti presentano una carenza di spazi pubblici, spesso limitati ad aree destinate al parcheggio. I Tessuti a densità variabile a tipologie e uso misti sono individuati con la sigla "TR6" negli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni" su base C.T.R. in scala 1:2000.

#### *Tessuti ad isolati aperti a bassa densità posizionati in sfrangiamenti urbani - "TR7"*

I Tessuti ad isolati aperti a bassa densità posizionati in sfrangiamenti urbani sono tessuti insediativi che si innescano disordinatamente nel territorio rurale, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti, prevalentemente localizzati e dipendenti da un asse viario preesistente sul quale sono strutturati percorsi a pettine di accesso dedicati, spesso inseriti nella trama agraria preesistente. La caratteristica principale è la frammentarietà ed incompletezza di tali espansioni, tanto da non essere percepite come tessuti, ma come sfrangiamenti della città nel territorio aperto. Il rapporto con la strada talvolta è diretto, talvolta mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Tali tessuti sono caratterizzati da edifici mono e bifamiliari ed edifici pluripiano di modeste altezze isolati su lotto, raramente da edifici a blocco o stecche, a destinazione prevalentemente residenziale con una quasi totale assenza di spazi pubblici e servizi. I Tessuti ad isolati aperti a bassa densità posizionati in sfrangiamenti urbani sono individuati con la sigla "TR7"

negli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni" su base C.T.R. in scala 1:2000.

#### *Tessuti produttivi specialistici lineari - "TPS1"*

I "Tessuti produttivi specialistici lineari" sono tessuti prevalentemente produttivi e/o commerciali caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti disposti lungo un'arteria stradale di scorrimento. La tipologia edilizia è costituita sia da capannoni di medie dimensioni sia da complessi edilizi destinati alla produzione (artigianale o industriale) con presenza di unità immobiliari ad uso residenziale, in genere utilizzate dalla famiglia del titolare dell'azienda insediata. Comprendono in genere edifici di scarsa qualità estetica e costruttiva, talora inadeguati a rispondere dal punto di vista prestazionale alle esigenze di sviluppo e/o riorganizzazione delle attività produttive insediate. Tale tessuto si pone in netta discontinuità con il tessuto urbano circostante e con il territorio aperto. Il rapporto con la strada è mediato dagli spazi di pertinenza recintati e prevalentemente pavimentati, adibiti a funzioni complementari alla produzione e l'accesso ai singoli lotti è diretto sulla strada. Si ha una totale assenza di spazi pubblici, fatto salvo i piazzali adibiti a parcheggio. Tale tessuto è localizzato generalmente lungo le principali direttrici afferenti ai centri urbani, il margine è talvolta assente e talvolta costituito da una strada di servizio che da un lato affaccia direttamente sul territorio aperto. Ai fini della corrispondenza con il D.I. 14444/1968, i tessuti TPS1 sono assimilati a zone territoriali omogenee "D". I Tessuti produttivi specialistici lineari sono individuati con la sigla "TPS1" negli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni" su base C.T.R. in scala 1:2000.

#### *Insule specializzate - "TPS3"*

Le "Insule specializzate" sono aree specializzate per grandi attrezzature, destinate all'insediamento di funzioni specialistiche e servizi di interesse locale e territoriale autonome e separate dal contesto urbano di riferimento. E' riconosciuta come insula specializzata l'area produttiva occupata dalla ex SITOCO. Ai fini della corrispondenza con il D.I. 14444/1968, i tessuti TPS3 sono assimilati a zone territoriali omogenee "D". Le Insule specializzate sono individuati con la sigla "TPS3" negli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni" su base C.T.R. in scala 1:2000.

#### *Tessuti a piattaforme residenziale e turistico ricettiva - "TPS4"*

I "Tessuti a piattaforme residenziale e turistico-ricettiva" sono caratterizzati dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio e da un disegno uniforme degli spazi aperti. Tale tessuto si pone in netta discontinuità con il territorio aperto circostante: il rapporto con la strada è mediato dagli spazi di pertinenza recintati e prevalentemente pavimentati e l'accesso ai singoli lotti è diretto sulla strada. Si ha una totale assenza di spazi pubblici. Ai fini della corrispondenza con il D.I. 1444/1968, i tessuti TPS4 sono assimilati a zone territoriali omogenee "D". I Tessuti a piattaforme residenziale e turistico-ricettiva sono individuati con la sigla "TPS4" nell'elaborato cartografico contenenti la "Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni" su base C.T.R. in scala 1:2000.

### **2.10 Gli interventi di completamento all'interno del territorio urbanizzato**

I completamenti urbani - "CP.n" sono le parti di territorio urbanizzato all'interno dei tessuti urbani prevalentemente residenziali di assetto recente sostanzialmente inedificate e intercluse in aree già edificate.

I terreni interessati da lotti di completamento residenziale sono individuati con la sigla "CP.n" sugli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni" su base C.T.R. in scala 1:2000 e disciplinati nelle relative schede progettuali all'interno delle Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle Aree di trasformazione interne al TU - Aree "AT.TU.n", alle Aree di trasformazione esterne al TU - Aree "AT.TR.n", dei Completamenti urbani - "CP.n" e dei Completamenti di tessuto produttivo specialistico - "CP.TPS.n" - varie scale allegate alle Norme del Piano Operativo.

Il Piano Operativo ha individuato i completamenti urbani sulla base della ricognizione delle seguenti caratteristiche:

- insistenza all'interno del perimetro di territorio urbanizzato;
- situazione di inedificazione sul lotto alla data di adozione del PO;
- situazione di interclusione tra lotti, ovvero di insistenza tra edificato preesistente e dotazione pubblicistica o previsione di trasformazione.

I completamenti hanno decadenza quinquennale ai sensi dell'art. 95, comma 11 della L.R. 65/2014.

I completamenti di tessuto produttivo specialistico - "CP.TPS.n" sono le parti di territorio urbanizzato all'interno dei tessuti produttivi specialistici lineari, che sono sostanzialmente inedificate e intercluse in aree già edificate.

I terreni interessati da lotti di completamento produttivi misti sono individuati con la sigla "CP\_TPS.n" sugli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni" su base C.T.R. in scala 1:2000 e disciplinati nelle relative schede progettuali all'interno delle Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle Aree di trasformazione interne al TU - Aree "AT.TU.n", alle Aree di trasformazione esterne al TU - Aree "AT.TR.n", dei Completamenti urbani - "CP.n" e dei Completamenti di tessuto produttivo specialistico - "CP.TPS.n" - varie scale allegate alle Norme del Piano Operativo.

Il Piano Operativo ha individuato i lotti completamenti sulla base della ricognizione delle seguenti caratteristiche:

- insistenza all'interno del perimetro di territorio urbanizzato;
- situazione di inedificazione sul lotto alla data di adozione del PO;
- situazione di interclusione tra lotti, ovvero di insistenza tra edificato preesistente e dotazione - pubblicistica o previsione di trasformazione.

I completamenti hanno decadenza quinquennale ai sensi dell'art. 95, comma 11 della L.R. 65/2014.

### **2.11 Valorizzazione del patrimonio pubblico**

Sugli edifici e le aree di proprietà pubblica o del Demanio dismessi, parzialmente dismessi o suscettibili di dismissione, contenuti nel piano di alienazione del patrimonio pubblico, presenti nel territorio comunale sono sempre ammessi utilizzo per destinazioni pubbliche o di interesse collettivo; usi temporanei; destinazione residenziale, di servizio, commerciale, turistico ricettiva o mista, comunque nel rispetto di quanto prescritto dalle presenti norme sia per i tessuti urbani sia per il territorio rurale e le sue sottocategorie, entro cui ricadono detti immobili.

Se l'edificio risulta costruito da almeno cinquanta anni, esso risulta vincolato ai sensi di legge e soggetto alla verifica culturale dell'intervento. Gli usi ammessi sono in tal caso stabiliti dalla dichiarazione che conclude il procedimento di verifica.

Le categorie di interventi consentite sugli edifici di cui al comma 1 dell'art 77 delle Norme del Piano Operativo dedicate alla valorizzazione del patrimonio pubblico sono quelle del tessuto urbano o della porzione di territorio rurale in cui gli stessi ricadono.

