

**Provincia di Grosseto**

**Comune di Orbetello**

**PRP DI TALAMONE  
E CONTESTUALI VARIANTI AL PS E AL RU**

**VARIANTE AL  
PIANO STRUTTURALE**

**DISCIPLINA – ESTRATTO  
STATO VIGENTE – STATO MODIFICATO**

COMUNE DI ORBETELLO



Dirigente:  
*Ing. Luca Carretti*

Responsabile del Procedimento:  
*Arch. Francesca Olivi*

PROGETTAZIONE

ACQUATECNO S.R.L.  
*Arch. Vittoria Biego*



*Dott.ssa Sara Scrimieri*  
*Dott. Giulio Crestini*

**Rev. 1**

**Marzo 2018**

**PREMESSA 1**

<b>ART. 8 – ELABORATI COSTITUTIVI.....</b>	<b>2</b>
<b>ART. 11      SISTEMI E SOTTOSISTEMI FUNZIONALI.....</b>	<b>7</b>
<b>ART. 16 – OBIETTIVI STRATEGICI.....</b>	<b>11</b>
<b>ART. 17      AZIONI STRATEGICHE      E      UNITÀ      TERRITORIALI      ORGANICHE ELEMENTAR/.....</b>	<b>20</b>

## **PREMESSA**

Il presente documento costituisce l'estratto della Disciplina del Piano Strutturale vigente (PS) approvato con Delibera di C.C. n. 16 del 19/03/2007, ai sensi della L.R. n. 1/2005 "Norme per il governo del territorio" contenente le modifiche da apportare alla Disciplina suddetta al fine di consentire la riqualificazione dell'approdo di Talamone nell'ottica della trasformazione dello stesso in porto turistico quanto indicato dal Masterplan "La Rete dei porti toscani".

La trasformazione dell'approdo di Talamone in porto turistico costituisce un ulteriore obiettivo prioritario dell'Amministrazione Comunale la quale è pienamente consapevole delle potenzialità di sviluppo del territorio insite nell'approdo e della necessità di superare le attuali condizioni di degrado ed insicurezza in cui l'infrastruttura versa salvaguardando però l'elevata qualità ambientale e paesaggistica del contesto.

La presente Variante al PS, con riferimento all'obiettivo prioritario della sicurezza e della difesa idraulica e idrogeologica del territorio perseguito, specifica anche l'esigenza di procedere con la riconfigurazione della foce del Canale Collettore Occidentale al fine della messa in sicurezza idraulica dell'abitato di Talamone e delle zone contermini.

La presente Variante modifica la Disciplina del Piano Strutturale agli artt. 8-11-16 e 17 come di seguito riportato in stralcio.

Si riporta in nota il testo stato originale completo degli articoli.

<b>Stato modificato</b> (in <del>barrato</del> gli stralci, in <b>MAIUSCOLETTO ROSSO</b> le aggiunte)
---

## **ART. 8 – ELABORATI COSTITUTIVI**

Il Piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:

### **RELAZIONE GENERALE ILLUSTRATIVA**

**DISCIPLINA – STATO VIGENTE – STATO MODIFICATO**

### **RELAZIONE SULLE ATTIVITA' DI VALUTAZIONE**

### **SCHEDE DI VALUTAZIONE DEL P.R.G.C. NON ATTUATO**

**SCHEDE DI DIMENSIONAMENTO – STATO VIGENTE – STATO MODIFICATO**

### **ELENCO TAVOLE:**

QUADRO CONOSCITIVO:

TAV QC1: “QUADRO CONOSCITIVO: STATO DI ATTUAZIONE P.R.G. \_ PRG vigente. Stato di attuazione ”scala 1:25.000

TAV QC2 “QUADRO CONOSCITIVO: STATO DI ATTUAZIONE P.R.G. \_PRG vigente. Stato di attuazione: loc. Fonteblanda Talamone ”scala 1:5.000

TAV QC3 “QUADRO CONOSCITIVO: STATO DI ATTUAZIONE P.R.G. \_ PRG vigente. Stato di attuazione: loc. Albinia”scala 1:5.000

TAV QC4 “QUADRO CONOSCITIVO: STATO DI ATTUAZIONE P.R.G. \_PRG vigente. Stato di attuazione: loc. Giannella\_a”scala 1:5.000

TAV QC5 “QUADRO CONOSCITIVO: STATO DI ATTUAZIONE P.R.G. \_PRG vigente. Stato di attuazione: loc. Giannella\_b”scala 1:5.000

TAV QC6 “QUADRO CONOSCITIVO: STATO DI ATTUAZIONE P.R.G. \_ PRG vigente. Stato di attuazione: loc. Orbetello”scala 1:5.000

TAV QC7 “QUADRO CONOSCITIVO: STATO DI ATTUAZIONE P.R.G. \_PRG vigente. Stato di attuazione: loc. Ansedonia”scala 1:5.000

TAV QC8 : “QUADRO CONOSCITIVO: RICOGNIZIONE DEL PTC. \_Riconoscimento del Piano Territoriale di Coordinamento”

TAV QC9 : “QUADRO CONOSCITIVO: RICOGNIZIONE AZIONI STRATEGICHE DEL PTC. \_Tav. 3 PTC azioni strategiche”

TAV QC10: “QUADRO CONOSCITIVO: RICOGNIZIONE DEL PIT -Riconoscimento del PIT D.C.R. 296/88”

TAV QC11: “QUADRO CONOSCITIVO: ART.81 PIT SALVAGUARDIA BENI PAESISTICI E AMBIENTALI.\_Confronto aree b,c,d, della D.C.R. 296/88”

TAV QC12: “QUADRO CONOSCITIVO: VINCOLISTICA. \_Aree naturali a gestione speciale e SIR ambientali”

TAV QC13: “QUADRO CONOSCITIVO: VINCOLISTICA. \_Beni paesaggistici e culturali artt.31 e 32 L.01/05, Usi Civici”

TAV QC14: “QUADRO CONOSCITIVO: VINCOLISTICA.\_ Vincoli igienico sanitari e vincoli infrastrutturali”

TAV QC15: “QUADRO CONOSCITIVO: VINCOLO IDROGEOLOGICO.\_ Vincoli idrogeologico R.D. 3267/23 \_Aree boscate” TAV QC16a: “QUADRO CONOSCITIVO: EVOLUZIONE STORICA DEGLI INSEDIAMENTI\_ Evoluzione storica degli insediamenti con monitoraggio degli edifici caratteristici”

TAV QC16b: “QUADRO CONOSCITIVO: EVOLUZIONE STORICA DEGLI INSEDIAMENTI\_ Il centro storico di Orbetello e di Talamone”

TAV QC17a : “VIABILITÀ E INFRASTRUTTURE: Viabilità e infrastrutture esistenti”

**TAV QC17b : “VIABILITÀ E INFRASTRUTTURE: Viabilità e infrastrutture di progetto” - STATO VIGENTE – STATO MODIFICATO**

TAV QC17bis: “VIABILITÀ E INFRASTRUTTURE: Viabilità e infrastrutture con evidenziate criticità funzionali”

TAV QC18: “QUADRO CONOSCITIVO: URBANIZZAZIONI E RETI TECNOLOGICHE A. \_Rete elettrica, gasdotto, telefonia mobile”

TAV QC19: “QUADRO CONOSCITIVO: URBANIZZAZIONI E RETI TECNOLOGICHE B. \_Rete acquedottistica e fognaria”

TAV QC20: “QUADRO CONOSCITIVO: SERVIZI ALLA POPOLAZIONE. \_Servizi scolastici, culturali, sportivi, sociali, trasporti pubblici”

TAV QC 21: “QUADRO CONOSCITIVO: ACQUA, SUOLO, ECOSISTEMI DELLA FLORA E DELLA FAUNA. \_Carta uso del suolo”

TAV QC22: “QUADRO CONOSCITIVO: ACQUA, SUOLO, ECOSISTEMI DELLA FLORA E DELLA FAUNA. \_Carta vegetazionale ”

TAV QC23: “QUADRO CONOSCITIVO: ACQUA, SUOLO, ECOSISTEMI DELLA FLORA E DELLA FAUNA. \_Carta degli ecosistemi.”

TAV QC24: “QUADRO CONOSCITIVO: TERRITORIO RURALE. ANALISI DELLE RISORSE TERRITORIALI. \_Valorizzazioni produzioni tipiche, Ist. Faunistico-venatori”

TAV QC25: “QUADRO CONOSCITIVO: ACQUA, SUOLO, ECOSISTEMI DELLA FLORA E DELLA FAUNA. TERRITORIO RURALE. AREE DEGRADATE.\_ cave dismesse, siti da bonificare, aree percorse da incendi, impatto antropico”

TAV QC 25bis “QUADRO CONOSCITIVO – GIACIMENTI ED AREE DI ESCAVAZIONE. Giacimenti disponibili, siti dismessi”

TAV QC26: “QUADRO CONOSCITIVO: ANALISI DELLE RISORSE TERRITORIALI: \_ Analisi delle risorse agro-ambientali. Componente: agricoltura”

TAV QC 27 “QUADRO CONOSCITIVO: ANALISI DELLE RISORSE TERRITORIALI. \_Analisi della struttura aziendale agricola. Componente: agricoltura”

TAV QC28: “QUADRO CONOSCITIVO: ANALISI DELLE RISORSE TERRITORIALI. \_Analisi del rapporto strutture turistiche strutture agrituristiche. Componente: agricoltura”

TAV QC29: “QUADRO CONOSCITIVO. CARATTERIZZAZIONE AMBITI DEL TERRITORIO RURALE. Ambiti naturalistici ambientali Ambiti agricolo – produttivi”

TAV QC30: “QUADRO CONOSCITIVO. STANDARD: \_Verifica standard pubblici. D.M.1444/68”

TAV QC31: “QUADRO CONOSCITIVO . ANALISI DEL TESSUTO INSEDIATIVO. Tessuti insediativi: studio delle aree di degrado”

TAV QC32a “QUADRO CONOSCITIVO – APPROFONDIMENTO FASCIA COSTIERA . Litorale antropizzato e non con gli ecosistemi flora e fauna – rif Allegato n.9”

TAV QC32b “QUADRO CONOSCITIVO – APPROFONDIMENTO FASCIA COSTIERA . Litorale antropizzato e non con gli ecosistemi flora e fauna – rif Allegato n.9”

#### **STATUTO:**

TAV STA1A: “STATUTO: CONDIZIONI D’USO RISORSE ACQUA SUOLO.\_ Criticità e condizioni d’uso delle risorse acqua e suolo”

TAV STA1B: “STATUTO: CONDIZIONI D’USO RISORSE ACQUA SUOLO.\_ Criticità e condizioni d’uso delle risorse acqua e suolo”

TAV STA 2: “STATUTO: CONDIZIONI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO E DEI BENI CULTURALI. \_Risorsa paesaggio”

TAV STA 3: “STATUTO: VINCOLI E PRESCRIZIONI: \_limiti e condizioni del territorio”

TAV STA 4: “STATUTO: STATO DELLE RISORSE.\_ Identificazione sistemi in funzione delle risorse essenziali del territorio, art.3 c. a,b,c,d della L.R.1/05”

TAV STA 5: “STATUTO: INVARIANTI STRUTTURALI . \_ Le invarianti strutturali art.4 L.R. 1 del 12.01.2005”

TAV STA 6: “STATUTO: SISTEMI E SOTTOSISTEMI TERRITORIALI. \_Sistemi territoriali: collina-costa-pianura. Sottosistemi: SST\_AP- SST\_A - SST\_U”

#### **STRATEGIA:**

TAV STRA 1: “STRATEGIA: STRATEGIA PER SISTEMI E SOTTOSISTEMI FUNZIONALI. \_Strategia per i Sistemi Funzionali: SF\_CS: della città e dei servizi; SF\_AP: delle attività produttive” -  
– STATO VIGENTE – STATO MODIFICATO

TAV STRA 2: “ STRATEGIA: LE UTOE E LE AZIONI STRATEGICHE : \_obiettivi, indirizzi e azioni progettuali strategiche art.5 c.3 L.R. 1 del 12.01.2005 – STATO VIGENTE – STATO MODIFICATO

#### **ALLEGATI:**

ALLEGATO 1 – Rif. TAV. QC1: “QUADRO CONOSCITIVO STATO DI ATTUAZIONE P.R.G. vigente. I piani attuativi: Stato di attuazione “

ALLEGATO 2 – Rif. TAV. QC16a: “QUADRO CONOSCITIVO: EVOLUZIONE STORICA DEGLI INSEDIAMENTI. Edifici caratteristici vincolati ai sensi della L.1089/39 – Edifici caratteristici anteriori al 1940”:

ALLEGATO 3 – Rif. TAV. QC16a: “QUADRO CONOSCITIVO: EVOLUZIONE STORICA DEGLI INSEDIAMENTI. Approfondimento stazione aereonavale dell’Idroscalo”

ALLEGATO 4 – Rif. TAV. QC17: “QUADRO CONOSCITIVO: VIABILITÀ E INFRASTRUTTURE ESISTENTI E DI PROGETTO. Percorsi ciclabili esistenti e di progetto”

ALLEGATO 5 - Rif. TAV. QC20: “QUADRO CONOSCITIVO: SERVIZI ALLA POPOLAZIONE: servizi scolastici, culturali, sportivi, sociali, trasporti pubblici” ALLEGATO 6 : “APPROFONDIMENTI NATURALISTICI ED ECOLOGICI: L’ambiente del territorio di Orbetello”

ALLEGATO 6 – Integrazione - “APPROFONDIMENTI NATURALISTICI ED ECOLOGICI: L’ambiente del territorio di Orbetello”

Modifiche in seguito all’accoglimento delle osservazioni rif. Oss. N.57 – Oggetto: Corridoi Biologici

ALLEGATO 7 : “APPROFONDIMENTO SUL SISTEMA LAGUNARE: Interventi necessari per il risanamento ambientale della Laguna di Orbetello”

ALLEGATO 8 : “Approfondimento sul Paesaggio”

ALLEGATO 9 : “Approfondimento sulla Fascia Costiera”

ALLEGATO 10 : “Approfondimento sull’Approdo turistico di Talamone”

ALLEGATO 11 – “Approfondimento: Orbetello loc. Neghelli e il Programma Integrato di Intervento”

ALLEGATO 12 - “Schede di sintesi per Unità Territoriali Organiche Elementari”

ALLEGATO 13 – “approfondimento dei dati Istat per UTOE”

ALLEGATO 14 – “Approfondimento sul settore Turistico Ricettivo”

#### **INDAGINI GEOLOGICHE**

CARTA GEOLOGICA (SCALA 1:10.000) TAV. 1A TAV. 1B TAV. 1C TAV. 1D TAV. 1E TAV. 1F TAV. 1G TAV. 1H TAV. 1I (SEZIONI GEOLOGICHE)

CARTA GEOMORFOLOGICA E DELL'EROSIONE DEI SUOLI (SCALA 1:10.000) TAV. 2A  
TAV. 2B TAV. 2C TAV. 2D TAV. 2E TAV. 2F TAV. 2G TAV. 2H

CARTA DELLE PENDENZE (SCALA 1:10.000) TAV. 3A TAV. 3B TAV. 3C TAV. 3D TAV. 3E  
TAV. 3F TAV. 3G TAV. 3H

CARTA LITOTECNICA (SCALA 1:10.000) TAV. 4A TAV. 4B TAV. 4C TAV. 4D TAV. 4E TAV.  
4F TAV. 4G TAV. 4H

CARTA IDROGEOLOGICA (SCALA 1:10.000) TAV. 5A TAV. 5B TAV. 5C TAV. 5D TAV. 5E  
TAV. 5F TAV. 5G TAV. 5H

CARTA DELLA VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA (SCALA 1:10.000) TAV. 6A TAV. 6B  
TAV. 6C TAV. 6D TAV. 6E TAV. 6F TAV. 6G TAV. 6H

CARTA DELLA PERICOLOSITA' GEOLOGICA (SCALA 1:10.000) TAV. 7A TAV. 7B TAV. 7C  
TAV. 7D TAV. 7E TAV. 7F TAV. 7G TAV. 7H

CARTA DELLE AREE ALLAGATE E DEI CONTESTI IDRAULICI (SCALA 1:10.000) TAV. 8A  
TAV. 8B TAV. 8C TAV. 8D TAV. 8E TAV. 8F TAV. 8G TAV. 8H

CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA (SCALA 1:10.000) TAV. 9A TAV. 9B TAV. 9C  
TAV. 9D TAV. 9E TAV. 9F TAV. 9G TAV. 9H RELAZIONE

RELAZIONE INTEGRATIVA ALLEGATO 1: DATI DI BASE

**ART. 11 SISTEMI E SOTTOSISTEMI FUNZIONALI** *(come modificato dalla variante al regolamento urbanistico e contestuale variante al piano strutturale relativa agli ormeggi minori di s. Liberata e del fiume Albegna, approvata a stralcio ai sensi dell'art. 19 della LRT 65/2014 per la parte relativa a S.Liberata con Del.CC. 10 del 24-03-2015; approvazione definitiva ormeggi loc. Albegna a seguito di Conferenza di copianificazione -artt. 19, 25 e 21 della lrt 65/2014- con Del.CC n. 5 del 10-03-2016).*

(omissis)

### **Obiettivi per la portualità**

La rete della portualità e della nautica si basa sull'eccellenza dell'approdo di Talamone e sull'offerta diffusa sul territorio di ormeggi minori.

Le infrastrutture portuali di Talamone sono classificate dal Masterplan "la rete dei Porti Toscani", allegato del PIT, tra "gli ormeggi che hanno le condizioni per essere trasformati in porti turistici"; e pertanto ai sensi dell'art. 6 c. 1 lett. b) della disciplina del Masterplan si prevede la trasformazione dello scalo marittimo esistente in "porto turistico" nel rispetto degli standard ambientali, nautici e per servizi ed attrezzature di base a terra definiti dall'Allegato II della citata disciplina regionale.

~~Si assumono le ammissibilità contenute nel Pte in recepimento degli atti di settore regionali, per le quali nell'approdo turistico di Talamone sono ammessi interventi fino alla realizzazione di 600 posti barca compresi quelli esistenti.~~

~~— L'ambito dell'approdo, comprensivo di spazi a mare e spazi a terra può essere identificato quale ambito soggetto a progettazione integrata e complessa, per il quale il programma di sostenibilità di cui al titolo IV della presente Disciplina può essere presentato in qualunque momento sia per eventuale variante al presente piano assoggettata ad accordo di pianificazione ai sensi della Lr 1/2005, sia per inserimento nel Regolamento urbanistico in conformità al presente Piano.~~

La rete degli ormeggi minori, che deve soddisfare le richieste locali e per imbarcazioni piccole e medio piccole, si localizza in parte per quanto possibile a Talamone, sul Fiume Albegna tramite pontili stagionali, nel canale di santa Liberata.

**IL PS PERSEGUE L'OBIETTIVO GENERALE DELLA 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:**

- **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.

L'AMBITO PORTUALE RISULTA COSÌ DELIMITATO:

- A NORD: DALLA NUOVA FOCE DEL COLLETTORE OCCIDENTALE;
- A SUD: DALLA DIGA DI SOPRAFLUTTO ESISTENTE;
- AD EST: DAL MARGINE OCCIDENTALE DELLA PRATERIA DI POSIDONIA;
- AD OVEST: DALLA SP TALAMONESE E DALLE MURA MEDIEVALI CHE CINGONO IL CENTRO STORICO DI TALAMONE.

IN ORDINE ALLA SPECIALIZZAZIONE DELLO SCALO, LE FUNZIONI AMMISSIBILI NELL'AMBITO PORTUALE SONO:

- DIPORTO NAUTICO
- NAUTICA SOCIALE
- AREA TECNICA
- CANTIERISTICA NAUTICA
- SPORT DEL MARE
- AVAMPORTO E MANOVRA
- BUNKERAGGIO E SMALTIMENTO ACQUE DI SENTINA
- OPERAZIONI COMMERCIALI E TRAFFICO PASSEGGERI
- DIPORTO COMMERCIALE
- UNITÀ RNMG PER TRASPORTO MERCI PERICOLOSE
- UNITÀ COMMERCIALI/TRAFFICO LOCALE
- PESCA PROFESSIONALE E PESCA TURISMO
- PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI
- TURISTICO RICREATIVA
- SISTEMAZIONE AMBIENTALE
- VIABILITÀ STRADALE

- PARCHEGGI
- PISTA CICLABILE
- EDIFICI

NELL'AMBITO DELLE FUNZIONI INDIVIDUATE È AMMESSO LO SVOLGIMENTO DELLE SEGUENTI ATTIVITÀ: ORMEGGIO UNITÀ DA DIPORTO ANCHE IN TRANSITO (CIRCOLARE MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI DEL 23/09/2009), IMBARCO/SBARCO PASSEGGERI, CARICO/SCARICO FORNITURE DI BORDO, SCARICO DEI RIFIUTI DI BORDO, RIFORNIMENTO ACQUA/ENERGIA ELETTRICA, SERVIZI DI ACCOGLIENZA ED AMMINISTRAZIONE, ATTIVITA' EDUCATIVE, MUSEALI, CONVEGNISTICHE E ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO, MANUTENZIONE E RIPARAZIONE "FAI DATE", SOSTA A SECCO DELLE IMBARCAZIONI, RIMESSAGGIO ALL'APERTO O AL COPERTO; ATTESA E TRASFERIMENTO, TRATTATIVE DI VENDITA, OPERAZIONI DI MANUTENZIONE, CARENAGGIO, RIPARAZIONE MOTORI, ALAGGIO/VARO, RIFORNIMENTO CARBURANTE E SMALTIMENTO ACQUE DI SENTINA, ATTRACCO CHIATTE PER IL TRASPORTO MERCI PERICOLOSE E RIMORCHIATORI, STESURA E MISURAZIONE RETI E CIME DA PESCA, RIPARAZIONE D'URGENZA DI ATTREZZI E MESTIERI, RIASSETTO E CONFINAMENTO IN CESTE, ATTIVITA' DI UFFICIO E FORESTERIA, MOBILITA' E SOSTA AUTO, DIFESA IDRAULICA E FRUIZIONE TURISTICO – RICETTIVA.

AI FINI DI QUANTO SOPRA, LE AZIONI CONSENTITE AL FINE DEL PERSEGUIMENTO DEGLI OBIETTIVI SOPRA INDICATI SONO:

- LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI DELIMITAZIONE/CONTENIMENTO DELLO SPECCHIO ACQUEO PORTUALE CHE SALVAGUARDINO LA CONFIGURAZIONE APERTA CHE CARATTERIZZA L'INFRASTRUTTURA;
- LA MESSA IN OPERA DI ADEGUATI SISTEMI DI ORMEGGIO DELLE UNITÀ NAUTICHE E IL DRAGAGGIO DEI FONDALI;
- L'OFFERTA DI SERVIZI PRIMARI E L'INDIVIDUAZIONE DI AREE DEDICATE ALLA CANTIERISTICA NAUTICA ED AGLI SPORT DEL MARE;
- LA REALIZZAZIONE DI NUOVA EDIFICAZIONE (MAX 1.676,9 M<sup>2</sup> DI S.U.L.);
- LA REALIZZAZIONE DI COLLEGAMENTI STRADALI, PEDONALI E CICLABILI DEDICATI;
- LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI E SERVIZI IGIENICI;
- IL RIDISEGNO DEL PIAZZALE DI TALAMONE.

SECONDO QUANTO INDICATO NEL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI (PGRA), LA PARTE OCCIDENTALE DELL'ABITATO DI TALAMONE IN CUI RICADE PARTE DELL'APPRODO, RICADE IN AREE A PERICOLOSITÀ DA ALLUVIONE BASSA (P1), MEDIA (P2) ED ELEVATA (P3). IN TALI AREE IL PGRA

CONSENTE GLI INTERVENTI CHE POSSONO ESSERE REALIZZATI IN CONDIZIONI DI GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO, CON RIFERIMENTO AGLI OBIETTIVI DEL PGRA STESSO.

