

*COMUNE DI  
CAPALBIO  
(PROVINCIA DI GROSSETO)*

*VARIANTE  
PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
(ART. 112 L.R.T. 65/2014)*

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL CAMPEGGIO "CAPALBIO" IN  
VILLAGGIO TURISTICO.

UBICAZIONE: COMUNE DI CAPALBIO, LOC. Poggetti

PROPRIETA': SOC. Ceravolo S.a.s. di Marianna Ceravolo  
Via Giacinto Pullino, 72  
00154 Roma  
P. Iva: 05758851009

TECNICO: architetti  
Michele Basta, Alberto Rainaldi  
Via Anna Magnani, 6/20  
58100 Grosseto

---

**TITOLO:**

RELAZIONE DI COERENZA AL P.I.T.  
CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

**TAV. N.:**

**SCALA:**

---

*Dicembre 2018*

# RELAZIONE DI COERENZA AL P.I.T.

## **Premessa:**

La struttura ricettiva Campeggio - Villaggio "Capalbio" è ubicata in loc. Poggetti nel Comune di Capalbio, delimitata dalla Strada Provinciale Pedemontana, dalla Via di Casale Nuovo, su cui si sviluppa un nucleo abitato, e da terreni agricoli attualmente coltivati (prevalentemente seminativi ed vigneti).

La variante proposta ai sensi dell'art. 112 della LRT 65/2014 riguarda la modifica dell'area del Piano di Lottizzazione posta nella parte a SUD della struttura ricettiva, al limite con la Strada Prov.le Pedemontana, al fine di inserire nell'area per "servizi accessori al villaggio" e a "verde attrezzato" un campo da Paddle a servizio della struttura ricettiva, nell'ottica di privilegiare la dotazione di servizi, destagionalizzare e per il raggiungimento di un offerta qualitativamente migliore.

Il Piano di lottizzazione è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 31.08.2004; la convenzione è del 11/11/2004 successivamente rinnovata il 09/07/2015, e tutto ora vigente.

Tale Piano di Lottizzazione fu nella fase di istruttoria e di approvazione sottoposto anche al parere della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Siena e Grosseto, per il quale la stessa Soprintendenza con nota prot. 2666 del 16/02/2004 si esprime favorevolmente ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. 490/99 allora vigente, oltre che alla Amministrazione Provinciale di Grosseto e alla Regione Toscana, per gli adempimenti previsti dalla vigente normativa in materia urbanistica.

La variante proposta al Piano di Lottizzazione riguarda sinteticamente la previsione di realizzare, nelle zone attualmente destinate ad "area per servizi accessori al villaggio" e a "verde attrezzato", un campo da paddle a servizio della struttura ricettiva, comportando la riorganizzazione di tali aree. Nello specifico si prevede:

- la riduzione dell'area "per servizi accessori al villaggio" (dove il Pdl vigente prevede la realizzazione di tre edifici a servizio della struttura ricettiva) a vantaggio dell'area a "verde attrezzato";
- la riduzione del numero di edifici posti nell'area "per servizi accessori al villaggio" da tre a due;
- la conseguente riduzione di 300 mq. di superficie destinata per gli edifici a servizio della struttura ricettiva;
- lo stralcio dell'ampliamento della piscina previsto nel vigente piano.

## **Il P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico.**



Estratto cartografico del PIT cartografia identificativa degli ambiti

Con Deliberazione del Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n. 37, è stata approvata l'integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico. L'area in oggetto rientra nell'ambito di paesaggio 20 "Bassa Maremma e Ripiani Tufacei". Tale ambito comprende i territori comunali di Capalbio, Isola del Giglio, Manciano, Monte Argentario, Orbetello, Pitigliano e Sorano.

L'ambito 20 "Bassa Maremma e ripiani tufacei" si caratterizza per la successione di paesaggi nettamente diversi costituiti dalle propaggini meridionali del Monte Amiata, dai ripiani tufacei, dal paesaggio collinare fino al paesaggio agrario di fondovalle e della bonifica e ai rilievi costieri e insulari.

L'area ricade tra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d), del D.Lgs. 42/04, così dichiarate con D.M. 07/12/1973 (Codice Vincolo: 39-1974 - Identificativo Univoco Vincolo: 9053239) - Zona del Poggio di Capalbiaccio sita nel territorio del comune di Capalbio - per le seguenti motivazioni: " [...] il Poggio predetto ha notevole interesse pubblico perché, ricco di ruderi e ricoperto di una vegetazione mediterranea tipica, crea un quadro naturale ambientale quanto mai suggestivo, e, per la sua integrità, un complesso panoramico veramente eccezionale godibile da numerosi punti di vista e belvedere pubblici, tra cui la strada statale Aurelia."



