

	<p>REGIONE TOSCANA Giunta Regionale</p>	<p>Direzione Urbanistica</p> <p><i>Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio</i></p>
---	---	---

Oggetto: Comune di Orbetello (GR) - Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT con Valenza di Piano Paesaggistico tra la Regione Toscana e la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo, relativa alla conformazione del Piano Strutturale del Comune di Orbetello.

Terza seduta – 11.05.2021

La Conferenza inizia i suoi lavori alle ore 9,50.

Il giorno **11.05.2021**, sono riuniti in modalità videoconferenza i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati come dal verbale della seconda seduta svolta in data 28 aprile 2021.

per la **Regione Toscana**, Arch. Marco Carletti, Dirigente ad interim del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, con funzioni di Presidente, Ing. Concetta Coriglione funzionaria del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, Arch. Luca Signorini P.O. nel Settore Pianificazione del Territorio, Arch. Paola Pelliccia funzionaria del Settore Pianificazione del Territorio;

per **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo**, Arch. Federico Salvini;

Alla riunione sono, inoltre, invitati e presenti:

per il **Comune di Orbetello**: l'Assessore Luca Teglia, Arch. Francesca Olivi Responsabile del Procedimento. I Progettisti, Arch. Francesca Masi, Arch. Barbara Croci;

la **Provincia di Grosseto** è assente.

La Conferenza prosegue nell'esame del Piano Strutturale; ai fini del presente Verbale si intendono ricomprese le premesse, l'istruttoria e gli esiti riportati nel verbale delle precedenti sedute del 26 marzo e del 28 aprile.

La Conferenza, passa all'esame dell'Elaborato SSS.08 - "*Schede di Inquadramento e Definizione degli Ambiti Strategici Prioritari – ASP e delle Aree di Trasformazione - AT esterne al Territorio Urbanizzato*".

In merito alle azioni di trasformazione all'esterno del TU, la Regione prende atto che dall' *Art. 107- Individuazione delle Azioni di trasformazione esterne al Territorio Urbanizzato e disposizioni generali della Disciplina del PS* si evince:

1. Il Piano Strutturale individua e disciplina le azioni esterne al territorio urbanizzato nell'elaborato SSS.08 - "Schede di inquadramento e definizione degli Ambiti Strategici Prioritari - ASP e delle Aree di Trasformazione - AT esterne al territorio urbanizzato"[...]...

4. In fase di pianificazione attuativa o progettazione edilizia il dimensionamento indicato nelle schede delle "Aree di Trasformazione - AT esterne al territorio urbanizzato" esterne alle ASP potrà subire modifiche in diminuzione o in incremento in relazione agli approfondimenti svolti. In tali casi l'incremento non potrà comunque superare il 10% di quanto previsto nella rispettiva scheda. Tali incrementi potranno attingere dal dimensionamento del Piano Strutturale. Le diminuzioni non hanno limite quantitativo ma una volta attuata la scheda di trasformazione i quantitativi non utilizzati non potranno essere recuperati in altra fase o in altro luogo.

e fa presente che la L.R. 65/2014 non prevede un dimensionamento all'esterno del TU e il consumo di suolo eventualmente valutato in sede di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della medesima legge rappresenta il consumo massimo; pertanto la norma non può prevedere una percentuale di incremento ma solo in riduzione.

In relazione ai tre ambiti di trasformazione (AT 1.3, AT 1.4 e AT 1.5) previsti nella fascia costiera del Golfo di Talamone, vincolata:

- ai sensi dell'art. 136 del Codice in forza del D.M. 10/12/1962 - G.U. n. 3 del 1963 con la seguente motivazione

“ le zone predette hanno notevole interesse pubblico in quanto, essendo adiacenti ai monti dell'Uccellina si presentano come elemento inseparabile di unità e di collegamento naturale tra questa e la costa, il cui profilo forma un ampio golfo di grande bellezza panoramica che può essere ammirata e goduta tanto dalla strada statale Aurelia quanto dalla ferrovia Roma- Pisa a condizione che la visuale non venga pregiudicata da costruzioni che si interpongono fra i predetti punti di vista pubblici e i monti dell'Uccellina col promontorio di Talamone”.

- ai sensi dell'art.142. c.1, lett. a, Codice *“Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare.”*

la Conferenza fa presente che:

- dalla Scheda del Sistema Costiero n.9 si evincono le seguenti criticità/dinamiche:

“La fascia costiera del golfo di Talamone risulta in parte degradata dagli intensi fenomeni di erosione costiera con eliminazione dei sistemi dunali e delle piccole aree umide retrodunali, dalla presenza di aree di parcheggio, di strutture edificate sparse e da un discreto carico turistico balneare;

- il PS demanda al PO la ricognizione delle strutture turistiche e balneari presenti nel territorio rurale (art. 84 della Disciplina del PS);

- il PS recepisce (art.22 c.4 della Disciplina del PS) la Direttiva “f” della Scheda del Sistema Costiero n.9 demandando *“al Piano Operativo la definizione di apposita normativa al fine di individuare il livello di vulnerabilità delle componenti paesaggistiche (naturalistiche, geomorfologiche) rispetto al quale definire le possibili soglie di sostenibilità del carico turistico e della pressione antropica anche tenendo conto delle superfici di arenile utilizzabile, al fine di valutare gli effetti cumulativi complessivi delle previsioni e necessaria al mantenimento dell'integrità del sistema costiero.*

Di conseguenza, la Conferenza fa presente che:

- in considerazione della consistenza degli ambiti di trasformazione proposti (AT 1.3, AT 1.4 e AT 1.5):

- 24.580 mq superficie territoriale del Poderino e ampliamento fino a 400 mq Se;

- 32.000 mq area sosta attrezzata kitesurf con manufatto di 450 mq;

- 22.000 mq area sosta attrezzata con manufatto di 200 mq;

- in assenza della ricognizione delle strutture turistico ricettive e balneari esistenti nell'area;

- in assenza di una specifica normativa, demandata al PO, finalizzata all'individuazione del *“livello di vulnerabilità delle componenti paesaggistiche”*, alla definizione di *“possibili soglie di sostenibilità del carico turistico e della pressione antropica”*, alla valutazione degli *“effetti cumulativi complessivi delle previsioni”*, al *“mantenimento della integrità del sistema costiero”*;

le aree di trasformazione potranno essere calibrate / ponderate ulteriormente nel Piano Operativo.