IL PS PERTANTO SI PREFIGGE IL SEGUENTE OBIETTIVO PRIMARIO:

- LA MESSA IN SICUREZZA DELL'ABITATO DI TALAMONE E DELLE ZONE CONTERMINI IN CUI RICADE PARTE DELL'APPRODO TURISTICO GARANTENDO LA PIENA FUNZIONALITÀ DEL RETICOLO IDRAULICO DELLA PIANURA DELLA BONIFICA.

CONSEGUENTEMENTE L'AZIONE DA INTRAPRENDERE CONSISTE IN:

- LA RICONFIGURAZIONE DELLA NUOVA FOCE DEL COLLETTORE OCCIDENTALE.

L'AMBITO PORTUALE È INDIVIDUATO NELLA TAVOLE STRA1 E STRA2.

GLI INTERVENTI E L'ESATTA PERIMETRAZIONE DELL'AMBITO SONO CONTENUTI NEGLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO IN CONFORMITÀ AL PRESENTE PS (REGOLAMENTO URBANISTICO E/O PIANO OPERATIVO, PIANO REGOLATORE PORTUALE).

TITOLO III – STRATEGIA

Capo I- La strategia comunale di governo del territorio

**ART. 16ii – OBIETTIVI STRATEGICI**

... omissis ...

Ambiti strategici	Capisaldi/obiettivi	Ambiti territoriali	Azioni	Condizioni Effetti Collegamenti
1. Sviluppo socio economico				
	<p>1.1 nautica e diportistica</p> <p><i>Potenziamento approdo</i></p> <p>TRASFORMAZIONE DELL' APPRODO TURISTICO DI TALAMONE IN PORTO TURISTICO, RIORDINO ATTIVITÀ DIPORTISTICHE ESISTENTI, RISPOSTA A DOMANDA DIFFERENZIATA CANTIERISTICA</p>	<p><del>Approdo turistico</del></p> <p>AMBITO PORTUALE DI TALAMONE</p> <p>intero territorio comunale</p>	<p><del>Riordino e ampliamento dell'esistente assoggettato ad accordo di pianificazione laddove necessario per la modifica di altri atti</del></p> <p>RICONFIGURAZIONE DELLA NUOVA FOCE DEL COLLETTORE OCCIDENTALE, DELIMITAZIONE/CONTENIMENTO DELLO SPECCHIO ACQUEO PORTUALE, SISTEMI DI ORMEGGIO DELLE UNITÀ NAUTICHE E DRAGAGGIO DEI FONDALI,</p> <p>OFFERTA DI SERVIZI PRIMARI E INDIVIDUAZIONE AREE DEDICATE ALLA CANTIERISTICA NAUTICA ED AGLI SPORT DEL MARE, NUOVA EDIFICAZIONE, COLLEGAMENTI STRADALI, PEDONALI E CICLABILI E PARCHEGGI DEDICATI, RIDISEGNO DEL PIAZZALE DI TALAMONE</p> <p>individuazione di</p>	<p>• collegamenti o funzionale con sistema infrastrutturale e sistema turistico</p>

		Fonteblanda	ormeggi per piccole e medie imbarcazioni  cantieristica a Fonteblanda	
	1.2 offerta turistica  specializzazione e articolazione in funzione delle risorse e del tipo di offerta	intero territorio comunale con specializzazione di ambiti localizzativi: termale Osa; rurale entroterra; balneare e nautico Talamone – Giannella - Feniglia; storico culturale: intero territorio con punte Ansedonia Orbetello Talamone; escursionistico e naturalistico Talamone, Feniglia; congressuale, culturale, benessere Orbetello	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identificazione del sottosistema di valenza ambientale e paesaggistica per la valorizzazione turistica</li> <li>- riqualificazione e ampliamento strutture ricettive esistenti (alberghi lungo Aurelia, campeggi, alberghi negli abitati, campeggi)</li> <li>- recupero patrimonio edilizio esistente a fini turistici in entroterra e in Giannella</li> <li>- riqualificazione, ampliamenti degli stabilimenti esistenti;</li> <li>- realizzazione struttura termale pubblica, nuova edificazione strutture termali di servizio e per il benessere;</li> <li>- reti escursionistiche</li> <li>- completamento rete ciclabile su intero territorio comunale</li> <li>- vie d'acqua</li> </ul>	Disciplina  Collegamento con sistema infrastrutturale e di servizio : mobilità e sosta  • Collegamento con interventi puntuali pubblici: museo della civiltà contadina Albinia, museo Guzman, parco di Malabarba, parco archeologico di Cosa, acquario di Talamone, laboratorio restauro mura orbetello
	1.3 acquacoltura e pesca  riqualificazione senza espansione attività esistenti con	ambiti attualmente occupati	Specifiche regole per i singoli impianti, rifacimento pozzi	Collegamento con tutela risorsa idrica

	particolare riguardo al contenimento dello sfruttamento della risorsa idrica			
	1.4 commercio e ristorazione, terziario  innalzamento della qualità e diversificazione dell'offerta	Intero territorio comunale con diversificazione per le diverse località	Ampliamento di strutture esistenti, disciplina del commercio, nuova grande superficie a Neghelli, ampliamento e ove necessario trasferimento di media superficie esistente, integrazione di funzioni negli abitati, integrazione di attività agricole	Collegamento con rete infrastrutturale (parcheggi, mobilità)
	1.5 industria e artigianato  riqualificazione e consolidamento delle zone consolidate, integrazione con altre funzioni quali le commerciali	Topaie, Campolungo, Sipe-nobel, Albinia	Interventi di ristrutturazione, saturazione e ampliamento delle zone industriali, con regole per la qualità ambientale e visiva, diversa caratterizzazione delle aree	
	1.6 attività agricole e integrative  pieno sviluppo delle articolazioni produttive nella filiera agricola	Territorio comunale con specifica identità di uso per la filiera agricola	Identificazione del territorio dotato di caratterizzazione agroambientale da sottoporre a disciplina per il territorio rurale di cui alla Lr 64/95 (fino a sostituzione con norme della Lr 1/2005)	Collegamento con tutela del paesaggio e della risorsa idrica
2. Qualità ambientale	2.1 difesa e uso della laguna  attività di difesa dell'equilibrio lagunare, utilizzo della laguna per trasporto pubblico	laguna	Disciplina degli interventi	Collegamento con tutela derivante da valori SIR – Collegamento con interventi derivanti da attività di Commissario Laguna
	2.2 integrazione con parco e valorizzazione aree contigue	Aree contigue al parco della maremma	Disciplina di interventi nelle aree contigue per favorire attività collegate	Collegamento con rete funzionale dell'offerta turistica legata alle risorse del territorio

	2.3 salvaguardia ambiti naturalistici	SIR Riserva Oasi	Disciplina di tutela e valorizzazione (rete)	Collegamento con rete funzionale dell'offerta turistica legata alle risorse del territorio
	2.3 mitigazione rischi	Tutto il territorio comunale con differenti criticità	Conoscenza dei rischi, identificazione di progetti e di regole di intervento	
	2.4 difesa suolo messa in sicurezza idraulica	Albegna, Osa	Identificazione del grado e del tipo di rischio idraulico, progettazione delle opere di messa in sicurezza, ricerca finanziamenti per la realizzazione delle opere	
	2.5 eliminazione divieto di balneazione in loc. Fertilia Puntata e acquisizione aree e manufatti esistenti (attracco ex Sipe Nobel)	Fertilia Puntata	Conoscenza della qualità delle acque e identificazione interventi per il risanamento	
	2.6 MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA DELL'ABITATO DI TALAMONE E ZONE CONTERMINI	TALAMONE, FOCE DEL COLLETTORE OCCIDENTALE	RICONFIGURAZIONE DELLA FOCE DEL COLLETTORE OCCIDENTALE	
3. Identità territoriale e qualità paesaggistica	3.1 valorizzazione patrimonio insediativo  uso del patrimonio pubblico vedi 6.1  riutilizzo di contenitori dismessi  riabilitazione funzionale e morfologica  dotazione di servizi	Territorio comunale	Identificazione della risorsa insediativa consolidata nei suoi caratteri distinti urbani e non urbani  Regole manutentive e migliorative del patrimonio edilizio esistente  Interventi di valorizzazione del patrimonio dotato di caratteri di pregio (diffuso o puntuale)	Collegamento con qualità funzionale e morfologica urbana
	3.2 difesa paesaggio	Territorio comunale	Identificazione delle unità di paesaggio e dei valori  Distinzione tra regole e azioni di tutela dei beni	Collegamento con tutela e valorizzazione patrimonio culturale

			paesaggistici e culturali e regole e azioni di valorizzazione del paesaggio	
	3.3 valorizzazione patrimonio culturale	Territorio comunale	Talamone l'ampliamento dell'acquario in museo della conchiglia e centro marino, ad Albinia il museo della civiltà contadina e dell'agricoltura, legato al Parco dell'Uccellina tramite servizi di trasporto con cavallo, il progressivo restauro di Cosa, e in parallelo la dotazione di servizi di supporto pubblici che limitino la mobilità veicolare (aree sosta alle due porte Romana e Fiorentina e servizi navetta), il restauro delle mura di Orbetello e della attuale P.zza Fabbri, il restauro del rivellino e di tutta l'area dell'idroscalo ove dismettere le attività incompatibili e rilocalizzare quelle compatibili (tennis, canottaggio, vela, concerti, tempo libero e svago) la creazione di una rete fisica (percorsi pedonali e ciclabili) e virtuale (informatica) di collegamento fra Guzman/Frontone a Orbetello, Cosa ad Ansedonia con il Parco dell'Uccellina,	

			l'acquario/museo di Talamone	
4. Qualità urbana	4.1 riqualificazione funzionale e morfologica abitati di recente formazione, completamenti, espansioni	Talamone Fonteblanda Albinia Orbetello	Identificazione della risorsa insediativa consolidata urbana (città e insediamenti produttivi)  Regole di riabilitazione, completamenti, consolidamenti, disciplina delle funzioni, espansioni come occasioni di qualificazione dei margini urbani, programmi strategici (Neghelli, idroscalo), dotazione di servizi  Nuove quote residenziali a Orbetello, Albinia, Fonteblanda, Talamone e nei nuclei sparsi	
	4.2 riqualificazione ambiti urbani in aree ambientalmente fragili	Giannella	Progetti di recupero urbano a Saline, Case Breschi, Il Pino, etc	
5. Funzionalità del territorio	5.1 dotazione infrastrutturale	Territorio comunale	Salvaguardia del corridoio infrastrutturale per il passaggio del corridoio tirrenico, collegata identificazione d'uso della via Aurelia quale strada parco  Circonvallazione di Albinia sovrappasso ferroviario  Adeguamento tratto viario di collegamento tra campeggi e strada di S Donato  Collegamento tra Case Brancazzini Albinia	

			<p>Identificazione vie d'acqua (trasporto pubblico leggero su laguna)</p> <p>Parcheggi e aree sosta automobili, camper e roulotte</p> <p>Rete piste ciclabili: da Talamone a Fonteblanda, sulla strada di Giannella, da Terra Rossa a Orbetello scalo, da Orbetello scalo a Ansedonia, a Feniglia, da Fonteblanda a Ansedonia con l'adeguamento dell'Aurelia a strada parco, oppure, lungo le strade interne fra l'Aurelia e la laguna</p>	
	5.2 dotazione servizi di interesse collettivo	Tutto il territorio comunale	<p>canile/parco, consorzio agrario, nuovo cimitero Albinia, Rama nuova stazione trasporto pubblico, VvFf nuova caserma, polizia stradale nuova sede, nuovi campi sportivi a Orbetello scalo (dove sarà individuata anche l'area per spettacoli a carattere temporaneo all'aperto, ai sensi della L.R. 89/98 e ss.mm.ii) e all'Albinia,</p>	
	5.3 dotazione servizi di rilevanza sovracomunale	Territorio comunale	<p>Istituti scolastici con valenza sovracomunale: I.P.S. di Orbetello; Liceo Classico; Istituto Statale per il Commercio; Ufficio del lavoro e</p>	

			<p>della massima occupazione; Tribunale di Grosseto – Sezione di Orbetello; Agenzia delle Entrate di Orbetello; Comando Compagnia dei Carabinieri; Comando Tenenza di Finanza aviosuperficie ad Albinia approdo turistico a Talamone, impianti tecnologici piattaforma di trasferimento (stazione di pressatura) a Orbetello loc. La Torba, laboratori tecnologico-scientifici con finalità ambientali a Orbetello Scalo, grandi impianti di trasformazione agro-alimentare ad Albinia, poli ricettivi (turismo rurale) a la Provincia, la Parrina, la Fornace di Polverosa, la Selva, strutture termali all'Osa, strutture sportive /impianto polifunzionale a Orbetello idroscalo, strutture culturali non localizzate, presidio ospedaliero piscina ad uso sportivo e sociale in rete con più comuni struttura per un polo fieristico</p>	
6. governo del territorio	6.1 valorizzazione del patrimonio pubblico vedi 3.1		la ristrutturazione e la gestione delle terme pubbliche dell'Osa, il restauro e la gestione quale	

			albergo dell'edificio dell'ex Tribunale a Orbetello centro, la demolizione e ricostruzione in sito idoneo (nella zona industriale a le Topaie) del cantiere comunale, il restauro del palazzo comunale a Orbetello centro, il progetto di restauro del complesso in piazza del Popolo per uffici pubblici	
	6.2 gestione efficiente piano		la costituzione e la formazione di apposite strutture tecniche, la dotazione di attrezzature tecniche e tecnologiche, il reperimento di risorse finanziarie, la diffusione dell'informazione sulle attività comunali, l'utilizzo di forme di comunicazione articolate e divers, l'uso di un linguaggio chiaro	
	6.3 costruzione di regole chiare		Distinzione tra disciplina della pianificazione strutturale e strategica e norme urbanistico-edilizie regolamentari	
	6.4 diffusione e informazione di scelte e regole		Utilizzo dei mezzi di informazione, sito comunale informatizzato, rapporto con Urp, attività del garante della comunicazione	

## **ART. 17            AZIONI STRATEGICHE E UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI<sup>iii</sup>**

(STATO MODIFICATO DALLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO E CONTESTUALE VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE RELATIVA AGLI ORMEGGI MINORI DI S. LIBERATA E DEL FIUME ALBEGNA: APPROVATA A STRALCIO AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA LRT 65/2014 PER LA PARTE RELATIVA A S. LIBERATA CON DEL. CC. 10 DEL 24-03-2015; APPROVAZIONE DEFINITIVA ORMEGGI LOC. ALBEGNA A SEGUITO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE -ARTT. 19, 25 E 21 DELLA LRT 65/2014- CON DEL. CC N. 5 DEL 10-03-2016).

[...omissis...]

### **n. 1 – di Talamone e Fonteblanda**

a) descrizione

L'UTOE comprende il golfo da Talamone a Fonteblanda, e i due rispettivi centri abitati, la costa rocciosa e le aree collinari comprese nel Parco della Maremma, la piana della bonifica di Talamone, il promontorio roccioso di Talamonaccio, la piana fluviale lungo il Fiume Osa, l'ambito termale di Bagnacci dell'Osa, le colline sopra Fonteblanda.

La porzione settentrionale del territorio comunale è costituita dalle pendici sud del Promontorio dell'Uccellina, area che fa parte del Parco della Maremma. Il paesaggio è caratterizzato dalla presenza di una fitta vegetazione di pini e querce e di un rigoglioso sottobosco.

Il versante che si affaccia sulla piana della Bonifica di Talamone è invece formato da colline dal declivio più dolce, con la presenza di porzioni coltivate, in prevalenza olivi, e di qualche casale: è la parte che si caratterizza maggiormente con elementi tipici locali, in parte simili a quelli del versante opposto (Pendici di Magliano).

Su questo versante esistono numerosi punti che permettono un'ottima visuale panoramica del golfo di Talamone, di Talamonaccio e dell'intera piana della Bonifica.

L'area che si affaccia sul golfo di Talamone è una pianura caratterizzata dal paesaggio frazionato e regolare della bonifica; per lo più coltivata, essa presenta infatti una fitta rete, spesso ortogonale, di percorsi carrabili e canali irrigui.

Il litorale di Talamone è costituito da una sottile striscia di costa sabbiosa che si estende tra due promontori rocciosi: a nord Talamone, a sud Talamonaccio.

Il poggio di Talamonaccio è un piccolo promontorio roccioso che fa parte del sistema costiero; costituisce uno dei punti dominanti da cui la vista può spaziare all'intorno verso tutto il litorale, il mare, la piana Osa-Albegna e le pendici delle colline di Magliano.

## b) obiettivi e azioni

Obiettivi sono la promozione di uno sviluppo socioeconomico sostenibile, fondato sulle risorse del territorio (paesaggio, emergenze artistiche e storico testimoniali, ambiente, agricoltura, portualità, terme), la valorizzazione del patrimonio edilizio diffuso, l'incentivazione dei servizi anche in relazione alle esigenze introdotte dalla riqualificazione dell'ambito portuale, la crescita del centro abitato di Fonteblanda.

Le azioni sono:

### mobilità

- realizzazione di percorsi ciclabili lungo il tratto Talamone-Fonteblanda e Promontorio di Talamonaccio
- collegamenti marittimi
- trasformazione dell'approdo di Talamone ~~secondo quanto ammesso nei vigenti strumenti di pianificazione territoriale e regionale e provinciale~~ **IN PORTO TURISTICO, SECONDO QUANTO PREVISTO DAL MASTERPLAN "LA RETE DEI PORTI TOSCANI"**

### rete dei servizi, legati alla tutela delle risorse:

- verifica delle eventuali perdite della rete di distribuzione idrica ed eventuali riparazioni
- adeguata realizzazione di nuovi pozzi per attingimento di acqua potabile opportunamente ubicati e finestrati esclusivamente in corrispondenza dello strato di falda rinnovabile (non interessato da faglie o fratture), al fine di risolvere il problema della qualità delle acque

### offerta di servizi di interesse collettivo - utilizzo del patrimonio pubblico – collegamento con altri obiettivi di altre utoe:

- ampliamento acquario a Talamone in museo della conchiglia e centro marino;
- collegamento dal Parco della Maremma al museo della civiltà contadina all'Albinia tramite servizi di trasporto con cavallo;
- porte del Parco tramite il riuso del patrimonio edilizio esistente sul golfo di Talamone, con particolare attenzione alle aree ed edifici in località Madonna delle Grazie;
- creazione rete fisica e virtuale di collegamento Guzman-Frontone a Orbetello, Cosa – Parco Maremma, acquario Talamone, museo all'Albinia;

### territorio prevalentemente non urbanizzato:

- priorità assegnata ai valori paesistico ambientali, indirizzo di prevalenza della funzione agricola, sviluppo delle attività turistiche legate alla ruralità

interventi di interesse ambientale e paesaggistico:

- ripiantumazione della pineta nel Tombolo
- salvaguardia e valorizzazione degli elementi del paesaggio
- tutela del patrimonio storico
- messa in sicurezza idraulica
- **RICONFIGURAZIONE DELLA NUOVA FOCE DEL COLLETTORE OCCIDENTALE CON TUTELA ASSOLUTA DELLA SUA FUNZIONALITÀ QUALE CORRIDOIO ECOLOGICO E COMPONENTE DELLA REGIMAZIONE IDRAULICA DELLA PIANURA BONIFICATA CHE AFFACCIA SUL GOLFO**
- **TUTELA DELLA PRATERIA DI POSIDONIA OCEANICA TRAMITE LA DELIMITAZIONE DELLO SPECCHIO ACQUEO PORTUALE CON OPERE CHE SALVAGUARDINO ANCHE LA QUALITÀ DEL PAESAGGIO**
- **PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI IN AMBITO PORTUALE L'AVANZAMENTO DEL PROFILO PORTUALE DEVE ESSERE LIMITATO ALLO STRETTO INDISPENSABILE A GARANTIRE LA PIENA FUNZIONALITÀ DEI SERVIZI OFFERTI.**

sviluppo urbanistico edilizio:

- tramite il riuso del patrimonio edilizio esistente saranno consentiti incrementi dimensionali per il turismo rurale e adeguamenti a fini abitativi;
- sviluppo di Fonteblanda con interventi di nuove espansioni edilizie per la residenza, i servizi e le attrezzature necessarie al completamento dell'abitato, così da chiudere la città e consolidarla
- sviluppo dell'area artigianale di servizio, compatibilmente con i limiti e le condizioni ambientali, con destinazioni artigianali, rimessaggio, cantieristica leggera a supporto delle attività portuali per quanto non localizzabile a Talamone, commerciali;
- ammissibilità del commercio di vicinato e dell'artigianato di servizio, quantificabile dal RU, per il miglioramento funzionale della struttura urbana esistente e come mix funzionale nel nuovo (Rif. oss. n.89 di ufficio)
- a Talamone sarà utilizzabile il suolo intercluso nell'abitato, riqualificazione edilizia ed urbanistica del centro storico, riconferma della zona di espansione residenziale, di tipo e con modalità da definire nel regolamento urbanistico, con dotazione di parcheggi sopra e sotto suolo pubblici e privati, nell'area ex 167 non attuata
- consolidamento e ampliamento delle attività ricettive esistenti nei limiti del vigente PRG

- creazione di offerta ricettiva legata allo sviluppo portuale tramite incrementi e qualificazione delle attività esistenti diffuse nell'uteo, anche rispetto al ruolo del porto come “piede verso il mare” del Parco della Maremma
- creazione di offerta turistico-ricettiva legata alla ruralità tramite incrementi e qualificazione del patrimonio edilizio esistente
- creazione di offerta turistico-ricettiva legata alla presenza delle attività golfistiche tramite incrementi e qualificazione del patrimonio edilizio esistente
- creazione di offerta turistico-ricettiva legata al termalismo tramite nuova edificazione di strutture qualificate, tramite incrementi e qualificazione di attività esistenti, tramite ridestinazione a più alti e diversi livelli ricettivi di attività esistenti
- ampliamento delle terme pubbliche, con servizi aggiuntivi di supporto quali somministrazione, svago, ricettività, e creazione di parco fluviale legato al parco termale
- dotazione di servizi (club house) al Campo da Golf Podere Maremmello
- completamento e riqualificazione zona artigianale

#### c) limiti e regole di attuazione

Limiti e condizioni di utilizzo provengono dalle condizioni di rischio geologico e idraulico, dalla presenza di aree boscate, di zone umide e paludose, di aree a stress idrico, di risorse termali, di valori storici e paesaggistici, di beni protetti ex lege (D. lgs. 42/2004) e di SIR E DALLA PRESENZA DI PRATERIE A FANEROGAME MARINE PROTETTE AI SENSI DELLA DIRETTIVA HABITAT 93/42/CEE (HABITAT 1120 POSIDONIA OCEANICA).

