

Prof. Avv. Giuseppe Marini  
Prof. Avv. Renato Marini  
Prof. Avv. Ulisse Corea  
Prof. Avv. Francesco Saverio Marini

of counsel Prof. Annibale Marini  
Presidente emerito della Corte Costituzionale

Avv. Antonio Acquafredda  
Avv. Adelaide Angelelli  
Avv. Valentina Carucci  
Avv. Vincenza Dardano  
Avv. Luca Ercolano  
Avv. Rosaria Aurelia Giunta  
Avv. Pierluigi Muccari  
Avv. Matteo Paoletti  
Avv. Clelia Passerini  
Avv. Margherita Petrosecolo  
Avv. Margherita Pizzi  
Avv. Esper Tedeschi

**Via PEC**

Roma, 24 luglio 2023

Spett.le

**Ministero dell'Ambiente  
e della Sicurezza Energetica**

in persona del Ministro *p.t.*,

Via Cristoforo Colombo, 44

00147 Roma (Italia)

PEC: [va@pec.mite.gov.it](mailto:va@pec.mite.gov.it)

**Oggetto: Osservazioni ex art. 24, co. 3, d.lgs. n. 152 del 2006. [ID: 9888] Costruzione ed esercizio di un impianto di energia elettrica da fonte eolica "Orbetello" di potenza in immissione massima pari a 61,2 MW e relative opere connesse da realizzarsi nel comune di Orbetello (GR). Procedimento di VIA - PNIEC.**

\*\*\*

Per la **Società Agricola Aurelia S.r.l.** (C.F. 08413570154; P.IVA 00990600538), con sede legale in Roma (RM), Largo Lorenzo Mossa, n. 8 (00165), in persona del legale rappresentante

p.t., Sig. Pezzatini Simone

domiciliata per il presente procedimento, presso lo Studio Legale del Prof. Avv. Ulisse Corea

pec: [ulissecorea@ordineavvocatiroma.org](mailto:ulissecorea@ordineavvocatiroma.org); fax: 06.36001570),  
sito in Roma (00197), via di Villa Sacchetti, n. 9 e domicilio digitale presso la predetta pec;

\*

### Premessa.

1. La società Apollo Wind S.r.l. ha comunicato di aver presentato in data 30 maggio 2023, al Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica, ai sensi dell'art. 23, d.lgs. n. 152 del 2006, istanza per l'avvio del procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale - VIA del progetto ***"Costruzione ed esercizio di un impianto di energia elettrica da fonte eolica "Orbetello" di potenza in immissione massima pari a 61,2 MW e relative opere connesse da realizzarsi nel comune di Orbetello (GR)"*** (di seguito anche solo **"Progetto"**).

Tale Progetto, rientrerebbe (i) nella tipologia elencata nell'Allegato II alla Parte Seconda del d.lgs. n. 152/2006 alla lettera 2, denominata *"impianti eolici per la produzione di energia elettrica sulla terraferma con potenza complessiva superiore a 30 MW , calcolata sulla base del solo progetto sottoposto a valutazione ed escludendo eventuali impianti o progetti localizzati in aree contigue o che abbiano il medesimo centro di interesse ovvero il medesimo punto di connessione e per i quali sia già in corso una valutazione di impatto ambientale o sia già stato rilasciato un provvedimento di compatibilità ambientale"* (ii) e tra quelli ricompresi nel Piano Nazionale Integrato Energia e Clima (PNIEC), nella tipologia elencata nell'Allegato I-bis alla Parte Seconda del d.lgs. n. 152/2006, al punto 1.2.1 denominata *"Generazione di energia elettrica: impianti idroelettrici, geotermici, eolici e fotovoltaici (in terraferma e mare), solari a concentrazione, produzione di energia dal mare e produzione di bioenergia da biomasse solide, bioliquidi, biogas, residui e rifiuti"* ed anche nella tipologia elencata nell'Allegato II oppure nell'Allegato II-bis.

Trattasi di un Progetto di dimensioni particolarmente rilevanti, in quanto l'impianto sarà composto da ben **n. 9 aerogeneratori** della **potenza nominale di 6.6 MW** ciascuno, con la potenza complessiva in immissione di **61.2 MW**. Le relative opere di connessione saranno ubicate nel Comune di Orbetello

(Gr) e – come si dirà – impatteranno in maniera dirompente sul territorio e significativamente sulla proprietà dell’odierna scrivente.

Il modello di aerogeneratore previsto dalla proposta progettuale è caratterizzato da una forma tronco-conica di colore chiaro e avrà un **diámetro** massimo del **rotore** pari a **170 metri**, **da un’altezza al mozzo di 115 metri** e **da un’altezza complessiva al tip (punta) della pala di 200 metri**; quindi si tratterà di macchine di grande taglia.

Nel complesso, l’impianto, ovvero il poligono che racchiude gli aerogeneratori, insisterà su un’area approssimativamente di circa 700 ettari e la lunghezza dell’elettrodotto sarà di ben 14,8 km.

\*

**OSSERVAZIONI DI CARATTERE GENERALE, PROGETTUALE E AMBIENTALE SUL PROGETTO ID. 9888 (PROPONENTE APOLLO WIND S.R.L.).**

1. Premesso quanto sopra, è d’immediata evidenza come il Progetto presentato dalla Apollo Wind S.r.l. sia di per sé di portata fortemente impattante su un’area vastissima e scarsamente antropizzata, di circa **7 kmq**, destinata prevalentemente all’attività agricola.

**La proprietà della società odierna scrivente è costituita da un’azienda agricola ricadente proprio nell’ambito territoriale interessato dall’installazione dell’impianto eolico in parola.**

Basti pensare che il terreno della Società Agricola Aurelia S.r.l. (di seguito anche “**Società**” o “**scrivente**”) sarà interessata da esproprio per la realizzazione di piazzole definitive e di fondazioni (fg. 17, p.lle 35 e 10; fg. 18, p.la 17; fg. 20, p.lle 22 e 24; fg. 21, p.lle 200 e 215; fg. 24, p.la 1, per un totale di **circa ha 128**), dalla costituzione di servitù di passaggio del cavidotto (fg. 17, p.lle 9, 155, 46, 47, 75, 80, 52, 35, 29, 10, 82, 83; fg. 18, p.lle 22, 26, 234, 235, 97, 340, 344, 62, 121, 230, 17; fg. 20, p.lle 22, 23, 73, 181, 228; fg. 21, p.lle 53, 50, 200, 55, 215, 5; fg. 24, p.la 137, 48, 1, per un totale di **circa ha 286**) e dalla costituzione di servitù di sorvolo (fg. 17, p.lle 34, 10, 75, 76, 8, 29, 35, 52; fg. 18, p.la 17; fg. 20, p.lle 70, 24, 69, 22, 23; fg. 21, p.lle 186, 215, 200; fg. 24, p.lle 1, 49, 10, 102 per un totale di **circa ha 195**). A quanto detto si aggiunga che la proprietà della Società sarà anche oggetto di occupazione temporanea (fg. 17, p.lle 10, 102, 29, 35, 52, 74, 75, 8, 80, 82, 83; fg. 18, p.lle 121, 17, 130, 26; fg. 20, p.lle 173, 181, 22, 228, 23, 24, 70, 73; fg. 21, p.lle 186, 200, 215, 5, 50, 53, 55; fg. 24, p.lle 1, 48, per un totale di **circa ha 207**) per tutto il tempo necessario per la costruzione dell’impianto.

2. Dunque, **la Società è incisa in maniera significativa dalla realizzazione dell'impianto**, sia in ragione dell'espropriazione diretta di numerose particelle di terreno e della costituzione di servitù di cavidotto e di sorvolo su ampie porzioni di terreno sia a causa dell'occupazione temporanea funzionale al completamento dei lavori.

Infatti, l'area di proprietà della Società interessata dall'impianto è di centinaia di ettari e l'intervento – soprattutto se rapportato alla dimensione totale della superficie dell'azienda agricola di ha 1.143 – assume una portata devastante.

Più nel dettaglio, **il Progetto interviene su ben 5 fogli di mappale (17-20-21-24-18) contenenti circa 100 particelle catastali per un totale di circa 260.000 Mq.**

3. A tal riguardo occorre precisare che la Società, in data 8 aprile 2019, aveva proposto al Comune di Orbetello la ristrutturazione urbanistica ed edilizia con cambio di destinazione d'uso per il centro denominato San Donato Vecchio (ossia di un centro presente nella stessa azienda agricola con diversi fabbricati a uso residenziale ormai dismessi, ex rimesse per macchine e attrezzi, ex stalle e fienili e una piccola chiesetta) al fine di creare un nuovo centro residenziale dotato di maneggio, secondo le caratteristiche tipiche maremmane e una piscina (all. A). In particolare, come emerge dall'ulteriore nota trasmessa dalla Società all'Amministrazione comunale (all. B), è stato chiesto di procedere al mantenimento della destinazione d'uso residenziale e turistico-ricettiva (con esclusione della destinazione industriale-artigianale).

Dunque, **l'obiettivo della Società era recuperare un nucleo rurale già esistente di rilevante consistenza e adibirlo a struttura residenziale e turistico-ricettiva**, in piena sintonia con il contesto paesaggistico e ambientale tipico della Maremma.

È evidente, come la pesante incidenza – non solo in termini espropriativi – dell'impianto in questione sull'area di proprietà della Società, **provocherà un irrimediabile e tangibile danno all'attività turistico-ricettiva intrapresa** che non potrà più essere continuata ovvero sarà fortemente ridimensionata, con anche conseguente consistente **deprezzamento degli immobili di proprietà.**

Insomma, la ristrutturazione, fortemente connessa con la natura e integrata con l'ambiente, proposta già nel 2019 dalla Società, verrebbe cancellata da uno impianto per nulla confacente alla zona incontaminata – e di particolare pregio sotto il profilo turistico e agricolo – del Parco della Maremma,

dell'Oasi naturale del WWF, della Duna di Feniglia e della riserva naturale della Laguna di Orbetello di ponente.

4. Tali criticità appaiono aggravate **dalle dimensioni abnormi dell'impianto che prevede torri di un'altezza di 200 metri con pale di 85 metri**, con effetti costanti (durante tutto l'anno) di **ombreggiamento** (*shadowflickering*) sulla stessa proprietà della Società.

