



RESOCONTO TAVOLO TECNICO

Oggetto: Piano Strutturale del Comune di Orbetello

A seguito della trasmissione da parte del Comune di Orbetello della documentazione acquisita con Prot. Reg. 0495448 del 22/12/2021 consistente in “Documento di presa d’atto delle prescrizioni e degli esiti della Conferenza, relazione sulle modifiche effettuate al Piano Strutturale” e alcuni elaborati modificati a seguito delle richieste delle sedute della Conferenza Paesaggistica, la Regione toscana ha rinviato la seduta prevista per il giorno 12.01.2022 ad una data successiva alla trasmissione dell’atto approvato da parte del Comune di Orbetello e, in luogo della seduta di Conferenza, ha convocato un tavolo tecnico finalizzato a dare supporto all’Amministrazione comunale la dove la stessa abbia espresso dubbi sulle modifiche da apportare alla documentazione, chiarendo le valutazioni già svolte nelle sedute della Conferenza.

Il giorno 12/01/2022 la riunione, in modalità telematica, ha inizio alle ore 10,30 e sono presenti:

per la Regione Toscana, Arch. Domenico Bartolo Scrascia, Dirigente del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, l’Arch. Cecilia Berengo, P.O. del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, Ing. Concetta Coriglione funzionaria del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio. Arch. Valentina Ronzini funzionario del Settore Sistemi Informativi e Pianificazione del Territorio

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

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

In riferimento alla richiesta di esclusione del perimetro del TU dell’**area libera interclusa in loc. Giannella** l’A.C. illustra la strategia inserita all’*Art. 99 Strategia di rigenerazione del sistema insediativo della* Disciplina del PS – con il seguente testo: “dotare l’abitato di Giannella di servizi all’abitato e aree verdi che mantengano caratteristiche di naturalità.” poiché nel verbale veniva riportato il passaggio “anche in mancanza di una specifica strategia”.

La Regione e la Soprintendenza chiariscono che:

- nel verbale della prima seduta del 26.03.2021 risulta puntualmente richiamata la disciplina del PIT/PPR in base alla quale la Conferenza Paesaggistica “**non ritiene conforme al PIT-PPR aver incluso nel “limite percepibile dell’insediamento urbano rispetto al territorio rurale e naturale” una vasta area libera interclusa con caratteristiche di naturalità....[...]**”
- quanto riportato nella frase del verbale “La Conferenza richiama **inoltre** l’elaborato Controdeduzioni alle osservazioni e **anche** in mancanza di una specifica strategia chiede di escludere quest’area dal TU.” è rafforzativo di una non conformità al PIT/PPR già dichiarata.
- come argomentato più volte in Conferenza l’area in questione è una vasta area, con caratteristiche di naturalità importanti, e espressione di valori paesaggistici in quanto “area libera” tra il mare e la laguna.
- occorre pertanto escluderla dal perimetro del TU.

In relazione alla richiesta di chiarimenti avanzata dalla Conferenza in merito alla strategia relativa a un'area libera nella **zona nord Orbetello Scalo inclusa nel TU**, l'A.C. specifica che *ritiene che l'area attualmente non presenti caratteristiche di naturalità ed abbia perso il valore strategico dal punto di vista biotico, idrologico e paesaggistico, la continuità e le caratteristiche del territorio rurale a causa della presenza di:*

- Nord-ovest: *viabilità, strutture e impianti per vivaistica;*
- Sud-ovest: *tessuto residenziale esistente;*
- Sud-est: *tessuto residenziale esistente;*
- **Nord-est: *Attrezzature di interesse generale (RSA) in corso di realizzazione.***

Questa Amministrazione accetta di esplicitare con maggior dettaglio all'interno dell'Art. 99 - Strategia di rigenerazione del sistema insediativo – la strategia inerente la Giannella.

La strategia riferita all'area ricade nell'ambito delle strategie di valorizzazione e rigenerazione di Orbetello Scalo (articoli 96 e 99 delle NTA del PS), il punto all'articolo 99 viene così integrato:

“rigenerazione dell'Ambito di Orbetello Scalo:

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);

La Regione e la Soprintendenza come argomentato già in sede di Conferenza, fanno presente che la realizzazione di un deposito mezzi servizio trasporti in adiacenza ad una RSA, su un'area che attualmente presenta evidenti caratteristiche di naturalità non è inquadrabile come riqualificazione del margine urbano, tuttavia al fine di evitare di pregiudicare un “diritto acquisito” invita l'A.C. a chiarire gli estremi degli atti approvati che dovranno confluire nel PS.