AI FINI DELLA TUTELA DELL'AMBIENTE IN GENERALE E DELLA PROTEZIONE DELLA POSIDONIA OCEANICA IN PARTICOLARE, È PRESCRITTO QUANTO NEL SEGUITO:

- LA TUTELA ASSOLUTA DELLA FUNZIONALITÀ DELLA NUOVA FOCE DEL COLLETTORE OCCIDENTALE QUALE CORRIDOIO ECOLOGICO E COMPONENTE DELLA REGIMAZIONE IDRAULICA DELLA PIANURA BONIFICATA CHE AFFACCIA SUL GOLFO; A TAL FINE SONO INTERDETTI LA NAVIGAZIONE E L'ORMEGGIO DI TUTTE LE IMBARCAZIONI ALL'INTERNO DEL CANALE ED IN RAGGIO DI ALMENO 100 M PROSPICIENTE LA FOCE STESSA
- IN PROSSIMITÀ DELLA NUOVA FOCE DEL COLLETTORE OCCIDENTALE DEVE ESSERE FAVORITO IL NATURALE RIPASCIMENTO DELLA COSTA TRAMITE LA RIDEPOSIZIONE IN LOCO DELLE SABBIE E DEI SEDIMENTI PORTATI DALLE ACQUE DURANTE GLI EVENTI DI PIENA
- SONO INTERDETTE LA NAVIGAZIONE E L'ORMEGGIO ALLE UNITÀ DA DIPORTO ALL'ESTERNO DELL'AMBITO PORTUALE AD UNA DISTANZA MINIMA DI 100 M DAL MARGINE ORIENTALE DELLO STESSO

- LA TUTELA DELLA PRATERIA DI POSIDONIA OCEANICA TRAMITE LA DELIMITAZIONE DELLO SPECCHIO ACQUEO PORTUALE CON OPERE CHE SALVAGUARDINO ANCHE LA QUALITÀ DEL PAESAGGIO (DIGA SOFFOLTA)
- LA LIMITAZIONE DELL'AVANZAMENTO DEL PROFILO PORTUALE INTERNO ALLO STRETTO INDISPENSABILE PER GARANTIRE LA PIENA FUNZIONALITÀ A TERRA DEI SERVIZI OFFERTI
- L'INTERDIZIONE ALLA NAVIGAZIONE DELLE UNITÀ MARITTIME COMMERCIALI SU ROTTA FISSA IN QUANTO DI IMPATTO NEGATIVO SULLA PRATERIA DI POSIDONIA OCEANICA E PERTANTO NON COMPATIBILE CON LA SUA TUTELA

IN MERITO ALLA PRESENZA DI TESTIMONIANZE ARCHEOLOGICHE SONO PRESENTI AREE CARATTERIZZATE DA DIFFERENTI LIVELLI DI RISCHIO ARCHEOLOGICO. AI FINI DELLA LORO TUTELA SI PRESCRIVE:

- LOC. MADONNA DELLE GRAZIE: NELL'AREA COMPRESA TRA I RESTI DELLA VILLA ROMANA E LA LINEA DI RIVA È PROBABILMENTE DA LOCALIZZARE L'APPRODO ROMANO. A SUD-EST DI QUEST'AREA, LUNGO IL LITORALE SI DISPONGONO DUE STRADE ROMANE DI ACCESSO ALLA VILLA, QUELLA VERSO FONTEBLANDA E QUELLA VERSO L'AURELIA (DIREZIONE NORD). SONO NECESSARIE SIA ANALISI GEOFISICHE MIRATE, SIA ASSISTENZA ARCHEOLOGICA ALLE OPERE DI SCAVO;
- PORTO TURISTICO: LO SPECCHIO ACQUEO ANTISTANTE RACCHIUSO DAL PORTO TURISTICO DI TALAMONE E IL TRATTO DI COSTA RETROSTANTE INSISTONO SUL PORTO MEDIEVALE CHE POTREBBE, A SUA VOLTA, SOVRAPPORSI A PRECEDENTI STRUTTURE ROMANE. È PRESCRITTA L'ATTUAZIONE DI SAGGI DI SCAVO PREVENTIVI (SMALL-TEST) NEI PUNTI CHE OSPITERANNO, MOLI, BANCHINE O, PIÙ IN GENERALE, NUOVE OPERE A MARE.
- VECCHIA FOCE DEL COLLETTORE OCCIDENTALE: PER QUALUNQUE INTERVENTO È PRESCRITTA UNA ANALISI GEO-FISICA CONDOTTA CON METODO GEOELETTICO, CON EFFETTUAZIONI DI TOMOGRAFIE TRASVERSALI ALL'ORIENTAMENTO DEL CANALE. È OBBLIGATORIA L'ASSISTENZA DI UN ARCHEOLOGO AL MOMENTO DELLO SCAVO A MENO CHE NON SI MANIFESTINO ANOMALIE TALI DA GIUSTIFICARE UNO SCAVO D'EMERGENZA.

I NUOVI INTERVENTI DOVRANNO RISPETTARE IL CRITERIO DELL'INSERIMENTO O DELLA CONTIGUITÀ CON I TESSUTI EDILIZI ESISTENTI E NON DOVRANNO COSTITUIRE EPISODI SPORADICI NEL TERRITORIO.

LE PREVISIONI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE ED DEL PIANO REGOLATORE DEL PORTO TURISTICO DI TALAMONE DEVONO ESSERE CORRELATE A QUELLE DELLA PRESENTE VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE PER GARANTIRE LA QUALITÀ URBANA COMPLESSIVA DELL'INTERA UTOE.

IN PARTICOLARE DEVONO ESSERE INDIVIDUATE DOTAZIONI TERRITORIALI, AMBIENTALI ED ECOLOGICHE TALI DA INCREMENTARE LA QUALITÀ DELL'AMBIENTE NEL SUO COMPLESSO.

I COLLEGAMENTI PEDONALI E I PERCORSI CICLABILI E, PIÙ IN GENERALE, GLI SPAZI DI RELAZIONE, DEVONO ESSERE CONTINUI DAL CENTRO STORICO ALL'ABITATO RECENTE, VERSO E DA IL PORTO, LUNGO IN GOLFO E VERSO/DA FONTEBLANDA.

d) dimensioni massime sostenibili

#### AMBITO PORTUALE:

- POSTI BARCA NEL NUMERO DI 852 DI L.F.T. COMPRESA TRA 5,50 M E 50 M COMPRESIVI DI QUELLI DESTINATI ALLA PESCA, A SERVIZI DIVERSI ED ALLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE, DI CUI 160 POSTI BACA PER LA NAUTICA SOCIALE, IN RISPOSTA ALLA ATTUALE DOMANDA NAUTICA COSÌ COME GIÀ RAPPRESENTATA DAL MASTERPLAN "LA RETE DEI PORTI TOSCANI" PARI A 700 – 800 POSTI BARCA;
- REALIZZAZIONE DI EDIFICI PER UNA SUL TOTALE PARI A CIRCA 1.676,9 M<sup>2</sup>, DI CUI CIRCA 1.074,5 M<sup>2</sup> DESTINATI A SERVIZI DI SUPPORTO ALL'OPERATIVITÀ PORTUALE (ORMEGGIO, SERVIZI IGIENICI, SERVIZI TECNICI, DEPOSITO, ECC.), SERVIZI DI ACCOGLIENZA E AMMINISTRAZIONE, SERVIZI DI PRONTO SOCCORSO, SERVIZI DI SICUREZZA E CONTROLLO E ATTIVITÀ RICETTIVE), 409,60 M<sup>2</sup> DI SUL A COMMERCIO AL DETTAGLIO E/O DI SOMMINISTRAZIONE E 192,80 M<sup>2</sup> DESTINATI ALLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE;
- REALIZZAZIONE DI UN'AREA A TERRA DEDICATA PER LA CANTIERISTICA NAUTICA PARI A CIRCA 9.451 M<sup>2</sup> DI SUPERFICIE SCOPERTA.

#### Residenza:

- a Fonteblanda il completamento dell'abitato dovrà permettere di chiudere la città e consolidarla. Sono ammessi 40 alloggi
- a Talamone sarà utilizzabile il suolo intercluso nell'abitato. Sono ammessi 12 alloggi
- nel territorio rurale è ammesso il cambio di destinazione d'uso a fini abitativi fino a un massimo, nell'intera UTOE, di 50 alloggi
- (Rif.OSS. n. 101 della Regione Toscana)

#### Offerta ricettiva:

- realizzazione di 120 posti letto di nuovo impianto, ai fini di offrire ricettività legata al benessere e al turismo termale. La nuova edificazione dovrà localizzarsi al di fuori delle aree a rischio idraulico, ma senza interessare le aree collinari, di preferenza con facile accessibilità

- dalle strade principali, con adeguate sistemazioni ambientali e valenza di forte utilità pubblica tramite cessione di aree da destinare a interventi di messa in sicurezza o alla creazione dei parchi suddetti,
- realizzazione di 80 posti letto di nuovo impianto nella struttura esistente sopra l'ambito termale pubblico,
  - intervento fatto salvo da variante vigente per le zone agricole "ATI 1" per 20 nuovi alloggi (Rif.OSS. n. 89 di Ufficio)
  - ampliamento e qualificazione delle attività ricettive esistenti nei centri abitati con i seguenti criteri: laddove compatibile con i caratteri orografici, morfologici, storici, e con i limiti e le condizioni dettate dal presente piano, le strutture esistenti al di sotto di 50 posti letto potranno effettuare interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica e di ampliamento, anche creando nuovi corpi di fabbrica, o cambi di destinazione d'uso di altri fabbricati collegati da gestione unitaria per giungere a 50 posti letto complessivi. Qualora non si avverino le suddette condizioni, i posti letto non utilizzati per l'ampliamento di attività esistenti possono essere utilizzati per creare nuove attività ricettive nei centri abitati tramite recupero o nuova costruzione. (Rif.OSS. n. 89 di Ufficio)
  - ampliamento e qualificazione delle attività ricettive esistenti legate alla infrastrutturazione (via Aurelia) con i seguenti criteri: sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di sostituzione di ampliamento anche creando nuovi corpi di fabbrica fino al raggiungimento di 50 posti letto,
  - offerta ricettiva legata alle risorse naturalistiche e rurali:
  - sono ammessi cambi di destinazione d'uso per la ricettività turistica e ampliamenti del patrimonio edilizio esistente purchè non contrastino con stati di conservazione assoluta delle risorse interessate. Non sono ammessi più di 30 posti letto per ogni struttura così ricavata;
  - all'interno del complesso località Madonna delle Grazie, il Regolamento Urbanistico valuterà, mediante adeguato piano unitario, la riorganizzazione dell'area, gli interventi ammissibili quali eventuale ristrutturazione urbanistica, disciplinando i fabbricati esistenti ognuno in base al proprio valore e caratteristiche, ammettendo destinazioni d'uso quali l'attuale destinazione rurale, strutture relative e di supporto alla realizzazione della "Porta del Parco", eventuale turistico ricettivo legato alla ruralità fino al raggiungimento, mediante ampliamento volumetrico, di un massimo di 50 posti letto, nel rispetto dei limiti di quanto previsto dallo Statuto e dalla pericolosità idraulica presente nella zona. (Rif.OSS. n. 31)
  - sono ammesse attività ricettive e di servizio, ricavate tramite recupero o nuovo impianto, legate alla fruizione delle risorse naturalistiche, alle pratiche escursionistiche, alle pratiche sportive e/o per il tempo libero quali maneggi/ippovie. Tali strutture dovranno avere

caratteristiche di minimo e corretto impatto per inserirsi nel contesto a cui fungono da servizio, con massimo di 15 posti letto.

Per la verifica del dimensionamento, si veda le schede del dimensionamento (Rif.OSS. n. 101 della Regione Toscana)

#### Artigianato e industria:

Completamento e crescita della zona artigianale e industriale esistente, anche per allocazione di servizi e cantieristica al porto.

Sono ammessi incrementi tramite ristrutturazione edilizia e urbanistica, che saranno normati dal Regolamento urbanistico.

E' ammessa la realizzazione di superfici coperte fino a 10.000 mq.

#### Attività sportive

**NELL'AMBITO DEL PORTO TURISTICO È PREVISTA LA REALIZZAZIONE DI UN'AREA DEDICATA AGLI SPORT DEL MARE DI CIRCA 3.823 M<sup>2</sup> DI SUPERFICIE SCOPERTA.**

E' ammessa la realizzazione di una club house fino alla superficie massima di 2.000 mc a servizio del Campo da Golf Podere Maremmello.

e) prescrizioni e indirizzi per gli atti di governo del territorio

Ai fini della valenza turistica dell'uteo e dell'obiettivo di creare una rete diffusa di offerta diversificata, il Regolamento urbanistico potrà disciplinare il cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente a fini ricettivi.

Per la residenza il presente piano, nella relazione sulle attività di valutazione, utilizza come metodo di calcolo il rapporto fra abitanti e volumetria. Il Regolamento urbanistico dovrà considerare prescrittivo il numero degli alloggi, stabilendo diverse volumetrie in funzione delle tipologie edilizie adeguate ai diversi contesti.

Per la crescita della zona artigianale la nuova edificazione dovrà localizzarsi sulla porzione territoriale a destra della strada provinciale verso Montiano.

Ai fini della manutenzione della canalizzazione di bonifica del bacino imbrifero della Puntata, il Regolamento urbanistico prevedrà corsie preferenziali per le attività di bonifica (accessi, percorribilità laterali dei canali, realizzazione di piccoli manufatti per la continuità di transito dei mezzi lungo le sponde, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere, ecc...). Il regolamento

disciplinerà anche il recupero e l'ampliamento di fabbricati fatiscenti nella corte di pertinenza dell'Idrovora "La Puntata", facendo salvi gli usi abitativi in atto nei corpi laterali all'idrovora, e infine verificherà la possibilità di aprire un accesso carrabile nel muro di recinzione verso la riva del mare al fine di effettuare la manutenzione delle opere di sbocco in mare dell'idrovora.

## **n.2 – della costa centrale**

[...omissis...]

**Art. 11 Sistemi e sottosistemi funzionali (STATO MODIFICATO DALLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO E CONTESTUALE VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE RELATIVA AGLI ORMEGGI MINORI DI S. LIBERATA E DEL FIUME ALBEGNA: APPROVATA A STRALCIO AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA LRT 65/2014 PER LA PARTE RELATIVA A S.LIBERATA CON DEL.CC. 10 DEL 24-03-2015: APPROVAZIONE DEFINITIVA ORMEGGI LOC. ALBEGNA A SEGUITO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE -ARTT. 19, 25 E 21 DELLA LRT 65/2014- CON DEL.CC N. 5 DEL 10-03-2016).**

I sistemi e sottosistemi funzionali sono stati individuati in riferimento alle modalità d'uso delle risorse e alla distribuzione delle funzioni sul territorio e sono:

1. Il sistema della città e dei servizi (SF- CS), articolato nei sottosistemi de“La rete dei servizi e della mobilità” (SSF-CS- SM), e de “La residenza e i servizi di supporto” (SSF-CS-R)

2. Il sistema delle attività produttive (SF-AP) articolato nei sottosistemi: La filiera del turismo (SSF-P-T), La filiera delle attività agricole (SSF-P-A), La filiera delle attività industriali e artigianali e del commercio (SSF-P-IAC).

1. Il sistema della città e dei servizi (SF- CS)

Sottosistemi: La rete dei servizi e della mobilità (SSF-CS- SM)  
La residenza e i servizi di supporto (SSF-CS-R)

Le caratteristiche della formazione e della crescita del sistema città e servizi si è venuto consolidando con accelerazione nella seconda metà del secolo scorso, quando si sono creati nuovi abitati, e nel contempo la struttura insediativa multipolare si è sfrangiata con fenomeni di urbanizzazione lineare lungo l'asse stradale principale (via Aurelia).

Il presente Piano assume come componente statutaria del sistema e dei suoi sottosistemi il mantenimento e la riqualificazione del modello insediativo e infrastrutturale, definendo i seguenti obiettivi generali, tradotti in azioni strategiche nella propria componente strategica di cui al proseguito della presente Disciplina, che il Regolamento Urbanistico definirà in forma di regole urbanistico edilizie e interventi operativi:

- il consolidamento della forma urbana risultante dal processo di crescita della struttura insediativa articolata in centri differenti per origine, immagine e offerta di abitazioni e servizi;
- la migliore utilizzazione del sistema insediativo, compreso l'adeguamento funzionale e tecnologico degli alloggi e degli spazi di commercio e produttivi;
- la tutela delle parti di insediamento aventi interesse storico;
- il potenziamento delle parti insediative sottoutilizzate;
- la sostituzione delle aree dismesse, o degradate o non più adeguate agli attuali standard di qualità;
- il completamento e le espansioni di margine degli abitati;
- l'incremento della dotazione residenziale per le diverse categorie sociali, con particolare soddisfacimento della domanda da parte di strati a basso reddito, anziani e giovani coppie;
- il soddisfacimento della domanda di abitazioni di qualità per tipologie edilizie, morfologie insediative e localizzative, caratteristiche tecniche;
- la riqualificazione e lo sviluppo della struttura produttiva;
- l'adeguamento dei servizi e delle attrezzature al fine di assicurare ottimali condizioni di vivibilità e di qualità urbana;
- il miglioramento dell'immagine urbana, compreso l'arredo urbano;
- la realizzazione di condizioni di diffuse condizioni di fruibilità, accessibilità e sicurezza;
- la formazione di isole di traffico limitato e pedonale;
- il completamento delle circonvallazione di allontanamento dall'abitato di Albinia del traffico di attraversamento e la creazione del sovrappasso ferroviario;
- il miglioramento dei traffici di attraversamento, con particolare riguardo alle viabilità in Orbetello e in Giannella;
- la tutela della Via Aurelia fino al mantenimento della sua prestazione quale sede del traffico nazionale, e il suo adeguamento in “strada parco” nell'eventuale realizzazione del tratto del corridoio tirrenico finalizzato a tale uso;
- il completamento della dotazione di percorsi ciclabili sull'intero territorio comunale;
- il completamento della rete delle vie d'acqua pubbliche in laguna;
- la riconfigurazione dell'aviosuperficie ad Albinia.

Prescrizioni per la residenza

Il Regolamento urbanistico dovrà prevedere per ogni intervento di nuova edificazione residenziale i minimi di superficie abitativa, parametrati secondo le tipologie edilizie e regole di luogo e in funzione delle diverse categorie a cui si rivolgono, contrastando la realizzazione di monocali e stabilendo per ogni intervento quote

---

massime per tali tipi di alloggio; adeguati standard di qualità abitativa; quote di residenza sociale, accorpabili fra i diversi interventi secondo criteri perequativi.

#### Indirizzi per la mobilità

Nel sottosistema della mobilità assume particolare rilevanza la compatibilità ambientale, in quanto sia Orbetello che Giannella sono al contempo sede degli attraversamenti viari principali per il raccordo entroterra/isole e tomboli nell'ecosistema lagunare, pertanto assolvono a due diversi ruoli dei quali devono essere valutate le reciproche compatibilità, con l'obbligo di specifiche valutazioni di fattibilità e comparazione delle alternative per la soluzione del problema della mobilità, in particolare per il raccordo entroterra isole, ((Rif. OSS. N.101 della Regione Toscana) fermo restando che la valenza e la fragilità ambientale dell'ecosistema lagunare non ammettono né sull'uno né sull'altro luogo la realizzazione di una viabilità di grande transito con caratteristiche tali da danneggiare l'ecosistema medesimo.

Si richiama inoltre l'intesa tra Regione Toscana e Provincia di Grosseto in merito a tale tema, di cui al verbale del 21.03.2006 tra i sopra citati Enti ed il Comune di Orbetello, relativo alla variante al P.R.G.C. per il Programma Integrato di Intervento di Neghelli. Nell'intesa, Regione e Provincia dichiarano la volontà di avviare un approfondimento tecnico congiunto per verificare, nell'aggiornamento di PIT e PTC, le ipotesi relative ai collegamenti tra la rete viaria principale del completamento del Corridoio Tirrenico ed i porti dell'Argentario, da estendere ai Comuni interessati. (Rif. OSS. N.101 della Regione Toscana)

#### Obiettivi per la portualità

La rete della portualità e della nautica si basa sull'eccellenza dell'approdo di Talamone e sull'offerta diffusa sul territorio di ormeggi minori.

Le infrastrutture portuali di Talamone sono classificate dal Masterplan "la rete dei Porti Toscani", allegato del PIT, tra "gli ormeggi che hanno le condizioni per essere trasformati in porti turistici"; e pertanto ai sensi dell'art. 6 c. 1 lett. b) della disciplina del Masterplan si prevede la trasformazione dello scalo marittimo esistente in "porto turistico" nel rispetto degli standard ambientali, nautici e per servizi ed attrezzature di base a terra definiti dall'Allegato II della citata disciplina regionale.

Si assumono le ammissibilità contenute nel Ptc in recepimento degli atti di settore regionali, per le quali nell'approdo turistico di Talamone sono ammessi interventi fino alla realizzazione di 600 posti barca compresi quelli esistenti.

L'ambito dell'approdo, comprensivo di spazi a mare e spazi a terra può essere identificato quale ambito soggetto a progettazione integrata e complessa, per il quale il programma di sostenibilità di cui al titolo IV della presente Disciplina può essere presentato in qualunque momento sia per eventuale variante al presente piano assoggettata ad accordo di pianificazione ai sensi della Lr 1/2005, sia per inserimento nel Regolamento urbanistico in conformità al presente Piano.

La rete degli ormeggi minori, che deve soddisfare le richieste locali e per imbarcazioni piccole e medio piccole, si localizza in parte per quanto possibile a Talamone, sul Fiume Albegna tramite pontili stagionali, nel canale di santa Liberata.

#### Ammissibilità per i servizi

La rete dei servizi è costituita da un insieme di elementi areali, lineari e puntuali, ciascuno dei quali, in condizioni ottimali di efficienza, soddisfa le domande sociali in relazione alla specifica offerta di servizio.

I servizi si conformano alle esigenze di benessere, sicurezza, salute, vivibilità, formazione e cultura e dovranno rispondere a standard di qualità stabiliti nel Regolamento urbanistico.

In nessun caso possono essere ridotte le quantità e l'efficacia dei servizi esistenti, se non saranno garantite alternative dello stesso livello.

I servizi esistenti possono essere soggetti in qualunque momento ad azioni di recupero, miglioramento funzionale e tecnologico, ammodernamento, ristrutturazioni e incrementi.

La dotazione di servizi e attrezzature diffuse e adeguate in quantità e qualità per i diversi luoghi e di servizi e attrezzature di rango superiore a quello locale sono caratteri identificativi e statutari di cui il presente Piano definisce come prioritaria la presenza e pertanto indica agli atti di governo comunali generali e di settore l'obbligo di garantirne la permanenza e la migliore funzionalità, salvo diverse cause.

Ai fini di quanto sopra sono ammissibili:

interventi di ampliamento dell'ospedale,

interventi di rilocalizzazione della stazione servizi di trasporto pubblico per le varie attività afferenti comprese quelle di manutenzione e riparazione mezzi,

nuovi uffici del Tribunale di Giustizia,

nuovi servizi per la Prefettura con particolare riguardo alla realizzazione di centri identificazione e primo soccorso,

---

realizzazione di area per la protezione civile,  
nuova sede polizia stradale.

Le attrezzature sportive sul territorio orbetellano devono garantire servizi locali distribuiti sul territorio secondo compatibilità ambientale e corretti sistemi di accessibilità e servizi di tango sovracomunale.

Sono ammissibili:

la realizzazione di nuovi campi sportivi a Orbetello scalo e a Albinia, con dismissione degli impianti esistenti in località incongrue,

la realizzazione di una piscina che serva anche i comuni contermini,

la riqualificazione e potenziamento dell'area sportiva a Orbetello idroscalo per attività di tennis, canottaggio e servizi annessi,

la dotazione di attività di servizio alla residenza quali il tennis e simili nei centri abitati, compresa Ansedonia,

la dotazione di servizi specificatamente legati alla presenza del mare quali katesurf e vela nei luoghi ove siano favorevoli le condizioni fisiche e climatiche come a Talamone e in Giannella;

la realizzazione di un tiro a piattello, da localizzarsi secondo criteri di compatibilità ambientale da normarsi con il R.U. Qualora compatibili con le esigenze realizzative, sono consigliabili siti localizzativi quali cave dismesse da recuperare. (Rif. OSS. N.57 della Provincia di Grosseto)

la realizzazione di pista di GoKart (Rif. Oss. N. 14), da localizzarsi secondo criteri di compatibilità ambientale da normarsi con il R.U., e comunque in area di minimo impatto quale in zona prossima a quella destinata ad Aviosuperficie all'interno del territorio Comunale.

Sono sempre ammissibili e saranno favorite dalle regole insediative ed edilizie del Regolamento urbanistico le localizzazioni di attività sportive minori, pubbliche e private, compatibili con i tessuti prevalentemente residenziali e di centri, circoli e simili legati alle attività sportive, anche per la loro valenza sociale.