Basti pensare che **tre aerogeneratori si troveranno vicinissimi al sito destinato al progetto di trasformazione ed altri tre saranno addirittura prossimi alle abitazioni padronali**, come è possibile evincere dalla scheda di trasformazione in allegato (**All. C**).

Dunque, non solo il Progetto – che dovrebbe essere realizzato su una zona pianeggiante – sarà visibile da buona parte dei centri abitati che si trovano prevalentemente in collina (Magliano, Montiano, Manciano, Marsiliana, Capalbio), con effetti devastanti sotto il profilo delle vedute che oggi si possono godere da tali centri, ma – per quanto riguarda specificamente la Società – costituirà una costante ineliminabile nel paesaggio, danneggiando ulteriormente l'appetibilità della struttura verso i turisti, con ulteriori effetti devastanti sull'attività imprenditoriale appena intrapresa dall'azienda agricola: non pare difficile immaginare che un qualsiasi turista pagante preferisca un agriturismo situato un paesaggio incontaminato piuttosto che un'azienda agricola incastonata fra pale eoliche.

5. **Ugualmente avrebbero un impatto gravissimo sullo stato dei luoghi i lavori necessari alla realizzazione dell'impianto** che, stando al Progetto della proponente Apollo Wind S.r.l., avrebbero una durata di ca. **5 anni** e, come si è detto, un costo di oltre € 60.000.000.

Si tratta pertanto di un intervento che comporterebbe gravi disagi per la popolazione locale ed un altrettanto notevole impatto negativo sulla viabilità, viabilità che proprio nell'area in cui verrebbe realizzato l'impianto costituisce un percorso alternativo a quello della strada SS1 Aurelia.

Inoltre, con specifico riferimento alla Società – le cui aree saranno anche oggetto di parziale occupazione temporanea – è innegabile che il transito di mezzi di trasporto pesanti, camion e vetture aggraverebbe ulteriormente il potenziale ricettivo della Struttura.

Senza contare che, una volta in funzione, le pale eoliche poste a una distanza ravvicinata con l'azienda agricola, provocheranno un rumore inconciliabile con le finalità turistiche della struttura,

determinando, anche sotto tale profilo, un pregiudizio (forse definitivo) per la Società e la sua attività imprenditoriale.

6. Ancora, avrebbe un impatto negativo **l'elettrodotto** che Apollo intende realizzare per una lunghezza di 14,8 km e una **profondità di appena 100 cm**, tale quindi da **precludere buona parte dei lavori agricoli** che la Società pratica nelle aree interessate le quali sono destinate a colture seminate e uliveti. Quindi la Società verrebbe danneggiata anche per quanto riguarda – l'ancora presente, nonché storica – attività agricola che caratterizza l'azienda.

Al contrario, la Società odierna scrivente ha avviato la realizzazione di un impianto agrivoltaico da installare nella propria azienda agricola, di dimensioni molto più contenute, valutato positivamente dal Comune di Orbetello e perfettamente integrato con l'ambiente e il paesaggio circostante, in quanto non impattante con l'armonia dei luoghi. Sennonché, in caso di realizzazione del Progetto da parte dell'Apollo Wind S.r.l., l'iniziativa della Società non potrà essere portata a compimento in quanto sarebbe dovuta ricadere proprio su quelle particelle oggetto di espropriazione.

7. Quindi, sotto tali aspetti, è evidente come l'intervento della Apollo Wind S.r.l. non sia per nulla integrato rispetto alla pianificazione comunale territoriale (PS) vigente e urbanistica (PO) in fase di adozione, inserendosi in modo scomposto nel contesto in cui l'Amministrazione comunale incentiva il recupero del nucleo rurale di San Donato vecchio (esempio concreto è appunto la proposta approvata dell'odierna scrivente).

8. Non secondario, è anche il **pregiudizio archeologico**. Quella di San Donato è infatti una zona in cui vi sono stati dei ritrovamenti di epoca etrusca e romana e che presenta diversi siti di interesse storico (area della centuriazione romana di Heba (II sec. a.c.), battaglia di Campo Regio galli/romani del 225 a.c., di cui non si è tenuto sufficientemente conto nella scelta del sito).

Conseguenze negative si verificherebbero anche sotto il **profilo idrogeologico**. Delle torri dell'altezza indicata dalla Apollo Wind S.r.l. (200 metri) e con un diametro delle pale di 85 metri necessitano di fondazioni molto profonde, anche per far fronte alle sollecitazioni derivanti dal vento. Tali fondazioni avrebbero una profondità di oltre 20 metri e, per stessa ammissione di Apollo, intercetterebbero le falde acquifere sotterranee, che nella zona sono piuttosto superficiali (8-10 metri). Ciò con effetti nuovamente negativi anche sotto il profilo dell'inquinamento e dell'approvvigionamento idrico della popolazione locale.

Il progetto di Apollo presenta delle controindicazioni anche dal punto di vista della **tutela dell'avifauna**. È noto che le pale eoliche di così grandi dimensioni fanno strage di uccelli, specie nelle aree utilizzate per la migrazione. Sul punto, il progetto assume che tali effetti sarebbero marginali. In realtà l'area in cui si vorrebbe realizzare l'enorme impianto eolico è indicata dalla Regione Toscana - Centro Ornitologico Toscano proprio come una rotta utilizzata dalle molte specie rare che vivono nella zona della laguna di Orbetello e nelle aree limitrofe.

9. Giova altresì precisa che, sebbene l'ambito territoriale prescelto dal Progetto non ricada direttamente in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, è in diretta prossimità a fascia di grande valore paesaggistico posta tra le colline interne, i monti dell'Uccellina, il promontorio di Bengodi/Talamonaccio, la zona umida di Campo Regio, tombolo Osa/Albegna, la Laguna di Orbetello, il Monte Argentario e l'Arcipelago Toscano, ed interrompe la visuale tra i centri collinari (Magliano in Toscana) e il mare paesaggio "disegnato" della campagna toscana, quali campi chiusi, vigneti, oliveti, piante camporili, seponali, seminativi alborati, filari stradali di pini.

Insomma, il Progetto provocherebbe uno stravolgimento del paesaggio, nonché **Pinterruzione dei corridoi e delle reti ecologiche tra i siti** della Rete di Natura 2000 (SIC, SIR, ZPS, ecc.), Laguna di Orbetello, Monti dell'Uccellina, pianure del Parco Maremma, fiume Albegna, colline di Capalbio – zone Ramsar e *direttiva habitat*, con la conseguente sicura minaccia di specie animali, tra gli altri, chiroterti, avifauna, rapaci notturni e l'alterazione dei corridoi di migrazione con le zone umide.

10. Infine, occorre anche far emergere che l'impianto si inserisce in un contesto di totale autosufficienza della provincia di Grosseto tra produzione e consumo di energia; anzi la Provincia in questione esporta energia prodotta dalle rinnovabili in eccedenza rispetto al proprio consumo totale.

11. In conclusione, l'individuazione di un'area astrattamente idonea alla realizzazione di un impianto eolico – in quanto non coinvolta da vincoli diretti – non è sufficiente al conseguimento di un provvedimento positivo in sede di verifica dell'ammissibilità dell'intervento, occorrendo anche una più complessa valutazione degli ulteriori aspetti connessi alla realizzazione dell'opera.

Nel caso di specie, come si è visto, il Progetto, pur non ricadendo in una zona sottoposta a tutela diretta, in ragione delle sue relevantissime dimensioni determina un danno al paesaggio, all'ecosistema e all'ambiente in generale e un ulteriore pregiudizio all'attività della Società scrivente, inserendosi in maniera non armonica in un contesto incontaminato.

\*

Tutto ciò premesso e considerato, la Società *ut supra* rappresentata e difesa,

**CHIEDE**

che l'Autorità amministrativa competente esprima parere negativo sulla VIA richiesta dalla società Apollo Wind S.r.l. per il Progetto Id. 9888.

Roma, 24 luglio 2023



Prof. Avv. Ulisse Corea

**Modulo per la presentazione delle osservazioni per i piani/programmi/progetti sottoposti a procedimenti di valutazione ambientale di competenza statale**

**Presentazione di osservazioni relative alla procedura di:**

- Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – art.14 co.3 D.Lgs.152/2006 e s.m.i.  
 Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) – art.24 co.3 D.Lgs.152/2006 e s.m.i.  
 Verifica di Assoggettabilità alla VIA – art.19 co.4 D.Lgs.152/2006 e s.m.i.

*(Barrare la casella di interesse)*

Il/La Sottoscritto/a \_\_\_\_\_

*(Nel caso di persona fisica, in forma singola o associata)*

Il Sottoscritto Sig. Pezzatini Simone

in qualità di legale rappresentante della Società

**Agricola Aurelia S.r.l.** (C.F. 08413570154; P.IVA 00990600538 ), con sede legale in Roma (RM), Largo Lorenzo Mossa, n. 8 (00165) \_\_\_\_\_

*(Nel caso di persona giuridica - società, ente, associazione, altro)*

**PRESENTA**

ai sensi del D.Lgs.152/2006, le **seguenti osservazioni** al

- Piano/Programma, sotto indicato  
 Progetto, sotto indicato

*(Barrare la casella di interesse)*

ID: [ID\_VIP\_9888] **Costruzione ed esercizio di un impianto di energia elettrica da fonte eolica "Orbetello" di potenza in immissione massima pari a 61,2 MW e relative opere connesse da realizzarsi nel comune di Orbetello (GR). Procedimento di VIA – PNIEC. Proponente Apollo Wind S.r.l.**

*(inserire la denominazione completa del piano/programma ( procedure di VAS) o del progetto (procedure di VIA, Verifica di Assoggettabilità a VIA e **obbligatoriamente il codice identificativo ID: xxxx del procedimento**)*

*N.B.: eventuali file allegati al presente modulo devono essere unicamente in formato PDF e NON dovranno essere compressi (es. ZIP, RAR) e NON dovranno superare la dimensione di 30 MB. Diversamente NON potranno essere pubblicati.*

**OGGETTO DELLE OSSERVAZIONI**

*(Barrare le caselle di interesse; è possibile selezionare più caselle):*

- Aspetti di carattere generale (es. struttura e contenuti della documentazione, finalità, aspetti procedurali)  
 Aspetti programmatici (coerenza tra piano/programma/progetto e gli atti di pianificazione/programmazione territoriale/settoriale)  
 Aspetti progettuali (proposte progettuali o proposte di azioni del Piano/Programma in funzione delle probabili ricadute ambientali)  
 Aspetti ambientali (relazioni/impatti tra il piano/programma/progetto e fattori/componenti ambientali)  
 Altro (specificare) \_\_\_\_\_

**ASPETTI AMBIENTALI OGGETTO DELLE OSSERVAZIONI**

(Barrare le caselle di interesse; è possibile selezionare più caselle):

- Atmosfera
- Ambiente idrico
- X Suolo e sottosuolo
- X Rumore, vibrazioni, radiazioni
- Biodiversità (vegetazione, flora, fauna, ecosistemi)
- Salute pubblica
- X Beni culturali e paesaggio
- Monitoraggio ambientale
- Altro (specificare) \_\_\_\_\_

## TESTO DELL' OSSERVAZIONE

### Premessa.

1. La società Apollo Wind S.r.l. ha comunicato di aver presentato in data 30 maggio 2023, al Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica, ai sensi dell'art. 23, d.lgs. n. 152 del 2006, istanza per l'avvio del procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale - VIA del progetto **"Costruzione ed esercizio di un impianto di energia elettrica da fonte eolica "Orbetello" di potenza in immissione massima pari a 61,2 MW e relative opere connesse da realizzarsi nel comune di Orbetello (GR)"** (di seguito anche solo **"Progetto"**).

