

REGOLAMENTO URBANISTICO

COMUNE DI CAPALBIO

PROVINCIA GROSSETO



Progettista
Arch. Giancarlo Pedreschi

Responsabile del Procedimento
Arch. Giancarlo Pedreschi

Garante della Informazione e Partecipazione
Dott. Anna Bianchi

Regolamento Urbanistico

Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 24/02/2012.
Divenuto efficace dal giorno 18/04/2012, data di pubblicazione
del relativo avviso sul BURT n. 16.

Variante approvata ai sensi del combinato disposto di cui all'art.
19 comma 4 e art. 222 della L.R.T. n. 65/2014, con Delibera del
Consiglio Comunale n. 35 del 23/09/2016. Pubblicata sul BURT
n. 51 del 21/12/2016 e divenuta efficace dal 20/01/2017 ai sensi
dell'art. 19 comma 7 della L.R.T. n. 65/2014.

Norme tecniche di attuazione

VARIANTE SEMPLIFICATA

ART. 80 - AMBITO F9

ARTICOLO 66 lettera a) - AMBITO Es.5 e Es.7



COMUNE DI CAPALBIO

(Provincia di Grosseto)

Via G.Puccini,32 58011 Capalbio (GR)

5° SETTORE - TECNICO

Tel . 0564897701 Fax 0564 897744 www.comune.capalbio.gr.it e-mail info@comune.capalbio.gr.it



VARIANTE SEMPLIFICATA

Modifica Articolo 80

– **Attrezzature ed impianti di interesse generale (Fn)**

Ambito F9 - Aree e Parchi Museali

Ambito F9.1 - " Il Giardino dei Tarocchi"

Modifica Articolo 66 lettera a) –

Regole per ambiti specifici ricadenti nel territorio aperto Es.n

Ambito Es.5 – "Centro Ippico"

Ambito Es.7 – Agri Albergo "La Pesca"

Di seguito il testo degli articoli delle NTA Vigenti con riportate in **azzurro le modifiche** apportate con l'ultima variante effettuata ai sensi dell'articolo 222 delle LRT 65/2014 e oggetto di modifica con la presente variante.

Sono indicate in **colore rosso le aggiunte**

e in **azzurro barrato le eliminazioni**

Il Responsabile del Settore Tecnico

Arch. Giancarlo Pedreschi



NTA – Articolo 80 – modifica e integrazione

Ambito F9.1 - “Il Giardino dei Tarocchi”

F9.1 “Il Giardino dei Tarocchi”

La zona denominata "Giardino dei Tarocchi" costituisce area destinata ad F Parco, Parco Extraurbano Specializzato" aperto al pubblico, utilizzata per l'insediamento di sculture monumentali ed altre opere d'arte e destinata all'insediamento di altre opere d'arte.

Gli interventi di completamento dell'attività museale possono essere effettuati previa approvazione di un progetto generale di insieme validato dalla Fondazione e approvato dall'Amministrazione Comunale; in tale progetto possono essere previsti nuovi percorsi museali e le opere/sistemazioni esterne necessarie per consentire in sicurezza la visita anche a diversamente abili. Eventuali modifiche al progetto saranno apportate con lo stesso procedimento.

L'attuazione degli interventi edilizi previsti dal progetto generale di insieme, di cui sopra, avverrà mediante il titolo edilizio previsto dalla legge vigente (Permesso di Costruire o SCIA).

L'Area museale è divisa in due sottozone: la sottozona "museale" e quella "per servizi":

F9.1.a - Area museale

F9.1.b - Area per servizi

F9.1a – Area Museale

Per la sottozona "museale" valgono le seguenti norme:

- Il volume accessorio esistente, costituito da un fabbricato seminterrato, destinato a museo, è vincolato all'esercizio della suddetta attività e non sono ammessi cambiamenti di destinazione.
- *Implemento dell'attività con la previsione di nuovo laboratorio di ceramica/ aule per didattica/ sala riunioni/ uffici/servizi e vani accessori masso di mq. 360 SUL ad un solo piano – altezza massima ml. 4.50;*
- *Realizzazione di servizi igienici per i visitatori da localizzare lungo i percorsi di visita massimo n.3 postazioni dotate di servizi suddivisi per sesso e per diversamente abili da mq. 30 SUL ad un solo piano con altezza sima ml. 3.50*
- Il fabbricato relativo a “ingresso” Giardino dei Tarocchi rimane destinato a servizi accessori all'attività museale, shop e deposito.
- L'area deve essere conservata a verde, opportunamente recintata per isolarla e proteggerla, in modo che l'accesso risulti riservato ai visitatori, in forma organizzata e controllata.
- **Di norma** è vietato il taglio delle alberature esistenti ed è consentita l'edificazione o l'insediamento di sculture ed altre opere d' arte soltanto nelle radure: *possono essere fatte diverse previsioni solo attraverso il progetto generale di insieme di cui al punto F9.1.*
- La costruzione o l'insediamento di tali opere deve essere preceduta da comunicazione al Sindaco per il rilascio di apposito atto amministrativo, ovvero Permesso di Costruire nel caso di opere che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, autorizzazione nel caso di opere d'arte.
- Qualsiasi intervento che comporti movimenti di terra deve essere autorizzato dalla Soprintendenza Archeologica competente.
- Le opere dovranno essere soggette a verifica di stabilità statica.
- Stante il carattere di pubblico interesse è consentito il potere di deroga.
- *Locali per Custodia e Guardiania / Foresteria aggiuntivi a quelli esistenti autorizzati con Concessione Edilizia n. 4434, per una superficie massima di 110 mq. SUL e altezza massima ml. 3.50;*

F9.1b – Area per servizi

Per la sottozona "per servizi" valgono le seguenti norme:

- L'area indicata come sottozona "per servizi" è destinata alla realizzazione di un parcheggio per la sosta di automezzi pubblici e privati in modo da consentire ed agevolare le visite individuali e collettive al "Giardino dei Tarocchi" e ad essere rinverdita e piantumata con specie autoctone.
- Le aree destinate a parcheggio non dovranno essere asfaltate ma realizzate con materiali antipolvere.
- Nell'area è consentita la realizzazione di un piccolo fabbricato di servizio per i visitatori del parco (contenente servizi igienici e locale bar/piccolo ristoro), ad un unico piano, per un volume massimo complessivo di mc. 300. La costruzione dovrà essere realizzata in materiali tradizionali.
- *Ai fini dell'adeguamento dell'attività museale alle norme di sicurezza e per una più razionale organizzazione del flusso visitatori è altresì ammissibile la realizzazione di manufatti accessori da destinare a deposito, guardaroba, biglietteria, WC con annesse salette di attesa con esposizioni temporanee e uffici direzionali ad un unico piano per Mq. 130 SUL e altezza massima ml. 4.50 oltre Mq. 70 di SUL per portici, spazi di relazione esterni coperti e collegamenti esterni coperti;*
- L'intervento nella sottozona "per servizi" è subordinato all'approvazione di un progetto unitario che riguardi sia la nuova costruzione sia la sistemazione del verde e del parcheggio.
- La gestione del Giardino dei Tarocchi "Zona F Parco - Parco Extraurbano Specializzato" è disciplinata da apposita convenzione tra il Comune, i proprietari del suolo e il proprietario delle opere o la fondazione all'uopo costituita.

NTA Articolo 66 lettera a) - modifica

Es 5.- "Centro Ippico"

Norma generale: sottozona E2.3 ~~e E1.1 in relazione alla specifica localizzazione dei singoli ambiti come riportato in cartografia Tav. 1.~~

Destinazioni specifiche:

3.03, , 6.01, 6.05, 6.07, 6.08, 6.11

Interventi consentiti

Tutte fino alla nuova costruzione con le indicazioni, prescrizioni e limitazioni di cui alla LRT. [65/2014](#) e ai precedenti articoli 61 e 62 e secondo quanto di seguito specificato.

L'ampliamento della azienda esercente l'attività di allevamento di equini con contestuale trasformazione in centro ippico composto, oltre all'esistente, da:

- n. 2 stalle per il ricovero di complessivi n. 90 equini per circa mq. 1900;
- magazzini per lo stoccaggio del fieno e il rimessaggio delle macchine agricole mq. 700;
- area uffici, didattica, foresteria con bar caffetteria a servizio dell'attività compreso manufatto di mq. 300;
- un centro veterinario per la cura e riabilitazione del cavallo e centro per la ippoterapia mq. 300;
- maneggio coperto con tribune, palchi e magazzini per mq. 5.000;
- maneggio scoperto mq. 5.000;
- n. 6 alloggi/camere in alloggio per addetti (

L'intervento si attua tramite permesso a costruire convenzionato, previa stipula di una convenzione che garantisca:

- la demolizione dei manufatti che saranno realizzati con l'intervento all'atto della cessazione delle funzioni;
- la realizzazione di un impianto di depurazione a ricircolo totale con divieto di sub irrigazione;
- l'autosufficienza energetica della struttura;
- una ricaduta economica complessiva sul territorio.

oltre alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che impegni, a tempo indeterminato, al mantenimento della destinazione ed alla produzione aziendale agricola nonché vieti il frazionamento e la alienazione separata dei manufatti e dei terreni.

Le costruzioni dovranno essere ubicate in aggregazione agli edifici esistenti ed in modo concentrato ed a corte chiusa al fine di consentire un adeguato inserimento nel contesto paesaggistico.

~~L'attuazione dell'intervento è subordinata alla definizione degli ambiti territoriali interessati da allagamenti riferiti a $TR < 30$ anni e $30 < TR < 200$ anni. Qualora dalla definizione degli ambiti succitati ne derivasse una modifica della pericolosità idraulica come individuata dal Piano Strutturale e qualitativamente dal Regolamento Urbanistico, dovranno essere individuati gli interventi di messa in sicurezza idraulica, calibrati sull'evento con $TR < 200$ anni, che non comportino aggravio del rischio in altre aree, anche in termini di aumento dei livelli in alveo (eliminata poiché riferita all'ambito Es.5 all'interno della Zona E1.1 eliso con la presente variante)..~~

Es.7 – Agri albergo – “La Pesca”

Norma generale: sottozona E1.1

Destinazioni specifiche:

8 bis relativamente alle attività integrative di ricettività rurale, [ivi incluse le strutture di cui all'art. 27 della l.r. 42/2000 e s.m.i.](#)

Interventi consentiti:

Tutte fino alla nuova costruzione con le indicazioni, prescrizioni e limitazioni di cui alla Lrt. [65/2014](#) e ai precedenti articoli 61 e 62 e secondo quanto di seguito specificato.

La realizzazione di agri albergo da 50 posti letto (mc. ~~5.000-6.000~~) che insistono su un'area di ha 2.00.00 e su una azienda di ha 22.00.00 circa.

La struttura si comporrà di una struttura ricettiva di c.a. 50 posti letto, (sia in camere che in suite), per i servizi verranno utilizzati quelli già esistenti nella struttura agrituristica. E' consentita all'interno della volumetria sopra indicata la realizzazione di una piccola sala convegni da massimo 200 posti **e di uno spazio per degustazioni prodotti locali, eventi e ristorazione con servizi connessi oltre a spazi per i dipendenti. .e di un “labirinto” quale spazio museale con annesso piccolo locale per servizi igienici e biglietteria di max. mq. 50**

Le costruzioni dovranno essere ubicate in modo concentrato ed a corte chiusa.

Le strutture del Wellness (piscina, centro benessere) dovranno essere realizzate all'interno di volumi interrati al fine di consentire un adeguato inserimento nel contesto paesaggistico.

L'intervento si attua tramite permesso a costruire convenzionato, condizionato alla stipula di una convenzione che garantisca:

- la demolizione dei manufatti che saranno realizzati con l'intervento all'atto della cessazione delle funzioni;
- il rinverdimento complessivo dell'area di intervento e le opere di mitigazione;
- la realizzazione di un impianto di depurazione a ricircolo totale con assoluto divieto di sub irrigazione;
- ~~il labirinto dovrà essere realizzato con essenze autoctone, e potrà avere illuminazione notturna, previa verifica sull'inquinamento luminoso e di incidenza sulla fauna e secondo orari prestabiliti nel progetto.~~
- una ricaduta economica complessiva sul territorio.

oltre alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che impegni, a tempo, indeterminato, al mantenimento della destinazione, al mantenimento della produzione agricola, nonché vieti il frazionamento e la alienazione separata dei manufatti e dei terreni costituenti l'azienda.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla definizione degli ambiti territoriali interessati da allagamenti riferiti a $TR < 30$ anni e $30 < TR < 200$ anni. Qualora dalla definizione degli ambiti succitati ne derivasse una modifica della pericolosità idraulica come individuata dal Piano Strutturale e qualitativamente dal Regolamento Urbanistico, dovranno essere individuati gli interventi di messa in sicurezza idraulica, calibrati sull'evento con TR 200 anni, che non comportino aggravio del rischio in altre aree, anche in termini di aumento dei livelli in alveo.