#### Ammissibilità e indirizzi per la rete dei servizi culturali e per le attrezzature di interesse generale

La rete dei servizi culturali, ricreativi e di valenza collettiva e delle attrezzature di interesse generale sono una risorsa statutaria soletta a politiche di manutenzione, di riqualificazione e a interventi di nuovo impianto per l'arricchimento della risorsa medesima.

Il patrimonio pubblico è soggetto a utilizzo ai fini di quanto sopra.

Sono parte delle reti sopradette:

- a Talamone l'ampliamento dell'acquario in museo della conchiglia e centro marino,
- ad Albinia il museo della civiltà contadina e dell'agricoltura, legato al Parco dell'Uccellina tramite servizi di trasporto con cavallo,
- il progressivo restauro di Cosa, e in parallelo la dotazione di servizi di supporto pubblici che limitino la mobilità veicolare (aree sosta alle due porte Romana e Fiorentina e servizi navetta),
- la riqualificazione dell'area dell'idroscalo a Orbetello ove dismettere le attività incompatibili (il campo sportivo, con pista e piscina, sarà realizzato a Orbetello Scalo) o rilocalizzare quelle compatibili (tennis, concerti, tempo libero e svago, attrezzature pubbliche o di uso pubblico o di interesse generale e collettivo) (Rif. Oss. N. 89 di Ufficio);
- la creazione di una rete fisica (percorsi pedonali e ciclabili) e virtuale (informatica) di collegamento fra Guzman/Frontone a Orbetello, Cosa ad Ansedonia con il Parco dell'Uccellina, l'acquario/museo di Talamone, il museo dell'agricoltura e della civiltà contadina ad Albinia;
- canile/parco, attrezzatura complessa che contiene servizi pubblici e privati per il cane e il piccolo animale,
- nuovo cimitero ad Albinia

Dotazione servizi per il culto nel rispetto delle varie religioni (Oss. N. 93)

#### SF-AP Il sistema delle attività produttive

SSF- Sottosistemi:           SSF-P-T           La filiera del turismo  
SSF-P-A           La filiera delle attività agricole  
SSF-P-IAC       La filiera delle attività industriali e artigianali  
e del commercio

SSF-P-T           La filiera del turismo

---

Si assume il contenuto statutario del PTC (Norme art. 32 commi 1,2,3) relativo al turismo inteso quale attività fondamentale per la crescita economica, una delle attività trainanti anche per la pluralità degli effetti indotti e per le positive ricadute sui livelli occupazionali.

Si condivide del PTC il significato dato all'evoluzione dell'offerta turistica quale infrastrutturazione del territorio connettendo azioni di valorizzazione alle strategie del rilancio economico.

Il piano strutturale identifica nell'insieme delle componenti diffuse e specifiche di paesaggio, di quelle lineari dei percorsi e di quelle puntuali del patrimonio storico e artistico, oltre che nelle funzioni connesse con l'agricoltura, una rete funzionale tesa a favorire le relazioni, le sinergie, i flussi di interdipendenza, ai fini dello sviluppo del turismo strettamente dipendente dalle specificità e dalle identità del territorio.

La rete degli elementi areali, lineari e puntuali di cui al precedente comma supporta il turismo in tutte le sue forme, nella tutela e valorizzazione dei valori ambientali, paesaggistici, storici e culturali del territorio.

L'articolazione e la specializzazione delle diverse offerte turistiche, nel rispettare i caratteri dei luoghi, dovrà portare alla sinergia delle attività.

Nella strategia comunale articolata per utoe contenuta nel Titolo III della presente Disciplina si riconosce la finalità di cui sopra.

Pertanto si definiscono:

come poli delle attività ricettive turistiche: la portualità riferita all'approdo turistico, anche quale piede costiero del Parco della Maremma; il termalismo (Osa) e lo sport (area dell'idroscalo a Orbetello), anche come offerte aggiuntive della ricettività turistica rurale dell'entroterra, di quella balneare costiera e di quella urbana di qualità; come qualificazione e specializzazione del turismo diffuso:

- il turismo rurale nelle aree settentrionali, legato al sistema Parco/Porto/Terme, da realizzare tramite incremento e recupero del patrimonio edilizio, con caratteri e soglie di posti letto tali da favorire interventi di qualità;
- il turismo nella filiera agricola nella piana centrale legato alle presenze aziendali;
- il turismo legato alle infrastrutture, da realizzare tramite incrementi delle attività esistenti lungo l'Aurelia per permettere l'utilizzo da parte delle utenze di massa (pullman);
- il turismo della balneazione con le diverse offerte: villaggi e campeggi (soggetti a riqualificazione e parziale riconversione in villaggi); strutturato anche tramite riuso e incremento del patrimonio edilizio e dei servizi esistenti in Giannella; non invasivo e legato al valore naturalistico dei luoghi in Feniglia;
- il turismo alberghiero di qualità nei centri abitati o in aree e complessi costituenti punti di eccellenza territoriale, con integrazione nella struttura alberghiera di specifiche offerte caratterizzanti l'attività (benessere, congressualità, ristorazione, commercio, sport, etc), tali da costituire sia fattori di prolungamento della stagionalità sia fattori della qualità urbana, sia infine flessibilità d'uso e di gestione.

Sono di specifico interesse per il perseguimento degli obiettivi di sviluppo turistico come sopra definito:

- le multiformi attività turistiche connesse con l'agricoltura, la produzione agroalimentare e la ruralità;
- il turismo nautico;
- il turismo balneare;
- il turismo culturale basato sulle risorse storiche, artistiche, naturalistiche e paesaggistiche;
- il turismo enogastronomico e delle produzioni tipiche;
- il turismo degli eventi e delle manifestazioni di cultura alternativa;
- il turismo dei parchi;
- il turismo di supporto alle attività legate al ciclo dell'acqua (didattiche, di ricerca, convegnistiche).

#### SSF-P-A            La filiera delle attività agricole

Il Piano strutturale assegna alla filiera agricola un valore socio-ambientale, indirizzando la parte gestionale delle attività urbanistiche comunali e l'operatività privata verso la massimizzazione dell'uso della risorsa, minimizzando i rischi economici, ambientali e paesaggistici, al fine di assicurare la multifunzionalità dell'agricoltura, assecondare lo sviluppo dell'agricoltura integrata, rafforzare i circuiti locali di produzione e consumo, praticare metodi di conduzione basati sull'igiene e sul benessere animale, e favorire la complementarità fra zone urbane e rurali. Alla filiera agricola e agroalimentare sono affidati pertanto compiti di sviluppo economico e di presidio territoriale e obblighi di compatibilità ambientale.

Al fine di assicurare la multifunzionalità dell'agricoltura, la minimizzazione dei rischi economici e ambientali, la produzione di qualità, oltre alle disposizioni del presente Piano saranno da incentivare strumenti di politica agraria a sostegno dell'agricoltura.

Concorrono a tali fini e saranno disciplinati dal Regolamento urbanistico e altri atti di governo settoriali:

- la tutela di aree rurali soprattutto di alta collina con valori paesaggistici di rarità e bellezza;
- il contenimento della nuova edificazione e la mitigazione del suo impatto sul paesaggio;
- il contenimento della polverizzazione fondiaria;
- il mantenimento e il ripristino delle forme storiche del paesaggio agrario ove degradate;
- la conservazione delle componenti dotate di valore documentale che non hanno funzioni nei modelli agricoli attuali ma che devono essere tutelati;

- 
- la definizione di parametri minimi di superficie aziendale differenziata tra annessi agricoli e abitazioni rurali, per queste ultime definendo indici rurali tra gli 8 e i 12 ettari;
  - la diversificazione delle colture e dei prodotti;
  - l'introduzione di sistemi di produzione sostenibili e nel contempo economici;
  - i mezzi di lotta biologica;
  - le produzioni polifunzionali, che affianchino ai tradizionali prodotti alimentari altri prodotti;
  - i metodi sicuri di trasformazione alimentare;
  - lo sviluppo di modelli aziendali integrati per il recupero delle aree rurali;
  - la realizzazione di attrezzature e servizi all'agricoltura (consorzio agrario, centro produttivo e servizi);
  - la promozione, di concerto con gli altri enti territoriali, di un polo agroalimentare di valenza sovracomunale.

Sono sempre ammesse nel rispetto dei principi statutarî di cui al presente Titolo:

- le attività agricole: campi coltivati, boschi, pascoli, abitazioni per i conduttori dei fondi, annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi,
- l'agriturismo,
- le attività di promozione e servizio all'agricoltura, alla zootecnia, alla forestazione,
- le attività turistico ricettive con caratteri di ruralità;
- le attrezzature connesse all'attività turistica;
- le attrezzature di servizio per lo sviluppo della vini-viticultura, dell'olivicultura, della zootecnia e della forestazione;
- le attività faunistica venatorie;
- la produzione, lavorazione e commercializzazione di prodotti tipici;
- le attività di didattica, formazione, informazione e acculturamento.

Sono sempre ammesse attività di difesa del suolo, di tutela del paesaggio agrario, di salvaguardia dei documenti materiali della cultura rurale.

Sul patrimonio edilizio esistente, purchè non riconosciuto di valore storico architettonico, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia secondo quanto dispone la vigente legislazione, ristrutturazione con trasferimento di volumetrie, trasferimento, mediante demolizione e ricostruzione, di volumi agricoli aziendali, trasferimento mediante demolizione e ricostruzione. Per edifici con destinazione non agricola, sono consentiti anche interventi di sostituzione edilizia, conseguenti alla completa demolizione e successiva ricostruzione, nel rispetto della volumetria esistente e purchè la ricollocazione avvenga nel rispetto della maglia insediativa esistente e, ove possibile, secondo criteri di accorpamento rispetto al patrimonio edilizio esistente. Sono consentiti per le abitazioni rurali ampliamenti una tantum fino ad un massimo di 100 mc in assenza di P.M.A.A. e comunque fino alla concorrenza di 140 mq utili abitabili, così come definite ai sensi del D.M. 05/07/1975 e da r.e.c., ampliamenti una tantum per esigenze igieniche-funzionali per le abitazioni esistenti non utilizzate a fini agricoli alla data di adozione del R.U., e comunque in zone a prevalente funzione agricola, fino ad un massimo di 100 mc ad alloggio purchè la superficie utile di ogni unità abitativa (compreso l'esistente) non superi 110 mq o in alternativa il 20% della volumetria esistente complessiva fino ad un massimo di 120 mc per fabbricato, purchè non vengano aumentate le unità abitative. ristrutturazione urbanistica (purchè la ricollocazione avvenga nel rispetto della maglia insediativa esistente e, ove possibile, secondo criteri di accorpamento rispetto al patrimonio edilizio esistente), mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali purchè la superficie utile di ogni singola unità abitativa non sia inferiore a mq 110, ammettendo dimensioni inferiori qualora la superficie lorda originaria e/o esistente legittimata sia inferiore a detto limite. E' consentito altresì il mutamento di destinazione d'uso per la realizzazione di strutture per la conduzione del fondo e strutture pertinenti per le pratiche sportive, per attività integrative.

Nelle zone ad esclusiva funzione agricola la nuova edificazione per la residenza rurale è condizionata all'utilizzo prioritario di il mutamento di utilizzazione d'uso per nuova residenza rurale è consentito negli edifici esistenti utilizzati a fini agricoli necessari alla conduzione del fondo per le esigenze degli imprenditori agricoli professionali. Per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso per fini residenziali, questo è consentito negli edifici mai utilizzati a fini agricoli a qualsiasi soggetto avente titolo.

E' ammessa l'edificazione di nuova residenza rurale di mq 110, e comunque, mediante p.m.a.a. con valenza di piano attuativo, fino ad un massimo di mq 140 di superficie dei vani abitabili così come definite ai sensi del D.M. 05/07/1975 e dal rec, fino a un massimo di 150 mq. di superficie utile lorda, riferita a una superficie aziendale minima di ettari 8 se ricadenti in zone ad esclusiva funzione agricola, e di ettari 10 se in zone a prevalente funzione agricola

E' ammessa l'edificazione di nuova residenza rurale fino a un massimo di 130 mq. di superficie utile lorda per i salariati agricoli assunti a tempo indeterminato

La nuova edificazione per attività integrative è ammessa solo nelle zone a prevalente funzione agricola.

---

*Le attività integrative commerciali sono quelle di vendita di prodotti legati alle tradizioni e più in generale all'attività agricola come: i prodotti del bosco e del sottobosco, i prodotti delle coltivazioni, naturali o conservati, e quelli derivati per trasformazione (olio, vino, formaggi, specialità alimentari tipiche), materiale illustrativo e pubblicazioni inerenti il territorio comunale, provinciale e regionale; attrezzi o gli accessori di fabbricazione artigianale, oggetti realizzati con materiali naturali e per attività ludico ricreative, accessori artigianali funzionali all'attività equestre.*

*Le attività integrative artigianali sono quelle di modeste dimensioni che svolgono funzione di supporto e servizio alle attività agricole o mestieri tradizionali il cui esercizio non comporti effetti dannosi in termini di inquinamenti visivi, atmosferici e acustici.*

*Le attività integrative di locande rurali sono quelle ricavate dal recupero del patrimonio edilizio esistente, secondo quanto disciplinato dal presente piano per ogni utoe. (Rif. Oss. N. 57 della Provincia di Grosseto)*

*Assumendo quale componente statutaria la struttura del territorio e del paesaggio di lunga durata e di valore paesaggistico derivante dalle pratiche agricole, il presente Piano indica le seguenti condizioni che il Regolamento urbanistico redigerà in forma di regole urbanistico-edilizie:*

- gli interventi siano ubicati nel rispetto della maglia territoriale e poderale esistente e delle tradizioni insediative storicamente consolidate nel territorio comunale;*
- i nuovi manufatti siano localizzati e configurati in modo da conseguire aggregazioni significative con i fabbricati qualora esistenti;*
- siano adottati tipi edilizi e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni costruttive dell'intorno e del più ampio contesto ambientale;*
- la situazione insediativa e il disegno della rete scolante siano pienamente rispondenti al sistema delle acque superficiali e sotterranee e forniscano prestazioni ottimali in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico;*
- sia ottimizzato l'inserimento dei manufatti nel contesto paesistico e nel sistema delle emergenze storico-artistiche.*

*Il RU dovrà inoltre rispettare i seguenti criteri e limiti:*

*- secondo quanto specificato dal P.T.C. all'art.26, comma 7, dovranno essere rispettate, sia negli interventi di ristrutturazione urbanistica che in quelli di nuova costruzione, la maglia territoriale e poderale e quella insediativa esistenti. In tutti i tipi di intervento si dovrà operare in continuità con le caratteristiche tipologiche, costruttive e di materiali tradizionalmente usati nei luoghi di intervento e più in generale nel contesto territoriale. In particolare le nuove costruzioni dovranno tener conto delle tipologie esistenti laddove queste caratterizzano in modo qualificante il territorio*

*- è consentita la demolizione e ricostruzione dei manufatti anche in diversa ubicazione, ma sempre nel raggio della distribuzione dei volumi esistenti.*

*- la sistemazione a verde attorno agli edifici dovrà consistere essenzialmente nella realizzazione di un impianto con specie arboree autoctone*

*- per la realizzazione delle strutture per le pratiche pertinenziali dovrà essere seguito un criterio di accorpamento, individuando un unico sito ove concentrare gli impianti sportivi di servizio*

*- dovrà essere garantito un autonomo approvvigionamento idrico sia per i fini irrigui del verde sia per l'approvvigionamento delle piscine.*

*Per le strutture pertinenziali quali le piscine, i campi da tennis, campi polivalenti da pallacanestro, palla a volo, calcetto e simili, il R.U. dovrà precisare le seguenti condizioni:*

*- eventuali recinzioni saranno schermate con siepi composte da specie arboree e/o arbustive autoctone*

*- a supporto delle strutture è consentita la costruzione dei soli volumi tecnici nella misura strettamente necessaria alla funzione di servizio e, ove possibile, interrati o seminterrati*

*- i movimenti di terra dovranno essere limitati*

*- i materiali dovranno essere il più possibile di tipo tradizionale o tali da richiamare per colore, orditura e resa visiva quelli tradizionali*

*(Rif. Oss. N.57 della Provincia di Grosseto)*

*Infine, anche ai sensi del P.I.T., sia nelle aree ad agricoltura sviluppata estensiva che in quelle ad agricoltura intensiva e specializzata, dove le attività agricole svolgono un ruolo positivo di connotazione e conservazione del paesaggio rurale assolvendo a funzioni di carattere sociale culturale e ricreativo, le condizioni alla base dello sviluppo dell'attività agricola dovranno essere tutelate e rafforzate anche tramite politiche di settore, e deve essere incentivata l'adozione di pratiche culturali pienamente compatibili con l'ambiente e con la conservazione funzionale dei presidi idraulici e della vegetazione arborea caratteristica dell'organizzazione degli spazi agricoli.*

*(Rif. Oss. N.57 della Provincia di Grosseto e n. 101 della Regione Toscana)*

SSF-P-IAC      La filiera delle attività industriali e artigianali e del commercio

---

Le specifiche qualità del territorio orbetellano e la sua capacità di assolvere un ruolo strategico nella provincia grossetana meridionale sono componenti statutarie che preordinano l'ammissibilità delle azioni strategiche per questa filiera.

Si stabiliscono:

- attività miste di industria leggera, artigianato e commercio nelle aree di Campolungo, Topaie e Sipe Nobel, la cui realizzazione è soggetta a politiche di riqualificazione ai fini del contenimento dello sviluppo lineare lungo strada, della messa in sicurezza rispetto alle immissioni sulla Via Aurelia, dell'equipaggiamento paesaggistico e della riabilitazione infrastrutturale e delle urbanizzazioni e spazi pubblici, di riqualificazione in termini di immagine urbanistico-edilizia. Sono fatte salve la vigente normativa e le previsioni vigenti per l'area de Le Topaie, il cui metodo e i cui risultati in termini di rapporto pubblico-privato, di riqualificazione e creazione di risorse infrastrutturali sono esemplificative per gli interventi nelle altre aree;

- attività di rango sovracomunale industriali e artigianali da localizzarsi nel nodo di Albinia, assunta quale centro urbano di riferimento del territorio rurale (art. 31 delle Norme e Scheda 12: evoluzione industriale tramite localizzazione di un grande ambito industriale artigianale ad Albinia), la cui realizzazione è assoggettata a preventive opere di messa in sicurezza idraulica e a politiche di coordinamento, di promozione e perequazione territoriale nei confronti del territorio meridionale grossetano. Tale sviluppo concorre alla qualificazione del territorio orbetellano quale polarità agroalimentare, assieme alle attività aziendali diffuse sul territorio; le caratteristiche tipo-morfologiche degli edifici, da normarsi con il R.U., dovranno rispettare i requisiti di cui all'art. 31 c. 10 delle norme del P.T.C. provinciale "gli edifici grandi e intermedi saranno assoggettati al rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'area (compatibilmente con le esigenze tecnico-strutturali) ed integrati al contesto paesaggistico ambientale; gli edifici di base dovranno essere rispondenti ai caratteri funzionali e morfologici del contesto urbano di riferimento così da inserirsi armonicamente". I criteri per la definizione del perimetro dell'area nel rispetto dei cc. 12 e 13 dell'art. 31 delle norme del P.T.C. per le attività di rango sovracomunale industriali e artigianali di Albinia sono i seguenti:

- consentire la crescita insediativa solo lungo le direttrici ortogonali alla linea di costa;
- adeguata vicinanza alla viabilità principale, individuabile questa nel collegamento tra il corridoio tirrenico ed il sistema della portualità, per la migliore accessibilità all'area;
- evitare l'edificazione in aderenza alla viabilità principale esistente, rispettando i criteri di inserimento ambientale-paesaggistico, urbanistico ed edilizio, curando i rapporti di visibilità con le emergenze ambientali e l'edificato esistente caratteristico della maglia poderale originaria;
- previsione di viabilità di distribuzione interna, per non gravare su quella principale, seguendo prevalentemente e prioritariamente la maglia territoriale ed i tracciati esistenti;
- evitare ogni forma di crescita non concentrata, compatta e conchiusa;
- individuazione di eventuali fasi di attuazione – stralci funzionali disegno dei lotti tale da seguire seguendo la maglia territoriale;
- adeguata lontananza dai tessuti prevalentemente residenziali;
- utilizzo di barriere vegetazionali per la diminuzione degli impatti visivi e degli inquinamenti acustici;
- integrazione funzionale delle attività per favorire l'allocazione di attività produttive, di ricerca e di servizio, di logistica;
- integrazione funzionale di attività di servizio e attrezzature generali per equilibrare l'accessibilità e favorirne la fruizione, senza aumentare la domanda di mobilità.

(Rif. Oss. N. 57 della Provincia di Grosseto)

- la creazione di centri commerciali naturali nei principali assi degli abitati, da pedonalizzare;
- l'introduzione di quote commerciali nelle aree industriali e artigianali purchè compatibili;
- il commercio di servizio alla residenza;
- il commercio quale elemento di vitalizzazione dei centri storici;
- attività commerciali diffuse legate alla produzione tipica e alle polarità aziendali agricole;
- attività commerciali puntuali, di riferimento non solo locale, con l'ammissibilità di una grande distribuzione a Orbetello e gli ampliamenti e le ristrutturazioni urbanistiche delle attività esistenti fino alla localizzazione di due medie strutture, una a Orbetello e una ad Albinia, assunti come i principali centri urbani del territorio;
- attività di pesca e acquacoltura, di rango regionale, da svilupparsi compatibilmente con le fragilità ambientali.

Il sottosistema delle attività industriali, artigianali e del commercio dovrà portare a sinergie con altre attività per lo sviluppo socioeconomico integrato e multiarticolato, promuovendo anche attività di ricerca e di servizio, valorizzando i capisaldi territoriali legati alle risorse principali quali l'acqua e la ruralità.