### **2.12 Aree per standard**

Le aree a standard comprendono le Infrastrutture per la sosta e i Parcheggi pubblici (D.I.1444/68 art. 3, lett. d), il Sistema del verde (D.I. 1444/68, art. 3, lett. c), le Attrezzature di interesse comune (D.I. 1444/68 art. 3, lett. b) e le Attrezzature per l'Istruzione Scolastica (D.I. 1444/68 art. 3, lett. a). Nelle aree standard è compresa l'ERP il cui dimensionamento è stabilito dalla Amministrazione Comunale.

Con progetto di opera pubblica si può modificare il tipo di standard senza che questo comporti variante al Piano Operativo.

#### *Infrastrutture per la sosta - Parcheggi pubblici (D.M.1444/68 art. 3, lett. d)*

I parcheggi pubblici devono essere realizzati riducendone l'impatto negativo, ossia dotandoli di appositi equipaggiamenti vegetazionali e utilizzando per le pavimentazioni materiali adeguati per

colore e consistenza ai contesti entro i quali si collocano, garantendo il rispetto di quanto stabilito dalle Norme del Piano Operativo in materia di permeabilità dei suoli e riduzione del rischio di inquinamento delle falde.

I parcheggi pubblici di nuova realizzazione devono prevedere appositi spazi attrezzati con rastrelliere per la sosta delle biciclette, nella proporzione di una bicicletta ogni 5 posti auto e di appositi spazi per veicoli a due ruote.

I parcheggi pubblici di nuova realizzazione devono prevedere posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili almeno nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali, a eventuali piazze o spazi pubblici accessori, nelle vicinanze dell'accesso a edifici pubblici rispetto ai quali i parcheggi costituiscono facilitazione di accessibilità.

E' sempre ammessa la realizzazione di colonnine destinate alla ricarica di auto elettriche.

#### *Sistema del verde (D.M. 1444/68, art. 3, lett. c)*

Il sistema del verde pubblico urbano ai sensi dell'art. 3, lettera c, del D.M. 1444/68 concorre alla dotazione degli standard urbani e contribuisce alla qualità del paesaggio urbano e alla sua positiva percezione, di riequilibrio atmosferico e climatico, di difesa del suolo, di sostegno alle pratiche di svago, sport, riposo, con effetti positivi sulla salute umana e sul benessere.

Sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni" su base C.T.R. in scala 1:2000 e negli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina del territorio rurale" su base C.T.R. in scala 1:10.000.

In ordine al loro ruolo, il Piano Operativo individua ruoli diversi per gli spazi sistemati a verde presenti all'interno del territorio urbanizzato, in relazione al contesto entro il quale si armonizzano e in ordine alle funzioni che svolgono. In riferimento a tali ruoli, sono individuati con apposita perimetrazione e sigla i differenti tipi di spazi a verde, esistenti o di progetto:

- Verde pubblico di arredo urbano (Va)
- Verde pubblico attrezzato (Vp)
- Verde pubblico attrezzato per lo sport (Vs)

#### Verde pubblico di arredo urbano (Va)

Sono le aree verdi pubbliche, esistenti o di progetto, che assolvono prioritariamente alla funzione di mantenere o stabilire collegamenti funzionali fra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani. In particolare, tali aree comprendono principalmente il verde e le alberature adiacenti alle strade di rilevanza urbana.

Per tali aree si persegue la conservazione dell'assetto esistente ed il mantenimento della funzione di connessione ecologica.

Sono ammessi interventi manutentivi o di nuovo impianto, nonché interventi di ripristino ed implementazione dell'equipaggiamento vegetale.

Sono realizzabili, in via permanente o temporanea, aree per la sosta.

#### Verde pubblico attrezzato (Vp)

Sono le aree verdi pubbliche, esistenti o di progetto, destinate alla sistemazione di spazi a verde pubblico per la ricreazione, la sosta di relazione e il passeggio.

Sono realizzabili, in via permanente o temporanea, interventi anche di nuova edificazione per attività ludico-ricreative legate al tempo libero, allestimenti per spettacoli all'aperto e manifestazioni, nonché aree per la sosta.

Gli interventi di realizzazione di nuove strutture o di ampliamento di quelle esistenti sono subordinati all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Piano Unitario di sistemazione dell'intera area interessata dagli interventi che, ove realizzati da soggetti diversi dal Comune, dovrà essere assistito da specifica convenzione.

Sono sempre realizzabili percorsi pedonali e ciclabili.

Sono realizzabili, in via permanente o temporanea, aree per la sosta.

Verde pubblico attrezzato per lo sport (Vs)

Sono le aree verdi pubbliche, esistenti o di progetto, destinate alla pratica delle attività sportive ed ai servizi connessi.

Sono ammessi tutti gli interventi di adeguamento delle strutture esistenti nonché interventi di nuova edificazione nel rispetto degli standard prestazionali stabiliti dalla specifica normativa di settore.

Vi sono realizzabili, in via permanente o temporanea, servizi complementari alle attrezzature sportive.

Sono realizzabili, in via permanente o temporanea, interventi anche di nuova edificazione per attività ludico-ricreative legate al tempo libero, allestimenti per spettacoli all'aperto e manifestazioni, nonché aree per la sosta.

Gli interventi di realizzazione di nuove strutture o di ampliamento di quelle esistenti sono subordinati all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Piano Unitario di sistemazione dell'intera area interessata dagli interventi che, ove realizzati da soggetti diversi dal Comune, dovrà essere assistito da specifica convenzione.

Vi sono sempre realizzabili percorsi pedonali e ciclabili.

*Attrezzature di interesse comune (D.M. 1444/68 art. 3, lett. b) Attrezzature di interesse comune (D.I. 1444/68 art. 3, lett. b) - "AIC"*

Il Piano Operativo riconosce le diverse tipologie di attrezzature di interesse generale e di interesse comune di livello locale di cui all'art. 3, lett. b del D.M. n. 1444/68 e le individua con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni" su base C.T.R. in scala 1:2000 e negli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina del territorio rurale" su base C.T.R. in scala 1:10.000.

In ordine al loro ruolo, il Piano Operativo individua le diverse tipologie di attrezzature di interesse generale e di interesse comune presenti all'interno del territorio urbanizzato, in relazione al contesto e alle funzioni che svolgono con le seguenti sigle:

- Amministrazione pubblica (AIC.pa)
- Attrezzature sociali, ricreativi e culturali (AIC.so)
- Servizi sanitari e assistenziali di interesse locale (AIC.sa)
- Luoghi di culto religiosi (AIC.re)
- Attrezzature specialistiche per servizi tecnologici (AIC.st)
- Sicurezza e protezione civile (AIC.si)

Gli interventi di realizzazione di nuove strutture o di ampliamento di quelle esistenti sono subordinati all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Piano Unitario di sistemazione dell'intera area interessata dagli interventi che, ove realizzati da soggetti diversi dal Comune, dovrà essere assistito da specifica convenzione.

Nelle aree libere sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, verde ornamentale e verde attrezzato.

*Attrezzature per l'Istruzione Scolastica (D.M. 1444/68 art. 3, lett. a) - "I"*

Il Piano Operativo individua le attrezzature per l'istruzione scolastica di cui all'art. 3, lett. a del D.M. n. 1444/68 con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni" su base C.T.R. in scala 1:2000.

La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento delle attrezzature, impianti, servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree per l'istruzione scolastica sono correlate alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori.

Per le attrezzature esistenti sono comunque ammessi interventi di adeguamento ed ampliamento, fatte salve le specifiche categorie d'intervento puntualmente individuate per complessi o edifici esistenti di interesse storico-architettonico.

Gli interventi di realizzazione di nuove strutture o di ampliamento di quelle esistenti sono subordinati all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Piano Unitario di sistemazione

dell'intera area interessata dagli interventi che, ove realizzati da soggetti diversi dal Comune, dovrà essere assistito da specifica convenzione.

Nelle aree libere sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, verde ornamentale e verde attrezzato.

### **2.13 Aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunali**

Sono le aree nelle quali insistono o possono essere realizzati impianti, attrezzature, servizi (pubblici o di interesse pubblico) e infrastrutture che per rilevanza e/o bacino di utenza rivestono interesse sovracomunale. Sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni" su base C.T.R. in scala 1:2000 e negli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina del territorio rurale" su base C.T.R. in scala 1:10.000.

