



### Approvazione

Articolo 19 L.R. 65/2014

#### Raggruppamento temporaneo:

**Arch. Silvia Viviani**  
*progettista e capogruppo*

**Epsus - Musa srl**

**Cresme Ricerche spa**

Gruppo di lavoro:  
Arch. Francesca Masi  
Arch. Lucia Ninno

Gruppo di lavoro:  
Arch. Luigi Pingitore  
Arch. Eleonora Giannini

Gruppo di lavoro:  
Dott. Enrico Campanelli  
Dott. Francesco Toso

Elaborazioni grafiche e GIS:  
Barbara Croci, Lorenzo Zoppi

#### Apporti specialistici:

Pianificazione dello spazio marittimo e di adattamento climatico:  
Prof. Arch. Francesco Musco con Prof. Dott. Denis Maragno, Dott. Niccolò Bassan,  
Arch. Alberto Innocenti

Aspetti ecosistemici, ambientali e naturalistici, flora e fauna marina:  
Dott. Maurizio De Pirro

Aspetti geologici, geomorfologici e idrologico idraulici:  
Studi IdroGeo Service srl e Hydrogeo Ingegneria srl

#### Comune di Orbetello:

Sindaco: Andrea Casamenti

Assessore urbanistica: Luca Teglia

Responsabile del procedimento:  
Arch. Francesca Olivi

Garante della comunicazione e ufficio urbanistica:  
Segretario generale Giovanni La Porta



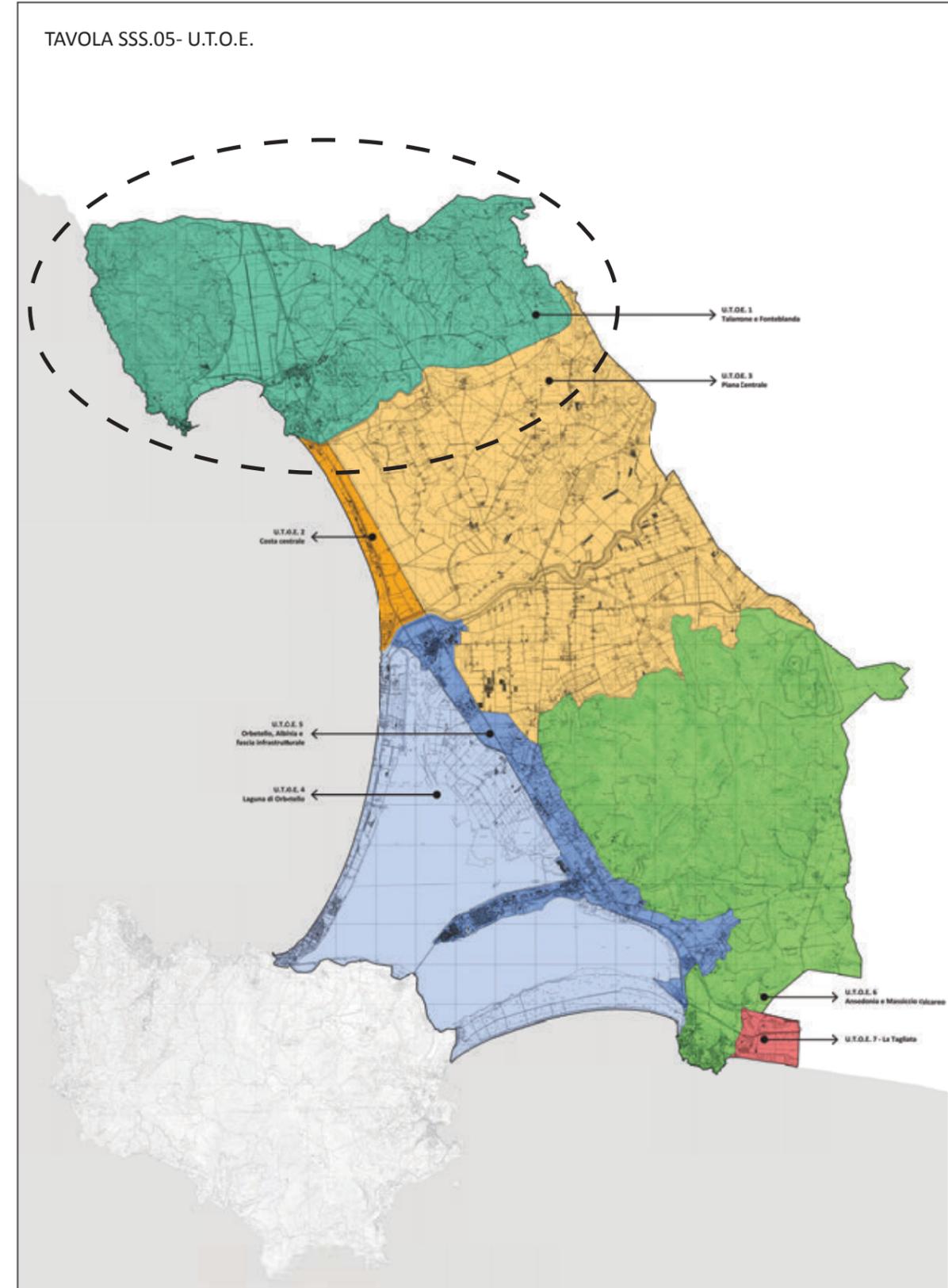
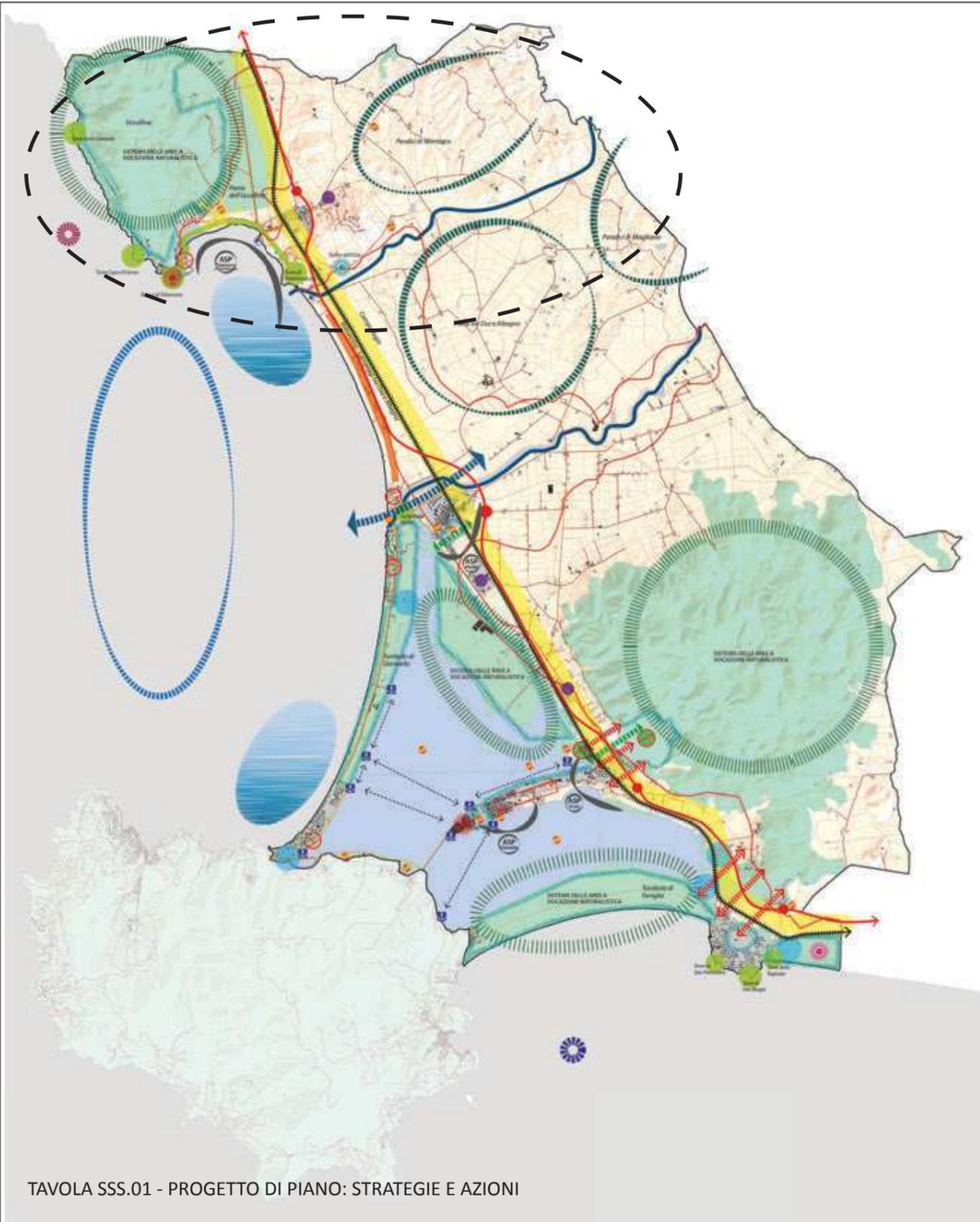
**Elaborato  
SSS 08**

Schede di inquadramento e definizione degli Ambiti strategici prioritari ASP e delle Aree di trasformazione AT

|                                                                                                                        |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>UTOE 1 - AT da 1.1 a 1.7, 2, 3 - Inquadramento nelle strategie di Piano</b>                                         | pag. 2  |
| <b>ASP DI TALAMONE E FONTEBLANDA - AT DA 1 A 7</b>                                                                     |         |
| Schema delle strategie d'ambito .....                                                                                  | pag. 3  |
| <b>AT 1.1 - 1.5 - Inquadramento e coerenza con Pit/Ppr</b>                                                             | pag. 4  |
| Individuazione su foto aerea .....                                                                                     | pag. 5  |
| Individuazione delle AT su ctr con Beni paesaggistici del Pit/Ppr .....                                                | pag. 6  |
| Individuazione delle AT su ctr con Invarianti strutturali del Pit/Ppr .....                                            | pag. 7  |
| <b>AT da 1 a 7 - Schede delle singole trasformazioni</b>                                                               |         |
| AT 1.1 - Porto turistico di Talamone e ormeggio della Puntata .....                                                    | pag. 11 |
| AT 1.2 - Foce del collettore .....                                                                                     | pag. 13 |
| AT 1.3 - Area di sosta attrezzata del Golfo di Talamone .....                                                          | pag. 15 |
| AT 1.4 - Area attrezzata per il kitesurf .....                                                                         | pag. 17 |
| AT 1.5 - Riqualificazione struttura turistica Il Poderino .....                                                        | pag. 19 |
| <b>AT da 1.6 , 1.7, 2, 3 - Inquadramento e coerenza con Pit/Ppr</b>                                                    |         |
| Individuazione su foto aerea .....                                                                                     | pag. 21 |
| Individuazione delle AT su ctr con Beni paesaggistici del Pit/Ppr .....                                                | pag. 23 |
| Individuazione delle AT su ctr con Invarianti strutturali del Pit/Ppr .....                                            | pag. 25 |
| <b>AT da 1.6 , 1.7, 2, 3 - Schede delle singole trasformazioni</b>                                                     |         |
| AT 1.6 - Tratto di nuova viabilità di collegamento tra sistema portuale e area artigianale di Fonteblanda .....        | pag. 33 |
| AT 1.7 - Ampliamento dell'area artigianale di Fonteblanda a servizio della diportistica .....                          | pag. 35 |
| AT 2 - Venecca _Ampliamento della struttura turistico-ricettiva Venecca .....                                          | pag. 37 |
| AT 3 - Terme dell'Osa .....                                                                                            | pag. 39 |
| <br>                                                                                                                   |         |
| <b>UTOE 3 e 5 - AT da 4 a 9 - Inquadramento nelle strategie di Piano.....</b>                                          | pag. 41 |
| <b>AT 4 - 7 - Inquadramento e coerenza con Pit/Ppr</b>                                                                 |         |
| Individuazione su foto aerea .....                                                                                     | pag. 43 |
| Individuazione delle AT su ctr con Beni paesaggistici del Pit/Ppr .....                                                | pag. 43 |
| Individuazione delle AT su ctr con Invarianti strutturali del Pit/Ppr .....                                            | pag. 44 |
| <b>AT 4 - Scheda della singola trasformazione</b>                                                                      |         |
| AT 4 - Riqualificazione nucleo di San Donato Vecchio .....                                                             | pag. 46 |
| <b>ASP DI ALBINIA - AT 5.1, 5.2</b>                                                                                    |         |
| Schema delle strategie d'ambito .....                                                                                  | pag. 48 |
| <b>AT 5 - 7 - Inquadramento e coerenza con Pit/Ppr</b>                                                                 |         |
| Individuazione su foto aerea e obiettivi delle trasformazioni .....                                                    | pag. 49 |
| Individuazione delle AT su ctr con Beni paesaggistici del Pit/Ppr .....                                                | pag. 50 |
| Individuazione delle AT su ctr con Invarianti strutturali del Pit/Ppr .....                                            | pag. 51 |
| <b>AT da 5 -9 - Schede delle singole trasformazioni</b>                                                                |         |
| AT 5.1 - Riqualificazione area ex Aereonautica militare_Albinia .....                                                  | pag. 55 |
| AT 5.2 - Tratto di nuova viabilità di collegamento tra l'abitato di Albinia e lo svincolo della Variante Aurelia ..... | pag. 57 |
| AT 6 - Nuovo cimitero ad Albinia .....                                                                                 | pag. 59 |
| AT 7 - Avio parco Costa d'Argento .....                                                                                | pag. 61 |
| <b>ASP di Orbetello Scalo - AT 5.1, 5.2</b>                                                                            |         |
| Schema delle strategie d'ambito .....                                                                                  | pag. 63 |
| <b>AT 5 - 9 - Inquadramento e coerenza con Pit/Ppr</b>                                                                 |         |
| Individuazione su foto aerea.....                                                                                      | pag. 64 |
| Individuazione delle AT su ctr con Beni paesaggistici del Pit/Ppr .....                                                | pag. 65 |
| Individuazione delle AT su ctr con Invarianti strutturali del Pit/Ppr .....                                            | pag. 66 |
| <b>AT 8.1 - 9 - Schede delle singole trasformazioni</b>                                                                |         |
| AT 8.1 - Ex Sipe Nobel .....                                                                                           | pag. 70 |
| AT 9 - Museo della Civiltà Contadina a La Provincia .....                                                              | pag. 72 |

|                    |
|--------------------|
| Talamone           |
| AT 1.1             |
| AT 1.2             |
| AT 1.3             |
| AT 1.4             |
| AT 1.5             |
| Fonteblanda        |
| AT 1.6             |
| AT 1.7             |
| AT 2               |
| Terme dell'Osa     |
| AT 3               |
| UTOE 1             |
| San Donato Vecchio |
| AT 4               |
| Piana centrale     |
| AT 6               |
| AT 7               |
| UTOE 3             |
| Albinia            |
| AT 5.1             |
| AT 5.2             |
| Orbetello          |
| AT 8.1             |
| AT 9               |
| UTOE 5             |
| UTOE 6             |

COMUNE DI ORBETELLO  
 Protocollo Arrivo N. 39521/2022 del 27-09-2022  
 Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Documento



Talamone

AT 1.1

AT 1.2

AT 1.3

AT 1.4

AT 1.5

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osso

AT 3

UTOE 1

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

AT 6

AT 7

UTOE 3

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

Orbetello

AT 8.1

AT 9

UTOE 5

UTOE 6



1 - PROGETTO DI PIANO: STRATEGIE E AZIONI

UTOE 1 - TALAMONE E FONTEBLANDA



**AZIONI DI PIANO CON VALENZA STRATEGICA**

- Efficientamento energetico degli edifici; miglioramento delle condizioni abitative; riqualificazione del sistema delle "Piazze del Comune" a Orbetello; riqualificazione della rete di percorsi e spazi pubblici in funzione di sicurezza, accessibilità e benessere; incremento delle dotazioni scolastiche e sportive; implementazione e riqualificazione della rete di parchi urbani
- Valorizzazione del sistema di centri e nuclei storici; riqualificazione mura e area ex Idroscalo a Orbetello
- Efficientamento ambientale delle attività produttive; riqualificazione e potenziamento dell'insediamento artigianale a Fonteblanda anche attraverso un ampliamento a nord-est; completamento e riqualificazione delle opere di urbanizzazione a Le Topaie
- Riqualificazione, bonifica ambientale e riuso siti industriali dismessi, ex Sipe Nobel e ex Sitoco
- Valorizzazione del sistema di promontori e torri
- Cura della viabilità e sentieristica in territorio rurale; valorizzazione e riqualificazione dei nuclei del Territorio Rurale con funzioni miste (recupero di san Donato Vecchio); valorizzazione dell'ambito agricolo della piana centrale (filiera della nocciola); sviluppo attività agricole verso innovazione green per accesso a fondi europei
- Formazione di un «waterfront green» a Talamone, tramite dotazioni innovative per la gestione della mobilità, dell'illuminazione, dei rifiuti e dell'approvvigionamento idrico, l'incremento delle aree di sosta attrezzata e delle attività per il tempo libero come il Kitesurf
- Habitat prioritari marini (Posidonia O. e Cymodocea N.), gestione integrata delle componenti naturali e valorizzazione dei servizi ecosistemici
- Valorizzazione del sistema delle aree a vocazione naturalistica
- Implementazione della rete di parchi urbani e aree naturalistiche per gli abitanti e il bacino turistico della bassa grossetana anche attraverso nuove infrastrutture per il benessere, il tempo libero e lo sport
- Varco visuale e potenziale connessione ecologica con aree a valenza naturalistica
- Potenziali corridoi ecologici tra terra e mare
- Tutela paesistica e ambientale della laguna, del litorale e degli istmi
- Sviluppo sostenibile dell'acquacoltura
- Ambito per future concessioni di acquacoltura e cantine sommerse, necessità di gestire in maniera sinergica i nuovi usi sul mare
- Valorizzazione della risorsa termale dell'Osa e sviluppo del turismo termale
- Allontanamento del cuneo salino
- Sviluppo sostenibile del porto turistico di Talamone e valorizzazione dell'ormeggio della Puntata con attrezzature e servizi funzionali alle attività del porto
- Progetto "FLAG Costa d'Argento" per completare i percorsi naturalistici costieri rafforzando il sistema del turismo legato alla pesca e all'acquacoltura anche con aiuti diretti alle imprese (ristorazione a km 0, pescaturismo e ittiturismo, pesca sportiva in mare)
- Riqualificazione dell'ambito della Tagliata e del Porto Cosanus
- Sviluppo vie d'acqua e realizzazione di nuovi attracchi in laguna
- Miglioramento tratta ferroviaria Roma-Pisa e valorizzazione della stazione ferroviaria di Orbetello Scalo
- Potenziamento della mobilità carrabile esistente - progetto della Variante Aurelia e valutazione degli scenari di collegamento al futuro bypass del corridoio tirrenico
- Accessi e snodi di progetto - infrastruttura Aurelia
- Implementazione della rete cicloturistica locale
- 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
- Sosta attrezzata, parcheggio scambiatore e infopoint del Parco della Maremma
- Miglioramento flussi veicolari istmo di Orbetello

**STRATEGIE GENERALI**

- Rigenerazione del sistema insediativo**
- Implementazione delle reti territoriali verdi, naturalistiche e rurali**
- Sviluppo dell'economia dell'acqua**
- Sviluppo infrastrutturale**

**AMBITI STRATEGICI PRIORITARI DI INTERVENTO**

- ASP - AMBITI STRATEGICI  
Talamone e Fonteblanda  
Albinia  
Orbetello  
Orbetello Scalo
- UTOE 1 - ASP TALAMONE E FONTEBLANDA E AT ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO**
- ASP ALAMONE E FONTEBLANDA - AT1
- AT 1.1\_Porto turistico di Talamone
- AT 1.2\_Foce del collettore
- AT 1.3\_Area di sosta attrezzata
- AT 1.4\_Area attrezzata per il kitesurf
- AT 1.5\_Poderino
- AT 1.6\_Potenziamento SP Talamone
- AT 1.7\_Fonteblanda area artigianale
- AT 2\_Venecca
- AT 3\_Terme dell'Osa
- ALTRE AZIONI DI PIANO CON VALENZA STRATEGICA**
- Corridoio Tirrenico SS1-Aurelia
- Ciclovia tirrenica
- Valorizzazione del sistema di promontori e torri
- Valorizzazione del nucleo storico di Talamone
- Formazione di un waterfront green a Talamone
- Cura della viabilità e sentieristica nel territorio rurale
- Tutela paesistica e ambientale della laguna, del litorale e degli istmi
- Allontanamento del cuneo salino
- Acquacoltura: cantine
- Habitat prioritari marini: gestione integrata delle componenti naturali e valorizzazione dei servizi ecosistemici
- Progetto FLAG Costa d'Argento

**Talamone**

- AT 1.1
- AT 1.2
- AT 1.3
- AT 1.4
- AT 1.5

**Fonteblanda**

- AT 1.6
- AT 1.7
- AT 2
- Terme dell'Osa
- AT 3

**UTOE 1**

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

AT 6

AT 7

UTOE 3

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

Orbetello

AT 8.1

AT 9

UTOE 5

UTOE 6

ASP di Talamone e Fonteblanda - Schema delle strategie dell'ambito e azioni di trasformazione - scala 1:10.000



COMUNE DI ORBETELLO  
 Protocollo Arrivo N. 39521/2022 del 27-09-2022  
 Doc. 1  
 Cias. 023  
 Op. 1  
 Documento

Perimetrazione delle Aree di trasformazione su foto aerea scala 1:10.000



Obiettivi delle trasformazioni

**Ambito strategico prioritario Talamone e Fonteblanda**

Il litorale sabbioso del Golfo di Talamone, alterato dall'erosione, è delimitato da una parte dall'omonimo borgo costiero e dall'altra dal piccolo promontorio di Talamonaccio, che chiude il golfo a est e si collega con il piccolo rilievo adiacente della Montagnola.

Il Golfo è sia in relazione fisiografica con l'area di depressione retrodunale della Piana bonificata di Talamone, delimitata dai due collettori orientale e occidentale, che in stretta relazione funzionale con il centro abitato di Fonteblanda e la sua area artigianale, che lavora a servizio della diportistica, e che potrà avere uno sviluppo in relazione al potenziamento del sistema portuale e dei connessi collegamenti infrastrutturali.

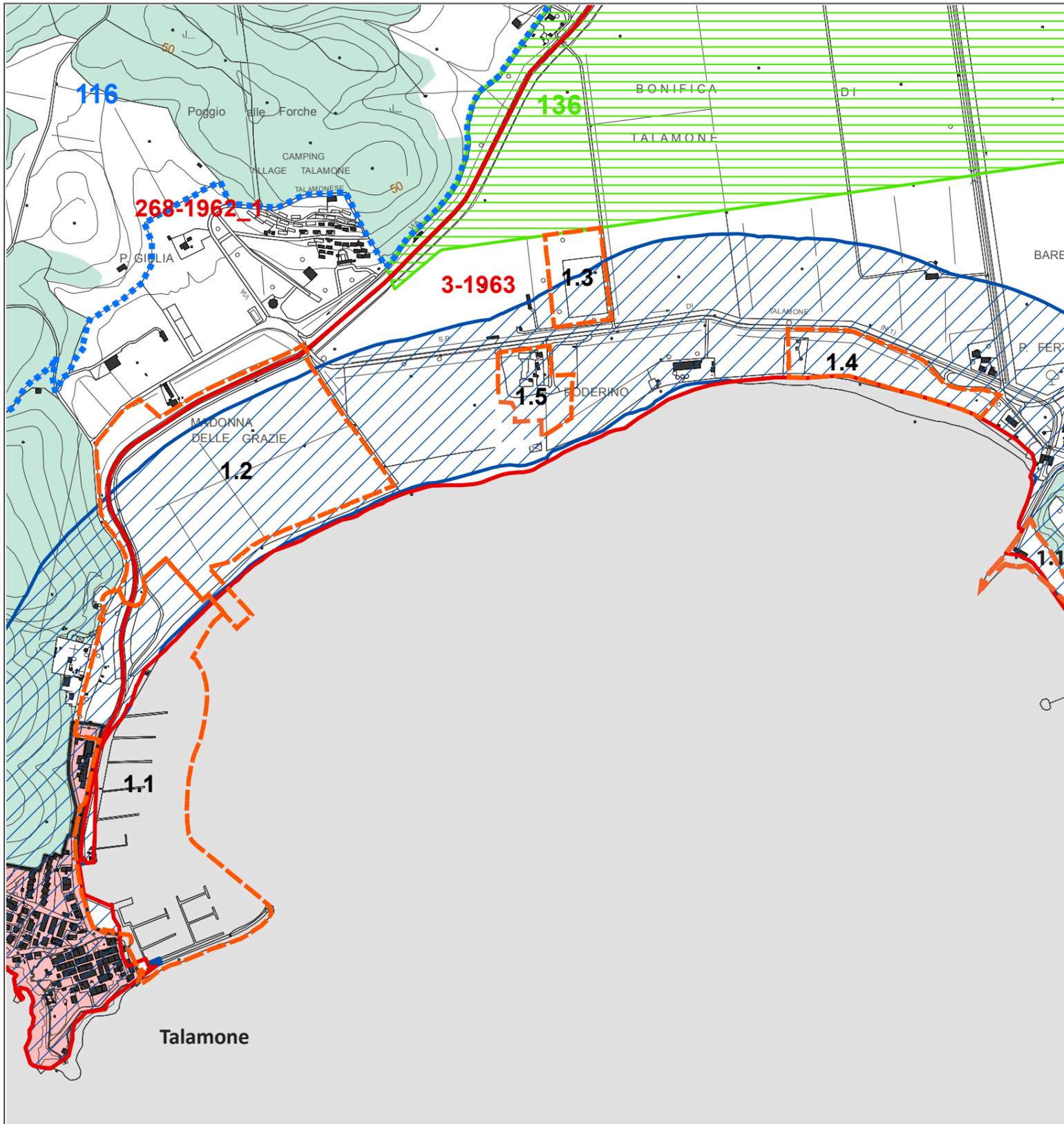
Si segnala che insistono su questo ambito territoriale i seguenti progetti di interesse sovracomunale:

- completamento della rete ciclabile per la fruibilità del tratto litoraneo da Talamone al Lago di Burano;
- dragaggio del Porto di Talamone;
- lotta all'erosione costiera (progetti della Regione Toscana e progetto europeo Interreg Maregot). Per le aree di trasformazione da 1.1 a 1.7 la strategia comune e prioritaria è volta ad **implementare le infrastrutture e i servizi presenti lungo l'arco della costa di Talamone.**

In particolare si prevedono:

- per il Porto turistico di Talamone il recepimento della variante in corso, "Piano regolatore portuale e le contestuali variante PS e RU (avvio del procedimento finalizzato all'accordo di pianificazione Delibera di G.C. n. 180 del 20/07/2017, adozione con C.C. n. 5 del 15.02.2019). L'obiettivo generale è la riqualificazione dell'approdo di Talamone, nell'ottica della trasformazione in porto turistico secondo i disposti del Masterplan "la rete dei porti toscani", gli obiettivi specifici sono riportati nella scheda della trasformazione;
- il progetto di nuovo collettore nella piana retrostante il Golfo di Talamone;
- la previsione di un'area attrezzata con infopoint del Parco della Maremma nell'ambito di proprietà pubblica nel Golfo di Talamone;
- progetto di riqualificazione dell'ambito per le attività di kite surf, attraverso un sistema di regolamentazione e gestione efficiente, coordinato e integrato all'offerta del settore;
- il progetto di sistemazione ambientale per l'accoglienza turistica del nucleo ricettivo esistente del Poderino, con previsione di ampliamento fino ad un massimo del 10% della superficie edificata esistente;
- l'adeguamento della viabilità esistente e la realizzazione di un breve tratto di nuova viabilità limitrofa all'area urbana di Fonteblanda;
- l'incremento del ruolo del centro abitato di Fonteblanda attraverso il potenziamento dell'insediamento artigianale esistente anche in relazione allo sviluppo dell'impresa nautica.

Individuazione AT su ctr con Beni paesaggistici e Aree protette, scala 1:10.000



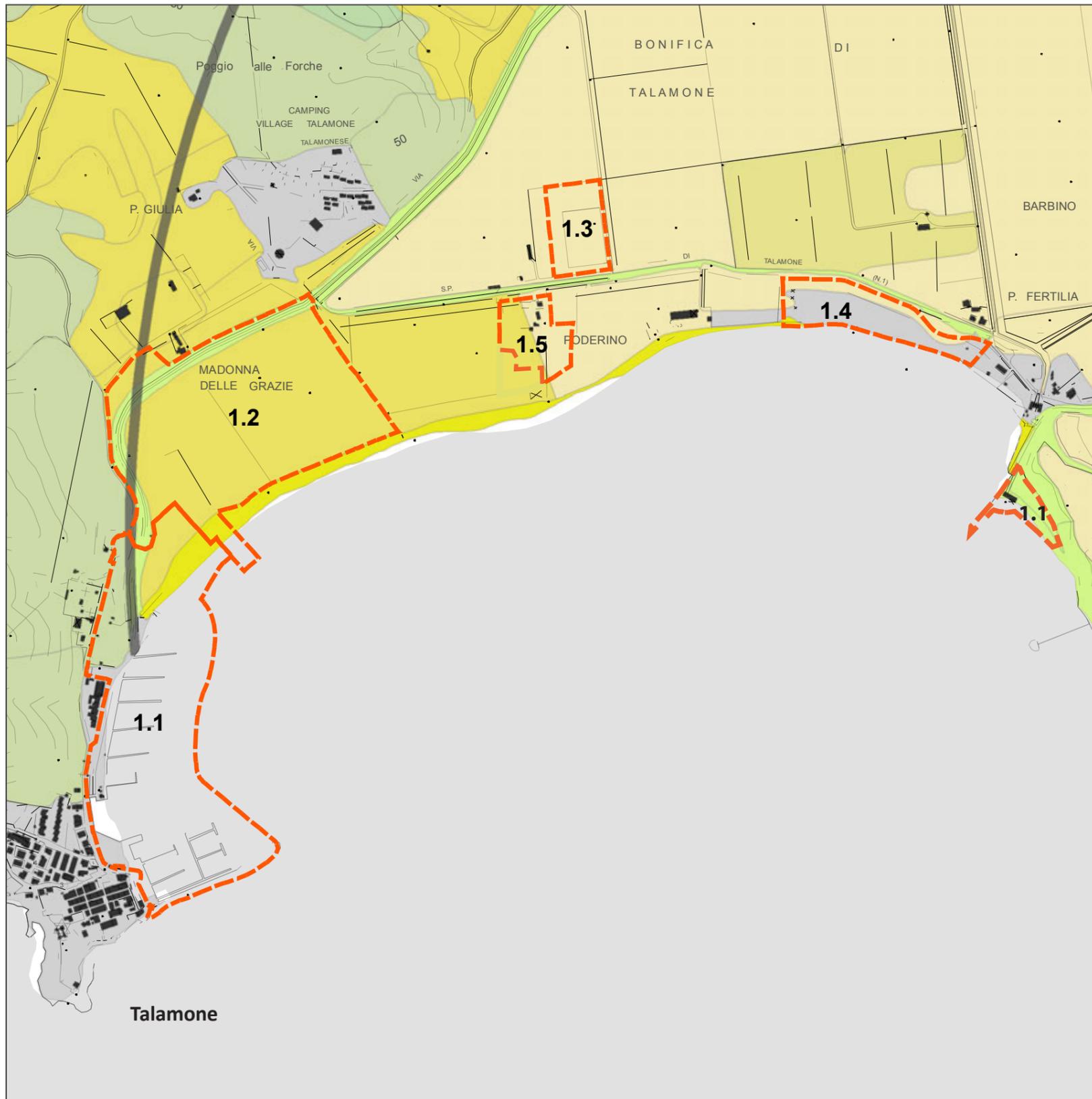
Schede d'ambito e di vincolo del PIT/PPR

Scheda d'ambito n. 20 "Bassa Maremma e ripiani tufacei"  
 Scheda di vincolo n. 9 del Sistema costiero toscano  
 Scheda di vincolo di cui al DM 10/12/1962 - 268/1962-1  
 Scheda di vincolo di cui al DM - 3/1963  
 Allegato 8B del PIT/PPR

LEGENDA

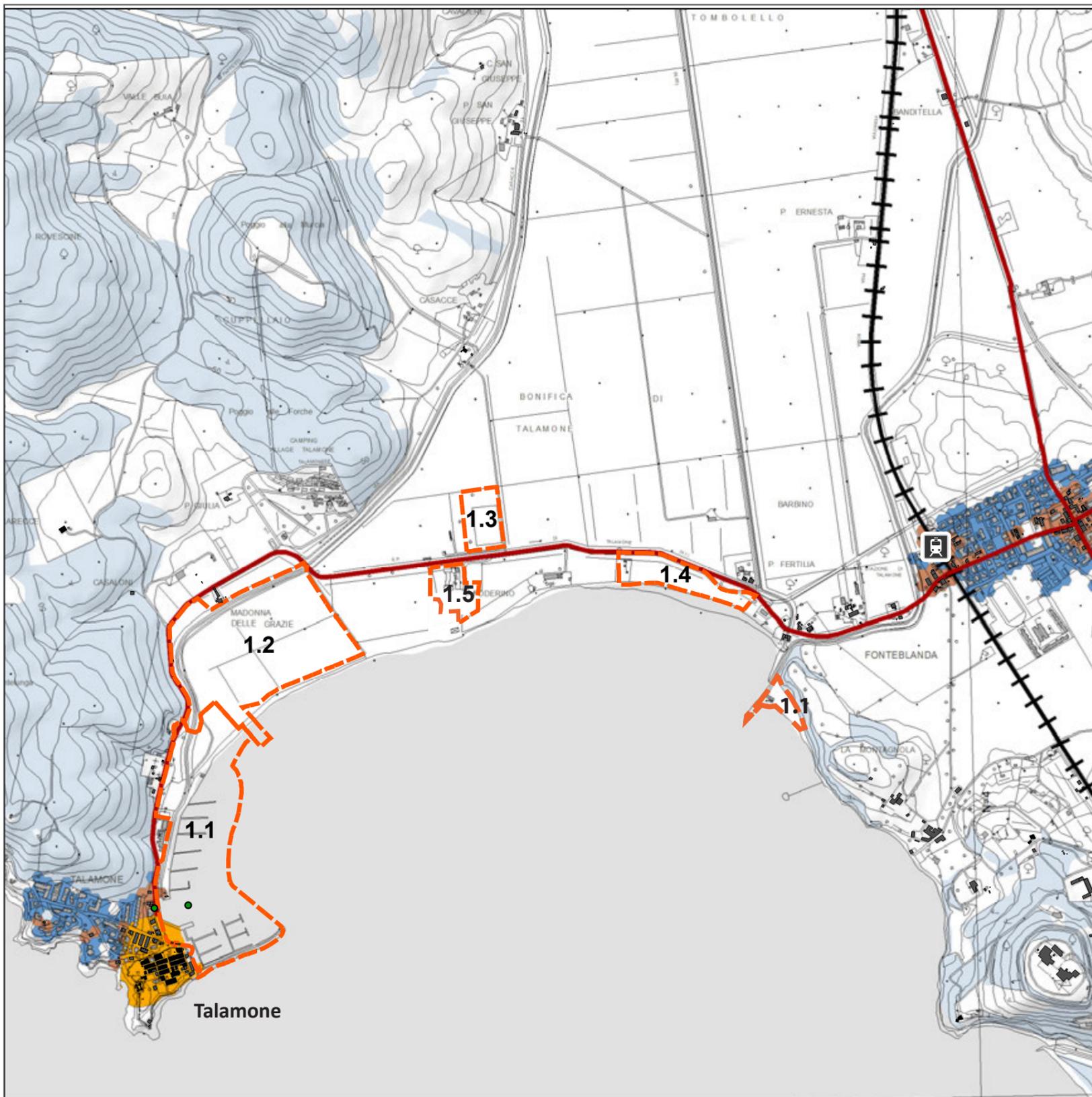
- N. Perimetro aree di trasformazione
- Territorio Urbanizzato di Talamone
- N. Aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del codice espressi come da PIT/PPR della Regione Toscana
- Territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia - Art. 142, lettera a) del Codice dei Beni Culturali (CBC)
- Territori coperti da foreste e da boschi, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del Dlg 2001, n. 227 - Art. 142, lettera g) del CBC
- Aree naturali protette, SIR, Siti Natura 2000 e Aree RAMSAR**
- N. ZSC e ZPS - Monti dell'Uccellina - IT51A0016
- N. ZPS - Pianure del Parco della Maremma - IT51A0036





LEGENDA

- N. Perimetro area di trasformazione
- Limite del Territorio Urbanizzato
- CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO
- Agroecosistema intensivo
- Aree forestali in evoluzione a basso grado di connettività
- Corridoio ripariale
- Coste sabbiose prive di sistemi dunali
- Matrice agroecosistemica di pianura
- Matrice forestale di connettività
- Superficie artificiale
- Nodo degli agroecosistemi
- Area critica per processi di artificializzazione



**4. MORFOTIPO INSEDIATIVO A PETTINE DELLE PENETRANTI VALLIVE SULL'AURELIA**

**Articolazione territoriale del Morfotipo: 4.6 Valle dell'Albegna**

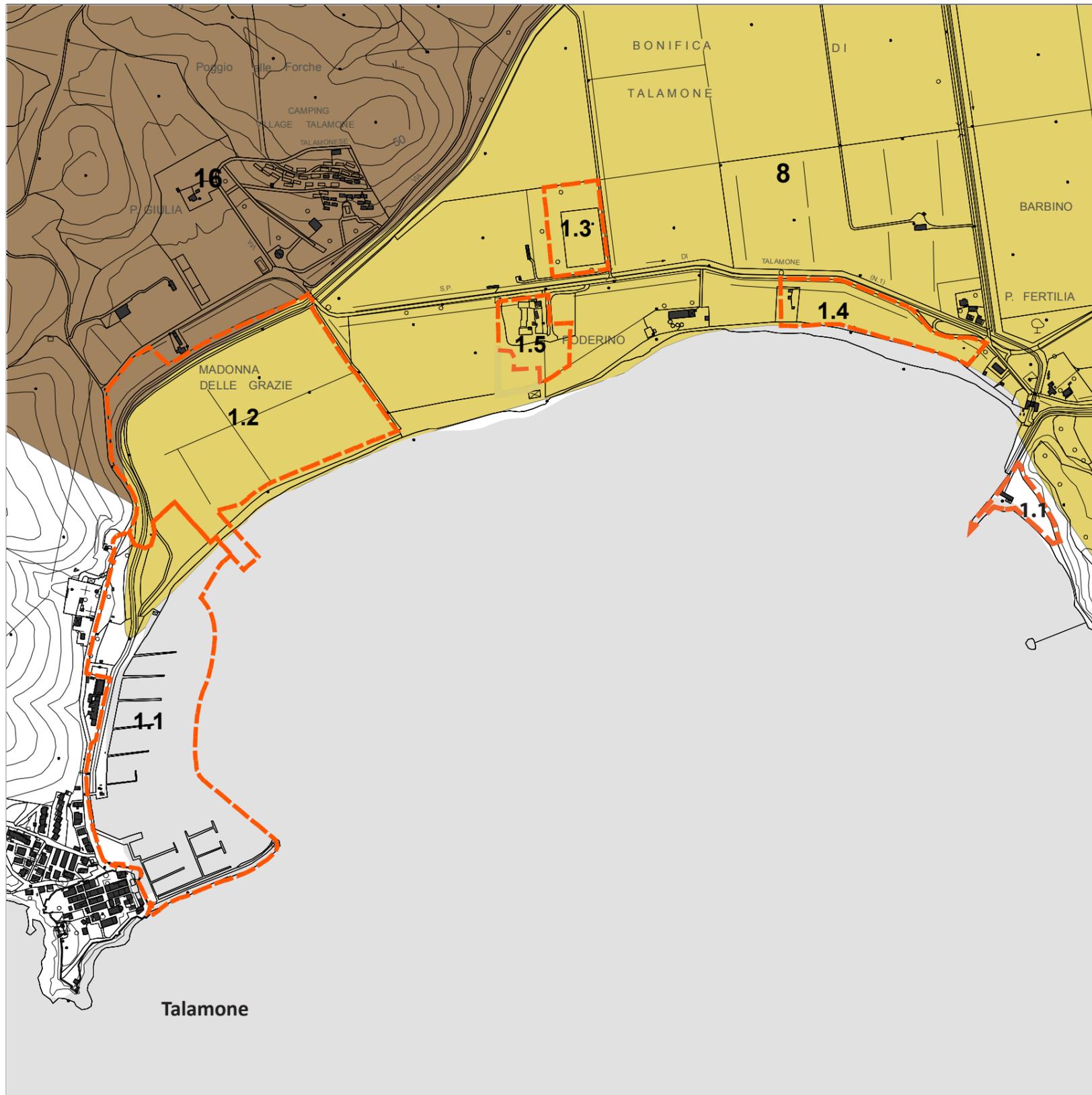
(estratto da PIT/PPR - Abaco delle Invarianti)

**VALORI**

- I centri costieri e insulari, le testate di porto storiche protese verso il mare su piccoli promontori.
- 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. Il sistema principale dei porti e delle città della costa con le fortezze in posizione dominante e il sistema minore delle torri costiere che caratterizzano e connotano il paesaggio e le visuali dal mare e verso il mare; Le emergenze visuali e storico-culturali rappresentate dai castelli, fortezze e borghi collinari che si stagliano in posizione dominante sui contrafforti e i balconi naturali dei massicci collinari e altopiani interni con scorci panoramici di alto valore paesaggistico. La rete ferroviaria locale e la rete delle ferrovie dismesse utilizzate per il trasporto dei minerali dalle aree collinari di escavazione alla costa con le sue stazioni e scali.
- Il paesaggio della bonifica con la rete dei poderi e borghi rurali dal ritmo seriale e dai manufatti idraulici.

**LEGENDA**

- N.** Perimetro area di trasformazione
- INFRASTRUTTURE VIARIE**
  - Tracciati fondativi
  - Ferrovia
- EDIFICI**
  - Edifici presenti al 1830
  - Edifici presenti al 1954
  - Edifici presenti al 2018
- AREE URBANIZZATE**
  - Edificato continuo al 1830
  - Edificato continuo al 1954
  - Edificato continuo al 2018



LEGENDA

- N. Perimetro area di trasformazione
- Limite Territorio urbanizzato
- 8 Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica
- 16 Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina



1 - vista aerea di Talamone e del suo porto  
 2 - vista del porto da est verso il centro storico di Talamone  
 3 - vista del porto e del centro storico di Talamone da nord  
 4 - vista dall'alto del porto: stato attuale  
 5 - ormeggio esistente della Punta

**Descrizione dello stato attuale:**

L'attuale configurazione del porto, che ha antiche origini etrusche, risale agli anni Settanta del Novecento. Il porto si sviluppa nell'estremità occidentale del golfo di Talamone, a ridosso del promontorio su cui sorge l'abitato, e impegna un tratto di costa lungo circa 1 km.

L'attuale ambito portuale si estende dal cantiere nautico ubicato lungo la riva a nord, alla diga di sopraflutto esistente a sud, comprendendo ad ovest le aree a terra delimitate dal muro di contenimento della SP Talamonese e dal tratto meridionale delle mura storiche di Talamone, e ad est gli specchi acquei gestiti in concessione. E' parte di tale ambito anche la cava dismessa situata nord del cimitero.

L'ambito portuale è articolato in due zone:

- la zona nord, che comprende le aree situate lungo le rive destra e sinistra della foce del Collettore Occidentale e la costa sul mare detta Riva nord;
- la zona sud che comprende la banchina, il molo, il retrostante piazzale e la diga di sopraflutto.

L'ormeggio esistente della Punta funziona già oggi in sinergia con il porto di Talamone ed è utilizzato anche per carico e scarico materiali e merci, si prevede nell'area individuata la realizzazione di una piccola struttura di servizio funzionale anche alle attività del porto (magazzini, bagni e uffici).

**Obiettivi dell'intervento e indirizzi dell'Amministrazione:**

L'obiettivo generale della trasformazione è la riqualificazione dell'approdo di Talamone nell'ottica della trasformazione in porto turistico secondo i disposti del Masterplan "la rete dei porti toscani" ed i seguenti obiettivi specifici (si veda anche Piano regolatore portuale e contestuali variante PS e RU).

Gli obiettivi specifici possono essere così sintetizzati:

- garantire la messa in sicurezza dai fattori a rischio che potrebbero comportare il degrado del paesaggio e delle coesistenze naturali, prima tra tutte la prateria di posidonia oceanica presente nel golfo di Talamone;
- garantire un migliore sfruttamento dell'ambito portuale, dello specchio acqueo e delle aree a terra;
- garantire un'offerta di servizi portuali integrata all'offerta del territorio, fornendo adeguati spazi per lo sviluppo ad attività già radicate quali la cantieristica nautica e gli sport del mare;
- migliorare l'accessibilità stradale, ciclabile e pedonale in ordine ed incrementare la dotazione di parcheggi;
- riqualificare il fronte mare di Talamone attraverso la definizione del ruolo di "cerniera" del piazzale del porto ed il suo ridisegno.

AT 1.1 : Indicazioni, regole, prerescrizioni per il Piano Operativo

Dimensionamento

L'azione progettuale recepisce i contenuti del Piano regolatore portuale e delle contestuali Varianti al PS e al RU per il Piano del Porto oggetto del Protocollo d'intesa tra Regione Toscana, Provincia di Grosseto e Comune di Orbetello, approvato con Delibera N 1144 del 15-10-2018.

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 alle attività del porto (magazzino, bagni, uffici) si demanda al Piano Operativo la definizione di specifici criteri progettuali e di inserimento paesaggistico finalizzati alla verifica del rispetto delle direttive e delle prescrizioni di cui al PIT/PPR con particolare riferimento alle seguenti:

- la prescrizione di cui alla **lettera l) della scheda di vincolo n. 9 del sistema costiero toscano** secondo cui : "Non è ammessa la realizzazione di nuovi porti e approdi. E' ammessa la riqualificazione e l'adeguamento dei porti e approdi esistenti, non che la modifica degli ormeggi esistenti, definiti al capitolo 5 del quadro Conoscitivo del Masterplan, vigente alla data di approvazione del presente Piano, al fine di dotarli dei servizi necessari per la loro trasformazione in porti e approdi turistici a condizione che:
  - siano privilegiati gli interventi volti al recupero e riuso del patrimonio portuale esistente,
  - sia assicurata l'integrazione paesaggistica degli interventi con le specificità dei luoghi, con i caratteri storici e ambientali del sistema costiero, tenendo conto delle relazioni figurative e dimensionali con gli insediamenti a cui sono connessi;
  - sia mantenuta l'accessibilità e la fruizione pubblica e la permanenza di funzioni tradizionali di servizio legate all'insediamento portuale favorendo le attività che preservano l'identità dei luoghi e la fruizione pubblica da parte delle comunità locali;
  - gli interventi concorrano alla qualità dei waterfront e non impediscano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere, riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, accessibili al pubblico;
  - sia garantita la coerenza rispetto alle dinamiche di trasporto dei sedimenti, evitando nuove strutture a mare in grado di provocare fenomeni di erosione costiera;
  - sia garantita la tutela degli ecosistemi costieri;
  - le opere di difesa portuali e le attrezzature di servizio siano progettate tenendo conto della necessità di tutelare la relazione visiva con il mare e con la naturalità costiera;
  - siano privilegiate, per i pontili, le strutture galleggianti a basso impatto visivo e sia salvaguardata la singolare conformazione geomorfologica della costa".
- la prescrizione di cui alla **lettera i) della scheda di vincolo n. 9 del sistema costiero toscano** secondo cui: "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".
- le prescrizioni di cui ai **punti 4.c.1 e 4.c.2 della scheda di vincolo di cui al DM 10/12/1962.**
- la direttiva di cui al **punto 4.b.2 della scheda di vincolo di cui al DM 10/12/1962.**

**Porto turistico**  
**Superficie territoriale: 191.300 mq**  
**Destinazioni d'uso ammesse e Se do previsione:**  
 L'azione progettuale recepisce i contenuti del Piano regolatore portuale e delle contestuali Varianti al PS e al RU per il Piano del Porto oggetto di accordo di pianificazione.