Individuazione del vincolo

L'area non ricade in aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del Codice, come non ricade in zona a vincolo idrogeologico e in zone SIR, ZPS.

### Coerenza con le invarianti del PIT

In merito agli "Indirizzi delle Invarianti" (Sezione 3) del PIT si riporta di seguito la cartografia e la descrizione del rispetto dei "valori" e degli "indirizzi" individuati all'interno della scheda dell'ambito 20 - Bassa maremma e ripiani tufacei-

### I - i caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici.



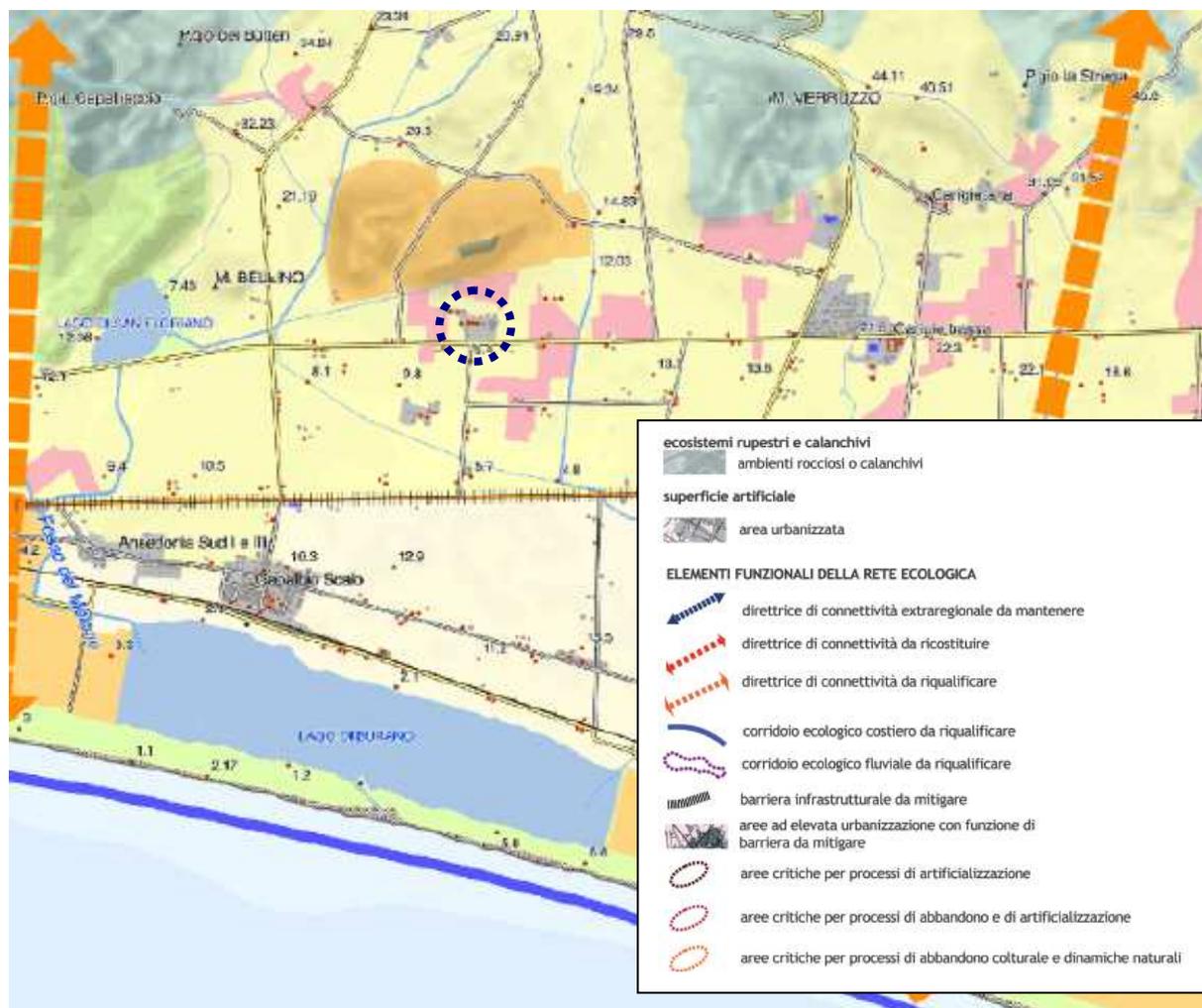
Estratto cartografia della Integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico. – Sistemi Morfogenetici