Tale Progetto, rientrerebbe (i) nella tipologia elencata nell'Allegato II alla Parte Seconda del d.lgs. n. 152/2006 alla lettera 2, denominata *"impianti eolici per la produzione di energia elettrica sulla terraferma con potenza complessiva superiore a 30 MW , calcolata sulla base del solo progetto sottoposto a valutazione ed escludendo eventuali impianti o progetti localizzati in aree contigue o che abbiano il medesimo centro di interesse ovvero il medesimo punto di connessione e per i quali sia già in corso una valutazione di impatto ambientale o sia già stato rilasciato un provvedimento di compatibilità ambientale"* (ii) e tra quelli ricompresi nel Piano Nazionale Integrato Energia e Clima (PNIEC), nella tipologia elencata nell'Allegato I-bis alla Parte Seconda del d.lgs. n. 152/2006, al punto 1.2.1 denominata *"Generazione di energia elettrica: impianti idroelettrici, geotermici, eolici e fotovoltaici (in terraferma e mare), solari a concentrazione, produzione di energia dal mare e produzione di bioenergia da biomasse solide, bioliquidi, biogas, residui e rifiuti"* ed anche nella tipologia elencata nell'Allegato II oppure nell'Allegato II-bis.

Trattasi di un Progetto di dimensioni particolarmente rilevanti, in quanto l'impianto sarà composto da ben n. **9 aerogeneratori** della **potenza nominale di 6.6 MW** ciascuno, con la potenza complessiva in immissione di **61.2 MW**. Le relative opere di connessione saranno ubicate nel Comune di Orbetello (Gr) e – come si dirà – impatteranno in maniera dirompente sul territorio e significativamente sulla proprietà dell'odierna scrivente.

Il modello di aerogeneratore previsto dalla proposta progettuale è caratterizzato da una forma

tronco-conica di colore chiaro e avrà un **diametro** massimo del **rotore** pari a **170 metri**, da **un'altezza al mozzo di 115 metri** e da **un'altezza complessiva al tip (punta) della pala di 200 metri**; quindi **si tratterà di macchine di grande taglia.**

Nel complesso, l'impianto, ovvero il poligono che racchiude gli aerogeneratori, insisterà su un'area approssimativamente di **circa 700 ettari** e la **lunghezza dell'elettrodotto sarà di ben 14,8 km.**

\*

### **Osservazioni di carattere generale, progettuale e ambientale sul Progetto Id. 9888 (proponente Apollo wind S.r.l.).**

1. Premesso quanto sopra, è d'immediata evidenza come il Progetto presentato dalla Apollo Wind S.r.l. sia di per sé di **portata fortemente impattante su un'area vastissima e scarsamente antropizzata**, di circa **7 kmq**, destinata prevalentemente all'attività agricola.

**La proprietà della società odierna scrivente è costituita da un'azienda agricola ricadente proprio nell'ambito territoriale interessato dall'installazione dell'impianto eolico in parola.**

Basti pensare che il terreno della Società Agricola Aurelia S.r.l. (di seguito anche "**Società**" o "**scrivente**") sarà interessata da **esproprio** per la realizzazione di piazzole definitive e di fondazioni (fg. 17, p.lle 35 e 10; fg. 18, p.la 17; fg. 20, p.lle 22 e 24; fg. 21, p.lle 200 e 215; fg. 24, p.la 1, per un totale di **circa ha 128**), dalla costituzione di **servitù di passaggio del cavidotto** (fg. 17, p.lle 9, 155, 46, 47, 75, 80, 52, 35, 29, 10, 82, 83; fg. 18, p.lle 22, 26, 234, 235, 97, 340, 344, 62, 121, 230, 17; fg. 20, p.lle 22, 23, 73, 181, 228; fg. 21, p.lle 53, 50, 200, 55, 215, 5; fg. 24, p.la 137, 48, 1, per un totale di **circa ha 286**) e dalla costituzione di **servitù di sorvolo** (fg. 17, p.lle 34, 10, 75, 76, 8, 29, 35, 52; fg. 18, p.la 17; fg. 20, p.lle 70, 24, 69, 22, 23; fg. 21, p.lle 186, 215, 200; fg. 24, p.lle 1, 49, 10, 102 per un totale di **circa ha 195**). A quanto detto si aggiunga che la proprietà della Società sarà anche oggetto di **occupazione temporanea** (fg. 17, p.lle 10, 102, 29, 35, 52, 74, 75, 8, 80, 82, 83; fg. 18, p.lle 121, 17, 130, 26; fg. 20, p.lle 173, 181, 22, 228, 23, 24, 70, 73; fg. 21, p.lle 186, 200, 215, 5, 50, 53, 55; fg. 24, p.lle 1, 48, per un totale di **circa ha 207**) per tutto il tempo necessario per la costruzione dell'impianto.

2. Dunque, **la Società è incisa in maniera significativa dalla realizzazione dell'impianto**, sia in ragione dell'espropriazione diretta di numerose particelle di terreno e della costituzione di servitù di cavidotto e di sorvolo su ampie porzioni di terreno sia a causa dell'occupazione temporanea funzionale al completamento dei lavori.

Infatti, **l'area di proprietà della Società interessata dall'impianto è di centinaia di ettari** e l'intervento – soprattutto se rapportato alla dimensione totale della superficie dell'azienda agricola di ha 1.143 – assume una portata devastante.

Più nel dettaglio, **il Progetto interviene su ben 5 fogli di mappale (17-20-21-24-18) contenenti circa 100 particelle catastali per un totale di circa 260.000 Mq.**

3. A tal riguardo occorre precisare che la Società, in data 8 aprile 2019, aveva proposto al Comune di Orbetello la ristrutturazione urbanistica ed edilizia con cambio di destinazione d'uso per il centro denominato San Donato Vecchio (ossia di un centro presente nella stessa azienda agricola con diversi fabbricati a uso residenziale ormai dismessi, ex rimesse per macchine e attrezzi, ex stalle e fienili e una piccola chiesetta) al fine di creare un nuovo centro residenziale dotato di maneggio, secondo le caratteristiche tipiche maremmane e una piscina (all. A). In particolare, come emerge dall'ulteriore nota trasmessa dalla Società all'Amministrazione comunale (all. B), è stato chiesto di procedere al mantenimento della destinazione d'uso residenziale e turistico-ricettiva (con esclusione della destinazione industriale-artigianale).

Dunque, **l'obiettivo della Società era recuperare un nucleo rurale già esistente di rilevante consistenza e adibirlo a struttura residenziale e turistico-ricettiva**, in piena sintonia con il contesto paesaggistico e ambientale tipico della maremma.

È evidente, come la pesante incidenza – non solo in termini espropriativi – dell'impianto in questione sull'area di proprietà della Società, **provocherà un irrimediabile e tangibile danno all'attività turistico-ricettiva intrapresa** che non potrà più essere continuata ovvero sarà fortemente ridimensionata, con anche conseguente consistente **deprezzamento degli immobili di proprietà**.

Insomma, la ristrutturazione, fortemente connessa con la natura e integrata con l'ambiente, proposta già nel 2019 dalla Società, verrebbe cancellata da uno impianto per nulla confacente alla zona incontaminata – e di particolare pregio sotto il profilo turistico e agricolo – del Parco della Maremma, dell'Oasi naturale del WWF, della Duna di Feniglia e della riserva naturale della Laguna di Orbetello di ponente.

4. Tali criticità appaiono aggravate **dalle dimensioni abnormi dell'impianto che prevede torri di un'altezza di 200 metri con pale di 85 metri**, con effetti costanti (durante tutto l'anno) di **ombreggiamento** (*shadowflickering*) sulla stessa proprietà della Società.

Basti pensare che **tre aerogeneratori si troveranno vicinissimi al sito destinato al progetto di trasformazione ed altri tre saranno addirittura prossimi alle abitazioni padronali**, come è possibile evincere dalla scheda di trasformazione in allegato (All. C).

Dunque, non solo il Progetto – che dovrebbe essere realizzato su una zona pianeggiante – sarà visibile da buona parte dei centri abitati che si trovano prevalentemente in collina (Magliano, Montiano, Manciano, Marsiliana, Capalbio), con effetti devastanti sotto il profilo delle vedute che oggi si possono godere da tali centri, ma – per quanto riguarda specificamente la Società –

costituirà una costante ineliminabile nel paesaggio, danneggiando ulteriormente l'appetibilità della struttura verso i turisti, con ulteriori effetti devastanti sull'attività imprenditoriale appena intrapresa dall'azienda agricola: non pare difficile immaginare che un qualsiasi turista pagante preferisca un agriturismo situato un paesaggio incontaminato piuttosto che un'azienda agricola incastonata fra pale eoliche.

**5. Ugualmente avrebbero un impatto gravissimo sullo stato dei luoghi i lavori necessari alla realizzazione dell'impianto** che, stando al Progetto della proponente Apollo Wind S.r.l., avrebbero una durata di ca. **5 anni** e, come si è detto, un costo di oltre € 60.000.000.