**Ormeggio della Puntata**  
**Superficie territoriale: 11.000 mq**  
**Destinazioni d'uso ammesse: direzionale e servizi**  
**Se di previsione: 150 mq**

Talamone

**AT 1.1**

AT 1.2

AT 1.3

AT 1.4

AT 1.5

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osaka

AT 3

**UTOE 1**

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

AT 6

AT 7

UTOE 3

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

Orbetello

AT 8.1

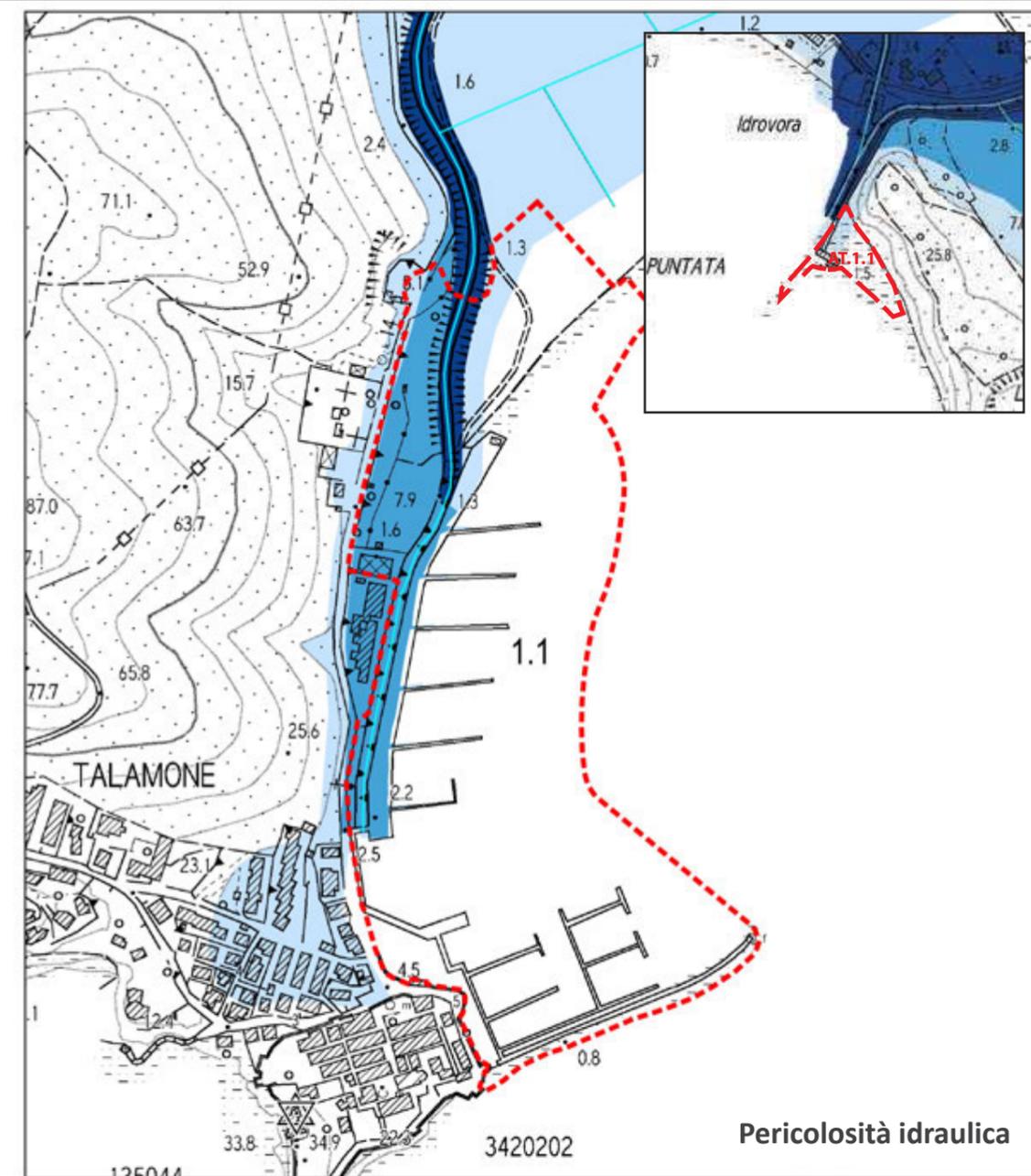
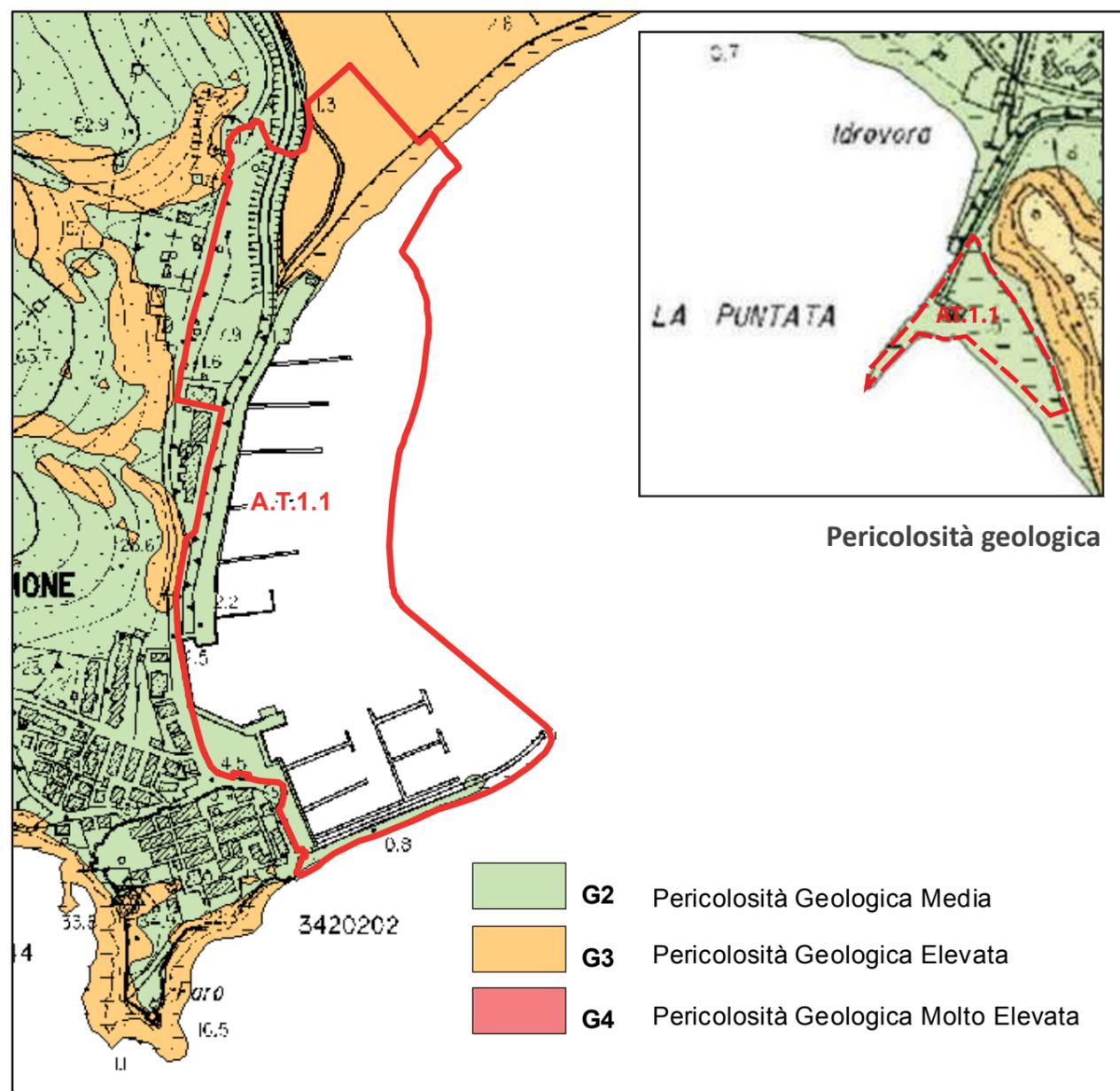
AT 9

UTOE 5

UTOE 6

COMUNE DI ORBETELLO  
 Protocollo Arrivo N. 39521/2022 del 27-09-2022  
 Doc. Principale  
 Class. 6-3  
 Copia Documento

Pericolosità geologica e idraulica



**INDICAZIONI PRELIMINARI SULLA PERICOLOSITA' IDRAULICA**

L'area di trasformazione risulta attualmente inserita in aree a pericolosità da alluvione elevata, media e bassa (P3,P2,P1) ai sensi del PGRA.

A supporto del nuovo PS/PO comunale verranno effettuate indagini idrologiche-idrauliche di dettaglio sui corsi d'acqua afferenti a tale area che prevedono l'implementazione di modellistica idraulica accoppiata monodimensionale in alveo e bidimensionale nelle aree adiacenti sollecitata da input idrologici derivanti dall'aggiornamento delle LSPP.

Le risultanze della modellazione permetteranno la determinazione della pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. n. 53R/2011 e la definizione dei criteri di fattibilità idraulica della previsione sulla base dei condizionamenti idraulici di cui al D.P.G.R. 53R/ 2011 ed alla L.R. 41/2018.

L'area non presenta criticità geomorfologiche significative\*.

Alla porzione settentrionale della previsione urbanistica è stata associata, in via cautelativa, in assenza di indagini geognostiche e/o geofisiche sito specifiche, una classe di pericolosità geologica elevata associata alla possibile presenza di terreni con scadenti caratteristiche geotecniche associate a sua volta alla presenza di possibili terreni palustri. Si prescrive di effettuare approfondimenti geotecnici/geofisici sito specifici ai sensi della normativa vigente al fine di confermare o meno la suddetta classe di pericolosità geologica e conseguentemente scegliere la più opportuna tipologia di fondazione al fine di garantire la massima sicurezza ed efficienza dell'edificato progettuale. È opportuno chiarire che la porzione settentrionale della piana costiera (a nord dell'attuale porto) compresa parte del territorio all'interno del perimetro A.T. è interessata da ingressione salina accertata (fonte AdB Appennino Settentrionale).

\*Le classi di pericolosità geologica sono definite ai sensi del D.P.G.R: 53/R/2011 e sulla base dei sopralluoghi, eseguiti anche in contraddittorio con i tecnici dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale e del lavoro di fotointerpretazione (Volo 2013 AGEA).

AT 1.2 : Documentazione fotografica

Descrizione sintetica stato dei luoghi e interventi



- 1 - tratto del collettore che dovrà essere deviato
- 2 - attuale sbocco del collettore a Talamone, verso l'area di ormeggio delle barche
- 3 - vista verso ovest del tratto del collettore parallelo alla linea di costa
- 4 - vista dall'intero ambito di intervento verso Talamone



**Descrizione stato di fatto:**

L'ambito di intervento corrisponde ad una porzione di area agricola retro-dunale riconosciuta anche come area umida residuale e attraversata dal collettore occidentale della piana bonificata. L'area, totalmente pianeggiante e prospiciente sul mare, è in stretto rapporto visuale con il centro storico di Talamone.

**Obiettivi dell'intervento e indirizzi dell'Amministrazione:**

La riqualificazione del vicino approdo di Talamone è strettamente connessa alla modifica del tratto terminale del canale detto collettore occidentale. Ad oggi, infatti, il canale arriva in mare proprio in corrispondenza di un'area di ormeggio delle barche.

Talamone

AT 1.1

**AT 1.2**

AT 1.3

AT 1.4

AT 1.5

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osata

AT 3

**UTOE 1**

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

AT 6

AT 7

UTOE 3

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

Orbetello

AT 8.1

AT 9

UTOE 5

UTOE 6

AT 1.2 - AMBITO DELLA FOCE DEL COLLETTORE

AT 1.2 : Indicazioni, regole, prerescrizioni per il Piano Operativo

Dimensionamento

L'intervento necessario è di tipo idraulico e comprende il ridisegno dell'ambito con la modifica dello sbocco del collettore e la sistemazione e tutela dell'area umida residuale, con un progetto d'insieme che ponga particolare attenzione alle componenti naturali e di paesaggio.

**Non è previsto alcun tipo di edificazione.**

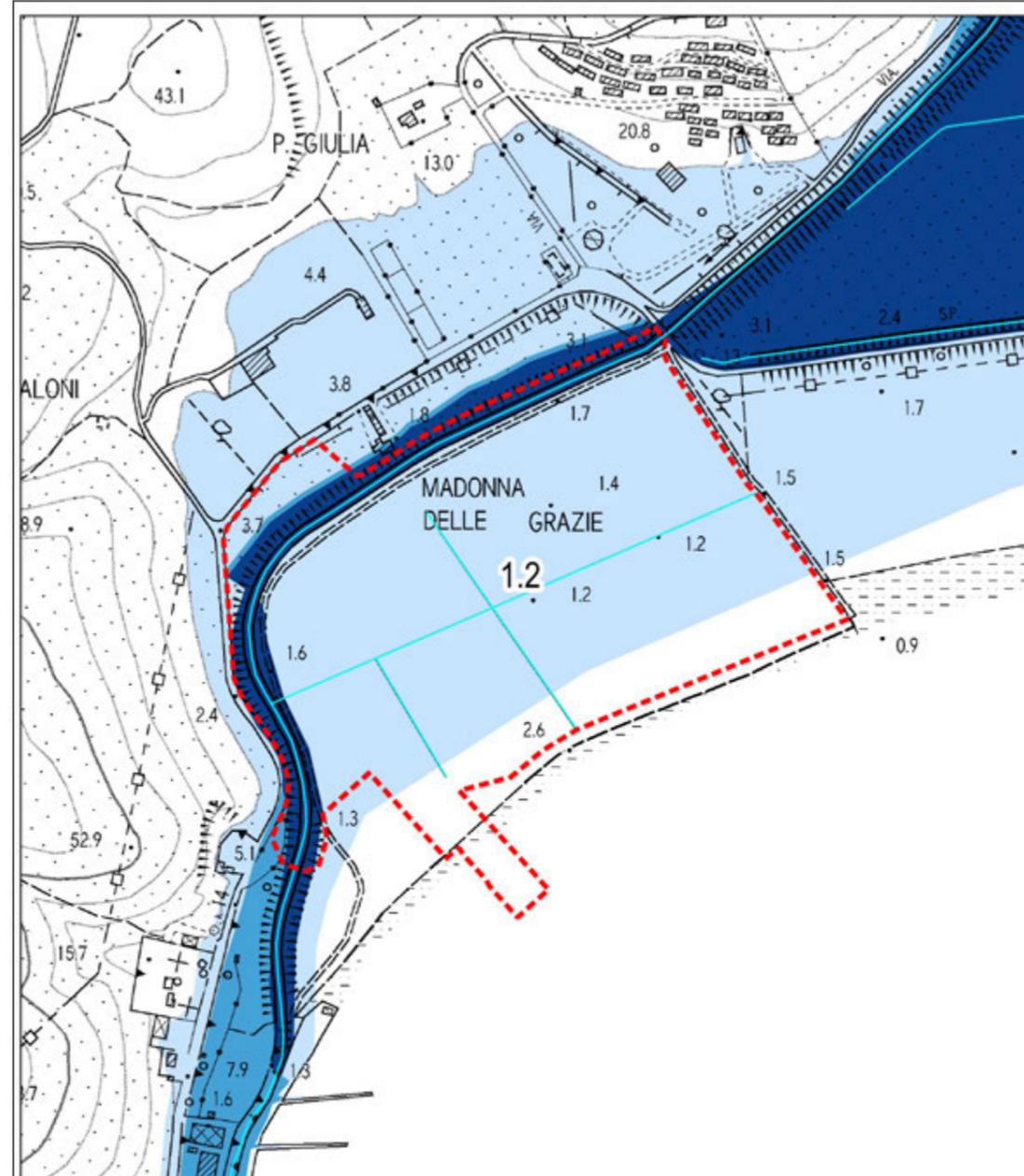
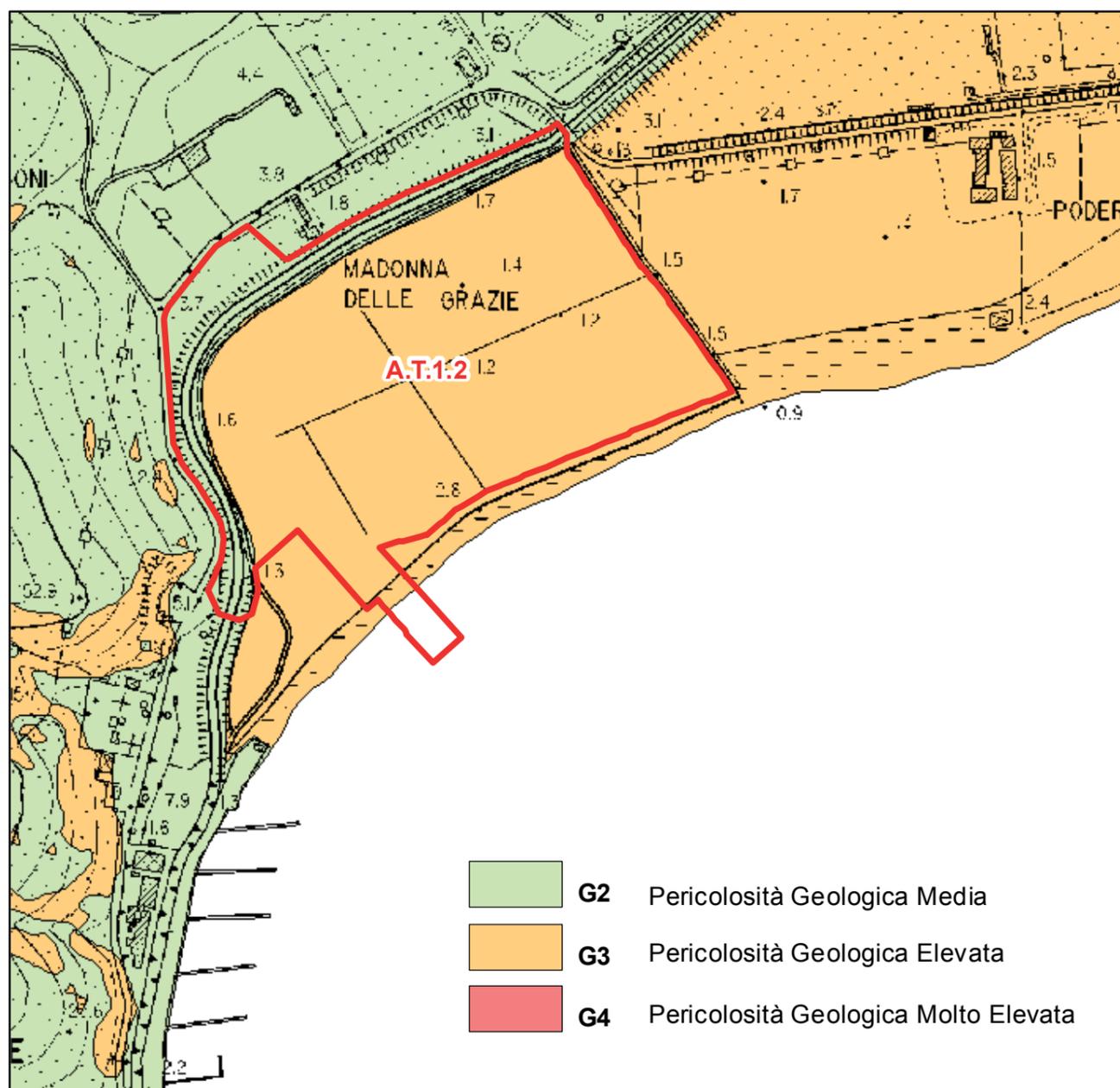
**NOTA:**  
**Si fa presente che la deviazione del canale (collettore Porto di Talamone) modifica la descrizione inerente i limiti degli ambiti individuati dai DM, il collettore infatti fa da delimitazione tra D.M. 25/09/1962 G.U. 268 del 1962 \_1 e D.M. 10/12/1962 G.U. 3 del 1963.**

L'azione progettuale recepisce i contenuti del Piano regolatore portuale e delle contestuali Varianti al PS e al RU per il Piano del Porto oggetto del Protocollo d'intesa tra Regione Toscana, Provincia di Grosseto e Comune di Orbetello, approvato con Delibera N 1144 del 15-10-2018.

**Superficie territoriale: 181.700 mq**

Pericolosità geologica

Pericolosità idraulica



**LEGENDA**

- Reticolo idraulico RT L.R. 79/2012
- - - Perimetro area di trasformazione
- Pericolosità idraulica ai sensi del D.Lgs 49/2010
- P1 - Pericolosità bassa
- P2 - Pericolosità media
- P3 - Pericolosità elevata

**INDICAZIONI PRELIMINARI SULLA PERICOLOSITA' IDRAULICA**

L'area di trasformazione risulta attualmente inserita in aree a pericolosità da alluvione elevata, media e bassa (P3,P2,P1) ai sensi del PGRA.

A supporto del nuovo PS/PO comunale verranno effettuate indagini idrologiche-idrauliche di dettaglio sui corsi d'acqua afferenti a tale area che prevedono l'implementazione di modellistica idraulica accoppiata monodimensionale in alveo e bidimensionale nelle aree adiacenti sollecitata da input idrologici derivanti dall'aggiornamento delle LSPP.

Le risultanze della modellazione permetteranno la determinazione della pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. n. 53R/2011 e la definizione dei criteri di fattibilità idraulica della previsione sulla base dei condizionamenti idraulici di cui al D.P.G.R. 53R/ 2011 ed alla L.R. 41/2018.

L'area non presenta criticità geomorfologiche significative\*.

La previsione ricade, in via cautelativa,, in assenza di indagini geognostiche e/o geofisiche sito specifiche, quasi totalmente in classe di pericolosità geologica elevata associata alla possibile presenza di terreni con scadenti caratteristiche geotecniche associate a sua volta alla presenza di possibili terreni palustri.

Si prescrive di effettuare approfondimenti geotecnici/geofisici sito specifici ai sensi della normativa vigente al fine di confermare o meno la suddetta classe di pericolosità geologica e conseguentemente scegliere la più opportuna tipologia di fondazione al fine di garantire la massima sicurezza ed efficienza dell'edificato progettuale. È opportuno chiarire che l'intera area di trasformazione è interessata da ingressione salina accertata (fonte AdB Appennino Settentrionale).

\*Le classi di pericolosità geologica sono definite ai sensi del D.P.G.R: 53/R/2011 e sulla base dei sopralluoghi, eseguiti anche in contraddittorio con i tecnici dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale e del lavoro di fotointerpretazione (Volo 2013 AGEA).

AT 1.3 : Documentazione fotografica

Descrizione sintetica stato dei luoghi e interventi



1 - vista dalla SP per Talamone verso ovest, sullo sfondo le prime pendici collinari oltre la Strada Vicinale delle Casacce  
2 - vista dalla SP per Talamone verso nord e la piana della bonifica



**Descrizione stato di fatto:**

L'ambito di intervento corrisponde ad una porzione di area agricola retrodunale, adiacente alla Strada Provinciale n.1 di Talamone, interamente di proprietà comunale.

**Obiettivi dell'intervento e indirizzi dell'Amministrazione:**

L'intervento di interesse pubblico prevede la realizzazione di un'area attrezzata di interesse comune in cui progettare sia una sorta di parcheggio scambiatore a servizio dell'intero Golfo sia con uno spazio di infopoint a servizio del Parco della Maremma.

**Talamone**

AT 1.1

AT 1.2

**AT 1.3**

AT 1.4

AT 1.5

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osaka

AT 3

**UTOE 1**

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

AT 6

AT 7

UTOE 3

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

Orbetello

AT 8.1

AT 9

UTOE 5

UTOE 6

COMUNE DI ORBETELLO  
Protocollo Arrivo N. 39521/2022 del 27-09-2022  
Doc. Principale Class. 03 Copia Documento

AT 1.3 : Indicazioni, regole, prerescrizioni per il Piano Operativo

Per il PO è prescritta l'assenza di strutture ombreggianti, inoltre dovrà essere previsto un utilizzo modulare dell'area in funzione degli afflussi al fine di garantire al meglio la tutela delle visuali.

Per l'intervento il Piano Operativo dovrà definire specifici criteri progettuali e di inserimento paesaggistico finalizzati alla verifica del rispetto delle direttive e delle prescrizioni di cui al PIT/PPR con particolare riferimento ai seguenti contenuti:

- la prescrizione di cui alla **lettera g) della scheda di vincolo n. 9 del sistema costiero toscano** secondo cui : "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"

- le prescrizioni di cui ai **punti 4.c.1 e 4.c.2 della scheda di vincolo di cui al DM 10/12/1962**  
 - la direttiva di cui al **punto 4.b.2 della scheda di vincolo di cui al DM 10/12/1962**  
 - le direttive **1.1, 1.9, 1.14, 1.16 e 1.17 della scheda d'ambito n. 20 "Bassa Maremma e ripiani tufacei" del PIT/PPR.**

Si ricorda inoltre che la previsione ricade nel **Morfotipo n. 8 "dei seminativi delle aree di bonifica"** di cui alla IV Invariante del PIT/PPR per il quale **sono evidenziate le seguenti criticità:**

- rischio di semplificazione dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica con cancellazione della rete scolante, realizzazione di grandi appezzamenti, eliminazione del corredo vegetale non colturale;
- vista la collocazione per lo più in ambiti pianeggianti, possibile tendenza all'erosione dello spazio agricolo dovuta all'espansione dell'urbanizzazione;
- in alcuni contesti, debole infrastrutturazione ecologica data dall'assenza o dall'eliminazione di elementi di corredo vegetale della maglia agraria.

**E' inoltre fornita la seguente indicazione per le azioni:**

Principale indicazione è una efficace regimazione delle acque e, compatibilmente al mantenimento e allo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, la conservazione della struttura della maglia agraria della bonifica storica.

**Tale obiettivo può essere conseguito attraverso:**

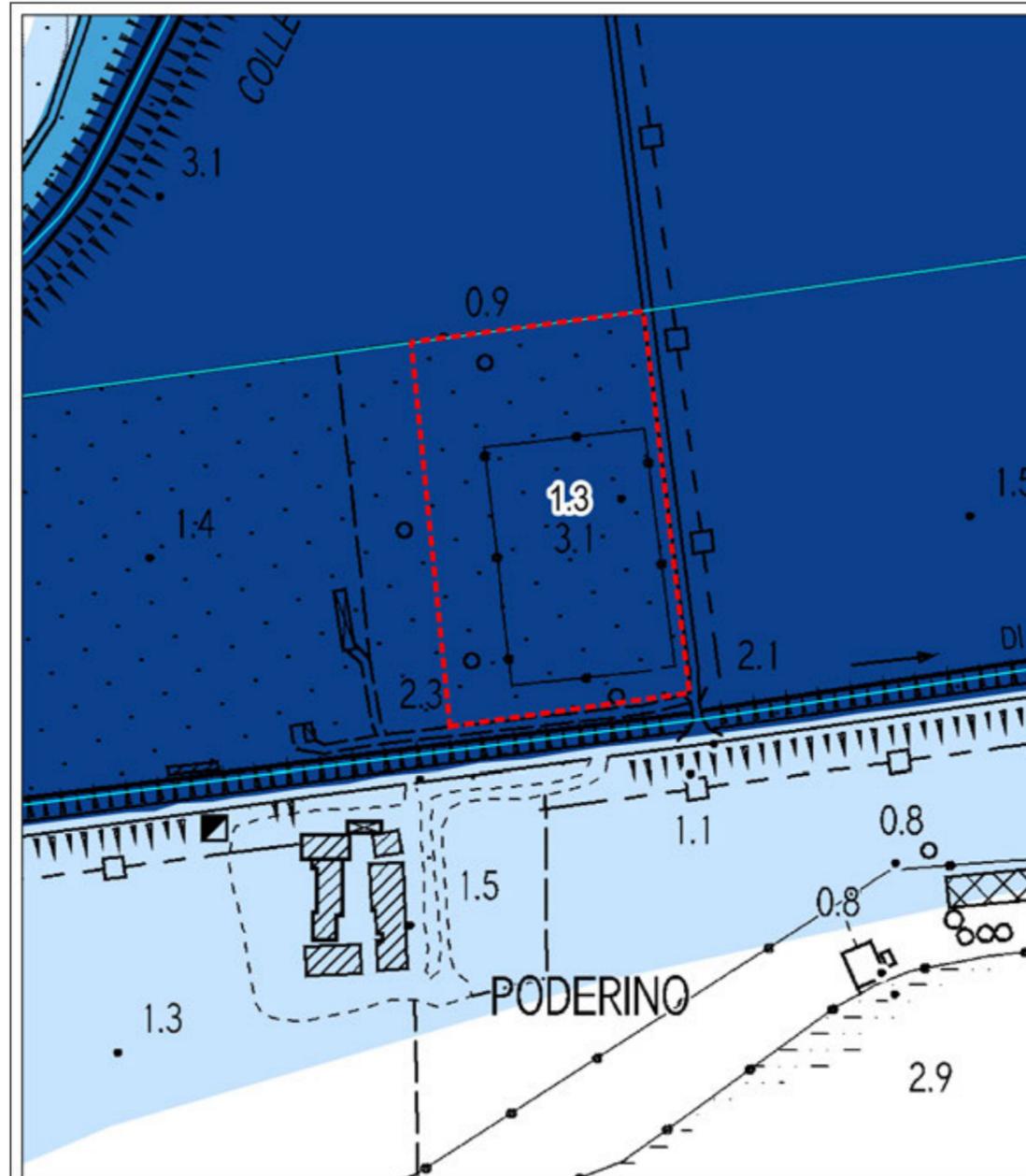
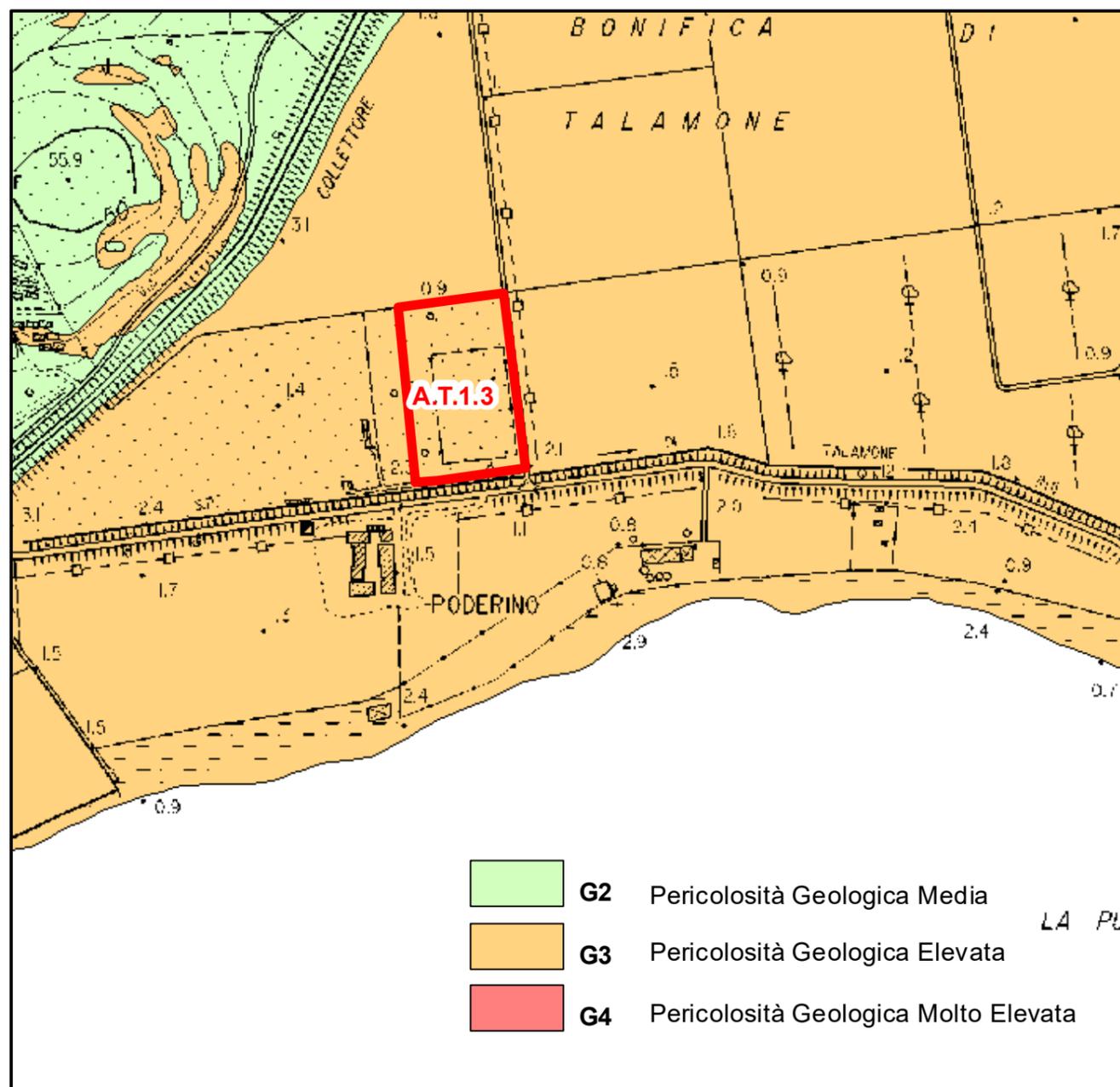
- il mantenimento e il ripristino della funzionalità del reticolo idraulico anche attraverso la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate e, ove possibile, la conservazione dei manufatti idraulico-agrari esistenti (canali, fossi, drenaggi, scoline);
- il mantenimento delle caratteristiche di regolarità della maglia agraria da conseguire mediante la conservazione e la manutenzione della viabilità poderale e interpoderale o, nei casi di ristrutturazione agricola/fondiarìa, la realizzazione di nuovi percorsi di servizio ai coltivi morfologicamente coerenti con il disegno generale e le linee direttrici della pianura bonificata;
- la realizzazione, nelle nuove e/o eventuali riorganizzazioni della maglia agraria, di appezzamenti che si inseriscano coerentemente per forma e orientamento nel disegno generale della pianura bonificata, seguendone le linee direttrici principali anche in relazione al conseguimento di obiettivi di equilibrio idrogeologico;
- la manutenzione della vegetazione di corredo della maglia agraria, che svolge una funzione di strutturazione morfologico-percettiva, di diversificazione ecologica e di barriera frangivento;
- la tutela delle aree boscate e a carattere di naturalità (zone umide, vegetazione riparia, boschetti planiziali) per il significativo ruolo di diversificazione paesaggistica e di connettività ecologica che svolgono in contesti fortemente antropizzati come quelli della bonifica;
- un secondo fondamentale obiettivo per il morfotipo della bonifica è il mantenimento della leggibilità del sistema insediativo storico, evitando addizioni o alterazioni morfologiche di nuclei e aggregati rurali..."

**Dimensionamento**

**Superficie territoriale: 22.000 mq**  
**Destinazione d'uso: direzionale e servizi**  
**Se di previsione: 200 mq**

Pericolosità geologica

Pericolosità idraulica



**LEGENDA**

— Reticolo Idraulico RT L.R.79/2012

--- Perimetro area di trasformazione

Pericolosità idraulica ai sensi del D.Lgs. 49/2010

P1 - Pericolosità bassa

P2 - Pericolosità media

P3 - Pericolosità elevata

**INDICAZIONI PRELIMINARI SULLA PERICOLOSITA' IDRAULICA**

L'area di trasformazione risulta attualmente inserita in aree a pericolosità da alluvione elevata (P3) ai sensi del PGRA.

A supporto del nuovo PS/PO comunale verranno effettuate indagini idrologiche-idrauliche di dettaglio sui corsi d'acqua afferenti a tale area che prevedono l'implementazione di modellistica idraulica accoppiata monodimensionale in alveo e bidimensionale nelle aree adiacenti sollecitata da input idrologici derivanti dall'aggiornamento delle LSPP.

Le risultanze della modellazione permetteranno la determinazione della pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. n. 53R/2011 e la definizione dei criteri di fattibilità idraulica della previsione sulla base dei condizionamenti idraulici di cui al D.P.G.R. 53R/ 2011 ed alla L.R. 41/2018.

L'area ricade in una porzione territoriale caratterizzata dalla presenza di terreni di riporto che potrebbero avere spessori rilevanti e caratteristiche geotecniche scadenti. In virtù di ciò è stato associato all'area d'intervento una classe di pericolosità geologica elevata.

Si prescrive di effettuare approfondimenti geotecnici/geofisici sito specifici ai sensi della normativa vigente al fine definire con esattezza spessore e caratteristiche geotecniche del materiale di riporto presente all'interno del perimetro di trasformazione e conseguentemente scegliere la più opportuna tipologia di fondazione al fine di garantire la massima sicurezza ed efficienza dell'edificato progettuale. È opportuno chiarire che l'intera area di trasformazione è interessata da ingressione salina accertata (fonte AdB Appennino Settentrionale).

\*Le classi di pericolosità geologica sono definite ai sensi del D.P.G.R: 53/R/2011 e sulla base dei sopralluoghi, eseguiti anche in contraddittorio con i tecnici dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale e del lavoro di fotointerpretazione (Volo 2013 AGEA).

Talamone

AT 1.1

AT 1.2

**AT 1.3**

AT 1.4

AT 1.5

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osato

AT 3

**UTOE 1**

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

AT 6

AT 7

UTOE 3

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

Orbetello

AT 8.1

AT 9

UTOE 5

UTOE 6

COMUNE DI ORBETELLO  
Protocollo Arrivo N. 39521/2022 del 27-09-2022  
Doc. Principale Class. 6-3 Copia Documento

AT 1.4 - AREA ATTREZZATA KITESURF

AT 1.4 : Documentazione fotografica

Descrizione sintetica stato dei luoghi e interventi



1 - 2 - viste dalla SP per Talamone  
 3 - vista dall'alto direzione nord-ovest  
 4 - vista dall'alto direzione est  
 5 - attrezzature per kitesurf depositate sulla spiaggia durante il periodo estivo

**Descrizione stato di fatto:**

Talamone è nota nel centro Italia per essere uno dei più famosi luoghi dedicati alla pratica di sport acquatici quali il windsurf e il kitesurf.

La baia è interessata tutto l'anno dai venti del quadrante sud come Scirocco, Ostro e Libeccio che entrano a cadenza irregolare soprattutto nei mesi autunnali e durante le perturbazioni estive. Nella stagione calda è presente maggiormente il Maestrale proveniente da nord-ovest, che sommato all'effetto termico e al Venturi dovuto dal promontorio retrostante, soffia spesso sopra i 18 nodi, solitamente dalle 14 fino alla sera.

L'effetto del vento, il fondale sabbioso e l'acqua bassa e piatta hanno favorito l'apprendimento e la pratica degli sport acquatici nel golfo.

Sulla scia di queste condizioni favorevoli, infatti, sono sorte nell'area numerose iniziative, che offrono corsi estivi, quali la l'International Kitesurf University, che ha sede a Talamone, con una struttura (Valentina Kitesurf) anche ad Orbetello. Ad esso si aggiunge l'Osa Windsurf Center di Fonteblanda.

L'area oggetto di studio è oggi molto utilizzata, anche se in modo spontaneo, e dunque già artificializzata 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. Le analisi del Piano paesaggistico regionale la individuano come superficie artificializzata.

**Obiettivi dell'intervento e indirizzi dell'Amministrazione:**

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.

AT 1.4 - AREA ATTREZZATA KITESURF

AT 1.4 : Indicazioni, regole, prerescrizioni per il Piano Operativo

Per l'intervento il Piano Operativo dovrà definire criteri progettuali e prevedere apposito progetto di paesaggio finalizzato alla tutela e riqualificazione dell'area. Dovrà inoltre fornire specifici criteri **per una adeguata riqualificazione ambientale dell'area** e per il rispetto delle direttive e delle prescrizioni di cui al PIT/PPR PPR con particolare riferimento alle seguenti:

- la prescrizione di cui alla **lettera i) della scheda di vincolo n. 9 del sistema costiero toscano** secondo cui: "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 prescrizione di cui alla **lettera d) della scheda di vincolo n. 9 del sistema costiero toscano** secondo cui: "Non sono ammessi gli interventi che:
  - 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".
- la prescrizione di cui alla **lettera g) della scheda di vincolo n. 9 del sistema costiero toscano** secondo cui : "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:

5. 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;
6. frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessione ecologica, riconosciuti dal Piano;
7. alterazione dei sistemi vegetali di valore paesaggistico e della loro continuità morfologica;
8. detrimento dell'integrità percettiva da e verso la costa e il mare".

- le prescrizioni di cui ai **punti 4.c.1 e 4.c.2 della scheda di vincolo di cui al DM 10/12/1962** .
- la direttiva di cui al **punto 4.b.2 della scheda di vincolo di cui al DM 10/12/1962**.
- le direttive **1.1, 1.9, 1.16 e 1.17 della scheda d'ambito n. 20 "Bassa Maremma e ripiani tufacei" del PIT/PPR**.

Si specifica inoltre che, ai sensi della "Schede dei Sistemi costieri - Scheda 9 - Litorale roccioso dei Monti dell'Uccellina" 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. Considerato quanto sopra il Piano strutturale demanda al Piano operativo la definizione di specifiche prescrizioni per il PO quali materiali, altezza massima, caratteristiche costruttive, tenendo conto che le strutture dovranno essere funzionali esclusivamente alle attività legate all'area attrezzata Kitesurf.

Infine occorre tenere presente che la previsione ricade nel **Morfotipo n. 8 "dei seminativi delle aree di bonifica" di cui alla IV Invariante del PIT/PPR** per il quale sono evidenziate le seguenti criticità:

- rischio di semplificazione dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica con cancellazione della rete scolante, realizzazione di grandi appezzamenti, eliminazione del corredo vegetale non colturale;
- vista la collocazione per lo più in ambiti pianeggianti, possibile tendenza all'erosione dello spazio agricolo dovuta all'espansione dell'urbanizzazione;
- in alcuni contesti, debole infrastrutturazione ecologica data dall'assenza o dall'eliminazione di elementi di corredo vegetale della maglia agraria;

ed è fornita la seguente indicazione per le azioni:

Principale indicazione è una efficace regimazione delle acque e, compatibilmente al mantenimento e allo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, la conservazione della struttura della maglia agraria della bonifica storica.

Tale obiettivo può essere conseguito attraverso:

- il mantenimento e il ripristino della funzionalità del reticolo idraulico anche attraverso la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate e, ove possibile, la conservazione dei manufatti idraulico-agrari esistenti (canali, fossi, drenaggi, scoline);
- il mantenimento delle caratteristiche di regolarità della maglia agraria da conseguire mediante la conservazione e la manutenzione della viabilità podereale e interpodereale o, nei casi di ristrutturazione agricola/fondaria, la realizzazione di nuovi percorsi di servizio ai coltivi morfologicamente coerenti con il disegno generale e le linee direttrici della pianura bonificata;
- la realizzazione, nelle nuove e/o eventuali riorganizzazioni della maglia agraria, di appezzamenti che si inseriscano coerentemente per forma e orientamento nel disegno generale della pianura bonificata, seguendone le linee direttrici principali anche in relazione al conseguimento di obiettivi di equilibrio idrogeologico;
- la manutenzione della vegetazione di corredo della maglia agraria, che svolge una funzione di strutturazione morfologico-percettiva, di diversificazione ecologica e di barriera frangivento;
- la tutela delle aree boscate e a carattere di naturalità (zone umide, vegetazione riparia, boschetti pianiziali) per il significativo ruolo di diversificazione paesaggistica e di connettività ecologica che svolgono in contesti fortemente antropizzati come quelli della bonifica;
- un secondo fondamentale obiettivo per il morfotipo della bonifica è il mantenimento della leggibilità del sistema insediativo storico, evitando addizioni o alterazioni morfologiche di nuclei e aggregati rurali.

**Dimensionamento**

**Superficie territoriale: 32.000 mq**

**Destinazione d'uso: servizi**

**Se di previsione: 400 mq**

Talamone

AT 1.1

AT 1.2

AT 1.3

**AT 1.4**

AT 1.5

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osana

AT 3

**UTOE 1**

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

AT 6

AT 7

UTOE 3

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

Orbetello

AT 8.1

AT 9

UTOE 5

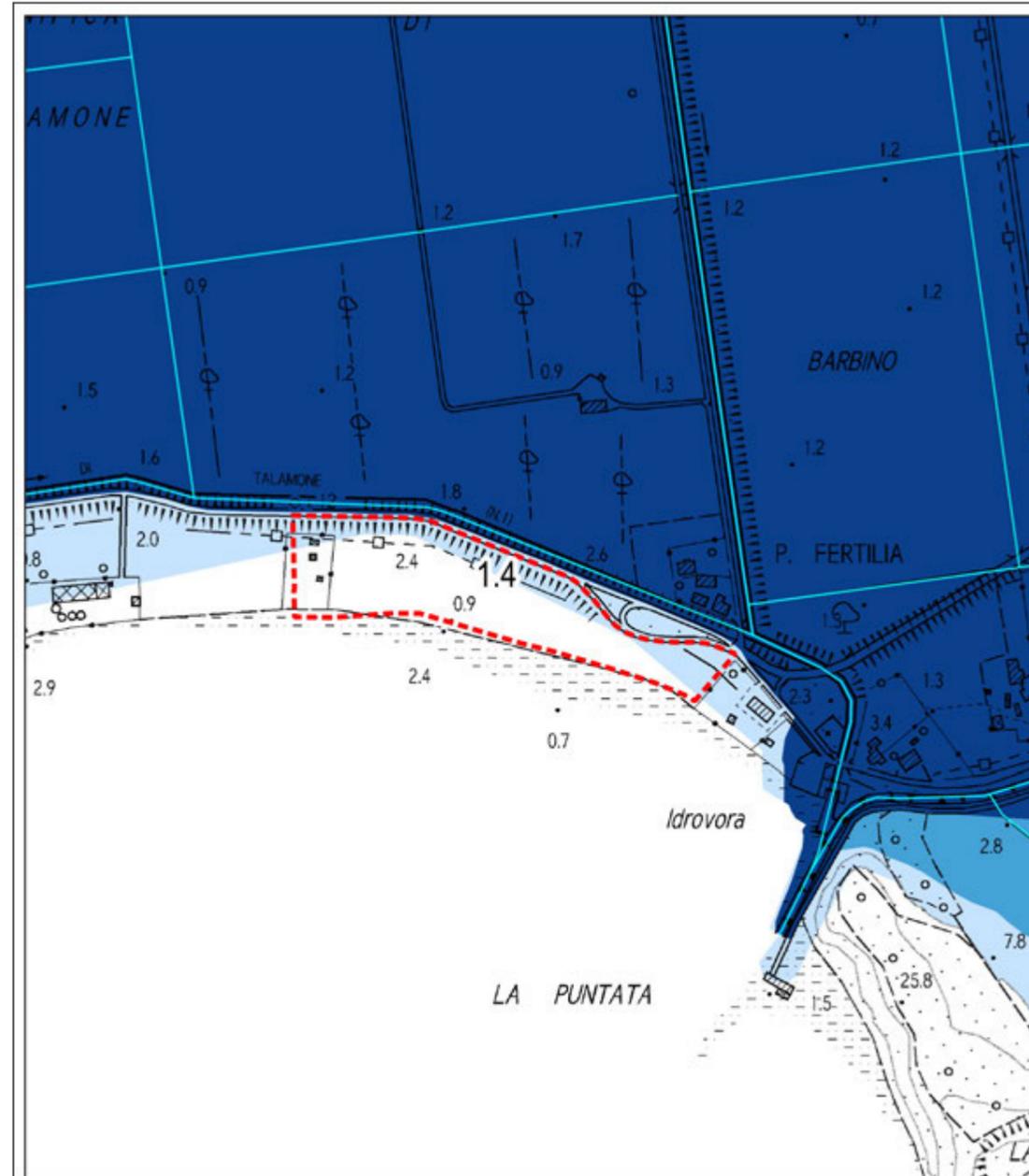
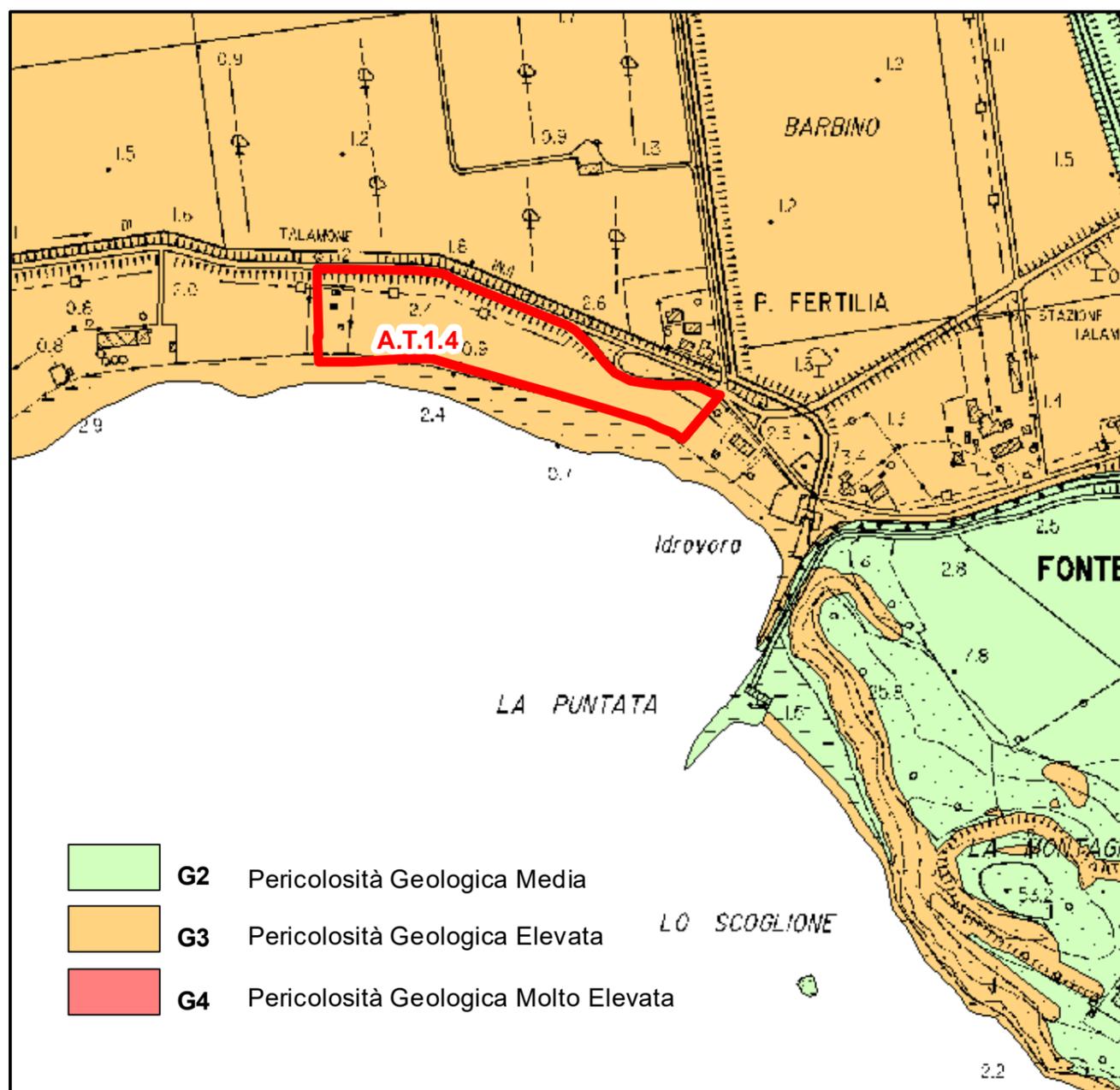
UTOE 6

**pag 18**

AT 1.4 - AREA ATTREZZATA KITESURF

Pericolosità geologica

Pericolosità idraulica



L'area non presenta criticità geomorfologiche significative\*.  
 La previsione ricade, in via cautelativa, in assenza di indagini geognostiche e/o geofisiche sito specifiche, totalmente in classe di pericolosità geologica elevata associata alla possibile presenza di terreni con scadenti caratteristiche geotecniche associate a sua volta alla presenza di possibili terreni palustri.  
 Si prescrive di effettuare approfondimenti geotecnici/geofisici sito specifici ai sensi della normativa vigente al fine di confermare o meno la suddetta classe di pericolosità geologica e conseguentemente scegliere la più opportuna tipologia di fondazione al fine di garantire la massima sicurezza ed efficienza dell'edificato progettuale. È opportuno chiarire che l'intera area di trasformazione è interessata da ingressione salina accertata (fonte AdB Appennino Settentrionale).  
 \*Le classi di pericolosità geologica sono definite ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R/2011 e sulla base dei sopralluoghi, eseguiti anche in contraddittorio con i tecnici dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale e del lavoro di fotointerpretazione (Volo 2013 AGEA).