Con riferimento alla cartografia del PIT il piano di lottizzazione nel suo complesso è inserito nell'ambito CND - Colline su terreni neogenici deformati – i cui indirizzi di tutela concordano con le finalità della variante proposta. Nello specifico la proposta di variante al Piano di Lottizzazione non interferisce con le condizioni idrauliche necessarie alla conservazione delle aree umide come con i terreni neogenici, ed è stato tenuto conto delle peculiarità idrogeologiche del sito.

L'area di intervento è classificata in pericolosità idraulica bassa (classe 2) ed in pericolosità geologica bassa (Classe 2) dal quadro conoscitivo del Piano Strutturale.

Inoltre non interferisce con gli acquiferi riconosciuti dal PIT in tale ambito, come non interferisce con il reticolo idraulico.

## II: i caratteri ecosistemici dei paesaggi



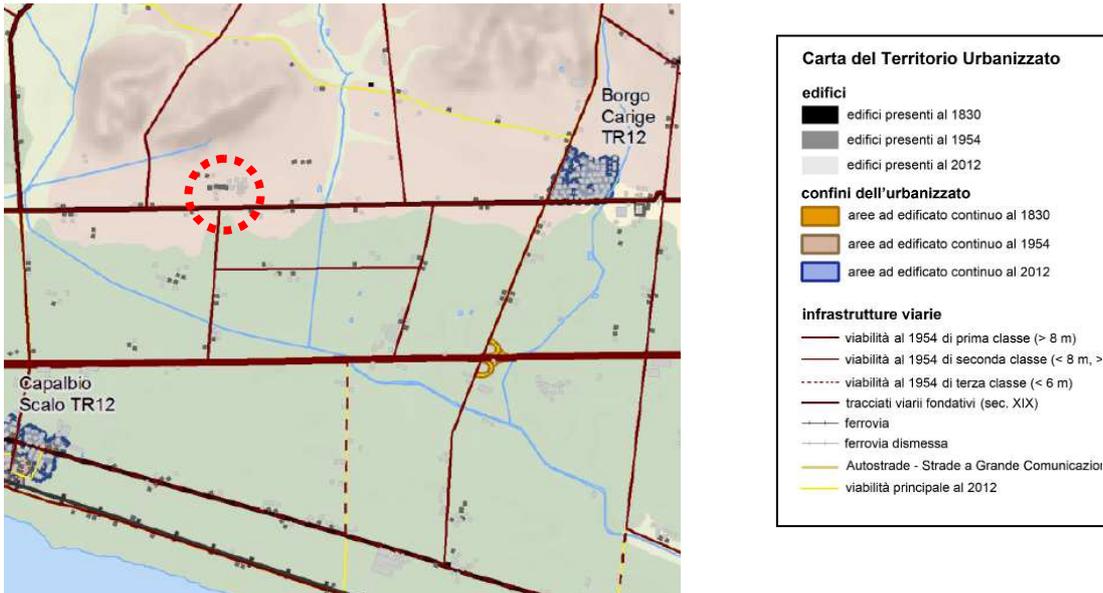
*Estratto cartografia della Integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico.*

L'ambito comprende il sistema costiero, coste sabbiose e rocciose e importanti lagune, le valli dei fiumi Albegna e Fiora, le vaste matrici forestali e agro-pastorali dei rilievi collinari e montani oltre e il caratteristico sistema delle gole tufacee di Pitigliano e Sorano.

La variante proposta per localizzazione non interferisce con i valori degli ecosistemi costieri, forestali, arbustivi e delle macchie, agropastorali, fluviali e delle aree umide, rupestri e calanchivi, essendo riferita ad un ambito già urbanizzato e antropizzato non ricompreso all'interno della Rete Natura 2000 ed esclusa dalle aree di valore coservazionistico o di sistemi ad alta densità di conservazione di habitat o specie.

Per la tipologia di variante proposta, tesa a diminuire il consumo di suolo oggetto di tutela, riducendo altresì le aree da destinare a servizi accessori al villaggio a vantaggio di aree a verde attrezzato, risulta coerente con gli indirizzi della invariante del PIT.