Si tratta pertanto di un intervento che comporterebbe gravi disagi per la popolazione locale ed un altrettanto notevole impatto negativo sulla viabilità, viabilità che proprio nell'area in cui verrebbe realizzato l'impianto costituisce un percorso alternativo a quello della strada SS1 Aurelia.

Inoltre, con specifico riferimento alla Società – le cui aree saranno anche oggetto di parziale occupazione temporanea – è innegabile che il transito di mezzi di trasporto pesanti, camion e vetture aggraverebbe ulteriormente il potenziale ricettivo della Struttura.

Senza contare che, una volta in funzione, le pale eoliche poste a una distanza ravvicinata con l'azienda agricola, provocheranno un rumore inconciliabile con le finalità turistiche della struttura, determinando, anche sotto tale profilo, un pregiudizio (forse definitivo) per la Società e la sua attività imprenditoriale.

6. Ancora, avrebbe un impatto negativo **l'elettrodotto** che Apollo intende realizzare per una lunghezza di 14,8 km e una **profondità di appena 100 cm**, tale quindi da **precludere buona parte dei lavori agricoli** che la Società pratica nelle aree interessate le quali sono destinate a colture seminative e uliveti. Quindi la Società verrebbe danneggiata anche per quanto riguarda – l'ancora presente, nonché storica – attività agricola che caratterizza l'azienda.

Al contrario, la Società odierna scrivente ha avviato la realizzazione di un impianto agrivoltaico da installare nella propria azienda agricola, di dimensioni molto più contenute, valutato positivamente dal Comune di Orbetello e perfettamente integrato con l'ambiente e il paesaggio circostante, in quanto non impattante con l'armonia dei luoghi. Sennonché, in caso di realizzazione del Progetto da parte dell'Apollo Wind S.r.l., l'iniziativa della Società non potrà essere portata a compimento in quanto sarebbe dovuta ricadere proprio su quelle particelle oggetto di espropriazione.

7. Quindi, sotto tali aspetti, è evidente come l'intervento della Apollo Wind S.r.l. non sia per nulla integrato rispetto alla pianificazione comunale territoriale (PS) vigente e urbanistica (PO) in fase di adozione, inserendosi in modo scomposto nel contesto in cui l'Amministrazione comunale incentiva il recupero del nucleo rurale di San Donato vecchio (esempio concreto è appunto la proposta approvata dell'odierna scrivente).

8. Non secondario, è anche il **pregiudizio archeologico**. Quella di San Donato è infatti una zona in cui vi sono stati dei ritrovamenti di epoca etrusca e romana e che presenta diversi siti di interesse storico (area della centuriazione romana di Heba (II sec. a.c.), battaglia di Campo Regio galli/romani del 225 a.c., di cui non si è tenuto sufficientemente conto nella scelta del sito).

Conseguenze negative si verificherebbero anche sotto il **profilo idrogeologico**. Delle torri dell'altezza indicata dalla Apollo Wind S.r.l. (200 metri) e con un diametro delle pale di 85 metri necessitano di fondazioni molto profonde, anche per far fronte alle sollecitazioni derivanti dal vento. Tali fondazioni avrebbero una profondità di oltre 20 metri e, per stessa ammissione di Apollo, intercetterebbero le falde acquifere sotterranee, che nella zona sono piuttosto superficiali (8-10 metri). Ciò con effetti nuovamente negativi anche sotto il profilo dell'inquinamento e dell'approvvigionamento idrico della popolazione locale.

Il progetto di Apollo presenta delle controindicazioni anche dal punto di vista della **tutela dell'avifauna**. È noto che le pale eoliche di così grandi dimensioni fanno strage di uccelli, specie nelle aree utilizzate per la migrazione. Sul punto, il progetto assume che tali effetti sarebbero marginali. In realtà l'area in cui si vorrebbe realizzare l'enorme impianto eolico è indicata dalla Regione Toscana - Centro Ornitologico Toscano proprio come una rotta utilizzata dalle molte specie rare che vivono nella zona della laguna di Orbetello e nelle aree limitrofe.

9. Giova altresì precisare che, sebbene l'ambito territoriale prescelto dal Progetto non ricada direttamente in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, è in diretta prossimità a fascia di grande valore paesaggistico posta tra le colline interne, i monti dell'Uccellina, il promontorio di Bengodi/Talamonaccio, la zona umida di Campo Regio, tombolo Osa/Albegna, la Laguna di Orbetello, il Monte Argentario e l'Arcipelago Toscano, ed interrompe la visuale tra i centri collinari (Magliano in Toscana) e il mare paesaggio "disegnato" della campagna toscana, quali campi chiusi, vigneti, oliveti, piante camporili, sepiolari, seminativi alborati, filari stradali di pini.

Insomma, il Progetto provocherebbe uno stravolgimento del paesaggio, nonché **l'interruzione dei corridoi e delle reti ecologiche tra i siti** della Rete di Natura 2000 (SIC, SIR, ZPS, ecc.), Laguna di Orbetello, Monti dell'Uccellina, pianure del Parco Maremma, fiume Albegna, colline di Capalbio – zone Ramsar e *direttiva habitat*, con la conseguente sicura minaccia di specie animali, tra gli altri, chiroteri, avifauna, rapaci notturni e l'alterazione dei corridoi di migrazione con le zone umide.

10. Infine, occorre anche far emergere che l'impianto si inserisce in un contesto di totale autosufficienza della provincia di Grosseto tra produzione e consumo di energia; anzi la Provincia in questione esporta energia prodotta dalle rinnovabili in eccedenza rispetto al proprio consumo totale.

11. In conclusione, l'individuazione di un'area astrattamente idonea alla realizzazione di un

impianto eolico – in quanto non coinvolta da vincoli diretti – non è sufficiente al conseguimento di un provvedimento positivo in sede di verifica dell'ammissibilità dell'intervento, occorrendo anche una più complessa valutazione degli ulteriori aspetti connessi alla realizzazione dell'opera.

Nel caso di specie, come si è visto, il Progetto, pur non ricadendo in una zona sottoposta a tutela diretta, in ragione delle sue relevantissime dimensioni determina un danno al paesaggio, all'ecosistema e all'ambiente in generale e un ulteriore pregiudizio all'attività della Società scrivente, inserendosi in maniera non armonica in un contesto incontaminato.

**12.** Tutto ciò premesso e considerato, la Società Agricola Aurelia S.r.l. chiede che l'Autorità amministrativa competente esprima parere negativo sulla VIA richiesta dalla società Apollo Wind S.r.l. per il Progetto Id. 9888.

Il Sottoscritto dichiara di essere consapevole che, ai sensi dell'art. 24, comma 7 e dell'art.19 comma 13, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., le presenti osservazioni e gli eventuali allegati tecnici saranno pubblicati sul Portale delle valutazioni ambientali VAS-VIA del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare ([www.va.minambiente.it](http://www.va.minambiente.it)).

*Tutti i campi del presente modulo devono essere debitamente compilati. In assenza di completa compilazione del modulo l'Amministrazione si riserva la facoltà di verificare se i dati forniti risultano sufficienti al fine di dare seguito alle successive azioni di competenza.*

#### **ELENCO ALLEGATI**

Allegato 1 - Dati personali del soggetto che presenta l'osservazione

Allegato 2 - Copia del documento di riconoscimento in corso

Allegato A – richiesta Comune di Orbetello ristrutturazione azienda agricola 8.04.2019

Allegato B – Osservazioni al piano strutturale Comune di Orbetello – cambio destinazione d'uso az. Agricola

Allegato C – Scheda di trasformazione San Donato Vecchio

Allegato D – Osservazioni sottoscritte dal Prof. Avv. Ulisse Corea – Studio Legale Marini-Corea.

Luogo e data Roma 26/07/2023

*(inserire luogo e data)*

Il/La dichiarante



(Firma)

**AGRICOLA AURELIA S.R.L.**  
L.go Lorenzo Mossa 8 - 00165 Roma  
C.F. 08413570154  
Partita IVA 00990600538



08 APR. 2019

**AL COMUNE DI ORBETELLO**  
**Proposta per la Formazione del P.S. e del P.O.**  
**del Comune di Orbetello**  
**Ufficio Urbanistica**

COPIA

Il sottoscritto **PEZZATINI SIMONE** [redacted]

[redacted] in qualità Legale Rappresentante della **Società Agricola Aurelia srl** con sede in Roma, Largo Lorenzo Mossa n.8 codice fiscale 08413570154, proprietaria di un'azienda agricola sita nel Comune di Orbetello avente una superficie complessiva di terreni agricoli di Ha. 1.143, individuata nelle Tavole 1.1 – 1.2 – 1.3 – 2.9 del R.U. vigente;

- vista la possibilità di presentare proposte per la formazione del nuovo P.S. e del conseguente P.O.;
- relativamente ai beni immobili sopra riportati;

**PREMESSO**

- che nell'azienda agricola di proprietà della Società Agricola Aurelia srl sono presenti fabbricati singoli distribuiti al suo interno e due centri aziendali di cui uno attivo e sufficiente per le necessità aziendali dove sono presenti fabbricati adibiti a residenza, magazzini rimesse per macchine ed attrezzi, silos per cereali (indicato con la lettera "A" nella Tavola 1 ed un altro centro, denominato San Donato Vecchio, ormai dismesso dove sono presenti numerosi fabbricati ad uso residenziale, ex rimesse per macchine ed attrezzi, ex stalle e fienili ed una piccola chiesa (indicato con la lettera "B" nella Tavola 1);

**PROPONE**

**La ristrutturazione urbanistica ed edilizia con cambio di destinazione d'uso per il centro denominato San Donato Vecchio come meglio specificato nella relazione allegata alla presente.**

Allega alla presente richiesta:

- Inquadramento catastale proprietà Agricola Aurelia (Tavola 1);
- Stralci tavole del R.U. vigente (Tavole 2/a-2/b-2/c-2/d)
- Stralcio cartografico P.I.T. (Tavola 3);
- Stralcio mappa del Piano gestione rischio alluvioni della Autorità di Bacino (Tavola 4);
- Planimetria particolare intervento proposto centro "B" (Tavola 5);
- Calcolo volumi (Tavola 6)

Orbetello, 05/04/2019

Distintamente  
**Simone Pezzatini c/o Agricola Aurelia Srl**

## RELAZIONE DESCRITTIVA DELLA PROPOSTA

L'azienda agricola di proprietà della Società Agricola Aurelia si estende nel Comune di Orbetello per una superficie di circa Ha. 1.143, complessivamente è dotata di fabbricati per una volumetria complessiva di mc. 121.940, che nel loro insieme superano ampiamente le necessità di un'azienda agricola coltivata con tecniche moderne che limitano l'impiego di manodopera fissa con utilizzo maggiore di manodopera stagionale.