## **ii TITOLO III – STRATEGIA**

### **Capo I-La strategia comunale di governo del territorio**

#### **Art.16 Obiettivi strategici**

- 
- *La strategia di governo del territorio si basa sulle finalità della pianificazione definite dall'art. 1 della LR. 1/2005 in quanto tese allo sviluppo sostenibile, come specificato dall'art. 2 della citata legge.*

*I caratteri fondativi del territorio comunale che sono oggetto della strategia di valorizzazione sono:*

- *la qualità ambientale e paesistica,*
- *la presenza di accumulazioni storiche stratificate,*
- *la produzione agricola,*
- *l'appartenenza, con il mantenimento della propria identità, all'ambito urbano-rurale della provincia grossetana meridionale, di cui rappresenta un centro per servizi di livello superiore.*

*I principali obiettivi strategici sono così sintetizzati:*

- *innalzare la qualità abitativa, attraverso interventi di riorganizzazione funzionale e morfologica degli aggregati urbani, integrativi di servizi e attrezzature a completamento della trama urbana, garantendo il contenimento del consumo di suolo, il controllo degli inquinamenti, l'accessibilità ai servizi, il benessere e la sicurezza dei cittadini;*
- *promuovere sul territorio azioni riferite ai principi della sostenibilità, della competitività e dell'innovazione, dell'accoglienza e del sapere, secondo un approccio territoriale integrato, contrastando la tendenza alla separatezza delle politiche settoriali, anche facendo sì che il presente strumento sia scenario utile all'utilizzo delle risorse finanziarie europee;*
- *sostenere lo sviluppo e la diversificazione economica, promovendo l'integrazione delle filiere produttive industriali e artigianali, del turismo e dell'agricoltura;*
- *permettere trasformazioni territoriali sostenibili a supporto di modelli di sviluppo socioeconomici integrati e complementari, basati sulle risorse naturali, ambientali e paesaggistiche, e quindi non distruttive;*
- *rafforzare le identità culturali e ambientali, delle offerte e dei servizi potenziando l'attrattiva urbana così da sviluppare concorrenzialità imprenditoriale e territoriale e da farne cerniera con l'offerta delle qualità paesistiche e ambientali del territorio;*
- *valorizzare gli ambiti naturalistici garantendone il mantenimento e l'uso a fini didattici, ricreativi, turistici, e la prevalente natura pubblica o comune;*
- *consolidare i caratteri del paesaggio insediativo rurale, incentivandone gli usi economicamente produttivi e nel contempo rendendo obbligatorie le azioni di difesa idrogeologica;*
- *mantenere l'identità del territorio aperto e valorizzare il patrimonio economico e sociale;*
- *potenziare le infrastrutture, relazionando il sistema della mobilità all'accessibilità ai servizi e privilegiando l'uso dei mezzi di trasporto pubblico e delle vie d'acqua;*
- *riconoscere i contenuti territoriali derivanti dalle politiche di settore, coniugando gli orientamenti che ne derivano con la valorizzazione e la tutela delle risorse del territorio;*
- *promuovere la qualità dell'abitare e la salute dei cittadini;*
- *favorire l'integrazione tra diverse culture come opportunità di sviluppo a cui legare specifici interventi nella progettazione operativa;*
- *tutelare il paesaggio e valorizzare l'ambiente con il recupero del corretto equilibrio fra la città e l'acqua, la città e il bosco, la costa e la collina.*

*La strategia di governo comunale è rappresentata dal Piano Strutturale tramite l'articolazione territoriale in ambiti omogenei, proiezione delle politiche territoriali (unità territoriali organiche elementari), coerenti con le individuazioni statutarie dei sistemi e sub-sistemi territoriali e funzionali.*

*Essa inoltre deve essere rapportata agli obiettivi statuari che rivestono valenza strategica e carattere non negoziabile, riferiti a sistemi e sottosistemi territoriali e funzionali.*

*La strategia di governo del territorio comunale si basa sul concetto di sistema: l'utilizzo delle risorse territoriali, ambientali e paesaggistiche deve portare al funzionamento di reti in modo da promuovere uno sviluppo socio-economico integrato, multifunzionale diffuso.*

*Le utoe, per le loro diverse caratteristiche, sono soggette a politiche di alta "specializzazione" e qualità, anche riferite ai sistemi e sottosistemi funzionali che fanno da "cerniera" fra Statuto e Strategia del presente piano.*



	<p>1.2 offerta turistica</p> <p>specializzazione e articolazione in funzione delle risorse e del tipo di offerta</p>	<p>intero territorio comunale con specializzazione di ambiti localizzativi: termale Osa; rurale entroterra; balneare e nautico Talamone – Giannella - Feniglia; storico culturale: intero territorio con punte Ansedonia Orbetello Talamone; escursionistico e naturalistico Talamone, Feniglia; congressuale, culturale, benessere Orbetello</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identificazione del sottosistema di valenza ambientale e paesaggistica per la valorizzazione turistica</li> <li>- riqualificazione e ampliamento strutture ricettive esistenti (alberghi lungo Aurelia, campeggi, alberghi negli abitati, campeggi)</li> <li>- recupero patrimonio edilizio esistente a fini turistici in entroterra e in Giannella</li> <li>- riqualificazione, ampliamenti degli stabilimenti esistenti;</li> <li>- realizzazione struttura termale pubblica, nuova edificazione strutture termali di servizio e per il benessere;</li> <li>- reti escursionistiche</li> <li>- completamento rete ciclabile su intero territorio comunale</li> <li>- vie d'acqua</li> </ul>	<p>Disciplina</p> <p>Collegamento con sistema infrastrutturale e di servizio : mobilità e sosta</p> <p>Collegamento con interventi puntuali pubblici: museo della civiltà contadina Albinia, museo Guzman, parco di Malabarba, parco archeologico di Cosa, acquario di Talamone, laboratorio restauro mura Orbetello</p>
	<p>1.3 acquacoltura e pesca</p> <p>riqualificazione senza espansione attività esistenti con particolare riguardo al contenimento dello sfruttamento della risorsa idrica</p>	<p>ambiti attualmente occupati</p>	<p>Specifiche regole per i singoli impianti, rifacimento pozzi</p>	<p>Collegamento con tutela risorsa idrica</p>
	<p>1.4 commercio e ristorazione, terziario</p> <p>innalzamento della qualità e diversificazione dell'offerta</p>	<p>Intero territorio comunale con diversificazione per le diverse località</p>	<p>Ampliamento di strutture esistenti, disciplina del commercio, nuova grande superficie a Neghelli, ampliamento e ove necessario trasferimento di media superficie esistente, integrazione di funzioni negli abitati, integrazione di attività agricole</p>	<p>Collegamento con rete infrastrutturale (parcheggi, mobilità)</p>
	<p>1.5 industria e artigianato</p> <p>riqualificazione e consolidamento delle zone consolidate, integrazione con altre funzioni quali le commerciali</p>	<p>Topaie, Campolungo, Sipe-nobel, Albinia</p>	<p>Interventi di ristrutturazione, saturazione e ampliamento delle zone industriali, con regole per la qualità ambientale e visiva, diversa caratterizzazione delle aree</p>	

	1.6 attività agricole e integrative  pieno sviluppo delle articolazioni produttive nella filiera agricola	Territorio comunale con specifica identità di uso per la filiera agricola	Identificazione del territorio dotato di caratterizzazione agroambientale da sottoporre a disciplina per il territorio rurale di cui alla Lr 64/95 (fino a sostituzione con norme della Lr 1/2005)	Collegamento con tutela del paesaggio e della risorsa idrica
2. Qualità ambientale	2.1 difesa e uso della laguna  attività di difesa dell'equilibrio lagunare, utilizzo della laguna per trasporto pubblico	laguna	Disciplina degli interventi	Collegamento con tutela derivante da valori SIR – Collegamento con interventi derivanti da attività di Commissario Laguna
	2.2 integrazione con parco e valorizzazione aree contigue	Aree contigue al parco della maremma	Disciplina di interventi nelle aree contigue per favorire attività collegate	Collegamento con rete funzionale dell'offerta turistica legata alle risorse del territorio
	2.3 salvaguardia ambiti naturalistici	SIR Riserva Oasi	Disciplina di tutela e valorizzazione (rete)	Collegamento con rete funzionale dell'offerta turistica legata alle risorse del territorio
	2.3 mitigazione rischi	Tutto il territorio comunale con differenti criticità	Conoscenza dei rischi, identificazione di progetti e di regole di intervento	
	2.4 difesa suolo  messa in sicurezza idraulica	Albegna, Osa	Identificazione del grado e del tipo di rischio idraulico, progettazione delle opere di messa in sicurezza, ricerca finanziamenti per la realizzazione delle opere	
	2.5 eliminazione divieto di balneazione in loc. Fertilia Puntata e acquisizione aree e manufatti esistenti (attracco ex Sipe Nobel)	Fertilia Puntata	Conoscenza della qualità delle acque e identificazione interventi per il risanamento	
3. Identità territoriale e qualità paesaggistica	3.1 valorizzazione patrimonio insediativo  uso del patrimonio pubblico vedi 6.1  riutilizzo di contenitori dismessi  riabilitazione funzionale e morfologica  dotazione di servizi	Territorio comunale	Identificazione della risorsa insediativa consolidata nei suoi caratteri distinti urbani e non urbani  Regole manutentive e migliorative del patrimonio edilizio esistente  Interventi di valorizzazione del patrimonio dotato di caratteri di pregio (diffuso o puntuale)	Collegamento con qualità funzionale e morfologica urbana
	3.2 difesa paesaggio	Territorio comunale	Identificazione delle unità di paesaggio e dei valori  Distinzione tra regole e azioni di tutela dei beni paesaggistici e culturali e regole e azioni di valorizzazione del paesaggio	Collegamento con tutela e valorizzazione patrimonio culturale

	3.3 valorizzazione patrimonio culturale	Territorio comunale	<p>a Talamone l'ampliamento dell'acquario in museo della conchiglia e centro marino, ad Albinia</p> <p>il museo della civiltà contadina e dell'agricoltura, legato al Parco dell'Uccellina tramite servizi di trasporto con cavallo,</p> <p>il progressivo restauro di Cosa, e in parallelo la dotazione di servizi di supporto pubblici che limitino la mobilità veicolare (aree sosta alle due porte Romana e Fiorentina e servizi navetta),</p> <p>il restauro delle mura di Orbetello e della attuale P.zza Fabbri,</p> <p>il restauro del rivellino e di tutta l'area dell'idroscalo ove dismettere le attività incompatibili e rilocalizzare quelle compatibili (tennis, canottaggio, vela, concerti, tempo libero e svago)</p> <p>la creazione di una rete fisica (percorsi pedonali e ciclabili) e virtuale (informatica) di collegamento fra Guzman/Fontone a Orbetello, Cosa ad Ansedonia con il Parco dell'Uccellina, l'acquario/museo di Talamone</p>	
4. Qualità urbana	4.1 riqualificazione funzionale e morfologica abitati di recente formazione, completamenti, espansioni	Talamone Fonteblanda Albinia Orbetello	<p>Identificazione della risorsa insediativa consolidata urbana (città e insediamenti produttivi)</p> <p>Regole di riabilitazione, completamenti, consolidamenti, disciplina delle funzioni, espansioni come occasioni di qualificazione dei margini urbani, programmi strategici (Neghelli, idroscalo), dotazione di servizi</p> <p>Nuove quote residenziali a Orbetello, Albinia, Fonteblanda, Talamone e nei nuclei sparsi</p>	
	4.2 riqualificazione ambiti urbani in aree ambientalmente fragili	Giannella	Progetti di recupero urbano a Saline, Case Breschi, Il Pino, etc	

<p>5. Funzionalità del territorio</p>	<p>5.1 dotazione infrastrutturale</p>	<p>Territorio comunale</p>	<p>Salvaguardia del corridoio infrastrutturale per il passaggio del corridoio tirrenico, collegata identificazione d'uso della via Aurelia quale strada parco</p> <p>Circonvallazione di Albinia sovrappasso ferroviario</p> <p>Adeguamento tratto viario di collegamento tra campeggi e strada di S Donato</p> <p>Collegamento tra Case Brancazzzi Albinia</p> <p>Identificazione vie d'acqua (trasporto pubblico leggero su laguna)</p> <p>Parcheggi e aree sosta automobili, camper e roulotte</p> <p>Rete piste ciclabili: da Talamone a Fonteblanda, sulla strada di Giannella, da Terra Rossa a Orbetello scalo, da Orbetello scalo a Ansedonia, a Feniglia, da Fonteblanda a Ansedonia con l'adeguamento dell'Aurelia a strada parco, oppure, lungo le strade interne fra l'Aurelia e la laguna</p>	
	<p>5.2 dotazione servizi di interesse collettivo</p>	<p>Tutto il territorio comunale</p>	<p>canile/parco, consorzio agrario, nuovo cimitero Albinia, Rama nuova stazione trasporto pubblico, VvFf nuova caserma, polizia stradale nuova sede, nuovi campi sportivi a Orbetello scalo (dove sarà individuata anche l'area per spettacoli a carattere temporaneo all'aperto, ai sensi della L.R. 89/98 e ss.mm.ii) e all'Albinia,</p>	

	<i>5.3 dotazione servizi di rilevanza sovracomunale</i>	<i>Territorio comunale</i>	<p>Istituti scolastici con valenza sovracomunale:  I.P.S. di Orbetello;  Liceo Classico; Istituto Statale per il Commercio;  Ufficio del lavoro e della massima occupazione;  Tribunale di Grosseto – Sezione di Orbetello;  Agenzia delle Entrate di Orbetello;  Comando Compagnia dei Carabinieri;  Comando Tenenza di Finanza</p> <p>aviosuperficie ad Albinia  approdo turistico a Talamone,  impianti tecnologici  piattaforma di trasferimento (stazione di pressatura) a Orbetello loc. La Torba,  laboratori tecnologico-scientifici con finalità ambientali a Orbetello Scalo,  grandi impianti di trasformazione agro-alimentare ad Albinia,  poli ricettivi (turismo rurale) a la Provinca, la Parrina, la Fornace di Polverosa, la Selva,  strutture termali all'Osa,  strutture sportive /impianto polifunzionale a Orbetello idroscalo,  strutture culturali non localizzate,  presidio ospedaliero  piscina ad uso sportivo e sociale in rete con più comuni  struttura per un polo fieristico</p>	
<i>6. governo del territorio</i>	<i>6.1 valorizzazione del patrimonio pubblico vedi 3.1</i>		<p>la ristrutturazione e la gestione delle terme pubbliche dell'Osa, il restauro e la gestione quale albergo dell'edificio dell'ex Tribunale a Orbetello centro, la demolizione e ricostruzione in sito idoneo (nella zona industriale a le Topaie) del cantiere comunale, il restauro del palazzo comunale a Orbetello centro, il progetto di restauro del complesso in piazza del Popolo per uffici pubblici</p>	
	<i>6.2 gestione efficiente piano</i>		<p>la costituzione e la formazione di apposite strutture tecniche, la dotazione di attrezzature tecniche e tecnologiche, il reperimento di risorse finanziarie, la diffusione dell'informazione sulle attività comunali, l'utilizzo di forme di comunicazione articolate e divers, l'uso di un linguaggio chiaro</p>	

	6.3 costruzione di regole chiare		Distinzione tra disciplina della pianificazione strutturale e strategica e norme urbanistico-edilizie regolamentari	
	6.4 diffusione e informazione di scelte e regole		Utilizzo dei mezzi di informazione, sito comunale informatizzato, rapporto con Urp, attività del garante della comunicazione	

**iii Art. 17 Azioni strategiche e Unità territoriali organiche elementari (STATO MODIFICATO DALLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO E CONTESTUALE VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE RELATIVA AGLI ORMEGGI MINORI DI S. LIBERATA E DEL FIUME ALBEGNA: APPROVATA A STRALCIO AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA LRT 65/2014 PER LA PARTE RELATIVA A S.LIBERATA CON DEL.CC. 10 DEL 24-03-2015; APPROVAZIONE DEFINITIVA ORMEGGI LOC. ALBEGNA A SEGUITO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE -ARTT. 19, 25 E 21 DELLA LRT 65/2014- CON DEL.CC N. 5 DEL 10-03-2016).**

Si definisce come Unità Territoriale Organica Elementare una porzione di territorio identificata sulla base di una presenza organica di relazioni funzionali e morfologiche consolidate. Tale porzione è configurata in modo tale da costituire il supporto, ovvero la proiezione territoriale, per tutte le politiche e strategie di governo che devono essere definite in modo complessivo ed unitario. Esse costituiscono strumenti di controllo e gestione delle trasformazioni territoriali e delle azioni pubbliche e private, attivabili in coerenza con il Piano Strutturale ed espressi per Sistemi e sottosistemi territoriali e Sistemi e sottosistemi funzionali.

La loro perimetrazione discende dalla necessità di coordinare le azioni di trasformazione entro ambiti omogenei, che comprendano non solo le aree oggetto di azione, ma anche le aree ove si ritiene che gli effetti delle azioni specifiche si esplicino.

I perimetri delle Unità Territoriali Organiche Elementari potranno essere ulteriormente precisati in sede di Regolamento Urbanistico e potranno pertanto subire delle rettifiche dovute al passaggio di scala e agli approfondimenti conoscitivi di tale fase, senza che ciò costituisca variante del Piano Strutturale.

I limiti indicati in ciascuna unità territoriale organica elementare costituiscono riferimento dimensionale per il Regolamento Urbanistico e per i programmi, i progetti e i piani di settore.

Sono ammesse, senza che ciò costituisca variante al Piano Strutturale, modeste modifiche dei limiti dimensionali stabiliti dal presente Piano Strutturale entro gli ambiti delle unità territoriali organiche elementari, a fronte di accertato miglioramento nella qualità dell'intervento, di apporti progettuali innovativi e di positivi risultati sociali ed economici.

Costituiscono dimensionamento gli interventi che incidono sulle risorse, quali le ristrutturazioni urbanistiche e le nuove edificazioni, da realizzarsi tramite strumento operativo appositamente perimetrato e definito dal Regolamento urbanistico, anche dietro presentazione di programmi e progetti pubblici o privati. Tali interventi sono obbligatoriamente sottoposti a valutazione degli effetti ambientali.

Costituiscono dimensionamento anche gli interventi previsti dal vigente PRG ed esplicitamente fatti salvi dalla presente disciplina nelle singole Utoe ove si localizzano. Per la loro attuazione valgono le Norme Tecniche di attuazione del vigente PRG.

Le specificazioni localizzative, funzionali e dimensionali, che devono comunque risultare coerenti con le condizioni statutarie e le strategie e osservanti gli indirizzi dettati dal presente Piano, saranno indifferentemente stabilite dal Regolamento Urbanistico o proposte dai programmi, progetti, e piani di settore.

Il Regolamento urbanistico potrà:

- non consumare l'intera soglia del dimensionamento del presente piano nella sua prima stesura;
- modificare la distribuzione entro le utoe, spostando le quote da una a un'altra utoe purchè alle stesse condizioni fissate per l'eventuale modifica dei limiti dimensionali.

Le Utoe sono:

- n. 1 – di Telamone e Fonteblanda
- n. 2 - della costa centrale
- n. 3 – della piana centrale
- n. 4 – della laguna di Orbetello
- n. 5 – del territorio urbanizzato di Orbetello
- n. 6 – del massiccio calcareo
- n. 7 – della Tagliata

Le Utoe sono rappresentate nella tavola STRA 2, che contiene le azioni strategiche riferite alle medesime, e una loro descrizione è contenuta nell'Allegato 12, ove per ogni scheda elaborata per ogni Utoe sono sintetizzati: uso

---

del suolo, Morfologia, idrogeologia e natura geologica dei suoli, Pericolosità geologica, Pericolosità Idraulica, Valori e criticità, stato delle risorse acqua e suolo, Infrastrutture, Strutture turistico-ricettive, PTC e Vincoli, Obiettivi e prescrizioni per le risorse ambientali, Insediamento, Obiettivi, Dimensionamento residenza e servizi di supporto, attività produttive, attività ricettive.

Piani e progetti pubblici e privati dovranno dimostrare la conoscenza dei contenuti delle suddette schede e le coerenze rispetto ai medesimi contenuti. Le condizioni che dovranno essere rispettate sono tutte quelle contenute nella presente Disciplina, dettate per sistemi e sottosistemi e per risorse, ancorché non riportate articoli seguenti riferiti alle utoe..

Per una lettura immediata la disciplina è articolata secondo i seguenti aspetti:

- a) descrizione, con particolare riguardo alle risorse presenti;
- b) obiettivi e azioni;
- c) limiti e regole di attuazione;
- d) dimensioni massime sostenibili;
- e) prescrizioni e indirizzi per gli atti di governo del territorio.

### **n. 1 – di Talamone e Fonteblanda**

#### a) descrizione

L'utote comprende il golfo da Talamone a Fonteblanda, e i due rispettivi centri abitati, la costa rocciosa e le aree collinari comprese nel Parco della Maremma, la piana della bonifica di Talamone, il promontorio roccioso di Talamonaccio, la piana fluviale lungo il Fiume Osa, l'ambito termale di Bagnacci dell'Osa, le colline sopra Fonteblanda.

- La porzione settentrionale del territorio comunale è costituita dalle pendici sud del Promontorio dell'Uccellina, area che fa parte del Parco della Maremma. Il paesaggio è caratterizzato dalla presenza di una fitta vegetazione di pini e querce e di un rigoglioso sottobosco.
- Il versante che si affaccia sulla piana della Bonifica di Talamone è invece formato da colline dal declivio più dolce, con la presenza di porzioni coltivate, in prevalenza olivi, e di qualche casale: è la parte che si caratterizza maggiormente con elementi tipici locali, in parte simili a quelli del versante opposto (Pendici di Magliano).
- Su questo versante esistono numerosi punti che permettono un'ottima visuale panoramica del golfo di Talamone, di Talamonaccio e dell'intera piana della Bonifica.
- L'area che si affaccia sul golfo di Talamone è una pianura caratterizzata dal paesaggio frazionato e regolare della bonifica; per lo più coltivata, essa presenta infatti una fitta rete, spesso ortogonale, di percorsi carrabili e canali irrigui.
- Il litorale di Talamone è costituito da una sottile striscia di costa sabbiosa che si estende tra due promontori rocciosi: a nord Talamone, a sud Talamonaccio.

Il poggio di Talamonaccio è un piccolo promontorio roccioso che fa parte del sistema costiero; costituisce uno dei punti dominanti da cui la vista può spaziare all'intorno verso tutto il litorale, il mare, la piana Osa-Albegna e le pendici delle colline di Magliano.

#### b) obiettivi e azioni

Obiettivi sono la promozione di uno sviluppo socioeconomico sostenibile, fondato sulle risorse del territorio (paesaggio, emergenze artistiche e storico testimoniali, ambiente, agricoltura, portualità, terme), la valorizzazione del patrimonio edilizio diffuso, l'incentivazione dei servizi anche in relazione alle esigenze introdotte dalla riqualificazione dell'ambito portuale, la crescita del centro abitato di Fonteblanda.

Le azioni sono:

#### mobilità

- realizzazione di percorsi ciclabili lungo il tratto Talamone-Fonteblanda e Promontorio di Talamonaccio
- collegamenti marittimi
- riqualificazione dell'approdo di Talamone, secondo quanto ammesso nei vigenti strumenti di pianificazione territoriale regionale e provinciale

#### rete dei servizi, legati alla tutela delle risorse:

- verifica delle eventuali perdite della rete di distribuzione idrica ed eventuali riparazioni
- adeguata realizzazione di nuovi pozzi per attingimento di acqua potabile opportunamente ubicati e finestrati esclusivamente in corrispondenza dello strato di falda rinnovabile (non interessato da faglie o fratture), al fine di risolvere il problema della qualità delle acque

offerta di servizi di interesse collettivo - utilizzo del patrimonio pubblico – collegamento con altri obiettivi di altre utoe:

- ampliamento acquario a Talamone in museo della conchiglia e centro marino,
- collegamento dal Parco della Maremma al museo della civiltà contadina all'Albinia tramite servizi di trasporto con cavallo;
- porte del Parco tramite il riuso del patrimonio edilizio esistente sul golfo di Talamone, con particolare attenzione alle aree ed edifici in località Madonna delle Grazie;
- creazione rete fisica e virtuale di collegamento Guzman-Frontone a Orbetello, Cosa – Parco Maremma, acquario Talamone, museo all'Albinia

territorio prevalentemente non urbanizzato:

- priorità assegnata ai valori paesistico ambientali, indirizzo di prevalenza della funzione agricola, sviluppo delle attività turistiche legate alla ruralità

interventi di interesse ambientale e paesaggistico:

- ripiantumazione della pineta nel Tombolo
- salvaguardia e valorizzazione degli elementi del paesaggio
- tutela del patrimonio storico
- messa in sicurezza idraulica

sviluppo urbanistico edilizio:

- tramite il riuso del patrimonio edilizio esistente saranno consentiti incrementi dimensionali per il turismo rurale e adeguamenti a fini abitativi;
- sviluppo di Fonteblanda con interventi di nuove espansioni edilizie per la residenza, i servizi e le attrezzature necessarie al completamento dell'abitato, così da chiudere la città e consolidarla
- sviluppo dell'area artigianale di servizio, compatibilmente con i limiti e le condizioni ambientali, con destinazioni artigianali, rimessaggio, cantieristica leggera a supporto delle attività portuali per quanto non localizzabile a Talamone, commerciali;
- Ammissibilità del commercio di vicinato e dell'artigianato di servizio, quantificabile dal RU, per il miglioramento funzionale della struttura urbana esistente e come mix funzionale nel nuovo (Rif. oss. n.89 di ufficio)
- a Talamone sarà utilizzabile il suolo intercluso nell'abitato, riqualificazione edilizia ed urbanistica del centro storico, riconferma della zona di espansione residenziale, di tipo e con modalità da definire nel regolamento urbanistico, con dotazione di parcheggi sopra e sotto suolo pubblici e privati, nell'area ex 167 non attuata
- consolidamento e ampliamento delle attività ricettive esistenti nei limiti del vigente PRG
- creazione di offerta ricettiva legata allo sviluppo portuale tramite incrementi e qualificazione delle attività esistenti diffuse nell'utoe, anche rispetto al ruolo del porto come "piede verso il mare" del Parco della Maremma
- creazione di offerta turistico-ricettiva legata alla ruralità tramite incrementi e qualificazione del patrimonio edilizio esistente
- creazione di offerta turistico-ricettiva legata alla presenza delle attività golfistiche tramite incrementi e qualificazione del patrimonio edilizio esistente
- creazione di offerta turistico-ricettiva legata al termalismo tramite nuova edificazione di strutture qualificate, tramite incrementi e qualificazione di attività esistenti, tramite ridestinazione a più alti e diversi livelli ricettivi di attività esistenti
- ampliamento delle terme pubbliche, con servizi aggiuntivi di supporto quali somministrazione, svago, ricettività, e creazione di parco fluviale legato al parco termale
- dotazione di servizi (club house) al Campo da Golf Podere Maremmello
- completamento e riqualificazione zona artigianale

c) limiti e regole di attuazione

Limiti e condizioni di utilizzo provengono dalle condizioni di rischio geologico e idraulico, dalla presenza di aree boscate, di zone umide e paludose, di aree a stress idrico, di risorse termali, di valori storici e paesaggistici, di beni protetti ex lege (D. lgs. 42/2004) e di SIR.