In ordine al loro ruolo, il Piano Operativo individua le diverse tipologie di attrezzature di interesse generale e di interesse comune presenti all'interno del territorio urbanizzato, in relazione al contesto e alle funzioni che svolgono con le seguenti sigle:

- Musei, centri espositivi, centri culturali e sociali sale per spettacolo (F.so)
- Infrastrutture e impianti tecnologici (F.st)
- Servizi sanitari e assistenziali di interesse sovracomunale, attrezzature ospedaliere (F.sa)
- Attrezzature, spazi e servizi per lo sport e il tempo libero (F.sp)

Tra questi in particolare:

- attrezzature sportive
- attrezzature e servizi pubblici di interesse sovracomunale, per la sicurezza, musei, centri espositivi, centri culturali e sociali sale per spettacolo
- attrezzature scolastiche
- impianti di depurazione
- centrali e attrezzature per la produzione e/o distribuzione dell'energia;
- centri di servizio;
- adeguamenti viabilistici.

La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento degli impianti, attrezzature, servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree per attrezzature sovracomunali è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori. Le attrezzature e gli impianti possono comprendere locali per portierato e sorveglianza o residenze per i custodi. Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale.

### **2.14 Rete di piste ciclabili**

Le aree destinate alla realizzazione di tratti di percorsi ciclabili, compresi eventuali spazi accessori, sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina del territorio rurale" su base C.T.R. in scala 1:10.000. Tali tracciati integrano la rete ciclabile esistente, costituendo un sistema di mobilità alternativo rispetto alla viabilità carrabile. I percorsi ciclabili sono interdetti ai veicoli a motore, fatta eccezione per i mezzi di soccorso e per quelli necessari per gli interventi di manutenzione, nel rispetto delle specifiche di cui all'art. 63 delle Norme del Piano Strutturale.

La definizione di dettaglio dei percorsi ciclabili è demandata alla fase di progettazione esecutiva. I progetti potranno prevedere la realizzazione di piazzole di belvedere e di sosta attrezzata e dovranno stabilire i materiali e l'arredo urbano da utilizzare e le sistemazioni delle aree ad esse adiacenti, in coerenza con quanto indicato alla Tavola SSS.02 - "Governance unitaria delle infrastrutture verdi" del Piano Strutturale.

I percorsi ciclabili da realizzarsi all'interno delle Aree AT.TU.n e AT.TR.n laddove non espressamente graficizzati - sono definiti e disciplinati direttamente dai relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari, nel rispetto delle disposizioni contenute nella corrispondente Schede normative e di indirizzo progettuale allegata alle Norme del Piano Operativo.

E' consentito l'adeguamento della percorribilità e dell'accessibilità delle viabilità vicinali al fine di realizzare l'incremento di piste e/o percorsi ciclabili, anche al fine di connettere i patrimoni naturalistici, storici, archeologici, anche arricchendo la rete viaria principale.

E' consentita la realizzazione di piste e/o percorsi ciclabili all'interno delle fasce di rispetto stradali esistenti, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

### **2.15 Gli usi temporanei**

Allo scopo di riqualificare aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, è consentita l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico.

L'uso temporaneo può riguardare immobili legittimamente esistenti ed aree sia di proprietà privata che di proprietà pubblica, purchè si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali.

L'uso temporaneo e' disciplinato da un'apposita convenzione che regola:

- a) la durata dell'uso temporaneo e le eventuali modalità di proroga;
- b) le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree;
- c) le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione;
- d) le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali.

La stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima.

L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate.

Laddove si tratti di immobili o aree di proprietà pubblica il soggetto gestore e' individuato mediante procedure di evidenza pubblica; in tali casi la convenzione specifica le cause di decadenza dall'assegnazione per gravi motivi.

Il consiglio comunale individua i criteri e gli indirizzi per l'attuazione delle disposizioni dettate dal Piano Operativo per gli usi temporanei da parte della giunta comunale. In assenza di tale atto consiliare lo schema di convenzione che regola l'uso temporaneo è approvato con deliberazione del consiglio comunale.

### **2.16 Nuova edificazione residenziale pubblica e privata con finalità sociali**

Il Piano contiene norme specifiche dedicate all'abitare sociale.

Gli alloggi di edilizia residenziale privata con finalità sociali sono prevalentemente destinati alla locazione a canone controllato. In sede di stipula delle convenzioni destinate a regolamentare la realizzazione degli interventi l'Amministrazione Comunale può autorizzare la vendita di una quota di tali alloggi, a condizione che siano praticati prezzi contenuti rispetto ai valori di mercato correnti, ovvero consentire la realizzazione di interventi sperimentali in 'autocostruzione'.

L'Amministrazione redigerà un apposito regolamento per stabilirvi i criteri per l'individuazione della quota di alloggi con finalità sociali destinabili alla vendita e le modalità per la determinazione del relativo prezzo di cessione.

Gli interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale privata con finalità sociali (ERS), realizzati nel rispetto delle norme del Piano Operativo sono esenti dal contributo per il costo di costruzione.

E' facoltà del Consiglio Comunale di disporre l'applicazione di incentivi economici per gli interventi di trasformazione o di riqualificazione previsti dal Piano Operativo, nel caso in cui il soggetto attuatore si impegni alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale privata con finalità sociali

(ERS) per quote pari almeno al 5% della superficie edificabile (SE) residenziale prevista dal Piano Operativo per ciascun intervento. La natura, l'entità e le modalità di erogazione di tali incentivi sono disposte in sede di approvazione dei relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati, o con separato provvedimento consiliare.

Per gli alloggi con vincolo di destinazione alla locazione a canone controllato, ferma restando la durata minima del vincolo fissata dalla legge:

- a) in assenza di forme di contributo pubblico, il canone controllato è determinato applicando una riduzione minima del 10% rispetto al canone previsto dai patti territoriali in vigore al momento della stipula della convenzione relativa all'intervento;
- b) in presenza di forme di contributo pubblico, il canone controllato è determinato applicando una riduzione dal 15% al 30% rispetto al canone previsto dai patti territoriali in vigore al momento della stipula della convenzione relativa all'intervento.

L'esatta quantificazione della percentuale di riduzione è fissata in proporzione all'entità ed alla natura del contributo pubblico erogato.

Per facilitare l'accesso delle categorie sociali più deboli, il Comune tiene in particolare considerazione soggetti quali gli anziani, i diversamente abili, le giovani coppie, gli studenti fuori sede, le famiglie monogenitoriali, le famiglie numerose etc., anche nell'intento di promuovere forme di integrazione e di aiuto reciproco tra le categorie medesime.

Le convenzioni destinate a regolamentare la realizzazione degli interventi sono corredate da specifiche prescrizioni e da idonee forme di garanzia.

Nelle stesse sono individuati:

- gli alloggi destinati alla locazione a canone controllato e gli eventuali alloggi destinati alla vendita, su estratto planimetrico in scala adeguata;
- i canoni di locazione e i criteri per la determinazione dei relativi aggiornamenti, nonché, in caso di alloggi in vendita, il prezzo di cessione;
- l'assunzione d'obbligo da parte del privato di sottoscrizione dei contratti di locazione e/o di vendita con i soggetti terzi indicati dall'Amministrazione Comunale secondo i criteri e le modalità stabilite in apposito regolamento;
- le garanzie per il rispetto delle pattuizioni contenute nella convenzione; - le modalità e le garanzie per la opponibilità agli eventuali terzi aventi causa del soggetto attuatore (o, comunque, del sottoscrittore della convenzione) degli obblighi contenuti nella convenzione.

## **2.17 Aree di trasformazione interne al TU**

In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano strutturale, il Piano Operativo individua all'interno del territorio urbanizzato le Aree di trasformazione (Aree AT.TU.n).

Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo e possono essere sia di iniziativa privata che pubblica. Sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni" su base C.T.R. in scala 1:2.000.

La disciplina riferita alle aree di trasformazione è definita da apposite "Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle Aree di trasformazione interne al TU - Aree "AT.TU.n", alle Aree di trasformazione esterne al TU - Aree "AT.TR.n", dei Completamenti urbani - "CP.n" e dei Completamenti di tessuto produttivo specialistico - "CP.TPS.n" - varie scale)" parte integrante delle Norme del Piano Operativo.



Le previsioni contenute nelle Schede assumono valore vincolante; eventuali modeste rettifiche nella perimetrazione dell'ambito, o nella ubicazione delle dotazioni prescritte sono consentite ove giustificate da dati di maggior dettaglio acquisiti in sede di proposizione del piano attuativo o del progetto unitario convenzionato.

La realizzazione degli interventi è condizionata alla contestuale realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle medesime all'Amministrazione Comunale, secondo le previsioni contenute nelle specifiche schede.