T 1.3 - SOSTA ATTREZZATA GOLFO DI TALAMONE

La proposta riguarda la realizzazione di un'area attrezzata in cui progettare una *“sorta di parcheggio scambiatore”* a servizio dell'intero Golfo ed uno spazio di infopoint a servizio del Parco della Maremma.

Superficie territoriale a 22.000 mq;

Superficie edificabile 200 mq;

destinazione d'uso: direzionale e servizi.

La previsione ricade in area vincolata:

- ai sensi dell'art.142. c.1, lett. a, Codice *“Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare.”*
- ai sensi dell'art. 136 del Codice dal D.M. 10/12/1962 - G.U. n. 3 del 1963 - *“Zone costituite dalla pianura compresa tra il piede dei monti dell'Uccellina e la statale Aurelia nonché dalla limitrofa collina di Bengodi”*.

In merito agli specifici valori paesaggistici dell'area la Conferenza fa presente che il parcheggio si colloca in un'area rurale della pianura bonificata, adiacente alla viabilità panoramica per Talamone, riconosciuta nella tavola STA.03 del PS, pertanto la Conferenza richiama in particolare:

- dalla disciplina contenuta nella Sezione IV Scheda di Vincolo D.M. 10/12/1962 - G.U. n. 3 del 1963:

Obiettivo

3.a.6. Conservare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto, con particolare riferimento alla SS Aurelia

Prescrizioni

3.c.10. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:

- *non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici.*
- *siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;*
- *sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;*
- *per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto*
- *la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;*
- *la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità*

storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;

- il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto.

Obiettivo

3.a.5. Mantenere i caratteri identitari della struttura del paesaggio agrario e insediativo caratterizzato dal sistema della bonifica, conservando inalterata la scansione regolare della trama agraria scandita dalla presenza dei casali.

Direttiva

mantenere inalterata la leggibilità del sistema insediativo della bonifica evitando nuovi inserimenti, espansioni o modifiche che ne alterino i caratteri storici e le relazioni spaziali con particolare riferimento alla scansione regolare delle trame scandite dalla presenza dei casali;

- la disciplina della *Scheda dei Sistemi Costieri 9. Litorale roccioso dei Monti dell'Uccellina* della Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT/PPR:

Obiettivo

b - Evitare i processi di artificializzazione dei territori costieri e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi costieri.

Direttiva

c - Mantenere la permeabilità visiva tra la costa e le aree retrostanti, con particolare riferimento alla piana bonificata del golfo di Talamone, evitando nuovi carichi insediativi al di fuori del territorio urbanizzato. Conservare il patrimonio costiero di valore storico identitario, nonché gli elementi che costituiscono il complesso delle fortificazioni costiere, strettamente legato alla geomorfologia dei luoghi e al mare.

Prescrizioni

g- La realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio, anche attrezzate a servizio delle attività esistenti, non diversamente localizzabili, è ammessa a condizione che:

- siano poste al di fuori della costa rocciosa;

- siano realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico; - non comportino:

1. aumento di superficie impermeabile ad esclusione delle aree interne all'edificato ove, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, è ammesso un incremento di superficie impermeabile del 5% dell'area per la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio;

2. frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessione ecologica, riconosciuti dal Piano;

3. alterazione dei sistemi vegetali di valore paesaggistico e della loro continuità morfologica;

4. detrimento dell'integrità percettiva da e verso la costa e il mare".;

La Conferenza fa presente che un parcheggio con una simile superficie territoriale, che può accogliere circa 650 posti auto, ubicato in prossimità della costa, è suscettibile di determinare un incremento di pressione antropica, il cui effetto non è valutabile in considerazione del rimando al PO di un'apposita normativa come sopra ricordato.

L'A.C. chiarisce che si tratta di un parcheggio a servizio del porto di Talamone, e una porta del parco della Maremma, e che l'area è di proprietà comunale.

In relazione all'area di trasformazione la Regione richiama gli esiti della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R.65/2014, svoltasi in data 3/7/2020 sul redigendo nel PO:

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

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

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

e propone di disciplinare la scheda prescrivendo l'assenza di strutture ombreggianti e un utilizzo modulare dell'area in funzione degli afflussi al fine di garantire la tutela delle visuali.

La Conferenza ricorda che la consistenza della trasformazione potrà essere ponderata anche in considerazione del recepimento nel PO della direttiva f della Scheda del Sistema Costiero 9.

f - Individuare il livello di vulnerabilità delle componenti paesaggistiche (naturalistiche, geomorfologiche) rispetto al quale definire le possibili soglie di sostenibilità del carico turistico e della pressione antropica anche tenendo conto delle superfici di arenile utilizzabile. Tale individuazione è finalizzata alla valutazione degli effetti cumulativi complessivi delle previsioni e necessaria al mantenimento dell'integrità del sistema costiero.

AT 1.4 - AREA ATTREZZATA KITESURF

Dalla scheda relativa alla trasformazione risulta che l'area è attualmente utilizzata in modo spontaneo e “sottoposta a una significativa pressione antropica. Lo stato di degrado è dovuto alla presenza di attività spontanee quali transito e parcheggio di auto, furgoni, camper, deposito attrezzature da surf che, insieme alla disposizione di chioschi, recinzioni e segnaletica di vario tipo, generano un disordine diffuso.