### III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali.

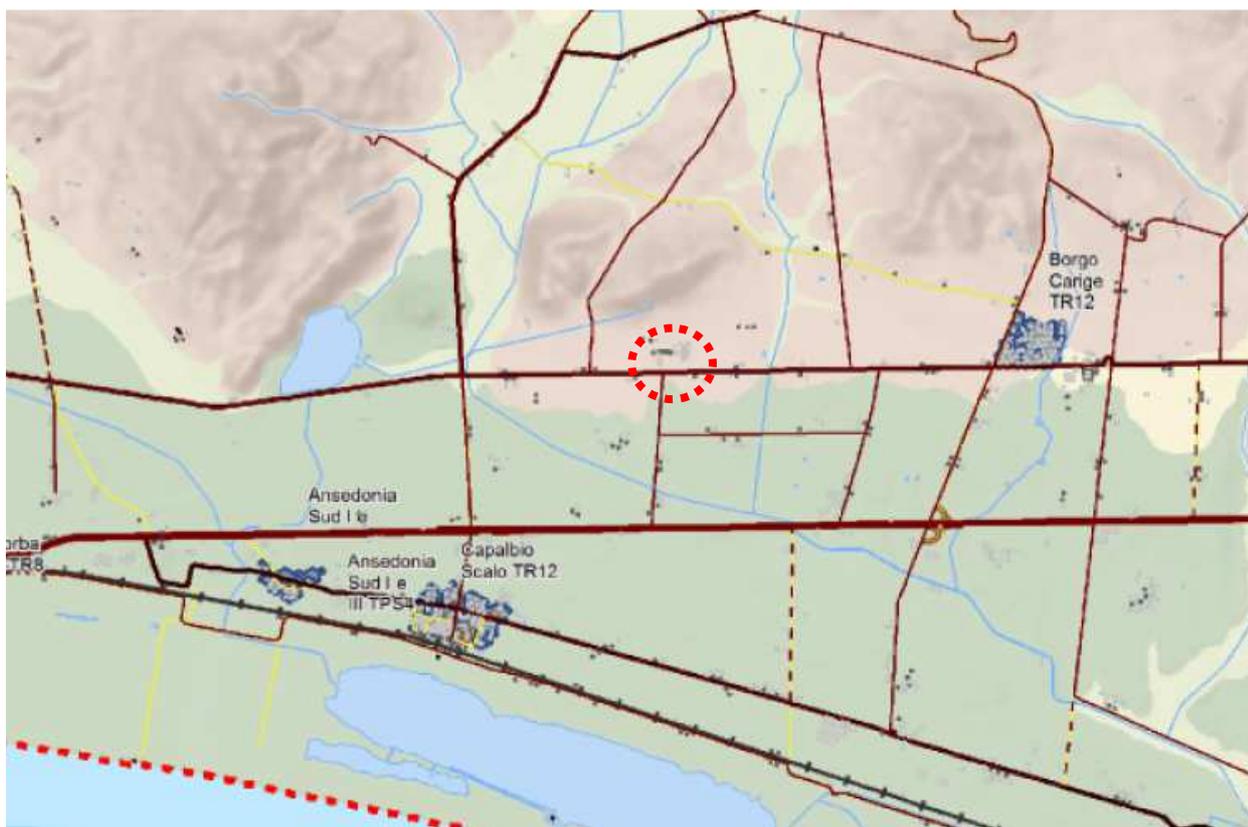


Estratto cartografia della Integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico.

Rappresentano un valore i sistemi di beni, quali, i castelli e borghi fortificati medievali, il sistema di torri di avvistamento costiere, le importanti vestigia etrusco-romane sulla costa, il sistema delle fattorie storiche pedecollinari, il sistema dei manufatti delle bonifiche della piana dell'Albegna e della zona di Capalbio.

La variante al piano di lottizzazione vigente relativo ad una struttura ricettiva esistente, posta in area urbanizzata, che prevede una riduzione del carico urbanistico e di consumo di suolo, non interferisce per ubicazione con i valori sopra enunciati come non si rilevano interferenze con gli indirizzi della scheda dell'Ambito 20; non interferisce altresì con il valore storico identitario del centro storico di Capalbio e del territorio comunale, come non interferisce con le visuali panoramiche e con le aree dunali e retro-dunali, trattandosi di un intervento inserito all'interno di un'area difficilmente percepibile da punti di vista panoramici.