L'individuazione delle opere consegue ad approfondita analisi dei diversi ambiti di trasformazione ed è correlata alla entità e rilevanza dell'intervento: la relativa realizzazione e cessione, ove prescritta nella scheda, è da ritenersi aggiuntiva agli standard e/o oneri comunque dovuti per l'intervento.

Le Aree di trasformazione (Aree AT.TU.n) individuate con un asterisco \* sono soggette a sostituzione edilizia, secondo quanto disciplinato dalla relativa Scheda di indirizzo progettuale.

Le Aree di Trasformazione individuate con la sigla AT.n si riferiscono ad aree il cui perimetro ricade in parte in Territorio Urbanizzato ed in parte nel territorio rurale, come meglio specificato nelle corrispondenti Schede normative e di indirizzo progettuale.

Le Aree AT.TU.n e AT.n sono:

<b>AT.TU.1.1</b>	<b>Fonteblanda</b>
<b>AT.TU.1.2</b>	<b>Fonteblanda</b>
<b>AT.TU.1.3</b>	<b>Fonteblanda</b>
<b>AT.TU.4.1</b>	<b>Giannella</b>
<b>AT.TU.4.2</b>	<b>Giannella</b>
<b>AT.TU.5.01</b>	<b>Idroscalo</b>
<b>AT.TU.5.02</b>	<b>Orbetello Scalo</b>
<b>AT.TU.5.2</b>	<b>Orbetello Scalo</b>
<b>AT.TU.5.3</b>	<b>Neghelli</b>
<b>AT.TU.5.4*</b>	<b>Orbetello</b>
<b>AT.TU.5.5</b>	<b>Neghelli</b>
<b>AT.TU.5.6</b>	<b>Albinia</b>
<b>AT.TU.5.7*</b>	<b>Albinia</b>
<b>AT.TU.5.8</b>	<b>Albinia</b>
<b>AT.TU.5.9</b>	<b>Albinia</b>
<b>AT.5.10</b>	<b>Albinia</b>
<b>AT.TU.5.11*</b>	<b>Campolungo</b>
<b>AT.TU.5.12</b>	<b>Campolungo</b>
<b>AT.TU.6.1</b>	<b>Ansedonia</b>

### **2.18 Aree di trasformazione esterne al territorio urbanizzato**

Le aree di trasformazione esterne al territorio urbanizzato (Aree "AT.TR.n") costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio. Sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina del territorio rurale" su base C.T.R. in scala 1:10.000.

Le Aree di Trasformazione individuate con la sigla AT.n si riferiscono ad aree il cui perimetro ricade in parte in Territorio Urbanizzato ed in parte nel territorio rurale, come meglio specificato nelle corrispondenti Schede normative e di indirizzo progettuale.

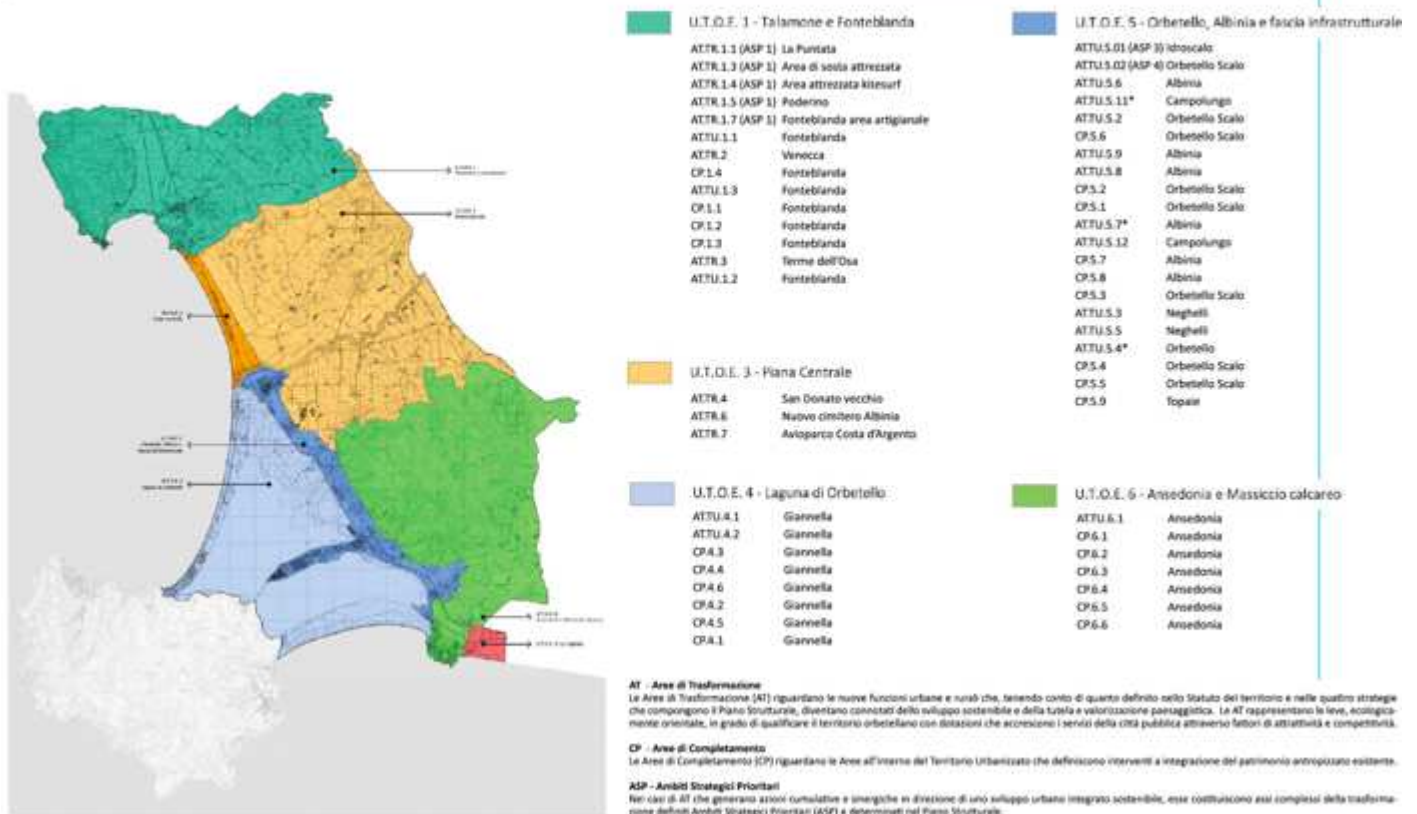
Le aree di trasformazione esterne al territorio urbanizzato, in coerenza con quanto indicato nel verbale della Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 230134 del 03/07/2020 relativa al Piano Operativo, sono:

<b>AT.TR.1.1 (ASP 1)</b>	<b>Porto turistico Talamone (Puntata)</b>
<b>AT.TR.1.3 (ASP 1)</b>	<b>Area di sosta attrezzata</b>
<b>AT.TR.1.4 (ASP 1)</b>	<b>Area attrezzata kitesurf</b>
<b>AT.TR.1.5 (ASP 1)</b>	<b>Poderino</b>
<b>AT.TR.1.7 (ASP 1)</b>	<b>Fonteblanda area artigianale</b>
<b>AT.TR.2</b>	<b>Venecca</b>
<b>AT.TR.3</b>	<b>Terme dell'Osa</b>
<b>AT.TR.4</b>	<b>San Donato vecchio</b>
<b>AT.TR.6</b>	<b>Nuovo cimitero Albinia</b>
<b>AT.TR.7</b>	<b>Avioparco Costa d'Argento</b>

**Piano Operativo del Comune di Orbetello**

**AREE DI TRASFORMAZIONE E DI COMPLETAMENTO - INTRODUZIONE AI CONTENUTI DELLE SCHEDE**

Indice delle Aree di Trasformazione e di Completamento nelle UTOE di riferimento





## 2.19 Il territorio rurale: definizioni e interventi ammessi

Per territorio rurale si intende la porzione di territorio individuato all'esterno del territorio urbanizzato di cui all'art. 22 delle Norme del Piano Operativo e distinto in cartografia negli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina del territorio rurale" su base C.T.R. in scala 1:10.000.

Il territorio rurale è caratterizzato dalla presenza prevalente delle attività agricole e forestali, nonché dalle attività connesse e/o integrate all'agricoltura.

