

COMUNE DI ORBETELLO

PROVINCIA DI GROSSETO

**P.d.R. RELATIVO AL PROGETTO DI OPERE DI URBANIZZAZIONE
MESSA IN SICUREZZA E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE**

Proprietà: Consorzio Campolungo

Località: Campolungo

RELAZIONE E VALUTAZIONE INTEGRATA
ai sensi dell'art. 11 comma 5 L.R.T. n° 1/2005

COMUNE DI ORBETELLO

IV° SETTORE – ASSETTO DEL TERRITORIO

Pianificazione e Sviluppo Urbanistico

Il Dirigente

Arch. Silvia Viviani

Responsabile del Procedimento

Arch. Luca Cherubini

GENNAIO 2008

Art. 11 della L.R.T. n° 1/2005

La presente valutazione viene redatta in forma semplificata in quanto le azioni concernenti il Piano di Recupero in oggetto non comportano modifiche sostanziali agli effetti attesi sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana, trattandosi di progetto di opere di urbanizzazione, messa in sicurezza e riqualificazione ambientale di insediamento esistente, la cui edificabilità è da considerarsi ormai pressoché completata.

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

L'area di Campolungo, classificata dal vigente strumento urbanistico come Nucleo 11 – Zona D2, presenta ad oggi le caratteristiche di una zona quasi completamente edificata con totale assenza di una adeguata rete infrastrutturale e di dotazione di spazi per il soddisfacimento degli standards minimi (verde e parcheggi pubblici) previsti dal D.M.1444/68.

Oggetto di un originario Piano di Lottizzazione, la cui validità decadde senza che fossero realizzate, se non in minima parte (la rete viaria è appena accennata e priva di adeguata pavimentazione) le opere in esso previste, l'area, non più assoggettata a strumento urbanistico preventivo, ha continuato ad essere edificata sulla base di singole concessioni edilizie rispettando comunque, in qualche modo, i frazionamenti scaturenti dal richiamato Piano di lottizzazione.

In una situazione, quindi, generalmente degradata, tale fatto ha permesso di mantenere almeno un certo ordine edilizio, che non serve comunque a recuperare un livello accettabile di qualità dell'insediamento, se non rispetto a parte dei lotti sul fronte Aurelia.

Ciò è ancor più aggravato dalla pericolosità rappresentata dagli accessi a raso sulla stessa S.S. n°1, soprattutto in relazione alle caratteristiche dei mezzi che hanno spesso necessità di spazi di manovra non certo esigui.

Il presente Piano si pone quindi l'obiettivo, pur parziale, di una riqualificazione dell'area, mettendo in atto una serie di operazioni che consistono essenzialmente in :

Interventi di dotazione di una adeguata rete infrastrutturale e di servizi

E' prevista la realizzazione di una viabilità interna di larghezza di ml. 8,00 adeguatamente pavimentata con marciapiede/marciapiedi laterali di dimensioni e caratteristiche tali da consentirne la percorribilità anche alle persone diversamente abili; al di sotto di questa sarà posta in opera la rete dei servizi che conterà essenzialmente nelle seguenti opere :

- rete di smaltimento delle acque nere con allaccio alla pubblica fognatura già realizzata lungo l'argine della ferrovia
- rete di smaltimento delle acque bianche e loro collettamento ai corpi ricettori individuati nei due fossi lungo la statale Aurelia e lungo l'argine della ferrovia
- rete della pubblica illuminazione
- rete di distribuzione acqua potabile con allaccio all'acquedotto pubblico
- rete di distribuzione energia elettrica per utenze private
- rete di distribuzione gas metano

- rete di distribuzione Telecom

Reperimento delle aree per il soddisfacimento degli standards minimi di legge

Al fine di valutare la quantità di spazi pubblici effettivamente necessari, si è proceduto alla determinazione della superficie fondiaria dell'area perimetrata dal Piano di Recupero.

All'interno di ognuno dei lotti individuati nell'area è stata inoltre ipotizzata la realizzazione di una attività commerciale di vicinato, con superficie di vendita, quindi, inferiore a mq. 250, decurtando la superficie complessiva di tali attività da quella fondiaria.