#### IV: i caratteri morfotopologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali



**Estratto cartografia della Integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico.**

Principali aspetti di valore, individuati dalla scheda dell'ambito 20, per il territorio di Capalbio sono le colture di impronta tradizionale (come gli oliveti d'impronta tradizionale che circondano Capalbio), la permanenza della maglia agraria storica tipica dei paesaggi collinari, il sistema dell'appoderamento tipico delle aree di bonifica, nelle quali si riconosce una maglia insediativa e agricola regolare, (il sistema insediativo risalente agli interventi di bonifica e appoderamento novecenteschi attuati dall'Ente Maremma (per es. i centri di servizio A-M della piana di Capalbio), la struttura a mosaico culturale e particellare complesso di alcuni tessuti coltivati, caratterizzati da maglia fitta e diversificazione culturale.

La struttura ricettiva, per la quale viene richiesta la variante al vigente piano di lottizzazione ricade già nel territorio urbanizzato e nel morfotipo 20 nella piana di Capalbio.

La variante proposta risulta coerente con l'invariante ed i valori individuati dal PIT in quanto, per tipologia e per ubicazione, non comporta nuovo consumo di suolo e non incide sul sistema agro ambientale dei paesaggi rurali, individuati dalla scheda d'ambito del PIT.

## **DISCIPLINA D'USO (Sezione 6) della scheda d'ambito 20.**

Di seguito si analizza la coerenza dell'intervento in rapporto alla tipologia dell'intervento previsto e agli obiettivi individuati dalla disciplina d'uso della sezione 6 della scheda d'ambito 20 "bassa maremma e ripiani tufacei" allegata al PIT.

**OBIETTIVO 1** - *Salvaguardare la fascia costiera e la retrostante pianura, qualificate dalla presenza di eccellenze naturalistiche legate agli importanti sistemi dunali e di costa rocciosa, di aree umide e lagune costiere, e dal paesaggio agrario di Pianura e della bonifica, riequilibrando il sistema insediativo e infrastrutturale polarizzato sulla costa.*

In merito a tale obiettivo l'intervento proposto risulta coerente con le direttive correlate in quanto:

- 1.1 - *arginare l'ulteriore consumo di suolo.....*: la variante proposta risulta coerente con tale direttiva in quanto non interferisce con le componenti ambientali e territoriali ivi individuate. Inoltre la variante proposta, finalizzata alla riqualificazione di una struttura ricettiva esistente, si inserisce in una area urbanizzata per quale prevede una riduzione del carico urbanistico e di consumo di suolo.
- 1.2 - *evitare lo sviluppo lineare di nuovi insediamenti lungo l'Aurelia .....*: la variante al PdL risulta coerente in quanto non comporta la realizzazione di nuovi insediamenti lungo l'Aurelia e/o assi viari ma si qualifica come intervento teso alla riqualificazione di una struttura ricettiva risalente agli anni 80/90.
- 1.3 - *bonificare e recuperare l'area produttiva del complesso dell'ex SITOCCO a Orbetello Scalo*: non influente per localizzazione.
- 1.4 *prevenire la diffusione di edilizia sparsa in territorio rurale sub-costiero, e in particolare nell'intorno dei nuclei rurali storici, non coerente con il sistema insediativo della bonifica*: la variante risulta coerente in quanto essendo riferita ad una struttura ricettiva esistente, non incide sul sistema insediativo della bonifica e per ubicazione non interferisce con l'intorno dei nuclei rurali storici.
- 1.5 - *assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva*; la variante proposta risulta coerente con tale direttiva in quanto, determina una riduzione del carico urbanistico già autorizzato e non determina nuovo consumo di suolo; per ubicazione non altera la qualità morfologica e percettiva dei luoghi e le tipologie edilizie previste nel piano di lottizzazione vigente per forma, colori, materiali ed altezze risultano coerenti con l'intorno territoriale ed il tessuto edilizio esistente limitrofo e intero alla struttura ricettiva.
- 1.6 - *assicurare la migliore integrazione paesaggistica del tracciato del corridoio tirrenico e delle opere ad esso connesse, con riferimento agli aspetti idro-geomorfologici, naturalistici, antropici e percettivi, attraverso soluzioni progettuali e tecnologiche che .....*: la variante al vigente PdL non incide con la trama consolidata della rete viaria, non compromette gli assetti figurativi del paesaggio e non incide con gli equilibri idrogeologici, in quanto trattasi di un'area urbanizzata con destinazione urbanistica a struttura turistica ricettiva.
- 1.7 - *riqualificare il sistema infrastrutturale costiero longitudinale (Orbetello Scalo, Albinia, Fonteblanda, Capalbio Scalo, Chiarone Scalo) attraverso modalità di spostamento integrate, sostenibili e multimodali*: per le motivazioni già sopra esposte è coerente in quanto non incide con tale direttiva della sezione 6 della scheda d'ambito 20 del PIT.
- 1.8 - *tutelare la viabilità storica di collegamento con i porti e il sistema della viabilità litoranea e pedecollinare costituito dalla Via Aurelia, dalla viabilità minore ad essa collegata; .....*: la variante proposta per tipologia ed ubicazione non incide e non interferisce con il sistema della viabilità minore ed in particolare con la S.P. Pedemontana e con la S.S. Aurelia.
- 1.9 - *migliorare il livello di sostenibilità, rispetto alla vulnerabilità delle componenti paesaggistiche, naturalistiche e geomorfologiche, del turismo estivo e balneare e delle strutture ad esso collegate nella fascia costiera, ..... delle strutture di accesso esistenti agli arenili (percorsi attrezzati) e delle attività di pulizia degli arenili .....*: la variante