All'interno del perimetro del territorio rurale sono individuati:

- Aree agricole e forestali di cui all'art. 64 c.1 lett.a) L.R.T.65/2014 (art. 97)
- Nuclei rurali di cui all'art. 64 c.1 lett.b) L.R.T.65/2014 (art. 103)
- Aree ad elevato grado di naturalità di cui all'art. 64 c.1 lett.c) L.R.T.65/2014 (art. 104)

Sono individuate, ai sensi dell'art. 64, comma 1, lettera d) della LR 65/2014, le aree occupate da attività esistenti nel territorio rurale che non si configurano come TU ma che ospitano funzioni non agricole:

- Campagna abitata - TR10 (art. 105)
- Campeggi esistenti (art. 106)
- Aree sosta camper (art. 85)
- Attività di itticoltura (art. 107)
- Impianti per la distribuzione dei carburanti (art. 81)

Ricadono altresì nel territorio rurale le seguenti aree e/o infrastrutture:

- aree di sosta stagionale (art. 84)
- aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori (art. 78)
- aree cimiteriali e relative fasce di rispetto (art. 79);
- linee di arretramento e fasce di rispetto stradale (art. 80);
- aree e tracciati ferroviari (art. 82)
- aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale "F" (art. 83)
- rete di piste ciclabili (art. 86);
- reti ed infrastrutture tecnologiche e opere per la difesa del suolo e regimazione delle acque (art. 87)
- orti in territorio rurale (art. 101)
- orti sociali in territorio rurale (art. 102)
- Aree di trasformazione esterne al territorio urbanizzato (Aree "AT.TR.n") (art. 94)

Ad esclusione delle aree individuate ai sensi dell'art. 64, comma 1, lettera d) della LR 65/2014 (le aree occupate da attività esistenti nel territorio rurale che non si configurano come TU ma che ospitano funzioni non agricole) e dei casi della residenza rurale e degli annessi rurali, per i quali è ammessa la nuova realizzazione alle condizioni contenute nelle Norme del Piano Operativo, ai fini della conduzione agricola dei terreni e dello svolgimento delle attività connesse all'agricoltura da parte delle Aziende agricole, le altre attività ammesse in Territorio Aperto possono essere esercitate esclusivamente tramite il recupero di patrimonio edilizio esistente e a condizione che non comportino la realizzazione di dotazioni infrastrutturali, fatto salvo l'adeguamento delle infrastrutture esistenti.

Le attività consentite nel territorio rurale devono garantire la qualità ambientale e paesaggistica, sia tramite interventi di conservazione dei paesaggi agrari consolidati sia tramite interventi di trasformazione coerenti con tali paesaggi, privi di effetti dannosi in termini di inquinamento e degrado delle risorse, ivi comprese quelle identitarie e di tipo visivo-percettivo.

Nel territorio rurale sono consentite le seguenti attività:

- attività agricole e di forestazione, comprendenti quelle definite come "attività connesse" dalla legislazione;

- attività che, per la loro compatibilità con gli obiettivi di tutela del paesaggio agrario, assumono rango integrativo alle attività agricole e di forestazione;
- attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli in impianti specialistici, autonomi da aziende agricole;
- attività di coltivazione amatoriali, per il tempo libero e l'autoconsumo, che comprendono quelle ortive;
- attività specificamente finalizzate alla conservazione delle risorse naturalistiche, storico-insediative e culturali;
- attività specifiche consentite dalle Norme del Piano Operativo in quanto compatibili con gli obiettivi di tutela del paesaggio agrario e dei valori attribuiti agli immobili.

Sono attività connesse all'agricoltura, esercitabili in edifici esistenti o, se in edifici di nuova realizzazione, solo a seguito di approvazione di P.A.P.M.A.A.:

- attività produttive finalizzate al trattamento e alla lavorazione artigianale di prodotti aziendali e/o della cultura locale;
- attività per la valorizzazione, degustazione e vendita di prodotti tipici locali di produzione aziendale;
- attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione;
- attività faunistico-venatorie.

Le attività compatibili con gli obiettivi di tutela del paesaggio agrario ammesse esclusivamente tramite recupero di patrimonio edilizio esistente, in coerenza con quanto prescritto dai vigenti PTCP e PIT/PPR nonché dalle vigenti norme in materia, sono:

- residenza;
- abitazioni collettive (convitti, conventi, collegi);
- ricettive, nelle forme consentite dalle disposizioni specifiche contenute nelle presenti Norme;
- promozione e vendita di prodotti tipici;
- attività artigianali tipiche e di interesse storico-culturale;
- ricreative/sportive per il tempo libero, per la motorietà e il benessere, eventi ludici;
- piccoli esercizi pubblici;
- attività di studio e di ricerca, di produzione intellettuale e culturale, che siano svolte in forma stanziale, anche accompagnate da residenzialità collegata e non indipendente;
- attività di rappresentanza di soggetti pubblici e privati;
- attività di cura ed assistenza a persone svantaggiate, laddove si configuri un nesso con le attività agricole o all'aria aperta;
- attività veterinarie e attività ad esse collegate o di supporto, comprese le riabilitazioni degli animali e le attività di relazione uomo-animale, i pensionati e le cliniche per animali domestici;
- maneggi e pensioni per cavalli;
- vivaismo.

*Installazione di manufatti aziendali temporanei e/o stagionali e di ulteriori manufatti ad uso agricolo da parte dell'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale*

L'installazione di manufatti aziendali temporanei ancorché realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie per un periodo non superiore a due anni, comprese le serre, di cui all'art. 70 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. è consentito nell'intero territorio rurale con esclusione delle aree boscate disciplinate dalle presenti norme.

L'installazione di manufatti aziendali di cui all'art. 70, comma 3, della L.R. 65/2014 è consentita nell'intero territorio rurale eccetto che all'interno delle aree boscate; all'interno delle linee di

arretramento e fasce di rispetto stradale; all'interno delle aree di rispetto cimiteriale e relative fasce di rispetto.

*Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola realizzabili dall'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale*

In assenza di programma aziendale sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola e siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, e fermi restando i limiti e le condizioni previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica i seguenti interventi:

- la manutenzione straordinaria di cui all'articolo 135, comma 2, lettera b), L.R. 65/2014, ivi compresi gli interventi volti alla sostituzione di coperture in eternit con pannelli fotovoltaici integrati ed all'articolo 136, comma 2, lettera a);
- il restauro ed il risanamento conservativo di cui agli articoli 135, comma 2, lettera c), e 136, comma 2, lettera a bis), L.R. 65/2014;
- la ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' - 'RC2';
- la ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1' - 'RR2' - 'RR3';
- gli interventi pertinenziali;
- gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
- gli interventi volti alla sostituzione di coperture in eternit con pannelli fotovoltaici integrati;
- gli interventi relativi all'innovazione necessaria per il miglioramento dell'efficienza energetica, L.R. 65/2014;
- gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettera l), L.R. 65/2014;
- le piscine, nonché gli impianti sportivi, di cui all'articolo 134, comma 1, lettera m), L.R. 65/2014;
- il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti;
- gli interventi costituenti attività edilizia libera di cui all'articolo art. 136, L.R. 65/2014.

*Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale.*

La costruzione di nuovi edifici rurali è consentita all'imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, se coerente con la tipologia di questi ultimi.

La costruzione di nuovi annessi agricoli è consentita previa approvazione del programma aziendale; a condizione che l'intervento non comporti rilevanti modificazioni della morfologia dei luoghi; senza dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo; privilegiando la dislocazione degli annessi in prossimità del centro aziendale e comunque in localizzazioni in cui risulti minimo l'impegno di suolo per creazione viabilità ed altre strutture di servizio; limitando la frammentazione dei fondi e l'eccessiva proliferazione di edifici nel territorio aperto; evitando, ove possibile, posizioni di belvedere panoramico o di mezza costa su terreni collinari e in modo che i limiti superiori delle coperture non superino le linee di crinale o le vette dei poggi nelle aree collinari; a condizione che siano collocati in terreni di proprietà o nella disponibilità del richiedente, e che abbiano una superficie non discontinua minima di 2 ettari, escludendo dal computo le superfici boscate ed il pascolo cespugliato (non costituiscono elementi di discontinuità dei terreni le strade, i fossi, i torrenti, i fiumi, le ferrovie, sempre che il terreno sia confinante con entrambi i lati degli elementi indicati); garantendo, in caso di assenza di preesistenze edilizie, il rispetto della maglia territoriale e poderale e delle tradizioni insediative tradizionalmente consolidate, nel rispetto di quanto prescritto dal PTCP.