Attualmente diversi fabbricati ed il centro di San Donato Vecchio non sono utilizzati per la conduzione dell'azienda ed alcuni versano in un stato di degrado e in precarie condizioni statiche.

Inoltre il centro sopradetto, anch'esso completamente disabitato, confina con una proprietà del Comune di Orbetello adibita a centro sportivo con campo di calcio, spogliatoi, servizi igienici e sede sociale dove viene praticata un'intensa attività sportiva e ricreativa.

Fino agli anni 70 il centro era di fatto considerato un piccolo paese, c'erano bar, negozi, sale da ballo ed addirittura fino ad un certo periodo fu presente anche un locale adibito a cinema, in pratica era il punto di riferimento per le persone che abitavano sia nel centro stesso che nei poderi aziendali oggi abbandonati.

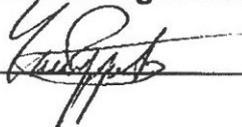
La proprietà non ritiene più possibile ripristinare una situazione simile attraverso l'attività agricola e volendo recuperare i fabbricati in disuso per non perdere irrimediabilmente il patrimonio edilizio esistente e quindi per un riordino edilizio di tutta l'area attualmente in condizioni di degrado, formula la seguente proposta da realizzare mediante una norma urbanistica adeguata:

- Consentire la ristrutturazione urbanistica dei fabbricati presenti nel centro di San Donato Vecchio ed identificati nella Tavola 1 con la lettera "B" per creare un nuovo centro residenziale dotato di maneggio secondo le caratteristiche maremmane e di una piscina, anche attraverso demolizioni e spostamenti di volumetrie all'interno dell'area che riformolino il contorno dei fabbricati in maniera consona ad un assetto urbanistico corretto dell'intera area;
- Per il fabbricato contrassegnato con la lettera 5G/1 nella Tavola 5 non si richiede la demolizione e trasferimento della volumetria per la parte di epoca più remota ma solo la possibilità di una sua ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, mentre la "chiesetta" contrassegnata con la particella 35 nella Tavola 5 verrà restaurata completamente;
- Demolizione dei seguenti fabbricati abbandonati sparsi nell'azienda e non più necessari per la conduzione agricola e trasferire la loro volumetria all'interno del centro di San Donato Vecchio, così identificati nella Tavola 1:
  - fabbricato ex scuola a San Donato Centro
  - fabbricato ex cantina
  - fabbricato ex dispensa
  - podere n.20
  - podere n.23
  - podere n.24
  - podere n.25

La proprietà in caso di accoglimento della proposta s'impegna a cedere al Comune di Orbetello un'area di circa Ha. 1.70.00, identificata con il numero di particella 171/a nella Tavola 5 adiacente all'impianto sportivo di sua proprietà perché possa essere utilizzata per migliorare il funzionamento della struttura pubblica.

La proprietà rimane a disposizione per eventuali richieste di chiarimenti o di integrazioni di progetto definite.

**Simone Pezzatini c/o Agricola Aurelia Srl**



---

**AL COMUNE DI ORBETELLO**  
**Ufficio Urbanistica**

Oggetto: Osservazioni al piano strutturale adottato con delibera di C.C. n.6 del 04.03.2020

Il sottoscritto **PEZZATINI SIMONE**

in qualità Legale Rappresentante della **Società Agricola Aurelia srl** con sede in Roma, Largo Lorenzo Mossa n.8 codice fiscale 08413570154, proprietaria di un'azienda agricola sita nel Comune di Orbetello avente una superficie complessiva di terreni agricoli di Ha. 1.143, individuata nelle Tavole 1.1 – 1.2 – 1.3 – 2.9 del R.U. vigente;

**PREMESSO**

- che in data 08.04.2019 il sottoscritto aveva inoltrato una proposta/contributo per la formazione del nuovo P.S. e del conseguente P.O. relativa all'azienda agricola di proprietà della Società Agricola Aurelia srl;
- che nel Piano Strutturale adottato la nostra proposta/contributo è stata parzialmente recepita individuando l'Area di Trasformazione "**AT 4 San Donato Vecchio**" configurata come "*recupero di un nucleo rurale esistente di rilevante consistenza*" e rappresentata nelle schede di inquadramento e definizione degli Ambiti strategici prioritari ASP e delle aree di trasformazione AT in territorio aperto (pagina 45-46-47-47.1)

**OSSERVA QUANTO SEGUE**

- Fermo restando la quantità di superficie territoriale individuata si chiede una piccola modifica al perimetro con lo spostamento di un'area in una parte di terreno con una quota campagna più alta;
- Relativamente alle destinazioni d'uso, tenendo conto della reale fattibilità economica, la nostra richiesta prevedeva la possibilità di realizzare un nuovo centro residenziale pertanto si chiede che vengano mantenute solo destinazioni d'uso residenziali (circa 80%) e turistico-ricettive (circa 20%), in quanto la destinazione industriale-artigianale sarebbe incompatibile con esse e le destinazioni d'uso direzionale e di servizio sarebbero scarsamente necessarie in quanto più adatte ad un centro urbano più grande e già sviluppato;
- In riferimento alla Se recupero di mq. 13.200 concordiamo che siano ricomprese anche volumetrie esterne al TU, in particolare certamente vi sarà spostata quella della ex scuola sita a San Donato Centro.

Allega alla presente richiesta:

- Planimetria con indicazione della nuova perimetrazione richiesta

Orbetello, 14/07/2020

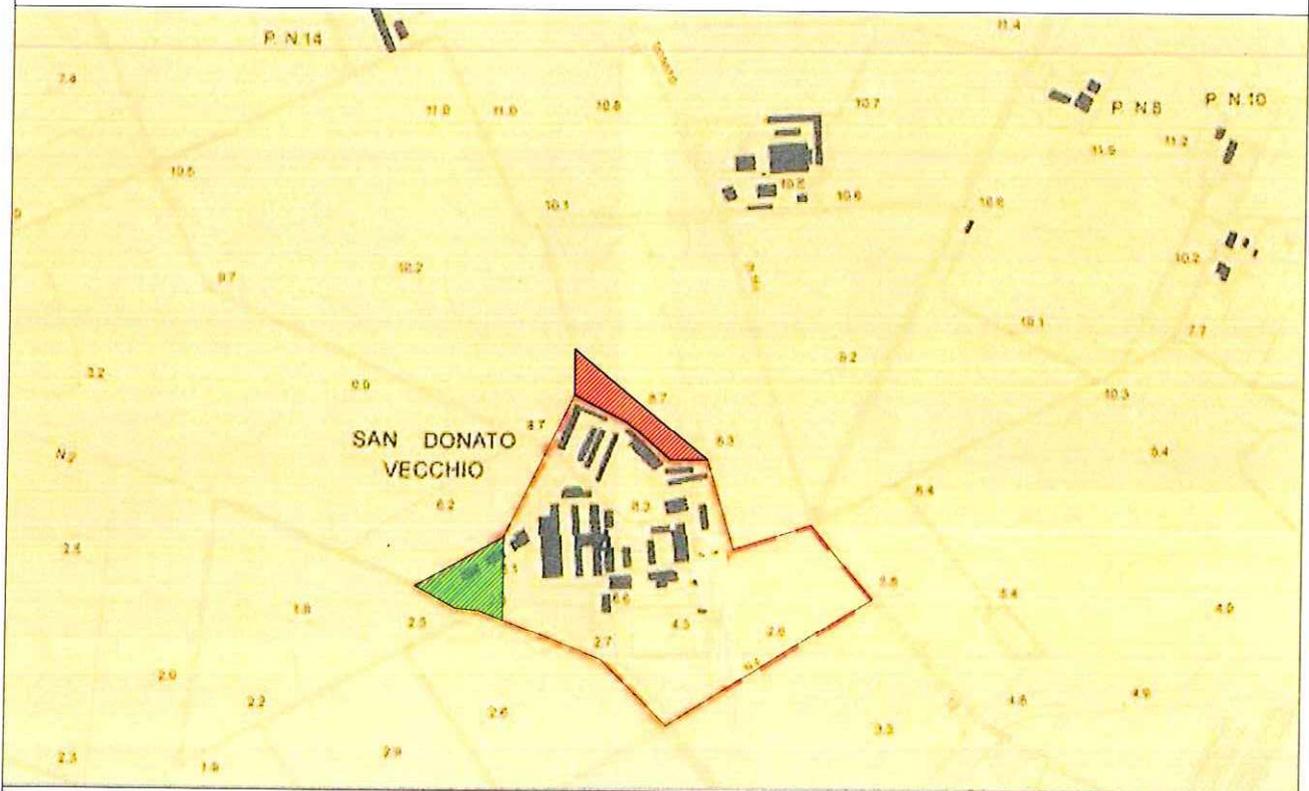
Distintamente  
**Simone Pezzatini c/o Agricola Aurelia Srl**