La A.C. chiarisce che nella porzione campita in rosa nella tavola di PS (SSS-06) identificabile tra l'abitato e la linea della siepe insiste un progetto già approvato con Verbale (*firmato digitalmente il 25.02.2019*) di Conferenza di Servizi” per “*Approvazione del progetto per la Realizzazione di Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) e connesse opere di urbanizzazione primaria. OTTAVIANI Antonio - Soc. GESIM ARGENTO srl. Pratica SUAP n. 33/2015*”, e successiva Deliberazione Consiglio comunale n. 51 del 21.06.2019, relativa alla approvazione dello schema di convenzione e relativo progetto, mentre nella porzione, sempre campita in rosa, a nord della siepe nella Tavola insiste una convenzione sottoscritta con Repertorio n. 25268 Raccolta n. 12980 del 26 febbraio 2016 che destina l'area a terminal degli autobus.

La Regione e la Soprintendenza prendono atto di quanto comunicato dal Comune e chiedono di ridefinire il perimetro del TU attestandosi sul progetto della RSA; il resto dei comparti (area fucsia a nord della siepe e area libera interclusa adiacente) può essere escluso dal TU senza comprometterne la realizzazione degli interventi già approvati/convenzionati e senza necessità di procedere ad una Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014. Inoltre si rende necessario definire una “norma di salvaguardia” relativa all'area convenzionata destinata a terminal bus, per specificare che qualora non dovesse essere realizzata la previsione, l'area seguirà la disciplina del territorio rurale.

Per quanto riguarda l'abitato di **Ansedonia**, l'A.C. **rispetto alla richiesta avanzata dalla Conferenza nel corso della prima seduta:**

In merito al perimetro del TU per Ansedonia al fine di garantirne la tutela e la preservazione di aree libere da edificazione e verdi la Conferenza chiede che vengano escluse dal TU due aree mostrate sullo schermo attraverso foto aeree, ovvero poste a nord dell'area della Tagliata. Restano ferme da tale esclusione le aree di pertinenza degli edifici esistenti.

La Conferenza invita altresì la A.C. a valutare, vista la peculiarità del tessuto di Ansedonia, se operare un altro tipo di lettura per evitare una troppa frammentazione del disegno del TU.

A tal fine la Conferenza chiarisce che tali valutazioni spettano al “progetto di piano” mentre occorre che sia definita una norma chiara in base alla quale vengano salvaguardate da nuovo consumo di suolo tutte le aree libere presenti.

ha chiarito che

Per quanto riguarda la richiesta della Conferenza che vengano escluse dal TU due aree mostrate sullo schermo attraverso foto aeree, ovvero poste a nord dell'area della Tagliata, non risulta chiaro dal verbale comprendere con esattezza quali siano le due aree poste a nord della Tagliata, come esplicitato nella nota inviata alla conferenza con pec. prot. 16877/2021 del 26-04-2021 a seguito del primo verbale di conferenza paesaggistica in risposta alle osservazioni esplicitate nel verbale.

L'Amministrazione chiarisce comunque che non ritiene coerente con il disegno di piano considerare il tessuto di Ansedonia come territorio non urbanizzato, come suggerito dalla Conferenza.

L'Amministrazione concorda e accetta di integrare la norma con una dizione in base alla quale vengano salvaguardate da nuovo consumo di suolo le vaste aree libere presenti.

Si chiarisce la strategia per Ansedonia integrando l'art. 99 come segue:

*“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.*

Sullo stesso argomento si torna nel secondo verbale, a cui si rimanda per risposte di maggior dettaglio.