è coerente con tale direttiva in quanto per tipologia e ubicazione non interferisce con i sistemi dunali, delle coste rocciose e degli arenili. (area posta al di fuori del sistema costiero). Inoltre la variante proposta, con la riduzione del numero di edifici da realizzare e conseguente riduzione delle volumetrie, comporta una riduzione del carico urbanistico e di consumo di suolo rispetto a quanto legittimato.

1.10 - *tutelare gli elevati valori naturalistici e migliorare lo stato di conservazione dell'importante sistema delle aree umide costituito dalla laguna di Orbetello, dal lago di Burano e dalle numerose piccole aree umide costiere .....*: la variante risulta coerente con tale direttiva in quanto per tipologia e ubicazione non interferisce con gli elevati valori delle aree umide presenti nell'ambito 20 perché area posta al di fuori delle aree umide.

1.11 - *valorizzare i caratteri identitari del paesaggio della bonifica*: la variante risulta coerente in quanto, per localizzazione ed interessando un'area urbanizzata, non interferisce con i caratteri del paesaggio della bonifica.

1.12 - *garantire l'equilibrio idraulico delle aree di pianura, in particolare della piana dell'Albegna e delle Depressioni retrodunali bonificate intorno al lago di Burano e alle spalle di Talamone, e delle falde acquifere e salvaguardare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici degli ambienti fluviali e torrentizi...*: la variante per tipologia e ubicazione non interferisce su tale direttiva e peraltro non sono previsti interventi che possono interferire con l'equilibrio idraulico.

1.13 - *negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, prevedere, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, ..... (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico, prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità*: la variante non interferisce per con tale direttiva in quanto non previsti nel piano di lottizzazione interventi di modifica della maglia agraria e incidenti sull'assetto idrogeomorfologico.

1.14 *negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma, dimensione e localizzazione*: la variante proposta, come lo stesso piano di lottizzazione vigente, risulta coerente con tale direttiva, in quanto previste tipologie edilizie simili per caratteristiche a quelle già presenti all'interno della struttura ricettiva e limitrofe alla stessa.

1.15 - *tutelare l'integrità del sistema costiero roccioso dei Monti dell'Uccellina e dei due Promontori di Talamonaccio ....., nonché tutelarne l'elevato grado di panoramicità e le relazioni visuali con il mare e con le aree retrostanti*: la variante per localizzazione non ha incidenza su tale direttiva. Inoltre non interferisce con le visuali panoramiche da e verso il mare in quanto trattasi di proposta di intervento interno alla struttura ricettiva, visibile solo da punti di vista ravvicinati interni alla struttura stessa.

1.16 - *tutelare l'integrità visiva dello scenario paesaggistico del Golfo di Talamone e le relazioni figurative e visuali/percettive .....*: la variante non interferisce con le visuali panoramiche in quanto trattasi di intervento interno alla struttura ricettiva e visibile da punti di vista ravvicinati posti all'interno della struttura stessa e pertanto coerente.