# PIANO STRUTTURALE COMUNE DI ORBETELLO

## AT 4 - PROPOSTA MODIFICA PERIMETRO

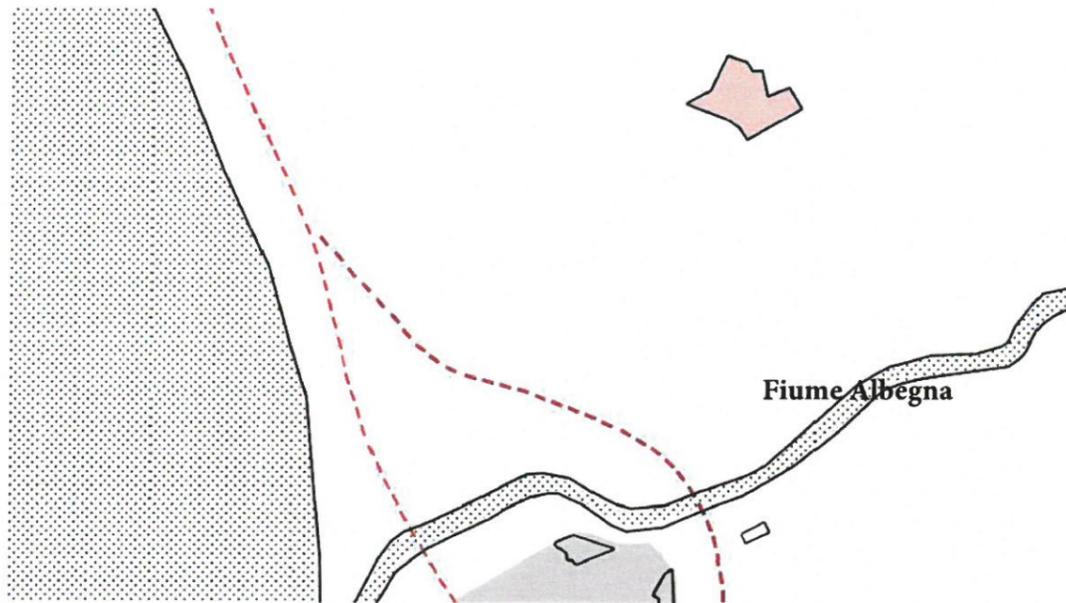
Scala 1:10.000



-  Area da togliere
-  Area da aggiungere

# AT.TR.4 - SAN DONATO VECCHIO

SCHEDA DI TRASFORMAZIONE - disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio con valenza quinquennale (Art. 95, co. 1, lett. b)



**DESCRIZIONE**

San Donato Vecchio ha le caratteristiche di centro rurale produttivo, di rilevante importanza dimensionale, dove sono anche presenti attività ricettive, seconde case e attrezzature tra cui l'area di verde attrezzato usata per lo sport e per sagre locali e, dunque, luogo frequentato e identitario.

**ST 131.000**mq

**SE 13.950**mq di cui: **9.350**mq (residenziale) + **2.600**mq (turistico-ricettiva) + **2.000**mq (direzionale e servizi)

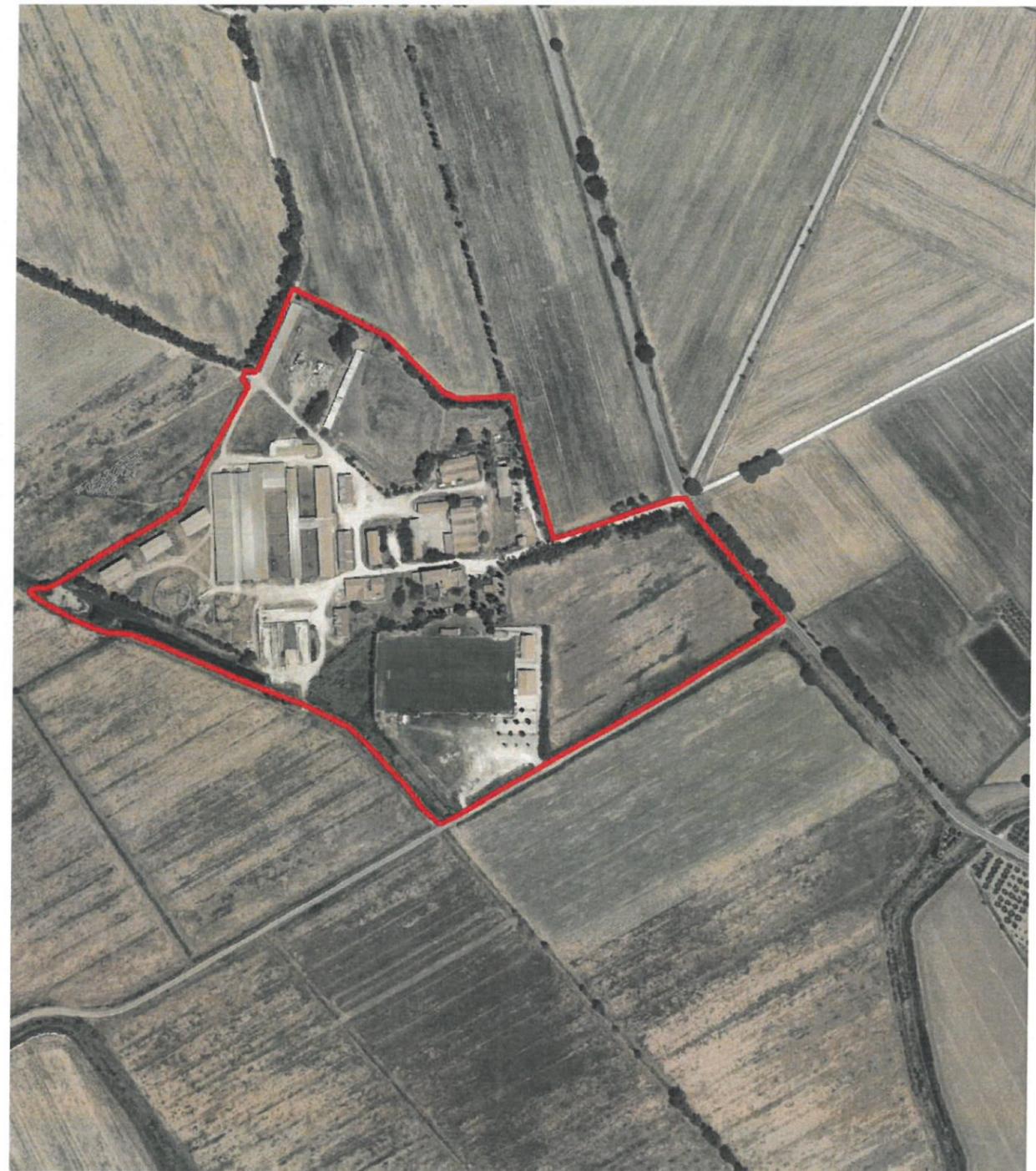
**Standard 8.500**mq (verde sportivo); **1.200**mq (parcheggi pubblici);

DESTINAZIONI URBANISTICHE DELLA SE

<input checked="" type="checkbox"/> residenziale	<input type="checkbox"/> industriale e artigianale	<input type="checkbox"/> commerciale al dettaglio
<input checked="" type="checkbox"/> turistico-ricettiva	<input checked="" type="checkbox"/> direzionale e di servizio	<input type="checkbox"/> commerciale ingrosso e depositi

<b>PROPRIETÀ</b>		<b>TIPO DI INTERVENTO</b>	
<input type="checkbox"/> PUBBLICA	<input checked="" type="checkbox"/> PRIVATA	<input type="checkbox"/> NUOVA EDIFICAZIONE	<input checked="" type="checkbox"/> RIUSO

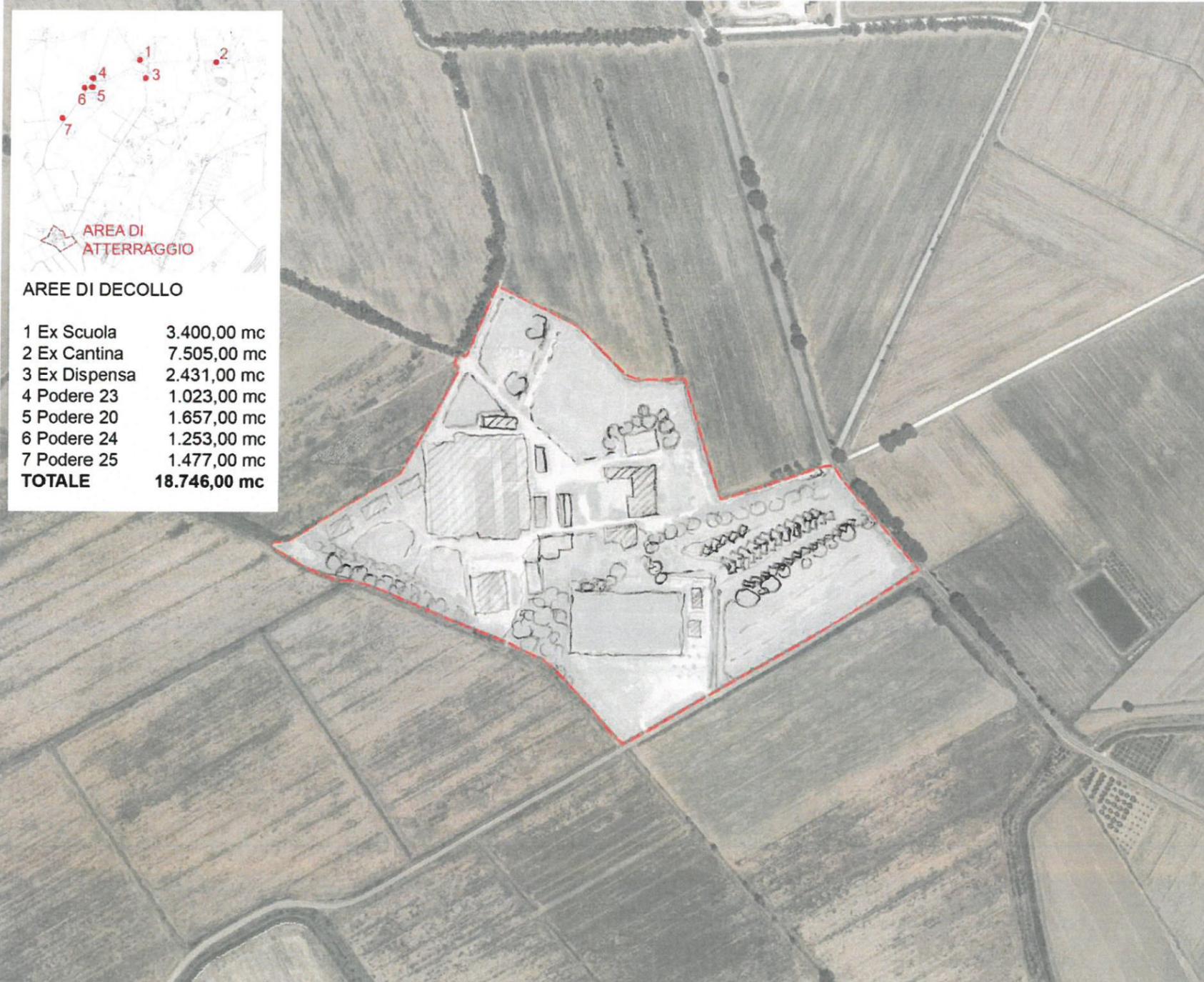
modalità attuative  PUA  PUC  Permesso di Costruire convenzionato  Progetto di opera pubblica