A tal fine il PS prevede un'area attrezzata con destinazione d'uso: servizi

Superficie territoriale 32.000 mq;

Superficie edificabile 450 mq.

La previsione ricade in area vincolata:

- ai sensi dell'art.142. c.1, lett. a, Codice “Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare.”*
- ai sensi dell'art. 136 del Codice dal D.M. 10/12/1962 - G.U. n. 3 del 1963 - “Zone costituite dalla pianura compresa tra il piede dei monti dell'Uccellina e la statale Aurelia nonchè dalla limitrofa collina di Bengodi”.*

La Conferenza richiama l'obiettivo espresso nella scheda dell'Area di trasformazione:

L'obiettivo dell'intervento è la riduzione del disordine ambientale, il riconoscimento della vocazione d'uso per gli sport acquatici con tavola e la valorizzazione di tale vocazione, anche attraverso la riorganizzazione e l'incremento delle attività presenti, purchè si inserisca in un sistema coordinato e integrato di offerta per il tempo libero, lo sport e il benessere delle persone.

e in relazione all'incremento delle attività presenti fa presente che:

- il PS demanda al PO la ricognizione delle strutture turistiche e balneari esistenti,*

-nel recepimento delle direttive f e g della Scheda del sistema costiero 9 , l'art. 22 c.4 della Disciplina del PS:

- *demanda al Piano Operativo la definizione di apposita normativa al fine di individuare il livello di vulnerabilità delle componenti paesaggistiche (naturalistiche, geomorfologiche) rispetto al quale definire le possibili soglie di sostenibilità del carico turistico e della pressione antropica anche tenendo conto delle superfici di arenile utilizzabile, al fine di valutare gli effetti cumulativi complessivi delle previsioni e necessaria al mantenimento dell'integrità del sistema costiero;*
- *demanda al Piano Operativo la definizione di apposita normativa al fine di limitare la realizzazione e l'ampliamento di strutture e manufatti legati al turismo balneare, al fine di salvaguardare il significativo sistema ambientale. In particolare il Piano Operativo, in relazione ad eventuali nuovi interventi dovrà:*
 - *assicurare soluzioni progettuali coerenti e compatibili (per forma, dimensioni e cromie) con i valori naturalistici;*
 - *garantire l'uso sostenibile delle risorse naturali e il mantenimento dei varchi visuali da e verso l'arenile e il mare.*

Inoltre la Conferenza richiama in particolare:

- la disciplina della *Scheda dei Sistemi Costieri 9. Litorale roccioso dei Monti dell'Uccellina* della Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT/PPR:

Obiettivo

b - Evitare i processi di artificializzazione dei territori costieri e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi costieri.

Direttiva

c - Mantenere la permeabilità visiva tra la costa e le aree retrostanti, con particolare riferimento alla piana bonificata del golfo di Talamone, evitando nuovi carichi insediativi al di fuori del territorio urbanizzato. Conservare il patrimonio costiero di valore storico identitario, nonché gli elementi che costituiscono il complesso delle fortificazioni costiere, strettamente legato alla geomorfologia dei luoghi e al mare.

Prescrizioni

e - Non è ammesso l'impegno di suolo non edificato ai fini insediativi, ad eccezione dei lotti interclusi dotati di urbanizzazione primaria.

omissis

f - Non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive, industriali, di centri commerciali, di depositi a cielo aperto di materiali di qualunque natura, di impianti per smaltimento dei rifiuti, depurazione di acque reflue, produzione di energia. Sono escluse le aree ricomprese negli ambiti portuali.

g - La realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio, anche attrezzate a servizio delle attività esistenti, non diversamente localizzabili, è ammessa a condizione che:

- *siano poste al di fuori della costa rocciosa;*
- *siano realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico;*
- *non comportino:*
 - *aumento di superficie impermeabile ad esclusione delle aree interne all'edificato ove, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, è ammesso un incremento di superficie impermeabile del 5% dell'area per la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio;*
 - *frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessione ecologica,*

riconosciuti dal Piano;

- alterazione dei sistemi vegetali di valore paesaggistico e della loro continuità morfologica;

- detrimento dell'integrità percettiva da e verso la costa e il mare.

h - Non è ammessa la localizzazione di nuovi campeggi e villaggi turistici così come l'ampliamento di quelli esistenti.

E' consentita la riqualificazione delle strutture esistenti, anche attraverso la realizzazione di nuove strutture di servizio, l'ampliamento delle strutture di servizio esistenti, a condizione che:

- siano strettamente necessarie al miglioramento della qualità dell'offerta turistica;

- siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la massima coerenza e continuità con i valori paesaggistici, con particolare attenzione alla qualità progettuale e alla compatibilità degli interventi rispetto agli assetti geomorfologici e vegetazionali caratteristici della zona;

- non comportino un incremento complessivamente maggiore del 5% della superficie coperta delle strutture di servizio esistenti

i - Sull'arenile non è ammessa la realizzazione di nuove strutture in muratura, anche prefabbricata, nonché l'utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere. Eventuali manufatti, considerati ammissibili, sugli arenili destinati alla balneazione, a seguito di una verifica di compatibilità paesaggistica, dovranno utilizzare tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero, rimovibili e riciclabili, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. Tali manufatti potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale solo con opere e impianti a carattere provvisorio. Alla cessazione dell'attività dovranno essere rimosse tutte le opere compresi gli impianti tecnologici.