**LEGENDA**

- Reticolo idraulico RT L.R. 79/2012
- Perimetro area di trasformazione
- Pericolosità idraulica ai sensi del D.Lgs. 49/2010
- P1 - Pericolosità bassa
- P2 - Pericolosità media
- P3 - Pericolosità elevata

**INDICAZIONI PRELIMINARI SULLA PERICOLOSITA' IDRAULICA**

L'area di trasformazione risulta attualmente inserita in aree a pericolosità da alluvione bassa (P1) ai sensi del PGRA.  
 A supporto del nuovo PS/PO comunale verranno effettuate indagini idrologiche-idrauliche di dettaglio sui corsi d'acqua afferenti a tale area che prevedono l'implementazione di modellistica idraulica accoppiata monodimensionale in alveo e bidimensionale nelle aree adiacenti sollecitata da input idrologici derivanti dall'aggiornamento delle LSPP.  
 Le risultanze della modellazione permetteranno la determinazione della pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. n. 53R/2011 e la definizione dei criteri di fattibilità idraulica della previsione sulla base dei condizionamenti idraulici di cui al D.P.G.R. 53R/ 2011 ed alla L.R. 41/2018.

**Talamone**

AT 1.1

AT 1.2

AT 1.3

**AT 1.4**

AT 1.5

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osana

AT 3

**UTOE 1**

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

AT 6

AT 7

UTOE 3

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

Orbetello

AT 8.1

AT 9

UTOE 5

UTOE 6

COMUNE DI ORBETELLO  
 Protocollo Arrivo N. 39521/2022 del 27-09-2022  
 Doc. Principale Class. 6-3 Copia Documento



1 - 2 - Struttura turistico ricettiva esistente Il Poderino  
3 - 4 - Tratto di spiaggia attrezzata utilizzata dal Talamone Camping Village

**Descrizione stato di fatto:**

Il complesso turistico ricettivo esistente “Residenza Turistica Alberghiera Il Poderino” si trova a sud della viabilità pubblica provinciale si affaccia sul litorale costituito da una striscia di costa sabbiosa che si estende tra i due promontori rocciosi di Talamone e Talamonaccio. La struttura è particolarmente visibile e in posizione privilegiata essendo situata a margine dell’unica viabilità pubblica che collega Talamone a Fonteblanda e alla S.S. n°1 Aurelia e nelle immediate vicinanze del centro storico e dell’area portuale di Talamone.

**Obiettivi dell’intervento e indirizzi dell’Amministrazione:**

L’ampliamento di questa struttura funzionale all’incremento dei servizi al turista rientra nella strategia più generale di implementare le infrastrutture e i servizi già esistenti presenti lungo l’arco della costa di Talamone.

AT 1.5 : Indicazioni, regole, prerescrizioni per il Piano Operativo

Per l'intervento il Piano Operativo dovrà definire specifici criteri progettuali e prevedere apposito progetto di paesaggio finalizzato alla tutela e riqualificazione dell'area.

**L'ampliamento dovrà essere realizzato, per quanto possibile, in aderenza all'edificato esistente e comunque nelle vicinanze dello stesso**, limitando il consumo di suolo verso il mare.

**Nel Po dovrà essere anche specificato quali aree dovranno essere oggetto di sola rinaturalizzazione e quali dovranno essere riqualificate, ma senza installazione di strutture permanenti.**

Il PO dovrà inoltre fornire specifici criteri per il rispetto delle direttive e delle prescrizioni di cui al PIT/PPR PPR con particolare riferimento alle seguenti:

- la prescrizione di cui alla **lettera d) della scheda di vincolo n. 9 del sistema costiero toscano** secondo cui: "Non sono ammessi gli interventi che:
  - 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".

- la prescrizione di cui alla **lettera e) della scheda di vincolo n. 9 del sistema costiero toscano** secondo cui: "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".

- le prescrizioni di cui ai **punti 3.c.3, 4.c.1 e 4.c.2 della scheda di vincolo di cui al DM 10/12/1962**.
- la direttiva di cui al **punto 4.b.2 della scheda di vincolo di cui al DM 10/12/1962**.
- le direttive **1.1, 1.5, 1.9, 1.14, 1.16 e 1.17 della scheda d'ambito n. 20 "Bassa Maremma e ripiani tufacei" del PIT/PPR**.

Inoltre occorre ricordare che la struttura turistico ricettiva del Poderino si configura quale **Morfotipo TPS4 "Tessuto a piattaforme residenziali e turistico ricettive"** esterna al perimetro del territorio urbanizzato di cui alla III Invariante del PIT/PPR e che pertanto dovranno essere recepiti i seguenti obiettivi specifici:

- Costruire un progetto ambientale e paesistico delle aree costiere urbanizzate finalizzato alla mitigazione paesaggistica, nel rispetto delle interazioni terra-mare dell'ecosistema costiero e delle sue dinamiche evolutive per le strutture esistenti:
- Mitigare la pressione ambientale e frenare le trasformazioni nello spazio del recinto villaggio turistico
  - Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini, mascherature, barriere antirumore, ecc);
  - Mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto;
  - Incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti.

Infine occorre ricordare che la pertinenza indicata per la riqualificazione della struttura turistico ricettiva del Poderino ricade nel Morfotipo n. 8 "dei seminativi delle aree di bonifica" di cui alla IV Invariante del PIT/PPR per il quale sono evidenziate le seguenti criticità :

- rischio di semplificazione dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica con cancellazione della rete scolante, realizzazione di grandi appezzamenti, eliminazione del corredo vegetale non colturale;
- vista la collocazione per lo più in ambiti pianeggianti, possibile tendenza all'erosione dello spazio agricolo dovuta all'espansione dell'urbanizzazione;
- in alcuni contesti, debole infrastrutturazione ecologica data dall'assenza o dall'eliminazione di elementi di corredo vegetale della maglia agraria.

Inoltre è fornita la seguente indicazione per le azioni:  
Principale indicazione è una efficace regimazione delle acque e, compatibilmente al mantenimento e allo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, la conservazione della struttura della maglia agraria della bonifica storica. Tale obiettivo può essere conseguito attraverso:

- il mantenimento e il ripristino della funzionalità del reticolo idraulico anche attraverso la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate e, ove possibile, la conservazione dei manufatti idraulico-agrari esistenti (canali, fossi, drenaggi, scoline);
- il mantenimento delle caratteristiche di regolarità della maglia agraria da conseguire mediante la conservazione e la manutenzione della viabilità podereale e interpodereale o, nei casi di ristrutturazione agricola/fondiarla, la realizzazione di nuovi percorsi di servizio ai coltivi morfologicamente coerenti con il disegno generale e le linee direttrici della pianura bonificata;
- la realizzazione, nelle nuove e/o eventuali riorganizzazioni della maglia agraria, di appezzamenti che si inseriscano coerentemente per forma e orientamento nel disegno generale della pianura bonificata, seguendone le linee direttrici principali anche in relazione al conseguimento di obiettivi di equilibrio idrogeologico;
- la manutenzione della vegetazione di corredo della maglia agraria, che svolge una funzione di strutturazione morfologico-percettiva, di diversificazione ecologica e di barriera frangivento;
- la tutela delle aree boscate e a carattere di naturalità (zone umide, vegetazione riparia, boschetti planiziali) per il significativo ruolo di diversificazione paesaggistica e di connettività ecologica che svolgono in contesti fortemente antropizzati come quelli della bonifica;
- un secondo fondamentale obiettivo per il morfotipo della bonifica è il mantenimento della leggibilità del sistema insediativo storico, evitando addizioni o alterazioni morfologiche di nuclei e aggregati rurali.

Dimensionamento

**Superficie territoriale: 19.250 mq**

**Destinazione d'uso: Turistico ricettivo**

**Incremento Se esistente: 400 mq e comunque non oltre il 10% della Se esistente**

Talamone

AT 1.1

AT 1.2

AT 1.3

AT 1.4

**AT 1.5**

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osola

AT 3

**UTOE 1**

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

AT 6

AT 7

UTOE 3

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

Orbetello

AT 8.1

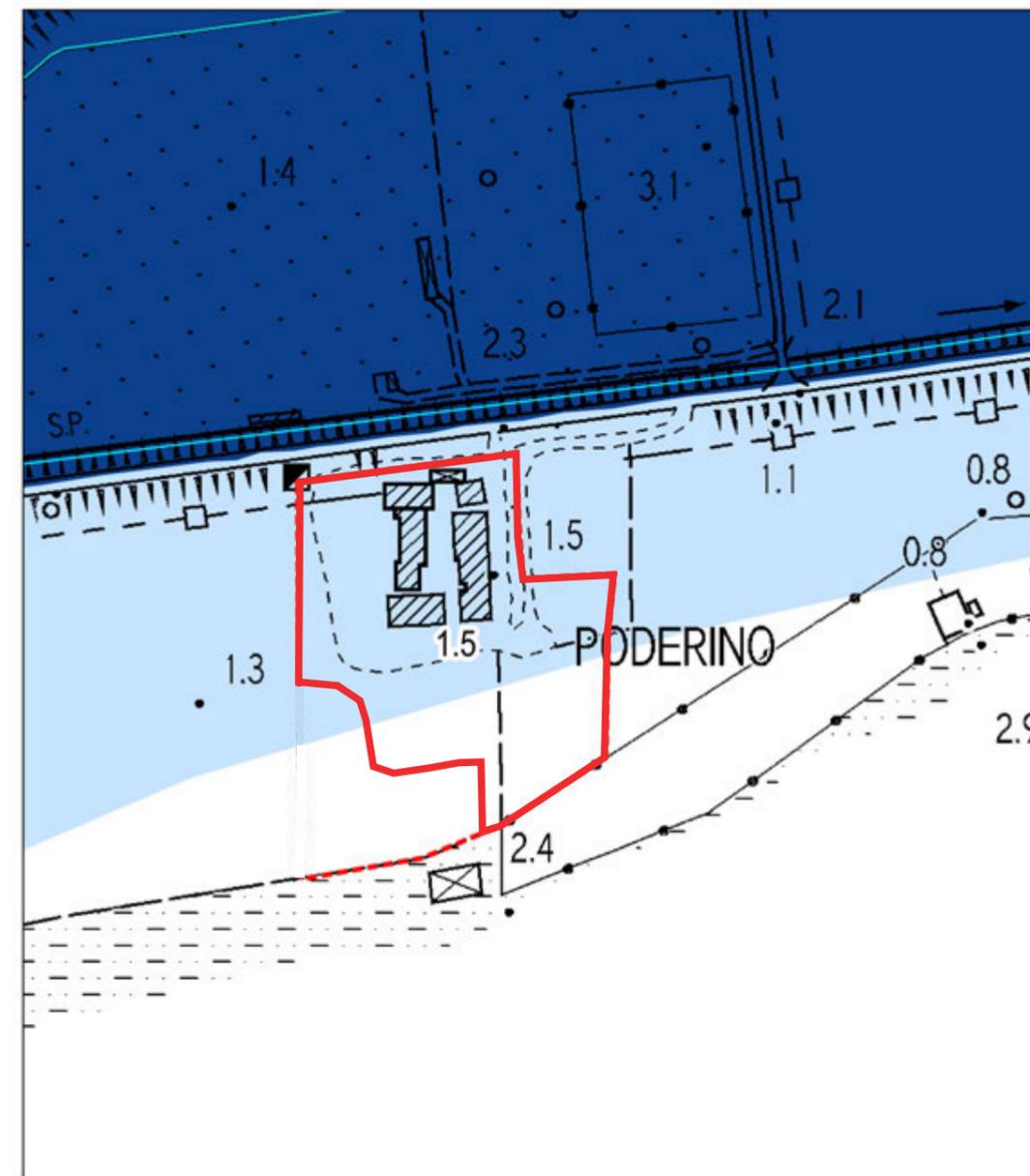
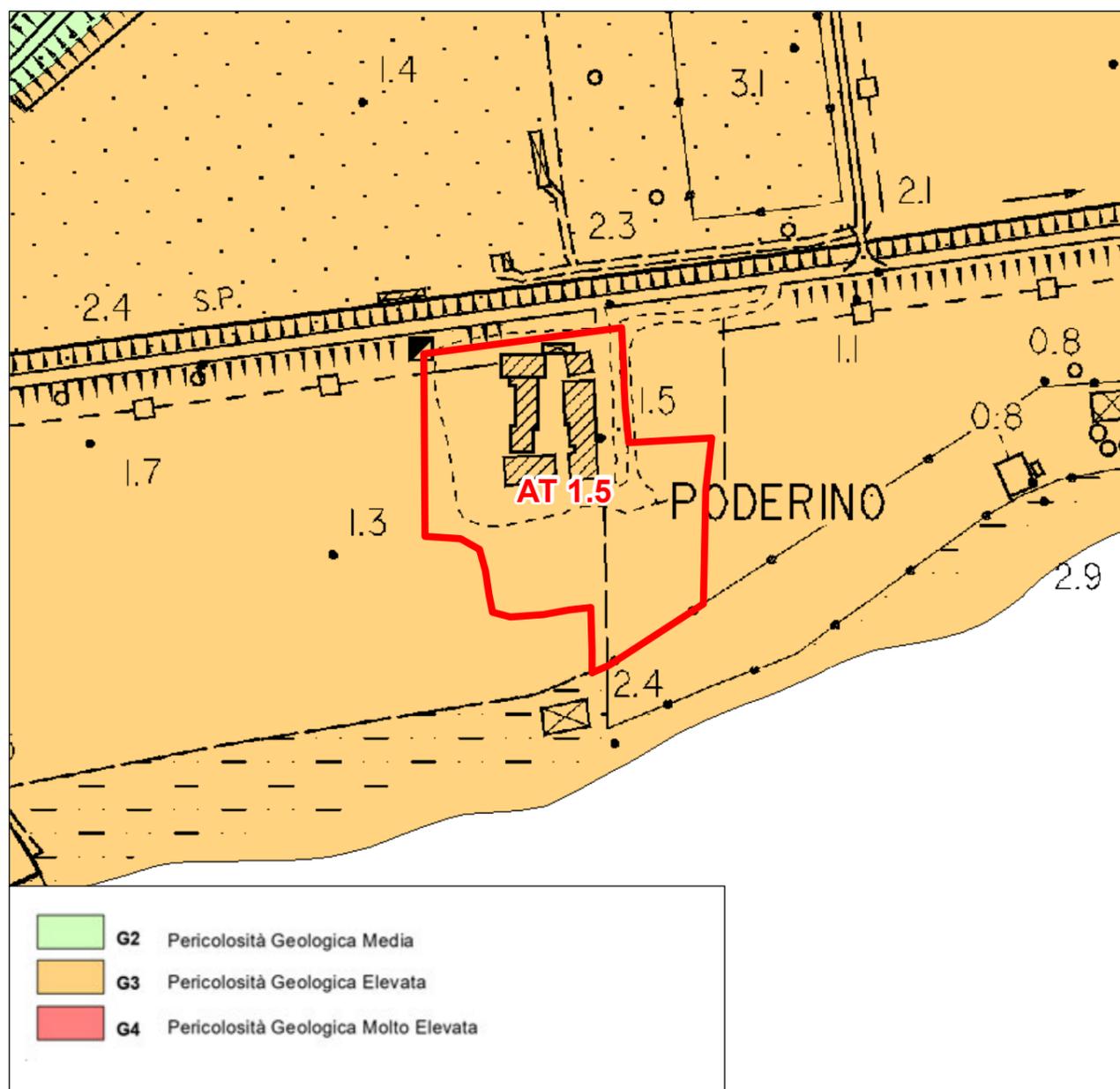
AT 9

UTOE 5

UTOE 6

Pericolosità geologica

Pericolosità idraulica



L'area non presenta criticità geomorfologiche significative\*.

La previsione ricade, in via cautelativa, in assenza di indagini geognostiche e/o geofisiche sito specifiche, totalmente in classe di pericolosità geologica elevata associata alla possibile presenza di terreni con scadenti caratteristiche geotecniche associate a sua volta alla presenza di possibili terreni palustri.

Si prescrive di effettuare approfondimenti geotecnici/geofisici sito specifici ai sensi della normativa vigente al fine di confermare o meno la suddetta classe di pericolosità geologica e conseguentemente scegliere la più opportuna tipologia di fondazione al fine di garantire la massima sicurezza ed efficienza dell'edificato progettuale. È opportuno chiarire che l'intera area di trasformazione è interessata da ingressione salina accertata (fonte AdB Appennino Settentrionale).

\*Le classi di pericolosità geologica sono definite ai sensi del D.P.G.R. 53/R/2011 e sulla base dei sopralluoghi, eseguiti anche in contraddittorio con i tecnici dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale e del lavoro di fotointerpretazione (Volo 2013 AGEA).

**INDICAZIONI PRELIMINARI SULLA PERICOLOSITA' IDRAULICA**  
 L'area di trasformazione risulta attualmente inserita in aree a pericolosità da alluvione bassa (P1) ai sensi del PGRA. A supporto del nuovo PS/PO comunale verranno effettuate indagini idrologiche-idrauliche di dettaglio sui corsi d'acqua afferenti a tale area che prevedono l'implementazione di modellistica idraulica accoppiata monodimensionale in alveo e bidimensionale nelle aree adiacenti sollecitata da input idrologici derivanti dall'aggiornamento delle LSPP. Le risultanze della modellazione permetteranno la determinazione della pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. n. 53R/2011 e la definizione dei criteri di fattibilità idraulica della previsione sulla base dei condizionamenti idraulici di cui al D.P.G.R. 53R/ 2011 ed alla L.R. 41/2018.

Talamone

AT 1.1

AT 1.2

AT 1.3

AT 1.4

**AT 1.5**

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osola

AT 3

**UTOE 1**

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

AT 6

AT 7

UTOE 3

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

Orbetello

AT 8.1

AT 9

UTOE 5

UTOE 6

Individuazione delle Aree di trasformazione su foto aerea scala 1:10.000

Strategie del PS e obiettivi delle trasformazioni



**ASP 1 - Ambito strategico prioritario del golfo di Talamone**

Come precedentemente esplicitato il nuovo Piano Strutturale l'Amministrazione Comunale di Orbetello si pone l'obiettivo generale di affrontare, nell'ambito del progetto di piano, alcune questioni di valenza strategica comunale e sovracomunale molte delle quali definite nel **Protocollo d'intesa tra Regione Toscana, Provincia di Grosseto e Comune di Orbetello approvato con Delibera N 1144 del 15-10-2018.**

Gli interventi relativi alle aree individuate nel presente documento, che sono in parte o in toto esterne al TU si riferiscono, dunque, a strategie generali riconducibili a contenuti progettuali di area vasta in particolare: la rigenerazione del sistema insediativo, lo sviluppo della mobilità, l'implementazione delle reti territoriali verdi e rurali.

Per le aree di trasformazione da 1.1 a 1.7 la strategia comune e prioritaria è volta ad **implementare le infrastrutture e i servizi presenti lungo l'arco della costa di Talamone.**

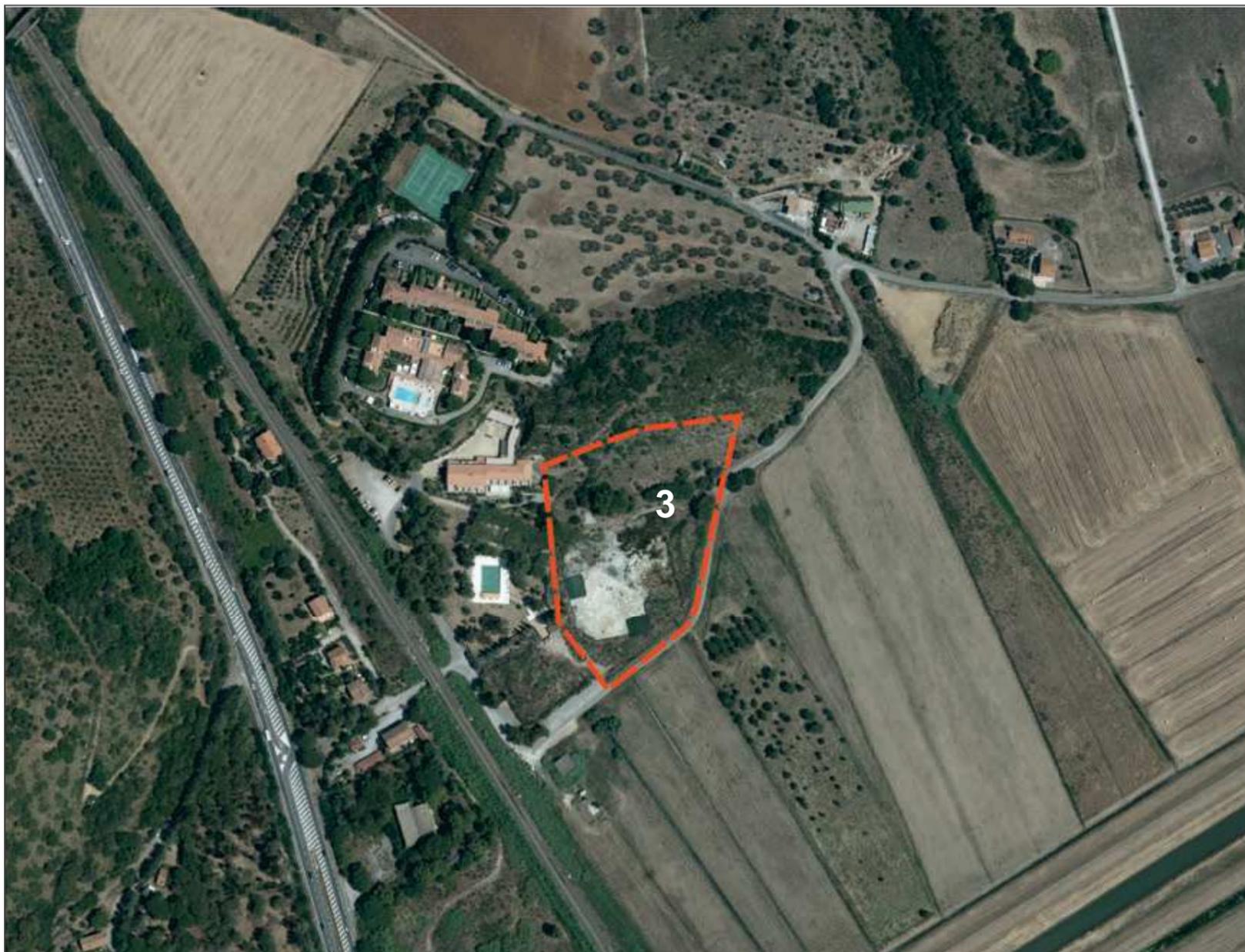
In particolare si prevedono:

- per il Porto turistico di Talamone il recepimento della variante in corso, "Piano regolatore portuale e le contestuali variante PS e RU (avvio del procedimento finalizzato all'accordo di pianificazione Delibera di G.C. n. 180 del 20/07/2017, adozione con C.C. n. 5 del 15.02.2019). L'obiettivo generale è la riqualificazione dell'approdo di Talamone, nell'ottica della trasformazione in porto turistico secondo i disposti del Masterplan "la rete dei porti toscani", gli obiettivi specifici sono riportati nella scheda della trasformazione;
- il progetto di nuovo collettore nella piana retrostante il Golfo di Talamone;
- la previsione di un'area attrezzata con infopoint del Parco della Maremma nell'ambito di proprietà pubblica nel Golfo di Talamone;
- progetto di riqualificazione dell'ambito per le attività di kite surf, attraverso un sistema di regolamentazione e gestione efficiente, coordinato e integrato all'offerta del settore;
- il progetto di sistemazione ambientale per l'accoglienza turistica del nucleo ricettivo esistente del Poderino, con previsione di ampliamento fino ad un massimo del 10% della superficie edificata esistente;
- **l'adeguamento della viabilità esistente e la realizzazione di un breve tratto di nuova viabilità limitrofa all'area urbana di Fonteblanda;**
- **l'incremento del ruolo del centro abitato di Fonteblanda attraverso il potenziamento dell'insediamento artigianale esistente anche in relazione allo sviluppo dell'impresa nautica.**

|                    |
|--------------------|
| Talamone           |
| AT 1.1             |
| AT 1.2             |
| AT 1.3             |
| AT 1.4             |
| AT 1.5             |
| Fonteblanda        |
| <b>AT 1.6</b>      |
| <b>AT 1.7</b>      |
| AT 2               |
| Terme dell'Osana   |
| AT 3               |
| <b>UTOE 1</b>      |
| San Donato Vecchio |
| AT 4               |
| Piana centrale     |
| AT 6               |
| AT 7               |
| UTOE 3             |
| Albinia            |
| AT 5.1             |
| AT 5.2             |
| Orbetello          |
| AT 8.1             |
| AT 9               |
| UTOE 5             |
| UTOE 6             |

COMUNE DI ORBETELLO  
 Protocollo Arrivo N. 39521/2022 del 27-09-2022  
 Doc. Piano Strutturale  
 Carta Copia Documento

Individuazione delle Aree di trasformazione su foto aerea scala 1:5.000



Strategie del PS e obiettivi delle trasformazioni

Gli interventi relativi alle aree individuate nel presente documento, che sono in parte o in toto esterne al TU si riferiscono a strategie generali del Piano strutturale quali l'implementazione delle **infrastrutture e i servizi presenti lungo la costa**.

Nel 2017 il Comune di Orbetello è rientrato nella disponibilità delle terme dell'Osa che come si è visto sono vicine all'omonimo torrente, nei pressi della frazione di Fonteblanda, Utoe 1, a poca distanza dal mare. Questo rilancia le potenzialità di rivitalizzare la funzione termale.

**Servizi**

L'obiettivo della trasformazione AT 3 è rendere fruibile la sorgente e rilanciare le Terme dell'Osa attraverso la realizzazione di una struttura per benessere, servizi termali e attività orientate al benessere in Costa d'Argento. All'interno dell'area di trasformazione non è prevista la funzione ricettiva, dovranno invece essere previsti i locali per la guardiania.

**Infrastrutture**

La questione delle terme è anche considerata all'interno del piano di completamento dell'autostrada tirrenica il quale prevede, qualora venisse attuato, la realizzazione di una galleria di 100 metri in località Fonteblanda proprio a protezione dell'area termale [Agostini, 2016].

Inoltre dovrà essere completata la rete ciclopedonale attraverso la realizzazione della pista ciclabile lungo la SS Aurelia nel tratto nord, incluso un ponte sull'Osa e un sottopasso proprio per consentire il raggiungimento delle terme.

Talamone

AT 1.1

AT 1.2

AT 1.3

AT 1.4

AT 1.5

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osa

**AT 3**

**UTOE 1**

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

AT 6

AT 7

UTOE 3

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

Orbetello

AT 8.1

AT 9

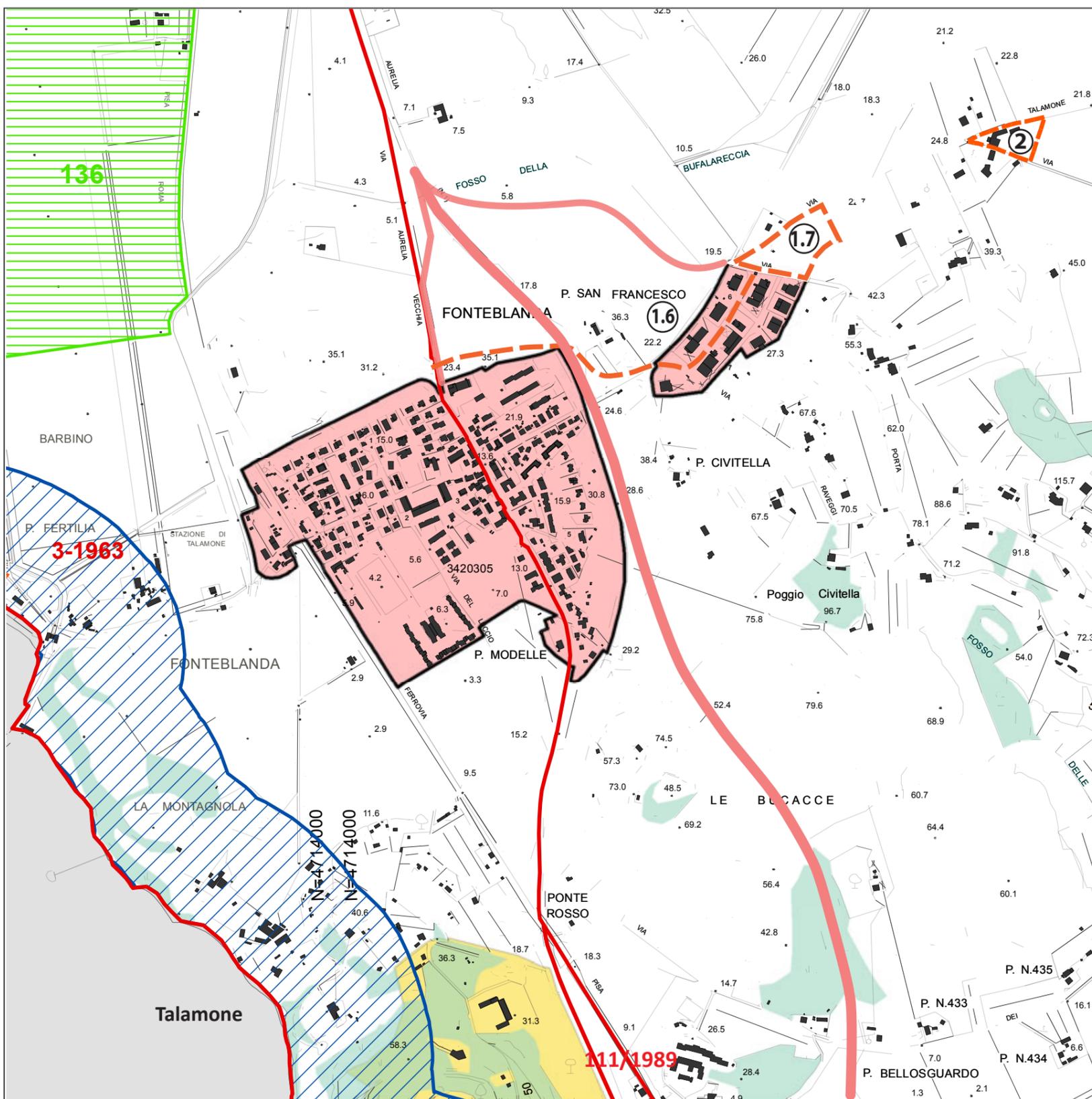
UTOE 5

UTOE 6

COMUNE DI ORBETELLO  
 Protocollo Arrivo N. 39521/2022 del 27-09-2022  
 Doc. Principale - Class. 62 - Copia Documento

Individuazione AT su ctr con indicazione di Beni paesaggistici e Aree protette, scala 1:10.000

Schede d'ambito e di vincolo del PIT/PPR



Scheda d'ambito n. 20 "Bassa Maremma e ripiani tufacei"

Scheda di vincolo di cui al DM - 3/1963

LEGENDA

- Perimetro aree di trasformazione e tratto di nuova viabilità
- Territorio Urbanizzato
- Aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del codice espressi come da PIT/PPR della Regione Toscana
- Territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia - Art. 142, lettera a) del Codice dei Beni Culturali (CBC)
- Territori coperti da foreste e da boschi, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del Dlg 2001, n. 227 - Art. 142, lettera g) del CBC
- Variante Aurelia e relativi svincoli, previsione Anas
- Aree naturali protette, SIR, Siti Natura 2000 e Aree RAMSAR**
- ZPS - Pianure del Parco della Maremma - IT51A0036

|          |
|----------|
| Talamone |
| AT 1.1   |
| AT 1.2   |
| AT 1.3   |
| AT 1.4   |
| AT 1.5   |

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osana

AT 3

UTOE 1

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

AT 6

AT 7

UTOE 3

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

Orbetello

AT 8.1

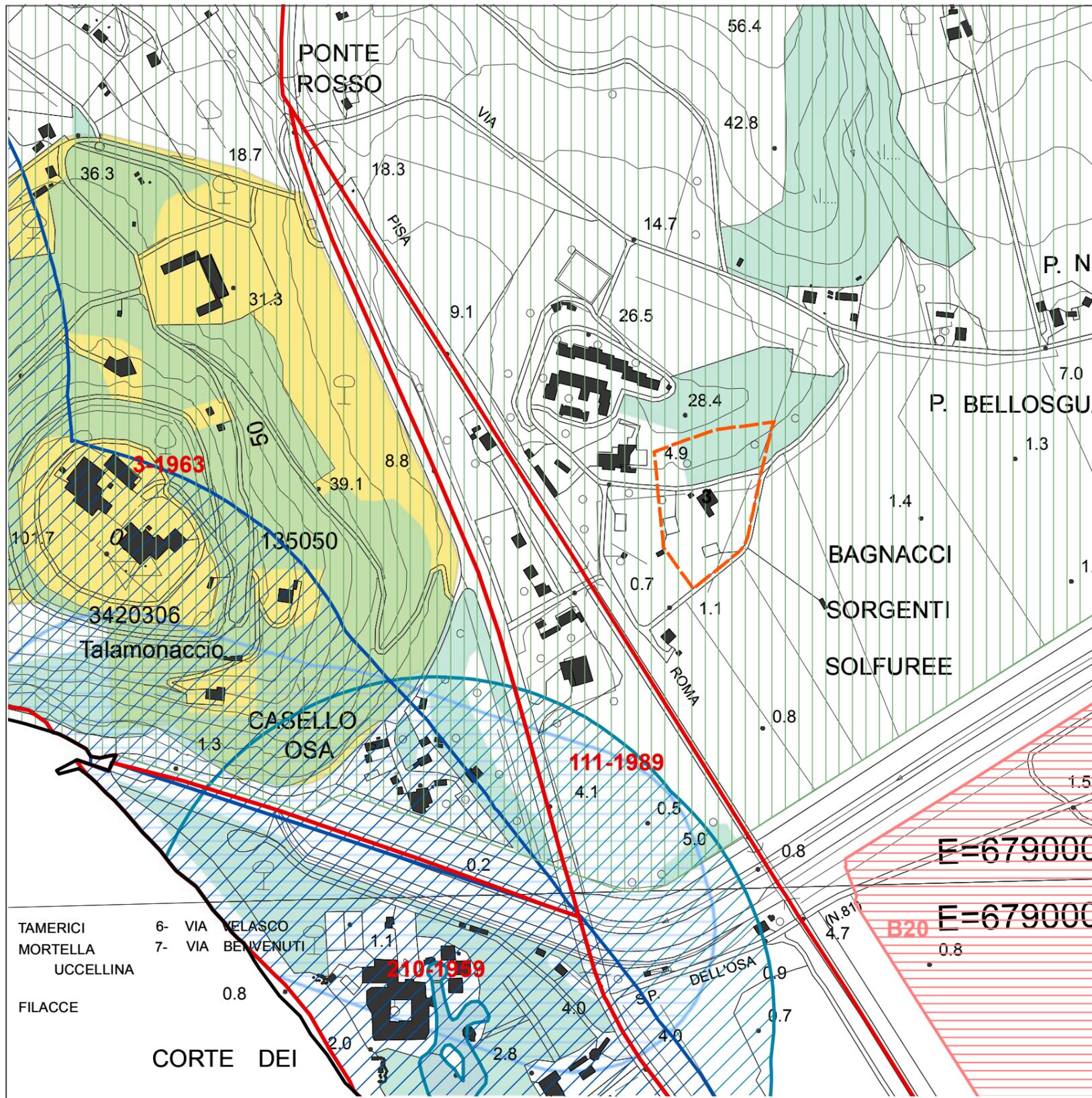
AT 9

UTOE 5

UTOE 6

Individuazione AT su ctr con indicazione di Beni paesaggistici e Aree protette, scala 1:5.000

Schede d'ambito e di vincolo del PIT/PPR



Scheda d'ambito n. 20 "Bassa Maremma e ripiani tufacei"

Allegato 8B del PIT/PPR

LEGENDA

- N. Perimetro aree di trasformazione
- Territorio Urbanizzato
- N. Aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del codice espressi come da PIT/PPR della Regione Toscana
- Territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia - Art. 142, lettera a) del Codice dei Beni Culturali (CBC)
- Territori coperti da foreste e da boschi, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del Dlg 2001, n. 227 - Art. 142, lettera g) del CBC
- Le zone di interesse archeologico Art.142., lett. m), Codice dei Beni Culturali (CBC)
- I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi Art.142. lett. f), del Codice dei Beni Culturali (CBC)
- Aree naturali protette, SIR, Siti Natura 2000 e Aree RAMSAR**
- B20 SIR Campo Regio
- N ZPS - Pianure del Parco della Maremma - IT51A0036

Talamone  
AT 1.1  
AT 1.2  
AT 1.3  
AT 1.4  
AT 1.5  
Fonteblanda  
AT 1.6  
AT 1.7  
AT 2

Terme dell'Osa

**AT 3**

**UTOE 1**

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

AT 6

AT 7

UTOE 3

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

Orbetello

AT 8.1

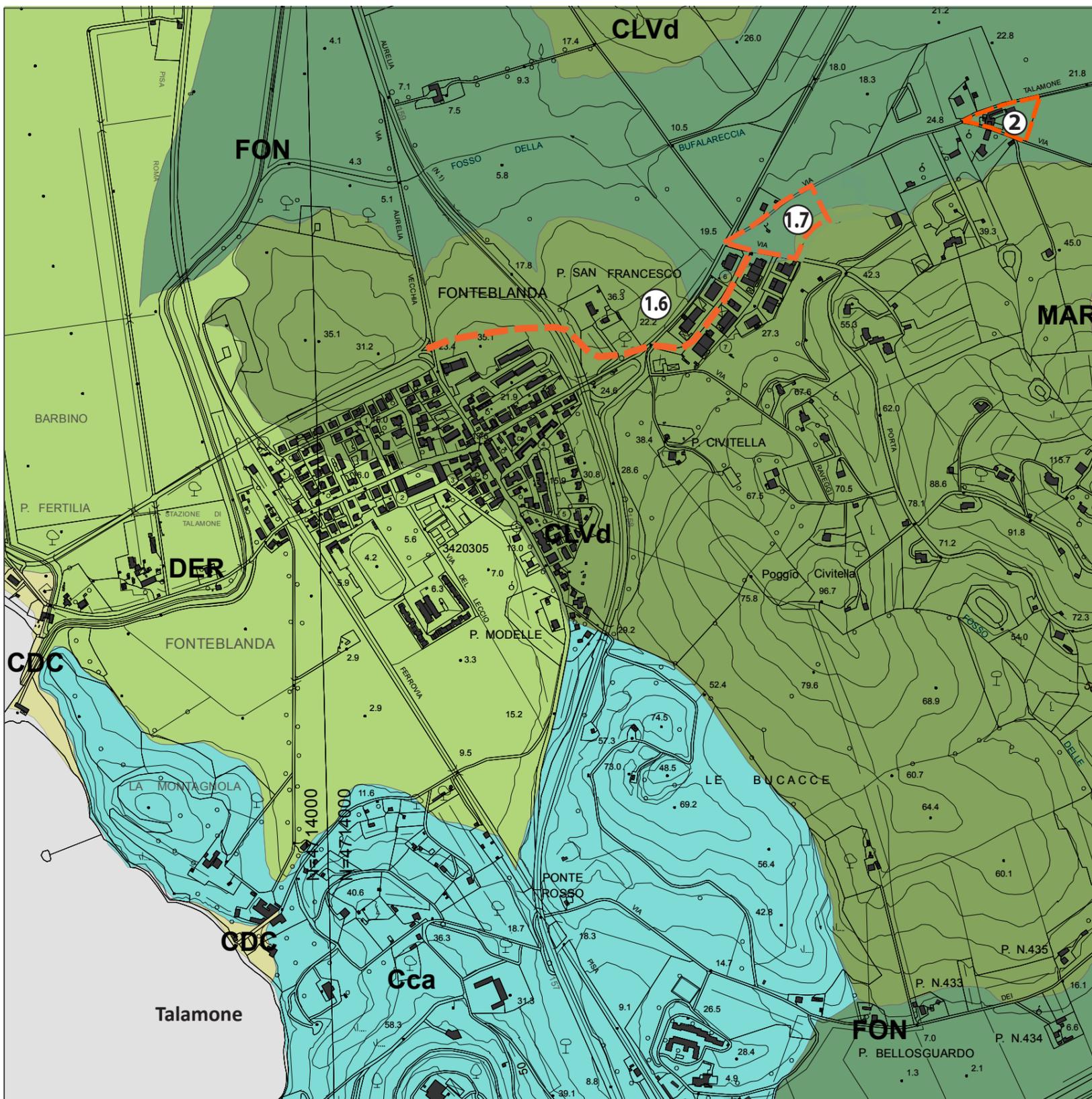
AT 9

UTOE 5

UTOE 6

COMUNE DI ORBETELLO  
 Protocollo Arrivo N. 39521/2022 del 27-09-2022  
 Doc. Pianificazione - Class. 6-2 - Oggetto Documento

PIT/PPR - INVARIANTE I- Caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici- elaborazione da Carta dei Caratteri morfogenetici



LEGENDA

- N. Perimetro area di trasformazione e tratto di nuova viabilità
- Limite del Territorio Urbanizzato di Talamone

CARATTERI MORFOGENETICI

- Cca - Collina calcarea
- DER - Depressioni retrodunali
- MAR - Margine
- CDC - Costa 1
- FON - Fondovalle
- CLVd - Collina ligure morbida

Talamone

AT 1.1

AT 1.2

AT 1.3

AT 1.4

AT 1.5

**AT 1.6**

**AT 1.7**

**AT 2**

Terme dell'Osato

AT 3

**UTOE 1**

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

AT 6

AT 7

UTOE 3

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

Orbetello

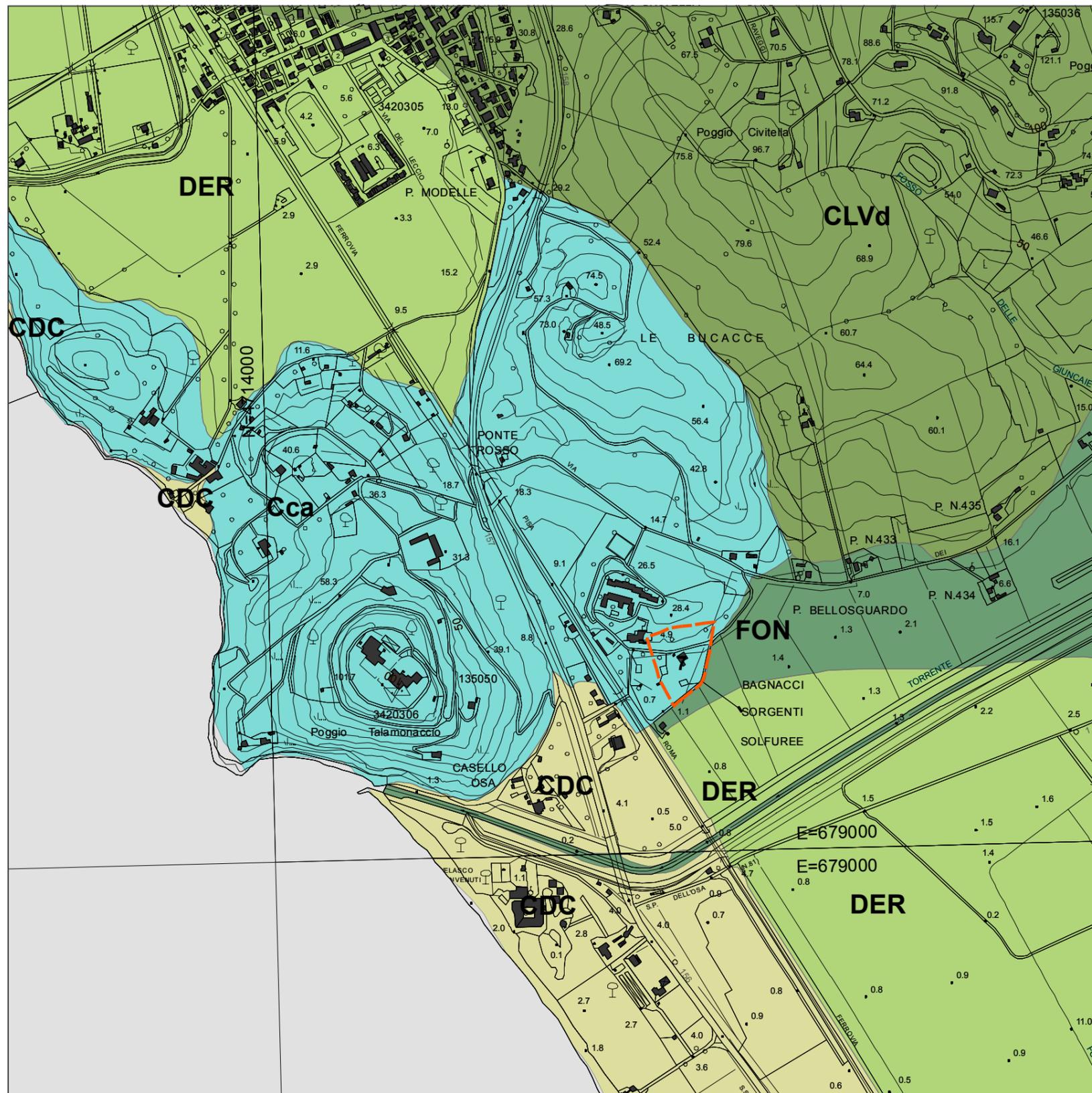
AT 8.1

AT 9

UTOE 5

UTOE 6

PIT/PPR - INVARIANTE I- Caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici- elaborazione da Carta dei Caratteri morfogenetici



LEGENDA

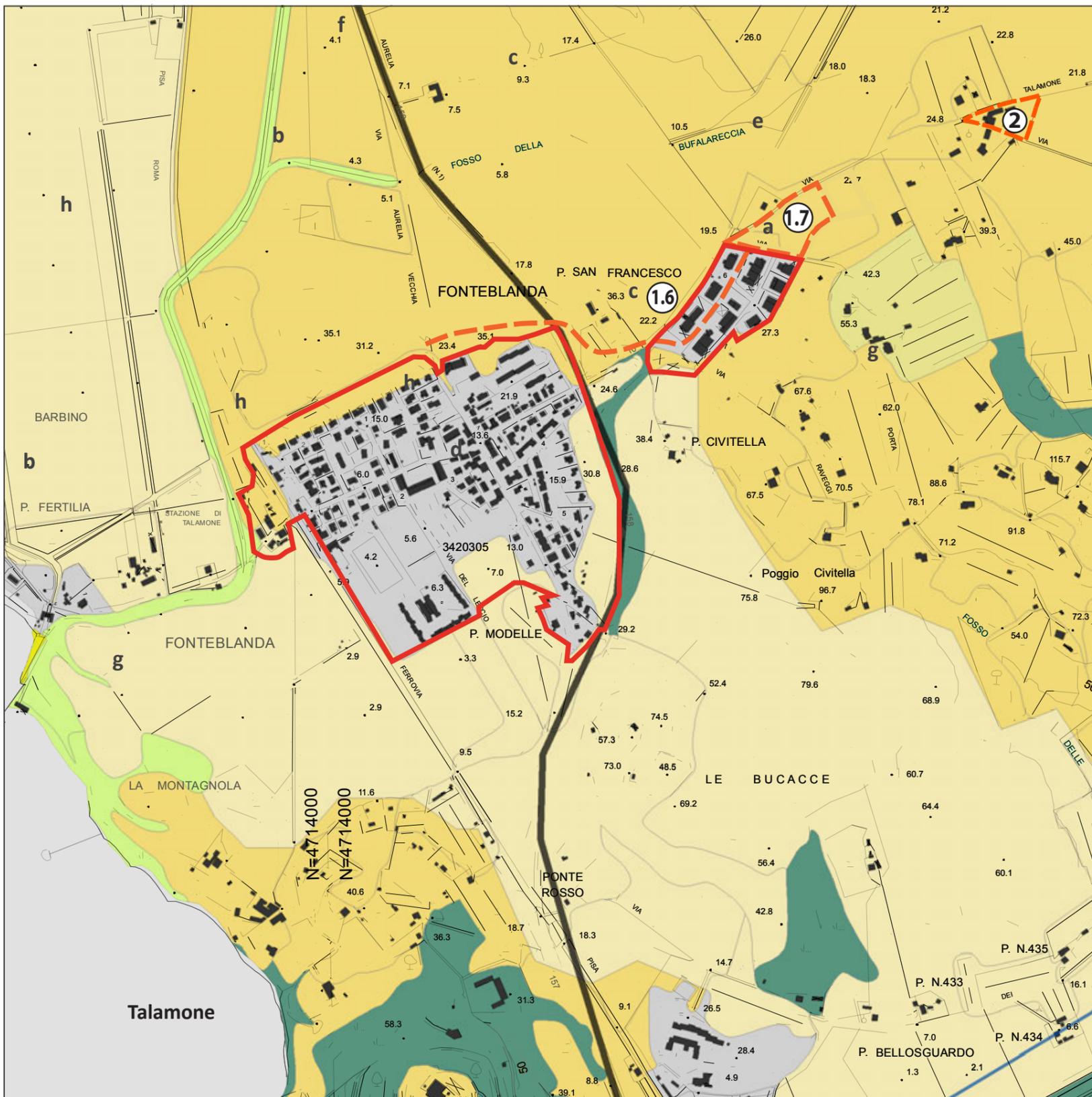
N. Perimetro area di trasformazione

CARATTERI MORFOGENETICI

- Cca - Collina calcarea
- DER - Depressioni retrodunali
- MAR - Margine
- CDC - Costa 1
- FON - Fondovalle
- CLVd - Collina ligure morbida

|                    |
|--------------------|
| Talamone           |
| AT 1.1             |
| AT 1.2             |
| AT 1.3             |
| AT 1.4             |
| AT 1.5             |
| Fonteblanda        |
| AT 1.6             |
| AT 1.7             |
| AT 2               |
| Terme dell'Osa     |
| <b>AT 3</b>        |
| <b>UTOE 1</b>      |
| San Donato Vecchio |
| AT 4               |
| Piana centrale     |
| AT 6               |
| AT 7               |
| UTOE 3             |
| Albinia            |
| AT 5.1             |
| AT 5.2             |
| Orbetello          |
| AT 8.1             |
| AT 9               |
| UTOE 5             |
| UTOE 6             |