# AT.TR.4 - SAN DONATO VECCHIO

SCHEDA DI TRASFORMAZIONE - disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio con valenza quinquennale (Art. 95, co. 1, lett. b)

## BOZZETTO PLANIMETRICO DI PROGETTO (INDICATIVO)



AREA DI ATTERRAGGIO

AREE DI DECOLLO	
1 Ex Scuola	3.400,00 mc
2 Ex Cantina	7.505,00 mc
3 Ex Dispensa	2.431,00 mc
4 Podere 23	1.023,00 mc
5 Podere 20	1.657,00 mc
6 Podere 24	1.253,00 mc
7 Podere 25	1.477,00 mc
<b>TOTALE</b>	<b>18.746,00 mc</b>

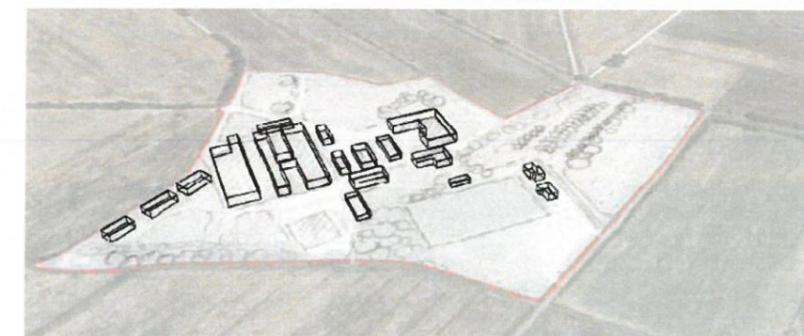
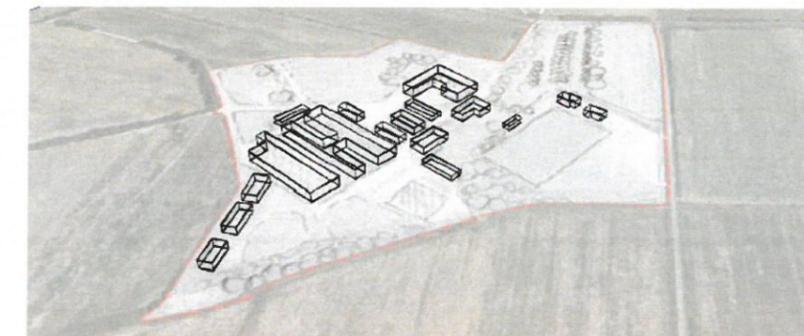
## FINALITÀ DELL'AZIONE DI PIANIFICAZIONE

La trasformazione prevede il recupero e la riqualificazione del nucleo rurale verso funzioni miste, nell'ottica di una riorganizzazione e valorizzazione degli edifici, degli spazi e dell'intero ambito agricolo della piana centrale, con la finalità di non disperdere patrimonio edilizio esistente, ma qualificarlo anche in termini di dotazioni di interesse pubblico.

Si prevede il recupero dei fabbricati esistenti dismessi oltre all'accoglimento di volumi dismessi localizzati in territorio aperto da far atterrare all'interno dell'area attraverso un ampliamento a nord-est dell'insediamento esistente.

## PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE DA SEGUIRE

- promozione di un progetto agro-urbano multifunzionale di qualità finalizzato a valorizzare la "campagna abitata" come valore identitario, istituendo strategie integrate tra pianificazione urbana e territoriale e programmi di sviluppo rurale e mantenendo il carattere rurale e diffuso del tessuto edilizio e architettonico;
- limitazione spinta della deruralizzazione degli edifici rurali storici, mantenendone l'unità funzionale con il fondo agricolo di pertinenza;
- conservazione del carattere rurale dell'insediamento preservandone il modello insediativo e impiegando i materiali dei repertori della tradizione rurale;
- continuità con i tracciati storici extra-urbani;
- preferenza di interventi di conservazione, recupero e restauro dell'edilizia rurale monumentale esistente al fine di distinguere le emergenze architettoniche come presidi e luoghi centrali per il territorio extraurbano.



# AT.TR.4 - SAN DONATO VECCHIO

SCHEDA DI TRASFORMAZIONE - disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio con valenza quinquennale (Art. 95, co. 1, lett. b)

## DIMENSIONAMENTI E DISPOSIZIONI

- S.E.: **13.950 mq** (quantità soggetta a verifica dimensionale in occasione della relativa istanza edilizia) di cui: **9.350 mq a destinazione residenziale, 2.600 mq a turistico-ricettiva, 2.000 mq a direzionale e servizi uguale o inferiore ai manufatti in adiacenza**
- piani fuori terra: **non eccedente la superficie coperta recuperata**
- superficie coperta: **non ammessi**
- locali interrati: **non ammessi**
- altezza max: **uguale o inferiore ai manufatti in adiacenza**

L'intervento, nel soddisfare le prescrizioni paesaggistiche e le prescrizioni e gli indirizzi degli elementi ordinatori, degli spazi aperti e delle forme insediative contenuti nella presente scheda, deve considerare anche quanto segue:

- nel caso sia previsto dal titolo edilizio e/o disposto per legge, è fatto obbligo di prevedere pannelli solari e fotovoltaici integrati nel tetto di copertura;
- è fatto obbligo di attenersi per le trasformazioni dell'edilizia rurale storica ai criteri del restauro conservativo, conferendo qualità architettonica alle nuove trasformazioni;
- in sede di Piano Urbanistico Attuativo i volumi derivanti da demolizioni nelle aree di decollo dovranno essere convertiti in S.E. e verificati sulla consistenza effettiva.

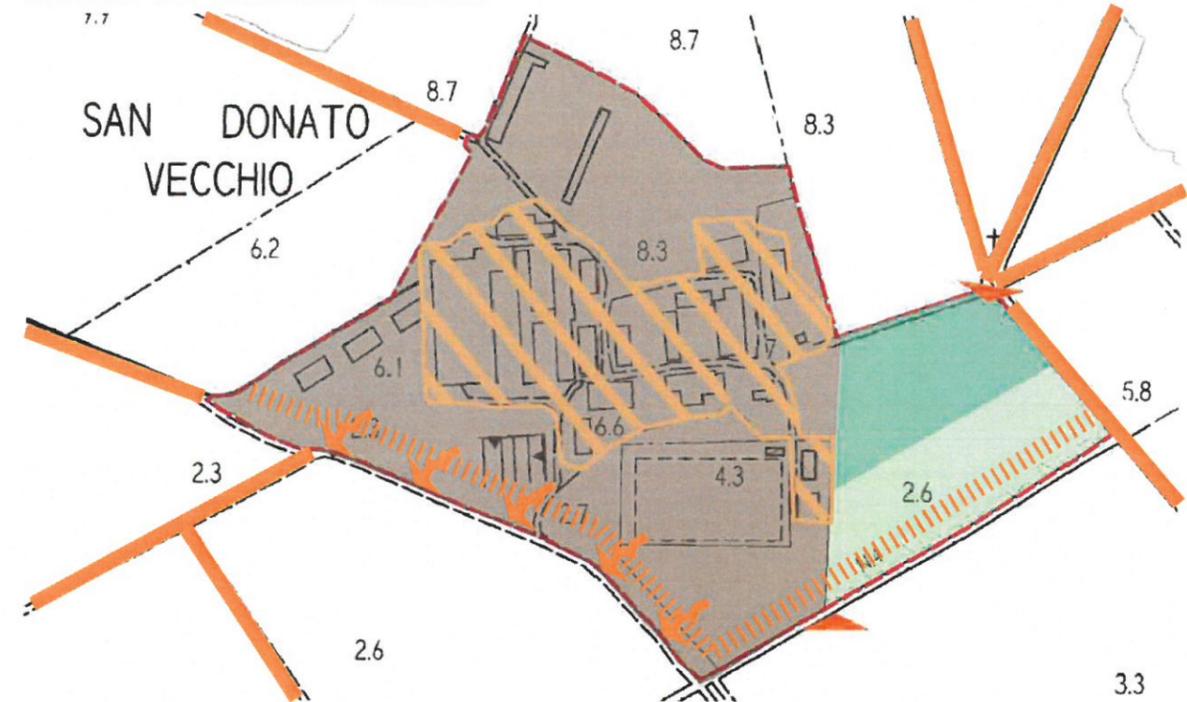
L'intervento è soggetto a Piano urbanistico attuativo.



### AREE DI DECOLLO

1 Ex Scuola	3.400,00 mc
2 Ex Cantina	7.505,00 mc
3 Ex Dispensa	2.431,00 mc
4 Podere 23	1.023,00 mc
5 Podere 20	1.657,00 mc
6 Podere 24	1.253,00 mc
7 Podere 25	1.477,00 mc
<b>TOTALE</b>	<b>18.746,00 mc</b>

## ASSETTO PROGETTUALE



## LEGENDA

MOBILITÀ E CONNESSIONI	INTERVENTI EDILIZI	ELEMENTI DELLE INFRASTRUTTURE VEGETALI	SUPERFICI, MATERIALI E ARREDO URBANO	DISPOSITIVI IDRICI	FUNZIONI
<ul style="list-style-type: none"> <li>pista ciclabile sede propria</li> <li>parcheggio /deposito bici</li> <li>shared space</li> <li>boulevard urbano</li> <li>strada carrabile 2 corsie</li> <li>percorso su...</li> <li>strada carrabile 1 corsia</li> <li>pista ciclabile sede promiscua</li> <li>parcheggio alberato</li> <li>parcheggio alligabile</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>struttura rinnovabile</li> <li>demolizione</li> <li>consolidamento strutturale</li> <li>demolizione e ricostruzione</li> <li>riqualificazione strutture esistenti</li> <li>nuova edificazione</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nuovi filari</li> <li>vegetazione ripariale</li> <li>implementazione vegetazione esistente</li> <li>tetti verdi</li> <li>conservazione vegetazione</li> <li>berdo arbustivo</li> <li>schermatura vegetale</li> <li>porta di accesso al parco</li> <li>barriere vegetali frangivento</li> <li>parco urbano</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>pavimentazione impermeabile</li> <li>pannelli solari</li> <li>pavimentazione permeabile</li> <li>tettola/copertura</li> <li>illuminazione stradale</li> <li>recinzione</li> <li>illuminazione stradale adattiva</li> <li>barriera antirumore</li> <li>materiali da costruzione leggeri</li> <li>materiali naturali</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>deflusso acque</li> <li>bacino di raccolta acque meteoriche</li> <li>fosso</li> <li>canale</li> <li>fitodepurazione naturale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>centro servizi</li> <li>struttura di servizio</li> <li>spazio pubblico</li> <li>landmark</li> </ul>