- la Direttiva della Scheda d'Ambito 20 del PIT/PPR:

1.9 migliorare il livello di sostenibilità, rispetto alla vulnerabilità delle componenti paesaggistiche, naturalistiche e geomorfologiche, del turismo estivo e balneare e delle strutture ad esso collegate nella fascia costiera, al fine di tutelare gli ecosistemi dunali, retrodunali e della costa rocciosa attraverso il divieto di ogni ulteriore urbanizzazione e il miglioramento della funzionalità e della sostenibilità ambientale delle strutture di accesso esistenti agli arenili (percorsi attrezzati) e delle attività di pulizia degli arenili

Orientamenti:

- ridurre il sentieramento diffuso su dune e la diffusione di specie aliene;

- riqualificare gli ecosistemi dunali alterati e/o frammentati, con particolare riferimento alle coste classificate come "corridoi ecologici da riqualificare";

- migliorare il livello di sostenibilità del turismo estivo e balneare nella costa di Talamone, tra Fonteblanda e la foce del fiume Albegna, nei tomboli della Giannella e della Feniglia;

- la Carta degli ecosistemi del PIT/PPR che individua nell'area un "corridoio ecologico costiero da riqualificare";

La Regione richiama gli esiti della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R.65/2014, svoltasi in data 3/7/2020 sul redigendo nel PO:

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

• l'area non dovrà essere assolutamente impermeabilizzata e la duna non dovrà essere compromessa;

• l'edificio sia ridotto di dimensione al fine di salvaguardare il significativo sistema ambientale ed assicurare coerenza e compatibilità con i valori naturalistici. Dovrà inoltre essere realizzato con materiali leggeri, riciclabili e rimovibili, coerenti con il contesto territoriale di elevato

valore paesaggistico;

• *sull'arenile non è ammessa la realizzazione di nuove strutture in muratura, anche prefabbricate, nonché l'utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere ed eventuali manufatti ammissibili alla balneazione, a seguito di una verifica di compatibilità paesaggistica, dovranno utilizzare tecniche e materiali ecocompatibili, strutture leggere di tipo rimovibili e riciclabili al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. Il loro collegamento alle reti di urbanizzazione dovrà avvenire con opere ed impianti di carattere provvisorio. Alla cessazione dell'attività dovranno essere rimosse tutte le opere compresi gli impianti tecnologici;*

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

La Conferenza evidenzia inoltre quanto espresso nel parere della Provincia di Grosseto in merito alla possibilità di prevedere una superficie destinata a rimboschimento in analogia con la previsione V4.1 "pineta di Talamone" del vigente R.U., in quanto ciò fornirebbe un contributo significativo al fine di perseguire gli obiettivi di una migliore riqualificazione ambientale del tombolo di Talamone nel suo complesso.

La Conferenza fa presente inoltre che, pur condividendo la strategia di riqualificazione dell'area, la sua implementazione nel PO potrà essere ponderata all'interno di un completo quadro conoscitivo delle strutture turistiche e balneari esistenti, e di apposita normativa finalizzata a:

"individuare il livello di vulnerabilità delle componenti paesaggistiche (naturalistiche, geomorfologiche) rispetto al quale definire le possibili soglie di sostenibilità del carico turistico e della pressione antropica anche tenendo conto delle superfici di arenile utilizzabile, al fine di valutare gli effetti cumulativi complessivi delle previsioni e necessaria al mantenimento dell'integrità del sistema costiero;"

"limitare la realizzazione e l'ampliamento di strutture e manufatti legati al turismo balneare, al fine di salvaguardare il significativo sistema ambientale."

AT 1.5 - RIQUALIFICAZIONE STRUTTURA TURISTICA IL PODERINO

La previsione riguarda l'ampliamento della struttura esistente lungo la viabilità panoramica per Talamone, con incremento Se pari a 400 mq e comunque non oltre il 10% della Se esistente inoltre è prevista la delimitazione di una superficie territoriale di 24.580 mq.

La previsione ricade in area vincolata:

- ai sensi dell'art.142. c.1, lett. a, Codice *"Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare."*

- ai sensi dell'art. 136 del Codice dal D.M. 10/12/1962 - G.U. n. 3 del 1963 - *"Zone costituite dalla pianura compresa tra il piede dei monti dell'Uccellina e la statale Aurelia nonché dalla limitrofa collina di Bengodi"*.

In relazione alla superficie edificabile proposta, la Conferenza richiama in particolare dalla *Scheda dei Sistemi Costieri 9. Litorale roccioso dei Monti dell'Uccellina* del PIT/PPR le prescrizioni:

e - Non è ammesso l'impegno di suolo non edificato ai fini insediativi, ad eccezione dei lotti interclusi dotati di urbanizzazione primaria.

Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente possono comportare l'impegno di suolo non edificato a condizione che:

- *siano riferiti all'adeguamento funzionale degli edifici o, nel caso delle strutture ricettive turistico alberghiere esistenti, siano strettamente necessari al miglioramento della qualità dell'offerta turistica;*

- siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la salvaguardia e il recupero dei valori paesaggistici, con particolare attenzione agli assetti geomorfologici, vegetazionali e identitari, caratteristici della zona;

- non determinino un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti

h - Non è ammessa la localizzazione di nuovi campeggi e villaggi turistici così come l'ampliamento di quelli esistenti.

E' consentita la riqualificazione delle strutture esistenti, anche attraverso la realizzazione di nuove strutture di servizio, l'ampliamento delle strutture di servizio esistenti, a condizione che:

- siano strettamente necessarie al miglioramento della qualità dell'offerta turistica;

- siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la massima coerenza e continuità con i valori paesaggistici, con particolare attenzione alla qualità progettuale e alla compatibilità degli interventi rispetto agli assetti geomorfologici e vegetazionali caratteristici della zona;

- non comportino un incremento complessivamente maggiore del 5% della superficie coperta delle strutture di servizio esistenti.

e, ai fini dell'applicazione della corretta prescrizione chiede all'A.C. di fornire chiarimenti in merito alla classificazione della struttura, ossia se si tratta di una "struttura ricettiva turistico alberghiera" oppure di un "villaggio turistico".