1.17 - *tutelare, dove non compromessa, l'intervisibilità tra insediamenti costieri, emergenze architettoniche, naturalistiche e il mare*: la variante non interferisce con tale direttiva in quanto per ubicazione non compromette l'intervisibilità tra insediamenti costieri ed emergenze architettoniche.

## ANALISI PUNTUALE DELLA TIPOLOGIA DI VINCOLO OGGETTO DI TUTELA NELLA ZONA DI INTERESSE DELLA VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

### A) BENE PAESAGGISTICO – -AMBITO ARTICOLO 136 lettera c) e d) – DM 07/12/1973

In considerazione della individuazione dell'ambito sopra individuato, relativo a specifiche ricchezze paesaggistico-ambientali e territoriali, è stata effettuata la verifica di compatibilità con le disposizioni contenute nella Sezione 4 della Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico ed in particolare con il contenuto della Scheda riferibile al vincolo di cui al D.M. 07/12/1973 codice regionale 9053239.

Di seguito si analizzano le eventuali criticità presenti nella variante al piano di lottizzazione con riferimento puntuale alle tre componenti della struttura del paesaggio e gli OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D'USO (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1) contenute nella sezione C) della Scheda del vincolo derivante dal D.M. citato.

#### **1 – Struttura Idrogeomorfologica**

La variante proposta è coerente con gli elementi di valore descritti nella scheda in quanto non interferisce con aree a rischio idraulico e con la rete della idrografia naturale ed artificiale.

#### **2 - Struttura eco-sistemica ambientale**

La variante proposta è coerente con gli obiettivi e con le prescrizioni come di seguito meglio indicato:

**2.c.1** non interferisce per ubicazione e tipologia di opere previste con la tutela dei boschi di farnetto, in quanto al di fuori di tali aree.

**2.c.2** non interferisce per ubicazione e tipologia di opere previste con aree SIR/SIC/ZPS in quanto posta al di fuori di queste ultime.

#### **3 - Struttura antropica**

La variante proposta è coerente con gli obiettivi e con le prescrizioni come di seguito meglio indicato:

**3.c.1** non altera per ubicazione l'integrità visiva, la percezione e percezione e le condizioni di ambiente e decoro dei siti in quanto non interferisce per localizzazione con il patrimonio archeologico e con il castello di Tricosto.

**3.c.2** per ubicazione e tipologia di opere non interessa i percorsi della viabilità storica.

**3.c.3** non interferisce per ubicazione con la trama viaria storica e per tipologia di intervento con i con visuali e bersagli visivi (le opere previste con la variante risulteranno visibili solo da punti di vista ravvicinati posti internamente alla struttura ricettiva); inoltre, quale intervento di riqualificazione di una struttura ricettiva esistente, garantisce la qualità insediativa.

**3.c.4** per tipologia di opere previste, la variante non incide sull'assetto idrogeologico e non comporta trasformazione della maglia agraria e dei suoli agricoli in quanto da attuare all'interno di un'area turistico ricettiva ricadente in area urbanizzata ed antropizzata.

**3.c.5** risulta coerente in quanto non riguarda il patrimonio edilizio rurale ma trattasi di una struttura ricettiva risalente agli anni '80.

**3.c.6** la variante al piano di lottizzazione non determina nuova edificazione di edifici rurali, ma la realizzazione di un impianto sportivo, campo da paddle, a servizio e funzionale della struttura ricettiva esistente, comportando altresì una riduzione degli edifici previsti dal vigente piano sia in termini numerici che volumetrici.

**3.c.7** La variante proposta non riguarda la realizzazione di nuovi annessi agricoli.

**3.c.8** La variante non prevede la trasformazione di serre e/o manufatti temporanei in volumetrie edificate.

#### **4 - Elementi della Percezione**

La variante proposta è coerente con gli obiettivi e con le prescrizioni come di seguito meglio indicato:

**4.c.1** la proposta di variante non interferisce negativamente con le visuali panoramiche in quanto gli interventi previsti in variante sono visibili solo da punti di vista ravvicinati ed interni alla struttura ricettiva.

**4.c.2** gli interventi previsti nella variante al PdL, per localizzazione e tipologia, non limitano e/o interferiscono negativamente con le visuali panoramiche che si aprono da e verso il centro abitato in quanto non visibili.

**4.c.3** la variante non comporta privatizzazione di punti di vista accessibili al pubblico.

Grosseto 12.12.2018

I Progettisti

Arch. Michele Basta

Arch. Alberto Rainaldi