



Variante al RU vigente

*Proprietà Comandi - Sentenza n. 896/2020
del 16/01/2020 del Consiglio di Stato*

Aspetti urbanistici:

Arch. Silvia Viviani

Apporti specialistici:

VAS:

Arch. Lucia Ninno

Aspetti idrologico idraulici:

Studio IdroGeo Service e Hidrogeo Ingegneria srl

Disciplina

maggio
2022

1- Disciplina della Variante al RU vigente

Articolo 1 - Descrizione dell'ambito oggetto di Variante

1. L'ambito oggetto della Variante è una porzione di territorio rurale in località Albinia così come individuata con apposito segno grafico nella "Tavola 1.3 Gestione e trasformazione del territorio - estratto 1", con sigla E 5.5.

2. L'ambito è separato dal centro urbano residenziale di Albinia da elementi strutturali e funzionali specifici sia esistenti, quali la ferrovia e l'area produttiva artigianale, sia di progetto come la previsione del tracciato della nuova Aurelia e i relativi svincoli.

3. L'ambito non ha subito sostanziali modifiche dal momento dell'approvazione del RU vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.8 del 7 marzo 2011) ad oggi e si colloca coerentemente in un contesto immutato di coltivi e sistemazioni idrauliche ed agrarie i cui tratti strutturanti sono l'ordine geometrico dei campi, la scansione regolare dell'appoderamento ritmata da case coloniche e fattorie, la presenza di un sistema articolato e gerarchizzato di regimazione e scolo delle acque superficiali, la predominanza quasi assoluta dei seminativi per lo più irrigui.

Articolo 2 - Pericolosità idraulica

1. Per gli approfondimenti sulla pericolosità idraulica che grava sull'ambito oggetto della presente Variante sono stati consultati e assoggettati a nuova e reiterata valutazione diversi studi idraulici, in particolare:

- Studio Idrologico Idraulico di supporto al Regolamento Urbanistico del Comune di Orbetello ai sensi del Regolamento di attuazione n.26/R dell'art. 62 della Legge Regionale 1/2005 redatto dall'Ing. Andrea Benvenuti nel marzo 2010 (**Studio Benvenuti 2010**);
- Studio Idraulico sul Canale Principale N.4 in località La Fornace Bartolini in osservazione agli studi del RU, redatto dal Dott. Geologo Andrea Melone nel giugno 2012 (**Studio Melone 2012**);
- Studio idraulico e modellazione di supporto al Nuovo Piano Strutturale Modello 4 - Albinia (**Studio ex novo Piano Strutturale 2021**) redatto in applicazione della normativa idraulica vigente, ed in particolare i disposti di cui al RD 523/04, Regolamento 5/R del 2020, L.R. 41/2018.

A valle di tali analisi sono state implementate ulteriori verifiche idrauliche al fine di valutare in maniera approfondita le condizioni di allagabilità delle aree di interesse.

2. Le aree di cui all'articolo 1 delle presenti norme risultano inserite in ambiti a **pericolosità idraulica molto elevata (I.4)**, cioè interessate da allagamenti per eventi trentennali, e interessate da esondazioni per eventi con TR=20 anni, ai sensi del D.P.G.R. 26/R/2007.

3. Le aree di cui all'articolo 1 delle presenti norme risultano altresì interessate da **pericolosità per alluvioni frequenti (P3)**, con scenario di riferimento relativo al tempo di ritorno non inferiore a 30 anni, ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2020 e della L.R. 41/2018.

Articolo 3 - Gestione e trasformazione del territorio

1. Considerate le caratteristiche fisiche e storicamente consolidate dell'ambito oggetto della presente Variante, come individuate nel quadro conoscitivo della Variante medesima, che lo configurano come ambito appartenente strutturalmente al territorio rurale, la presente Normativa ne detta le seguenti condizioni d'uso:

- sono ammesse le attività agricole e quelle a esse connesse come da legislazione vigente in materia;
- non sono ammesse modificazioni dei suoli che ne incrementino le pericolosità idrauliche e idrogeologiche;
- sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione e di ristrutturazione come definiti dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

2. Per quanto dettato al precedente comma 1., sono recepiti integralmente i seguenti Articoli del *Titolo II - Territorio rurale* delle NTA del RU approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.8 del 7 marzo 2011 :

- *Articolo 59 - Articolazione del sottosistema prevalentemente non urbanizzato con connotazioni rurali consolidate;*
- *Articolo 60 - Regole generali per il territorio rurale, attività ammesse e relative regole;*
- *Art. 62- Regole per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non agricolo e mutamenti di destinazione d'uso;*
- *Art. 63 - Regole per le attività agricole, per quelle ad esse integrative e connesse, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente agricolo*
- *Articolo 64 - Regole per sottozona - sottozona E5.5. - Pianura centrale piede del Massiccio Calcareao individuata come a esclusiva funzione agricola.*

3. Relativamente alla porzione d'ambito identificata nella tavola "2.3 Gestione e trasformazione del territorio - Albinia - estratto 2" con sigla R2 T2 si recepiscono integralmente i seguenti articoli delle NTA del RU approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.8 del 7 marzo 2011 :

- *Articolo 10 - Ambiti a funzione residenziale - R2;*
- *Articolo 57 - Tessuto insediativo ad assetto recente ad isolato aperto con tipologia a villino isolato nel relativo spazio residenziale prevalentemente libero - T2.*