Non è consentito realizzare nuovi annessi agricoli all'interno delle aree boscate; delle linee di arretramento e fasce di rispetto stradale; delle aree cimiteriali e relative fasce di rispetto.

### *Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del PAPMAA*

La costruzione di nuovi annessi agricoli minimi, di cui all'art. 73, comma 5, L.R.65/2014, strettamente necessari all'attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale è consentita per fondi sprovvisti di annessi agricoli o con annessi agricoli aventi complessivamente superficie coperta inferiore a 300 mq.

La costruzione di nuovi annessi agricoli di cui al presente articolo è ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni:

- per una S.E. massima di 300 mq.;
- sempreché l'azienda agricola mantenga in produzione terreni per superfici maggiori od uguali al 50% delle superfici indicate nelle Norme del Piano Operativo;
- sempreché non interessino le aree boscate, le linee di arretramento e fasce di rispetto stradale, le aree cimiteriali e relative fasce di rispetto.

### *Programma aziendale con valore di piano attuativo*

Il programma aziendale ha altresì valore di piano attuativo nei casi in cui preveda:

- interventi di nuova edificazione finalizzata alla realizzazione di residenze rurali, complessivamente superiori a 300 mq di SE;
- interventi che prevedono il trasferimento di volumetrie esistenti, al di fuori della corte di pertinenza di fabbricati esistenti, complessivamente superiori a 200 mq di SE;
- Interventi che comportano la nuova edificazione di annessi rurali di volumetria complessivamente superiore a 700 mq di Volume totale.

### *Interventi di sistemazione ambientale*

Gli interventi di sistemazione ambientale definiscono l'insieme delle opere di riqualificazione da attuarsi su terreni ad uso agricolo costituenti aree di pertinenza - di dimensioni non inferiori a un ettaro - di edifici che hanno mutato o sono soggetti a procedimenti in itinere sottesi al cambio della destinazione d'uso agricola.

Tali interventi devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle invariati strutturali e delle risorse naturali e/o essenziali esistenti nelle aree interessate, concorrendo in tal modo al presidio e alla conservazione degli assetti agrari e ambientali.

I progetti degli interventi di sistemazione ambientale, devono prioritariamente prevedere opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica.

Essi riguardano esclusivamente le aree di pertinenza dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento, appositamente individuate dal progetto edilizio correlato.

Lo scomputo degli specifici oneri è consentito solo a fronte di interventi di rilevanza pubblica o di interesse pubblico e/o generale, quali:

- il recupero e la conservazione delle sistemazioni idraulico-agrarie di impianto storicizzato;
- la manutenzione straordinaria e/o il ripristino di tratti di strade vicinali normalmente aperte al passo pubblico;
- la manutenzione di percorsi pedonali aperti al pubblico;
- la tutela dei manufatti di rilevanza storico-culturale o testimoniale;
- la tutela delle formazioni arboree decorative, nonché delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti;
- il recupero, anche attraverso operazioni di reimpianto, di fasce arborate-arbustate di valenza naturalistica al fine di accrescere la biodiversità di ambiti agricoli intensamente coltivati.

### *Manufatti per l'attività agricola amatoriale*

I manufatti per l'attività agricola amatoriale possono essere realizzati:

- interamente in legno o altri materiali leggeri, ancorati al suolo senza opere di fondazione basamenti e/o opere permanenti in muratura; sono ammessi ancoraggi al suolo del tipo puntuale (dado di fondazione), costituiti da elementi di tipo prefabbricato già provvisti degli ancoraggi (tirafondi e piastre) necessari per il collegamento agli elementi verticali e orizzontali della sovrastruttura. Non potranno essere realizzate strutture in cls gettato in opera per il collegamento tra gli elementi di ancoraggio al suolo. Sono consentite soluzioni tecniche di ancoraggio al suolo diverse da quelle precedentemente indicate, previa presentazione di progetto dettagliato che attesti la completa amovibilità senza alterazione dello stato dei luoghi. In tal caso l'idoneità della struttura proposta sarà valutata dall'Ufficio Edilizia;
- con materiali tradizionali tipici della zona, purché l'intervento non comporti opere di ancoraggio invasive e di difficile rimozione.

#### *Piscine ed altre opere autonome a corredo degli edifici*

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistico - edilizia incidenti sulle risorse essenziali del territorio le opere autonome a corredo di edifici comportanti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato nella pertinenza dell'edificio stesso, quali le attrezzature sportive ad uso privato di seguito elencate a titolo esemplificativo:

- piscine;
- campi da tennis;
- campi da calcetto;
- maneggi.

E' consentita la realizzazione di una sola opera autonoma di corredo per categoria (piscina, campo da tennis, maneggio e altra attrezzatura sportiva consimile ad uso privato e relativi volumi tecnici) per ogni complesso edilizio unitario, ovvero per ogni edificio isolato se non facente parte di un complesso edilizio unitario, a prescindere dal numero di unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuali frazionamenti.

Una seconda opera autonoma di corredo è consentita solo nel caso di complessi edilizi unitari la cui SE totale risulti superiore a 1000 mq ovvero un'area di pertinenza di superficie superiore a 5.000 mq.

Sono da considerarsi 'complessi edilizi unitari' i nuclei rurali, i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui di origine coeva e/o legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati; i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui, non legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati, ma con evidenti relazioni sotto il profilo insediativo e/o paesaggistico.

#### *Recinzioni*

Ai fini della tutela e della valorizzazione del paesaggio, nel territorio rurale sono consentite nuove recinzioni, di altezza massima complessiva non superiore a 1.50 m., realizzate con pali di legno e reticoli di protezione o semplici filari protettivi. Le recinzioni realizzate con rete metallica, filo spinato o simili, devono essere senza cordonato visibile in muratura e mascherate con siepe della macchia locale. Le recinzioni in muratura lungo la viabilità di qualsiasi tipo sono consentite se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti o in forma di muretti di limitata altezza (cm. 50 circa), realizzati in pietra o mattone a faccia vista, stuccata a calce.

Le recinzioni devono garantire il mantenimento dell'accessibilità pedonale a tutta la viabilità poderale o interpoderale, i percorsi, le strade vicinali, le strade campestri, i sentieri esistenti e i corridoi biotici e, in generale, la fruizione collettiva del paesaggio. In caso di recinzioni di perimetro superiore a 100 metri, l'accessibilità pedonale deve essere garantita attraverso varchi o attraversamenti, tali passaggi dovranno essere ad una distanza di norma non superiore ai 250 m. Nei tratti con elevata pendenza o altre situazioni in cui sia difficoltoso il passaggio pedonale è possibile derogare alla distanza di 250 m. proponendo soluzioni alternative.

Lungo la viabilità pubblica e lungo le strade vicinali, di uso pubblico e non, le recinzioni devono essere arretrate non meno di m. 3 dal confine stradale, salvo diverse disposizioni di legge in materia.



### *Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione non agricola*

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono ammessi gli interventi di cui all'art. 79, L.R. 65/2014, ovvero:

- interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 136, comma 1, lettera a), L.R. 65/2014;
- interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 135, comma 2, lettera b), L.R. 65/2014;
- interventi di restauro e risanamento conservativo;
- gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art. 135, comma 2, lettera a), L.R. 65/2014;
- interventi di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettera l), L.R. 65/2014;
- gli interventi di cui agli artt. 16, 17 e 18 delle Norme del Piano Operativo tranne che sugli edifici appartenenti al Patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale.

Gli interventi possono comportare incremento delle unità abitative. La S.U. minima delle unità abitative non agricole non deve essere inferiore a 60 mq. In ogni caso la superficie accessoria, ad esclusione delle tettoie e dei posti auto pertinenziali, sebbene coperti, non potrà essere superiore alla S.U. dell'unità abitativa corrispondente.

### *Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola*

Gli interventi edilizi comportanti mutamento della destinazione agricola sono subordinati alla sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura e spese del richiedente. L'atto d'obbligo individua le aree di pertinenza degli edifici o di singole unità immobiliari, che dovranno essere almeno pari a 10 volte la S.E. di ogni unità immobiliare. Gli interventi edilizi devono in ogni caso garantire il rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi degli edifici di valenza storico-testimoniale.

Gli interventi comportanti demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli non possono determinare aumento della superficie edificabile legittimamente esistente e del volume edificato legittimamente esistente, mentre possono comportare un aumento della volumetria complessiva non superiore al 10% per singolo edificio ricostruito.