La Conferenza inoltre richiama in particolare:

- dalla Sezione IV della Scheda di Vincolo relativa all'area tutelata ai sensi dell'art. 136 del Codice dal D.M. 10/12/1962 - G.U. n. 3 del 1963 - "Zone costituite dalla pianura compresa tra il piede dei monti dell'Uccellina e la statale Aurelia nonché dalla limitrofa collina di Bengodi":

- la motivazione

[...] le zone predette hanno notevole interesse pubblico in quanto, essendo adiacenti ai monti dell'Uccellina si presentano come elemento inseparabile di unità e di collegamento naturale tra questa e la costa, il cui profilo forma un ampio golfo di grande bellezza panoramica che può essere ammirata e goduta tanto dalla strada statale Aurelia quanto dalla ferrovia Roma-Pisa a condizione che la visuale non venga pregiudicata da costruzioni che si interpongono fra i predetti punti di vista pubblici e i monti dell'Uccellina col promontorio di Talamone"

Obiettivo

3.a.4. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica

Direttiva

3.b.5. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:

- limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;

- non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche;

- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio;

- garantire la qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra

costruito e spazi aperti, ivi compresi quelli di fruizione collettiva;

- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati

Prescrizioni

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

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;

- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);

- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;

- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;

- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

- mantengano l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità

Obiettivo

3.a.5. Mantenere i caratteri identitari della struttura del paesaggio agrario e insediativo caratterizzato dal sistema della bonifica, conservando inalterata la scansione regolare della trama agraria scandita dalla presenza dei casali

Prescrizioni

3.c.5. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:

- si inseriscano secondo principi di coerenza nel disegno generale della pianura bonificata seguendone le direzioni fondamentali e tenendo conto della forma e dell'orientamento dei campi ;

- sia garantita la continuità della viabilità interpoderale sia per finalità di svolgimento delle attività agricole, sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, materiali impiegati, manufatti di corredo;

- non siano aperti percorsi di accesso all'arenile che comportino nuovi attraversamenti del territorio agricolo

Obiettivo

4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono sul golfo percepibili dalla strada Aurelia e dalla ferrovia Pisa Roma, dalla strada per Telamone, e da Poggio Talamonaccio

Direttive

4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- salvaguardare e valorizzare i tracciati (tratti stradali e ferroviari) che presentano elevati livelli di panoramicità;

- salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico e lungo la viabilità;.....

- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;

Prescrizioni

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non

interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche che si aprono sul golfo dalla strada Aurelia e dalla ferrovia Pisa Roma, dalla strada per Talamone, e da Poggio Talamonaccio. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico

- dalla Scheda dei Sistemi Costieri 9. Litorale roccioso dei Monti dell'Uccellina si evince la seguente criticità:

La fascia costiera del golfo di Talamone risulta in parte degradata dagli intensi fenomeni di erosione costiera con eliminazione dei sistemi dunali e delle piccole aree umide retrodunali, dalla presenza di aree di parcheggio, di strutture edificate sparse e da un discreto carico turistico balneare

nonché la seguente disciplina:

Obiettivi

a - Tutelare la permanenza degli assetti paesaggistici del sistema costiero roccioso dei Monti dell'Uccellina caratterizzato da elevati livelli di naturalità, con imponenti falesie, numerose insenature (tra cui Cala di Forno) e cavità, da estese macchie mediterranee e garighe, e punteggiato dal sistema delle Torri costiere. Salvaguardare, altresì, lo scenario paesaggistico del golfo che compone lo stretto legame percettivo tra l'insediamento di Talamone, i Monti dell'Uccellina, la piana della bonifica, e i due promontori di Talamonaccio e Montagnola.

b - Evitare i processi di artificializzazione dei territori costieri e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi costieri.

Direttive

c - Mantenere la permeabilità visiva tra la costa e le aree retrostanti, con particolare riferimento alla piana bonificata del golfo di Talamone, evitando nuovi carichi insediativi al di fuori del territorio urbanizzato. Conservare il patrimonio costiero di valore storico identitario, nonché gli elementi che costituiscono il complesso delle fortificazioni costiere, strettamente legato alla geomorfologia dei luoghi e al mare.

Prescrizioni

d - Non sono ammessi gli interventi che:

- compromettano gli elementi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario del nucleo di Talamone nelle sue relazioni figurative con il Golfo e i Monti dell'Uccellina, (profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva e nello skyline naturale della costa), individuati dal Piano e/o dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica.

- modifichino i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico del patrimonio insediativo costiero e i caratteri connotativi del paesaggio litoraneo (emergenze naturalistiche e paesaggistiche, manufatti di valore storico ed identitario, trama viaria storica, emergenze geomorfologiche);

- concorrano alla formazione di fronti urbani continui, o occludano i varchi e le

visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere accessibili al pubblico, riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, o dal mare verso l'entroterra;

- impediscano l'accessibilità all'arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche e al mare.

g- La realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio, anche attrezzate a servizio delle attività esistenti, non diversamente localizzabili, è ammessa a condizione che:

- siano poste al di fuori della costa rocciosa;

- siano realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico;

- non comportino:

1. aumento di superficie impermeabile ad esclusione delle aree interne all'edificato ove, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, è ammesso un incremento di superficie impermeabile del 5% dell'area per la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio;

2. frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessione ecologica, riconosciuti dal Piano;

3. alterazione dei sistemi vegetali di valore paesaggistico e della loro continuità morfologica;

4. detrimento dell'integrità percettiva da e verso la costa e il mare".;

- la Direttiva della Scheda d'Ambito 20 del PIT/PPR:

1.9 migliorare il livello di sostenibilità, rispetto alla vulnerabilità delle componenti paesaggistiche, naturalistiche e geomorfologiche, del turismo estivo e balneare e delle strutture ad esso collegate nella fascia costiera, al fine di tutelare gli ecosistemi dunali, retrodunali e della costa rocciosa attraverso il divieto di ogni ulteriore urbanizzazione e il miglioramento della funzionalità e della sostenibilità ambientale delle strutture di accesso esistenti agli arenili (percorsi attrezzati) e delle attività di pulizia degli arenili

Orientamenti:

- ridurre il sentieramento diffuso su dune e la diffusione di specie aliene;

- riqualificare gli ecosistemi dunali alterati e/o frammentati, con particolare riferimento alle coste classificate come "corridoi ecologici da riqualificare";

- migliorare il livello di sostenibilità del turismo estivo e balneare nella costa di Talamone, tra Fonteblanda e la foce del fiume Albegna, nei tomboli della Giannella e della Feniglia;

- la Carta degli ecosistemi del PIT/PPR che individua nell'area un "corridoio ecologico costiero da riqualificare";

e per quanto attiene la superficie territoriale indicata nella Scheda dell'area di trasformazione, pari a 32.000 mq, la Conferenza fa presente che, in relazione all'attuale pertinenza della struttura rappresentata nella Tavola PAE.02, l'ampliamento proposto non sembra in parte giustificato dalla necessità di riqualificazione in quanto riguarda alcune aree integre e altre aree che - una volta inserite all'interno dell'area di pertinenza - sono suscettibili di perdere definitivamente le loro caratteristiche di naturalità.

La Conferenza inoltre fa presente che dalla scheda di trasformazione si evincono le immagini di uno stabilimento balneare e di un pontile, sebbene il Ps non abbia effettuato la ricognizione delle strutture balneari presenti sul territorio comunale.

La Regione richiama anche gli esiti della copianificazione

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

condizione che:

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

La Conferenza chiede di ridimensionare la superficie territoriale dell'area di trasformazione e di disciplinare la Scheda del PS chiarendo che alcune aree saranno oggetto di sola rinaturalizzazione e altre potranno essere riqualificate senza installazione di strutture permanenti.

La Conferenza ricorda che la consistenza della trasformazione potrà essere ponderata nel PO all'interno di un completo quadro conoscitivo delle strutture turistiche e balneari esistenti, e di apposita normativa finalizzata a:

"individuare il livello di vulnerabilità delle componenti paesaggistiche (naturalistiche, geomorfologiche) rispetto al quale definire le possibili soglie di sostenibilità del carico turistico e della pressione antropica anche tenendo conto delle superfici di arenile utilizzabile, al fine di valutare gli effetti cumulativi complessivi delle previsioni e necessaria al mantenimento dell'integrità del sistema costiero;"

"limitare la realizzazione e l'ampliamento di strutture e manufatti legati al turismo balneare, al fine di salvaguardare il significativo sistema ambientale."

AT 1.7 - AMPLIAMENTO DELL'AREA ARTIGIANALE DI FONTEBLANDA A SERVIZIO DELLA DIPORTISTICA

L'intervento prevede il potenziamento dell'insediamento artigianale esistente per una SE pari a 6.000 mq in una Superficie territoriale pari a 21.770 mq.

L'ambito di intervento si sviluppa lungo la Strada Provinciale Talamone-Magliano, e ricade nell'area contigua al Parco Regionale della Maremma ai sensi dell'art. 142 c.1, lett. f del Codice "I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterne ai parchi".

La Conferenza richiama in particolare:

- la prescrizione 11.3 lett. b) della Disciplina dei Beni Paesaggistici le aree tutelate ai sensi dell'art. 142 c.1, lett. f del Codice contenuta nell'Elaborato 8B del PIT/PPR:

b- Nei territori di protezione esterna non sono ammessi:

1 - gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori e le funzioni ecologiche e paesaggistiche degli elementi della rete ecologica regionale come individuata dal Piano Paesaggistico, e quelli che possano interrompere la continuità degli assetti paesaggistici ed eco sistemici con l'area protetta;

2 - gli interventi di trasformazione che interferiscano negativamente con le visuali da e verso le

aree protette;

3 - l'apertura di nuove cave e miniere o l'ampliamento di quelle autorizzate nelle vette e nei crinali fatto salvo quanto previsto alla lettera c.

- gli obiettivi specifici per il tessuto (T.P.S.1) *tessuto a proliferazione produttiva lineare* dall'Abaco delle Invarianti del PIT/PPR:

- *Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi*

- *Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica*

- *Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica*

- *Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità*

- *Attrezzare ecologicamente le aree produttivo- commerciali-direzionali (APEA)*

- *Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.)*

- l'Art. 9 c. 2 *Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali* dalla Disciplina del PIT/PPR:

2. L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo è la salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre. Tale obiettivo viene perseguito mediante:...[...]

d) il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;

Considerato inoltre che l'ambito di trasformazione si colloca lungo la strada Talamone-Magliano richiama anche i valori descritti nello stesso Elaborato SSS.08 (pag. 29) del PS.

- *La viabilità storica principale di collegamento con l'entroterra e quella litoranea che attraversa ambiti di alto valore paesaggistico.*

- *I sistemi di strade locali che collegano tra loro i principali nuclei urbani, attraversando paesaggi di pregio e intercettando le maggiori emergenze storico-culturali. Queste strade rappresentano la rete fruitiva privilegiata dei beni paesaggistici e storico culturali da salvaguardare e valorizzare.*

La Regione richiama gli esiti della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R.65/2014, svoltasi in data 3/7/2020 sul redigendo nel PO:

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

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

La Soprintendenza fa presente che dalla viabilità si aprono visuali panoramiche di particolare pregio. Pertanto considerato che l'intervento determina consumo di suolo lungo una viabilità panoramica nell'area contigua Parco, la Conferenza chiede di modificare la consistenza dell'area di trasformazione indicata nella scheda del PS e di inserire nella **Disciplina del PS e nella scheda della Trasformazione**

una norma che demandi al PO il riordino e la riqualificazione della piattaforma produttiva adiacente all'area di trasformazione al fine di individuare aree da riutilizzare prioritariamente al suo interno .