COMUNE DI ORBETELLO  
 Protocollo Art. 14 N. 39521/2022 del 27-09-2022  
 Doc. Pianificazione - Class. 6-3 - Copia Documento

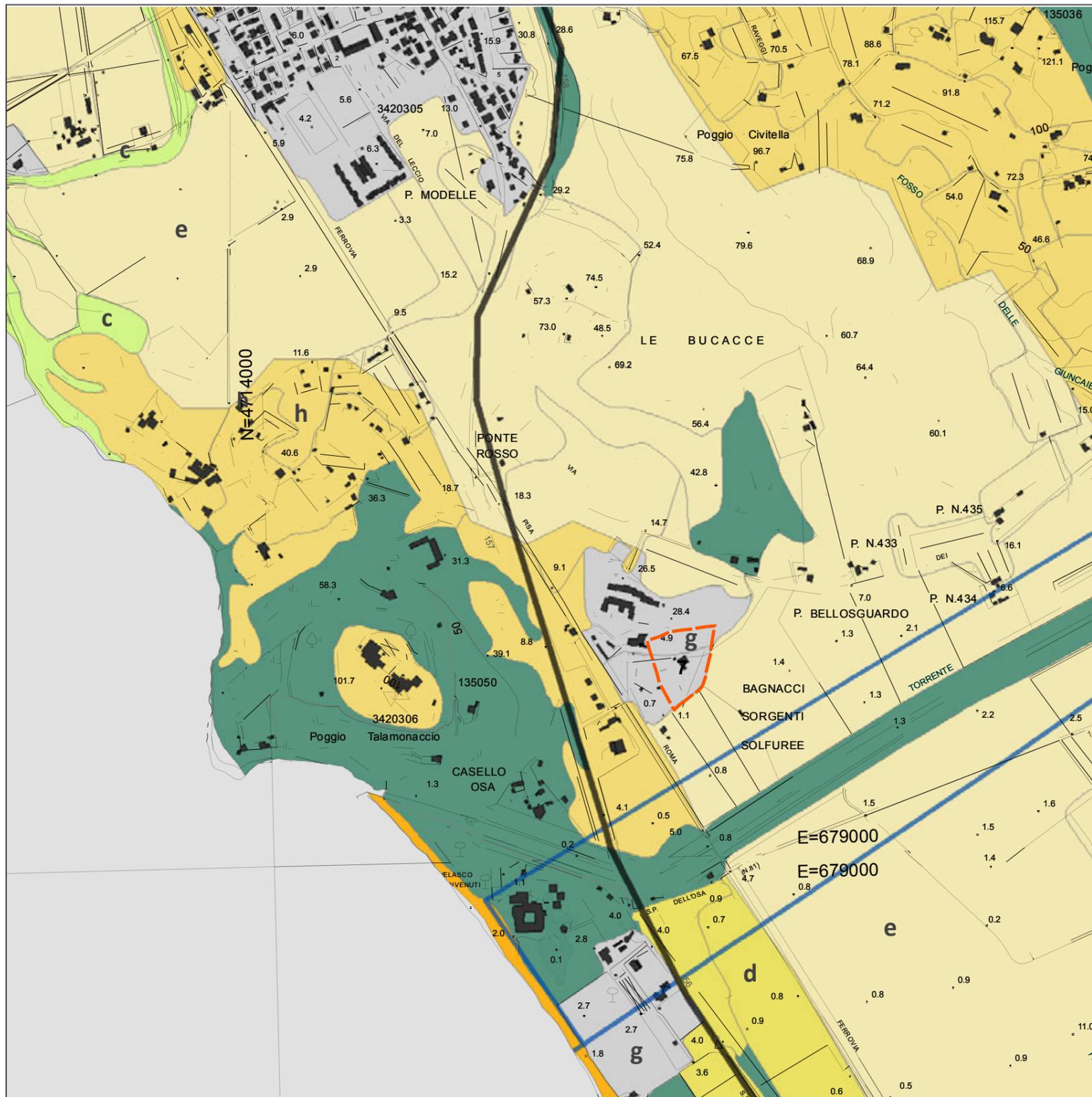


LEGENDA

- N. Perimetro area di trasformazione e tratto nuova viabilità
  - Limite del Territorio Urbanizzato
- CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO
- a Agroecosistema intensivo
  - b Aree forestali in evoluzione a basso grado di connettività
  - c Corridoio ripariale
  - d Coste sabbiose prive di sistemi dunali
  - e Matrice agroecosistemica di pianura
  - f Matrice forestale di connettività
  - g Superficie artificiale
  - h Nodo degli agroecosistemi
  - Area critica per processi di artificializzazione

|                    |
|--------------------|
| Talamone           |
| AT 1.1             |
| AT 1.2             |
| AT 1.3             |
| AT 1.4             |
| AT 1.5             |
| Fonteblanda        |
| <b>AT 1.6</b>      |
| <b>AT 1.7</b>      |
| AT 2               |
| Terme dell'Osato   |
| AT 3               |
| <b>UTOE 1</b>      |
| San Donato Vecchio |
| AT 4               |
| Piana centrale     |
| AT 6               |
| AT 7               |
| UTOE 3             |
| Albinia            |
| AT 5.1             |
| AT 5.2             |
| Orbetello          |
| AT 8.1             |
| AT 9               |
| UTOE 5             |
| UTOE 6             |

COMUNE DI ORBETELLO  
 Protocollo Arrivo N. 39521/2022 del 27-09-2022  
 Doc. Piano Strutturale  
 Carta Operativa Documentata



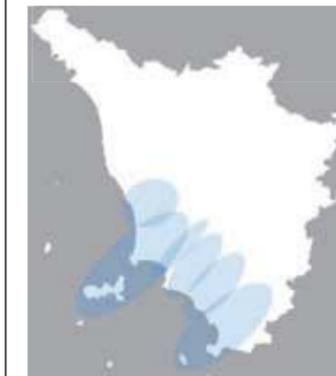
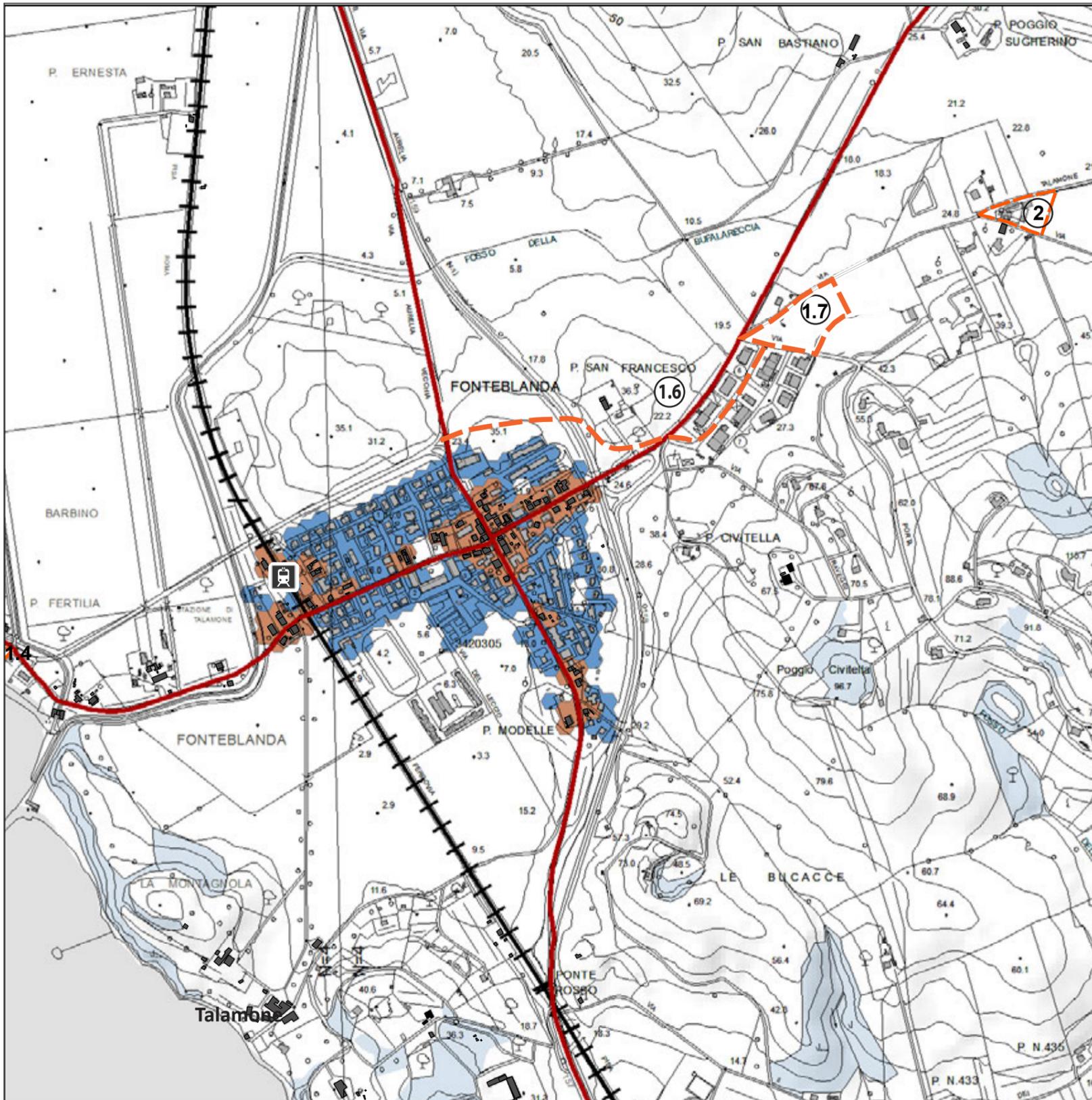
### LEGENDA

**N.** Perimetro area di trasformazione

### CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO

- a** Agroecosistema intensivo
- b** Aree forestali in evoluzione a basso grado di connettività
- c** Corridoio ripariale
- d** Coste sabbiose prive di sistemi dunali
- e** Matrice agroecosistemica di pianura
- f** Matrice forestale di connettività
- g** Superficie artificiale
- h** Nodo degli agroecosistemi
- Area critica per processi di artificializzazione

PIT/PPR - INVARIANTE III- Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali - elaborazione dalla Carta del Territorio Urbanizzato



**4. MORFOTIPO INSEDIATIVO A PETTINE DELLE PENETRANTI VALLIVE SULL'AURELIA**

**Articolazione territoriale del Morfotipo:  
4.6 Valle dell'Albegna**

(estratto da PIT/PPR - Abaco delle Invarianti)

**VALORI**

- I centri costieri e insulari, le testate di porto storiche protese verso il mare su piccoli promontori.
- 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. Il sistema principale dei porti e delle città della costa con le fortezze in posizione dominante e il sistema minore delle torri costiere che caratterizzano e connotano il paesaggio e le visuali dal mare e verso il mare; Le emergenze visuali e storico-culturali rappresentate dai castelli, fortezze e borghi collinari che si stagliano in posizione dominante sui contrafforti e i balconi naturali dei massicci collinari e altopiani interni con scorci panoramici di alto valore paesaggistico. La rete ferroviaria locale e la rete delle ferrovie dismesse utilizzate per il trasporto dei minerali dalle aree collinari di escavazione alla costa con le sue stazioni e scali.
- Il paesaggio della bonifica con la rete dei poderi e borghi rurali dal ritmo seriale e dai manufatti idraulici.

**LEGENDA**

- N.** Perimetro area di trasformazione e tratto di nuova viabilità
- INFRASTRUTTURE VIARIE**
  - Tracciati fondativi
  - Ferrovia
- EDIFICI**
  - Edifici presenti al 1830
  - Edifici presenti al 1954
  - Edifici presenti al 2018
- AREE URBANIZZATE**
  - Edificato continuo al 1830
  - Edificato continuo al 1954
  - Edificato continuo al 2018

Talamone  
AT 1.1  
AT 1.2  
AT 1.3  
AT 1.4  
AT 1.5  
Fonteblanda

**AT 1.6**  
**AT 1.7**

**AT 2**  
Terme dell'Osaka  
AT 3

**UTOE 1**  
San Donato Vecchio

AT 4  
Piana centrale

AT 6  
AT 7

UTOE 3  
Albinia

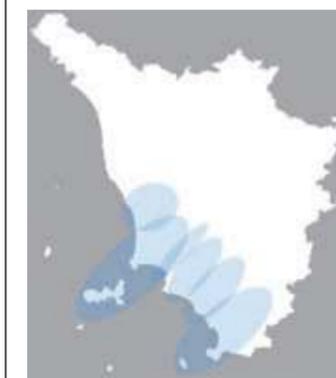
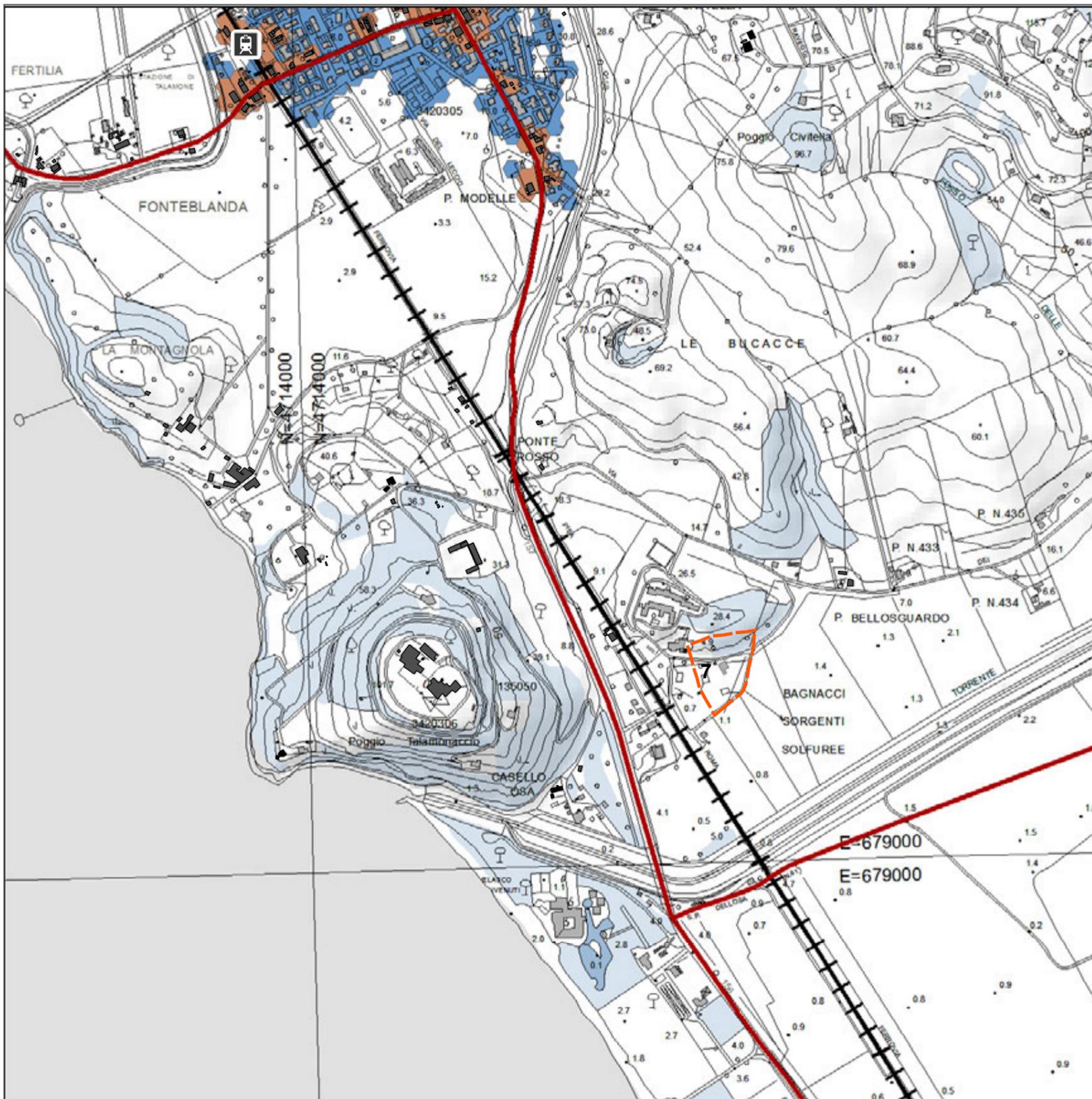
AT 5.1  
AT 5.2

Orbetello  
AT 8.1

AT 9  
UTOE 5

UTOE 6

PIT/PPR - INVARIANTE III- Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali - elaborazione dalla Carta del Territorio Urbanizzato



**4. MORFOTIPO INSEDIATIVO A PETTINE DELLE PENETRANTI VALLIVE SULL'AURELIA**

**Articolazione territoriale del Morfotipo:  
4.6 Valle dell'Albegna**

(estratto da PIT/PPR - Abaco delle Invarianti)

**VALORI**

- I centri costieri e insulari, le testate di porto storiche protese verso il mare su piccoli promontori.
- 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. Il sistema principale dei porti e delle città della costa con le fortezze in posizione dominante e il sistema minore delle torri costiere che caratterizzano e connotano il paesaggio e le visuali dal mare e verso il mare; Le emergenze visuali e storico-culturali rappresentate dai castelli, fortezze e borghi collinari che si stagliano in posizione dominante sui contrafforti e i balconi naturali dei massicci collinari e altopiani interni con scorci panoramici di alto valore paesaggistico. La rete ferroviaria locale e la rete delle ferrovie dismesse utilizzate per il trasporto dei minerali dalle aree collinari di escavazione alla costa con le sue stazioni e scali.
- Il paesaggio della bonifica con la rete dei poderi e borghi rurali dal ritmo seriale e dai manufatti idraulici.

**LEGENDA**

**N.** Perimetro area di trasformazione

**INFRASTRUTTURE VIARIE**

Tracciati fondativi

Ferrovia

**EDIFICI**

Edifici presenti al 1830

Edifici presenti al 1954

Edifici presenti al 2018

**AREE URBANIZZATE**

Edificato continuo al 1830

Edificato continuo al 1954

Edificato continuo al 2018

Talamone

AT 1.1

AT 1.2

AT 1.3

AT 1.4

AT 1.5

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osa

**AT 3**

**UTOE 1**

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

AT 6

AT 7

UTOE 3

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

Orbetello

AT 8.1

AT 9

UTOE 5

UTOE 6



LEGENDA

**N.** Perimetro area di trasformazione e tratto nuova viabilità

Limite Territorio urbanizzato

MORFOTIPI RURALI

**8** Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica

**17** Morfotipo complesso del seminativo, oliveto e vigneto di pianura e delle prime pendici collinari

Talamone

AT 1.1

AT 1.2

AT 1.3

AT 1.4

AT 1.5

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osato

AT 3

UTOE 1

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

AT 6

AT 7

UTOE 3

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

Orbetello

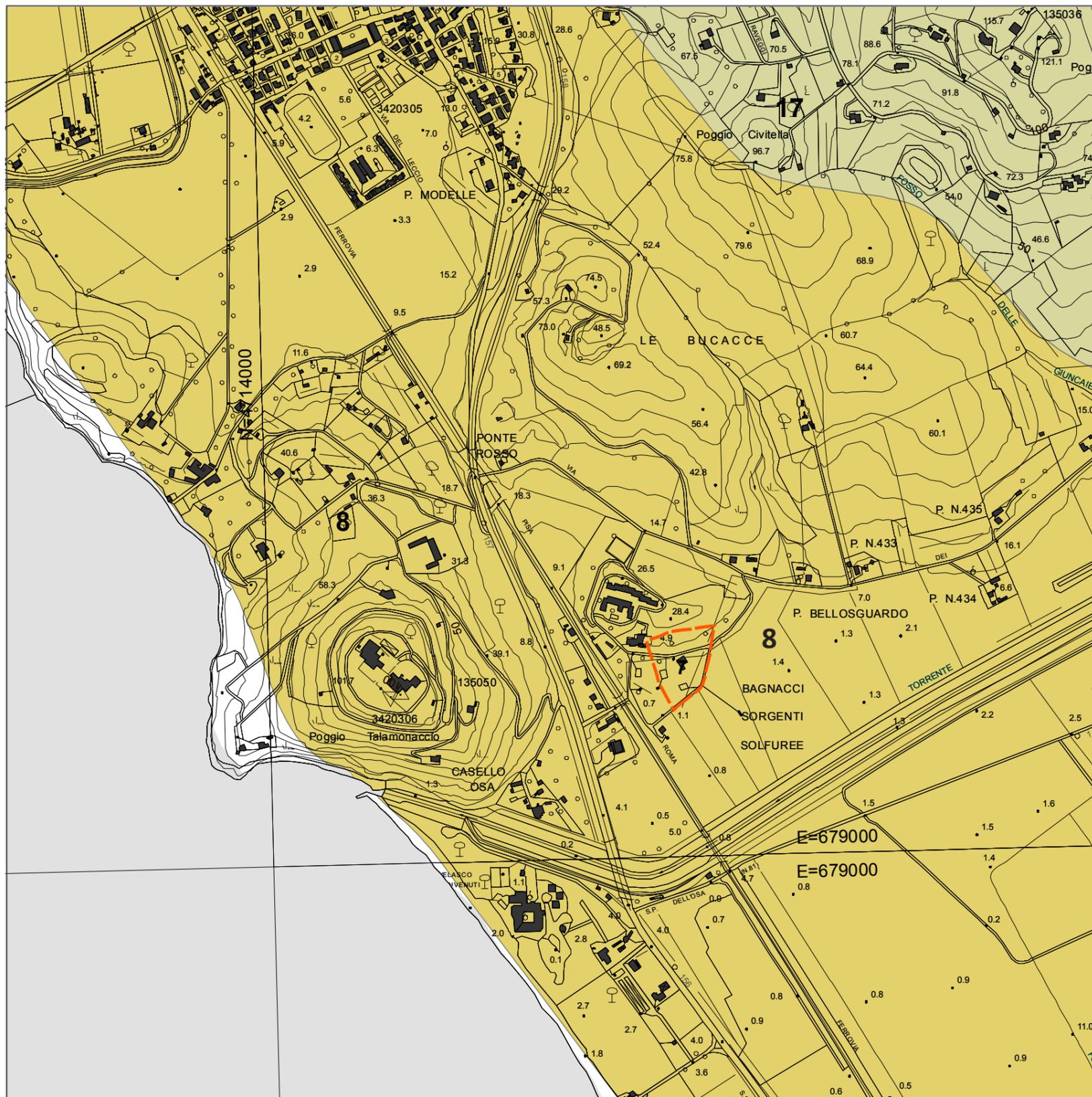
AT 8.1

AT 9

UTOE 5

UTOE 6

PIT/PPR - INVARIANTE IV- Il caratteri morfo-tipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali - elaborazione da Carta dei Caratteri del paesaggio rurale



LEGENDA

**N.** Perimetro area di trasformazione

MORFOTIPI RURALI

**8** Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica

**17** Morfotipo complesso del seminativo, oliveto e vigneto di pianura e delle prime pendici collinari

Talamone

AT 1.1

AT 1.2

AT 1.3

AT 1.4

AT 1.5

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osa

**AT 3**

**UTOE 1**

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

AT 6

AT 7

UTOE 3

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

Orbetello

AT 8.1

AT 9

UTOE 5

UTOE 6



Foto aerea con tracciato indicativo dei nuovi tratti di viabilità

**Descrizione dello stato attuale:**

L'intervento prevede l'adeguamento della viabilità esistente e la realizzazione di un breve tratto di nuova viabilità limitrofa all'area urbana di Fonteblanda attraverso il superamento della S.S. Aurelia.

**Obiettivi dell'intervento e indirizzi dell'Amministrazione:**

Il progetto di nuova viabilità è finalizzato alla realizzazione di un collegamento diretto tra l'area produttiva di Fonteblanda e la strada provinciale di Talamone senza la necessità di attraversare il centro abitato. Tale progetto è strettamente legato all'intera riqualificazione del Golfo e alla volontà di implementare i servizi a favore del Porto di Talamone (di cui alla scheda 1.1) e la realizzazione di uno sviluppo dell'area produttiva di cui alla scheda 1.7.

L'intervento si inserisce all'interno di un complessivo piano integrato di valorizzazione dell'intero ambito che fa perno sulla realizzazione del porto, sulla aree di contorno al porto, su una diversa sistemazione dell'asse viario di accesso, in relazione a una crescente pressione di traffico da riorganizzare in parte in modalità intermodali verso il trasporto collettivo.



1 - Via Aurelia in direzione sud



2 - Sottopasso Strada di Talamone direzione sud-ovest



3 - Aurelia nel centro di Fonteblanda direzione nord



4 - Strada di Talamone direzione nord-est

AT 1.6 : Indicazioni, regole, prerescrizioni per il Piano Operativo

Dimensionamento

Per l'intervento il Piano Operativo dovrà definire specifici criteri progettuali per il corretto inserimento paesaggistico del tracciato.

Occorre inoltre che il PO definisca le condizioni per declinare le indicazioni per le azioni riferite a:

- **Morfotipi n. 8 e n. 17 della IV invariante del PIT/PPR;**
- **direttive 1.16 ed 1.17 della scheda d'ambito n. 20 "Bassa Maremma e ripiani tufacei"**
- **prescrizione 11.3. dell'Allegato 8B del PIT/PPR** laddove evidenzia che:

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.

Talamone

AT 1.1

AT 1.2

AT 1.3

AT 1.4

AT 1.5

Fonteblanda

**AT 1.6**

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osana

AT 3

**UTOE 1**

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

AT 6

AT 7

UTOE 3

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

Orbetello

AT 8.1

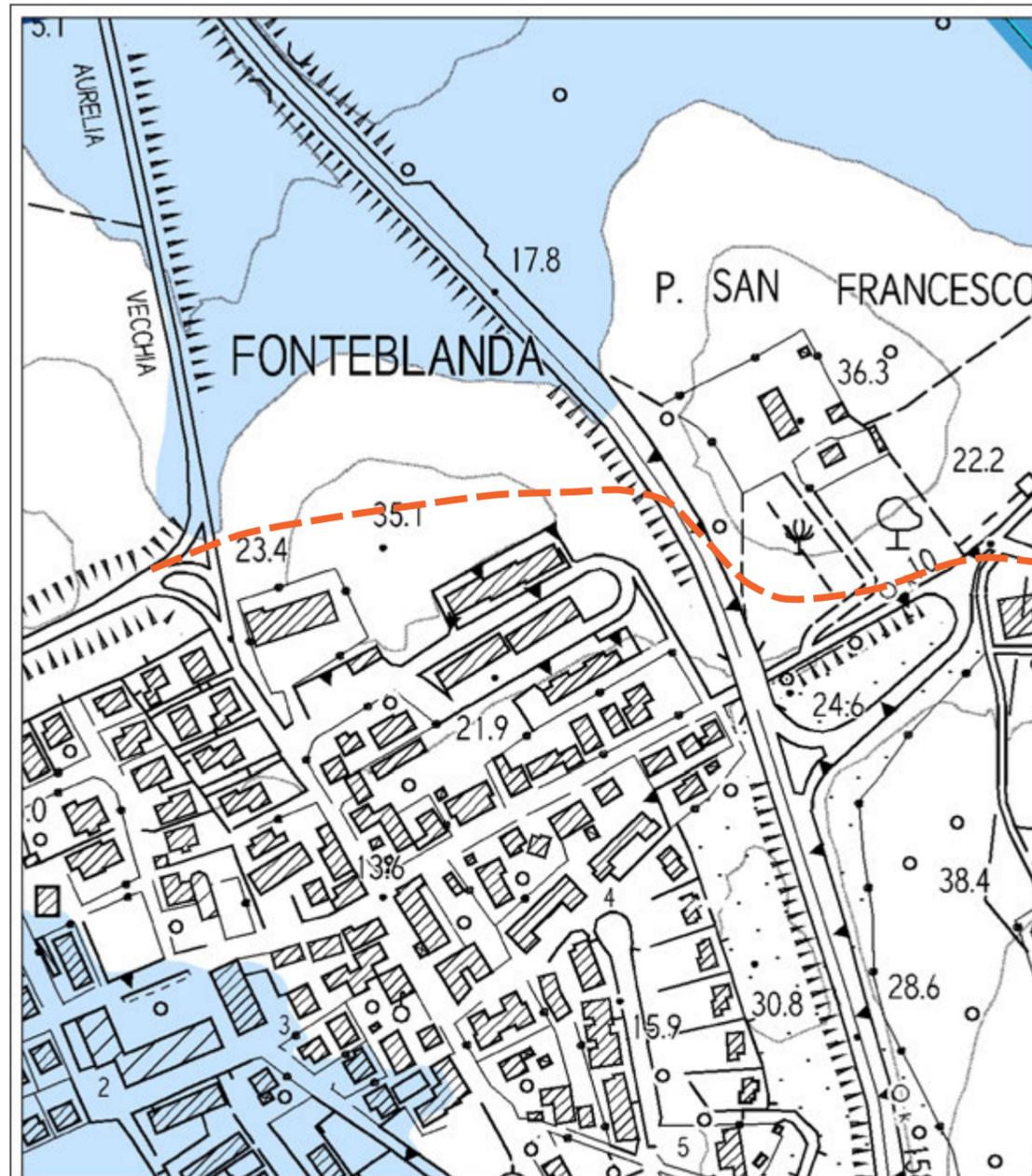
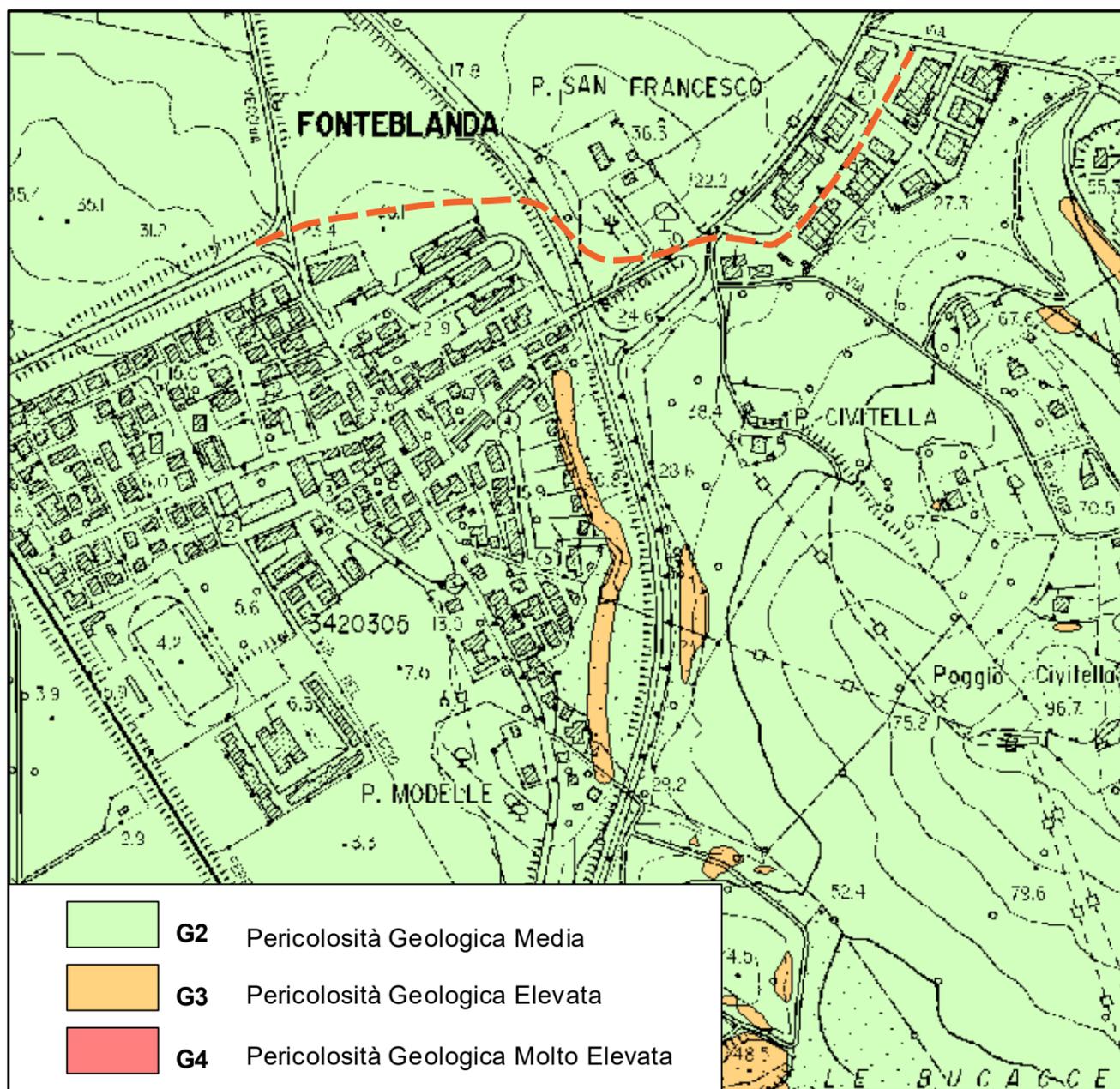
AT 9

UTOE 5

UTOE 6

Pericolosità geologica

Pericolosità idraulica



L'area non presenta criticità geomorfologiche significative\*.

Le uniche aree di attenzione sono rappresentata da ristretta fasce di pericolosità geologica elevata poste sul margine est dell'abitato di Fonteblanda associate a scarpate d'erosione o ristrette aree a pendenza elevata (> 35%).

\*Le classi di pericolosità geologica sono definite ai sensi del D.P.G.R. 53/R/2011 e sulla base dei sopralluoghi, eseguiti anche in contraddittorio con i tecnici dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale e del lavoro di fotointerpretazione (Volo 2013 AGEA).



**INDICAZIONI PRELIMINARI SULLA PERICOLOSITA' IDRAULICA**

La trasformazione non risulta attualmente inserita in aree a pericolosità da alluvione ai sensi del PGRA e sulla base delle caratteristiche morfologiche del territorio si desume che l'area non sia soggetta ad allagabilità ad opera del reticolo superficiale Ex L.R.79/2012.

Pertanto la fattibilità degli interventi non ha condizionamenti di carattere idraulico.

Talamone

AT 1.1

AT 1.2

AT 1.3

AT 1.4

AT 1.5

Fonteblanda

**AT 1.6**

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osana

AT 3

**UTOE 1**

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

AT 6

AT 7

UTOE 3

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

Orbetello

AT 8.1

AT 9

UTOE 5

UTOE 6

COMUNE DI ORBETELLO  
 Protocollo Arrivo N. 39521/2022 del 27-09-2022  
 Doc. Pianificazione Class. 6.3 Copia Documento



Foto aerea, scala 1:5.000

**Descrizione stato di fatto:**

L'ambito di intervento corrisponde ad una porzione di area agricola di fondo-valle, a nord dell'area produttiva esistente di Fonteblanda, lungo la Strada Provinciale Talamone-Magliano.

**Obiettivi dell'intervento e indirizzi dell'Amministrazione:**

L'intervento prevede il potenziamento dell'insediamento artigianale esistente anche in relazione allo sviluppo dell'impresa nautica, nell'ottica di uno sviluppo del Porto di Talamone e di una riqualificazione e valorizzazione generale dell'intero ambito.



1



2



3



4

AT 1.7 : Indicazioni, regole, prerescrizioni per il Piano Operativo

Dimensionamento

Per l'intervento il Piano Operativo dovrà definire specifici criteri progettuali per il corretto inserimento paesaggistico e 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** laddove evidenzia che:
  - b- Nei territori di protezione esterna al parco 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.

Occorre infine declinare le direttive di cui ai **punti 1.1, 1.5, 1.11, 1.14, e 1.16 della scheda d'ambito n.20 "Bassa Maremma e ripiani tufacei" del PIT/PPR**.

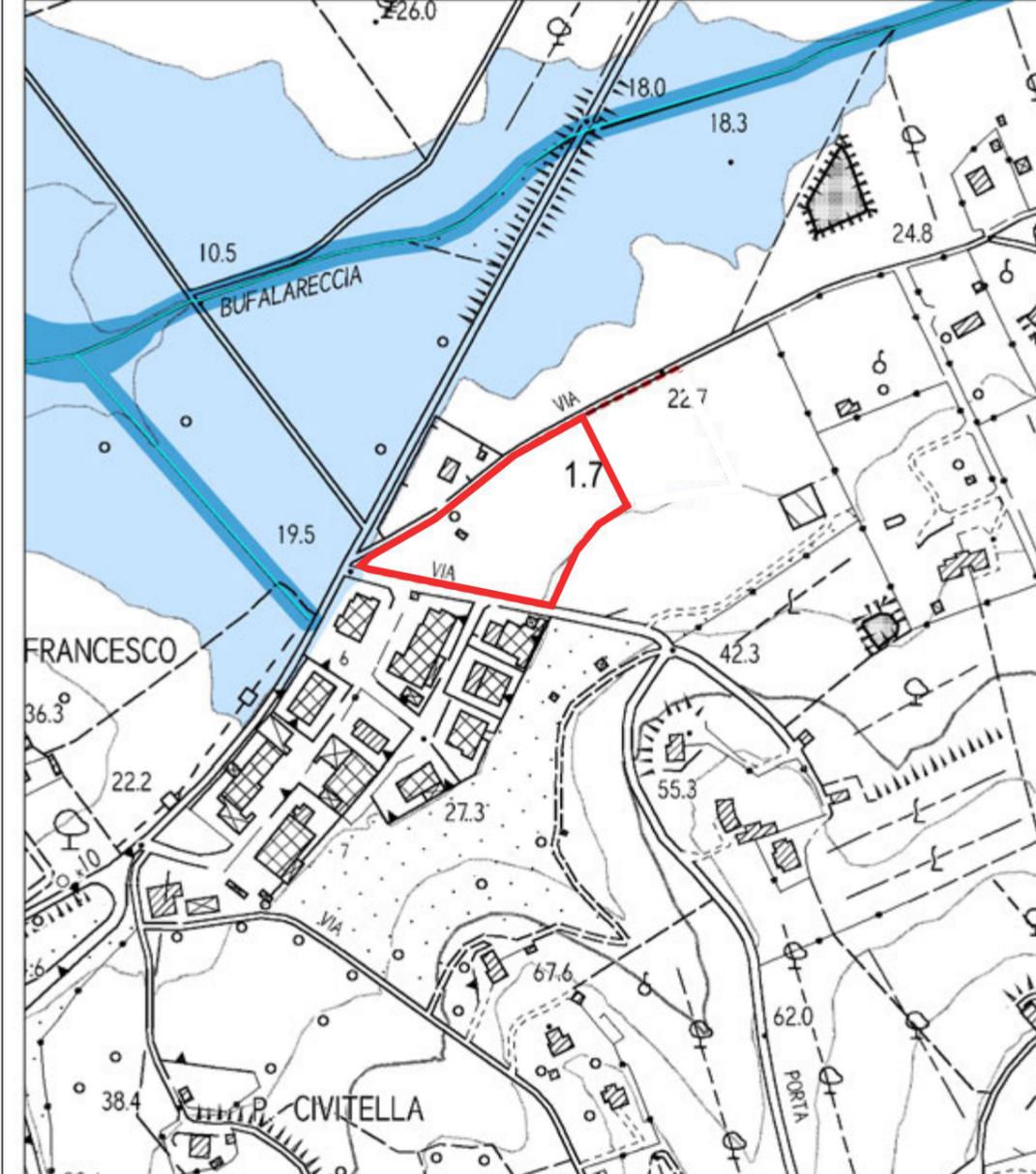
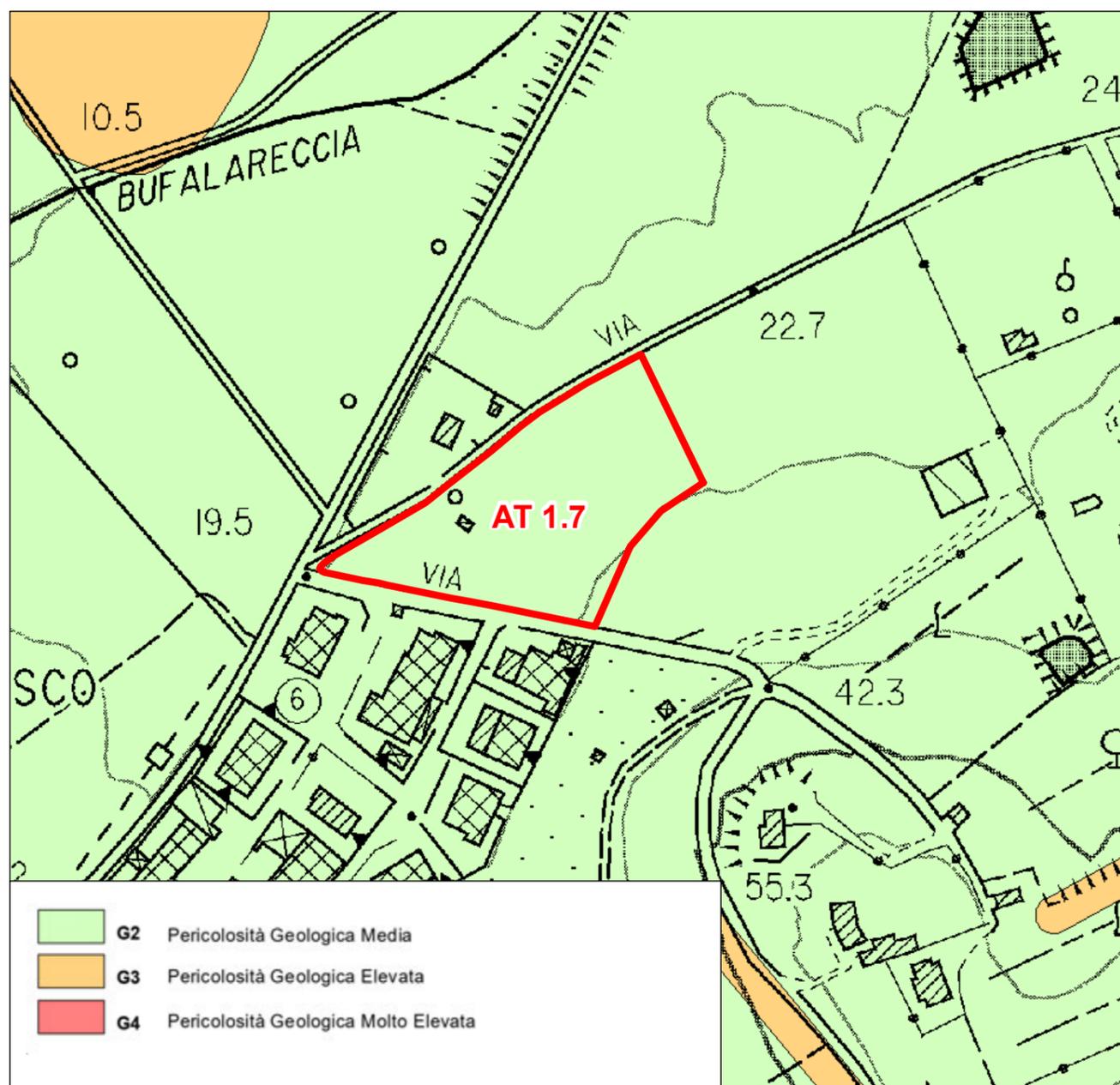
**Superficie territoriale: 14.350 mq**  
**Destinazione d'uso: Industriale artigianale**  
**Se di previsione: 4.500 mq**

|                    |
|--------------------|
| Talamone           |
| AT 1.1             |
| AT 1.2             |
| AT 1.3             |
| AT 1.4             |
| AT 1.5             |
| <b>Fonteblanda</b> |
| AT 1.6             |
| <b>AT 1.7</b>      |
| AT 2               |
| Terme dell'Osana   |
| AT 3               |
| <b>UTOE 1</b>      |
| San Donato Vecchio |
| AT 4               |
| Piana centrale     |
| AT 6               |
| AT 7               |
| UTOE 3             |
| Albinia            |
| AT 5.1             |
| AT 5.2             |
| Orbetello          |
| AT 8.1             |
| AT 9               |
| UTOE 5             |
| UTOE 6             |

COMUNE DI ORBETELLO  
 Protocollo Arrivo N. 39521/2022 del 27-09-2022  
 Doc. Principale  
 Class. 03  
 Copia Documento

Pericolosità geologica

Pericolosità idraulica



**INDICAZIONI PRELIMINARI SULLA PERICOLOSITA' IDRAULICA**

L'area di trasformazione non risulta attualmente inserita in aree a pericolosità da alluvione ai sensi del PGRA e sulla base delle caratteristiche morfologiche del territorio si desume che l'area non sia soggetta ad allagabilità ad opera del reticolo superficiale Ex L.R.79/2012.

Pertanto la fattibilità degli interventi non ha condizionamenti di carattere idraulico.

L'area non presenta criticità geomorfologiche significative\*.

\*Le classi di pericolosità geologica sono definite ai sensi del D:P:G:R: 53/R/2011 e sulla base dei sopralluoghi, eseguiti anche in contraddittorio con i tecnici dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale e del lavoro di fotointerpretazione (Volo 2013 AGEA).

Talamone

AT 1.1  
 AT 1.2  
 AT 1.3  
 AT 1.4  
 AT 1.5

**Fonteblanda**

AT 1.6  
**AT 1.7**  
 AT 2  
 Terme dell'Osana  
 AT 3  
**UTOE 1**  
 San Donato Vecchio  
 AT 4  
 Piana centrale  
 AT 6  
 AT 7  
 UTOE 3  
 Albinia  
 AT 5.1  
 AT 5.2  
 Orbetello  
 AT 8.1  
 AT 9  
 UTOE 5  
 UTOE 6

COMUNE DI ORBETELLO  
 Protocollo Arrivo N. 39521/2022 del 27-09-2022  
 Doc. Pianificazione Class. 03 Copia Documento



1 - Foto aerea, scala 1:2.000



2 - Foto della struttura turistico-riettiva esistente presa dall'ingresso a nord



3 - Foto della dell'area a nord-est della struttura esistente

**Descrizione stato di fatto:**

Il complesso turistico ricettivo esistente "Borgo Venecca - Residence Talamone - Hotel Toscana Mare" si trova in area agricola di fondo valle, in prossimità dell'intersezione viaria tra la strada provinciale Talamone - Magliano e la strada vicinale del Bagnacci a nord dell'abitto di Fonteblanda.

**Obiettivi dell'intervento e indirizzi dell'Amministrazione:**

La trasformazione prevede la riqualificazione e il potenziamento dell'insediamento turistico esistente anche attraverso un ampliamento a nord-est.

AT 2 : Indicazioni, regole, prerescrizioni per il Piano Operativo

Dimensionamento

Per l'intervento il Piano Operativo dovrà definire opportuni criteri progettuali e 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**.