Non possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso le tettoie e le costruzioni agricole aventi caratteristiche costruttive assimilabili alle tettoie, qualsiasi sia la loro effettiva utilizzazione e collocazione nell'ambito dei terreni.

## **2.20 Aree agricole e forestali**

Le aree agricole e forestali di cui all'art.64 c.1 lett.a) L.R.65/2014 sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina del territorio rurale" su base C.T.R. in scala 1:10.000 e sono elencate di seguito:

- E1: Piana dell'Uccellina, fascia costiera e laguna di Orbetello
- E2: Pendici di Montiano e Magliano e piana dell'Osa e dell'Albegna
- E3: Colline di Orbetello

Le aree agricole e forestali sono interessate dai morfotipi rurali descritti e normati all'art. 88 delle norme del Piano Strutturale e individuati alla Tavola RIC.03 – "Invarianti strutturali del Pit/Ppr - morfotipi rurali" in scala 1:30.000 del Piano Strutturale.

## **2.21 Aree ad elevata naturalità**

Le Aree ad elevato grado di naturalità coincidono con i perimetri delle "Aree naturali protette" di cui alla Parte II, Titolo I, Capo II delle norme del PS, individuate nella Tavola STA.07 - "Ricognizione dei Beni paesaggistici - Aree naturali protette - SIR, Siti natura 2000, Aree RAMSAR" in scala 1:30.000 del PS. Le Aree naturali protette comprendono il SIR B20 "Campo Regio", i Siti Natura 2000 e le Aree RAMSAR - Zone umide di importanza internazionale.

Le aree ad elevato grado di naturalità sono distinte con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina del territorio rurale" su base C.T.R. in scala 1:10.000.

Le Aree ad elevato grado di naturalità sono articolate nelle seguenti sottozone:

- F1 - Parco Regionale della Maremma

- F2 - ZPS-ZSC "Monti dell'Uccellina" (IT51A0016)
- F3 - ZPS "Pianure del Parco della Maremma" (IT51A0036);
- F4 - SIR B20 "Campo Regio" (IT51A0101)
- F5 - ZPS-ZSC "Laguna di Orbetello" (IT51A0026)
- F6 - ZPS "Duna Feniglia" (IT51A0028)
- F7 - ZSC "Boschi delle Colline di Capalbio" (IT51A0029)

La Rete Natura 2000, ai sensi di quanto previsto dalla Direttiva 92/43/CEE "Habitat", comprende l'insieme dei territori protetti costituito da aree di particolare pregio naturalistico quali le Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e i Siti di Importanza Comunitaria (SIC). Tale rete si estende anche alle Zone di Protezione Speciale (ZPS) istituite ai sensi della Direttiva 79/409/CEE "Uccelli", abrogata e sostituita dalla Direttiva 2009/147/CE. La Rete Natura 2000 costituisce di fatto lo strumento a livello europeo attraverso il quale preservare le specie di flora e fauna, minacciate o in pericolo di estinzione, e gli ambienti naturali che le ospitano.

## 2.22 Nuclei rurali

I nuclei rurali di cui al comma 1, lett.b), art. 64 della L.R.65/2014 sono distinti negli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina del territorio rurale" su base C.T.R. in scala 1:10.000 e individuano i nuclei e gli insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale.

All'interno del perimetro di nucleo rurale devono essere preservate le tessiture e le sistemazioni agrarie esistenti, la struttura geomorfologica, la rete scolante, la viabilità storica, i percorsi campestri e i sentieri, la vegetazione non colturale, al fine di mantenere il ruolo di cintura rurale e l'elevato valore paesaggistico. Devono essere preservate altresì la morfologia insediativa originaria e gli elementi costitutivi e qualificanti gli spazi pubblici di valenza identitaria, attraverso il consolidamento residenziale, i servizi per una migliore efficienza funzionale, l'innalzamento della qualità abitativa e il mantenimento del ruolo di presidio del territorio rurale.

## 2.23 Orti in territorio rurale

Gli Orti in territorio rurale sono aree destinate all'attività di coltivazione e sono rappresentati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina del territorio rurale" su base C.T.R. in scala 1:10.000.

Nelle zone destinate ad usi ortivi:

- sono mantenute le caratteristiche e le dimensioni degli orti esistenti, per i fabbricati esistenti è ammessa la riqualificazione tramite demolizione e ricostruzione, sia in aderenza che a distanza dei confini di proprietà, di pari volumetria, o, in caso quella esistente non raggiunga le dimensioni sotto indicate, fino al raggiungimento delle medesime;
- non è ammesso più di un annesso per appezzamento;
- è ammessa una redistribuzione delle aree, con creazione di nuovi lotti. Le nuove costruzioni sono ammesse su lotti le cui dimensioni varino da un minimo di mq 500 ad un massimo di mq 3000 e rispettivamente le dimensioni della nuova costruzione possono variare da un minimo di mq 12 ad un massimo di mq 26 di S.E. in modo direttamente proporzionale all'estensione del lotto;
- è incentivato l'accorpamento dei piccoli annessi, in caso contrario localizzati a distanza dal confine in conformità a quanto previsto dal Codice Civile. Nel caso di accorpamento è richiesta la progettazione unitaria a moduli almeno di due costruzioni per volta;
- è ammessa la realizzazione di un pergolato, su un lato del manufatto e in aderenza al medesimo, con una profondità massima pari a ml 3.
- Sono vietati volumi interrati.
- Sono vietati servizi igienici all'interno dei singoli annessi.

- E' consentita la realizzazione di un fabbricato, da adibire a servizi igienici, di mq. 12 di S.E. massima, ogni due orti.
- La tipologia ed i materiali sono definiti dal Regolamento edilizio comunale, l'altezza media dei fabbricati non può superare i ml 2.20, il piano di calpestio non può essere posto ad un'altezza superiore di cm 30 rispetto al piano di campagna.
- La concessione è temporanea, con l'obbligo di demolizione e ripristino dello stato ex-ante in caso di dismissione (tramite atto d'obbligo).
- L'approvvigionamento idrico deve rispettare quanto indicato dalle Norme del Piano Operativo e comunque attivando, quando non in contrasto con la normativa, un solo pozzo artesiano la cui gestione deve comunque essere concordata.
- Le recinzioni sia per nuovi lotti che il rifacimento degli esistenti sono ammesse solo con rete tipo a maglia sciolta fissata su pali in legno, ricoperta da siepe con un'altezza massima di ml 1.80 ed i cancelli dovranno avere caratteristiche analoghe.
- E' obbligatorio inserire piante da frutto in ogni appezzamento, preferibilmente ai margini.

### **2.24 Orti sociali in territorio rurale**

Gli Orti sociali in territorio rurale sono aree ad usi ortivi gestite dall'Amministrazione Comunale destinate all'attività di coltivazione e sono rappresentati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina del territorio rurale" su base C.T.R. in scala 1:10.000.

Nelle aree ad edificazione speciale per standard con indicazione 'aree per il verde pubblico e lo sport e per spazi pubblici attrezzati' ricadenti nel territorio rurale, è facoltà dell'Amministrazione Comunale di provvedere alla realizzazione di orti sociali, compatibilmente con le caratteristiche orografiche e le valenze paesaggistiche del sito.

La superficie minima/massima di ciascun orto dovrà essere pari a mq 200/800 mq.

E' ammessa la realizzazione di un unico fabbricato a servizio dell'intera area destinata a orti sociali avente dimensioni pari a 10 mq di S.E. per ogni orto previsto dal frazionamento secondo il progetto redatto dall'Amministrazione Comunale.

E' prevista un'unica recinzione per l'intera area, da realizzarsi a rete a maglia sciolta opportunamente mascherata con essenze vegetali, siepi, alberature, etc. con un'altezza massima di ml 1.80, la localizzazione di un pozzo e una fonte di approvvigionamento elettrico.

A tutela degli aspetti naturalistici del SIR, si integra la norma con la prescrizione di sollevare da terra la recinzione perimetrale dell'intera area di almeno 15 cm, al fine di garantire il libero passaggio degli animali.

### **2.25 Campagna abitata**

I tessuti riconosciuti come Campagna abitata (TR10) sono individuati ai sensi della lettera d), comma 1, art. 64 della LR 65/2014 e identificano aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.

Sono aree caratterizzate dalla diffusa presenza di edifici ed aree scoperte a destinazione turistico ricettiva e dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio e da un disegno uniforme degli spazi aperti.

La Campagna abitata è distinta con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina del territorio rurale" su base C.T.R. in scala 1:10.000.