Considerato il valore paesistico del territorio, le nuove addizioni urbanistico-edilizie dovranno configurarsi come occasioni per riqualificare l'intero sistema insediativo.

I nuovi interventi comunque dovranno rispettare il criterio dell'inserimento o della contiguità con i tessuti edilizi esistenti e non dovranno costituire episodi sporadici nel territorio.

d) dimensioni massime sostenibili

---

Residenza:

- a Fonteblanda il completamento dell'abitato dovrà permettere di chiudere la città e consolidarla. Sono ammessi 40 alloggi
- a Talamone sarà utilizzabile il suolo intercluso nell'abitato. Sono ammessi 12 alloggi
- nel territorio rurale è ammesso il cambio di destinazione d'uso a fini abitativi fino a un massimo, nell'intera UTOE, di 50 alloggi  
(Rif.OSS. n. 101 della Regione Toscana)

offerta ricettiva:

- realizzazione di 120 posti letto di nuovo impianto, ai fini di offrire ricettività legata al benessere e al turismo termale. La nuova edificazione dovrà localizzarsi al di fuori delle aree a rischio idraulico, ma senza interessare le aree collinari, di preferenza con facile accessibilità dalle strade principali, con adeguate sistemazioni ambientali e valenza di forte utilità pubblica tramite cessione di aree da destinare a interventi di messa in sicurezza o alla creazione dei parchi suddetti,
- realizzazione di 80 posti letto di nuovo impianto nella struttura esistente sopra l'ambito termale pubblico,
- intervento fatto salvo da variante vigente per le zone agricole "ATI 1" per 20 nuovi alloggi (Rif.OSS. n. 89 di Ufficio)
- ampliamento e qualificazione delle attività ricettive esistenti nei centri abitati con i seguenti criteri: laddove compatibile con i caratteri orografici, morfologici, storici, e con i limiti e le condizioni dettate dal presente piano, le strutture esistenti al di sotto di 50 posti letto potranno effettuare interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica e di ampliamento, anche creando nuovi corpi di fabbrica, o cambi di destinazione d'uso di altri fabbricati collegati da gestione unitaria per giungere a 50 posti letto complessivi. Qualora non si avverino le suddette condizioni, i posti letto non utilizzati per l'ampliamento di attività esistenti possono essere utilizzati per creare nuove attività ricettive nei centri abitati tramite recupero o nuova costruzione. (Rif.OSS. n. 89 di Ufficio)
- ampliamento e qualificazione delle attività ricettive esistenti legate alla infrastrutturazione (via Aurelia) con i seguenti criteri: sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di sostituzione di ampliamento anche creando nuovi corpi di fabbrica fino al raggiungimento di 50 posti letto,
- offerta ricettiva legata alle risorse naturalistiche e rurali:
- sono ammessi cambi di destinazione d'uso per la ricettività turistica e ampliamenti del patrimonio edilizio esistente purchè non contrastino con stati di conservazione assoluta delle risorse interessate. Non sono ammessi più di 30 posti letto per ogni struttura così ricavata;
- all'interno del complesso località Madonna delle Grazie, il Regolamento Urbanistico valuterà, mediante adeguato piano unitario, la riorganizzazione dell'area, gli interventi ammissibili quali eventuale ristrutturazione urbanistica, disciplinando i fabbricati esistenti ognuno in base al proprio valore e caratteristiche, ammettendo destinazioni d'uso quali l'attuale destinazione rurale, strutture relative e di supporto alla realizzazione della "Porta del Parco", eventuale turistico ricettivo legato alla ruralità fino al raggiungimento, mediante ampliamento volumetrico, di un massimo di 50 posti letto, nel rispetto dei limiti di quanto previsto dallo Statuto e dalla pericolosità idraulica presente nella zona. (Rif.OSS. n. 31)
- sono ammesse attività ricettive e di servizio, ricavate tramite recupero o nuovo impianto, legate alla fruizione delle risorse naturalistiche, alle pratiche escursionistiche, alle pratiche sportive e/o per il tempo libero quali maneggi/ippovie. Tali strutture dovranno avere caratteristiche di minimo e corretto impatto per inserirsi nel contesto a cui fungono da servizio, con massimo di 15 posti letto.

Per la verifica del dimensionamento, si veda le schede del dimensionamento (Rif.OSS. n. 101 della Regione Toscana)

Artigianato e industria:

Completamento e crescita della zona artigianale e industriale esistente, anche per allocazione di servizi e cantieristica al porto.

Sono ammessi incrementi tramite ristrutturazione edilizia e urbanistica, che saranno normati dal Regolamento urbanistico.

E' ammessa la realizzazione di superfici coperte fino a 10.000 mq.

Attività sportive

E' ammessa la realizzazione di una club house fino alla superficie massima di 2.000 mc a servizio del Campo da Golf Podere Maremmello.

e) prescrizioni e indirizzi per gli atti di governo del territorio

---

*Ai fini della valenza turistica dell'utote e dell'obiettivo di creare una rete diffusa di offerta diversificata, il Regolamento urbanistico potrà disciplinare il cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente a fini ricettivi.*

*Per la residenza il presente piano, nella relazione sulle attività di valutazione, utilizza come metodo di calcolo il rapporto fra abitanti e volumetria. Il Regolamento urbanistico dovrà considerare prescrittivo il numero degli alloggi, stabilendo diverse volumetrie in funzione delle tipologie edilizie adeguate ai diversi contesti.*

*Per la crescita della zona artigianale la nuova edificazione dovrà localizzarsi sulla porzione territoriale a destra della strada provinciale verso Montiano.*

*Ai fini della manutenzione della canalizzazione di bonifica del bacino imbrifero della Puntata, il Regolamento urbanistico prevederà corsie preferenziali per le attività di bonifica (accessi, percorribilità laterali dei canali, realizzazione di piccoli manufatti per la continuità di transito dei mezzi lungo le sponde, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere, ecc...). Il regolamento disciplinerà anche il recupero e l'ampliamento di fabbricati fatiscenti nella corte di pertinenza dell'Idrovora "La Puntata", facendo salvi gli usi abitativi in atto nei corpi laterali all'idrovora, e infine verificherà la possibilità di aprire un accesso carrabile nel muro di recinzione verso la riva del mare al fine di effettuare la manutenzione delle opere di sbocco in mare dell'idrovora.*

## **n. 2 - della costa centrale**

### **a) descrizione**

*Tombolo antropizzato di dune sabbiose compreso tra le foci dell'Osa e dell'Albegna con prevalenza di pinete litoranee caratterizzate sul fronte costiero da macchia mediterranea su litorale sabbioso. Immersi nel verde delle pinete esistono numerosi campeggi.*

*La strada statale e una complanare di servizio ai campeggi delimitano e dividono la pineta da una piana acquitrinosa (residuo della più ampia pianura bonificata) interessata da colture estensive, con un piccola porzione boscata verso ovest.*

*La ferrovia e un canale di scolo corrono paralleli alla costa formando il limite dell'area verso est: tutte le infrastrutture (strade, ferrovia, canali) creano una forte cesura tra la costa e la piana che si estende all'interno, impedendo l'attraversamento e la penetrazione tra i due sistemi.*

*Tra la ferrovia e la via Aurelia residua una fascia di terreno non più utilizzabili a fini agricoli, e destinati a "parco fluviale" negli strumenti urbanistici vigenti.*

*– Al limite sud, nei pressi della foce dell'Albegna sulla riva destra, sorge un piccolo insediamento turistico, non molto visibile.*

*Al limite nord, presso la foce dell'Osa, sorge una struttura turistica ricettiva e sull'Aurelia un ampio distributore di carburante*

### **b) obiettivi e azioni**

*Gli obiettivi sono di salvaguardia degli ambiti naturalistici e di loro ripristino ove degradati, con specifico riferimento alle pinete litoranee e alle aree dunali; di riqualificazione dell'insediamento campeggistico con innalzamento della qualità dell'offerta ricettiva fermi restando i carichi urbanistici e miglioramento delle urbanizzazioni; di garanzia dell'accessibilità pubblica al mare; blocco della crescita urbanistico-edilizia, riqualificazione dell'insediamento di Case Breschi.*

*L'utote è fortemente condizionata dalla presenza della Via Aurelia. Fino al suo ruolo di asse del grande transito non sono ammessi interventi che ne pregiudichino la sicurezza e il buon funzionamento. Qualora fosse realizzato il tratto del corridoio tirrenico che ne permetta un nuovo uso quale strada costiera per la mobilità interna e panoramica, potranno essere ammessi interventi nella fascia residuale tra la strada e la ferrovia con caratteri di attrezzature leggere quale parco tematico di servizio legato all'offerta ricettiva per la balneazione.*

*Le azioni sono:*

#### **mobilità:**

- *messa in sicurezza e funzionalità degli insediamenti lungo strada (Campolungo-Topaie- Campeggi)*
- *previsione percorsi ciclabili lungo la fascia Osa-Albegna*

#### **rete dei servizi, legati alla tutela delle risorse:**

- *Verifica delle eventuali perdite della rete di distribuzione idrica ed eventuali riparazioni*

- 
- *Divieto di nuovi pozzi in tutte le aree dove risulta evidente la criticità della risorsa idrica (stato di eccessiva salinità dovuta alle modalità scorrette di attingimento dei pozzi) fino a che il sistema nel suo insieme non sia tornato a regime (ricaricarsi della falda). Interventi strutturali per i prelievi futuri.*

offerta di servizi di interesse collettivo - utilizzo del patrimonio pubblico:

- *E' fatto salvo l'intervento previsto dal PRG vigente con sigla ZPV – Parco Fluviale. Diverse modalità attuative e quanto specificato alla successiva lettera d) del presente articolo saranno contenuti del R.U. Il parco fluviale è individuato tra la ferrovia e la strada S.S.Aurelia (previsto nello strumento urbanistico vigente, da implementare con regolamento urbanistico a condizione che la Via Aurelia assolva a funzioni di strada parco)*

la residenza e i servizi di supporto:

*riqualificazione degli ambiti urbani in aree ambientalmente fragili: le aree di Case Breschi. Dato il carattere dei luoghi, è ammessa residenza di carattere stagionale. (Rif. Oss. N.57 della Provincia Grosseto)*

ricettività

*offerta ricettiva di tipo campeggistico: si conferma la configurazione prevista nella vigente variante per i campeggi siti fra l'Osa e l'Albegna*

**c) limiti e regole di attuazione**

*Sono soggette a tutela le zone umide ivi presenti:*

- *stagno retrodunale sito in località Casa Breschi presso bocca dell'Albegna, in riva orografica destra, nei pressi dell'entrata a mare e del posteggio auto di un camping, immediatamente dietro alla spiaggia*
  - *il cordone dunale che divide la piccola palude interna dalla spiaggia in prossimità di un camping, poco prima di Case Breschi, subito a nord di Bocca d'Albegna.*

*La riqualificazione di Case Breschi, da normarsi con il Regolamento Urbanistico, dovrà essere perseguita tramite l'individuazione di un organismo urbanistico ed edilizio da localizzare in contiguità con l'esistente nucleo della fattoria. Dovranno essere utilizzate tipologie insediative ed edilizie coerenti con le strutture preesistenti della fattoria e comunque con caratteristiche di finitura tipiche della zona, assicurando il ripristino degli ambiti degradati, ristabilendo la continuità della duna mobile, il tutto da verificare mediante studi di compatibilità ambientale.*

*Dovrà essere realizzato e ceduto alla A.C. il 50% dell'area destinata a parco pubblico.*

*(Rif. Oss. N.57 della Provincia Grosseto)*

**d) dimensioni massime sostenibili**

*Il regolamento urbanistico stabilirà le dimensioni e le caratteristiche delle attrezzature nel parco fluviale, fermo restando il dimensionamento per attrezzature culturali e ricreative di 1000 mc fatto salvo da vigente PRG il loro carattere leggero e ove necessario anche stagionale; stabilirà altresì gli interventi urbanistico-edilizi per la riqualificazione del nucleo di Case Breschi fermo restando l'obbligo di non espandere ulteriormente tale edificato e fino ad un massimo di 75 alloggi ognuno non inferiore a 38 mq di superficie utile entro la volumetria esistente.*

*(Rif. Oss. N.57 della Provincia Grosseto)*

*Per i campeggi il regolamento urbanistico potrà integrare modificare i contenuti della variante vigente, fermo restando il divieto di aumentare il carico urbanistico con essa stabilito.*

- *offerta ricettiva legata alla risorsa infrastrutturale della viabilità: sono ammessi interventi di riqualificazione, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di sostituzione e di ampliamento delle attività esistenti lungo l'Aurelia, (fra i 60 e i 100 posti letto complessivi compreso l'esistente per le attività esistenti) Per le strutture che già superano i 100 posti letto è ammesso l'incremento fino a 130 posti letto, per le strutture che superano i 130 posti letto è ammesso l'incremento fino a 200 posti letto. L'ampliamento dell'attività è subordinata alla riqualificazione dell'attività medesima e dello stato urbanistico-edilizio dei luoghi e degli edifici*

*(Rif. Oss. N.89 di Ufficio)*

- *intervento fatto salvo da Piano di utilizzo del Demanio "Riqualificazione bagno Tirseno" per incremento di SUL nel limite massimo di 100 mq e ampliamento volumetrico fino ad un massimo di 45 mc*

*(Rif. Oss. N.89 di Ufficio)*

**e) prescrizioni e indirizzi per gli atti di governo del territorio**

*Fino all'approvazione del Regolamento urbanistico si attuano gli interventi previsti nella vigente variante per i campeggi siti fra l'Osa e l'Albegna*

**n. 3 – della piana centrale**

a) descrizione

Caratterizzato da una fertile pianura solcata dai due fiumi e dalla estesa rete dei canali con una geometria complessa, il territorio, prevalentemente agricolo, è specializzato in colture intensive (vivai, orti, serre), anche se non mancano ampi tratti di seminativi. Vi sono anche allevamenti di bestiame (chianine).

Il carattere della Piana Centrale, oltre ad essere un territorio molto fertile, creato con la Bonifica dell'Ente Maremma, è in gran parte determinato dalla presenza vivificatrice dei due fiumi. In particolare l'Albegna, navigabile senza intoppi sin quasi alla Marsiliana, è sempre stato sfruttato come asse preferenziale del collegamento fra mare ed entroterra. Benché, attraversato soltanto da due ponti, lungi dal separare due situazioni territoriali eterogenee, rappresenta l'asse portante della piana agricola sino al bordo dei poggi e dei monti alle spalle della Parrina, informando di sé il paesaggio immediatamente circostante

Nella parte sottostante il torrente Osa, si trova la zona umida di Campo Regio che fa parte delle Aree di Rilevante Pregio Ambientale. Storicamente in questa zona va localizzato il campo della battaglia di Talamone (225 a.C.), in cui i romani riuscirono a bloccare una delle periodiche temutissime invasioni galliche.

Il sistema insediativo è diffuso, con centri situati per lo più in corrispondenza delle intersezioni viarie.

L'intero sistema agricolo gravita intorno al nodo di Albinia, attestato in corrispondenza del duplice sbocco: dell'asse di penetrazione verso l'interno (S.S. 74) sull'Aurelia e dell'Albegna in mare.

L'insediamento si genera in un punto nodale tra la vasta area agricola e la fascia costiera. La ragione d'essere originaria ed attuale di Albinia è rappresentata dal fatto di costituire il riferimento urbano di questi contesti territoriali divenuti altamente produttivi. Risulta evidente come l'evoluzione possibile di questo insediamento e quella delle attività produttive del contesto di gravitazione, siano strettamente intrecciate.

b) obiettivi e azioni

L'utote è caratterizzata dall'assunzione di alcuni obiettivi strategici di rango provinciale che attengono alla valorizzazione insediativa verso l'interno e alla realizzazione di infrastrutture, attrezzature e servizi puntuali di carattere strategico provinciale: aviosuperficie (Albinia), grandi impianti di trasformazione agroalimentare (Albinia), poli ricettivi come la Parrina, la Selva, la Fornace di Polverosa (turismo rurale), e al miglioramento del sistema della mobilità (riassetto e potenziamento "Corridoio Tirrenico" e integrazione con il sistema infrastrutturale locale, potenziamento e ammodernamento dell'asse interregionale S.R.74, realizzazione circonvallazione ad Albinia per la Maremmana).

Per il territorio rurale compreso nell'utote prevalgono obiettivi di sviluppo legato alla filiera agricola e agroalimentare. E' dato indirizzo di esclusività della funzione agricola.

Per il sistema insediativo nel territorio rurale gli obiettivi sono l'ampliamento e il consolidamento dei centri abitati minori al fine di rafforzarne l'identità territoriale.

Per il sistema insediativo urbano sono prevalenti obiettivi di sviluppo dell'abitato di Albinia, sia per la residenza che per i servizi che per la grande industria. Gli interventi sono condizionati alla messa in sicurezza idraulica. Le espansioni dovranno evitare la dispersione sul territorio, concentrandosi anche ai fini della migliore accessibilità nella porzione nord oltre la ferrovia, scendendo in forma organica e rispettando la compatibilità fra interventi a carattere residenziale interventi a carattere industriale. La maglia ancora visibile sul territorio dovrà essere rispettata.

Le azioni sono:

mobilità:

- recepimento del Corridoio Tirrenico
- conferma della previsione del PRG vigente di creazione strada di circonvallazione e del sovrappasso ferroviario all'Albinia
- asse per il collegamento Corridoio Tirrenico-Mare come da P.T.C.

rete dei servizi, legati alla tutela delle risorse:

- Verifica delle eventuali perdite della rete di distribuzione idrica ed eventuali riparazioni
- Divieto di nuovi pozzi in tutte le aree dove risulta evidente la criticità della risorsa idrica (stato di eccessiva salinità dovuta alle modalità scorrette di attingimento dei pozzi) fino a che il sistema nel suo insieme non sia tornato a regime (ricaricarsi della falda). Interventi strutturali per i prelievi futuri.

offerta di servizi di interesse collettivo - utilizzo del patrimonio pubblico:

- Museo della civiltà contadina all'Albinia: da legare al Parco della Maremma tramite servizi di trasporto con cavallo
- creazione rete fisica e virtuale di collegamento Guzman-Frontone a Orbetello, Cosa – Parco Maremma, acquario Talamone, museo all'Albinia..

---

attrezzature di interesse generale:

- nuovo cimitero Albinia
- Aviosuperficie ad Albinia
- Previsione di Nuovo canile comunale
- realizzazione di pista di GoKart nei pressi dell'area dell'Aviosuperficie (Rif. Oss. 14).

residenza e i servizi di supporto:

- Completamento e incremento della qualità urbana, nel rispetto del carattere di centri rurali del territorio prevalentemente non urbanizzato, nei nuclei Barca del Grazi, Quattro Strade, Polverosa, San Donato
- Ad Albinia nuova offerta residenziale, di servizi, industriale, artigianale e del commercio;
- Creazione di centralità urbana, spostamento campo di calcio, realizzazione nuova piazza, completamento edifici esistenti

ricettività

- offerta ricettiva legata alla filiera agricola
- offerta ricettiva in poli di valenza sovracomunale: la Parrina, la Fornace di Polverosa, la Selva
- E' fatto salvo l'intervento previsto dal PRG vigente con sigla D.81 – Torre Capita -

attività industriali e artigianali e del commercio, servizi

- Ammissibilità del commercio di vicinato e dell'artigianato di servizio, quantificabile dal RU, per il miglioramento funzionale della struttura urbana esistente e come mix funzionale nel nuovo (Rif. Oss. N.89 di ufficio)
- pontili stagionali ed aree attrezzate alla foce lato sinistro del fiume Albegna e nelle controfosse.
- Ad Albinia sviluppo dell'insediamento produttivo anche di rango sovracomunale

c) limiti e regole di attuazione

Le condizioni d'uso delle risorse sono vincolanti per gli interventi e attengono a valori e criticità relativi alle seguenti aree:

- area ad alta vulnerabilità idrogeologica
- area a media vulnerabilità idrogeologica (diffusa soprattutto nell'area centrale della piana)
- area di stress idrico soprattutto intorno all'Albegna e nella zona umida di Campo Regio
- presenza di aree soggette ad esondazione soprattutto intorno all'Albegna e nella zona umida di Campo Regio
- aree con difficoltà di drenaggio (sparse per la Piana)
- porzione di zona a protezione idrogeologica (vicino massiccio calcareo)
- presenza di 9 sinkholes e rispettive aree a rischio
- zona umida di Campo Regio, costituita da un'area di pianura con seminativi e incolti, caratterizzata da un fitto reticolo di siepi e alberature e da un sistema di dune fossili e depressioni umide, allagate stagionalmente o in modo, con formazioni di alofite e boschi riparali e mesoigrofilii.

d) dimensioni massime sostenibili

Residenza

Nei nuclei Barca del Grazi, Polverosa, San Donato l'offerta residenziale aggiuntiva, integrata dai servizi, dovrà assumere carattere di completamento urbano. Sono ammessi 60 alloggi in totale. Il regolamento urbanistico ne distribuirà le diverse quote, a fronte di una dettagliata analisi delle caratteristiche dei luoghi e delle diverse esigenze.

(Rif. Oss. N.89 di Ufficio)

Ad Albinia la nuova offerta residenziale dovrà essere sufficientemente corposa da rendere possibile la creazione di servizi e di spazi con carattere di città. Sono ammessi 200 alloggi

Artigianato e industria:

Completamento e crescita della zona industriale esistente.

Sono ammessi incrementi tramite ristrutturazione edilizia e urbanistica, che saranno normati dal Regolamento urbanistico.

E' ammessa la realizzazione di superfici coperte fino a 50.000 mq.

---

Ai fini della realizzazione dell'azione strategica provinciale di allocazione del grande ambito industriale, saranno ammissibili ulteriori e diversi interventi in quantità e qualità definiti dal regolamento urbanistico o altro atto di governo con medesima natura ed efficacia purchè rispettosi di quanto stabilito dal presente Piano strutturale (Rif. Oss. N.57 della Provincia di Grosseto)

#### Attività commerciali

E' ammessa la realizzazione di una media superficie di vendita fino a 1200 mq. in ampliamento dell'attività esistente, tramite interventi di sostituzione e/o rilocalizzazione da normarsi nel Regolamento Urbanistico.