AT 7 – AVIO PARCO COSTA D'ARGENTO

L'attività esistente consiste in una scuola di paracadutismo - tandem.

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

L'obiettivo della trasformazione è la realizzazione di un parco tematizzato che comprenda strutture tecniche di supporto alla scuola di paracadutismo e nuove attrezzature per lo sport e il benessere

Superficie territoriale: 285197 mq;

Se di previsione: 600 mq;

Destinazione d'uso: direzionale e di servizio.

Dalla Scheda dell'Area di trasformazione AT7 risulta anche che:

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

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

Obiettivo

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

Direttiva

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

- limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;

- evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani;

- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio;

- garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva;

- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati

Prescrizioni

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

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale

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

3.c.5. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

Obiettivi

3.a.7. *Mantenere i caratteri identitari della struttura del paesaggio agrario caratterizzato dal sistema della bonifica.*

3.a.8. *Conservare l'articolazione in fasce del paesaggio rurale con particolare attenzione alle sistemazioni agrarie tradizionali presenti nelle vallecole secondarie del monte.*

Direttiva

3.b.12. *Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:*

- *garantire la tutela e la leggibilità dell'assetto idraulico-agrario storico del paesaggio della bonifica (ordine geometrico e scansione regolare dei campi e dei canali, gerarchia dei percorsi e canali), la valorizzazione dei manufatti idraulici, il recupero della trama fondiaria minuta definita dalla viabilità podereale e interpodereale, il mantenimento dei filari alberati e delle siepi campestri dove storicamente presenti;*
- *mantenere la leggibilità del sistema insediativo della bonifica evitando espansioni che ne alterino i caratteri storici, contenendo fenomeni di dispersione insediativa nel territorio agricolo. orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici e tipologici dell'edilizia rurale;*
- *evitare che le demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico-funzionale costituito;*
- *assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso e la conservazione dei caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;*
- *il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo;*
- *definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico espressi dall'area di vincolo, da attuarsi anche nell'ambito dei PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di attuazione);*
- *Incentivare il mantenimento degli assetti agrari tradizionali con particolare riferimento alle superfici ad oliveto; anche al fine di ostacolare l'espansione del bosco sui coltivi.*

La Conferenza richiama inoltre la direttiva della Scheda d'ambito 20 del PIT/PPR:

1.11 - *valorizzare i caratteri identitari del paesaggio della bonifica:*

- *preservando la leggibilità del sistema insediativo (fattorie, casali, poderi e nuclei rurali) della bonifica storica e di quella novecentesca dell'Ente Maremma, evitando alterazioni morfologiche di nuclei e aggregati;*

- salvaguardando, ove possibile, la maglia agraria storica e favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio.

La Regione richiama gli esiti della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R.65/2014, svoltasi in data 3/7/2020 sul redigendo nel PO:

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

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

La Conferenza richiama inoltre il contenuto del contributo della Provincia di Grosseto

Con nota prot. 18209 del 13/7/2020 la Provincia ha rilevato l'opportunità di adeguare la previsione dell'area di trasformazione ai criteri ed indirizzi del P.T.C. di cui all'ert. 33 c. 12 delle Norme e Scheda 12 C.

Nel documento “Controdeduzioni alle osservazioni” il Comune indica “Il contributo è parzialmente accolto. Si prende atto di quanto segnalato, ma considerato che il PTC formisca indicazioni e non prescrizioni in merito alle quantità realizzabili, si conferenzia quanto prescritto per la AT7 al fine di garantire la realizzazione del parco tematico e dell'attività oggetto della AT medesima, Si sottolinea peraltro che si accoglie parzialmente la richiesta integrando la scheda con indicazioni e prescrizioni di tipo ambientale.” Pur prendendo atto delle controdeduzioni formale dal Comune per quanto riguarda i contenuti del PTC, si rimanda alle considerazioni di cui alla ns nota prot. 18209 del 13/7/2020 sopra citata

La Conferenza pertanto chiede di disciplinare la Scheda dell'area di trasformazione demandando al PO la redazione di uno studio finalizzato all'integrazione paesaggistica della trasformazione e alla salvaguardia del paesaggio della bonifica anche limitando l'installazione di strutture temporanee nell'area di pertinenza.

AT 8.1 – EX SIPE – NOBEL

Dall'elaborato SSS.08 la Conferenza prende atto che nella definizione dell'ambito prioritario si prevede:

Riqualificazione dell'area edificata e realizzazione di un parco attrezzato per implementare la rete verde di parchi urbani e aree naturalistiche per l'offerta di attività per il tempo libero.

In questa trasformazione saranno ammissibili:

- realizzazione di un parco per incrementare il sistema di parchi e aree naturalistiche;*
- bonifica dei siti inquinati e rifunzionalizzazione/sostituzione di alcuni volumi e manufatti esistenti nelle aree collinari per attrezzature legate alle attività del parco;*
- riuso degli edifici esistenti all'interno del TU*

e dalla Scheda dell'A.T. 8.1 si evince che:

- all'interno del TU sono previste:
 - 3500 mq commerciale;
 - 4000 mq direzionale e di servizio;
 - 10.000 mq turistico ricettiva;
 - 4500 mq industriale e artigianale;
 - 6.500 mq residenziale.
- all'esterno del TU sono previste:
 - 2500 mq commerciale;
 - 4000 mq direzionale e di servizio;

-8.000 mq turistico ricettiva.

