

# COMUNE DI ORBETELLO PROVINCIA DI GROSSETO

**VARIANTE per l'AMPLIAMENTO e la definizione degli  
interventi consentiti nella Zona "A3"  
sita in Località BENGODI – Frazione di FONTEBLANDA**

***RELAZIONE di SINTESI  
ATTESTAZIONI e VERIFICHE  
ai sensi dell'art. 16 della L.R.T. n°01/2005 e ss.mm.ii.***

COMUNE DI ORBETELLO

IV° SETTORE - *ASSETTO DEL TERRITORIO –  
Pianificazione e Sviluppo Urbanistico*

Il Dirigente Arch. Silvia VIVIANI

Responsabile del Procedimento: Arch. Luca CHERUBINI

Funzionario tecnico: Arch. Elena LUPI

**FEBBRAIO 2008**

## RELAZIONE DI SINTESI

La presente Relazione di Sintesi è redatta ai sensi dell'art. 16 della L.R.T. n°01/2005 e ss.mm.ii., ed è corredata dalle certificazioni e verifiche previste dalla suddetta normativa.

In riferimento agli indirizzi espressi nella Delibera di G.M. n°185 del 29.06.2007, la variante è stata avviata con comunicazione del Responsabile del Procedimento del 11.07.2007 – prot. n°30203 - ai sensi dell'art. 15 della L.R.T. n°1/2005 e ss.mm.ii..

La Variante in oggetto è stata Adottata dal Comune di Orbetello con Del. C.C. n°75 del 26/11/2007, inviata alla Regione Toscana ed alla Provincia di Grosseto con lettera di trasmissione del 03.01.2008 – prot. n°267 -, pubblicata sul B.U.R.T. del 09.01.2008 ed in pari data all'Albo del Comune.

La variante è stata formata per ampliare la zona con destinazione urbanistica "A3" – *di salvaguardia* nell'adiacente area a sud della stessa, in una porzione di territorio aventi caratteristiche morfologiche, ambientali e paesaggistiche analoghe, pressoché mai utilizzati per fini agricoli ed in parte compromessi dal punto di vista della funzione agricola risultando vicini a zona antropizzate ed estendendo pertanto a queste la normativa "*di salvaguardia*" già vigente nell'attuale Zona "A3", costituendo così un'unica zona omogenea che potrà essere oggetto di recupero, perseguendo così le finalità generali di risanamento del degrado ambientale ed edilizio dell'intera area oggetto di variante, ove sono compresi sia i fabbricati che le aree adiacenti, consentendo interventi di riqualificazione morfologica ed insediativi, istituendo così incentivi e regole per il recupero dell'assetto degradato, ammettendo attività integrative a quelle agricole, ovvero attività turistico-ricettive legate ai caratteri di ruralità della zona. Gli obiettivi della presente Variante sono in conformità con quelli previsti dalla vigente disciplina del P.S., la quale individua per l' U.T.O.E. nella quale ricade l'area in oggetto, quanto segue:

Ai sensi dell'art. 16 – 1° comma – della L.R.T. n°1/2005 e ss.mm.ii., si ATTESTA e si CERTIFICA che il procedimento si sta svolgendo nel rispetto delle norme legislative e regolamenti vigenti.

Ai sensi dell'art. 16 – 2° comma – della L.R.T. n°1/2005 e ss.mm.ii., RISULTA VERIFICATA la piena coerenza della Variante in oggetto con gli altri strumenti della pianificazione territoriale di riferimento vigenti (P.I.T. e P.T.C.) di cui all'art. 9 della citata legge, considerati altresì anche gli ulteriori piani o programmi di settore vigenti di cui all'art. 10 della medesima, approvati dai soggetti istituzionalmente competenti di cui all'art. 7 della normativa suddetta, in particolare:

- *PIANO COMUNALE ESERCIZIO COMMERCIO*, approvato con Del. C.C. n°65 del 18.09.2000 e successivi *INDIRIZZI RELATIVI ALLA DISCIPLINA DEL COMMERCIO* in sede fissa, di cui alla Del. C.C. n°29 del 07.05.2002;
- *PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA* di cui all'art. 4 C.1. L.R.T. n°89/98 e ss.mm.ii approvato con Del. C.C. n°19 del 24.03.2005.