**Superficie territoriale: 7.200 mq**  
**Destinazione d'uso: Turistico - ricettivo**  
**Se di previsione: 2.000 mq**

Fonteblanda

Talamone

AT 1.1

AT 1.2

AT 1.3

AT 1.4

AT 1.5

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

**AT 2**

Terme dell'Osa

AT 3

**UTOE 1**

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

AT 6

AT 7

UTOE 3

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

Orbetello

AT 8.1

AT 9

UTOE 5

UTOE 6

# PIANO STRUTTURALE del COMUNE DI ORBETELLO - LOCALITÀ FONTEBLANDA

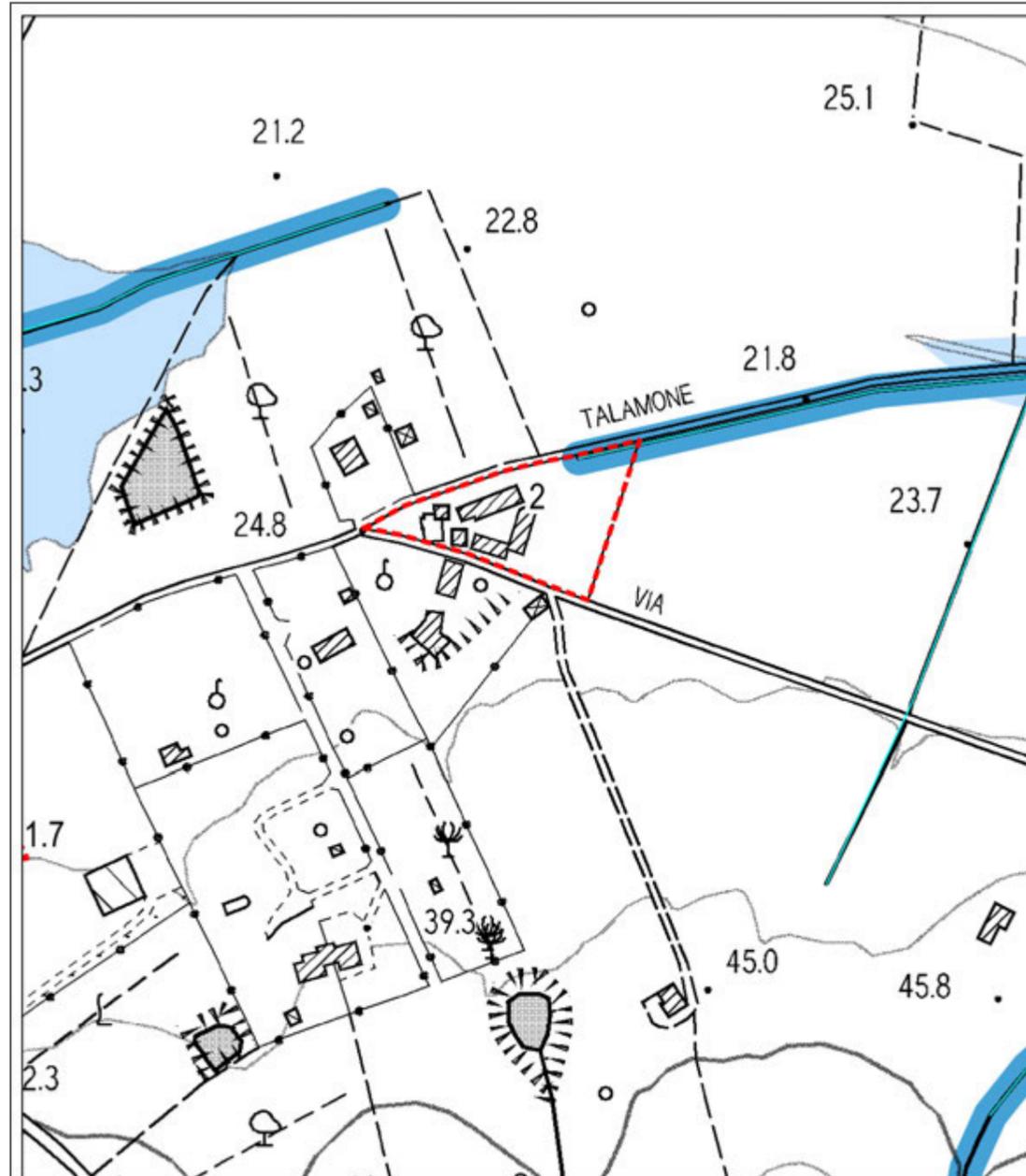
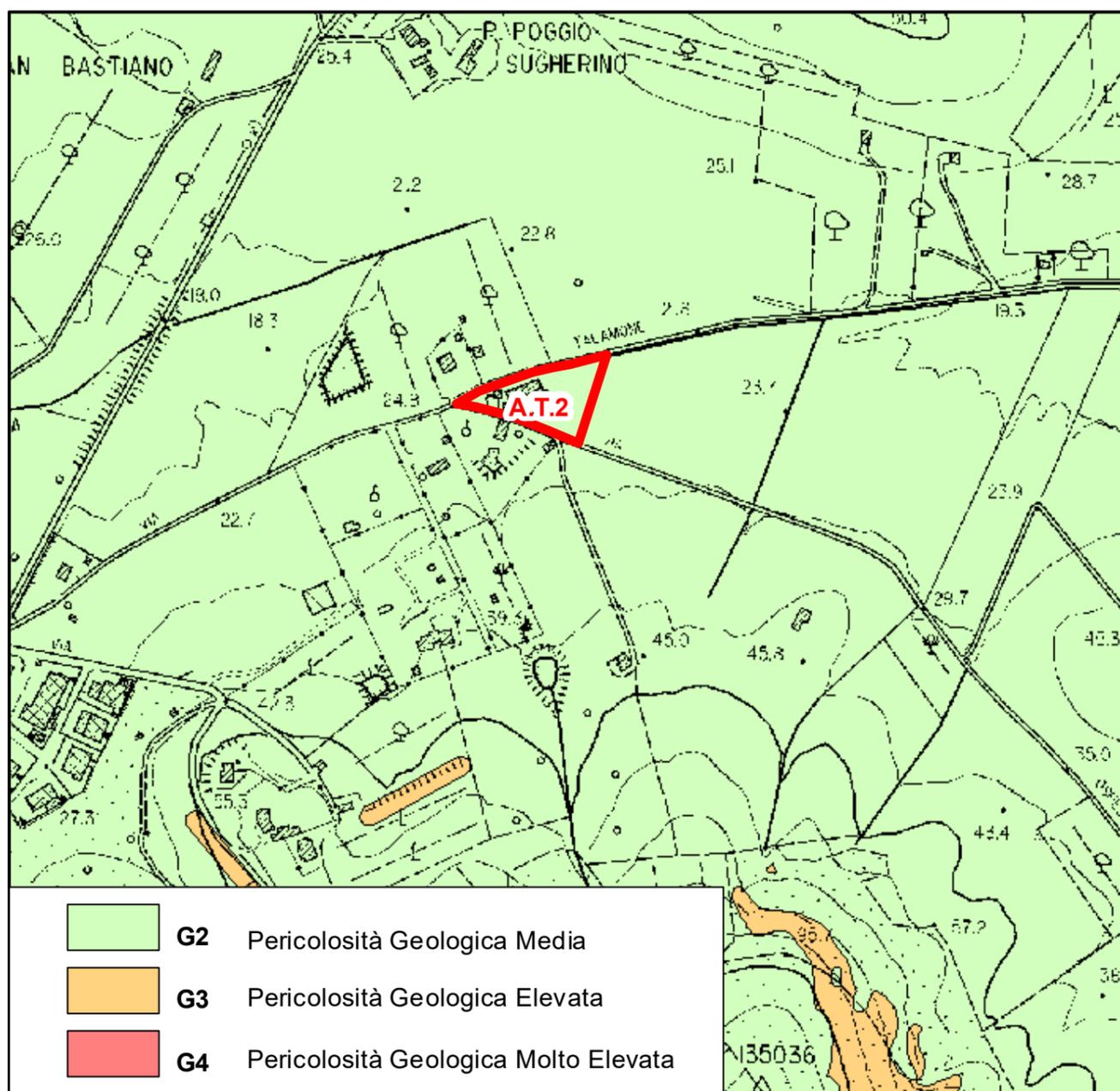
## AT 2 - AMPLIAMENTO DELLA STRUTTURA TURISTICO - RICETTIVA VENECCA

AT 2

Fonteblanda

### Pericolosità geologica

### Pericolosità idraulica



L'area non presenta criticità geomorfologiche significative\*.

\*Le classi di pericolosità geologica sono definite ai sensi del D.P.G.R. 53/R/2011 e sulla base dei sopralluoghi, eseguiti anche in contraddittorio con i tecnici dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale e del lavoro di fotointerpretazione (Volo 2013 AGEA).

#### INDICAZIONI PRELIMINARI SULLA PERICOLOSITA' IDRAULICA

L'area di trasformazione non risulta attualmente inserita in aree a pericolosità da alluvione ai sensi del PGRA e sulla base delle caratteristiche morfologiche del territorio si desume che l'area non sia soggetta ad allagabilità ad opera del reticolo superficiale Ex L.R. 79/2012.

Pertanto la fattibilità degli interventi non ha condizionamenti di carattere idraulico.

Talamone

AT 1.1

AT 1.2

AT 1.3

AT 1.4

AT 1.5

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

**AT 2**

Terme dell'Osato

AT 3

**UTOE 1**

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

AT 6

AT 7

UTOE 3

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

Orbetello

AT 8.1

AT 9

UTOE 5

UTOE 6

Documentazione fotografica

Descrizione sintetica stato dei luoghi e interventi



1



2

**Descrizione stato di fatto:**  
L'intervento riguarda la valorizzazione della sorgente termale presente in un'area di proprietà pubblica sita tra la SS 1 Aurelia e il fiume Osa, a sud del centro abitato di Fonteblanda.

**Obiettivi dell'intervento e indirizzi dell'Amministrazione:**

|                       |
|-----------------------|
| Talamone              |
| AT 1.1                |
| AT 1.2                |
| AT 1.3                |
| AT 1.4                |
| AT 1.5                |
| Fonteblanda           |
| AT 1.6                |
| AT 1.7                |
| AT 2                  |
| <b>Terme dell'Osa</b> |
| <b>AT 3</b>           |
| <b>UTOE 1</b>         |
| San Donato Vecchio    |
| AT 4                  |
| Piana centrale        |
| AT 6                  |
| AT 7                  |
| UTOE 3                |
| Albinia               |
| AT 5.1                |
| AT 5.2                |
| Orbetello             |
| AT 8.1                |
| AT 9                  |
| UTOE 5                |
| UTOE 6                |

COMUNE DI ORBETELLO  
 Protocollo Arriva N. 39521/2022 del 27-09-2022  
 doc. Principale - Copia Documento

Area di Trasformazione: AT 3

Terme dell'Osa

AT 3 : Indicazioni, regole, prescrizioni per il Piano Operativo

Dimensionamento

Per l'intervento il Piano Operativo dovrà definire i 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** laddove evidenzia che:

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.

**Superficie territoriale: 14.380 mq**

**Destinazione d'uso: Standard e Attrezzature collettive termali**

**Se di previsione: 800mq**

Talamone

AT 1.1

AT 1.2

AT 1.3

AT 1.4

AT 1.5

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osa

**AT 3**

**UTOE 1**

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

AT 6

AT 7

UTOE 3

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

Orbetello

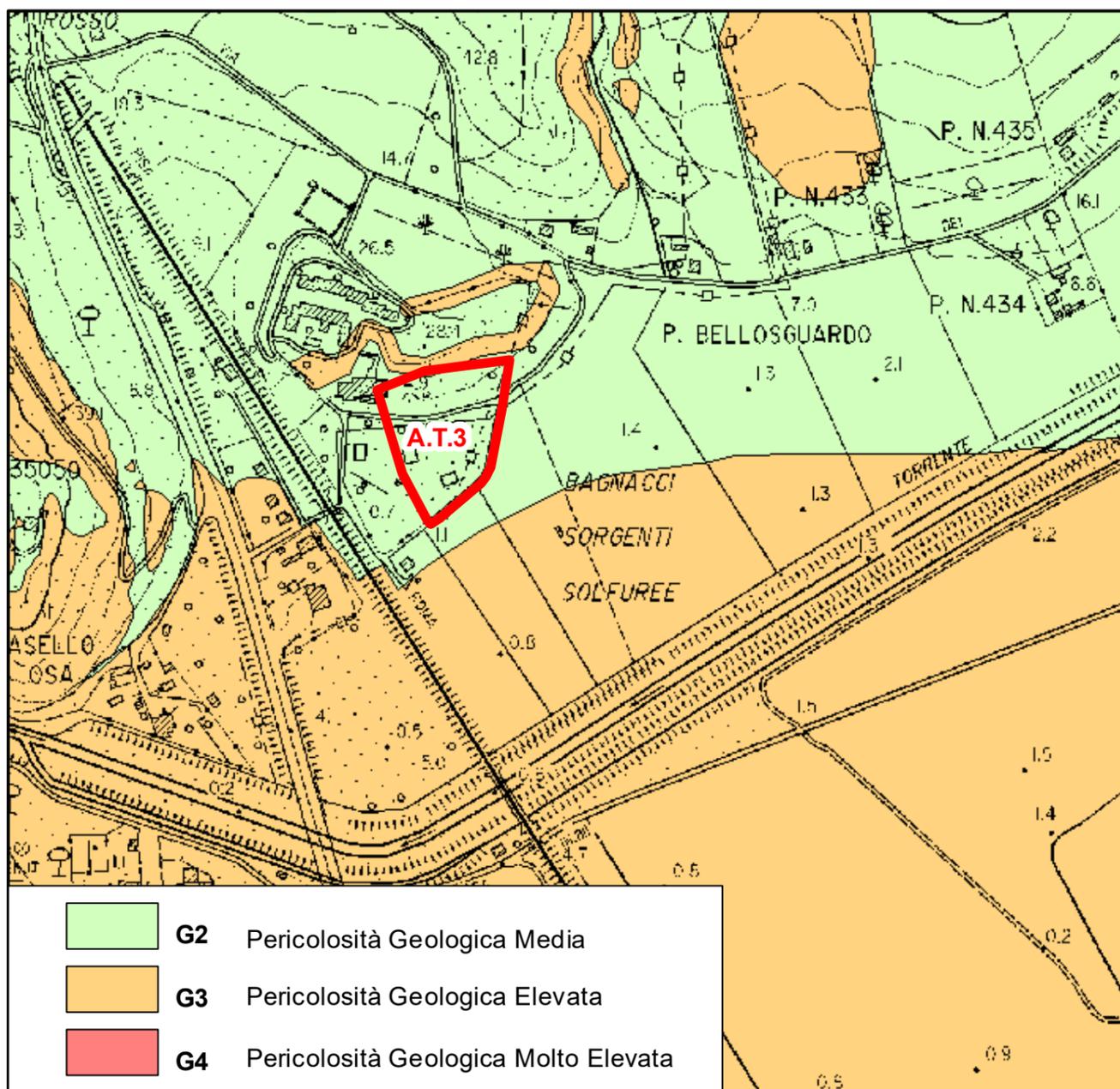
AT 8.1

AT 9

UTOE 5

UTOE 6

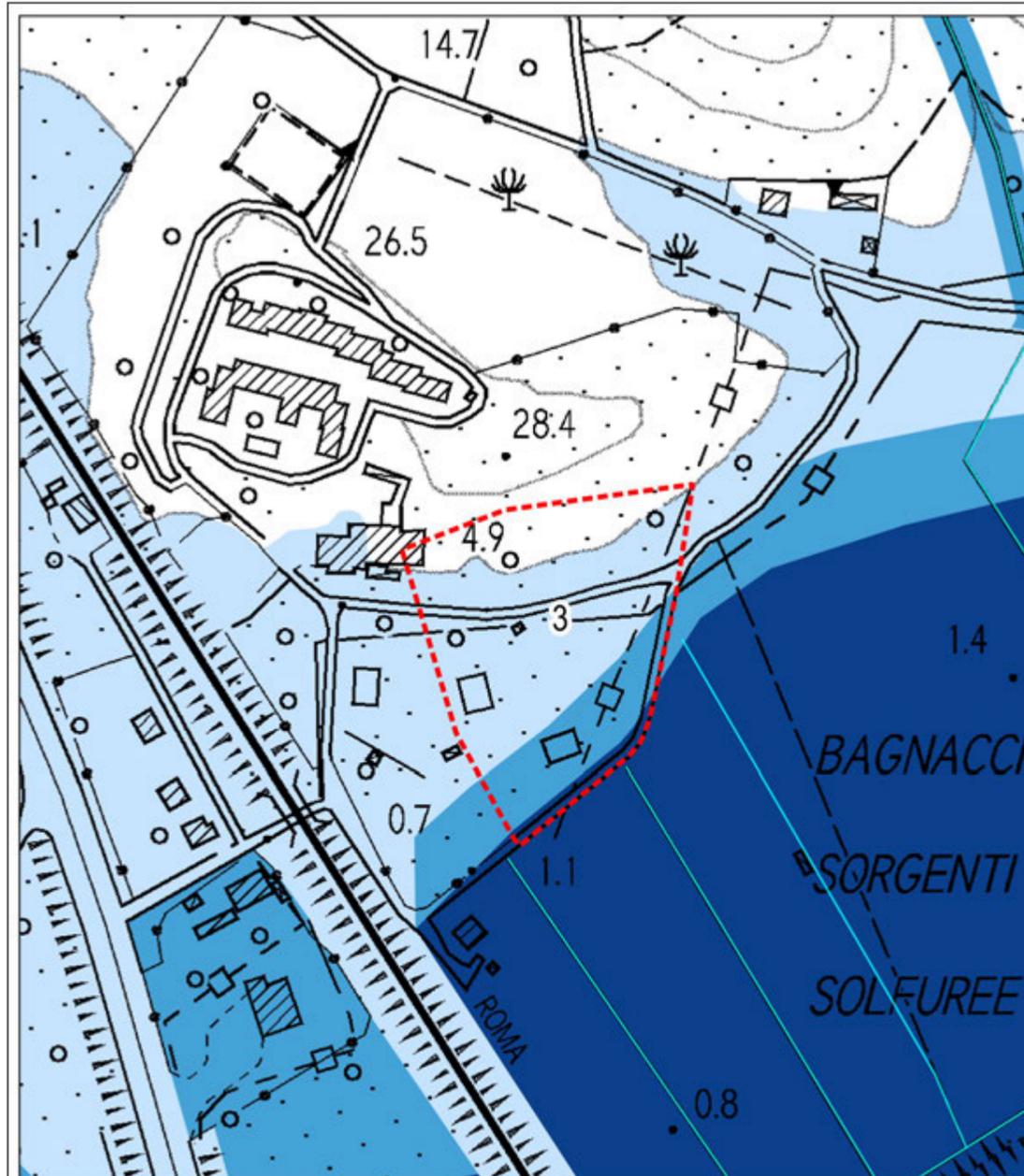
Pericolosità geologica



L'area non presenta criticità geomorfologiche significative\*.

\*Le classi di pericolosità geologica sono definite ai sensi del D.P.G.R. 53/R/2011 e sulla base dei sopralluoghi, eseguiti anche in contraddittorio con i tecnici dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale e del lavoro di fotointerpretazione (Volo 2013 AGEA).

Pericolosità idraulica



**LEGENDA**

- Reticolo idraulico RT L.R.79/2012
- - - Perimetro area di trasformazione
- Pericolosità idraulica ai sensi del D.Lgs. 49/2010
- P1 - Pericolosità bassa
- P2 - Pericolosità media
- P3 - Pericolosità elevata

**INDICAZIONI PRELIMINARI SULLA PERICOLOSITA' IDRAULICA**

L'area di trasformazione risulta attualmente inserita in aree a pericolosità da alluvione elevata, media e bassa (P3,P2 e P1) ai sensi del PGRA.

A supporto del nuovo PS/PO comunale verranno effettuate indagini idrologiche-idrauliche di dettaglio sui corsi d'acqua afferenti a tale area che prevedono l'implementazione di modellistica idraulica accoppiata monodimensionale in alveo e bidimensionale nelle aree adiacenti sollecitata da input idrologici derivanti dall'aggiornamento delle LSPP.

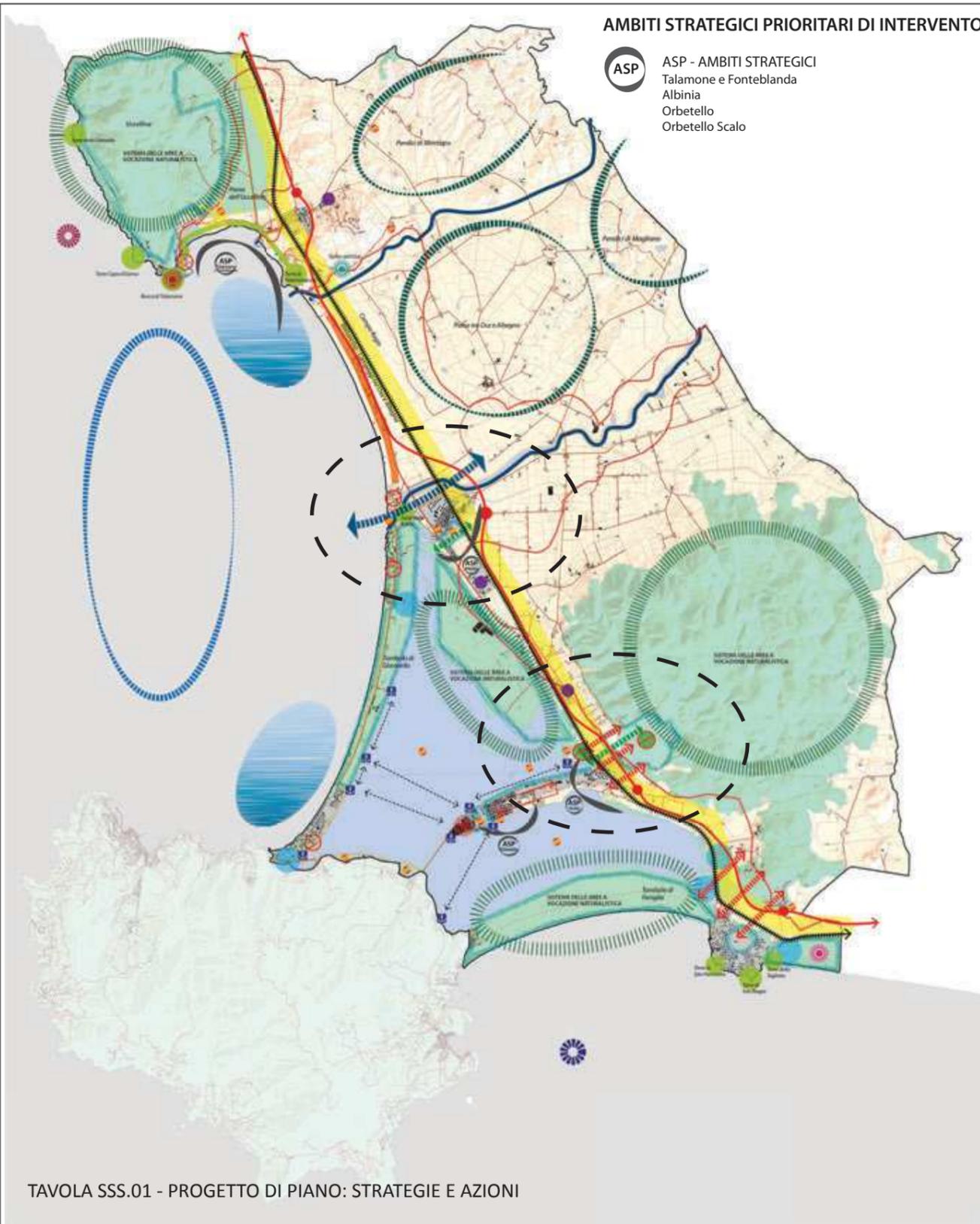
Le risultanze della modellazione permetteranno la determinazione della pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. n. 53R/2011 e la definizione dei criteri di fattibilità idraulica della previsione sulla base dei condizionamenti idraulici di cui al D.P.G.R. 53R/ 2011 ed alla L.R. 41/2018.

Talamone  
 AT 1.1  
 AT 1.2  
 AT 1.3  
 AT 1.4  
 AT 1.5  
 Fonteblanda  
 AT 1.6  
 AT 1.7  
 AT 2  
 Terme dell'Osa

**AT 3  
 UTOE 1**

San Donato Vecchio  
 AT 4  
 Piana centrale  
 AT 6  
 AT 7  
 UTOE 3  
 Albinia  
 AT 5.1  
 AT 5.2  
 Orbetello  
 AT 8.1  
 AT 9  
 UTOE 5  
 UTOE 6

COMUNE DI ORBETELLO  
 Protocollo Arquivo N. 39521/2022 del 27-09-2022  
 Doc. Principale - Class. 03 - Copia Documento



**AZIONI DI PIANO CON VALENZA STRATEGICA**

- Efficiamento energetico degli edifici; miglioramento delle condizioni abitative; riqualificazione del sistema delle "Piazze del Comune" a Orbetello; riqualificazione della rete di percorsi e spazi pubblici in funzione di sicurezza, accessibilità e benessere; incremento delle dotazioni scolastiche e sportive; implementazione e riqualificazione della rete di parchi urbani
- Valorizzazione del sistema di centri e nuclei storici; riqualificazione mura e area ex Idroscalo a Orbetello
- Efficiamento ambientale delle attività produttive; riqualificazione e potenziamento dell'insediamento artigianale a Fonteblanda anche attraverso un ampliamento a nord-est; completamento e riqualificazione delle opere di urbanizzazione a Le Topaie
- Riqualificazione, bonifica ambientale e riuso siti industriali dismessi, ex Sipe Nobel e ex Sitoco
- Valorizzazione del sistema di promontori e torri
- Cura della viabilità e sentieristica in territorio rurale; valorizzazione e riqualificazione dei nuclei del Territorio Rurale con funzioni miste (recupero di san Donato Vecchio); valorizzazione dell'ambito agricolo della piana centrale (filiera della nocciola); sviluppo attività agricole verso innovazione green per accesso a fondi europei
- Formazione di un «waterfront green» a Talamone, tramite dotazioni innovative per la gestione della mobilità, dell'illuminazione, dei rifiuti e dell'approvvigionamento idrico, l'incremento delle aree di sosta attrezzata e delle attività per il tempo libero come il Kitesurf
- Habitat prioritari marini (Posidonia O. e Cymodocea N.), gestione integrata delle componenti naturali e valorizzazione dei servizi ecosistemici
- Valorizzazione del sistema delle aree a vocazione naturalistica
- Implementazione della rete di parchi urbani e aree naturalistiche per gli abitanti e il bacino turistico della bassa grossetana anche attraverso nuove infrastrutture per il benessere, il tempo libero e lo sport
- Varco visuale e potenziale connessione ecologica con aree a valenza naturalistica
- Potenziali corridoi ecologici tra terra e mare
- Tutela paesistica e ambientale della laguna, del litorale e degli istmi
- Sviluppo sostenibile dell'acquacoltura
- Ambito per future concessioni di acquacoltura e cantine sommerse, necessità di gestire in maniera sinergica i nuovi usi sul mare
- Valorizzazione della risorsa termale dell'Osa e sviluppo del turismo termale
- Allontanamento del cuneo salino
- Sviluppo sostenibile del porto turistico di Talamone e valorizzazione dell'ormeggio della Puntata con attrezzature e servizi funzionali alle attività del porto
- Progetto "FLAG Costa d'Argento" per completare i percorsi naturalistici costieri rafforzando il sistema del turismo legato alla pesca e all'acquacoltura anche con aiuti diretti alle imprese (ristorazione a km 0, pescaturismo e ittiturismo, pesca sportiva in mare)
- Riqualificazione dell'ambito della Tagliata e del Porto Cosanus
- Sviluppo vie d'acqua e realizzazione di nuovi attracchi in laguna
- Miglioramento tratta ferroviaria Roma-Pisa e valorizzazione della stazione ferroviaria di Orbetello Scalo
- Potenziamento della mobilità carrabile esistente - progetto della Variante Aurelia e valutazione degli scenari di collegamento al futuro bypass del corridoio tirrenico
- Accessi e snodi di progetto - infrastruttura Aurelia
- Implementazione della rete cicloturistica locale
- 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
- Sosta attrezzata, parcheggio scambiatore e infopoint del Parco della Maremma
- Miglioramento flussi veicolari istmo di Orbetello

**STRATEGIE GENERALI**

Rigenerazione del sistema insediativo

Implementazione delle reti territoriali verdi, naturalistiche e rurali

Sviluppo dell'economia dell'acqua

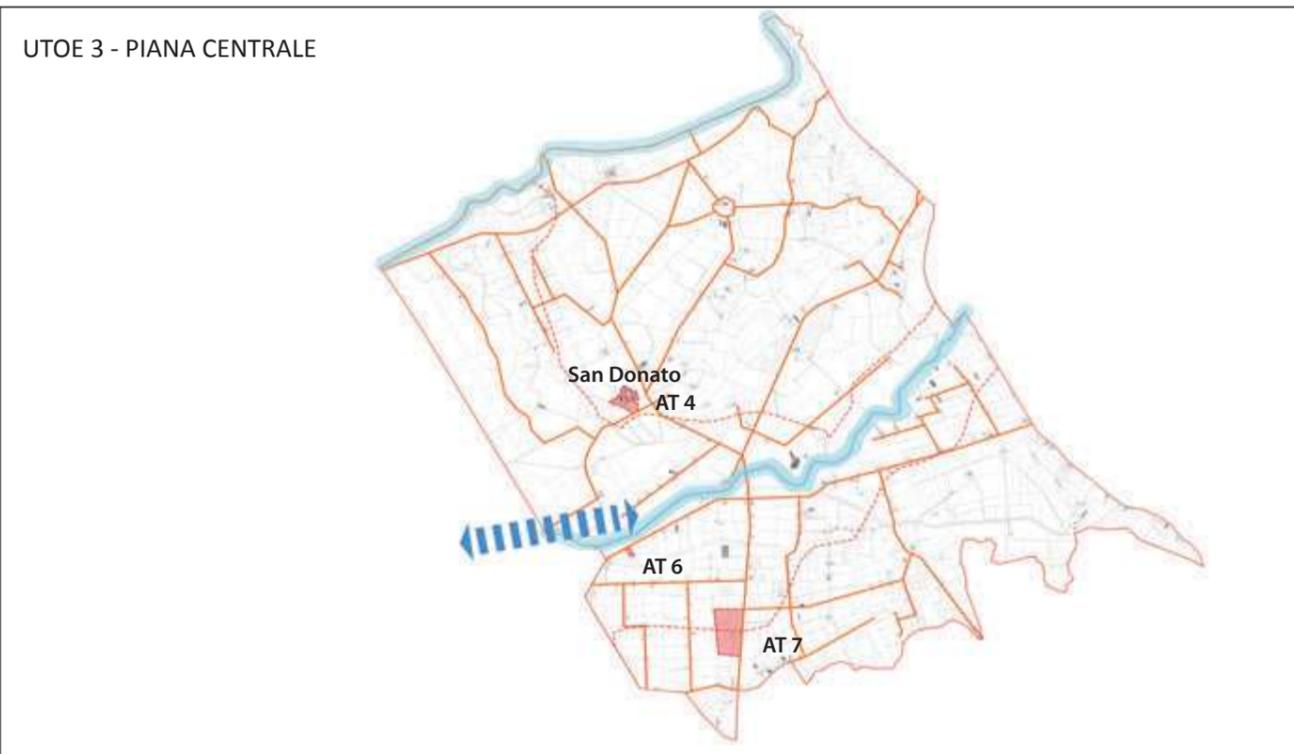
Sviluppo infrastrutturale per la mobilità

TAVOLA SSS.01 - PROGETTO DI PIANO: STRATEGIE E AZIONI

|                    |
|--------------------|
| Talamone           |
| AT 1.1             |
| AT 1.2             |
| AT 1.3             |
| AT 1.4             |
| AT 1.5             |
| Fonteblanda        |
| AT 1.6             |
| AT 1.7             |
| AT 2               |
| Terme dell'Osa     |
| AT 3               |
| UTOE 1             |
| San Donato Vecchio |
| AT 4               |
| Piana centrale     |
| AT 6               |
| AT 7               |
| UTOE 3             |
| Albinia            |
| AT 5.1             |
| AT 5.2             |
| Orbetello Scalo    |
| AT 8.1             |
| AT 9               |
| UTOE 5             |
| UTOE 6             |

COMUNE DI ORBETELLO  
Protocollo Arrivo N. 39521/2022 del 27-09-2022  
Doc. Piano Part. Cons. 6.3 - Copia Documento

Inquadramento nelle strategie di piano

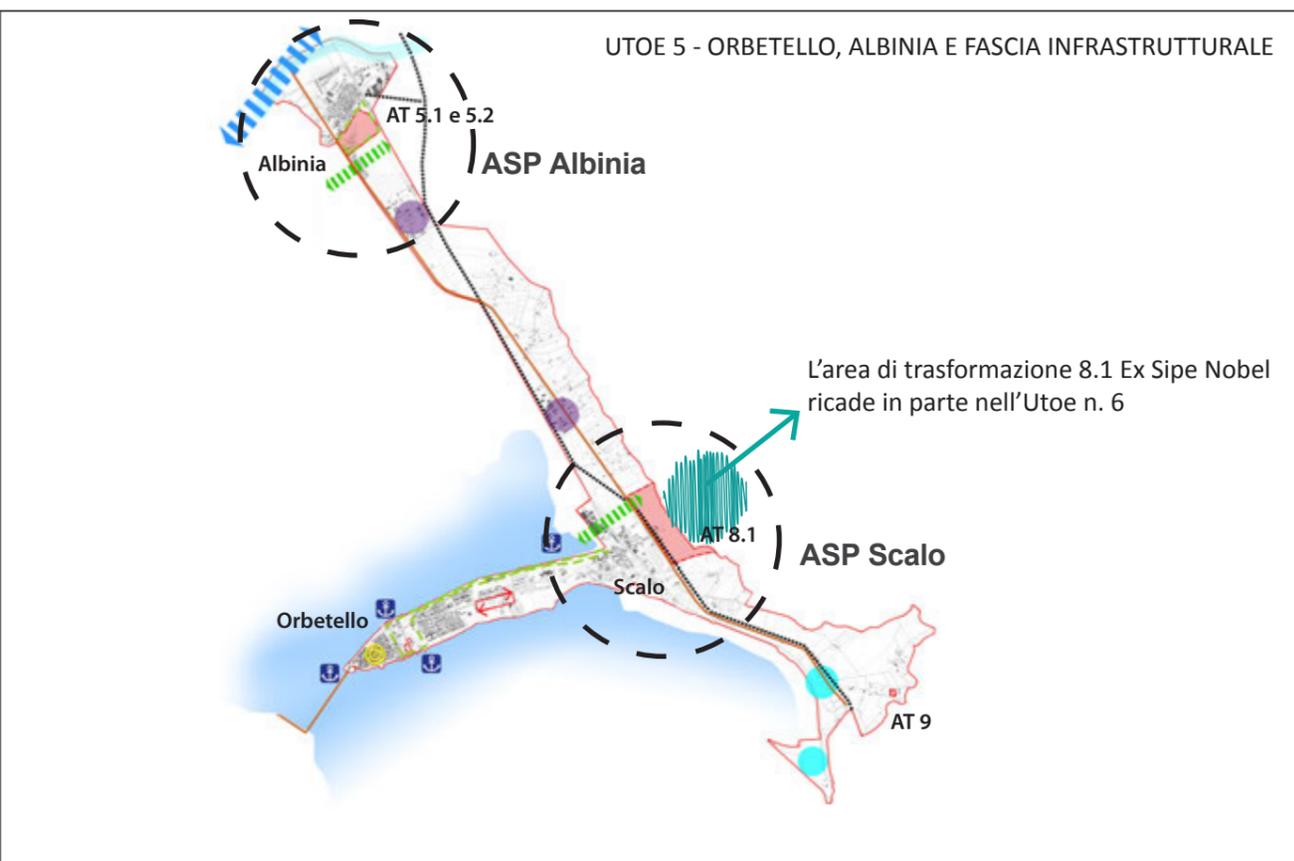


**UTOE 3 - PIANA CENTRALE**

- AT 4 Recupero e riqualificazione del nucleo di San Donato Vecchio
- AT 6 Nuovo cimitero di Albinia
- AT 7 Avio parco Costa d'Argento

ALTRE AZIONI DI PIANO CON VALENZA STRATEGICA

- Cura della viabilità e sentieristica nel territorio rurale
- Potenziali corridoi ecologici fra terra e mare
- Allontanamento del cuneo salino



**UTOE 5 - ASP ALBINIA E UTOE 5/6 - ORBETELLO SCALO**

ASP ALBINIA

- AT 5.1 Ex-Aeronautica
- AT 5.2 Bypass Albinia

ASP ORBETELLO SCALO

- AT 8.1 Ex-SIPE Nobel
- AT 9 Provincia

ALTRE AZIONI DI PIANO CON VALENZA STRATEGICA

- Corridoio Tirrenico SS1-Aurelia
- Ciclovia tirrenica
- Riqualificazione mura e area ex Idroscalo a Orbetello
- Implementazione della rete di parchi urbani e aree naturalistiche
- Sviluppo vie d'acqua e realizzazione nuovi attracchi in laguna
- Sviluppo sostenibile dell'acquacoltura
- Varco visuale e potenziale connessione ecologica con aree a valenza naturalistica
- Miglioramento flussi veicolari istmo di Orbetello
- Potenziali corridoi ecologici fra terra e mare
- Completamento e riqualificazione delle opere di urbanizzazione a Le Topaie

Talamone

AT 1.1

AT 1.2

AT 1.3

AT 1.4

AT 1.5

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osaka

AT 3

UTOE 1

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

AT 6

AT 7

UTOE 3

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

Orbetello Scalo

AT 8.1

AT 9

UTOE 5

UTOE 6

pag 42

COMUNE DI ORBETELLO  
Protocollo Arrivo N. 39521/2022 del 27-09-2022  
Doc. Piano Urbanistico - Class. 6.3 - Copia Documento

Individuazione dell'Area di trasformazione su foto aerea scala 1:10.000



Descrizione dello stato dei luoghi

**Descrizione stato di fatto:**

Nucleo rurale localizzato nell'ampia pianura compresa tra i fiumi Osa ed Albegna, in prossimità dell'intersezione viaria tra la strada provinciale San Donato e la vicinale San Donato.

La frazione omonima comprende due aggregati, San Donato Centro e San Donato Vecchio, distanti 4 km l'uno dall'altro.

Il territorio circostante si struttura a seguito dei primi tentativi di bonifica e ripopolamento dell'agro maremmano in epoca lorenesa e poi attraverso i processi di appoderamento e razionalizzazione delle campagne avviati all'inizio del Novecento.

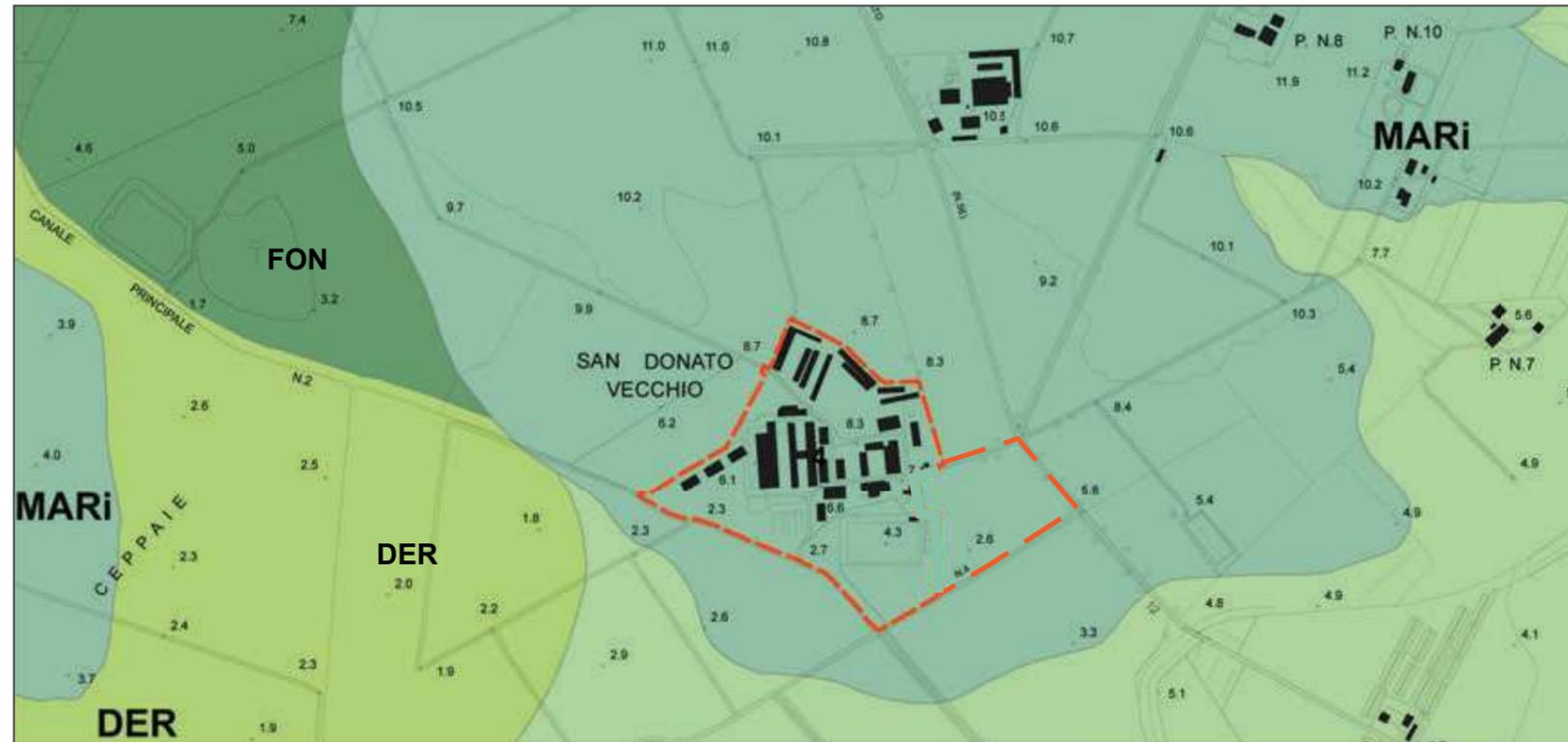
In particolare il nucleo di San Donato Centro nasce negli anni cinquanta come centro servizi proprio per i numerosi poderi ormai presenti, nell'ottica di razionalizzazione delle campagne avviata con la riforma fondiaria nel 1951, mentre San Donato Vecchio, che nasce con caratteristiche di centro rurale produttivo, oggi ospita diverse altre funzioni: residenziali, turistiche, ricreative.

Beni paesaggistici e Aree protette

Non sono presenti vincoli di tipo paesaggistico.



PIT/PPR - INVARIANTE I- Caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici- elaborazione da Carta dei Caratteri morfogenetici



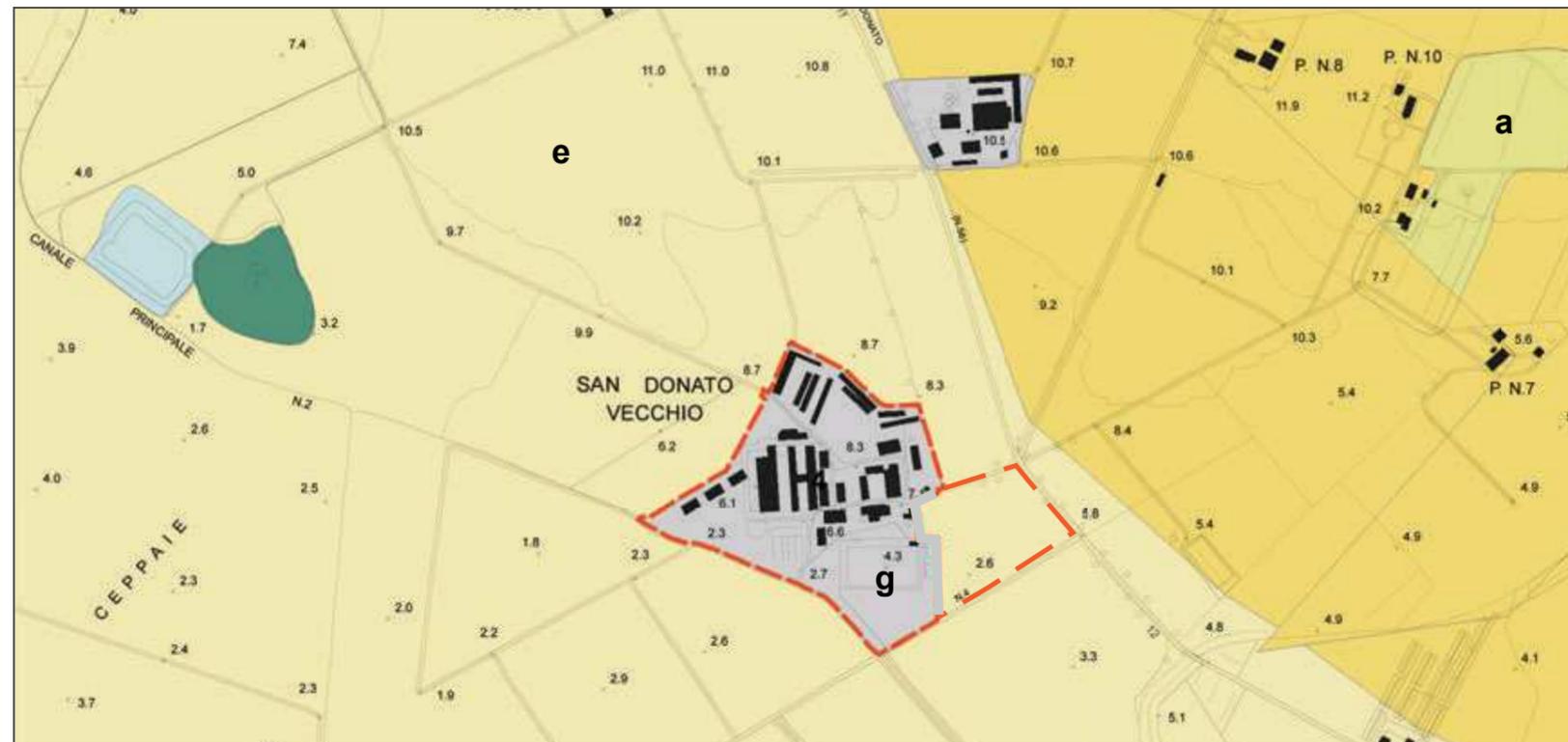
LEGENDA

- N. Perimetro area di trasformazione
- Limite del Territorio Urbanizzato di Talamone

CARATTERI MORFOGENETICI

- Cca - Collina calcarea
- DER - Depressioni retrodunali
- MAR - Margine
- CDC - Costa 1
- FON - Fondovalle
- CLVd - Collina ligure morbida

PIT/PPR - INVARIANTE II - I caratteri ecosistemici del paesaggio -elaborazione da Carta della Rete ecologica



LEGENDA

- N. Perimetro area di trasformazione
- Limite del Territorio Urbanizzato

CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO

- a Agroecosistema intensivo
- b Aree forestali in evoluzione a basso grado di connettività
- c Corridoio ripariale
- e Matrice agroecosistemica di pianura
- e Matrice agroecosistemica collinare
- g Superficie artificiale
- h Nodo degli agroecosistemi
- Zone umide
- Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati

Talamone

AT 1.1

AT 1.2

AT 1.3

AT 1.4

AT 1.5

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osola

AT 3

UTOE 1

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

AT 6

AT 7

UTOE 3

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

Orbetello

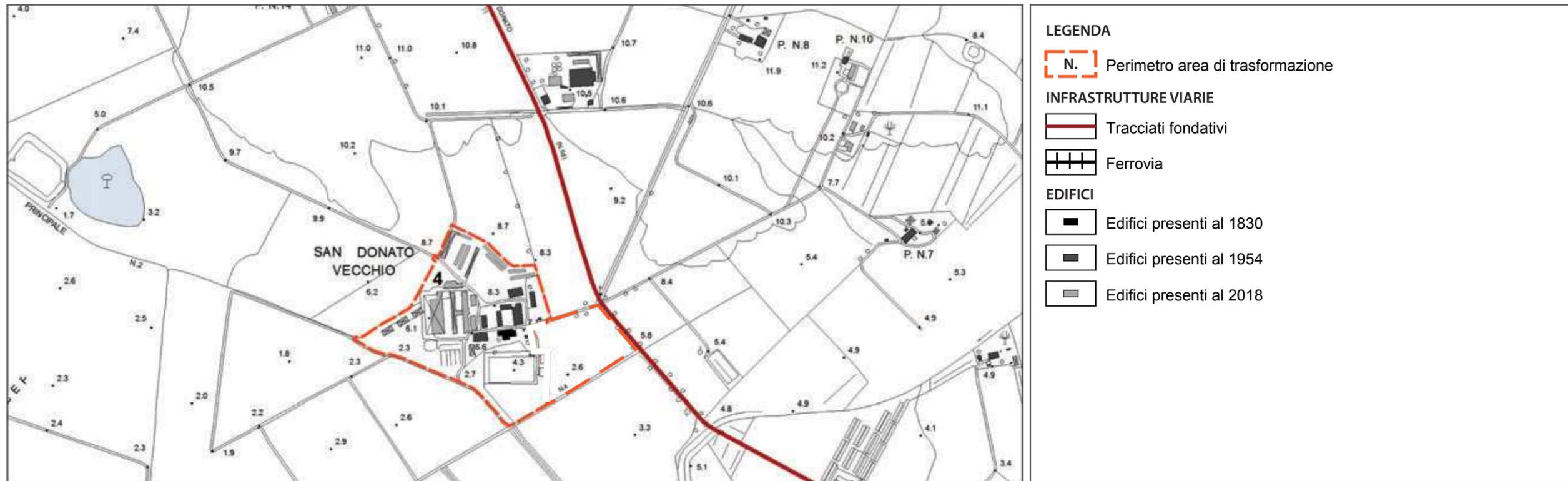
AT 8.1

AT 9

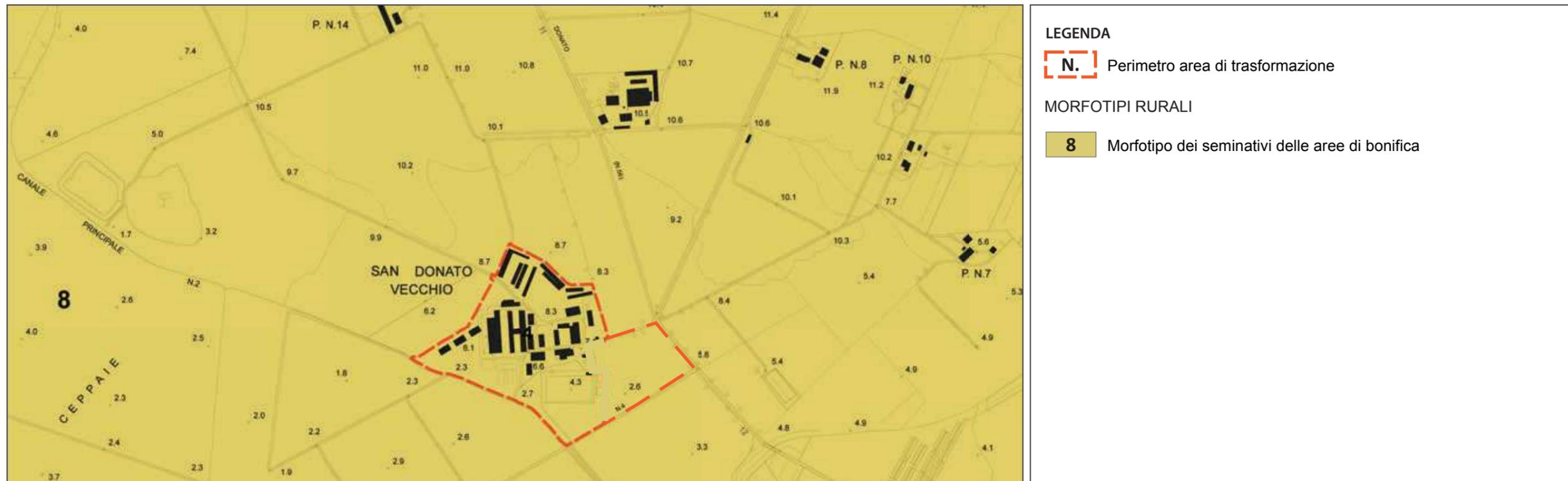
UTOE 5

UTOE 6

PIT/PPR - INVARIANTE III- Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali - dalla Carta del Territorio Urbanizzato



PIT/PPR - INVARIANTE IV- Il caratteri morfo-tipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali - da Carta dei Caratteri del paesaggio rurale



Talamone

AT 1.1

AT 1.2

AT 1.3

AT 1.4

AT 1.5

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osa

AT 3

UTOE 1

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

AT 6

AT 7

UTOE 3

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

Orbetello

AT 8.1

AT 9

UTOE 5

UTOE 6

Documentazione fotografica

Descrizione sintetica stato dei luoghi e interventi



4 - Strada per San donato Centro



**Descrizione stato di fatto:**

Nucleo rurale localizzato nell'ampia pianura compresa tra i fiumi Osa ed Albegna, in prossimità dell'intersezione viaria tra la strada provinciale San Donato e la vicinale San Donato.