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

Dalla Sezione IV della Scheda di Vincolo la Conferenza richiama in particolare la seguente disciplina:

prima zona

Obiettivo

2.a.1.. Mantenere il mosaico di stadi diversi di vegetazione, con macchie mediterranee, garighe e prati aridi.

2.a.2. Mantenere, incrementare e migliorare qualitativamente le residuali aree forestali

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

2.b.1. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

- assicurare la gestione dell'area finalizzata alla conservazione e miglioramento dei nuclei di vegetazione forestale, con particolare riferimento alla difesa dagli incendi estivi;

- assicurare il mantenimento delle aree prative aperte e delle garighe ostacolando i processi di chiusura della vegetazione

- assicurare la tutela integrale degli habitat dunali e delle aree umide retrodunali;

- limitare i processi di urbanizzazione sul caratteristico rilievo montuoso costiero.

Obiettivo

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

Direttive

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

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

- limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;

- evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani,

- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio

- garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva,

- prevede adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.

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

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;

- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);

- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;

- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche

proprie del contesto territoriale;

- *sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;*
- *sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;*
- *le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la Laguna di Orbetello e le emergenze architettoniche, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;*

3.c.5. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato

Obiettivo

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

Prescrizione

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

Considerato inoltre che nella Carta della Rete degli ecosistemi del PI/PPR l'area è classificata come "area forestale in evoluzione a bassa connettività" la Conferenza richiama inoltre dalla Scheda d'Ambito del PIT/PPR la Direttiva:

4.4 - assicurare una gestione forestale sostenibile finalizzata al miglioramento degli ecosistemi forestali degradati dei rilievi di Orbetello e Capalbio, di Monte Bellino e Poggio Costone, e alla conservazione delle formazioni forestali di grande interesse conservazionistico e biogeografico delle gole tufacee;

La Regione fa presente che a seguito dell'accoglimento delle osservazioni la scheda dell'area di trasformazione è stata modificata con l'inserimento di SE con funzioni commerciale e turistico ricettiva e richiama gli esiti della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R.65/2014, svoltasi in data 3/7/2020 sul redigendo nel PO:

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

- *siano declinate sottoforma di criteri e regole per la progettazione degli interventi le direttive e le prescrizioni indicate nel parere del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, aggiornando la scheda AT8.1;*

- *sia notevolmente ridimensionata la SE prevista all'esterno del Territorio Urbanizzato (pari a 6000 + 7000 mq per un tot. di 13.000 mq), oggetto di copianificazione, destinata al recupero e riutilizzo delle volumetrie legittime esistenti e siano limitate le destinazioni alle sole attività direzionali di servizio ed a quelle connesse con le attività di fruizione del Parco tematico. A tal fine dovrà essere specificato cosa si intende per attività per lo svago. Dovranno comunque essere escluse all'esterno del TU le funzioni residenziali, commerciali, industriali produttive e turistico ricettive.*

- *dovranno essere chiaramente indicate le eventuali volumetrie compatibili al riuso presenti nell'area destinata a Parco da trasferire all'interno del Territorio Urbanizzato, comunque ricomprese nella SE max indicata per il TU.*

La Soprintendenza fa presente che all'interno dell'area sono presenti volumi, strutture, manufatti

ubicati senza un disegno organico e che è auspicabile una trasformazione che comporti anche la valorizzazione dei volumi presenti nell'area. La Soprintendenza richiede, nelle successive fasi di analisi quale necessaria azione preliminare, una esaustiva campagna conoscitiva di rilievo, estesa sull'intera area, dei manufatti presenti anche al fine di determinare le superfici e volumetrie ad oggi presenti e in buona parte non valutabili poiché avvolti da vegetazione e/o interrati o seminterrati.

La Conferenza chiede di rendere la Scheda dell'area di trasformazione del PS coerente con gli esiti della copianificazione sopra richiamati.

AT 9: MUSEO DELLA CIVILTÀ CONTADINA

L'Area di trasformazione riguarda la realizzazione di una nuova Se di 260 mq con destinazione d'uso "Attrezzature di interesse comune (Museo della civiltà contadina)"

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

La Conferenza richiama il parere della provincia di Grosseto:

Con nota prot. 18209 del 13/7/2020 la Provincia ha rilevato la non coerenza con il P.T.C. in relazione i contenuti di cui all'art. 23, commi 5,7 e 8 delle Norme dello stesso Piano.

Nel documento "Controdeduzioni alle osservazioni" il Comune indica "Il contributo non è accolto. Si specifica che la previsione non è da assimilare ad una attività integrativa a quelle agricole ma trattasi di nuova attività di servizio compatibile con i caratteri del territorio rurale"

Pur prendendo atto delle controdeduzioni formulate dal comune, per quanto riguarda il P.T.C. si confermano le valutazioni di cui alla ns Nota prot. 18209 del 13/7/2020 sopra citata.

e chiede all'A.C. di integrare la disciplina della scheda prevedendo prioritariamente la realizzazione di un museo della civiltà contadina attraverso il riuso di un edificio già esistente sul territorio comunale.

Conclusioni

Considerato che il PS demanda al PO il recepimento di parte del PIT/PPR la Conferenza fa presente fin da ora che le disposizioni normative e cartografiche del PS non potranno costituire un vincolo alle valutazioni del PO ai fini della sua conformazione al PIT/PPR.

La Conferenza, sulla base della documentazione agli atti prodotta dal Comune e riportata in narrativa, alla luce dell'istruttoria condotta dalla Regione e dagli Organi ministeriali competenti e all'esito sia delle valutazioni odierne che delle precedenti sedute, resta in attesa di ricevere il Piano modificato in recepimento delle valutazioni espresse e approvato.

Alle ore 14,10 la Conferenza conclude i lavori.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per la Regione Toscana

Arch. Marco Carletti _____

per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo
Arch. Federico Salvini _____