VARIANTE AL RU VIGENTE PROPRIETÀ COMANDI

Sentenza n. 896/2020 del 16/01/2020 del Consiglio di Stato

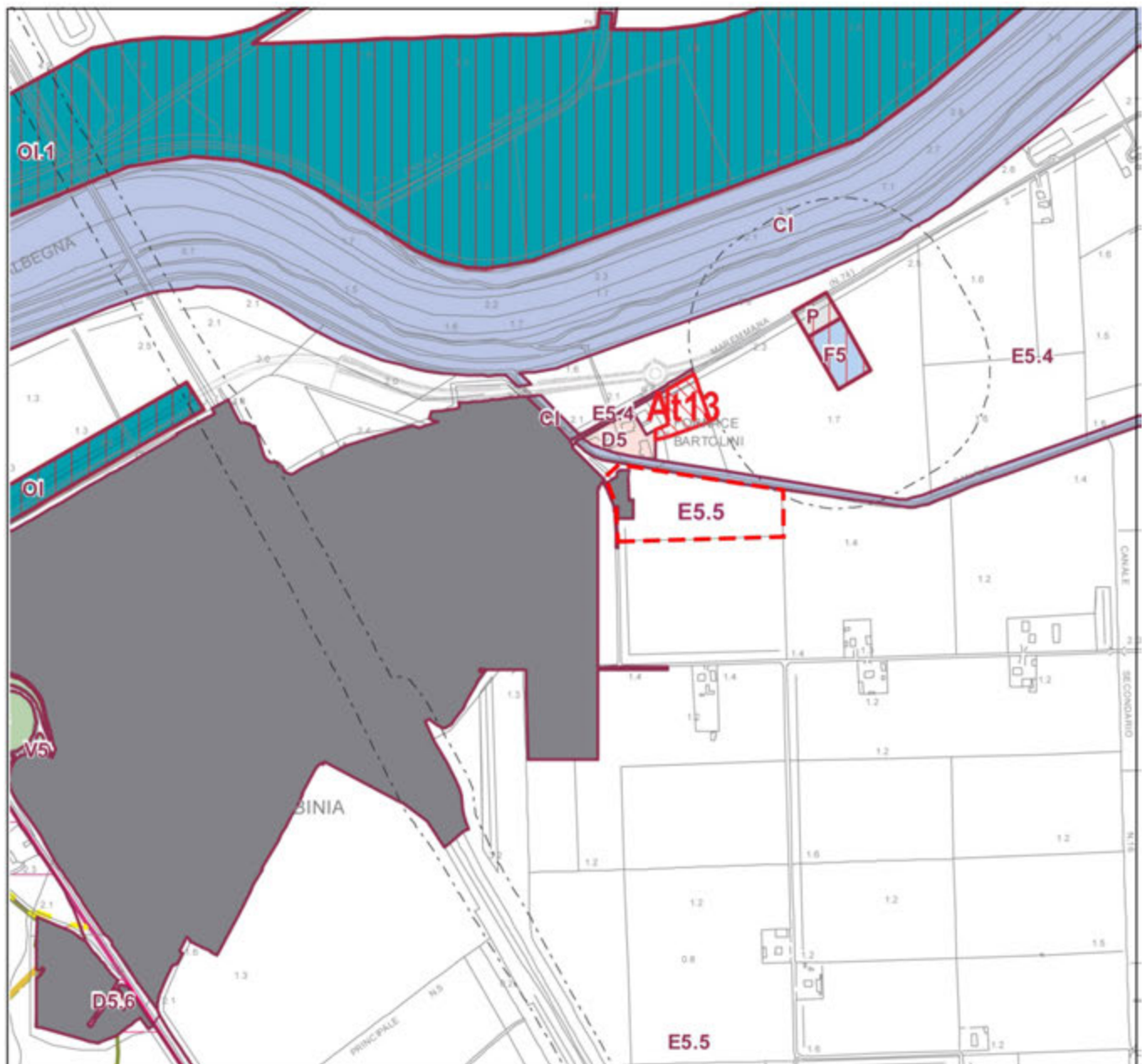
TAVOLA 1.3 - Gestione e trasformazioni del territorio - estratto 1 - scala 1:10.000
dal REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI ORBETELLO



Ambito oggetto di Variante

Ambiti del territorio rurale o prevalentemente non urbanizzato di valore ambientale

E1	Bonifica di Talamone	E6	Tombolo della Giannella
E2	Litorale di Talamone	E7.1	Bordo Lagunare parte nord
E3	Talamonaccio	E7.2	Bordo Lagunare parte sud
E4	Collina Settentrionale	E8.1	Massiccio centrale parte collinare
E4a	Collina Settentrionale località Osa	E8.2	Massiccio centrale parte pedecollinare
E5.1	Pianura Centrale alluvionale dell'Osa	E9	Valle dell'Oro
E5.2	Pianura Centrale San Donato	E10	Pianura di Ansedonia
E5.3	Pianura Centrale fascia costiera	E11	Area temporaneamente destinata alle attività estrattive
E5.4	Pianura Centrale alluvionale Albegna	Ei	Area destinata all'orticoltura
E5.5	Pianura Centrale piede Massiccio Calcareao	Eo	Orti urbani
E5.5a	Pianura Centrale piede Massiccio Calcareao zona di riordino	Eos	Orti urbani sociali



VARIANTE AL RU VIGENTE PROPRIETÀ COMANDI

Sentenza n. 896/2020 del 16/01/2020 del Consiglio di Stato

TAVOLA 2.3 - Gestione e trasformazioni del territorio - Albinia - estratto 2 - scala 1:2.000
dal REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI ORBETELLO



Ambito oggetto di Variante



Ambiti a funzione residenziale - Articolo 10 delle NTA

R2 Esclusivamente residenziale

Tessuto insediativo ad assetto recente ad isolato aperto - Articolo 57

T2 tipologia a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero

