

# **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 e VALUTAZIONE INTEGRATA  
ai sensi dell'art. 11, COMMA 5 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 VALUTAZIONE INTEGRATA

### Art. 11 della L.R.T. n°1/05 e ss.mm.i

La presente valutazione viene redatta in forma semplificata in quanto le azioni concernenti la variante in oggetto non comportano modifiche sostanziali agli effetti attesi sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana.

### Regolamento di Attuazione in materia di valutazione integrata – Artt. 5, 6, 7, 8

*L'area oggetto di variante nella quale sono inseriti i fabbricati costituiscono il Piano di Recupero presentato in data 22.11.2005 – prot. n°43344 del 22.11.2005 – dalla Sig.ra ORLANDI Caterina, finalizzato alla riqualificazione e recupero sia dei manufatti che dell'area stessa nella quale questi sono inseriti, ricade in parte in Zona "A3" – di salvaguardia - in Località "BENGODI - FONTEBLANDA" individuati nella Tav. 25 ed soggetti alle disposizioni di cui all'art. 35 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, in parte in Zona Agricola "E3" – Talamonaccio individuati nella Tav. 5.1 e soggetti alle disposizioni dettate dall'art. 35 delle N.T.A. della Variante al P.R.G. per le aree con prevalente funzione agricola (ai sensi della L.R.T. n°64/95), nonché inseriti nell'U.T.O.E. "1 – di Talamone e Fonteblanda" del Piano Strutturale approvato dal Comune di Orbetello, soggetta all'art. 17 della Disciplina dello stesso.*

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 località di "Bengodi", sita in prossimità della frazione di Fonteblanda, raggiungibile esclusivamente tramite viabilità comunali e/o consortili che si dipartono sia dall'abitato di Fonteblanda che dalla vicina Statale Aurelia, è inserita e compresa nel contesto ambientale-paesaggistico del promontorio di Talamonaccio del quale, le emergenze storico-culturali più significative sono rappresentate dalla Zona Archeologica posta sulla sommità del promontorio stesso, il vecchio Casello Idraulico realizzato nel periodo della bonifica grossetana, ed il Complesso edilizio denominato "Villa Bengodi", composto da più corpi di fabbrica edificati nei primi anni del '900. Il nome di *Bengodi* (anticamente *Pietra Vergine*) appare agli inizi dell'800 e lo si ritrova in un manoscritto del 1841 redatto dal vescovo di Sovana il quale aveva consacrato una cappella dedicata a S. Antonio situata nelle proprietà della famiglia Vivarelli.

La presente variante interessa l'area ed il contesto ambientale-paesaggistico nel quale è inserito il complesso immobiliare ubicato in località *Bengodi* e relative aree di pertinenza e terreni agricoli posti fra il paese di Fonteblanda ed il tratto costiero antistante, in parte ricadente in area assimilata ad urbana individuata come Zona "A" ed in parte nel territorio aperto inserito in Zona "E".

Il promontorio è l'ultima propaggine protesa verso il mare di un tratto di costa ancora intatta e di grande pregio ambientale, nell'area attigua del Parco Naturale della Maremma. Il parco, che si sviluppa sin dalle immediate vicinanze del sito in oggetto, offre in tutte le stagioni stupendi ed incomparabili scenari ed un ambiente unico e ancora selvaggio, che degrada fino al mare, limpido e pulito, fino a confondersi con gli scogli e le rocce delle numerose e riparate calette.

Essendo gli interventi proposti dal Piano di Recupero, individuati come "INTERVENTO UNITARIO", l'obiettivo della variante in oggetto è quello di 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 zone antropizzate ed estendendo pertanto a queste, la normativa "di salvaguardia" già vigente nell'attuale Zona "A3".

Questo consentirà di avere un'unica zona omogenea individuata dalla perimetrazione del Piano di Recupero sopra citato, 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:

*"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 Conseguenti*

*Modifiche alla normativa vigente*

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*.