E' ammessa l'introduzione di negozi di vicinato e artigianato di servizio alla residenza tramite cambi di destinazione d'uso ai piani terra nei centri abitati e nella nuova edificazione secondo percentuali stabilite dal R.U. e dai piani attuativi.

(Rif. Oss. N.89 di Ufficio)

#### Attività sportive

E' ammesso il consolidamento del centro sportivo di San Donato per le esigenze legate a tali attività.

E' ammessa la realizzazione di una pista di GoKart nei pressi dell'area dell'Aviosuperficie (Rif. Oss. 14), tramite interventi da normarsi nel R.U..

Le attività sportive che rivestono carattere di pratica pertinenziale nelle aziende agricole, legate alle attività turistiche, sono sempre ammesse.

#### Centri di servizio all'agricoltura, consorzi etc

E' ammessa la sostituzione dell'attuale consorzio agrario tramite interventi di recupero da normarsi nel regolamento urbanistico per attività urbane integrate quali residenza, commercio, terziario. Il nuovo consorzio sarà localizzato dal regolamento urbanistico.

Per le attività di servizio esistenti sono ammessi interventi di adeguamento funzionale, anche tramite incrementi da normarsi con il regolamento urbanistico.

#### Aviosuperficie

Devono essere garantiti requisiti di minimizzazione degli impatti acustici e atmosferici e condizioni di sicurezza.

Per quanto possibile dovrà essere preclusa o resa minima l'impermeabilizzazione della pista e delle superfici accessorie. Sono ammessi manufatti di servizio, comunque non oltre 200 mq di superficie coperta. La segnaletica dovrà essere di tipo diurno e conforme alle norme vigenti in materia.

#### Offerta ricettiva

- offerta ricettiva in poli di valenza sovracomunale: la Parrina, la Fornace di Polverosa, la Selva Sono ammessi fino a 60 posti letto;
- offerta ricettiva legata alla risorsa infrastrutturale della viabilità: sono ammessi interventi di riqualificazione, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di sostituzione e di ampliamento delle attività esistenti lungo l'Aurelia, (fra i 60 e i 100 posti letto complessivi compreso l'esistente per le attività esistenti)
- offerta ricettiva legata alle risorse naturalistiche e rurali: sono ammessi cambi di destinazione d'uso per la ricettività turistica e ampliamenti del patrimonio edilizio esistente purchè non contrastino con stati di conservazione assoluta delle risorse interessate. Non sono ammessi più di 30 posti letto per ogni struttura così ricavata.

(Rif. osservazione n. 89 di ufficio)

- Nel territorio rurale, tramite recupero del patrimonio edilizio esistente, fino a 120 alloggi nell'intera UTOE

(Rif. Oss. N.101 della Regione Toscana)

#### e) prescrizioni e indirizzi per gli atti di governo del territorio

Per la residenza il presente piano, nella relazione sulle attività di valutazione, utilizza come metodo di calcolo il rapporto fra abitanti e volumetria. Il Regolamento Urbanistico dovrà considerare prescrittivo il numero degli alloggi, stabilendo diverse volumetrie in funzione delle tipologie edilizie adeguate ai diversi contesti.

Fino all'approvazione del regolamento urbanistico si attuano le previsioni della vigente variante per le zone agricole. Il regolamento urbanistico potrà modificare tale normativa, anche alla luce del monitoraggio dell'attuazione della medesima.

---

La realizzazione delle aree per l'industria e l'artigianato dovrà assolvere non solo alle esigenze funzionali di tali attività, ma anche soddisfare regole di luogo per il miglior inserimento nel contesto territoriale, affinché le zone così destinate abbiano caratteri insediativi e tipologici e anche di immagine di qualità urbana.

Per la realizzazione del canile/parco accoglienza del piccolo animale, dovranno essere garantiti i seguenti requisiti: il centro dovrà avere caratteristiche di un complesso di funzioni integrate e complementari, immerse in un'area verde; vi saranno allocate funzioni pubbliche e attività private (canile, pensione cani, veterinario, pulizia, vendita prodotti per animali, ma anche servizi di avvicinamento all'animale da parte dell'uomo e di pet therapy).

Lo sviluppo e la riconfigurazione urbana di Albinia saranno perseguite dal regolamento urbanistico tramite regole di qualità degli interventi edilizi e urbanistici, di specifica progettualità per il rapporto del centro abitato con il fiume, e di ammissibilità di funzioni tali da rendere vitale il tessuto urbano.

#### **n. 4 – della laguna di Orbetello**

##### **a) descrizione**

L'area della riserva lagunare è senza dubbio quello che caratterizza maggiormente il paesaggio del territorio comunale di Orbetello e che trova analogie solo con pochissime altre zone italiane ed europee. Quella di Orbetello costituisce la più ampia laguna del Tirreno, estendendosi per circa 2700 ettari e raggiungendo la profondità massima di due metri.

La laguna è separata dal mare da due tomboli: la Giannella (a nord-ovest) e la Feniglia (a sud-est).

La superficie complessiva dei due specchi d'acqua è di circa 2700 ha.

– Il Tombolo della Giannella, pur avendo la stessa morfologia della Feniglia, ha subito pesanti trasformazioni dovute all'azione antropica.

L'area si presenta come un mosaico variegato di usi e caratteri di paesaggio: agglomerati turistici immersi nel verde, campeggi, stabilimenti balneari, orti, zone coltivate e zone abbandonate.

Oltre agli insediamenti turistici recenti, vi sono alcuni manufatti edilizi di grande pregio come il Casale Spagnolo o il Forte delle Saline.

Una strada asfaltata, quasi interamente alberata, la percorre da un capo all'altro, dividendo la parte verso il mare da quella verso la laguna.

Il Tombolo della Feniglia è Riserva Nazionale dello Stato, protetto agli ingressi a cui si può accedere solo a piedi o in bicicletta.

E' una delle aree paesaggisticamente più omogenee di tutto il territorio, dal punto di vista sia morfologico, sia vegetazionale, sia dell'uso, il cui elevato valore paesaggistico è il risultato dell'oculato intervento dell'uomo su una situazione naturale eccezionale. Il Tombolo conserva quasi integralmente l'impianto dunale.

La laguna, nonostante le difficili condizioni ambientali è sempre stata ambito di particolare interesse per l'uomo che nel tempo ha cercato di mantenere e svilupparne le potenzialità attivando modalità di sfruttamento delle risorse.

La più intensa antropizzazione ha imposto una vigorosa politica di salvaguardia ambientale, che ha contribuito a mantenere intatto il tratto di costa lagunare lungo la Giannella, nonché l'oasi naturalistica del W.W.F. localizzata nella zona umida a cavallo del Canale di Fibia e a Ovest dell'Aurelia.

Particolare significato in termini di conservazione della laguna hanno assunto tutte quelle attività che si sono dimostrate vere e proprie azioni di gestione attiva dell'ambiente lagunare: prime fra tutte l'esercizio della pesca.

##### **b) obiettivi e azioni**

L'utote è dedicata all'ecosistema lagunare e pertanto gli obiettivi prioritari sono di tutela e di utilizzo nel rispetto delle caratteristiche del buon funzionamento ecosistemico.

A questa utote appartengono i tomboli di Giannella e di Feniglia, per i quali le diverse caratteristiche dettano diversificati obiettivi:

- per Giannella obiettivi di tutela delle aree naturali mantenute sufficientemente integre; laddove compatibile con le condizioni ed i limiti del presente piano, obiettivi di riqualificazione delle aree urbanizzate secondo criteri di demolizione e ricostruzione, accorpamenti volumetrici, saturazione, dotazione di spazi e servizi pubblici, eventuali incrementi urbanistico edilizi a fronte di cessione di consistenti aree per la dotazione del patrimonio pubblico; miglioramento della mobilità e della sicurezza con creazione di percorsi ciclopedonali protetti, aree di sosta per limitare l'aggressione dei veicoli in aree pregiate; miglioramento dell'offerta ricettiva sia tramite interventi di adeguamento funzionale degli stabilimenti esistenti sia tramite incremento della qualità delle attività ricettive esistenti anche dietro ampliamenti da quantificare in sede di regolamento urbanistico previa verifica di sostenibilità;

- per Feniglia obiettivi di assoluta tutela e ripristino degli ambiti degradati.

---

Le azioni sono:

mobilità:

- vie d'acqua per utilizzo pubblico lungo la Laguna di Levante, da concordare insieme all'Ente competente (Corpo Forestale dello Stato)
- percorsi ciclabili e piste commissariali che copriranno il tratto lungo la Giannella, per congiungersi a quelle esistenti lungo il tracciato della diga e a quella interna alla Feniglia
- aree per la sosta stagionali condizionate al rispetto dei vincoli ambientali

rete dei servizi, legati alla tutela delle risorse:

- Verifica delle eventuali perdite della rete di distribuzione idrica ed eventuali riparazioni
- Divieto di nuovi pozzi in tutte le aree dove risulta evidente la criticità della risorsa idrica (stato di eccessiva salinità dovuta alle modalità scorrette di attingimento dei pozzi)

residenza e i servizi di supporto:

- La riqualificazione degli ambiti urbani in aree ambientalmente fragili interessa le aree delle Saline Varoli - zona edificata con precedenti previsioni di piano (cosiddetta "B5") - del Pino, e di Santa Liberata nel Tombolo della Giannella
- Tramite la riqualificazione degli ambiti antropizzati e la sottrazione dei lotti interclusi, è ammesso un totale di 150 alloggi aggiuntivi rispetto alle unità abitative legittimamente esistenti, sulle quali saranno ammessi interventi di sostituzione, ristrutturazione edilizia e urbanistica. (Rif. Oss. N.101 della regione Toscana)

attività industriali e artigianali e del commercio, servizi

- Ammissibilità in Giannella di commercio di vicinato e artigianato di servizio, per il miglioramento funzionale della struttura urbana esistente e come mix funzionale nel nuovo (Rif. oss. N.89 di ufficio)

offerta ricettiva

- miglioramento e incremento dell'offerta ricettiva sia nelle strutture esistenti che di nuovo impianto in Giannella da dotare di servizi aggiuntivi, laddove compatibile con le condizioni ed i limiti del presente piano,
- miglioramento e adeguamento delle strutture per la balneazione esistenti
- realizzazione di servizi per l'accoglienza e l'informazione turistica funzionali all'imbarcadero pubblico, e di attività di supporto della residenza al fine di ridurre gli spostamenti attuali, laddove compatibili con le condizioni ed i limiti del presente piano. (Rif. Oss 41)

attività agricole

- Il regolamento urbanistico disciplinerà l'uso appropriato dei terreni agricoli prospicienti la Laguna di Levante nel tratto compreso tra la linea ferroviaria e la Laguna stessa, in particolare nelle aree comprese tra Casale Cameretta e il podere Vecchio Dogni e, nella Laguna di Ponente, la porzione prospiciente l'area degli Stagnoni dei Lombardi.

Attività di acquacoltura

Fino all'approvazione del regolamento urbanistico si attuano gli interventi ammessi dallo strumento urbanistico vigente. Il regolamento urbanistico conterrà un aggiornamento delle schede di tale strumento per monitorare lo stato dei luoghi e delle attività e normarne gli adeguamenti ambientali e funzionali.

Attività artigianali, del commercio e servizi

Sono ammessi interventi per la dotazione di servizi sportivi, commerciali, per il tempo libero e il benessere  
(Rif. Oss n.89 di ufficio)

c) limiti e regole di attuazione

Condizioni per l'uso delle risorse riguardano in particolare i seguenti valori e criticità:

criticità risorse:

- area ad alta vulnerabilità idrogeologica
- prevalenza di area di stress idrico

- 
- presenza di aree soggette ad esondazione nei pressi di Patanella ma soprattutto in tutta la Giannella

valori risorse:

- presenza di boschi e arbusteti in Giannella, tutta la Feniglia e Patanella

- quattro ecotipi principali:

Superficie ad "acque libere"

Si tratta della porzione maggiore dei due sistemi lagunari di Ponente e di Levante.

Zone salmastre d'acqua bassa caratterizzate da sommersione stagionale a predominanza di salicornieto

Costituiscono probabilmente l'elemento più caratteristico sia dal punto di vista paesaggistico che di habitat dell'intera laguna.

Zone d'acqua bassa caratterizzate da acqua più dolce, a predominanza di canneto

formazione vegetale caratteristicamente quasi monospecifica, di estrema importanza per la sopravvivenza di numerosissime specie, presente in alcune aree in entrambe le lagune.

Sponde lagunari di particolare interesse protezionistico

caratterizzate da una ampia varietà di usi e conseguentemente da un diverso stato di conservazione, potrebbero e dovrebbero essere considerate come le aree elettive per trasformazioni e ripristini di habitat perilagunali di alto pregio.

d) dimensioni massime sostenibili

- offerta ricettiva legata alle risorse naturalistiche e rurali: sono ammessi cambi di destinazione d'uso per la ricettività turistica e ampliamenti del patrimonio edilizio esistente purchè non contrastino con stati di conservazione assoluta delle risorse interessate. Non sono ammessi più di 30 posti letto per ogni struttura così ricavata. Sono ammesse attività ricettive e di servizio –ricavate tramite recupero- legate alla fruizione delle risorse naturalistiche, alle pratiche escursionistiche, alle pratiche sportive e/o per il tempo libero, con massimo di 15 posti letto;

- intervento fatto salvo da Piano di utilizzo del Demanio "Riqualificazione bagno Serena" per incremento di SUL nel limite massimo di 100 mq e ampliamento volumetrico fino ad un massimo di 210 mc
- intervento fatto salvo da Piano di utilizzo del Demanio "Riqualificazione attività esistente con previsione di Arenile Attrezzato per la Balneazione" per nuova struttura di SUL nel limite massimo di 60 mq

(Rif. Oss n.89 di Ufficio)

- creazione di complesso di servizi sportivi e per il tempo libero a completamento dell'attività ricettiva del Residence Giannella, con servizi per lo sport al coperto e all'aperto, negozi, residenze, residenza turistico-alberghiera-foresteria per circa 150 posti letto (Rif. oss. 41),,

- ampliamento edilizio e dotazione di servizi aggiuntivi quali commercio, benessere, svago e sport, delle attività alberghiere esistenti per l'innalzamento della qualità dell'offerta ricettiva in strutture ricettive esistenti: albergo Lido di Giannella ampliamento di ulteriori 80 posti letto (Rif. oss. 41), Villa Ambra ampliamento fino al raggiungimento di 50 posti letto, Villa Corallo (Smeraldo) ampliamento fino al raggiungimento di 50 posti letto (Rif.oss. 16) Sono assegnati un minimo di 80 mc/posto letto e un massimo di 160 mc/ posto letto. La volumetria complessiva così calcolata sarà comprensiva di servizi aggiuntivi per l'innalzamento della qualità dell'offerta ricettiva e purchè l'impatto sia paesaggisticamente compatibile.

(Rif. oss n. 89 di ufficio e Oss. N.101 della Regione Toscana)

-compatibilmente con i limiti e le condizioni espresse nel presente piano, creazione di offerta ricettiva di nuovo impianto fino al massimo di 150 posti letto. Data la particolare connotazione ambientalmente fragile dell'utote, la creazione di 150 posti letto di nuovo impianto deve intendersi quale risultante da interventi sul patrimonio edilizio esistente, ad eccezione degli ampliamenti sulle strutture alberghiere esistenti.

(Rif. oss n. 89 di ufficio e Oss. N.101 della Regione Toscana)

- realizzazione di servizi per l'accoglienza e l'informazione turistica funzionali all'imbarcadero pubblico, e di attività di supporto della residenza: mq. 300

(Rif. oss n. 89 di ufficio e Oss. N.101 della Regione Toscana)

- commercio di vicinato e artigianato di servizio alla residenza massimo complessivo 5.000 mq.

(Rif. oss n. 89 di ufficio e Oss. N.101 della Regione Toscana su dimensionamento)

- residenza: tramite il riuso del patrimonio edilizio esistente, la saturazione e il completamento connessi alla riqualificazione degli ambiti Il Pino, Saline Breschi, S.Liberata con creazione di nuovi 150 alloggi rispetto alle unità abitative esistenti

(Rif. oss n. 89 di ufficio e Oss. N.101 della Regione Toscana)

e) prescrizioni e indirizzi per gli atti di governo del territorio

Il regolamento urbanistico dovrà contenere un apposito censimento delle aree occupate dall'antropizzazione in Giannella, e specifiche regole per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e dotazione di spazi pubblici, al fine di rendere compatibili stati degradati non congrui.

---

*Il piano della mobilità, contestuale al regolamento urbanistico, dovrà contenere un apposito approfondimento analitico e progettualità per la sicurezza e l'efficienza del sistema della mobilità viaria, ciclopedonale e della sosta in Giannella.*

#### **n. 5 – del territorio urbanizzato di Orbetello**

##### **a) descrizione**

*Fascia di territorio compresa tra più grandi unità di valore paesaggistico come le Unità di Paesaggio della laguna di Orbetello e quella del Massiccio Calcarea, ma caratterizzato da una forte presenza di insediamenti artigianali-industriali e residenziali come in Loc. Topaie, Loc. Campolungo, Case Brancazzi, l'istmo di Orbetello, preesistenze interne all'area della Sipe Nobel ed insediamenti sparsi come la Provinca e la Provincaccia.*

*La località delle Topaie è posta su un'ampia piana alluvionale generata nel corso del tempo dalle esondazioni del fiume Albegna.*

*La zona di Campolungo si trova su un'area interposta tra la S.S. n.1 Aurelia e la ferrovia Pisa-Roma.*

*La località della Provinca e della Provincaccia è caratterizzata da un insediamento costituito da case coloniche (alcune anche di rilevante valore documentario) e da nuovi edifici residenziali localizzati sul versante occidentale dei poggi Provincaccia e Malabarba. L'ambito territoriale di riferimento è connotato da una parte dal prevalere delle risorse ambientali, naturalistiche o ambientali paesaggistiche, dall'altra, dalla presenza di risorse insediative espresse dal presidio agricolo.*

*Infine l'istmo di Orbetello, che si estende su tutta la lingua di terra compresa tra le due lagune, è attualmente caratterizzato da una compresenza di parti densamente urbanizzate, storiche e di recente formazione, e da grandi spazi aperti su entrambi i lati della laguna.*

*Il nucleo storico ha sempre costituito la polarità più cospicua dell'intero contesto, sostenendo un ruolo prioritario nella storia della conformazione degli assetti territoriali. Caratteristica della città antica, malgrado sia circondata quasi totalmente dalle acque, è la sua natura di città fortificata, come e forse più che di città marinara.*

*L'estensione attuale di Orbetello oltrepassa poi la cinta muraria fino a comprendere, a monte del canale di immissione tra le due lagune, il grosso quartiere di Neghelli. L'area di Neghelli, infatti, si estende dai giardini dell'Idroscalo fino ai limiti del cimitero. Il popoloso quartiere si presenta in sé vistosamente carente tanto di servizi quanto di qualità urbanistica e architettonica.*

*Orbetello Scalo presenta frammistione di funzione diverse: la stazione ferroviaria; il notevole complesso industriale della SITOCO (attualmente dismesso ed in fase di bonifica ambientale finalizzata al recupero dell'area), il quartiere residenziale, fittamente interconnesso alle attività artigianali; il centro di settore dell'ENEL al di là del rilevato della Statale; una serie di edifici commerciali e servizi di varia natura; l'unico tratto di Aurelia con carreggiate separate a mò di strada-parco; e infine, di là da questo, la fabbrica di esplosivi della SIPE-Nobel.*

##### **b) obiettivi e azioni**

*L'utote comprende un vasto territorio definito "urbanizzato" in quanto tale o in quanto interessato, anche negativamente, da fenomeni e da effetti del centro urbano maggiore costituito da Orbetello.*

*Tale perimetrazione, pertanto, corrisponde a un obiettivo prioritario che è quello di contrastare l'ulteriore espansione urbana lungo la viabilità e di aggressione alle pendici collinari, dando invece valore a queste e alle aree libere che sono comprese nell'utote e salvaguardandone l'integrità assegnando loro un ruolo non più propriamente agricolo ma ambientalmente significativo.*

*Ad Orbetello è assegnato il rango di centro dei servizi e delle attrezzature maggiori, di valenza anche territoriale e a maggior effetto città.*

*Al suo interno sono riconosciuti obiettivi di vitalizzazione e recupero del centro storico, di riqualificazione dell'area sportiva e a parco pubblico dell'idroscalo accompagnata dal restauro delle mura; di riqualificazione urbana delle periferie di Neghelli e degli agglomerati di recente impianto; di riqualificazione di Orbetello scalo; di recupero del complesso ex Sitoco; di riqualificazione dell'intera zona comprendente l'ex Conservificio e l'area circostante, caratterizzata da degrado urbanistico da recuperare, secondo le modalità che il R.U. valuterà più idonee (Rif. Oss. 91); di efficienza funzionale, contenimento e riqualificazione delle aree industriali artigianali e commerciale delle Topaie, Campolungo e Sipe Nobel, di contenimento e riabilitazione delle attività di acquacoltura; di riqualificazione degli ambiti occupati da antropizzazione come a La Lasca; di sviluppo delle aree agricole pedecollinari come La Provincia.*

*Sono obiettivi generali la valorizzazione del patrimonio pubblico tramite restauro dei complessi esistenti e loro destinazione a funzioni pubbliche o di interesse generale, la riqualificazione funzionale e la nuova realizzazione di servizi di valenza collettiva.*

*Le azioni sono:*

##### **mobilità:**

- *messa in sicurezza e funzionalità degli insediamenti lungo strada (Campolungo-Topaie)*

- *previsione percorsi ciclabili e piste commissariali che copriranno il tratto da Ansedonia ad Albinia, per congiungersi a quelle esistenti lungo la strada degli Orti in Orbetello centro e a quella interna alla Feniglia*
- *tutela del collegamento lungo l'istmo di Orbetello dell'asse ferroviaria dismessa*
- *asse per il collegamento Corridoio Tirrenico-Mare come da P.T.C.*

rete dei servizi, legati alla tutela delle risorse:

- *Verifica delle eventuali perdite della rete di distribuzione idrica ed eventuali riparazioni*
- *Divieto di nuovi pozzi in tutte le aree dove risulta evidente la criticità della risorsa idrica (stato di eccessiva salinità dovuta alle modalità scorrette di attingimento dei pozzi) fino a che il sistema nel suo insieme non sia tornato a regime (ricaricarsi della falda). Interventi strutturali per i prelievi futuri.*

offerta di servizi di interesse collettivo - utilizzo del patrimonio pubblico:

- *restauro Mura di Orbetello e attuale P.zza Fabbri*
- *creazione rete fisica e virtuale di collegamento Guzman-Frontone a Orbetello, Cosa – Parco Maremma, acquario Talamone, museo all'Albinia*
- *spostamento delle attrezzature scolastiche e recupero dei volumi e delle aree dimesse*

(Rif. oss n. 89 di ufficio)

attrezzature di interesse generale:

- *nuovi uffici del Palazzo di Giustizia*
  - *nuovi uffici della Prefettura*
  - *nuova stazione Rama*
  - *nuova sede Polizia Stradale*
  - *nuovi campi sportivi a Orbetello Scalo e area per spettacolo a carattere temporaneo*
  - *possibile ampliamento Ospedale a Orbetello*
- *il recupero della ex Sitoco, tramite procedura ad alta valenza culturale tipo concorso di idee o concorso internazionale, a partire da quanto contenuto nelle azioni strategiche del P.T.C. scheda 12 ("la ex Sitoco si configura come polo tecnologico, strategico nel contesto di Orbetello Scalo, in riferimento alle attività e servizi legati al sistema delle acque, alla intermodalità per i collegamenti con le isole, alla didattica ambientale, alla ricerca, al turismo, al commercio e all'artigianato, al direzionale, alla gestione connessa alla laguna"). Al momento della promozione della procedura suddetta, il Comune, di concerto con gli altri enti territoriali competenti, potrà definire altre e diverse funzioni e finalità;*
- *un programma unitario di interventi nell'area mura/idroscalo che prevede il restauro delle mura, la sistemazione a prato e idraulica delle aree di piede delle mura, l'allontanamento del distributore carburanti, la demolizione e riallocazione del centro tennis con servizi nonché dell'area per spettacoli, del canottaggio e del circolo vela riqualificato a scuola velica nell'area idroscalo, oltre all'eventuale ripristino dell'insediamento distrutto per eventi bellici, lungo il viale che costeggia il canale Glacis, come servizi di supporto al centro sportivo polifunzionale, riqualificazione e mantenimento dell'attuale destinazione residenziale della Rocca, realizzazione Museo degli Idrovolanti. In tale area, in quanto patrimonio pubblico, sono comunque sempre ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di spazi e attrezzature pubbliche, di uso pubblico o di interesse generale e collettivo.*
- (Rif. Oss Ufficio 89)

la residenza e i servizi di supporto:

- *la riqualificazione del centro storico*
  - *la riqualificazione del patrimonio ex Ater*
  - *il consolidamento ed il completamento di Scalo e della zona adiacente, anche per la riqualificazione del degrado esistente nella fascia interessata dall'Aurelia e dalla Ferrovia, come evidenziato nel Quadro Conoscitivo del tessuto insediativo.*
  - *riqualificazione e recupero del degrado urbanistico della zona comprendente l'ex Conservificio e dell'area circostante,*
- (Rif. oss 91)
- *recupero e ampliamento volumetrico del complesso edificato dismesso (ex fabbrica bibite Corsi)*
  - *un programma unitario di interventi per la riqualificazione urbana di Neghelli, ove siano realizzabili interventi di nuova edilizia residenziale libera e convenzionata, attività commerciali e servizi, e contestualmente siano previste e realizzate opere viarie, percorsi ciclopedonali che colleghino gli interventi sulle due lagune seguendo aree e spazi pubblici, da cedere all'interno di tale programma e sistemati a verde o piazze. La demolizione dell'attuale cantiere e del depuratore ivi presenti sarà a carico del programma e contestuale alle urbanizzazioni testè dette.*
  - *Nei nucleo Quattro Strade l'offerta residenziale aggiuntiva, integrata dai servizi, dovrà assumere carattere di completamento urbano. Sono ammessi 20 alloggi in totale, Il regolamento urbanistico ne*

---

distribuirà le diverse quote, a fronte di una dettagliata analisi delle caratteristiche dei luoghi e delle diverse esigenze.