In relazione alla **richiesta di esclusione di due aree dal perimetro del TU di Ansedonia** nella seconda seduta della Conferenza Paesaggistica:

“La A.C. chiede di essere più precisi nella identificazione a verbale delle due aree.

la Conferenza chiarisce che si tratta delle seguenti aree:

- area lungo Via delle Mimose, classificata come 323 - Aree a vegetazione sclerofilla nella legenda della Tavola ECO.01 – Quadro 1 - USO DEL SUOLO del PS;

- area individuata come area libera interclusa nella legenda della tavola SSS.06 – Quadro 1 del PS.

La Conferenza inoltre invita l'A.C. ad escludere dal TU di Ansedonia tutte le aree classificate come 323 - Aree a vegetazione sclerofilla nella legenda della tavola ECO.01 – Quadro 1 - USO DEL SUOLO del PS.

L'A.C. preferirebbe orientarsi verso una norma di tutela che ne escluda la trasformazione vietando ogni tipo di nuova edificazione ma mantenendo le aree dentro il TU per non avere una TU troppo parcellizzato.

La Conferenza come già detto nella prima seduta ribadisce infatti che il tessuto che caratterizza Ansedonia non è propriamente riconoscibile come Urbanizzato.”

l'A.C. chiarisce che:

*“Purtroppo anche in questo caso l'individuazione delle **due aree** non risulta univoca, in quanto le aree lungo Via delle Mimose **classificate come 323 - Aree a vegetazione sclerofilla** nella legenda della Tavola ECO.01 **sono numerose, non solo UNA**, quindi l'eliminazione di un'area dal TU sarebbe discrezionale da parte dell'Amministrazione.*

Considerati anche i ricorsi in atto su alcune delle aree interessate dalla casistica sopra menzionata, non è opportuno per l'Amministrazione effettuare tale scelta se non specificata in maniera univoca da parte della Conferenza. Per analogia non viene deperimetrata dal TU “l'area libera interclusa nella legenda della tavola SSS.06 – Quadro 1 del PS” che sarebbe invece unica.

La Conferenza suggerisce altresì di eliminare dal TU tutte le aree 323 della tavola ECO.01, ma, come già espresso in Conferenza e come riportato nel verbale, “l'A.C. preferirebbe orientarsi verso una norma di tutela che ne escluda la trasformazione vietando ogni tipo di nuova edificazione ma mantenendo le aree dentro il TU per non avere una TU troppo parcellizzato”.

*A tal fine, viene integrato come segue **l'art. 99 relativamente alla strategia per Ansedonia:***

*“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.
Si rimanda, in merito a quanto sopra, anche al 1 verbale e alla relativa risposta sopra fornita

Il tavolo tecnico viene sospeso alle ore 13 e si aggiorna al giorno successivo 13 gennaio alle ore 10

Il giorno 13/01/2022 la riunione, in modalità telematica, ha inizio alle ore 10,00 e sono presenti:

per la Regione Toscana, Arch. Domenico Bartolo Scrascia, Dirigente del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, l'Arch. Cecilia Berengo, P.O. del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, Ing. Concetta Coriglione funzionaria del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio. Arch. Valentina Ronzini funzionario del Settore Sistemi Informativi e Pianificazione del Territori, l'Arch. Luca Signorini P.O. del Settore Sistemi Informativi e Pianificazione del Territori

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

per il Comune di Orbetello: Arch. Francesca Olivi Responsabile del Procedimento del Piano strutturale, I Progettisti, Arch. Francesca Masi;

Il Tavolo riprende la questione inerente l'abitato di **Ansedonia** e dopo ampio dibattito, in riferimento a quanto già espresso nella Conferenza, chiarisce che le esclusioni rispetto al TU riguardano:

- Le aree verdi, denominate nella Tavola SSS.6 come "Parco" e "Aree boscate interne al territorio urbanizzato";
- Le due aree classificate, nella Tavola dell'Uso del Suolo ECO 01, con il colore verde 323 "Aree a vegetazione sclerofilla" e identificabili: la prima, tra via delle Mimose e salendo fino a Via del Rosmarino, localizzabile altresì con la curva di livello 71.2 nella Tavola SSS.06, la seconda campita di colore beige e denominata in legenda " area libera interclusa" nella Tavola SSS.06.Quadro 1

Per la Regione Toscana

Arch. Domenico Bartolo Scrascia _____

per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo

Arch. Federico Salvini _____

per il Comune di Orbetello

Arch. Francesca Olivi _____