### **2.26 Campeggi esistenti**

I Campeggi esistenti sono rappresentati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina del territorio rurale" su base C.T.R. in scala 1:10.000.

La parte di arenile ricadente all'interno dell'ambito individuato come Campeggio dovrà essere oggetto di interventi di conservazione e di tutela affinché siano ridotti al minimo i rischi di erosione e di degrado.

Non sono ammessi interventi che alterino la morfologia dell'arenile.

Sugli edifici esistenti all'interno delle aree dei campeggi sono consentiti gli interventi edilizi definiti dalle Norme del Piano Operativo (artt. 106 e 16).

## 2.27 Attività di itticoltura

Le aree destinate ad attività di itticoltura sono rappresentate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina del territorio rurale" su base C.T.R. in scala 1:10.000. I fabbricati esistenti e le aree scoperte con impianti e vasche sono soggetti a manutenzione ordinaria e straordinaria, e a interventi di ambientalizzazione e miglioramento delle prestazioni ecologiche. Non sono ammessi ampliamenti.

E' prescritta la riorganizzare dell'illuminazione con apparati di ultima generazione in modo da annullare le interferenze visive attive e passive nei confronti della collina o l'inserimento di schermati vegetazionali lungo il perimetro degli stabilimenti e all'interno delle aree stesse se visibili dalla collina. In caso di dismissione degli impianti di itticoltura l'area assume la destinazione di zona agricola entro la quale si trova; in tal caso devono essere demoliti i manufatti e le vasche ripristinando il terreno seminativo, e ricostituendo caratteri di naturalità o di vocazione produttiva agricola. In alternativa, ove dismessi, gli impianti di itticoltura possono essere utilizzati per l'installazione di impianti fotovoltaici, con le condizioni stabilite dalle Norme del Piano Operativo per detti impianti. Si intende dismesso un impianto che non sia produttivo da 12 mesi.

## 2.29 Demanio marittimo e fascia costiera

Nelle Norme del Piano Operativo, Parte V, sono date le definizioni afferenti le partizioni territoriali presenti nella fascia costiera e nel demanio marittimo e le relative ammissibilità di intervento, quali mare territoriale, corridoio di lancio, soggiorno all'ombra – posa di ombrelloni e sedie a sdraio e lettini, discenderia a mare, stabilimento balneare, servizi di spiaggia, arenile attrezzato per uso balneare, arenile per pratiche sportive, punto di ristoro, rimessaggio natanti, servizi per la sicurezza, manufatti a carattere temporaneo, manufatti a carattere stagionale, giochi, camminamenti, concessioni demaniali e rinnovi, cantine, procedure per l'esecuzione delle opere edilizie.

### *Parametri e regole all'interno delle aree di Demanio Marittimo*

Ai fini dell'utilizzo ai fini turistici-ricreativi delle aree di Demanio Marittimo in concessione e delle aree di proprietà privata retrostanti aventi medesima destinazione devono essere rispettati i seguenti parametri e regole:

- tra ogni arenile in concessione di nuova previsione deve essere lasciata una distanza minima di almeno 50 ml., salvo l'esistente regolarmente autorizzato e quanto specificamente disciplinato dalle presenti norme;
- la costruzione di piattaforme e manufatti di servizio agli stabilimenti balneari e le strutture sul demanio in genere, dovrà essere quanto più possibile progettata e realizzata utilizzando materiali naturali, anche per quanto riguarda gli arredi, nonché le pertinenze quali pedane, staccionate, strutture ombreggianti, etc... Il cemento armato e comunque gli interventi di muratura con materiale lapideo o laterizio potranno essere effettuati esclusivamente per le strutture di fondazione delle piattaforme di alloggio;
- i nuovi manufatti temporanei e i fabbricati oggetto di ristrutturazione posti sull'arenile, devono essere staccati dal piano di campagna di almeno 30 cm (intendendo per questo la luce posta tra il terreno e l'intradosso del pavimento di dette strutture) in modo da permettere il mantenimento delle condizioni di permeabilità del terreno sottostante. E' vietata la realizzazione di platee in cemento;
- l'altezza di qualsiasi manufatto o fabbricato non potrà superare i 4,50 ml. da terra;
- l'altezza per le cabine non dovrà essere superiore a 3,00 ml.;
- la superficie netta interna delle cabine singole non potrà essere inferiore a 0,80 mq.;
- l'accesso alla copertura dei volumi presenti sul demanio marittimo per un loro utilizzo come solarium è consentita purché non comporti la realizzazione di frangisole, tende, barriere frangivento;
- non è consentito costituire barriere visive superiori al 20% del fronte concesso con volumi e superfici accessorie coperte che superino l'altezza di 1,50 ml.;

- deve essere garantita una fascia di rispetto pari alle dimensioni dell'oggetto, maggiorato di 0,50 ml su ogni lato per segnaletica, cartelloni pubblicitari, accessi al demanio, bandiere, recinzioni, tubazioni per la presa e restituzione d'acqua, o impianti idraulici di altro tipo;
- per la tutela delle strutture nel periodo invernale, sono ammesse recinzioni con paletti e rete metallica di altezza non superiore a 2,00 ml limitatamente a circoscrivere i fabbricati esistenti;
- gli scarichi dei fabbricati esistenti posti in area retrodunale, in assenza di idonea rete fognante, saranno convogliati in fosse settiche a tenuta opportunamente dimensionate;
- gli interventi di nuova realizzazione riguardanti gli impianti di approvvigionamento idrico e di scarico dei fabbricati esistenti, non dovranno preferibilmente interessare il sistema dunale o, ove non possibile, non dovranno alterarne le caratteristiche ambientali;
- le acque meteoriche devono essere smaltite a dispersione;
- per la riduzione del consumo di acqua proveniente dai pozzi ad uso idropotabile, dovranno essere attuati interventi sugli impianti di depurazione esistenti e di futura realizzazione, in modo da favorire il riuso all'interno delle strutture turistico ricettive esistenti.

Sono ammesse *attrezzature per bau-beach*, realizzabili in qualunque momento come variazione alla concessione demaniale marittima delle attività per la balneazione individuate come "stabilimento" e "arenili attrezzati" e come caratterizzazione dei nuovi stabilimenti o arenili attrezzati, con i parametri e requisiti di seguito statuiti. Per la libera fruizione alla spiaggia ed al mare, è prescritto il mantenimento della distanza minima di almeno ml 100 tra l'arenile destinato a "bau-beach" ed eventuali arenili oggetto di altra concessione demaniale.

#### *Percorsi di accesso al Demanio Marittimo*

I percorsi pedonali di accesso al mare consentono di distribuire l'afflusso al mare dei bagnanti e permettono l'attraversamento degli ambienti naturali della fascia costiera. Sono individuati gli accessi pubblici a mare per i quali è fatto divieto di manomissione e reso obbligo di manutenzione.

#### *Aree di sosta all'interno delle aree del Demanio Marittimo*

Nelle aree demaniali ed in quelle prossime alle stesse, anche esterne, sono realizzabili aree di sosta stagionali, come definite nelle Norme del Piano Operativo.

Dovranno essere privilegiati quei parcheggi di uso pubblico per spazi per la sosta stagionale, anche tramite convenzione con altri soggetti pubblici e/o privati.

#### *Specchi acquei e imbarcazioni, ormeggi – Captazione acqua marina*

Non è ammesso lo stazionamento d'imbarcazioni, se non quelle previste per il salvataggio, all'interno o negli specchi acquei prospicienti le strutture per la balneazione, fino ad una distanza di 30 ml. dai vertici esterni del fronte occupato dalle concessioni demaniali e comunque a non meno di 200 ml. dalla riva o a misura superiore stabilita dall'Ufficio Locale Marittimo e dall'Amministrazione Comunale.

E' consentita l'installazione stagionale dei corridoi di lancio, tenuto conto della effettiva necessità, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

#### *Punti di ormeggio*

I punti di ormeggio sono disciplinati dalle Norme del Piano Operativo dettagliatamente nell'articolo 132 e sono:

- località la Puntata, come da previsione contenuta nella scheda AT.TR.1.1;
- sul corso del fiume Albegna, fra la costa e la Via Aurelia, collegati ad aree di sosta veicoli;
- in località S. Liberata, comprensivo di aree a terra e nel canale di Santa Liberata, delle attività e relative strutture ed attrezzature oggetto di concessione demaniale marittima esistenti a servizio del punto di ormeggio.