LEGENDA	ELEMENTI ORDINATORI
<ul style="list-style-type: none"> <li>area oggetto d'intervento</li> <li>tessuto esistente</li> <li>edifici esistenti da recuperare</li> <li>area a parcheggio permeabile</li> <li>area naturalistica/area di sosta temporanea</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>direttrici viarie poderali e interpoderali esistenti di riferimento e su cui si innesta la viabilità di servizio del nucleo rurale</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>via di accesso all'area</li> <li>sistema esistente di raccolta e gestione idrica da potenziare anche con sistemi di drenaggio idraulico naturale</li> <li>fronti liberi da ostacoli visivi e percettivi verso le visuali paesaggistiche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>PRESCRIZIONI</li> <li>INDIRIZZI</li> </ul>

# AT.TR.4 - SAN DONATO VECCHIO

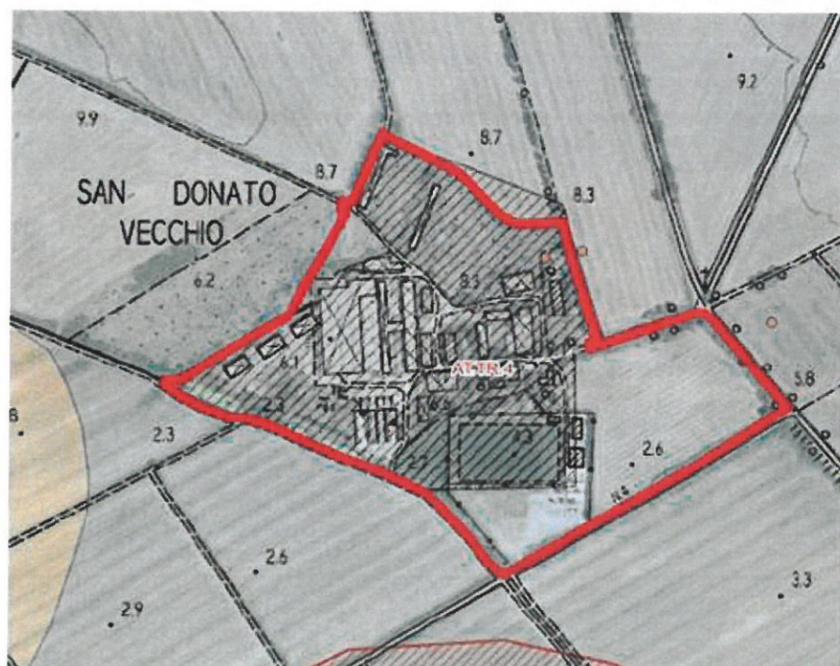
SCHEDA DI TRASFORMAZIONE - disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio con valenza quinquennale (Art. 95, co. 1, lett. b)

## FATTIBILITA' GEOLOGICA

Estratto Carta della Pericolosità Geologica del P.S. vigente (Tavv. G.07)



Estratto Carta della Problematiche Idrogeologiche del P.S. vigente (Tavv. G.06)



<b>UBICAZIONE:</b>	San Donato Vecchio
<b>TIPOLOGIA DI INTERVENTO:</b>	Recupero e riqualificazione del nucleo rurale verso funzioni miste e creazione di nuovi volumi (atterraggio da volumi in territorio aperto) - PUA
<b>GEOLOGIA:</b>	Depositi alluvionali recenti (b) - vedi Tavv. G.1 del P.S. vigente
<b>GEOMORFOLOGIA:</b>	Zona di piana alluvionale con pendenze inferiori al 5% Assenza di forme geomorfologiche quiescenti o attive significative (vedi Tavv. G.2 e G.3 del P.S. vigente)
<b>CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA:</b>	G.2 - Pericolosità Geologica media
<b>IDROGEOLOGIA:</b>	Zona caratterizzata da depositi in affioramento a permeabilità (e conseguentemente a vulnerabilità) prevalentemente medio-alta (depositi alluvionali). Vedi Tavv. G.6 del P.S. vigente)
<b>CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA':</b>	In relazione agli aspetti geologici le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente l'assetto geomorfologico dell'area. La realizzazione dei nuovi interventi, è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni, nel rispetto del DPGR 1/R/2022 per quanto concerne le indagini minime richieste per il deposito al Genio Civile. Nell'ipotesi che sia necessario eseguire scavi con altezza > 1,50 m dal p.c. attuale sarà opportuno effettuare, a livello progettuale, verifiche di stabilità degli scavi al fine di adottare le misure di scavo più idonee alla salvaguardia della salute delle maestranze e dei fruitori dell'area. Lo stoccaggio definitivo e/o lo smaltimento del materiale di risulta degli scavi dovrà essere gestito nel rispetto della normativa vigente e in particolare del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e del D.P.R. 120/2018..

# AT.TR.4 - SAN DONATO VECCHIO

SCHEDA DI TRASFORMAZIONE - disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio con valenza quinquennale (Art. 95, co. 1, lett. b)

## FATTIBILITA' IDRAULICA

Reticolo Idrografico di riferimento L.R. 79/2012:

- Principale: ---
- Secondario: ALBEGNACCIA

Interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.  
(Cod. TS75868)

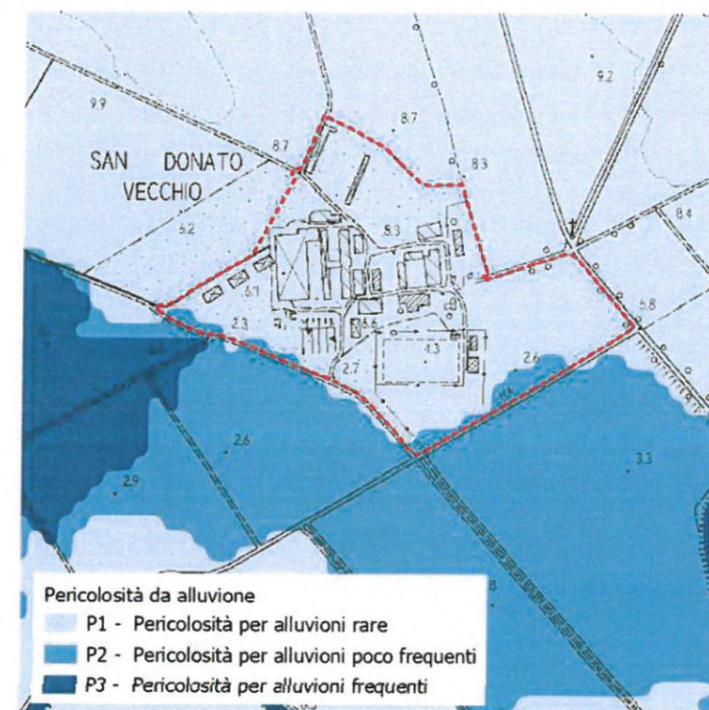
P1 Pericolosità per alluvioni rare

Battente medio TR 200 anni: --- m  
Livello TR 200 anni: -- m slm  
Magnitudo Idraulica LR 41/18: ---  
Franco di sicurezza: --- m  
Quota di sicurezza: --- m slm

Criteri di fattibilità idraulica:

Fattibilità condizionata al rispetto della L.R.41/2018:

art. 3 c.1 – non sono ammessi nuove costruzioni, nuovi manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche all'interno della fascia di rispetto dei 10 m dai corsi d'acqua



# AT.TR.4 - SAN DONATO VECCHIO

**SCHEDA DI TRASFORMAZIONE - disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio con valenza quinquennale (Art. 95, co. 1, lett. b)**

## FATTIBILITÀ ARCHEOLOGICA

L'intervento ricade nell'areale di rischio archeologico alto relativo agli Areali di accertata e rilevante consistenza archeologica n. 59 e n. 278 della Carta Archeologica del Comune di Orbetello.

In fase progettuale è necessario seguire le indicazioni dell'art. 51 delle NTA.

1. Nelle aree di rischio cui alla lettera b) del comma 3 delle NTA (Rischio alto) sono ammesse:
  - l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti colturali in atto all'entrata in vigore del presente piano e fermo restando che ogni escavazione o aratura dei terreni a profondità superiore ai 50 cm deve essere autorizzata dalla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e paesaggio tramite apposita richiesta di parere;
  - gli interventi su manufatti edilizi esistenti, ivi inclusi quelli relativi alle opere pubbliche di difesa del suolo, di bonifica ed irrigazione, sono consentiti nell'ambito della manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro o risanamento conservativo, fermo restando che ogni intervento nel sottosuolo deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio tramite apposita richiesta di parere;
  - l'edificazione di nuovi fabbricati di ogni tipologia è subordinata alla richiesta di parere alla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.
2. Le istanze di permesso di costruire relative a interventi comunque denominati che prevedano l'esecuzione di opere di scavo o movimentazione dei terreni, dovranno essere corredate da idonea documentazione circa la localizzazione, estensione e profondità di dette opere. Il progettista incaricato provvederà a trasmettere la documentazione di progetto all'Amministrazione Comunale e alla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, settore Archeologia, richiedendo il parere di competenza.
3. Per gli interventi nelle aree sopra descritte alla lettera b) del comma 3, la Soprintendenza, effettuata la valutazione del potenziale rischio, potrà concordare con il soggetto attuatore l'esecuzione in via cautelativa di sondaggi di scavo preventivi o controlli archeologici in corso d'opera, finalizzati a prevenire sia la sospensione dei lavori in caso di ritrovamento di strutture e reperti archeologici, sia il rischio di danneggiamento dei medesimi, contemperando l'interesse del privato con le finalità di tutela del patrimonio archeologico.