(Rif. oss n. 89 di ufficio e Oss. N.101 della Regione Toscana)

#### offerta ricettiva

- offerta ricettiva legata alla risorsa infrastrutturale della viabilità
- offerta ricettività di qualità nella città
- offerta ricettiva in poli di valenza sovracomunale: la Provincia

#### attività industriali e artigianali e del commercio

- ampliamento della media superficie di vendita esistente in Orbetello Neghelli
- allocazione di una grande distribuzione di vendita fino a un massimo di 2.537 mq di superficie
- A Campolungo attività commerciali, servizi, artigianato: area soggetta a riqualificazione urbanistica e piano unitario di intervento per la dotazione delle urbanizzazioni e la regolazione degli accessi sulla SS1 Aurelia
- Alle Topaie conferma dell'attuale variante vigente e del vigente PIP, senza ulteriori incrementi
- nell'area Sipe Nobel conservazione della configurazione esistente senza incrementi.
- Ammissibilità di commercio di vicinato e artigianato di servizio, quantificabile dal RU, per il miglioramento funzionale della struttura urbana esistente e come mix funzionale nel nuovo (Rif. oss. N.89 di ufficio)

#### Attività di acquacoltura e pesca

- fino all'approvazione del regolamento urbanistico si attuano gli interventi ammessi dallo strumento urbanistico vigente. Il regolamento urbanistico conterrà un aggiornamento delle schede di tale strumento per monitorare lo stato dei luoghi e delle attività e normarne gli adeguamenti ambientali e funzionali.

- è ammesso il consolidamento delle attività legate alla pesca, tramite riqualificazione e incremento delle strutture a tale servizio e diversificazione delle attività;

#### c) limiti e regole di attuazione

Il regolamento urbanistico stabilirà regole di luogo per i caratteri urbanistico edilizi degli interventi.

Ai fini della tutela ambientale sono da rispettare le seguenti criticità e valori:

##### criticità:

- area ad alta vulnerabilità idrogeologica
- piccola porzione di area a media vulnerabilità idrogeologica (presso case Brancazzi)
- presenza di stress idrico nei pressi di Provincia e Provincaccia
- numerose aree con difficoltà di drenaggio
- presenza di aree soggette ad esondazione nei pressi di case Brancazzi

##### valori:

- alcune porzioni di zona di protezione idrogeologica (vicino massiccio calcareo)
- caratteri storico architettonici degli edifici, e storico insediativi dei tessuti

#### d) dimensioni massime sostenibili

##### residenza

- consolidamento e completamento di Scalo e della zona adiacente per un incremento di circa ulteriori 40 alloggi

- completamento del Nucleo delle Quattro Strade fino ad un massimo di 20 alloggi (Rif. oss n. 89 di ufficio)

- Programma Integrato di Intervento di Neghelli: volumetria residenziale ammissibile massima mc 67.313,25, con un numero massimo di alloggi destinati ad abitazione pari a n. 269. Il numero dei monolocali non potrà superare il 5% del numero totale degli alloggi per ogni sottozona, con requisiti dimensionali di superficie utile netta non inferiore a mq. 32; il 15% del totale degli edifici dovrà avere superficie utile netta non inferiore a 45 mq, i restanti alloggi non potranno avere superficie utile netta inferiore a 70mq.

(Rif. oss n. 89 di ufficio e Oss. N.101 della Regione Toscana)

E' ammessa una grande distribuzione di vendita fino a un massimo di 2.537 mq di superficie

(Rif. oss n. 89 di ufficio e Oss. N.101 della Regione Toscana)

#### offerta ricettiva

---

- offerta ricettiva legata a specifiche attività sportive: centro ippico: è ammesso il consolidamento e l'incremento delle attrezzature esistenti in località La Provincaccia  
- offerta ricettiva in poli di valenza sovracomunale: la Provincia: sono ammessi fino a 60 posti letto;  
- offerta ricettiva legata alle risorse naturalistiche e rurali: sono ammessi cambi di destinazione d'uso per la ricettività turistica e ampliamenti del patrimonio edilizio esistente purchè non contrastino con stati di conservazione assoluta delle risorse interessate. Non sono ammessi più di 30 posti letto per ogni struttura così ricavata.  
(Rif. oss n. 89 di ufficio)

- offerta ricettiva legata alla risorsa infrastrutturale della viabilità: sono ammessi interventi di riqualificazione, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di sostituzione e di ampliamento delle attività esistenti lungo l'Aurelia. Sono ammessi fra i 60 e i 100 posti letto complessivi compreso l'esistente per le attività esistenti al di sotto di tali soglie. E' ammesso un ampliamento pari a 100 posti letto rispetto alla ricettività esistente per l'attività Vecchia Maremma.  
- offerta ricettiva di qualità alta e carattere urbano con servizi aggiuntivi quali benessere e commercio, per il riuso di complessi non più utilizzati quali: ex Tribunale (Rif. oss n. 89 di ufficio)  
- nel territorio rurale fino a 60 posti letto con il cambio di destinazione d'uso  
(Rif. oss n. 101 della regione Toscana)

e) prescrizioni e indirizzi per gli atti di governo del territorio

Per la residenza il presente piano, nella relazione sulle attività di valutazione, utilizza come metodo di calcolo il rapporto fra abitanti e volumetria. Il Regolamento urbanistico dovrà considerare prescrittivo il numero degli alloggi, stabilendo diverse volumetrie in funzione delle tipologie edilizie adeguate ai diversi contesti.

Tutti gli interventi sono soggetti a verifica ambientale rispetto ai valori della laguna (SIR) e a contestuale definizione nel piano della mobilità delle condizioni di sostenibilità e degli interventi di miglioramento per la sicurezza, il traffico e la sosta. In particolare le condizioni di sostenibilità riferite ai parcheggi e le soluzioni per il traffico sono da avvertirsi prioritariamente per gli interventi a carattere commerciale sia di ampliamento che di nuovo impianto a Neghelli.

In particolare, per la Variante relativa al Programma integrato di Intervento di Neghelli, nel rispetto delle indicazioni contenute nella relazione di incidenza ambientale parte integrante della valutazione degli effetti ambientali della variante stessa, sono da rispettare i seguenti criteri:

- adozione di un calendario di lavoro che interrompa le attività di cantierizzazione e demolizione del cantiere comunale e del depuratore comunale legate agli interventi previsti allo scopo di salvaguardare la nidificazione della colonia dell'isolotto Neghelli e la sosta e svernamento delle comunità ornitiche nello specchio lagunare,
- creazione di una barriera vegetale continua di Arando Donax larga almeno 6m tra la strada degli Orti ed il canale perilagunare,
- previsione di affacci alla laguna e/o capanni di avvistamento, adeguatamente schermati e localizzati in punti di minor impatto, su parere tecnico dei responsabili del monitoraggio ornitologico e con valutazione da parte della consulta,
- creazione di barriere tipo New Jersey durante la fase di cantierizzazione sul lato della Laguna di Ponente, per ridurre il disturbo acustico e visivo anche in periodi di non nidificazione, da apporre fino a quando la barriera vegetale sopra citata non si sia sviluppata sufficientemente, assolutamente indispensabile durante la demolizione del cantiere comunale e del depuratore e durante la realizzazione del centro commerciale.
- Predisposizione di un programma di Monitoraggio ed esecuzione delle attività di controllo e monitoraggio della colonia di Ardeidi e delle comunità ornitiche lagunari con un monitoraggio che inizi l'anno precedente l'apertura del cantiere e termini dopo 3 anni il completamento delle opere,
- prevenzione dell'inquinamento luminoso
- adozione delle misure di compensazione quali la valutazione dell'eventuale realizzazione di nuovi siti idonei per l'avifauna acquatica, sotto la supervisione di figure professionali responsabili del monitoraggio ornitologico, la valutazione dell'eventuale limitazione o divieto temporaneo dell'attività venatoria nella località Stagnino\_ Stagnone per la creazione di ulteriori aree di sosta degli uccelli in periodo invernale, e la rimozione di tutti i potenziali fattori di disturbo indipendenti dall'attuazione dei lavori previsti.
- la realizzazione di una fascia di protezione mediante rilevato in terra (duna) pari o superiore al fronte di intervento avente ruolo di barriera anti-rumore e di protezione visiva, con larghezza minima al piede di ml 8, con sviluppo parallelo alla medesima, tra la strada degli Orti e le nuove volumetrie, come fascia perimetrale dentro all'area di cantiere,
- la riduzione di viabilità perpendicolare alla Laguna e accorgimenti per rendere meno impattanti le inserzioni geometriche della viabilità ortogonale sulla linea ideale del margine lagunare;

- la realizzazione dell'illuminazione artificiale dei piazzali di sosta, dei parcheggi e di ogni area di servizio ai fabbricati in modo da evitare proiezioni di luce verso la Laguna e riducendo l'altezza degli elementi di illuminazione ai minimi necessari per la corretta e sicura mobilità dei veicoli e delle persone;
- la realizzazione di accorgimenti per rendere non visibili eventuali vetrate, vetrine, eventuali corpi luminosi quali insegne e segnaletica;
- la salvaguardia degli ulivi di interesse monumentale, mediante idonea protezione durante le fasi di cantiere e, qualora insistano nei punti edificabili, una verifica di fattibilità per il loro prelievo e traslocazione in luoghi adatti, sempre che il loro stato fitosanitario lo consenta;
- la salvaguardia fin quanto possibile delle formazioni arboree lineari di pregio (cipressi, ecc.);
- la salvaguardia delle superfici attualmente destinate ad oliveto specializzato, anche nella prospettiva di un loro riutilizzo a verde pubblico;
- la piantumazione, nelle aree del verde privato a uso pubblico, di tipi di vegetazione utili per la formazione di barriere visuali dalla laguna verso il fronte edificato;
- garantire che gli spazi esterni abbiano condizioni di benessere percettivo accettabili in ogni periodo dell'anno, armonizzando l'intervento con le caratteristiche dell'ambiente naturale e dell'ambiente costruito in cui si inserisce, tutelando i caratteri storici materiali, costruttivi e tecnologici locali;
- la condizione per il rilascio dell'inizio lavori alla previa presentazione di un Piano della Qualità Ambientale di cantiere, dove si dettaglieranno i criteri organizzativi e di gestione che si intendono adottare in relazione soprattutto a: il calendario di inizio, esecuzione e termine dei lavori in relazione ai cicli migratori degli Aldeidi; la mitigazione del disturbo visivo (schermature delle impalcature per la limitazione dell'impatto visivo delle figure in movimento e delle macchine operatrici); l'ubicazione delle superfici necessarie all'accumulo provvisorio dei materiali da costruzione e di risulta che dovranno preferibilmente essere studiate in modo da costituire vere e proprie barriere visive e antirumore; i criteri per prevenire lo smaltimento improprio degli scarti di lavorazione, la mitigazione del disturbo sonoro legato alla movimentazione dei veicoli di cantiere, alla movimentazione dei materiali, ecc. (piano del rumore), la mitigazione delle emissioni aeree (gas di scarico e polveri), abbruciamento di qualsiasi sostanza nei piazzali e nei cantieri.

(Rif. oss n. 89 di ufficio e Oss. N.101 della Regione Toscana)

## **n. 6 – del massiccio calcareo**

### **a) descrizione**

L'area è costituita da una parte centrale con declivi più pronunciati, con abbondanza di fenomeni carsici e coperta da una fitta boscaglia (macchia mediterranea e lecci), del tutto priva di abitazioni e dal promontorio di Ansedonia. La zona collinare del massiccio calcareo, oltre ai valori paesaggistico ed ambientale, riveste ruolo strategico per la risorsa idrica, essendo uno dei più rilevanti serbatoi naturali della Toscana centro meridionale con buone possibilità di incrementare lo sfruttamento per usi potabili nei limiti delle risorse rinnovabili naturali, senza rischi eccessivi di compromettere in maniera negativa l'equilibrio idrogeologico.

E' una formazione di colline di natura calcarea, che si estende anche nel comune di Capalbio.

Un percorso piuttosto arduo si inoltra all'interno fino a raggiungere i resti del Monastero di San'Angelo Rovinato, in origine monastero benedettino databile tra l'XI e il XII secolo.

Le parti verso la piana dell'Osa- Albegna sono invece meno impervie e sono intensamente coltivate: i poderi sono situati sulla sommità dei poggi.

Molto interessante dal punto di vista del paesaggio è la formazione sul versante est delle colline, al confine con il comune di Capalbio: una breve pianura (detta il Prataccione) circondata da poggi a cono che sorgono isolati, con numerosi resti di costruzioni romane, di cui la più conosciuta è la Villa delle Sette Finestre.

In questa zona le colture sono per lo più estensive, numerose sono le aziende con allevamenti di ovini, il bosco è più rarefatto.

Ansedonia è situata sul promontorio su cui sorge l'antica colonia romana di Cosa, ed è stata oggetto negli anni recenti di un insediamento turistico a bassa densità, che ha interamente occupato le pendici verso il mare.

Una strada carrabile circonda tutto il promontorio a mezza costa, con numerose diramazioni di servizio alle abitazioni.

Rimane integra la sommità del promontorio con gli scavi e i ruderi, in corso di sistemazione, della città di Cosa. Il punto più alto, dove sorge il Capitolium, è un sito rilevante dal punto di vista paesaggistico, che permette la visione della costa e di tutta l'area delle colline di Orbetello.

La zona archeologica è coperta da un oliveto con piante notevoli per dimensioni e forme.

### **b) obiettivi e azioni**

Gli obiettivi generali per questa utoe sono quelli della tutela e valorizzazione dei siti di alto valore archeologico; della dotazione di servizi ad Ansedonia; del contenimento e della riqualificazione delle attività di acquacoltura; della tutela e conservazione attiva del bosco anche ai fini della prevenzione degli incendi.

---

Le azioni sono:

mobilità:

- Recepimento del Corridoio Tirrenico

rete dei servizi, legati alla tutela delle risorse essenziali:

- Verifica delle eventuali perdite della rete di distribuzione idrica ed eventuali riparazioni
- Adeguata realizzazione di nuovi pozzi per attingimento di acqua potabile opportunamente ubicati e finestrati esclusivamente in corrispondenza dello strato di falda rinnovabile (non interessato da faglie o fratture), al fine di risolvere il problema della qualità delle acque

offerta di servizi di interesse collettivo - utilizzo del patrimonio pubblico:

- restauro di Cosa e dotazione di servizi pubblici di navette e aree di sosta per limitare la mobilità veicolare
- creazione rete fisica e virtuale di collegamento Guzman-Frontone a Orbetello, Cosa – Parco Maremma, acquario Talamone, museo all'Albinia
- salvaguardia accessi pubblici al mare

residenza e servizi di supporto:

- Ansedonia: miglioramento viabilità e dotazione urbanizzazioni; incremento di dotazione di servizi come parcheggi, commercio, luoghi centrali (piazza), impianto sportivo per tennis (da localizzarsi in area lungo strada verso il Giardino), limitata saturazione residenziale ove possibile e a conferma previsioni PRG vigente non attuate, con prescrizione di progetto comprensivo di inserimento ambientale e sistemazioni a verde

Offerta ricettiva

- offerta ricettiva legata alle risorse naturalistiche e rurali
- Foresteria a servizio del parco di Malabarba

attività industriali e artigianali e del commercio

- Nell'area Sipe Nobel conservazione della configurazione esistente senza incrementi. E' ammessa la riqualificazione ai soli fini ambientali delle aree e degli impianti non più utilizzati nelle porzioni di territorio collinari e lontane dalla viabilità.

c) limiti e regole di attuazione

Si rilevano i seguenti valori e criticità specifici le cui tutele e i cui interventi di ripristino e miglioramento sono prioritari:

Criticità risorse:

- area ad alta vulnerabilità idrogeologica
- piccola porzione di area a media vulnerabilità idrogeologica (F.sso Melone)
- piccola porzione di area soggetta ad esondazione (F.sso Melone)

Valori risorse:

- prevalenza di boschi e arbusteti
- aree archeologiche

Salvaguardia conseguente a presenza valori:

- zona di protezione idrogeologica
- pozzi idropotabili ed area di rispetto
- presenza di 2 sinkholes e rispettive aree a rischio
- zona del Massiccio Calcario,
- zone umide minori – area critica del Lago Scuro: vecchio bacino formatosi per raccolta di acqua sotto uno sperone roccioso nella zona nord est del Massiccio calcareo

d) dimensioni massime sostenibili

---

*Il regolamento urbanistico stabilirà le dimensioni degli interventi ammessi per il miglioramento funzionale dell'abitato di Ansedonia fermo restando il limite massimo di 15 alloggi (Rif. oss n. 101 della Regione Toscana)*

*La dotazione di attrezzature per il Parco di Malabarba è stabilita nella variante in itinere fatta salva dal presente piano.*

*Ai fini di dotare l'uteo di quote di ricettività legata alle risorse naturalistiche e rurali sono ammessi cambi di destinazione d'uso per la ricettività turistica e ampliamenti del patrimonio edilizio esistente purchè non contrastino con stati di conservazione assoluta delle risorse interessate. Non sono ammessi più di 30 posti letto per ogni struttura così ricavata. Sono ammesse attività ricettive e di servizio –ricavate tramite recupero o nuovo impianto- legate alla fruizione delle risorse naturalistiche, alle pratiche escursionistiche, alle pratiche sportive e/o per il tempo libero quali maneggi/ippovie. Tali strutture dovranno avere caratteristiche di minimo e corretto impatto per inserirsi nel contesto a cui fungono da servizio, con massimo di 15 posti letto. Il totale dei posti letto così ricavati nell'UTOE è al massimo di 90 posti letto. (Rif. oss n. 101 della Regione Toscana)*

e) *prescrizioni e indirizzi per gli atti di governo del territorio*

*Fino all'approvazione del regolamento urbanistico si attuano le previsioni della vigente variante per le zone agricole. Il regolamento urbanistico potrà modificare tali previsioni anche a fronte del monitoraggio dell'applicazione delle medesime.*

#### **n. 7 – della Tagliata**

a) *descrizione*

*Territorio posto a Sud della Strada Statale Aurelia n.1 delimitato: a Ovest dal promontorio di Ansedonia, a Sud dal tratto di litorale della Tagliata ed a Est attraverso il congiungimento con il lago di Burano con il confine comunale di Capalbio.*

*Solo una piccola parte dell'area fa parte del territorio di Orbetello.*

*La parte dunale è simile a quella delle Pinete di Campo Regio, ma la macchia è discontinua e più rada e vi insistono degli stabilimenti balneari.*

*Il segno morfologico più evidente è rappresentato dal canale di deflusso delle acque che unisce il lago di Burano ed Ansedonia, attraverso la Tagliata e lo Spacco della Regina.*

*Nella fascia retrodunale si trova un grosso impianto per l'itticoltura.*

*Sulla costa gli elementi notevoli sono la Torre della Tagliata e i resti dell'antico Porto Cosanus, con le imponenti opere della Tagliata e la fenditura carsica dello Spacco della Regina.*

–

b) *obiettivi e azioni*

*L'uteo è parte di un più ampio sistema che si sviluppa nel territorio comunale di Capalbio.*

*Gli obiettivi generali sono di tutela dell'integrità del sistema di canalizzazione della Tagliata, di riqualificazione degli impianti acquicoli, e di loro valorizzazione e sviluppo per quanto possibile nelle aree retrodunali; di riorganizzazione della fruizione del litorale tramite rete di accesso più completa e nuove aree di sosta, ben inserite nel contesto paesaggistico.*

**mobilità:** *recepimento del Corridoio Tirrenico*

**rete dei servizi, legati alla tutela delle risorse:** *verifica delle eventuali perdite della rete di distribuzione idrica ed eventuali riparazioni*

c) *limiti e regole di attuazione*

*Si riconoscono i seguenti valori e criticità specifici soggetti a tutela:*

**Criticità:**

- *area ad alta vulnerabilità idrogeologica*
- *area di stress idrico*
- *area soggetta ad esondazione (canale della Tagliata)*

---

Valori:

- *piccola porzione di boschi e arbusteti*
- *Torri costiere presso la Tagliata e a Macchiatonda*

Salvaguardia:

- *zona di protezione idrogeologica*
- *zone umide formatesi attorno ad alcune diramazioni del tratto finale del canale della Tagliata che sbocca nella Tagliata etrusca di Ansedonia*
- *zone umide presenti nel tratto più a monte del canale della Tagliata*

d) *dimensioni massime sostenibili*

- *nel territorio rurale fino a 30 posti letto tramite recupero del patrimonio edilizio esistente (Rif. oss n. 101 della Regione Toscana)*

- *offerta ricettiva legata alle risorse naturalistiche e rurali: sono ammessi cambi di destinazione d'uso per la ricettività turistica e ampliamenti del patrimonio edilizio esistente purchè non contrastino con stati di conservazione assoluta delle risorse interessate. Non sono ammessi più di 30 posti letto per ogni struttura così ricavata. Sono ammesse attività ricettive e di servizio –ricavate tramite recupero- legate alla fruizione delle risorse naturalistiche, alle pratiche escursionistiche, alle pratiche sportive e/o per il tempo libero quali maneggi/ippovie con massimo di 15 posti letto*

*(Rif. oss n. 89 di ufficio)*

e) *prescrizioni e indirizzi per gli atti di governo del territorio*

*Contestualmente, o dietro specifiche regole contenute nel regolamento urbanistico, dovranno essere predisposti progetti di recupero ambientale e tutela attiva della duna di Burano (porzione ricadente nel territorio comunale) al fine di impedire l'accesso veicolare e ripristinare stati di degrado.*