San Donato Vecchio ha le caratteristiche di centro rurale produttivo, dove sono anche presenti attività ricettive, seconde case e attrezzature come l'area di verde attrezzato per lo sport e per sagre locali.



1 - Panoramica da sud presa dalla Strada di Bonifica n. 4



2 - Edificio pubblico



3 - Centro sportivo

AT 4 : Indicazioni, regole, prerescrizioni per il Piano Operativo

Dimensionamento

L'intervento si configura come recupero di un nucleo rurale esistente di rilevante consistenza, caratterizzato già oggi da funzioni miste, soggetto a piano attuativo.

Il Piano Operativo dovrà definire i criteri progettuali del recupero e le misure per l'inserimento paesaggistico, fermo restando che le aree libere ad est in adiacenza all'attuale campo sportivo non saranno edificate, potranno eventualmente essere utilizzate per aree a verde e/o a parcheggio.

Non sono presenti vincoli di tipo paesaggistico.

Il Piano Operativo dovrà indicare opportuni criteri per il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento tenendo conto delle indicazioni del Pit/Ppr riferite al Morfotipo n. 8 della IV invariante del PIT/PPR.

**Superficie territoriale: 131.693 mq**

**Destinazione d'uso:** residenziale, produttivo, turistico-ricettivo, direzionale e di servizio

**Nessuna quantità di Se di nuova previsione**

**Se Recupero : 13.950 mq**

**Se massima ammissibile per funzioni :**

**2.000 mq** direzionale e di servizio

**9.350 mq** residenza

**2.600 mq** turistico - ricettiva

Talamone

AT 1.1

AT 1.2

AT 1.3

AT 1.4

AT 1.5

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osa

AT 3

UTOE 1

**San Donato Vecchio**

**AT 4**

Piana centrale

AT 6

AT 7

**UTOE 3**

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

Orbetello

AT 8.1

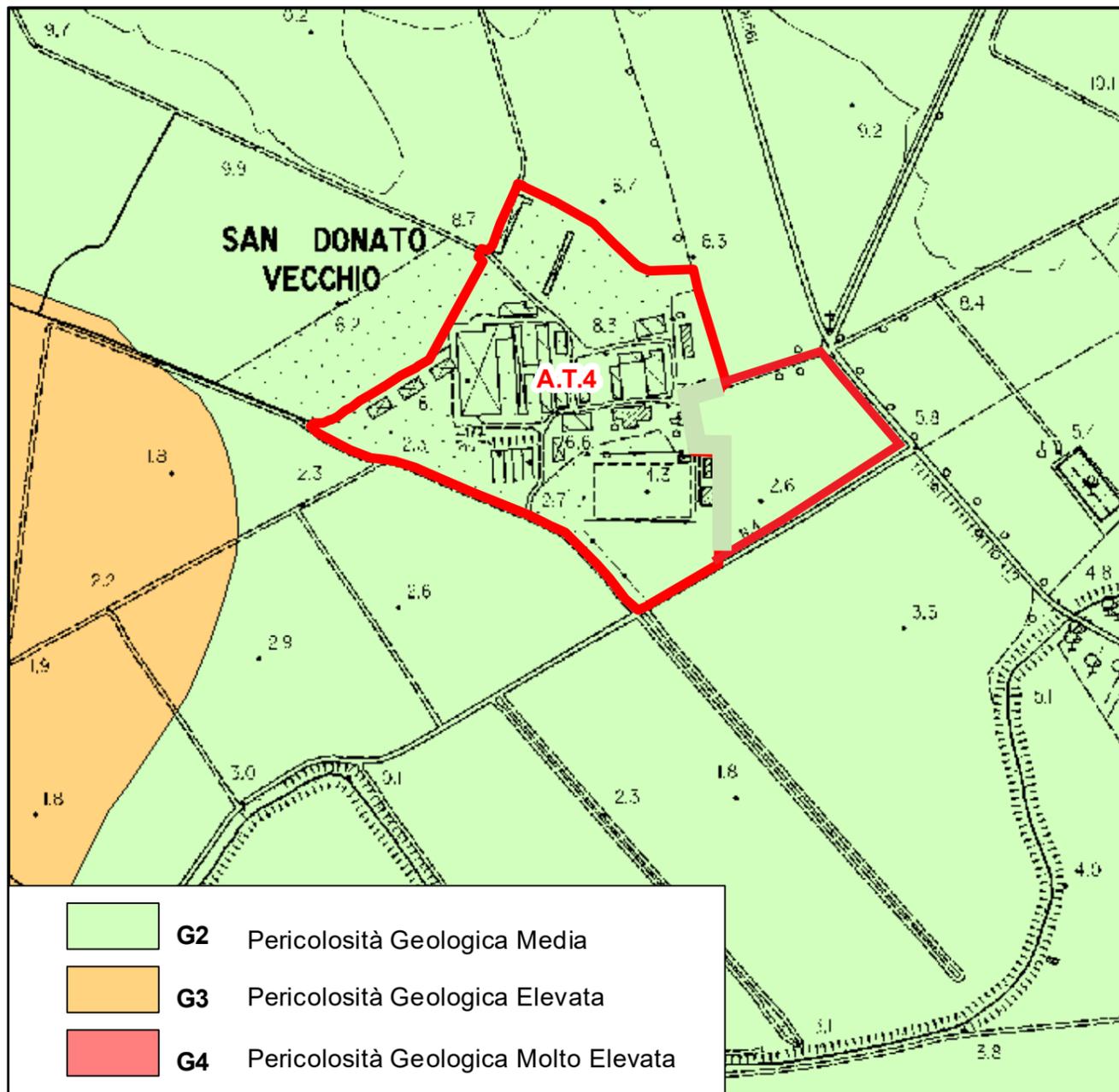
AT 9

UTOE 5

UTOE 6

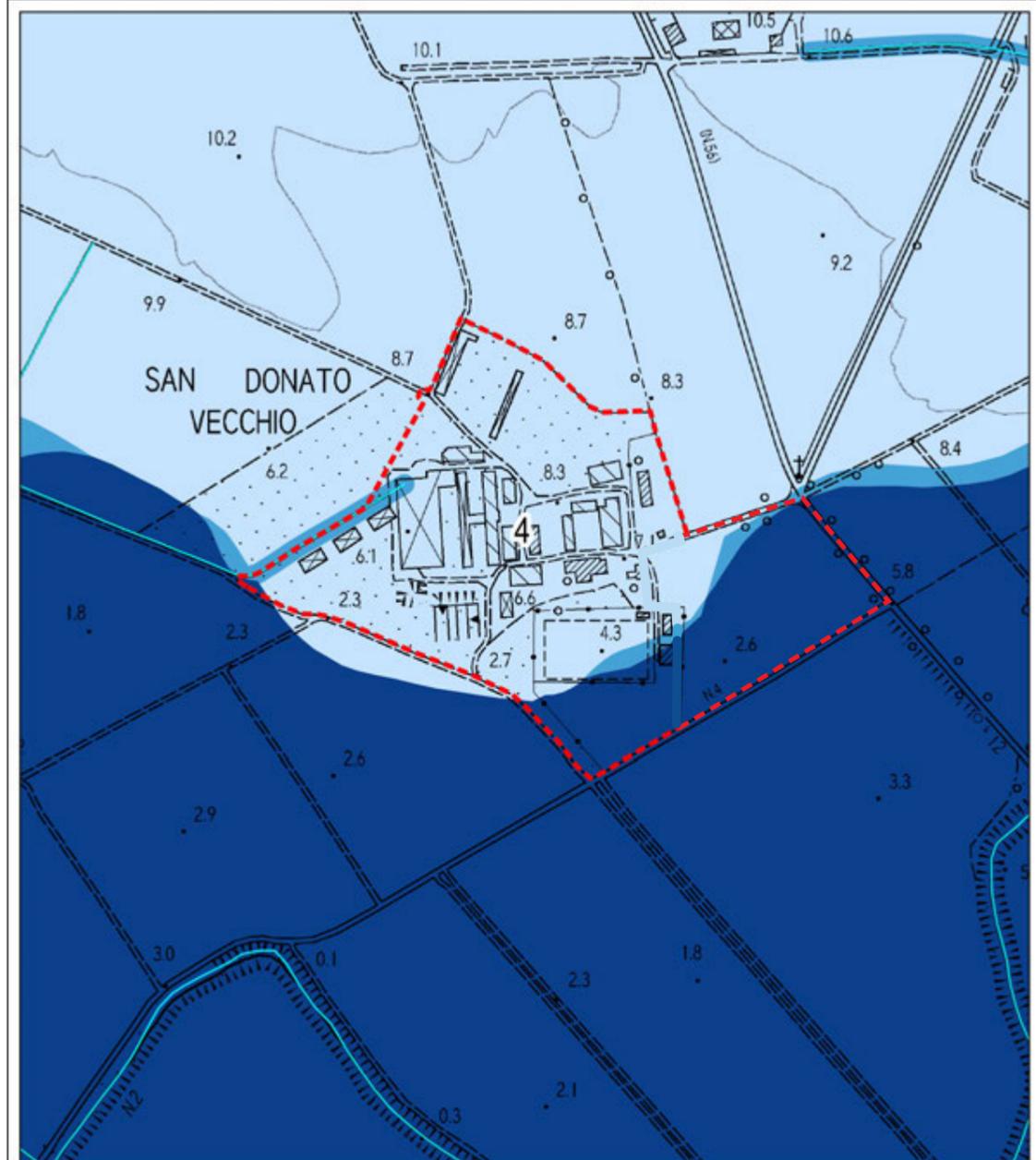
Pericolosità geologica

Pericolosità idraulica



L'area non presenta criticità geomorfologiche significative\*.

\*Le classi di pericolosità geologica sono definite ai sensi del D.P.G.R. 53/R/2011 e sulla base dei sopralluoghi, eseguiti anche in contraddittorio con i tecnici dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale e del lavoro di fotointerpretazione (Volo 2013 AGEA).



**LEGENDA**

- Reticolo idraulico RT L.R.79/2012
- Perimetro area di trasformazione

Pericolosità idraulica ai sensi del D.Lgs. 49/2010

- P1 - Pericolosità bassa
- P2 - Pericolosità media
- P3 - Pericolosità elevata

**INDICAZIONI PRELIMINARI SULLA PERICOLOSITA' IDRAULICA**

L'area di trasformazione risulta attualmente inserita in aree a pericolosità da alluvione elevata, media e bassa (P3,P2 e P1) ai sensi del PGRA.

A supporto del nuovo PS/PO comunale verranno effettuate indagini idrologiche-idrauliche di dettaglio sui corsi d'acqua afferenti a tale area che prevedono l'implementazione di modellistica idraulica accoppiata monodimensionale in alveo e bidimensionale nelle aree adiacenti sollecitata da input idrologici derivanti dall'aggiornamento delle LSPP.

Le risultanze della modellazione permetteranno la determinazione della pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. n. 53R/2011 e la definizione dei criteri di fattibilità idraulica della previsione sulla base dei condizionamenti idraulici di cui al D.P.G.R. 53R/ 2011 ed alla L.R. 41/2018.

Talamone

AT 1.1

AT 1.2

AT 1.3

AT 1.4

AT 1.5

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osa

AT 3

UTOE 1

**San Donato Vecchio**

**AT 4**

Piana centrale

AT 6

AT 7

**UTOE 3**

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

Orbetello

AT 8.1

AT 9

UTOE 5

UTOE 6



|                |
|----------------|
| Talamone       |
| AT 1.1         |
| AT 1.2         |
| AT 1.3         |
| AT 1.4         |
| AT 1.5         |
| Fonteblanda    |
| AT 1.6         |
| AT 1.7         |
| AT 2           |
| Terme dell'Osa |
| AT 3           |
| UTOE 1         |

Individuazione delle Aree di trasformazione su foto aerea scala 1:10.000



Talamone

AT 1.1

AT 1.2

AT 1.3

AT 1.4

AT 1.5

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osato

AT 3

UTOE 1

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

**AT 6**

**AT 7**

**UTOE 3**

Albinia

**AT 5.1**

**AT 5.2**

Orbetello

AT 8.1

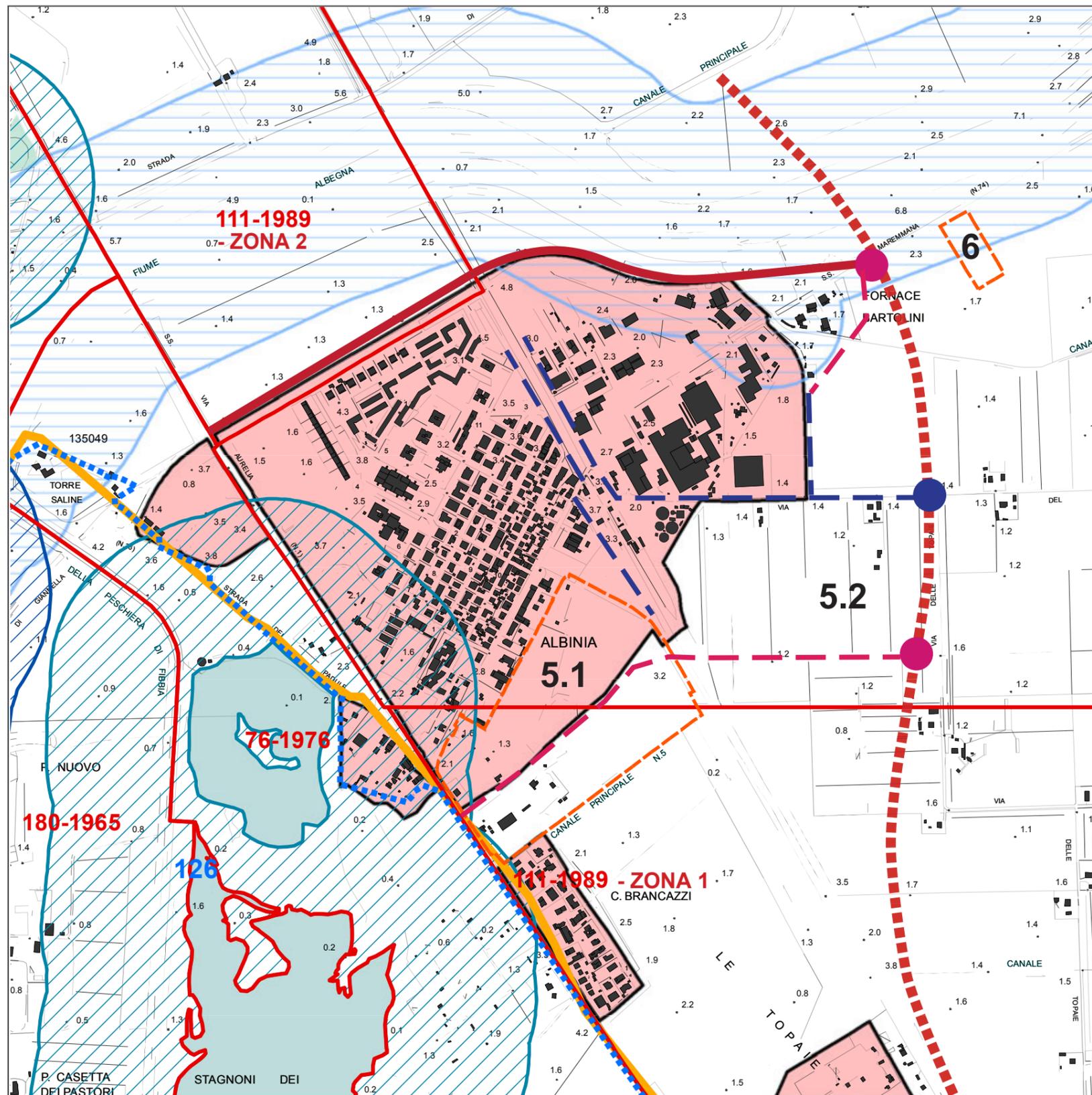
AT 9

**UTOE 5**

UTOE 6

**pag 49**

Individuazione AT su ctr con indicazione di Beni paesaggistici e Aree protette

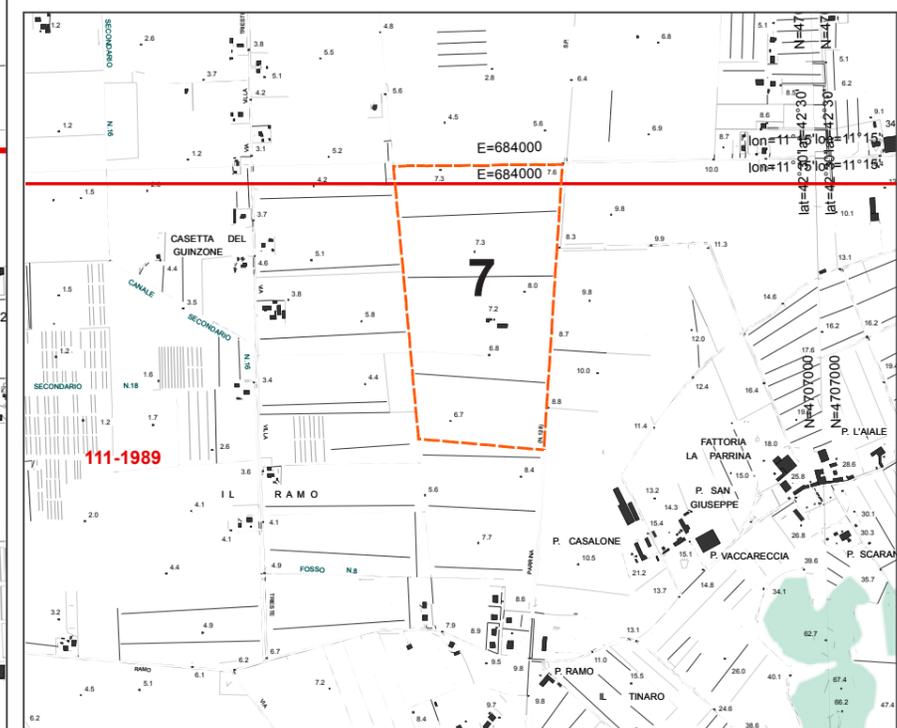


Alcuni tratti della viabilità in oggetto e una piccola parte dell'area 5.1 sono interessati dalla presenza del vincolo di cui al D.M. 14/04/1989 - G.U. n. 111 del 1989 - Sistema montuoso al limite est della laguna di Orbetello tra le località Sette Finestre e la località Parrina.

- N. Aree di trasformazione
- N. Aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del codice espressi come da PIT/PPR della Regione Toscana
- Territorio Urbanizzato
- Territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia - Art. 142, lettera a) del Codice dei Beni Culturali (CBC)
- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigi - Art. 142, lettera b) del CBC
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D: 1775/1993, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna - Art. 142, lettera c) del CBC
- Territori coperti da foreste e da boschi, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del Dlg 2001, n. 227 - Art. 142, lettera g) del CBC

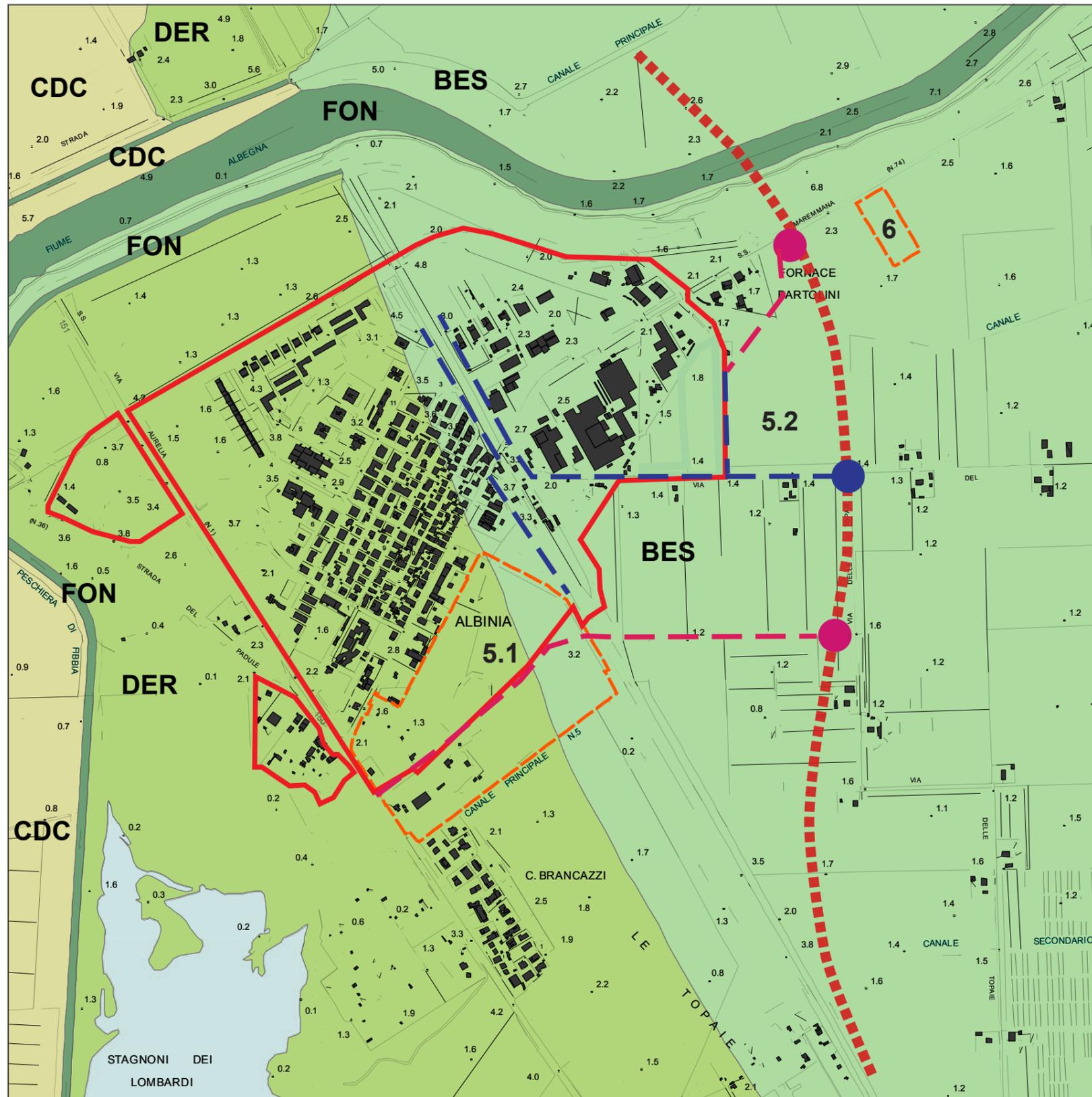
Aree protette e relativo codice SIR

- Zone a conservazione speciale:  
Laguna di Orbetello - Codice SIR 126



Talamone  
AT 1.1  
AT 1.2  
AT 1.3  
AT 1.4  
AT 1.5  
Fonteblanda  
AT 1.6  
AT 1.7  
Terme dell'Osola  
AT 2  
AT 2  
Terme dell'Osola  
AT 3  
UTOE 1  
San Donato Vecchio  
AT 4  
Piana centrale  
AT 6  
AT 7  
UTOE 3  
Albinia  
AT 5.1  
AT 5.2  
Orbetello  
AT 8.1  
AT 9  
UTOE 5  
UTOE 6

PIT/PPR - INVARIANTE I- Caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici- elaborazione da Carta dei Caratteri morfogenetici

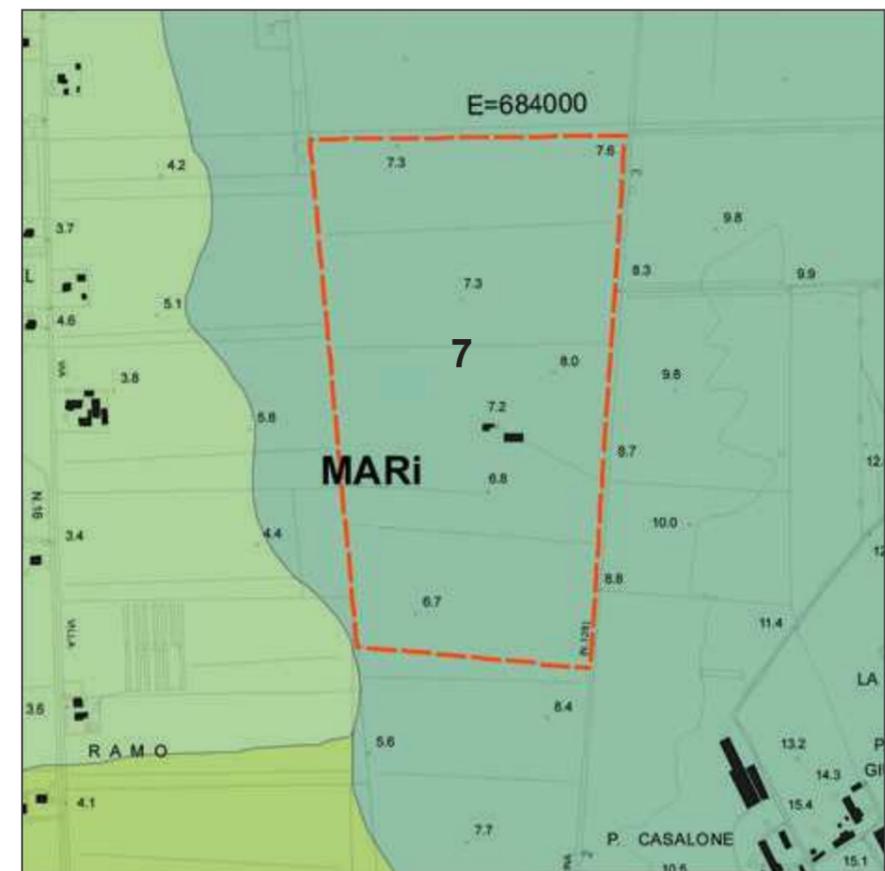


LEGENDA

- N. Perimetro area di trasformazione
- 5.2 - schemi della viabilità
- Limite del Territorio Urbanizzato di Talamone

CARATTERI MORFOGENETICI

- Cca - Collina calcarea
- DER - Depressioni retrodunali
- MAR - Margine
- CDC - Costa 1
- FON - Fondovalle
- CLVd - Collina ligure morbida



|                    |
|--------------------|
| Talamone           |
| AT 1.1             |
| AT 1.2             |
| AT 1.3             |
| AT 1.4             |
| AT 1.5             |
| Fonteblanda        |
| AT 1.6             |
| AT 1.7             |
| Terme dell'Osola   |
| AT 2               |
| AT 3               |
| UTOE 1             |
| San Donato Vecchio |
| AT 4               |
| Piana centrale     |
| AT 6               |
| AT 7               |
| UTOE 3             |
| Albinia            |
| AT 5.1             |
| AT 5.2             |
| Orbetello          |
| AT 8.1             |
| AT 9               |
| UTOE 5             |
| UTOE 6             |

COMUNE DI ORBETELLO  
 Protocollo Arrivo N. 39521/2022 del 27-09-2022  
 Doc. Piano Part. Class. 022  
 PIA Documentazione

PIT/PPR - INVARIANTE II - I caratteri ecosistemici del paesaggio -elaborazione da Carta della Rete ecologica

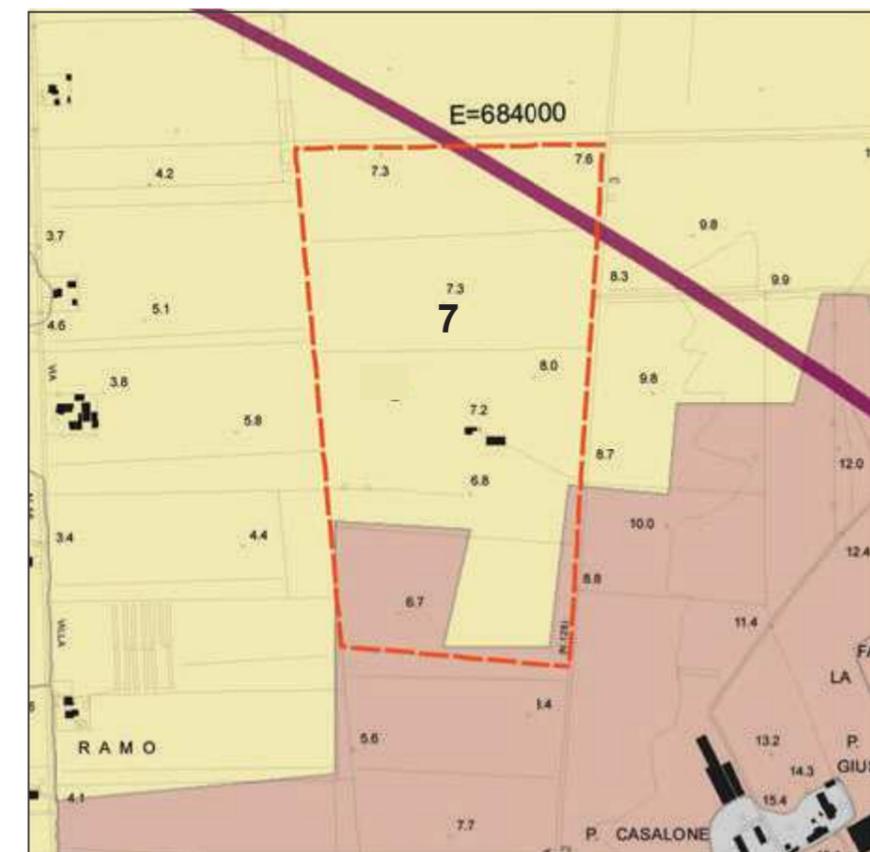


LEGENDA

- N. Perimetro area di trasformazione
- Limite del Territorio Urbanizzato
- 5.2 - schemi della viabilità

CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO

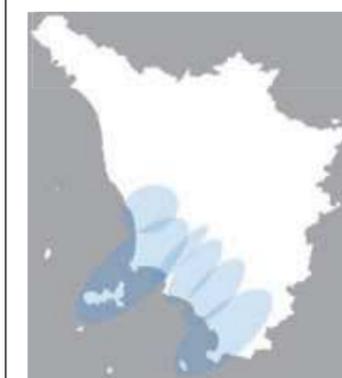
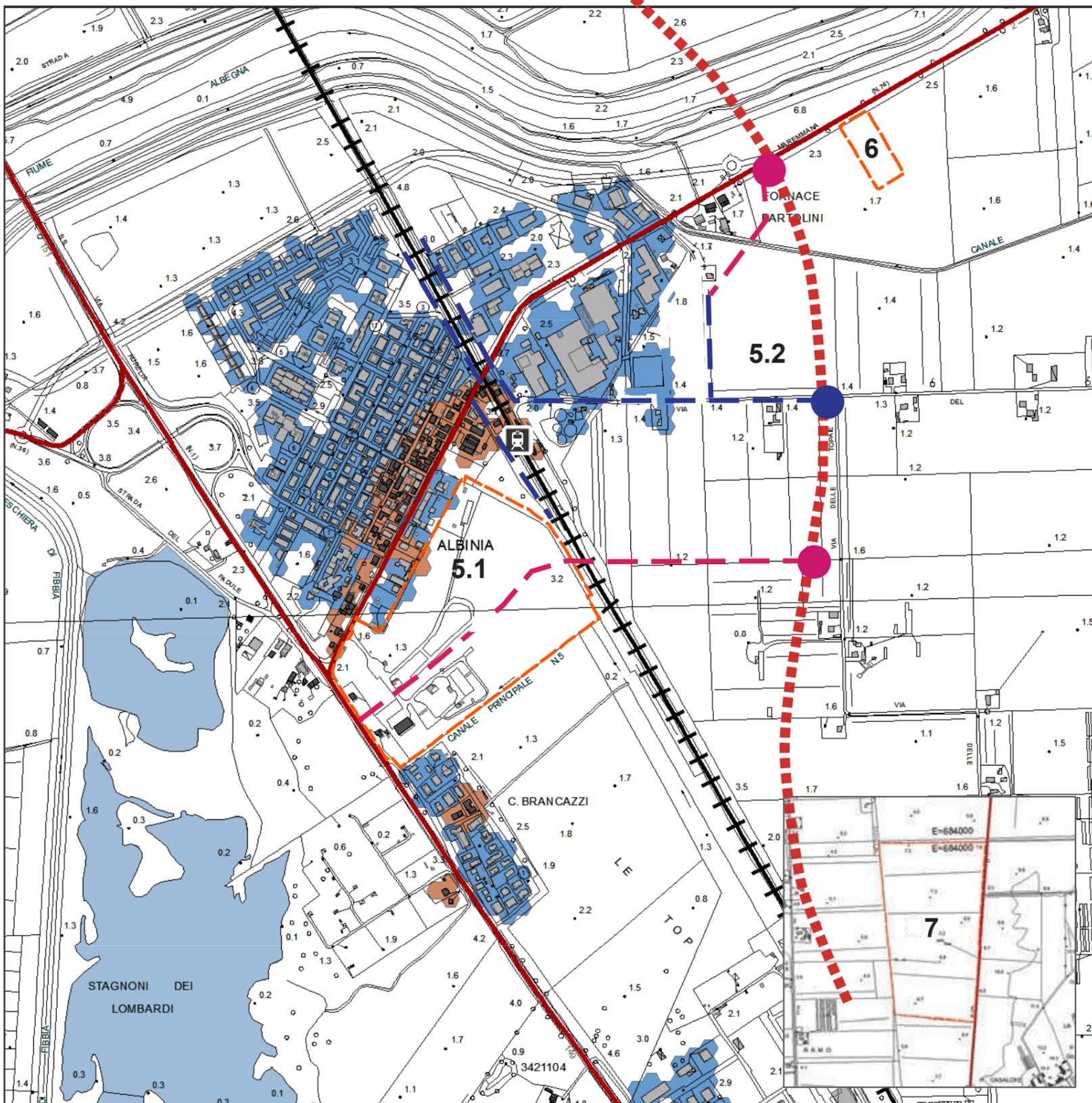
- a Agroecosistema intensivo
- b Aree forestali in evoluzione a basso grado di connettività
- c Corridoio ripariale
- d Coste sabbiose prive di sistemi dunali
- e Matrice agroecosistemica di pianura
- f Matrice forestale di connettività
- g Superficie artificiale
- h Nodo degli agroecosistemi
- Area critica per processi di artificializzazione



COMUNE DI ORBETELLO  
 Protocollo Arrivo N. 39521/2022 del 27-09-2022  
 Doc. Piano Particolare Class. 023  
 Piana Documenta

|                    |
|--------------------|
| Talamone           |
| AT 1.1             |
| AT 1.2             |
| AT 1.3             |
| AT 1.4             |
| AT 1.5             |
| Fonteblanda        |
| AT 1.6             |
| AT 1.7             |
| AT 2               |
| Terme dell'Osa     |
| AT 3               |
| UTOE 1             |
| San Donato Vecchio |
| AT 4               |
| Piana centrale     |
| AT 6               |
| AT 7               |
| UTOE 3             |
| Albinia            |
| AT 5.1             |
| AT 5.2             |
| Orbetello          |
| AT 8.1             |
| AT 9               |
| UTOE 5             |
| UTOE 6             |

PIT/PPR - INVARIANTE III- Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali - elaborazione dalla Carta del Territorio Urbanizzato



**4. MORFOTIPO INSEDIATIVO A PETTINE DELLE PENETRANTI VALLIVE SULL'AURELIA**

**Articolazione territoriale del Morfotipo:  
4.6 Valle dell'Albegna**

(estratto da PIT/PPR - Abaco delle Invarianti)

**VALORI**

- I centri costieri e insulari, le testate di porto storiche protese verso il mare su piccoli promontori.
- 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. Il sistema principale dei porti e delle città della costa con le fortezze in posizione dominante e il sistema minore delle torri costiere che caratterizzano e connotano il paesaggio e le visuali dal mare e verso il mare; Le emergenze visuali e storico-culturali rappresentate dai castelli, fortezze e borghi collinari che si stagliano in posizione dominante sui contrafforti e i balconi naturali dei massicci collinari e altopiani interni con scorci panoramici di alto valore paesaggistico. La rete ferroviaria locale e la rete delle ferrovie dismesse utilizzate per il trasporto dei minerali dalle aree collinari di escavazione alla costa con le sue stazioni e scali.
- Il paesaggio della bonifica con la rete dei poderi e borghi rurali dal ritmo seriale e dai manufatti idraulici.

**LEGENDA**

**N.** Perimetro area di trasformazione

5.2 - schema della viabilità

**INFRASTRUTTURE VIARIE**

Tracciati fondativi

Ferrovia

**EDIFICI**

Edifici presenti al 1830

Edifici presenti al 1954

Edifici presenti al 2018

**AREE URBANIZZATE**

Edificato continuo al 1830

Edificato continuo al 1954

Edificato continuo al 2018

Talamone  
AT 1.1  
AT 1.2  
AT 1.3  
AT 1.4  
AT 1.5  
Fonteblanda  
AT 1.6  
AT 1.7  
Terme dell'Osola  
AT 2  
UTOE 1  
San Donato Vecchio  
AT 4  
Piana centrale  
AT 6  
AT 7  
UTOE 3  
Albinia  
AT 5.1  
AT 5.2  
Orbetello  
AT 8.1  
AT 9  
UTOE 5  
UTOE 6

COMUNE DI ORBETELLO  
Protocollo Arrivo N. 39521/2022 del 27-09-2022  
Pia Documento



LEGENDA

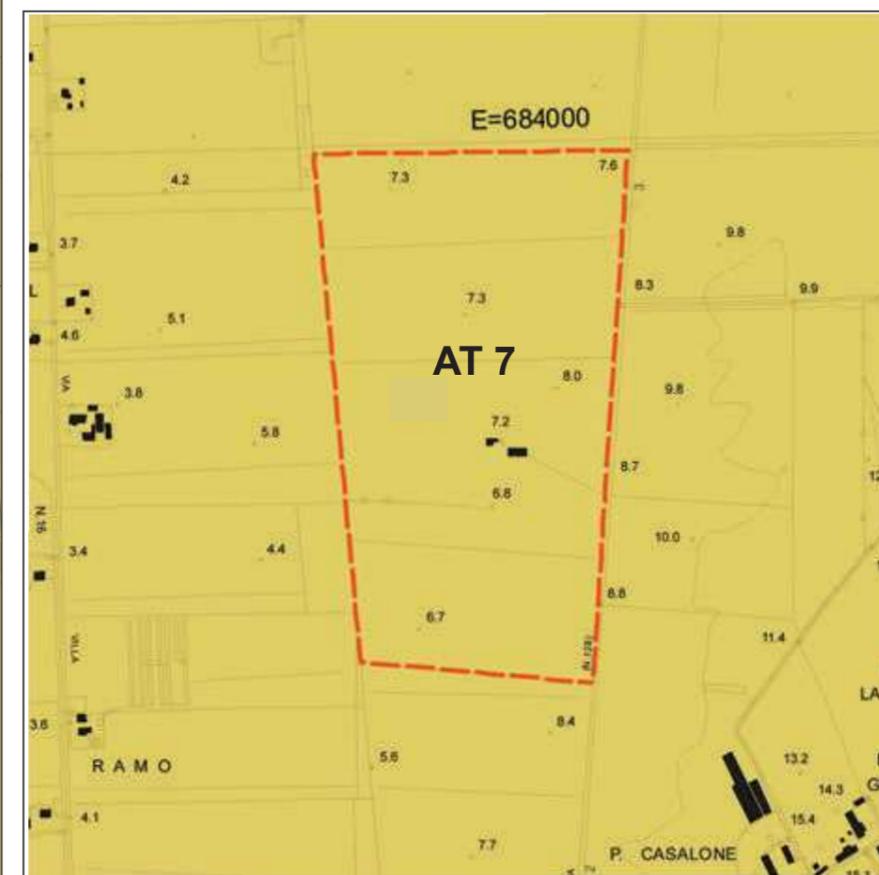
**N.** Perimetro area di trasformazione

Limite Territorio urbanizzato

5.2 - schema della viabilità

MORFOTIPI RURALI

8 - Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica



Talamone

AT 1.1

AT 1.2

AT 1.3

AT 1.4

AT 1.5

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osola

AT 3

UTOE 1

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

AT 6

AT 7

UTOE 3

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

Orbetello

AT 8.1

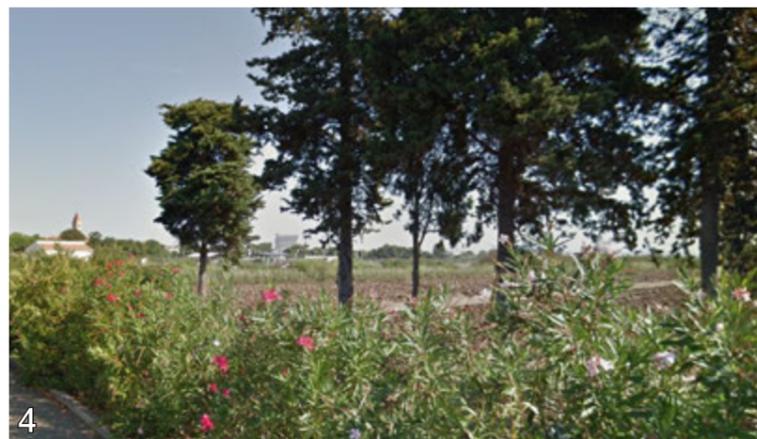
AT 9

UTOE 5

UTOE 6

AT 5.1 : Documentazione fotografica

Descrizione sintetica stato dei luoghi e interventi



**Descrizione dello stato attuale:**

L'ex-Aeronautica militare in Albinia, per dimensione, collocazione geografica e per titolarità della proprietà – l'area è totalmente posseduta dal Ministero della Difesa - costituisce un ambito urbano di valenza strategica riconosciuto, come tale, dalla Regione Toscana.

**Obiettivi dell'intervento e indirizzi dell'Amministrazione:**

Per l'area sono previsti:

- interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia **all'interno del territorio urbanizzato individuato dal PS**, 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;
- il ridisegno del margine urbano e il progetto di un parco e del verde, anche fuori dal margine, a garanzia del mantenimento della discontinuità tra le due aree urbanizzate di Albinia e Case Brancazzi e a tutela della continuità visuale e naturalistica tra territorio rurale, Laguna di Orbetello e mare.

Nel quadro degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sopra richiamati potranno essere previsti una quota residuale di edificazione a fini residenziali (interni al territorio urbanizzato), al fine di rafforzare "l'effetto città" dell'ambito e la partecipazione dei soggetti istituzionali investitori e operatori del mondo economico interessati alla trasformazione dell'ambito, anche al fine di sostenere cessioni, in favore dell'Amministrazione comunale, di aree destinate alla cosiddetta "città pubblica".

Talamone

AT 1.1

AT 1.2

AT 1.3

AT 1.4

AT 1.5

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osola

AT 3

UTOE 1

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

AT 6

AT 7

UTOE 3

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

Orbetello

AT 8.1

AT 9

UTOE 5

UTOE 6

UTOE 7

UTOE 8

UTOE 9

UTOE 10

UTOE 11

UTOE 12

UTOE 13

COMUNE DI ORBETELLO  
Protocollo Arrivo N. 39521/2022 del 27-09-2022  
Doc. Piano Part. Cons. 6-7 Opera Documentario

AT 5.1 : Indicazioni, regole, prerescrizioni per il Piano Operativo

Dimensionamento

L'area dell'ex Aeronautica Militare, interamente posseduta dal Ministero della Difesa, costituisce un ambito di valenza strategica riconosciuto dalla Regione Toscana e l'azione progettuale recepisce i contenuti del Protocollo d'intesa tra Regione Toscana, Provincia di Grosseto e Comune di Orbetello approvato con Delibera n. 1144 del 15/10/2018.

La trasformazione prevede all'interno del territorio urbanizzato (TU) interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia finalizzati al potenziamento del nodo urbano di Albinia privilegiando la dotazione di infrastrutture la cura della salute, il benessere e lo sport, oltre a quote di edilizia residenziale.

La nuova edificazione dovrà essere collocata all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, dove potranno essere ricollocate anche quantità di superficie edificata esistente ed esterna al TU. La superficie edificata esistente all'esterno del Territorio urbanizzato verrà demolita e ricostruita per poter essere utilizzata, internamente ed esternamente al TU, coerentemente con le funzioni ammesse.

Il Piano Operativo inoltre dovrà contenere criteri insediativi in coerenza con quanto disciplinato dal PTCP e dovrà indicare opportune misure di monitoraggio per valutare la sussistenza o meno della contaminazione del sito, anche in riferimento alla presenza del sito SISBON della Regione Toscana con codice regionale GR – 1080, e di conseguenza individuare le azioni da intraprendere.

L'area ricade parzialmente in area vincolata :

- ai sensi dell'art.142 c.1 lett. b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 30 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi
- 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".

