

# **COMUNE DI ORBETELLO**

## **PROVINCIA DI GROSSETO**

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

Proprietà: Marino Marini

Località: 4 Strade – Orbetello Scalo

### **VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI E RELAZIONE DI SINTESI**

**ai sensi dell'art. 11 comma 5 L.R.T. n° 1/2005**

Regolamento di Attuazione in materia di valutazione integrata

COMUNE DI ORBETELLO  
SETTORE – PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
UFFICIO URBANISTICA

Il Dirigente Arch. Silvia Viviani  
Responsabile del Procedimento Arch. Luca Cherubini

**OTTOBRE 2008**

## **Art. 11 della L.R.T. n° 1/2005**

La presente valutazione è stata 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.

Per quanto riguarda l'analisi nel dettaglio degli interventi previsti nel Piano di Recupero si fa espresso riferimento a quanto già descritto nella relazione di valutazione integrata redatta nella prima fase procedurale e facente parte integrante della Delibera di adozione n. 24 del 19.05.2008 ricordando che:

- 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.
- 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

- 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**

Per quanto riguarda l'analisi nel dettaglio delle azioni conseguenti si fa espresso riferimento a quanto già descritto nella relazione di valutazione integrata redatta nella prima fase procedurale e facente parte integrante della Delibera di adozione n. 24 del 19.05.2008 ricordando che:

- 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.

In seguito all'avvenuta Delibera di adozione n. 24 del 19.05.2008 e la successiva pubblicazione sul BURT del 11.06.2008 è pervenuta osservazione all'atto di adozione del piano suddetto il giorno 17.07.2008 con prot. 33036 redatta in nome e per conto delle sigg.re Elinda e Letizia Valenti dall'Avv. Patrizia Perillo.

L'osservazione di cui sopra riguardava specificatamente la dicitura riportata sulla tavola progettuale n.1 "*Strada Privata*" senza specificare che si tratta di corte in comproprietà con altri soggetti e sulla quale il progettista aveva previsto n. 4 accessi carrabili alle residenze ottenute dal recupero senza acquisirne il consenso dagli altri proprietari.

In seguito alla richiesta di chiarimenti avvenuta da parte dell'A.C. ed alla conseguente sospensione dell'iter procedurale in essere, il tecnico incaricato Arch. Lindo Bondoni ha provveduto a rivisitare il Piano di Recupero escludendo la realizzazione degli accessi carrabili sulla corte comune, reperendo sia gli standards urbanistici che le superfici ex L.122 nell'area con accesso diretto dalla Strada Provinciale della Parrina di esclusiva proprietà di Marino Marini.

## **Regolamento di attuazione in materia di valutazione integrata – Art.9, 10, 11, 12**

### Valutazione degli effetti attesi

Vista l'osservazione pervenuta e considerato che l'A.C. ha preso atto della stessa provvedendo a far modificare l'elaborato cartografico oggetto di osservazione in quanto non solo la strada oggetto di osservazione è in comproprietà con altri soggetti che non hanno autorizzato l'intervento, ma l'inserimento di n.4 accessi carrabili avrebbe altresì portato ad un incremento di carico urbanistico non sostenibile sulla strada privata oggetto di osservazione.

Ciò premesso il Piano di Recupero in oggetto si pone comunque 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.

### **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 esaustivi 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 del rispetto di idonee forme di partecipazione si fa 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,
- alla pubblicazione presso il sito ufficiale del comune di Orbetello in via anticipatoria (sia per quanto riguarda l'atto di Adozione che per l'atto di Approvazione) rispetto ai Consigli comunali dell'oggetto di delibera e della relazione di valutazione integrata redatta nella prima fase procedurale,
- l'apertura dei termini di legge per le osservazioni al Piano di Recupero, il recepimento dell'osservazione pervenuta con la conseguente sospensione del Piano suddetto e l'accoglimento della stessa apportando le modifiche necessarie alla ripresa dell'iter procedurale in questione.

Orbetello, 22 Ottobre 2008

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Luca Cherubini