

# **COMUNE DI ORBETELLO**

## **PROVINCIA DI GROSSETO**

**P.d.R. RELATIVO A PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Proprietà: Marino Marini

Località: 4 Strade – Orbetello Scalo

**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

**MAGGIO 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 ristrutturazione urbanistica, in piccola area a livello locale, determinato dalla demolizione e ricostruzione di un fabbricato esistente.

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

Il nucleo abitato di Cerreto in loc. 4 Strade è stato più volte oggetto di una riflessione urbanistica tesa ad individuare quei correttivi e/o quegli incentivi che potessero costituire elemento di riordino complessivo e di definizione di un agglomerato con caratteristiche insediative adeguate sia alla sua attuale, prevalente funzione residenziale che alla presenza, comunque, di strutture ricettive pur proiettate verso la S.S. Aurelia. Caratterizzato da una edilizia pur in parte eterogenea che si è modestamente sviluppata intorno al piccolo nucleo originario, conserva ancora un certo fascino di ruralità diciamo così "organizzata" e la suggestione di alcune presenze (come il casale Torre Nuova, il casale Tiberini, il podere Cerreto) di innegabile valore documentario, se non proprio architettonico.

Se quindi resta comunque auspicabile l'obiettivo di riordino complessivo sopra enunciato, di non minor valore pare essere il tentativo di recupero di una situazione di degrado, come quella illustrata nel presente Piano, caratterizzata dalla edificazione, con materiali e forme del tutto incongrue, di un manufatto ad uso attività commerciale.

L'elemento di disturbo edilizio, caratterizzato dall'impiego di materiali eterogenei, da forme e tipologie contrastanti con l'abitato edificato circostante e dal degrado del manufatto è, più delle parole, illustrato in maniera inequivocabile dalla documentazione fotografica allegata al Piano.

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 ristrutturazione urbanistica, così come specificati all'art. 78 comma 1 lett. f della L.R. 3 gennaio 2005 n°1, "cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale".

Tali interventi prevedono la demolizione del manufatto in contrasto con il tessuto edilizio/architettonico circostante e la sua ricostruzione secondo uno schema tipologico ad unità residenziali con giardino.

*In particolare, passando al dettaglio degli interventi, si prevede:*

#### *Demolizioni*

E' prevista la quasi totale demolizione dei manufatti attualmente utilizzati per attività commerciale (che, peraltro, l'attuale gestore dovrebbe trasferire in altra ubicazione) rappresentati nella originaria pratica di condono edilizio di cui alla Concessione in Sanatoria n° 206 del 06/05/1991 ed alla successiva integrazione ex L. n° 724 del 23/12/1994 eliminando, in ciò tutte le situazioni di evidente degrado chiaramente raffigurate nella documentazione fotografica allegata.

Verranno mantenute parti dei fabbricati sul fronte strada (riutilizzati per una delle nuove unità residenziali) in relazione al fatto che l'art. 26 comma 2 del regolamento di esecuzione del nuovo codice della strada prescrive fasce di rispetto fuori dai centri abitati solo nel caso di nuove costruzioni, di ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali di fabbricati o di ampliamenti fronteggianti le strade.

#### *Opere di sistemazione del terreno*

L'area perimetrata dal P.d.R. sarà sistemata secondo le indicazioni della documentazione urbanistica a corredo, operando prioritariamente per la definizione della rete impiantistica pubblica (acquedotto, rete fognaria delle acque bianche e nere, pubblica illuminazione), successivamente per la sistemazione delle aree pubbliche (verde, strade e parcheggi), ed infine per la delimitazione dei lotti edificatori con la realizzazione delle opere di recinzione.

#### *Nuove costruzioni*

E' prevista la realizzazione di unità residenziali secondo i parametri definiti all'art. 29 della citata variante per le aree con prevalente funzione agricola con una volumetria massima pari a quella dei manufatti oggetto di parziale o totale demolizione e secondo gli schemi di cui alla Tav.3 Tipi Edilizi

La zona interessata dal Piano di Recupero è individuata dalla pianificazione vigente del Comune di Orbetello, a prevalente funzione agricola con caratteri paesaggistici ed edilizi disomogenei.

Gli obiettivi del presente Piano di Recupero sono in conformità con quelli previsti dalla vigente disciplina del Piano Strutturale che individua che nell' U.T.O.E. nella quale ricade l'area in oggetto " l'offerta residenziale aggiuntiva, integrata dai servizi, dovrà assumere carattere di completamento urbano".

#### **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 un intervento di ristrutturazione urbanistica mirato ad una complessiva riqualificazione di un'area attualmente compromessa dalla presenza di un fabbricato in evidente stato di degrado ed incongruo rispetto al tessuto edilizio circostante.

Per ciò che concerne la realizzazione dell' intervento sostitutivo, questo ripropone le caratteristiche tipologiche e di finitura dei fabbricati limitrofi, caratterizzandosi quindi per un corretto e più omogeneo inserimento ambientale.

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

Fra le azioni conseguenti, l'Acquedotto del Fiora in data 28.03.2008 – prot. n°7789 – trasmesso dall'AATO n°6 in data 01.04.2008 – prot. n°1265 – e pervenuto in data 04.04.2008 – prot. n°17282 –, ha evidenziato che la zona è caratterizzata da una limitata disponibilità idrica, condizionando il parere positivo

alla realizzazione del progetto commissionato dall'amministrazione comunale e finalizzato alla realizzazione di una nuova condotta di distribuzioni della risorsa idrica a servizio della "Strada dei Poggi". In mancanza di tale nuova opera (la cui realizzazione è ipotizzata entro il 2011) l'allaccio potrà essere concesso previo potenziamento dell'esistente rete di distribuzione ubicata lungo la Strada Provinciale della Parrina, attualmente non in grado di servire ulteriori utenze.

In merito a tale aspetto in data 06.05.2008 sono state modificate le N.T.A. del P.d.R. in oggetto, inserendo all'art. 9 delle stesse che il rilascio dei Permessi di Costruire o l'attuazione delle procedure edificatorie è subordinato all'avvenuto inizio dei lavori relativi all'adeguamento delle infrastrutture esistenti, come da precedente parere AATO citato, e che il rilascio dell'attestazione di Abitabilità degli immobili è subordinato al l'avvenuto completamento e collaudo del suddetto adeguamento delle infrastrutture.

La scelta delle tipologie indicate negli elaborati grafici per le varie unità residenziali, ad uno e/o due piani, è sembrata quella, nel rispetto delle N.T.A e del R.E.C vigente, più in linea con i modelli edificativi esistenti, da cui si è cercato di trarre ispirazione, quindi, sia in termini tipologici che di caratteristiche edilizie e, come dicevamo sopra, di finitura.

La così attuata articolazione delle volumetrie delle varie unità abitative, ne diminuirà l'impatto a tutto vantaggio di quelle pre-esistenze, con caratteristiche di valore documentario apprezzabile (il Cerreto), che dovrebbero recuperare una più efficace connotazione.

Il rapporto tra aree coperte e aree scoperte permette un adeguato livello di progettazione ambientale tesa sia al recupero delle alberature esistenti e documentate nella planimetria dello stato attuale, che all'inserimento delle qualità vegetazionali tipiche della zona, privilegiando quelle essenze, come l'ulivo o gli alberi da frutta che possono rappresentare un livello di continuità colturale con le aree agricole limitrofe, oltre che un adeguato ornamento da giardino.

Anche nella perimetrazione dell'appezzamento di terreno si terrà 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.

I percorsi pedonali di accesso alle unità abitative e quelli carrabili con pavimentazione in masselli di cls autobloccanti, con strato di allettamento in sabbia, dovrebbero contribuire a mantenere un elevato 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 merito all'approvvigionamento idrico, la depurazione delle acque e la gestione dei rifiuti solidi, e a quelli acquisiti in sede di Conferenza dei Servizi regionale per ciò che concerne gli aspetti di natura ambientale, oltre a considerare che in conseguenza alla adozione da parte del Consiglio Comunale si apriranno i termini di legge per le osservazioni al Piano di Recupero.

## **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 riqualificazione edilizia ed urbanistica di un'area caratterizzata dalla presenza di un fabbricato in evidente stato di degrado ed in contrasto con i valori ambientali circostanti, 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 unità residenziali a parziale e limitato "completamento del nucleo delle Quattro Strade" ed eliminare comprovate situazioni di degrado. Si prevede inoltre, che l'attuazione dell'intervento previsto dal P.d.R. in oggetto, possa favorire l'attuazione di opere di potenziamento dell'esistente rete di distribuzione ubicata lungo la Strada Provinciale della Parrina, attualmente caratterizzata da una limitata disponibilità idrica.

Orbetello, 08 maggio 2008

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Luca Cherubini