Per l'intervento nelle prescrizioni delle schede del Piano Operativo si dovrà dunque tenere conto:

- della Scheda di **Vincolo del D.M. 14/04/1989 – G.U. n. 111 del 1989** di cui si richiama la seguente disciplina:
  - Obiettivi e prescrizioni di cui ai punti 3.a.5, 3.b.8, 3.c.4, 3.c.5, 4.a.1.
- della **Disciplina dei Beni Paesaggistici le aree tutelate ai sensi dell'art. 142 c.1, lett. b** del Codice contenuta nell'Elaborato 8B del PIT/PPR:
  - punti 7.1 lettera c; 7.2 lettera d punto 4; 7.3 lettera a punti 2-3-4-5;
- della **Scheda d'Ambito 20 "Bassa Maremma e ripiani tufacei"** del PIT/PPR:
  - Direttiva 1.2 che riportiamo per esteso "evitare lo sviluppo lineare di nuovi insediamenti lungo l'Aurelia, mitigare l'impatto di quelli esistenti sugli ecosistemi lagunari e delle aree umide, bonificare e recuperare le aree produttive e militari dismesse, valorizzando le testimonianze di archeologia industriale";

**Superficie territoriale: 172.950 mq** (di cui 88.490 nel TU e 84.460 fuori TU)

**Destinazione d'uso:** Attrezzature pubbliche per il benessere e lo sport, aree verdi, residenziale comprensivo del commercio di vicinato, commerciale al dettaglio e fino alla media struttura, direzionale e di servizio, turistico ricettivo

**Se totale: 13.000 mq** (da intendersi comprensiva del recupero più nuova edificazione e delle superfici sia interne che esterne al TU)

**Se massima ammissibile per funzioni - NE nuova edificazione:**

**2.000 mq** commerciale al dettaglio e media strutture di cui 1.500 mq nel TU e 500 mq fuori TU

**6.800 mq** residenza comprensiva di commercio al dettaglio, nel TU

**2.200 mq** turistico - ricettiva, nel TU

**Se massima ammissibile per funzioni - R recupero:**

**2.000 mq** direzionale e di servizio, fuori TU

Talamone

AT 1.1

AT 1.2

AT 1.3

AT 1.4

AT 1.5

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osola

AT 3

UTOE 1

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

AT 6

AT 7

UTOE 3

Albinia

Albinia

**AT 5.1**

AT 5.2

Orbetello

AT 8.1

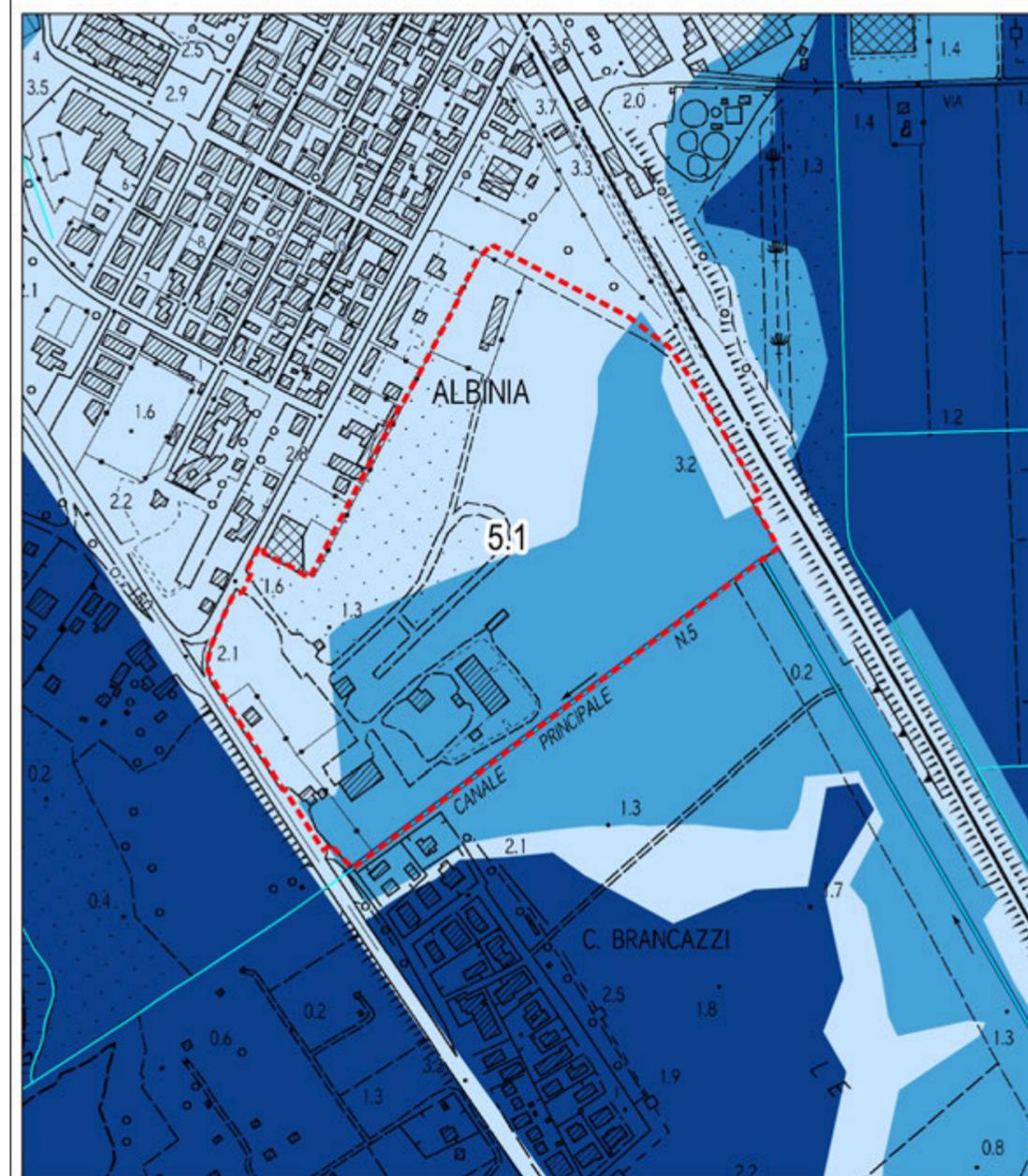
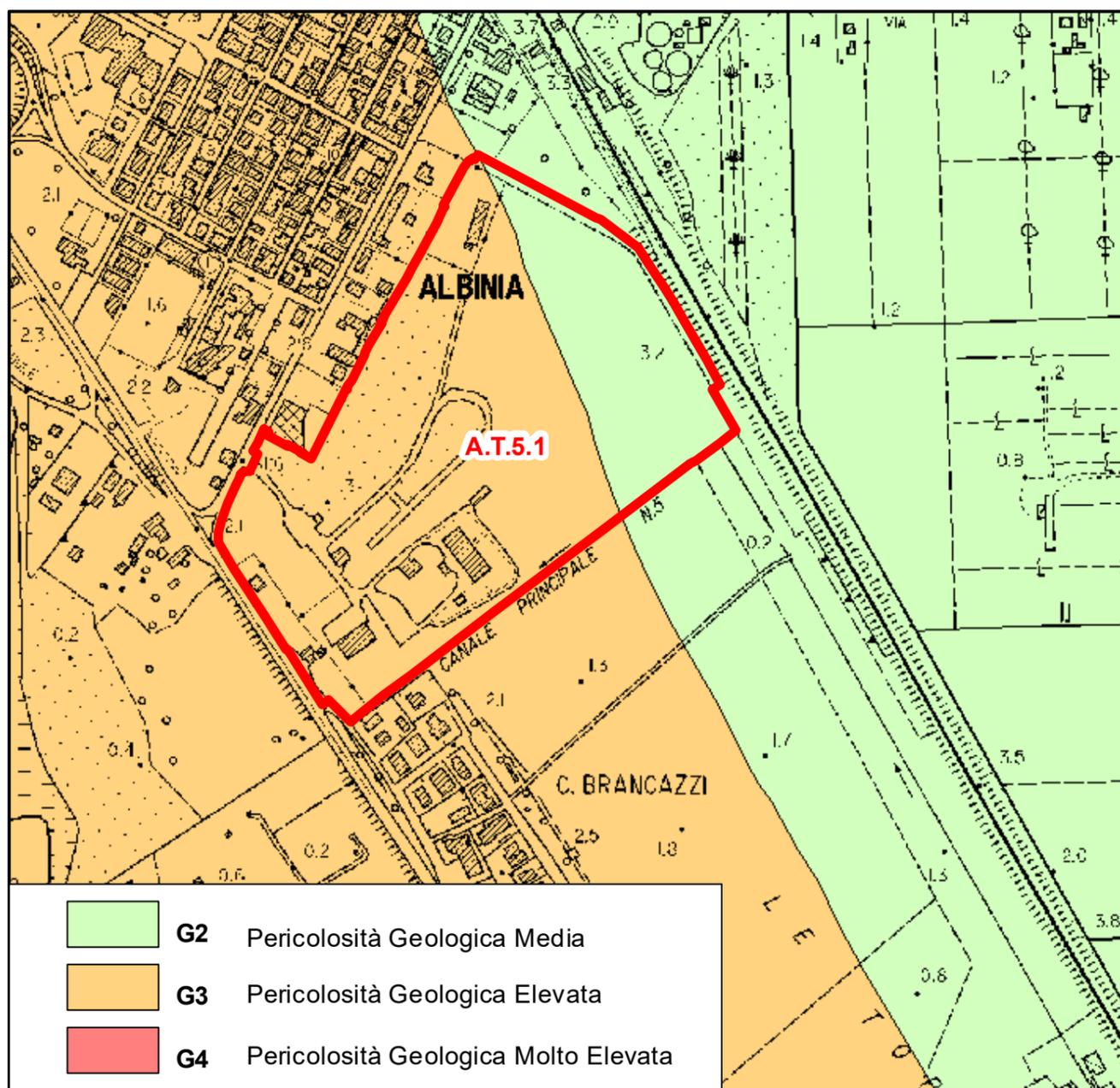
AT 9

**UTOE 5**

UTOE 6

Pericolosità geologica

Pericolosità idraulica



L'area non presenta criticità geomorfologiche significative\*.

La previsione ricade, in via cautelativa,, in assenza di indagini geognostiche e/o geofisiche sito specifiche, quasi totalmente in classe di pericolosità geologica elevata associata alla possibile presenza di terreni con scadenti caratteristiche geotecniche associate a sua volta alla presenza di possibili terreni eolici. Si prescrive di effettuare approfondimenti geotecnici/geofisici sito specifici ai sensi della normativa vigente al fine di confermare o meno la suddetta classe di pericolosità geologica e conseguentemente scegliere la più opportuna tipologia di fondazione al fine di garantire la massima sicurezza ed efficienza dell'edificato progettuale. È opportuno chiarire che l'intera area di trasformazione è interessata da ingressione salina accertata (fonte AdB Appennino Settentrionale).

\*Le classi di pericolosità geologica sono definite ai sensi del D.P.G.R. 53/R/2011 e sulla base dei sopralluoghi, eseguiti anche in contraddittorio con i tecnici dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale e del lavoro di fotointerpretazione (Volo 2013 AGEA).

**LEGENDA**

- Reticolo idraulico RT L.R.79/2012
- Perimetro area di trasformazione
- Pericolosità idraulica ai sensi del D.Lgs. 49/2010
  - P1 - Pericolosità bassa
  - P2 - Pericolosità media
  - P3 - Pericolosità elevata

**INDICAZIONI PRELIMINARI SULLA PERICOLOSITA' IDRAULICA**

L'area di trasformazione risulta attualmente inserita in aree a pericolosità da alluvione media e bassa (P2 e P1) ai sensi del PGRA.

A supporto del nuovo PS/PO comunale verranno effettuate indagini idrologiche-idrauliche di dettaglio sui corsi d'acqua afferenti a tale area che prevedono l'implementazione di modellistica idraulica accoppiata monodimensionale in alveo e bidimensionale nelle aree adiacenti sollecitata da input idrologici derivanti dall'aggiornamento delle LSPP.

Le risultanze della modellazione permetteranno la determinazione della pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. n. 53R/2011 e la definizione dei criteri di fattibilità idraulica della previsione sulla base dei condizionamenti idraulici di cui al D.P.G.R. 53R/ 2011 ed alla L.R. 41/2018.

- Talamone
- AT 1.1
- AT 1.2
- AT 1.3
- AT 1.4
- AT 1.5
- Fonteblanda
- AT 1.6
- AT 1.7
- AT 2
- Terme dell'Osola
- AT 3
- UTOE 1
- San Donato Vecchio
- AT 4
- Piana centrale
- AT 6
- AT 7
- UTOE 3

Albinia

**AT 5.1**

AT 5.2

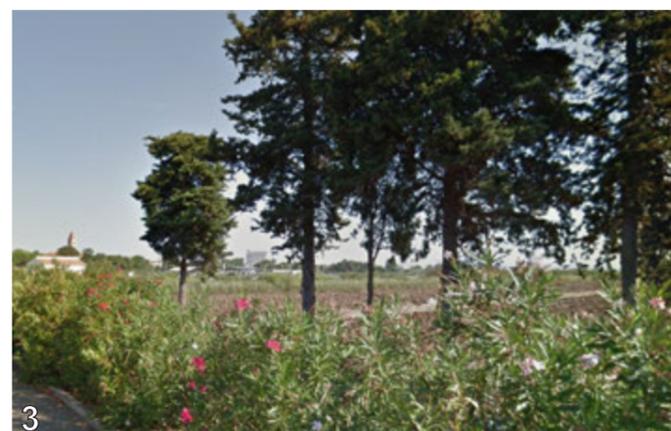
Orbetello

AT 8.1

AT 9

**UTOE 5**

UTOE 6



**Descrizione stato di fatto:**

La trasformazione riguarda il collegamento al futuro bypass del corridoio della autostrada tirrenica, finalizzato a valorizzare il centro abitato di Albinia. Il completamento dell'autostrada Tirrenica, nella tratta centrale Grosseto-Ansedonia prevede che ANAS realizzi il progetto di adeguamento della statale Aurelia, senza pedaggio, con complanari e con eliminazione degli incroci a raso. Al momento Albinia è attraversata da flussi di traffico non compatibili con le sezioni stradali e le funzioni urbane.

**Obiettivi dell'intervento e indirizzi dell'Amministrazione:**

Il nuovo Piano Operativo recepirà il progetto dell'autostrada Tirrenica, nel tratto di attraversamento del centro di Albinia, con la definitiva adozione della soluzione a nord dello stesso centro abitato (cosiddetto bypass di Albinia). Il nuovo Piano Operativo conterrà gli adeguamenti dei tracciati esistenti e la previsione dei raccordi, delle opere civili e ambientali e delle altre opere connesse e in aggiunta al tracciato stradale propriamente detto.

Il piano assicurerà gli approfondimenti per la più alta compatibilità ambientale tra il tracciato della Tirrenica e il centro di Albinia e un assetto previsionale che possa contribuire alla valorizzazione dell'ambito ex-Aeronautica militare, dismesso dagli usi militari e da riconvertire ad usi urbani, anche pubblici o di interesse pubblico

|                    |
|--------------------|
| Talamone           |
| AT 1.1             |
| AT 1.2             |
| AT 1.3             |
| AT 1.4             |
| AT 1.5             |
| Fonteblanda        |
| AT 1.6             |
| AT 1.7             |
| AT 2               |
| Terme dell'Osola   |
| AT 3               |
| UTOE 1             |
| San Donato Vecchio |
| AT 4               |
| Piana centrale     |
| AT 6               |
| AT 7               |
| UTOE 3             |
| <b>Albinia</b>     |
| AT 5.1             |
| <b>AT 5.2</b>      |
| Orbetello          |
| AT 8.1             |
| AT 9               |
| <b>UTOE 5</b>      |
| UTOE 6             |

COMUNE DI ORBETELLO  
Protocollo Art. 10 N. 39521/2022 del 27-09-2022

AT 5.2 : Indicazioni, regole, prerescrizioni per il Piano Operativo

Dimensionamento

Le ipotesi di raccordo tra la viabilità esistente e la variante Aurelia hanno valore indicativo e sono da intendersi alternative l'una all'altra.

In caso di effettiva realizzazione della variante relativa al corridoio tirrenico i tracciati ipotizzati dovranno essere puntualmente verificati rispetto a fattibilità e coerenza con il progetto definitivo del corridoio tirrenico del 2017 - lotto 5b.

Talamone

AT 1.1

AT 1.2

AT 1.3

AT 1.4

AT 1.5

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osola

AT 3

UTOE 1

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

AT 6

AT 7

UTOE 3

Albinia

AT 5.1

**AT 5.2**

Orbetello

AT 8.1

AT 9

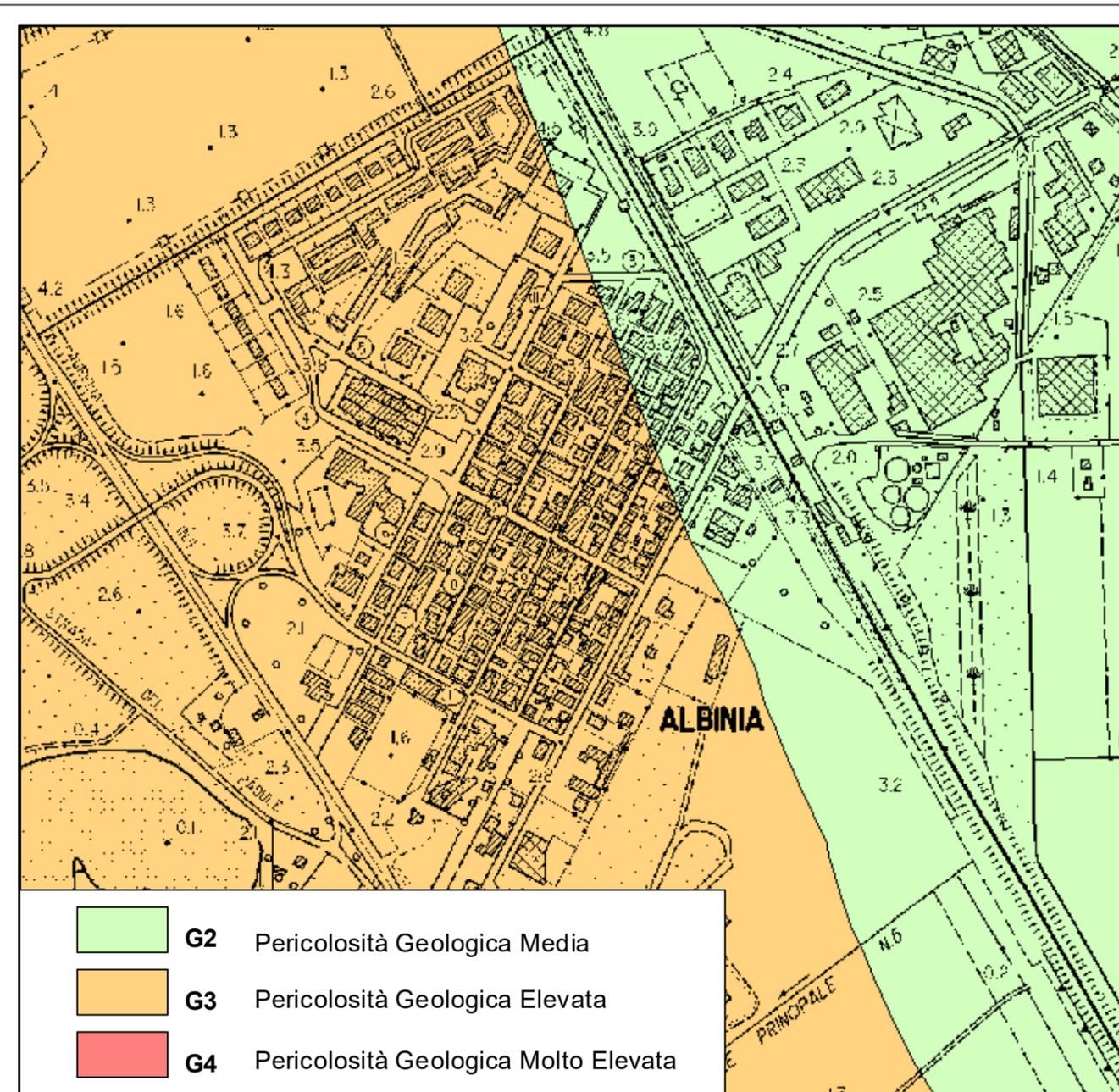
**UTOE 5**

UTOE 6

**pag 58**

COMUNE DI ORBETELLO  
Protocollo Arrivo N. 39521/2022 del 27-09-2022  
Doc. Principale Class. 6-3 Opera Programmata

Pericolosità geologica

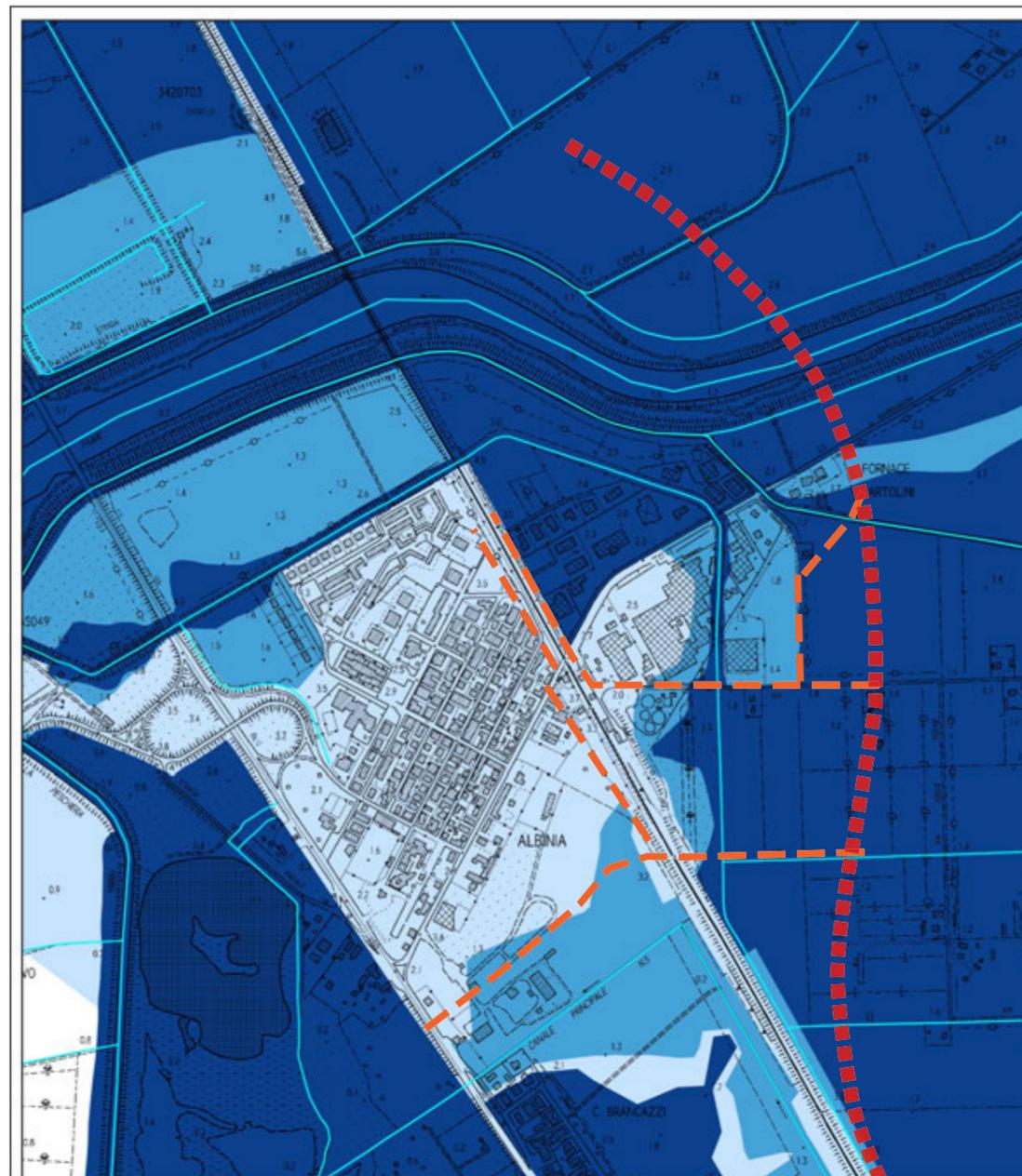


L'area non presenta criticità geomorfologiche significative\*.

Il comparto d'interesse ricade, in via cautelativa, in assenza di indagini geognostiche e/o geofisiche sito specifiche, quasi totalmente in classe di pericolosità geologica elevata associata alla possibile presenza di terreni con scadenti caratteristiche geotecniche associate a sua volta alla presenza di possibili terreni eolici. Si prescrive di effettuare approfondimenti geotecnici/geofisici sito specifici ai sensi della normativa vigente al fine di confermare o meno la suddetta classe di pericolosità geologica e conseguentemente scegliere la più opportuna tipologia di fondazione al fine di garantire la massima sicurezza ed efficienza dell'edificato progettuale. È opportuno chiarire che l'intera area di trasformazione è interessata da ingressione salina accertata (fonte AdB Appennino Settentrionale).

\*Le classi di pericolosità geologica sono definite ai sensi del D.P.G.R. 53/R/2011 e sulla base dei sopralluoghi, eseguiti anche in contraddittorio con i tecnici dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale e del lavoro di fotointerpretazione (Volo 2013 AGEA).

Pericolosità idraulica



**LEGENDA**

- Reticolo Idraulico RT L.R.79/2012
- Perimetro area di trasformazione
- Pericolosità idraulica ai sensi del D.Lgs. 49/2010
  - P1 - Pericolosità bassa
  - P2 - Pericolosità media
  - P3 - Pericolosità elevata

**INDICAZIONI PRELIMINARI SULLA PERICOLOSITA' IDRAULICA**

La trasformazione risulta attualmente inserita in aree a pericolosità da alluvione alta, media e bassa (P3, P2 e P1) ai sensi del PGRA.

A supporto del nuovo PS/PO comunale verranno effettuate indagini idrologiche-idrauliche di dettaglio sui corsi d'acqua afferenti a tale area che prevedono l'implementazione di modellistica idraulica accoppiata monodimensionale in alveo e bidimensionale nelle aree adiacenti sollecitata da input idrologici derivanti dall'aggiornamento delle LSPP.

Le risultanze della modellazione permetteranno la determinazione della pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. n. 53R/2011 e la definizione dei criteri di fattibilità idraulica della previsione sulla base dei condizionamenti idraulici di cui al D.P.G.R. 53R/2011 ed alla L.R. 41/2018.

- Talamone
- AT 1.1
- AT 1.2
- AT 1.3
- AT 1.4
- AT 1.5
- Fonteblanda
- AT 1.6
- AT 1.7
- AT 2
- Terme dell'Osola
- AT 3
- UTOE 1
- San Donato Vecchio
- AT 4
- Piana centrale
- AT 6
- AT 7
- UTOE 3

Albinia

AT 5.1

**AT 5.2**

Orbetello

AT 8.1

AT 9

**UTOE 5**

UTOE 6

AT 6 : Documentazione fotografica

Descrizione sintetica stato dei luoghi e interventi



Foto dalla Strada Regionale Maremmana verso Albinia, a sinistra la

**Descrizione stato di fatto:**

La trasformazione riguarda la realizzazione di un nuovo cimitero a servizio del centro abitato di Albinia lungo la Strada Regionale Maremmana n. 74, a est del centro abitato.

**Obiettivi dell'intervento e indirizzi dell'Amministrazione:**

L'obiettivo dell'intervento è fornire il centro abitato di Albinia di un proprio cimitero, confermando una previsione che era già presente nel RU decaduto.

Talamone

AT 1.1

AT 1.2

AT 1.3

AT 1.4

AT 1.5

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osana

AT 3

UTOE 1

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

AT 6

AT 7

UTOE 3

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

Orbetello

AT 8.1

AT 9

UTOE 5

UTOE 6

COMUNE DI ORBETELLO  
Protocollo Arrivo N. 39521/2022 del 27-09-2022  
Doc. Principale Class. 6-3 Piana Documenti

AT 6 : Indicazioni, regole, prerescrizioni per il Piano Operativo

Dimensionamento

Il presente PS demanda al Piano operativo la perimetrazione dell'area di intervento in modo da collocarlo, all'interno dell'ambito indicato, nella migliore posizione da individuare anche a seguito di indagini di approfondimento in relazione alla presenza in alcune fasce di terreno di pericolosità da alluvione, media ed elevata, e di ingressione salina.

La perimetrazione presente negli elaborati grafici e cartografici, quindi, è puramente indicativa.

Si specifica che le nuove edificazioni saranno realizzate esternamente alle aree interessate dal vincolo paesaggistico di cui alla Lettera C

**Superficie territoriale: 10.000 mq**  
**Destinazione d'uso:** commerciale al dettaglio  
**Se: 200 mq**

Talamone

AT 1.1

AT 1.2

AT 1.3

AT 1.4

AT 1.5

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osata

AT 3

UTOE 1

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

**AT 6**

AT 7

**UTOE 3**

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

Orbetello

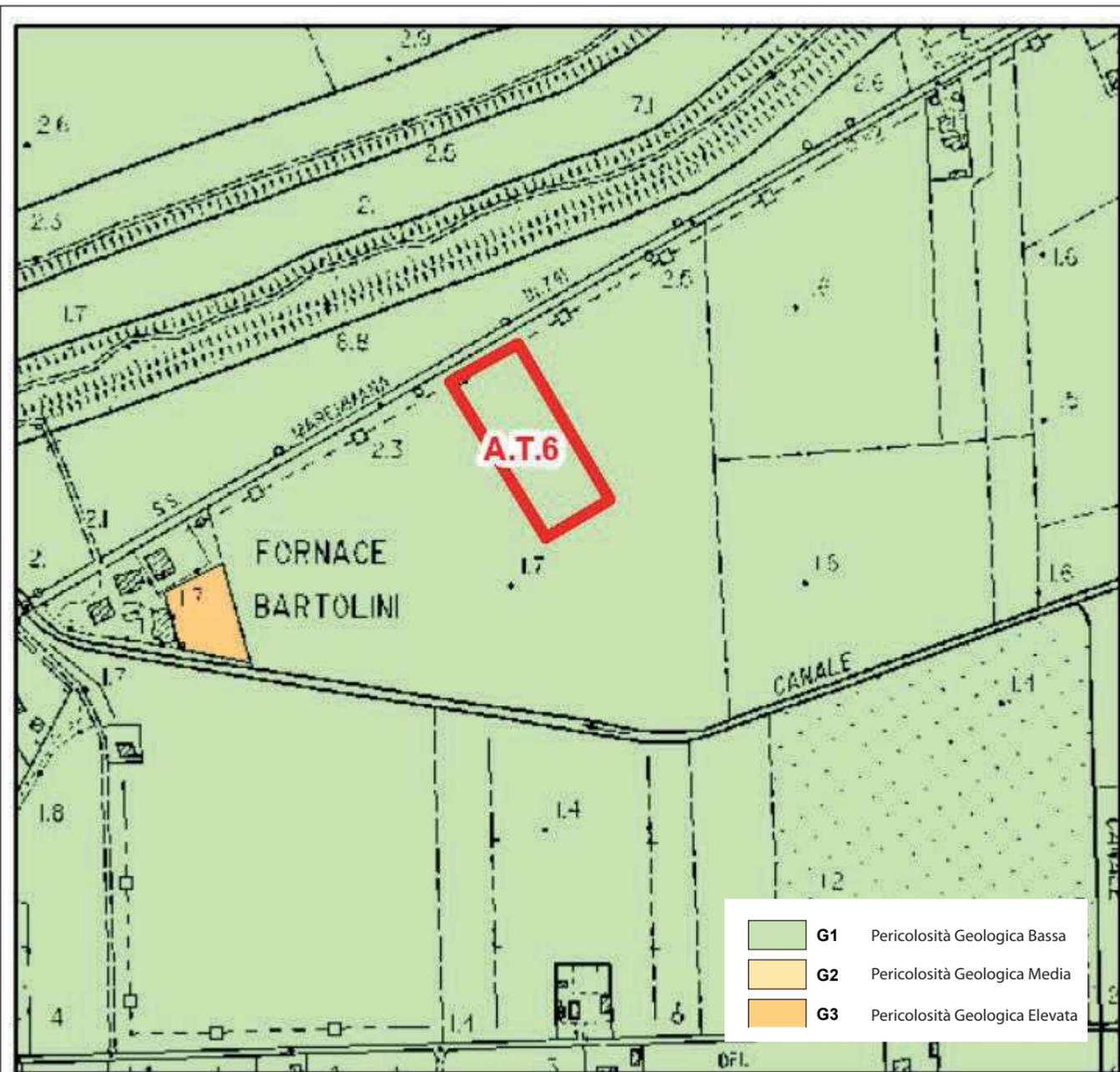
AT 8.1

AT 9

UTOE 5

UTOE 6

Pericolosità geologica

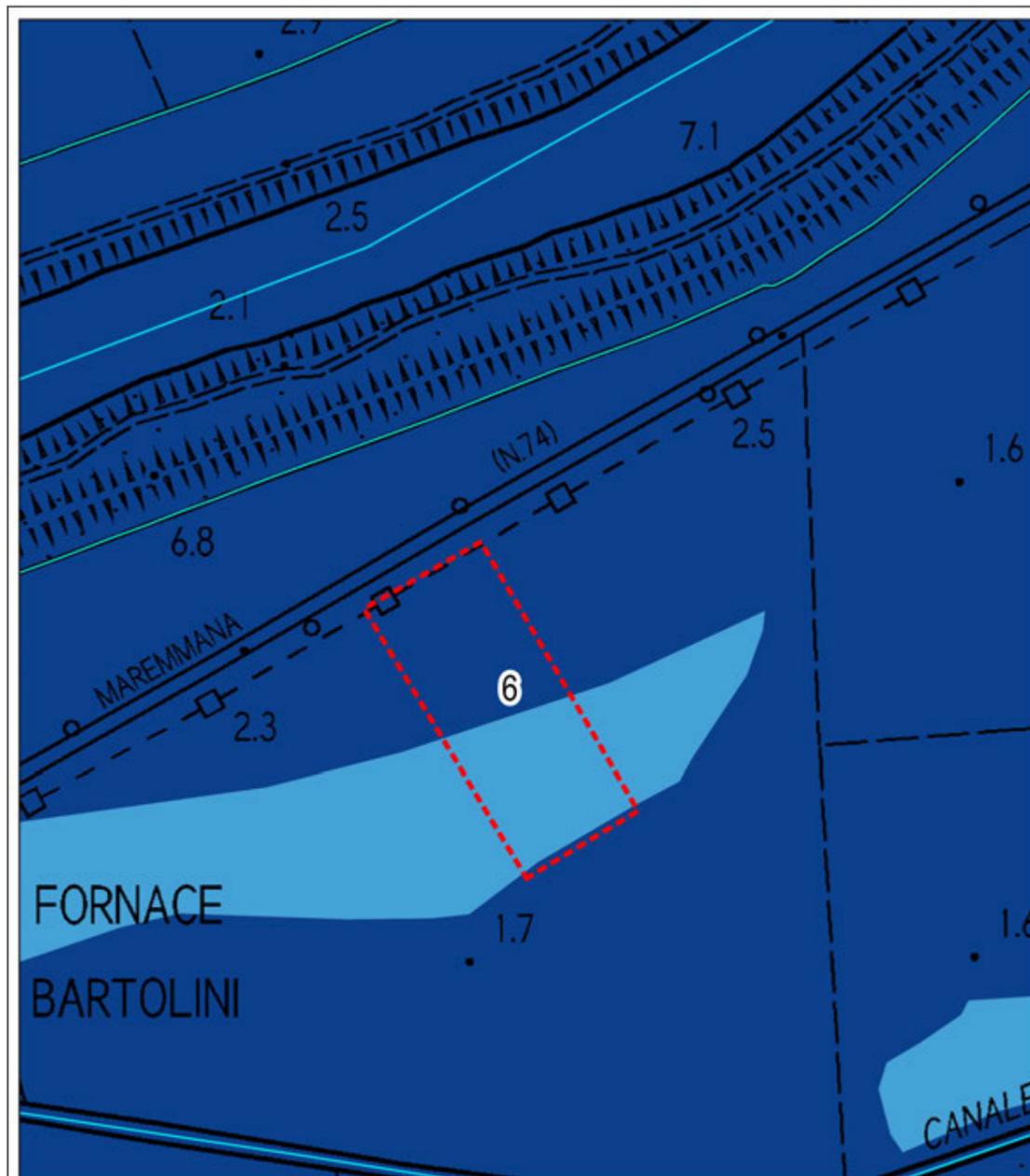


L'area non presenta criticità geomorfologiche significative\*.

È opportuno chiarire che l'intera area di trasformazione è interessata da ingressione salina accertata (fonte AdB Appennino Settentrionale).

\*Le classi di pericolosità geologica sono definite ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R/2011 e sulla base dei sopralluoghi, eseguiti anche in contraddittorio con i tecnici dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale e del lavoro di fotointerpretazione (Volo 2013 AGEA).

Pericolosità idraulica



**LEGENDA**

- Reticolo Idraulico RT L.R.79/2012
- Perimetro area di trasformazione
- Pericolosità idraulica ai sensi del D.Lgs. 49/2010
  - P1 - Pericolosità bassa
  - P2 - Pericolosità media
  - P3 - Pericolosità elevata

**INDICAZIONI PRELIMINARI SULLA PERICOLOSITA' IDRAULICA**

L'area di trasformazione risulta attualmente inserita in aree a pericolosità da alluvione elevata e media (P3, P2) ai sensi del PGRA.

A supporto del nuovo PS/PO comunale verranno effettuate indagini idrologiche-idrauliche di dettaglio sui corsi d'acqua afferenti a tale area che prevedono l'implementazione di modellistica idraulica accoppiata monodimensionale in alveo e bidimensionale nelle aree adiacenti sollecitata da input idrologici derivanti dall'aggiornamento delle LSPP.

Le risultanze della modellazione permetteranno la determinazione della pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. n. 53R/2011 e la definizione dei criteri di fattibilità idraulica della previsione sulla base dei condizionamenti idraulici di cui al D.P.G.R. 53R/ 2011 ed alla L.R. 41/2018.

Talamone  
AT 1.1  
AT 1.2  
AT 1.3  
AT 1.4  
AT 1.5  
Fonteblanda  
AT 1.6  
AT 1.7  
Terme dell'Osola  
AT 2  
San Donato Vecchio  
AT 3  
AT 4  
Piana centrale  
**AT 6**  
AT 7  
**UTOE 3**  
Albinia  
AT 5.1  
AT 5.2  
Orbetello  
AT 8.1  
AT 9  
UTOE 5  
UTOE 6

COMUNE DI ORBETELLO  
Protocollo Arrivo N. 39521/2022 del 27-09-2022  
Doc. Piano Particolare Class. 6-3  
Piana D. Documento

Documentazione fotografica



1 - vista dell'area dalla SS della Parrina verso nord  
 2 - vista dell'area dalla SS della Parrina verso sud  
 3 - edifici esistenti: deposito e angar  
 4 - edifici esistenti: angar  
 5 - edifici esistenti: deposito

Descrizione sintetica stato dei luoghi e interventi

**Descrizione stato di fatto:**

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

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 podereale di servizio.

**Obiettivi dell'intervento e indirizzi dell'Amministrazione:**

L'obiettivo della trasformazione è rendere possibile un ampliamento delle attività e dell'operatività della struttura, attraverso 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.

Talamone

AT 1.1

AT 1.2

AT 1.3

AT 1.4

AT 1.5

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osa

AT 3

UTOE 1

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

AT 6

AT 7

UTOE 3

Orbetello

AT 8.1

AT 9

UTOE 5

UTOE 6

AT 7 : Indicazioni, regole, prescrizioni per il Piano Operativo

Dimensionamento

Il Piano Operativo dovrà indicare opportuni criteri per il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento tenendo conto anche delle indicazioni del Pit/Ppr riferite al **Morfotipo n. 8 della IV invariante del PIT/PPR** e alle 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.**

Il PO dovrà contenere indicazioni e prescrizioni di tipo ambientale relative a inquinamento luminoso, impermeabilizzazione, corredo vegetazionale.

**Il PO dovrà inoltre prescrivere la redazione di una studio finalizzato alla integrazione paesaggistica della trasformazione e alla salvaguardia del paesaggio della bonifica, anche limitando l'installazione di strutture temporanee.**

**Superficie territoriale: 285.197 mq**

**Destinazione d'uso:** direzionale e di servizio

**Se di previsione: 600 mq**

Talamone

AT 1.1

AT 1.2

AT 1.3

AT 1.4

AT 1.5

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osana

AT 3

UTOE 1

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

AT 6

AT 7

UTOE 3

Orbetello

AT 8.1

AT 9

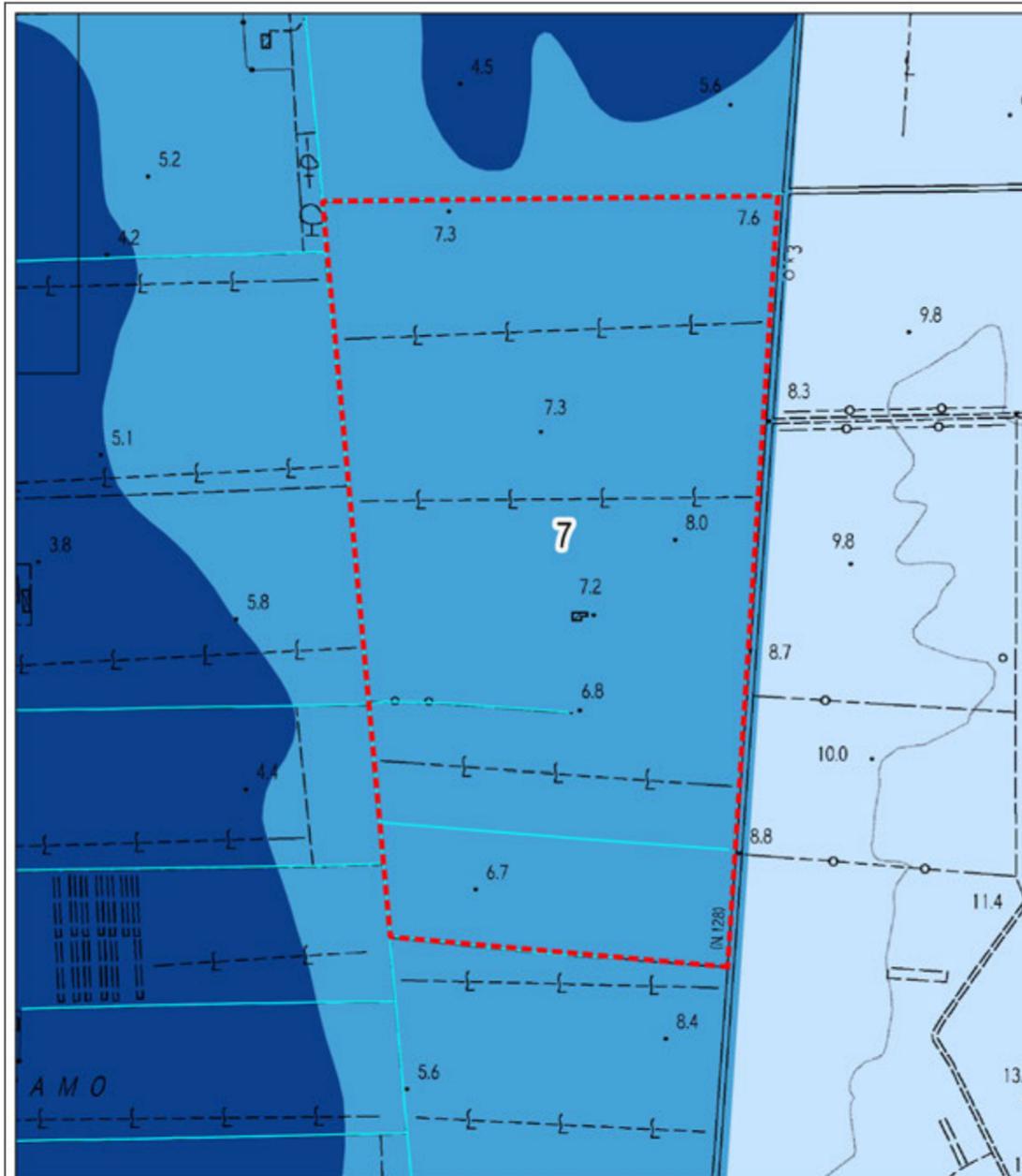
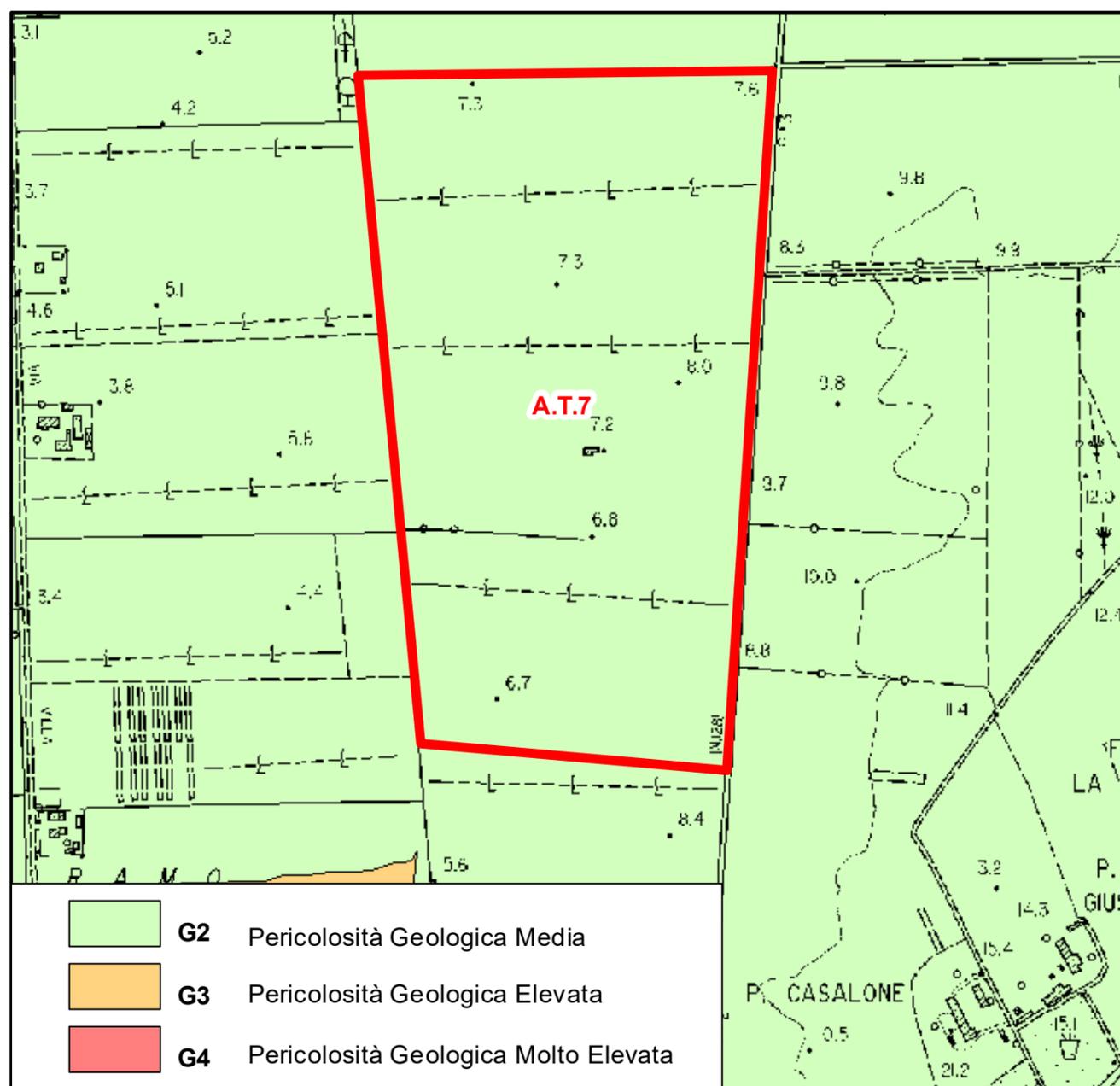
UTOE 5

UTOE 6

COMUNE DI ORBETELLO  
Protocollo Arrivo N. 39521/2022 del 27-09-2022  
Doc. Principale Class. 02 - Oggetti Documenti

Pericolosità geologica

Pericolosità idraulica



L'area non presenta criticità geomorfologiche significative\*.

È opportuno chiarire che l'intera area di trasformazione è interessata da ingressione salina accertata (fonte AdB Appennino Settentrionale).

\*Le classi di pericolosità geologica sono definite ai sensi del D.P.G.R.: 53/R/2011 e sulla base dei sopralluoghi, eseguiti anche in contraddittorio con i tecnici dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale e del lavoro di fotointerpretazione (Volo 2013 AGEA).

**LEGENDA**

- Reticolo idraulico RT L.R. 79/2012
- Perimetro area di trasformazione
- Pericolosità idraulica ai sensi del D.Lgs. 49/2010
  - P1 - Pericolosità bassa
  - P2 - Pericolosità media
  - P3 - Pericolosità elevata

**INDICAZIONI PRELIMINARI SULLA PERICOLOSITA' IDRAULICA**

L'area di trasformazione risulta attualmente inserita in aree a pericolosità da alluvione media (P2) ai sensi del PGRA.

A supporto del nuovo PS/PO comunale verranno effettuate indagini idrologiche-idrauliche di dettaglio sui corsi d'acqua afferenti a tale area che prevedono l'implementazione di modellistica idraulica accoppiata monodimensionale in alveo e bidimensionale nelle aree adiacenti sollecitata da input idrologici derivanti dall'aggiornamento delle LSPP.

Le risultanze della modellazione permetteranno la determinazione della pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. n. 53R/2011 e la definizione dei criteri di fattibilità idraulica della previsione sulla base dei condizionamenti idraulici di cui al D.P.G.R. 53R/ 2011 ed alla L.R. 41/2018.