*Gli effetti ambientali e territoriali attesi*

L'ampliamento della Zona con destinazione urbanistica "A3" – di salvaguardia consentirà di avere un'unica zona omogenea individuata dalla perimetrazione del Piano di Recupero sopra citato, 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.

Strumenti urbanistici vigenti comunali e sovracomunali

- Piano Strutturale
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto
- Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana

Relativamente al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale a cui la Variante in oggetto fa riferimento, si fa presente, come sopra già indicato, che sono disponibili tutti gli studi già effettuati per la formazione dello stesso, i quali, considerato che la Variante in oggetto apporta minime variazioni che non comportano effetti territoriali né mutazioni sostanziali allo scenario della pianificazione comunale, 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.

In riferimento alla coerenza con i contenuti espressi dal P.T.C. si fa presente che la 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, ed il Piano Strutturale, approvato con Del. C.C. n°16 del 19/03/2007, prendono atto e risultano coerenti con gli obiettivi specifici (azione strategiche città d'acqua e di pietra) che le particolari norme riferite ai Litorali sabbiosi (art. 13 – Litorali sabbiosi con rif. scheda 2 del PTC), che i contenuti di indirizzo per le Unità di Paesaggio e che la presente Variante non comporta effetti territoriali né mutazioni allo scenario della pianificazione provinciale.

VERIFICA DI COERENZA del P.I.T. approvato con D.G.R.T. n°72 del 24 luglio 2007.

La variante di cui in oggetto rispetta la coerenza con i contenuti del P.I.T., in particolar modo con quanto previsto agli artt. 26, 27 e 28 della disciplina del Piano sopraccitato.

Si rispetta la coerenza anche con quanto indicato all'art. 36 "Lo Statuto del territorio toscano. Misure di salvaguardia" ed esplicitato nella circolare regionale "Misure di salvaguardia del PIT – aspetti applicativi".

Gli interventi previsti dalla variante rispettano il patrimonio quale invariante strutturale dello Statuto del P.I.T. in quanto fattore essenziale della qualità del territorio toscano e nessuno degli interventi proposti costituisce "nuovi interventi insediativi ed edificatori su territori litoranei a fini residenziali e di ricettività turistica".

Per quanto relativo all'art. 27 paragrafo 6 che consente al di fuori dei centri urbani solo interventi fino al restauro e risanamento conservativo nonché ristrutturazione d'uso senza cambiamento di destinazione d'uso, non sono previsti interventi in contrasto con quanto enunciato. Per quanto relativo al riconoscimento dello stato di fatto del fabbricato esistente inutilizzato situato nell' "area di tutela assoluta" ai sensi delle N.T.A. ed alla definizione di un suo utilizzo al fine di recuperare uno stato di degrado, si precisa che gli interventi saranno coerenti a quanto sopra espresso e soprattutto volti ad una riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'area e ad una conseguente valorizzazione del paesaggio costiero.

Ai sensi dell'art. 28 della disciplina dal P.I.T. "Prescrizioni", gli interventi proposti dalla variante non interferiscono sulla visibilità della linea di costa né dal mare verso i rilievi dell'interno.

La variante rispetta la coerenza con i restanti punti espressi all'art. 28 della disciplina del P.I.T..

*Relazione Valutazione Integrata - APPROVAZIONE*

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

Le azioni sopradescritte oggetto della Variante ricadono all'interno del Piano Strutturale approvato dal Comune di Orbetello nell'U.T.O.E. "1 – di Talamone e Fonteblanda".

Ai fini dell'individuazione di idonee forme di partecipazione si fa specifico riferimento alla relazione del Garante della comunicazione allegata al precedente atto di avvio ed al presente atto di adozione della variante in oggetto in ottemperanza dell'artt. 19 e 20 della L.R.T. 1/05.

Regolamento di attuazione in materia di valutazione integrata – Art.9

Valutazione degli effetti attesi

Considerata la modesta entità della Variante in oggetto, la quale non comporta effetti territoriali né mutazioni allo scenario della pianificazione vigente, nonché l'incidenza del carico urbanistico attualmente presente nel litorale costiero, 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 approvato. 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.

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.

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Luca Cherubini