All'area artigianale così risultante si è applicato il parametro 0,10 per il soddisfacimento degli standards, mentre a quella commerciale il parametro 0,80 con la dotazione minima del 50% della superficie così ottenuta, per parcheggi pubblici.

I risultati di tali operazioni sono illustrati in Tav. 2, dalla quale si evince il rispetto degli standards relativi alle aree per parcheggi pubblici e la carenza, invece, dell'area pubblica complessivamente richiesta a fronte, comunque, di una consistente quota di aree per la viabilità che, pur non potendo concorrere alla formazione degli standards, sono oggetto di cessione alla Pubblica Amministrazione.

Nuove costruzioni

E' previsto il completamento dei lotti non ancora edificati con la conferma, per i progetti non ancora presentati, delle indicazioni e prescrizioni delle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente.

Per i progetti già presentati ed in corso di definizione, se ne subordina l'approvazione alla sola verifica del non interessamento delle aree di cui al punto precedente, dei parametri riferiti alla Legge n°122/89 ed ai rapporti di permeabilità così come definiti dal D.P.G.R. n°2/R del 09.02.2007 (Regolamento di Attuazione dell'art. 37 comma 3 della L.R.T. n°01/2005 e ss.mm.ii.), secondo gli schemi già allegati al presente Piano in Tav. 5.

Interventi di messa in sicurezza della viabilità

Il progetto, come detto in premessa, ha preso in particolare attenzione l'aspetto relativo alla attuale pericolosità di connessione da e per la statale Aurelia.

In tal senso (e fatta salva la possibilità di integrazione di questo progetto con quello già approvato per la parte di territorio a nord del ristorante/albergo La Ruota, nonché, auspicabilmente, per la zona a sud del limite di Piano) si è operato per la costituzione di un unico accesso e di una unica uscita sulla stessa statale, dotati di corsia di decelerazione e accelerazione, eliminando, quindi, la gran parte delle immissioni a raso.

Da tale sistema ingresso/uscita si dirama la viabilità interna a doppio senso (larghezza ml. 7,00) che permette la fruizione di tutto il sistema dei parcheggi pubblici e l'agevole accesso ai lotti interni e a quelli lungo la ferrovia.

Al limite nord del Piano, sempre lungo la ferrovia, è prevista (sempre in attesa della integrazione di cui sopra) una rotatoria per la inversione di marcia.

Se pur non espressamente connesso con tale operazione di messa in sicurezza, la previsione di una pista

ciclabile potrebbe costituire un ulteriore elemento di pur parziale decongestione dell'accesso veicolare a tutta la zona.

Gli obiettivi del presente Piano di Recupero sono in conformità con quelli previsti dalla vigente disciplina del Piano Strutturale che individua che l' U.T.O.E. nella quale ricade l'area in oggetto è un' " *area soggetta a riqualificazione urbanistica e piano unitario di intervento per la dotazione delle urbanizzazioni e la regolazione degli accessi sulla S.S.1 Aurelia*".

Le azioni conseguenti

Il Piano di Recupero in oggetto risulta conforme alla normativa vigente e non comporterà azioni conseguenti in merito all'utilizzo di nuovo suolo in considerazione che si tratta di una complessiva riqualificazione di un'area già caratterizzata da un insediamento di tipo artigianale/commerciale che, come dicevamo, è da considerarsi pressoché esaurito.

Per ciò che concerne la realizzazione degli interventi di nuova edificazione (che pur non sono specifico oggetto del presente Piano), il fatto che siano oggetto di procedimenti amministrativi ormai giunti alla conclusione e la riconferma delle norme dello strumento urbanistico vigente ci esimono da qualsiasi altra considerazione sull'argomento.

In ogni caso le azioni sono state valutate acquisendo i pareri degli Enti competenti a livello di Conferenza di Servizi sia in sede comunale che regionale, tenendo presenti anche quelle concernenti la mitigazione dell'impatto dell'intervento.