In conformità a quanto previsto dall'art. 16 – 3° comma – della L.R.T. n°1/2005 e ss.mm.ii., ritenuto che il presente atto pianificatorio è di COMPETENZA COMUNALE, così come previsto alle lettere c) ed e) del comma 2 dell'art. 15 della L.R.T. n°1/2005 e ss.mm.ii., sono stati richiesti, a mezzo raccomandata a.r. del 11.07.2007 – prot. n°30203 – alla Regione Toscana ed all'Amministrazione Provinciale di Grosseto gli apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il "*quadro conoscitivo di riferimento*" di cui in precedenza, indicando contestualmente i termini temporali entro i quali questi potevano essere prodotti. In riferimento a quanto sopra, non sono pervenuti contributi.

Altresì, considerato che l'area in cui ricade la zona oggetto di variante è sottoposta ai seguenti vincoli:

- vincolo ambientale-paesaggistico ai sensi del Decr. Leg.vo n°42/2004 (ex-legge n°1497/39);
- vincolo ambientale-pesaggistico ai sensi della ex-Legge n°431/85 lett. c – g – m;
- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n°3267/23;
- ambito doganale;
- area attigua del Parco Regionale della Maremma;

e che la destinazione urbanistica dell'area oggetto di variante consente ed è finalizzata alla realizzazione di strutture soggette alla normativa dettata dal T.U. delle leggi sanitarie, approvato con regio decreto n° 1265 del 27.07.1934 e ss.mm.ii., per il completamento del quadro conoscitivo, così come previsto alle lettere d) ed e) del comma 2 dell'art. 15 della L.R.T. n°1/2005 e ss.mm.ii., si è richiesto, a mezzo raccomandata a.r. del 11.07.2007 – prot. n°30203 – a firma del Responsabile del Procedimento, al Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza BB. AA. e AA. per le province di Siena e Grosseto, all'Ente Parco Regionale della Maremma ed all'Agenzia delle Dogane, gli apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il "*quadro conoscitivo di riferimento*" di cui in precedenza ed il proprio PARERE di competenza sui contenuti della variante. In riferimento a quanto sopra, non sono pervenuti pareri.

In successione a quanto sopra indicato, la Variante in oggetto è stata Adottata dal Comune di Orbetello con Del. C.C. n°75 del 26/11/2007, inviata alla Regione Toscana ed alla Provincia di Grosseto con lettera di trasmissione del 03.01.2008 – prot. n°267 -, pubblicata sul B.U.R.T. del 09.01.2008 ed in pari data all'Albo del Comune.

Dalla data del 09.01.2008 sono decorsi i termini per la presentazione di osservazioni alla Variante in oggetto.

Ad oggi ed entro i termini previsti dalla normativa vigente, non sono pervenute osservazioni.

Ai sensi dell'art. 16 – 3<sup>a</sup> comma – della L.R.T. n°1/2005 e ss.mm.ii., si ALLEGA agli atti da adottare il *Rapporto del Garante della Comunicazione*, di cui all'art. 19 della citata legge.

Considerata la modesta entità della Variante in oggetto, la quale incide prevalentemente nella ripermetrazione della Zona Agricola "E3" – *Talamonaccio* e della Zona "A3" – *di salvaguardia* - in Località "*BENGODI - FONTEBLANDA*", prevedendo l'ampliamento di quest'ultima, lasciando inalterato sia l'assetto normativo che la morfologia planimetrica delle aree interessate, nonché l'incidenza del carico urbanistico attualmente presente nella zona in esame, si ritiene VERIFICATA la compatibilità relativamente all'uso delle risorse essenziali del territorio, in considerazione che il Quadro Conoscitivo a cui la Variante in oggetto fa riferimento, è costituito da tutti gli studi già effettuati per la formazione del quadro conoscitivo del Piano Strutturale. Questi ultimi, considerato che la Variante in oggetto non introduce né' apporta variazioni che comportino effetti territoriali né' mutazioni sostanziali allo scenario della pianificazione comunale, come evidenziato in precedenza, risultano più che esaustivi al fine della procedura in oggetto. Infatti nei citati studi inerenti il Quadro Conoscitivo di supporto al Piano Strutturale sono già presenti approfondimenti e/o rilievi inerenti l'area in oggetto. Il suddetto Quadro Conoscitivo attualmente disponibile comprende:

#### *Cartografia*

- CRT di base scala 1:2.000 – Mappa Catastale scala 1:1.000 – Ortofoto Regione Toscana
- Piano Strutturale - Quadro Conoscitivo

#### *Strumenti urbanistici vigenti in itinere*

- Piano Strutturale – Stato di Approvazione con Del. C.C. n°16 del 19.03.2007
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto e relativo quadro conoscitivo

In merito alle modifiche alle perimetrazioni vigenti, la Variante Urbanistica alla zona in oggetto non comporterà alcuna modifica della normativa vigente, ma solo modifiche alla perimetrazione della stessa, prevedendo l'ampliamento dell'area con destinazione urbanistica "A3" – *di salvaguardia* a scapito dell'adiacente zona "E3" – *Talamonaccio*.

In merito agli effetti ambientali e territoriali attesi conseguenti alla presente Variante, necessaria al fine di consentire l'utilizzo ed il riutilizzo mediante restauro, ristrutturazione edilizia e recupero degli immobili insistenti nell'area oggetto di variante, in coerenza con gli obiettivi sopra enunciati, questa comporterà l'ampliamento della Zona con destinazione urbanistica "A3" – *di salvaguardia* costituendo un'unica zona omogenea all'interno della quale potranno essere effettuati interventi di recupero unitari, perseguendo così le finalità generali di risanamento del degrado ambientale ed edilizio dell'intera area oggetto di variante, ove sono compresi sia i fabbricati che le aree adiacenti, consentendo interventi di riqualificazione morfologica ed insediativi, istituendo così incentivi e regole per il recupero dell'assetto degradato, ammettendo attività integrative a quelle agricole, ovvero attività turistico-ricettive legate ai caratteri di ruralità della zona, estendendo pertanto a queste la normativa "*di salvaguardia*" già vigente nell'attuale Zona "A3". Il riordino insediativo perseguito dalla presente variante, potrà incrementare l'offerta ricettiva legata alle vicine spiagge della Fertilia e dell'Osa, ma è, più in generale, finalizzato ad alleggerire i carichi insediativi turistici sulla costa, evitando nuovi consumi di suolo e preferendo la ristrutturazione dei complessi esistenti recuperandoli al degrado.

In merito al quadro normativo ed allo stato della pianificazione vigente per la zona oggetto di variante, il Comune di Orbetello è dotato di una Variante Generale al Piano Regolatore approvata con prescrizioni e stralci dalla Regione Toscana con Del. G. R. T. n°1283 del 15/11/1999, della quale il Consiglio Comunale ha preso atto con Del. n°43 del 12.06.2000. e di Piano Strutturale, approvato con Del. C.C. n°16 del 19/03/2007.

Per quanto riguarda la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente il Comune si è dotato da tempo di apposito strumento ex L.R. 21.5.80 n°59: infatti con deliberazione di Consiglio Comunale n°146 del 30.4.1984 veniva adottata una variante al PRG allora vigente per disciplinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nella zona omogenea "A" del centro storico di Orbetello capoluogo, e delle sottozone "A/1" e "A/2" extraurbane, che otteneva l'approvazione regionale nel 1987 (Delib. GR n°1522 del 16.2.1987) e infine veniva approvata con deliberazione n°79 del 25.7.1989 dal Consiglio Comunale. L'attuale Variante Generale al PRG ha recepito, senza modificarla, la vigente disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente nella zona omogenea "A" del centro storico di Orbetello capoluogo, così come il Piano Strutturale vigente.

Ai sensi dell'art. 16 – 5<sup>a</sup> comma – della L.R.T. n°1/2005 e ss.mm.ii., si ATTESTA che chiunque ha potuto prendere visione, accesso e disponibilità degli strumenti della pianificazione territoriale di cui all'art. 9, considerato altresì i tempi previsti dalla normativa vigente decorrenti dalla pubblicazione sul B.U.R.T. e sull'Albo del Comune a partire dalla data del 09.01.2008, così come in coerenza con l'art. 10 e della presente *Relazione di Sintesi* redatta ai sensi del 3<sup>a</sup> comma del citato articolo.

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Luca Cherubini