- Talamone
- AT 1.1
- AT 1.2
- AT 1.3
- AT 1.4
- AT 1.5
- Fonteblanda
- AT 1.6
- AT 1.7
- AT 2
- Terme dell'Osola
- AT 3
- UTOE 1
- San Donato Vecchio
- AT 4
- Piana centrale
- Albinia
- AT 5.1
- AT 5.2
- AT 6

**AT 7**  
**UTOE 3**

- Orbetello
- AT 8.1
- AT 9
- UTOE 5
- UTOE 6

COMUNE DI ORBETELLO  
 Protocollo Arrivo N. 39521/2022 del 27-09-2022  
 Doc. Piano Part. Cons. 023  
 Oggetto: Documento



Individuazione delle Aree di trasformazione su foto aerea scala 1:10.000



Talamone

AT 1.1

AT 1.2

AT 1.3

AT 1.4

AT 1.5

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osola

AT 3

UTOE 1

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

AT 6

AT 7

UTOE 3

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

**Orbetello**

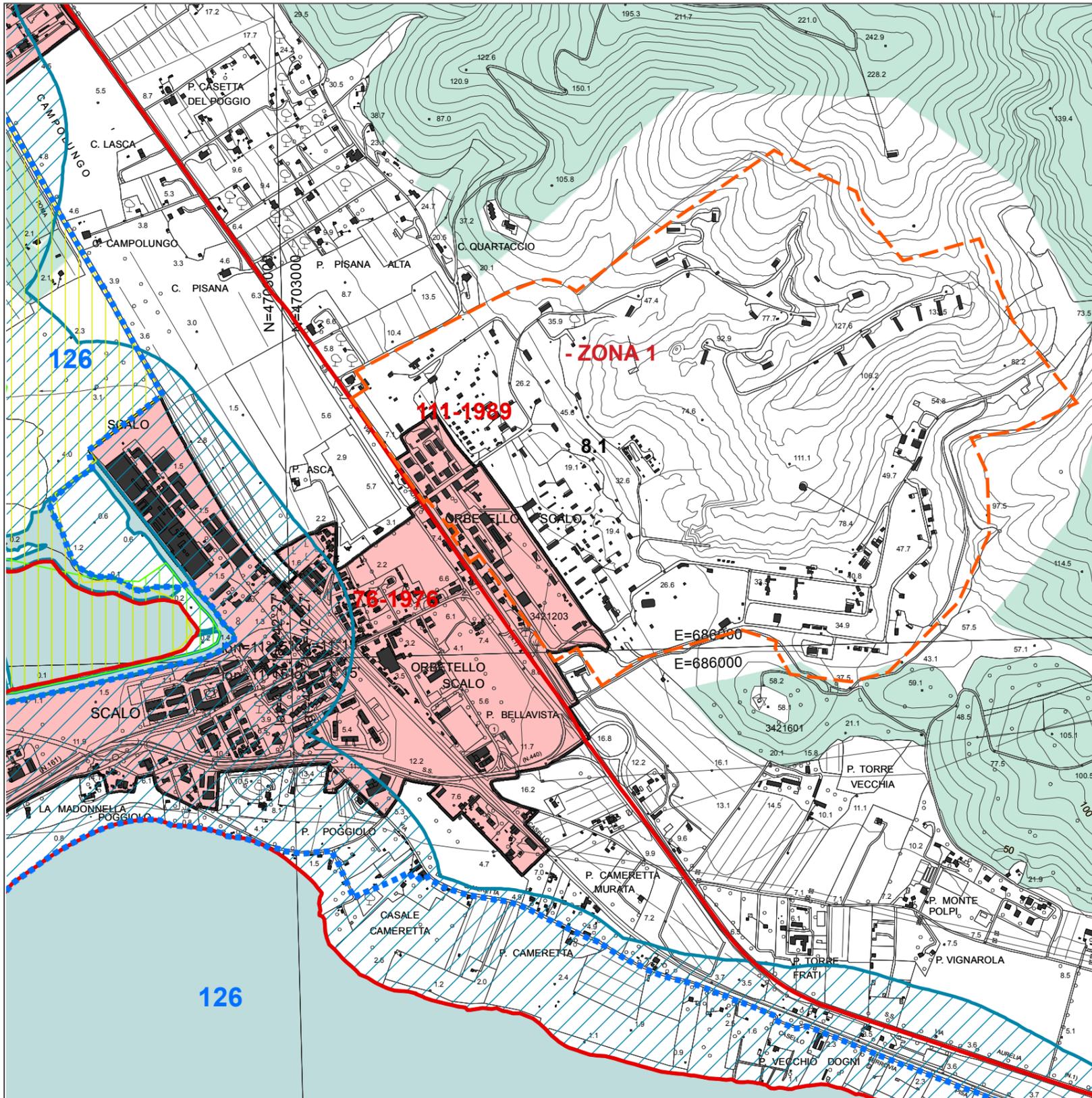
**AT 8.1**

AT 9

**UTOE 5**

**UTOE 6**

Individuazione AT su ctr con indicazione di Beni paesaggistici e Aree protette



Scheda d'ambito n. 20 "Bassa Maremma e ripiani tufacei"

Scheda di vincolo di cui al DM 111/1989

Allegato 8B del PIT/PPR

LEGENDA

-  **N.** Perimetro aree di trasformazione
  -  Territorio Urbanizzato
  -  **N.** Aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice espressi come da PIT/PPR della Regione Toscana
  -  Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia - Art. 142, lettera b) del Codice di Beni Culturali (CBC)
  -  Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 1775/1993, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna - Art. 142, lettera c) del CBC
  -  Territori coperti da foreste e da boschi, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del Dlg 2001, n. 227 - Art. 142, lettera g) del CBC
- Aree naturali protette, SIR, Siti Natura 2000 e Aree RAMSAR**
-  Zone a conservazione speciale:  
Laguna di Orbetello - Codice SIR 126

|                    |
|--------------------|
| Talamone           |
| AT 1.1             |
| AT 1.2             |
| AT 1.3             |
| AT 1.4             |
| AT 1.5             |
| Fonteblanda        |
| AT 1.6             |
| AT 1.7             |
| AT 2               |
| Terme dell'Osola   |
| AT 3               |
| UTOE 1             |
| San Donato Vecchio |
| AT 4               |
| Piana centrale     |
| AT 6               |
| AT 7               |
| UTOE 3             |
| Albinia            |
| AT 5.1             |
| AT 5.2             |
| <b>Orbetello</b>   |
| <b>AT 8.1</b>      |
| AT 9               |
| <b>UTOE 5</b>      |
| <b>UTOE 6</b>      |

COMUNE DI ORBETELLO  
 Protocollo Arrivo N. 39521/2022 del 27-09-2022  
 P. 57 - Orbetello - Orbetello Scalo

Area di Trasformazione: AT 8.1

PIT/PPR - INVARIANTE I- Caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici- elaborazione da Carta dei Caratteri morfogenetici



**LEGENDA**

- N. Perimetro area di trasformazione
- Limite del Territorio Urbanizzato

**CARATTERI MORFOGENETICI**

- Cca - Collina calcarea
- DER - Depressioni retrodunali

Orbetello Scalo

Talamone

AT 1.1

AT 1.2

AT 1.3

AT 1.4

AT 1.5

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osola

AT 3

UTOE 1

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

AT 6

AT 7

UTOE 3

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

Orbetello

**AT 8.1**

AT 9

UTOE 5

UTOE 6

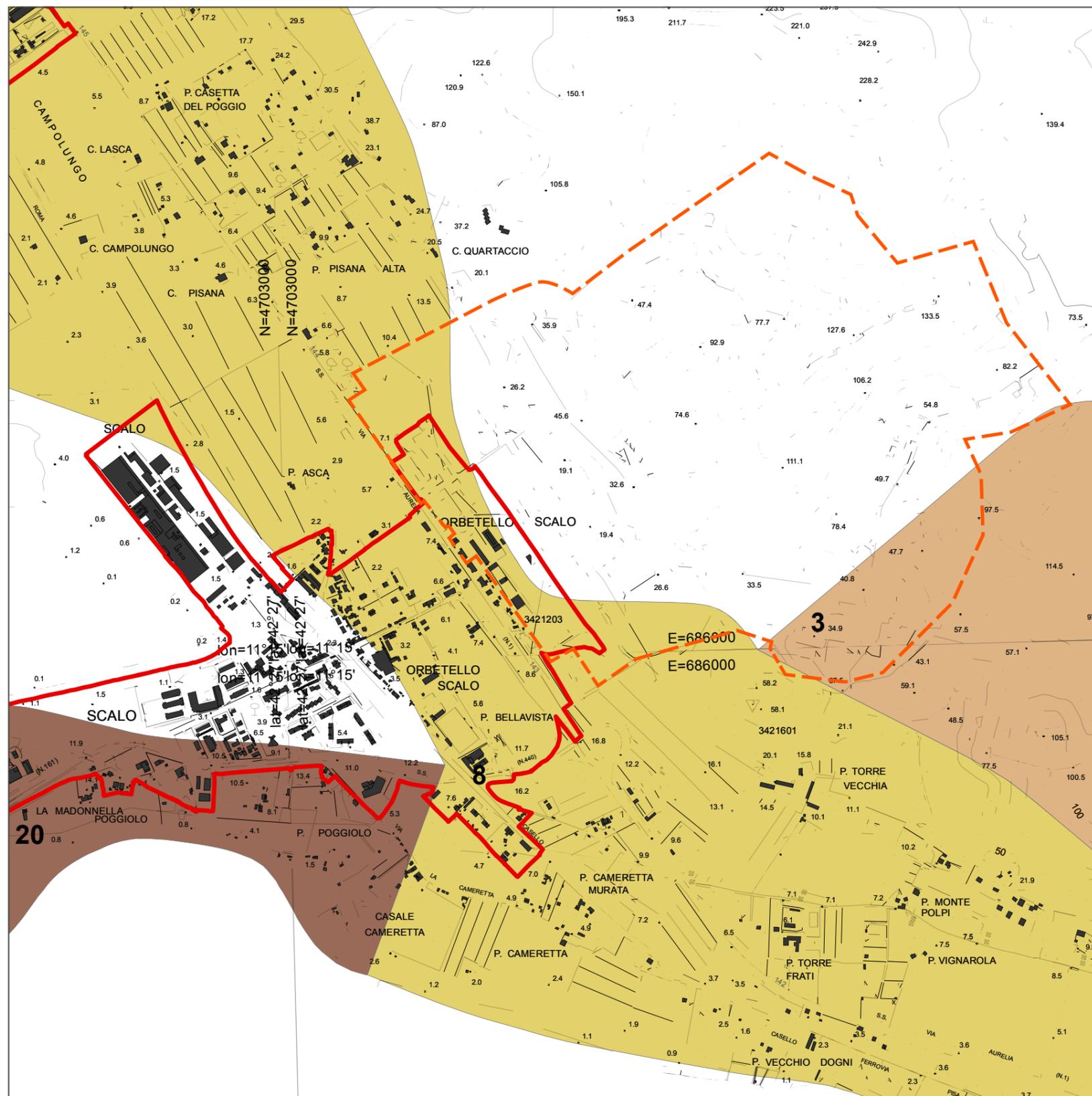
pag 66

COMUNE DI ORBETELLO  
 Protocollo Arquivo N. 39521/2022 del 27-09-2022  
 Doc. Partecipazione Opere Pubbliche





PIT/PPR - INVARIANTE IV- Il caratteri morfo-tipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali - elaborazione da Carta dei Caratteri del paesaggio rurale



**LEGENDA**

- N. Perimetro area di trasformazione
- Limite Territorio urbanizzato

**MORFOTIPI RURALI**

- 8 Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica
- 17 Morfotipo complesso del seminativo, oliveto e vigneto di pianura e delle prime pendici collinari
- 3 Morfotipo dei seminativi tendenti alla rinaturalizzazione in contesti marginali
- 20 Morfotipo del mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari

|                    |
|--------------------|
| Talamone           |
| AT 1.1             |
| AT 1.2             |
| AT 1.3             |
| AT 1.4             |
| AT 1.5             |
| Fonteblanda        |
| AT 1.6             |
| AT 1.7             |
| AT 2               |
| Terme dell'Osola   |
| AT 3               |
| UTOE 1             |
| San Donato Vecchio |
| AT 4               |
| Piana centrale     |
| AT 6               |
| AT 7               |
| UTOE 3             |
| Albinia            |
| AT 5.1             |
| AT 5.2             |
| <b>Orbetello</b>   |
| <b>AT 8.1</b>      |
| AT 9               |
| <b>UTOE 5</b>      |
| <b>UTOE 6</b>      |

COMUNE DI ORBETELLO  
 Protocollo Arrivo N. 39521/2022 del 27-09-2022  
 Doc. Pianificazione Urbanistica

AT 8.1 : Documentazione fotografica

Descrizione sintetica stato dei luoghi e interventi



1 - vista dall'alto e verso sud dei manufatti presenti



2 - vista verso il mare dalle prime pendici collinari



3 - 4 -viabilità interna all'area e alcune tipologie di edifici dismessi



5 - 6 -percorsi interni all'area e alcune tipologie di manufatti presenti



**Descrizione dello stato attuale:**

L'area in oggetto riguarda l'area della ex fabbrica di esplosivi della SIPE-Nobel (Società Italiana Prodotti Esplosivi S.p.A.), attualmente dismessa, al margine del territorio urbanizzato di Orbetello Scalo.

L'intervento interessa una superficie di circa 470 ettari a partire dalla Statale Aurelia, di cui occupa un fronte strada di oltre 950 metri, che si sviluppa sui rilievi collinari per oltre 3 chilometri e comprende pertanto ambiti estremamente diversificati dal punto di vista morfologico ed insediativo, con una progressiva e crescente dispersione degli edifici e dei manufatti nel territorio man mano che ci si allontana dal centro direzionale e produttivo ubicato lungo la via Aurelia.

Il sito industriale vero e proprio riguarda infatti una superficie di circa 120 ettari e si trova lungo l'Aurelia fino alle prime alture. Su tale area insistono oltre 300 fabbricati di varia natura e dimensione, molti dei quali circondati da terrapieni di sicurezza (realizzati per il contenimento di eventuali esplosioni accidentali).

Circa dieci anni fa, in seguito alla cessazione delle attività produttive, gli impianti sono stati completamente smantellati e rimossi e gli edifici sono stati oggetto di una completa bonifica. Sono rimasti in condizioni pressoché di esercizio i soli depositi di più recente costruzione, tra cui i 6 'igloo' in cemento armato posti sul crinale centrale, dalla capacità di stoccaggio pari a 80.000 kg di esplosivo ciascuno.

L'area si trova in parte all'interno del territorio urbanizzato ed in parte in territorio rurale.

**Obiettivi dell'intervento e indirizzi dell'Amministrazione:**

L'obiettivo è la riqualificazione dell'area edificata e la 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.

Il recupero degli edifici esistenti della ex Sipe Nobel permetteranno di riammagliare il nodo di Orbetello Scalo in corrispondenza dello svincolo sull'Aurelia, producendo anche risorse per le attività legate al parco.

Talamone

AT 1.1

AT 1.2

AT 1.3

AT 1.4

AT 1.5

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osola

AT 3

UTOE 1

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

AT 6

AT 7

UTOE 3

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

Orbetello

**AT 8.1**

AT 9

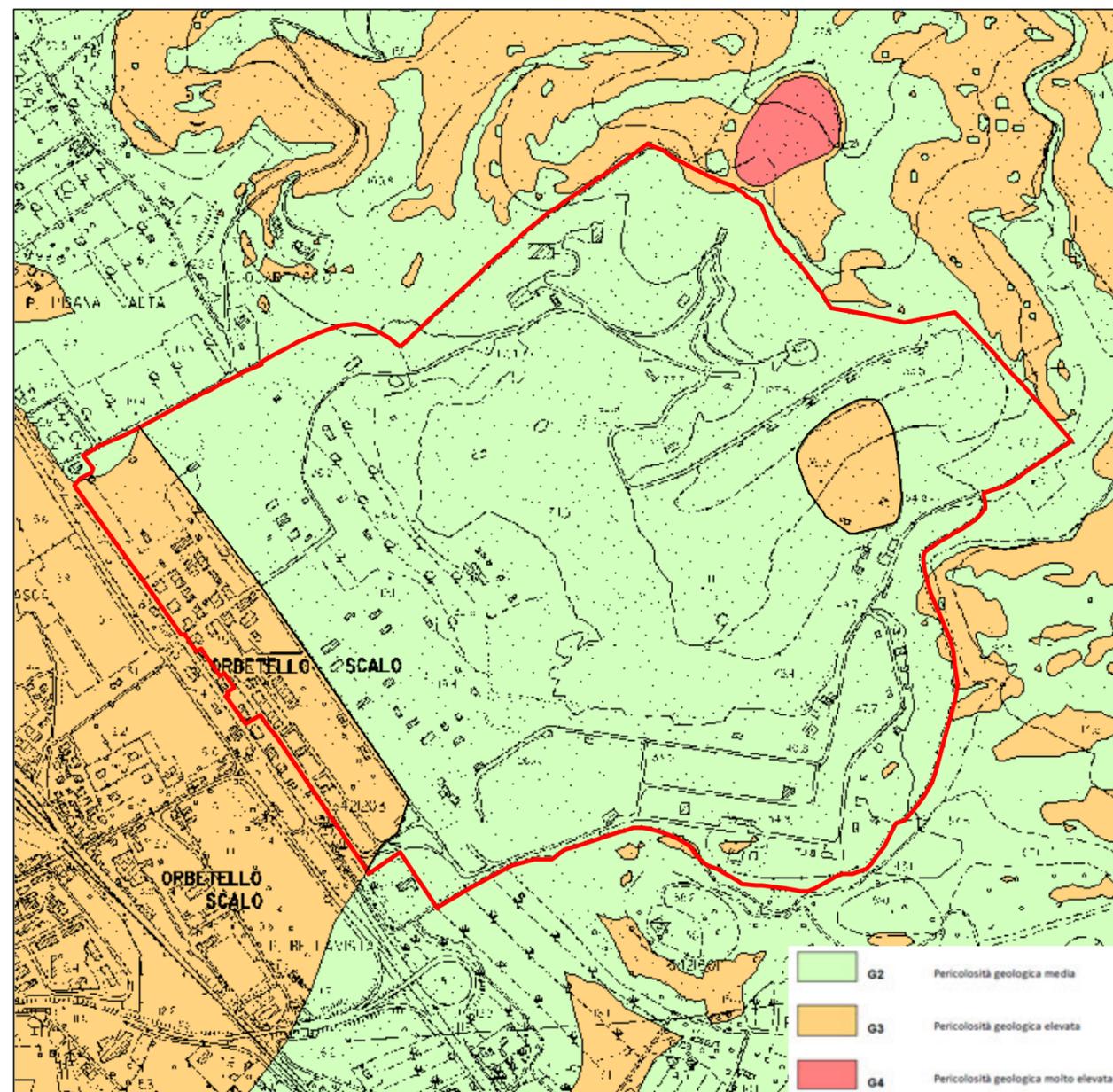
UTOE 5

UTOE 6

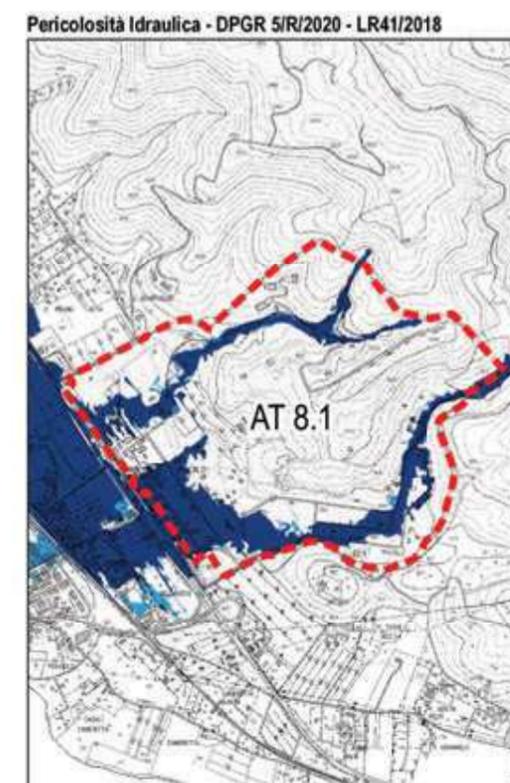
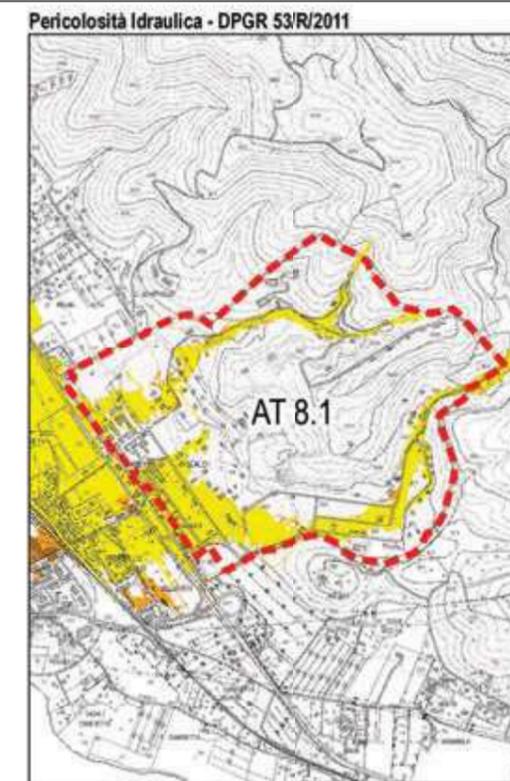
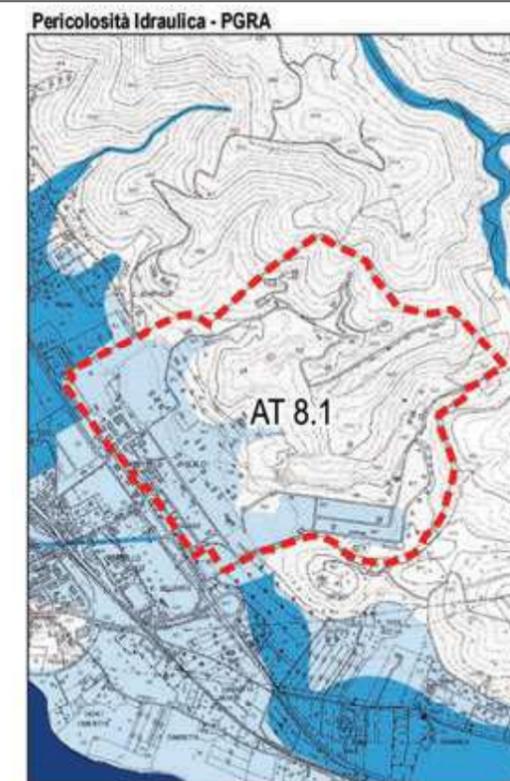
pag 70



Pericolosità geologica



Pericolosità idraulica



L'area non presenta criticità geomorfologiche rilevanti ad eccezione di una piccola frana quiescente posta nella porzione Nord-Est del comparto d'intervento.

Nella porzione di valle è stato scelto in via cautelativa (in assenza di indagini geognostiche e/o geofisiche sito specifiche), di una ristretta fascia di pericolosità geologica elevata associata alla possibile presenza di terreni eolici. In tale si prescrive di effettuare approfondimenti geotecnici/geofisici sito specifici ai sensi della normativa vigente al fine di confermare o meno la suddetta classe di pericolosità geologica e conseguentemente scegliere la più opportuna tipologia di fondazione al fine di garantire la massima sicurezza ed efficienza dell'edificato progettuale. È opportuno chiarire che la porzione Sud-Ovest (piana costiera) dell'area di trasformazione è interessata da ingressione salina accertata (fonte AdB Appennino Settentrionale).

Talamone

AT 1.1

AT 1.2

AT 1.3

AT 1.4

AT 1.5

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osola

AT 3

UTOE 1

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

AT 6

AT 7

UTOE 3

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

Orbetello

**AT 8.1**

AT 9

UTOE 5

UTOE 6

Area di Trasformazione: AT 9

Individuazione dell'Area di trasformazione su foto aerea scala 1:10.000



Descrizione dello stato dei luoghi

Nucleo rurale con funzioni miste localizzato in area pianeggiante tra Ansedonia e Orbetello in località La Provincia.

Schede d'ambito e di vincolo del Pit/Ppr

Scheda d'ambito n. 20 "Bassa Maremma e ripiani tufacei"

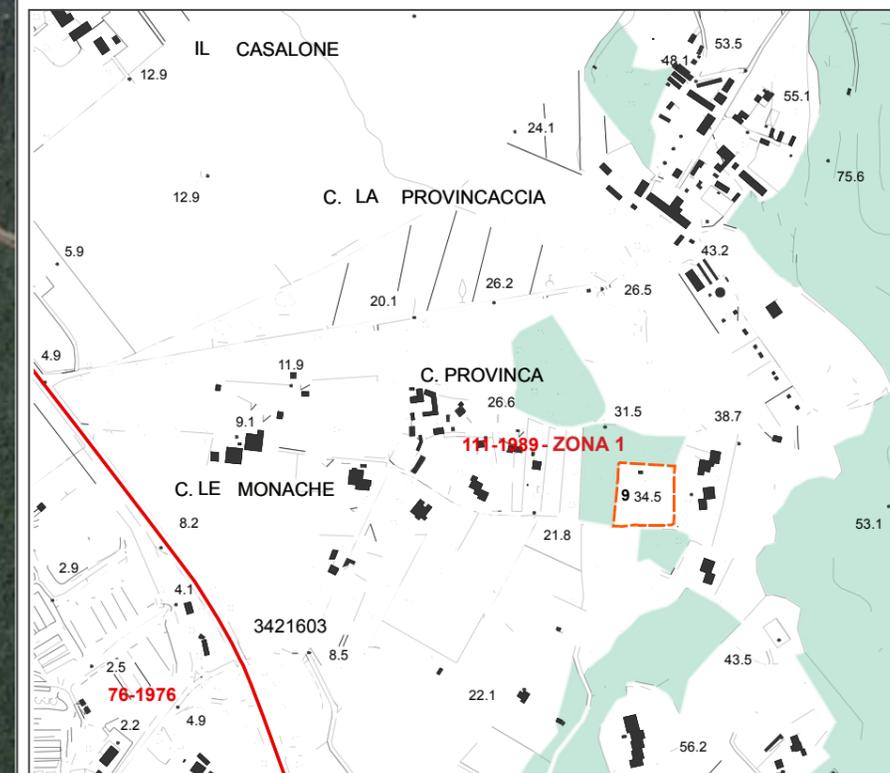
Scheda di vincolo di cui al DM 111/1989

Allegato 8B del PIT/PPR

Individuazione delle AT su ctr con indicazione dei Beni paesaggistici

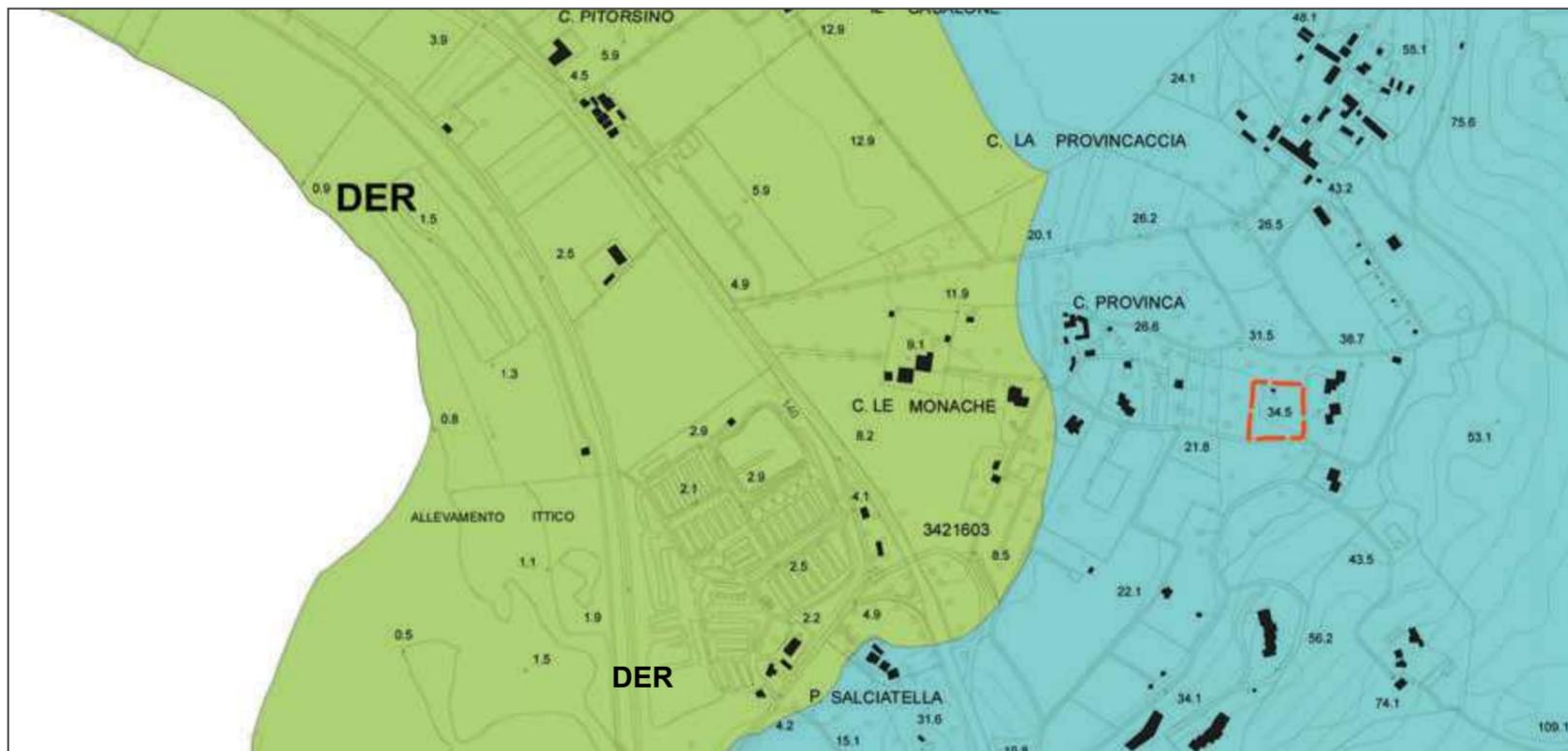
LEGENDA

- N. Perimetro aree di trasformazione
- N. Aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice espressi come da PIT/PPR della Regione Toscana
- Territori coperti da foreste e da boschi, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del Dlg 2001, n. 227 - Art. 142, lettera g) del CBC



Area di Trasformazione: AT 9

PIT/PPR - INVARIANTE I- Caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici- elaborazione da Carta dei Caratteri morfogenetici



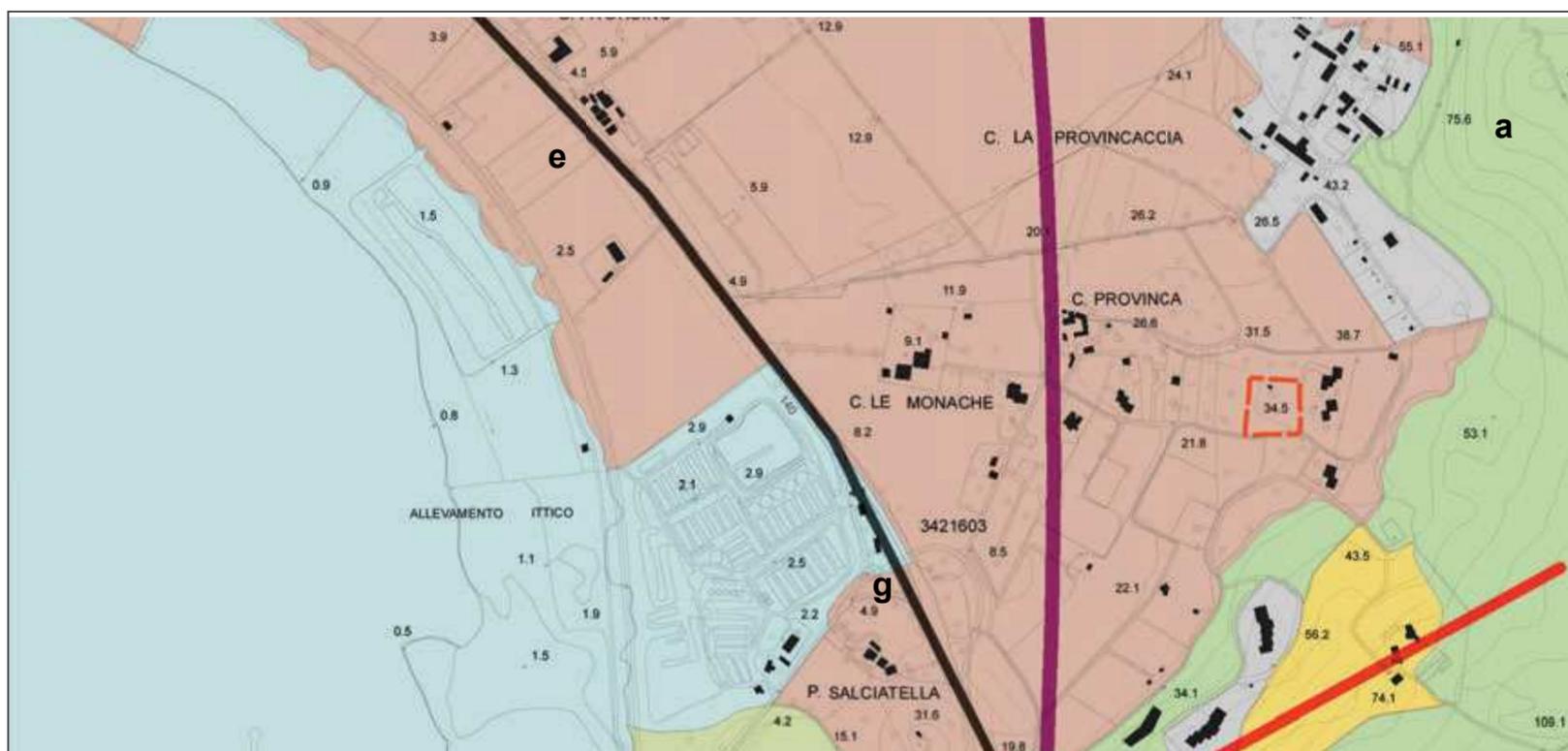
**LEGENDA**

- N. Perimetro area di trasformazione
- Limite del Territorio Urbanizzato

**CARATTERI MORFOGENETICI**

- Cca - Collina calcarea
- DER - Depressioni retrodunali
- MAR - Margine
- CDC - Costa 1
- FON - Fondovalle
- CLVd - Collina ligure morbida

PIT/PPR - INVARIANTE II - I caratteri ecosistemici del paesaggio -elaborazione da Carta della Rete ecologica



**LEGENDA**

- N. Perimetro area di trasformazione
- Limite del Territorio Urbanizzato

**CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO**

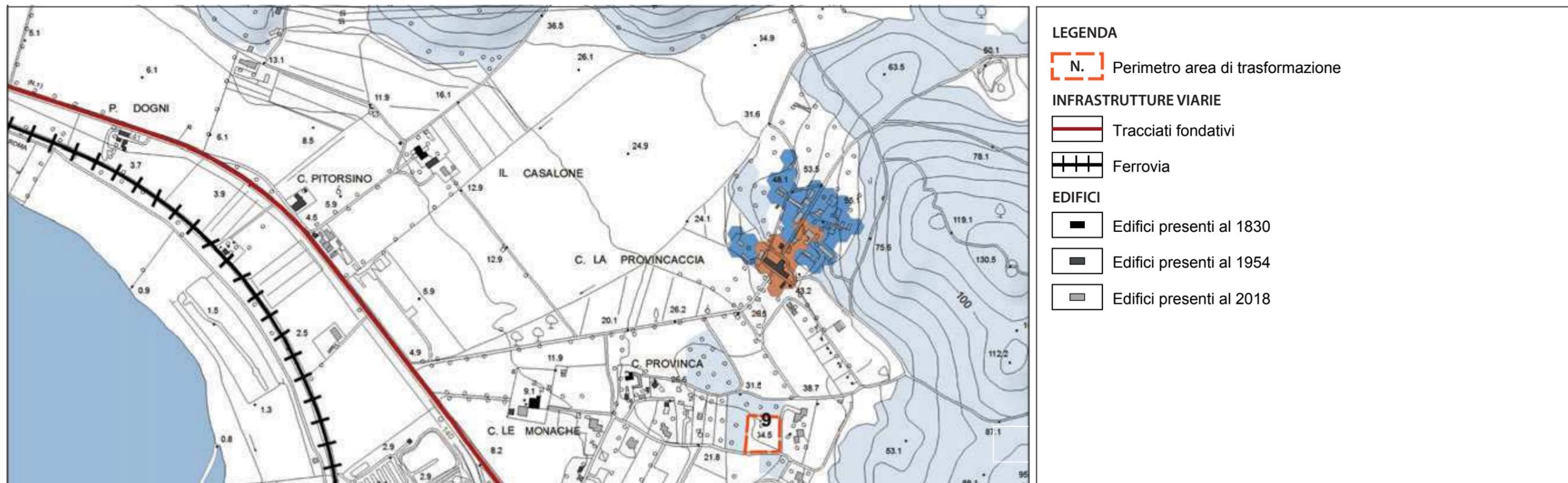
- a Agroecosistema intensivo
- b Aree forestali in evoluzione a basso grado di connettività
- c Corridoio ripariale
- e Matrice agroecosistemica di pianura
- Matrice agroecosistemica collinare
- g Superficie artificiale
- h Nodo degli agroecosistemi
- Zone umide
- Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati

COMUNE DI ORBETELLO  
 Protocollo Arrivo N. 39521/2022 del 27-09-2022  
 Doc. Destinazione Class. 5.2. Copia Documento

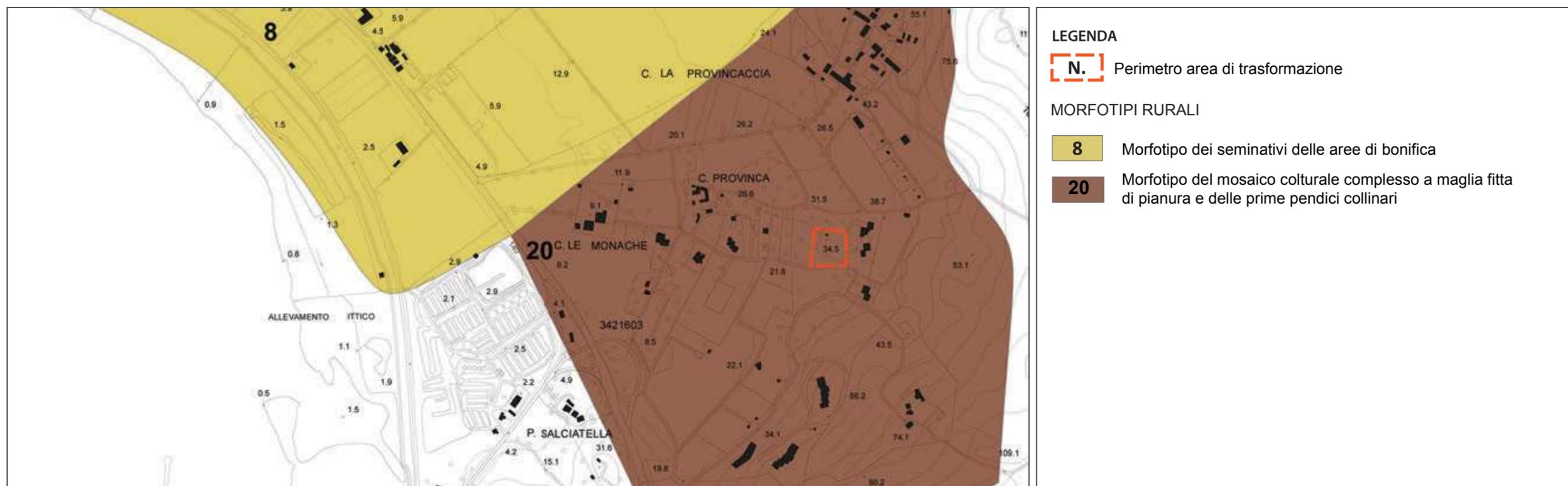
|                    |
|--------------------|
| Talamone           |
| AT 1.1             |
| AT 1.2             |
| AT 1.3             |
| AT 1.4             |
| AT 1.5             |
| Fonteblanda        |
| AT 1.6             |
| AT 1.7             |
| AT 2               |
| Terme dell'Osola   |
| AT 3               |
| UTOE 1             |
| San Donato Vecchio |
| AT 4               |
| Piana centrale     |
| AT 6               |
| AT 7               |
| UTOE 3             |
| Albinia            |
| AT 5.1             |
| AT 5.2             |
| <b>Orbetello</b>   |
| AT 8.1             |
| <b>AT 9</b>        |
| <b>UTOE 5</b>      |
| UTOE 6             |

Area di Trasformazione: AT 9

PIT/PPR - INVARIANTE III- Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali - dalla Carta del Territorio Urbanizzato



PIT/PPR - INVARIANTE IV- Il caratteri morfo-tipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali - da Carta dei Caratteri del paesaggio rurale



Talamone

AT 1.1

AT 1.2

AT 1.3

AT 1.4

AT 1.5

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osola

AT 3

UTOE 1

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

AT 6

AT 7

UTOE 3

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

**Orbetello**

AT 8.1

**AT 9**

**UTOE 5**

UTOE 6

Area di Trasformazione: AT 9

Documentazione fotografica



Vista dell'area dove è previsto l'intervento situata ai margini del nucleo rurale La Provincia.

Descrizione sintetica stato dei luoghi e interventi

**Descrizione stato di fatto:**

Nucleo rurale localizzato in area pianeggiante tra Ansedonia e Orbetello in località La Provincia.

**Obiettivi dell'intervento e indirizzi dell'Amministrazione:**

La trasformazione prevede la realizzazione di un museo della civiltà contadina volto a valorizzare e rendere fruibile alla comunità locale un'ampia collezione privata di attrezzature storiche originali relative a mestieri quali sarto, calzolaio, fabbro, agricoltore, norcino, stagnino, materassaio, barbiere, cantiniere, e strumenti storici della pesca in laguna.

Talamone

AT 1.1

AT 1.2

AT 1.3

AT 1.4

AT 1.5

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osa

AT 3

UTOE 1

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

AT 6

AT 7

UTOE 3

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

**Orbetello**

AT 8.1

**AT 9**

**UTOE 5**

UTOE 6

**pag 75**

COMUNE DI ORBETELLO  
 Protocollo Arrivo N. 39521/2022 del 27-09-2022  
 Doc. Destinazione Class. 6.3 Copia Documento

Area di Trasformazione: AT 9

AT 9 : Indicazioni, regole, prerescrizioni per il Piano Operativo

Dimensionamento

Per l'intervento il Piano Operativo dovrà definire i criteri per la corretta realizzazione dell'intervento tenendo conto che trattasi di un'area di particolare valore paesaggistico, **o in alternativa e preferibilmente prevederne la realizzazione attraverso il riuso di un edificio già esistente da ricercare sul territorio comunale.**

Dovranno essere tenute in considerazione le indicazioni per le azioni riferite al **Morfotipo n. 20 della IV invariante del PIT/PPR** dove si evidenzia che occorre:

- contrastare l'erosione dello spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;
- sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come esternalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.

Obiettivi a carattere specificamente morfologico-paesaggistico per questo morfotipo sono:

- la tutela del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità;
- la tutela e la conservazione, ove possibile, della maglia agraria fitta o medio-fitta che è particolarmente idonea a forme di conduzione agricola anche di tipo hobbistico, adatte agli ambiti periurbani (orti urbani, agricoltura di prossimità ecc.);
- la tutela e la manutenzione delle permanenze di paesaggio agrario storico;
- la conservazione, ove possibile, della diversificazione colturale data dalla compresenza di colture arboree ed erbacee;
- la preservazione delle aree di naturalità presenti (come boschi e vegetazione riparia) e dell'equipaggiamento vegetale della maglia agraria (siepi e filari alberati) incrementandone, dove possibile, la consistenza.

L'ambito ricade in area vincolata ai sensi dell'art.136 del Codice D.M. 14/04/1989 – G.U. n. 111 del 1989, zona 1 “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”.

Si dovrà dunque tenere conto della Scheda di Vincolo di cui si richiama la seguente disciplina:

- 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;
- prescrizioni di cui ai punti 3.a.5, 3.b.8, 3.c.4, 3.c.5, 4.c.1, della scheda di vincolo relativa al D.M. 14/04/1989 – G.U. n. 111 del 1989 del PIT/PPR.

**Superficie territoriale: 6.138 mq**

**Destinazione d'uso:** Attrezzature di interesse comune - spazi espositivi e turistico ricettivo

**Se di nuova previsione: 260 mq**

Talamone

AT 1.1

AT 1.2

AT 1.3

AT 1.4

AT 1.5

Fonteblanda

AT 1.6

AT 1.7

AT 2

Terme dell'Osa

AT 3

UTOE 1

San Donato Vecchio

AT 4

Piana centrale

AT 6

AT 7

UTOE 3

Albinia

AT 5.1

AT 5.2

**Orbetello**

AT 8.1

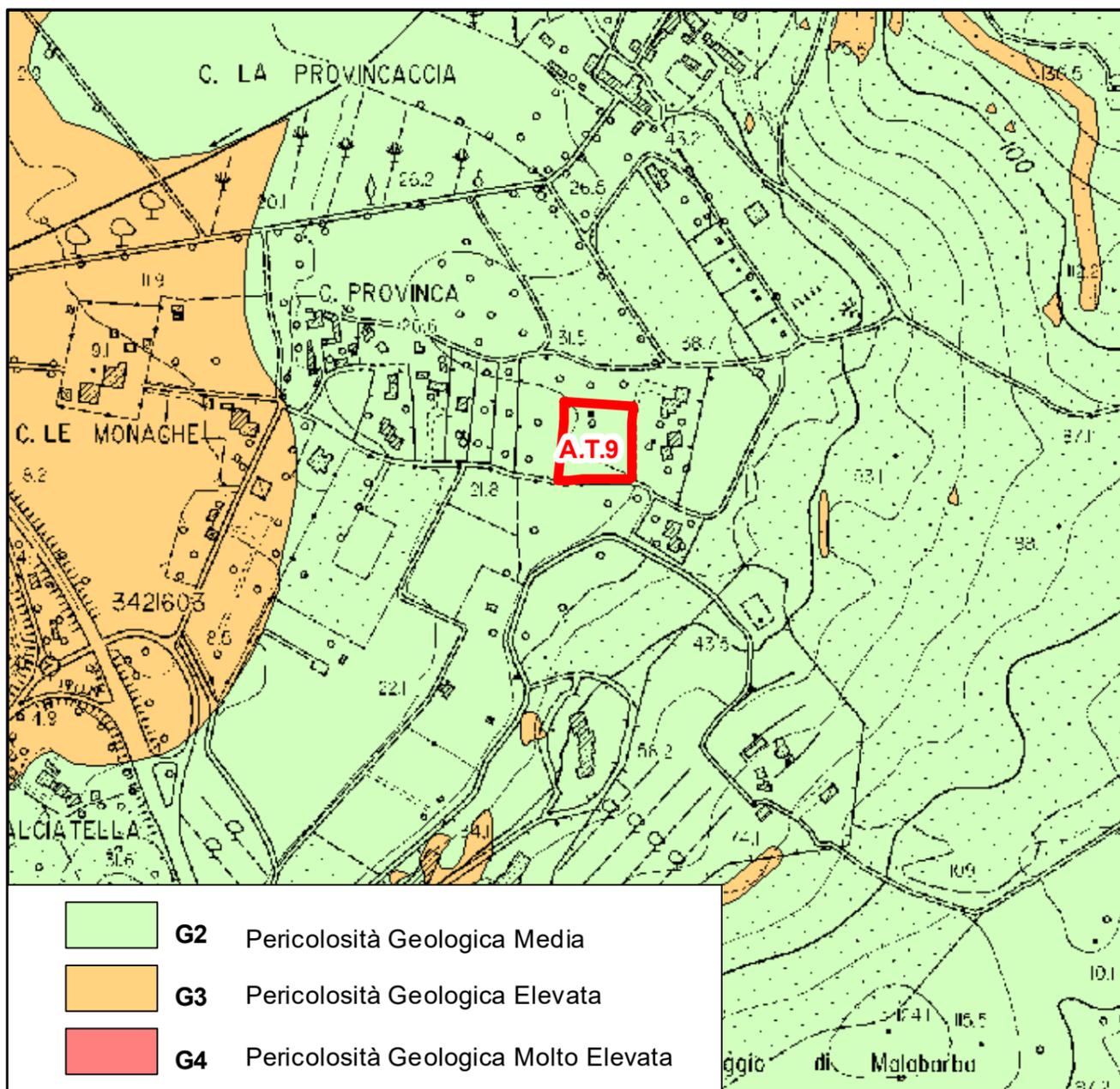
**AT 9**

**UTOE 5**

UTOE 6

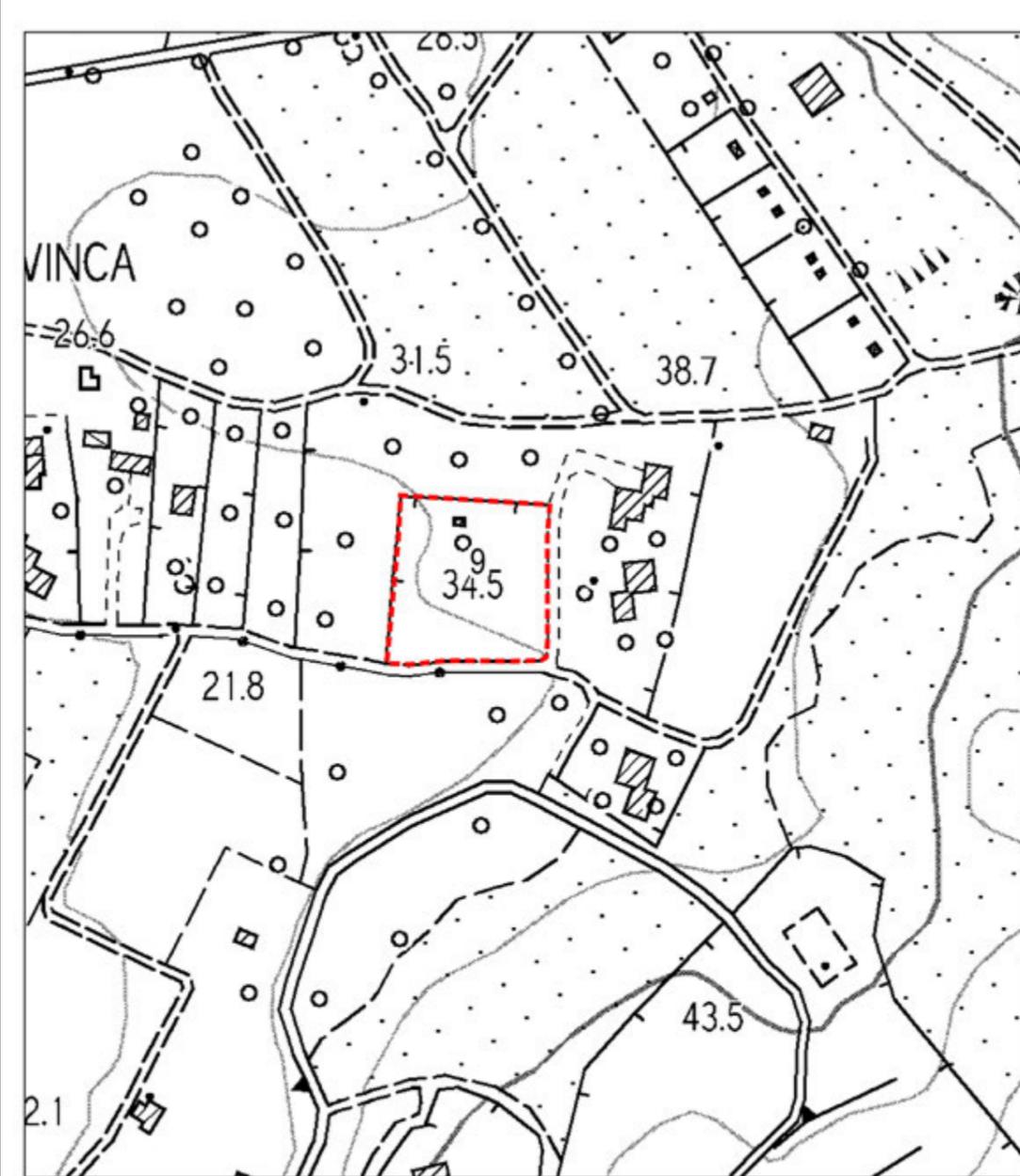
Area di Trasformazione: AT 9

Pericolosità geologica



L'area non presenta criticità geomorfologiche rilevanti\*.

Pericolosità idraulica



**LEGENDA**

- Reticolo Idraulico RT L.R.79/2012
- Perimetro area di trasformazione
- Pericolosità idraulica ai sensi del D.Lgs 49/2010
- P1 - Pericolosità bassa
- P2 - Pericolosità media
- P3 - Pericolosità elevata

**INDICAZIONI PRELIMINARI SULLA PERICOLOSITA' IDRAULICA**

L'area di trasformazione non risulta attualmente inserita in aree a pericolosità da alluvione ai sensi del PGRA e sulla base delle caratteristiche morfologiche del territorio si desume che l'area non sia soggetta ad allagabilità ad opera del reticolo superficiale Ex L.R.79/2012.

Pertanto la fattibilità degli interventi non ha condizionamenti di carattere idraulico.

COMUNE DI ORBETELLO  
Protocollo Arrivo N. 39521/2022 del 27-09-2022  
Doc. Destinazione Urbanistica - Classe 5.2 - Copia Documento

|                    |
|--------------------|
| Talamone           |
| AT 1.1             |
| AT 1.2             |
| AT 1.3             |
| AT 1.4             |
| AT 1.5             |
| Fonteblanda        |
| AT 1.6             |
| AT 1.7             |
| AT 2               |
| Terme dell'Osa     |
| AT 3               |
| UTOE 1             |
| San Donato Vecchio |
| AT 4               |
| Piana centrale     |
| AT 6               |
| AT 7               |
| UTOE 3             |
| Albinia            |
| AT 5.1             |
| AT 5.2             |
| <b>Orbetello</b>   |
| AT 8.1             |
| <b>AT 9</b>        |
| <b>UTOE 5</b>      |
| UTOE 6             |