Rappresentando, infatti, una tipica configurazione di insediamento produttivo per la gran parte già edificato, il rapporto tra aree coperte e aree scoperte ha, comunque, permesso un certo livello di progettazione ambientale tesa all'inserimento (negli spazi per il verde pubblico e nelle frange inedificate degli stessi) delle qualità vegetazionali tipiche della zona, privilegiando quelle essenze, come l'ulivo o gli alberi da frutta che possono rappresentare sia un facilmente dimostrabile livello di continuità colturale che un adeguato ornamento delle aree libere.

Anche nella perimetrazione dei lotti edificabili si è tenuto conto di un elevato grado di inserimento ambientale, riducendo al minimo le parti edificate rispetto a quelle naturali, caratterizzate da siepi in alloro, corniolo, biancospino che ripropongano, nella loro variazione ed articolazione, elementi di spontaneità.

Gli spazi per parcheggi pubblici con pavimentazione in masselli di cls autobloccanti su strato di allettamento in sabbia, potranno contribuire a recuperare un certo grado di naturalità all'intero insediamento.

Strumenti urbanistici vigenti comunali e sovracomunali

1. Piano Strutturale
2. Piano territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto
3. Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana

Relativamente al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, si fa presente che sono disponibili tutti gli studi, concernenti approfondimenti e/o rilievi inerenti l'area in oggetto, già effettuati per la formazione dello stesso, i quali, considerato che il Piano di Recupero in oggetto non comporta effetti territoriali né mutazioni allo scenario della pianificazione comunale, risultano più che esauritivi al fine della procedura in oggetto.

In riferimento alla coerenza con i contenuti espressi dal Piano Territoriale di Coordinamento 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 dello stesso P.T.C. e che il presente Piano di recupero non comporta effetti territoriali né mutazioni allo scenario della pianificazione provinciale.

Il Piano di Recupero in oggetto rispetta la coerenza con il contenuto del P.I.T. approvato con Del. G.R.T. n° 72 del 24/07/2007, 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 P.I.T. – aspetti applicativi".

Gli interventi previsti nel Piano di Recupero 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 a fini residenziali e di ricettività turistica"

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

Il Piano di Recupero rispetta la coerenza con i restanti punti espressi all'art. 28 della disciplina del P.I.T.

Le azioni sopradescritte oggetto del Piano di Recupero ricadono all'interno del Piano Strutturale approvato dal Comune di Orbetello nell' U.T.O.E. "5 del territorio urbanizzato di Orbetello".

Ai fini della individuazione di idonee forme di partecipazione si fa specifico riferimento ai pareri acquisiti dagli enti consultati in sede di Conferenze dei Servizi, anche in merito all'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque, la gestione dei rifiuti solidi, gli aspetti di natura ambientale, oltre a considerare che in conseguenza alla adozione da parte del Consiglio Comunale, si sono aperti i termini di legge per le osservazioni al Piano di Recupero, senza che pervenissero osservazioni allo stesso.

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

Valutazione degli effetti attesi

Considerato che il Piano di Recupero in oggetto si pone l'obiettivo della realizzazione di opere di urbanizzazione, messa in sicurezza e riqualificazione ambientale di insediamento esistente, non comportando in ciò effetti territoriali né mutazioni allo scenario della pianificazione vigente, né altresì modificando

l'incidenza del carico urbanistico attualmente presente nel litorale costiero, si ritiene verificata la compatibilità relativamente all'uso delle risorse essenziali del territorio, anche in relazione a tutti gli studi già effettuati per la formazione del quadro conoscitivo del Piano Strutturale approvato.

Questi ultimi, considerato che il Piano di recupero in oggetto non introduce né apporta variazioni che comportino effetti territoriali o mutazioni sostanziali allo scenario della pianificazione comunale, risultano esaustivi al fine della procedura in oggetto, rappresentando approfondimenti e/o rilievi inerenti l'area in oggetto, altresì prevedendo una riqualificazione del territorio mediante la realizzazione di infrastrutture e spazi pubblici che migliorano la fruibilità di un'area già insediata dal punto di vista volumetrico, ma non adeguatamente supportata da idonee opere di urbanizzazione.

Orbetello, 08 gennaio 2008

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Luca Cherubini