

# COMUNE DI CAPALBIO

PROVINCIA GROSSETO

Progettista  
Arch. Giancarlo Pedreschi

# REGOLAMENTO URBANISTICO

*Variante Semplificata Loc. Origlio*

**Relazione illustrativa**

2.F  
96



# 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](http://www.comune.capalbio.gr.it) e-mail [info@comune.capalbio.gr.it](mailto:info@comune.capalbio.gr.it)

---

## VARIANTE LOCALITA' ORIGLIO

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Comune di Capalbio, è dotato di Piano Strutturale definitivamente approvato.

Il Regolamento Urbanistico comunale, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 10/05/2011 e approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 24/02/2012 è divenuto efficace dal giorno 18/04/2012, data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 16.

IL RU è stato oggetto delle Seguenti modifiche ed integrazioni

- 1) Variante approvata ai sensi dell'art. 17 comma 4 della L.R.T. n. 1/2005 e s.m.i., con Deliberazione Commissariale assunta con i poteri del Consiglio n. 13 del 16/06/2014, divenuta efficace con la pubblicazione dell'avviso sul BURT n. 25 del 25/06/2014.
- 2) 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.

La Commissione Consiliare Urbanistica nella seduta del 18.10.2018 ha approvato alcune proposte di modifica delle disposizioni vigenti relativamente alla eliminazione dell'area di trasformazione At11 di Capalbio Scalo e modifica della zona D.5.4 in Cp 3 in località Ovile;

Di conseguenza l'Ufficio Tecnico ha provveduto alla redazione della variante urbanistica il cui iter è definito con procedimento semplificato;

La variante comporta le seguenti modifiche:

- Modifica della Tav. 1\_3 "Usi e Trasformazioni Ammesse" in Scala 1:10.000 con la modifica della Zona D5 in Cp3;
- Modifica della Tav. 2\_3 "
- Modifica ed integrazione delle NTA del RU art. 58 ambito D.5.4. - STRALCIO
- Modifica ed integrazione delle NTA del RU art. 82 Area di Trasformazione At11 - STRALCIO;



# 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](http://www.comune.capalbio.gr.it) e-mail [info@comune.capalbio.gr.it](mailto:info@comune.capalbio.gr.it)

- Inserimento all'articolo 83 del Comparto Perequativo Cp 3 con la seguente descrizione:

<b>Cp 3</b>	<p>Comparto perequativo in <b>loc. L'Ovile</b> per il recupero e la riqualificazione dell'insediamento esistente e il rinverdimento del sito quale ricaduta dell'eliminazione della Area di trasformazione At11 di Capalbio Scalo.</p> <p>Si prevede un intervento di recupero fino alla ristrutturazione urbanistica per la trasformazione dei fabbricati esistenti e legittimati in alloggi residenziali (minimo mq. 60 SUL) e uno spazio il commercio di prodotti alimentari e non alimentari (SUL massima 200) per una volumetria complessiva nel limite di quella esistente, accorpata tra loro in tre corpi di fabbrica, da effettuarsi tramite permesso a costruire convenzionato.</p> <p>Sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 135 comma 2 lettera e) della LRT 65/2014 per la realizzazione delle opere pertinenziali di cui all'articolo 35 lettere a) e b) delle presenti NTA, non comportanti volumi aggiuntivi.</p> <p><u>Destinazioni ammesse</u> 1; 3.01.02; 3.02.02</p> <p><u>Parametri:</u> SUL massima (Volume massimo) = esistente Altezza Massima ml. 6.50 Rapporto di Copertura 30% lotto Area destinata a parco giardino 25% lotto E' consentita la realizzazione di una unica piscina condominiale all'interno dell'area oggetto dell'intervento. L'intervento rimane subordinato alla realizzazione a totale carico del richiedente di un idoneo sistema di smaltimento dei reflui. Per la realizzazione dell'intervento non sono previste cessioni di aree pubbliche e neppure realizzazione di opere pubbliche a scomputo. A titolo perequativo è prevista la sistemazione degli spazi a verde pubblico di Capalbio Scalo (Via Piemonte) – e Giardino ricadenti nella medesima UTOE per un importo non inferiore al 20% dell'importo gli oneri di urbanizzazione.</p>
-------------	---

Si tratta nella sostanza di modifiche Normative e di nuove previsioni **all'interno del territorio prevalentemente urbanizzato** che risultano coerenti con le previsioni del Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico vigenti.

Inoltre le stesse risultano coerenti con il Piano di Indirizzo Territoriale Regionale (P.I.T.) approvato con D.C.R.T. n. 72 del 24/07/2007 e con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Infine la proposta risulta coerente con le indicazioni contenute nel Piano Paesaggistico, strumento integrativo al P.I.T., approvato con D.G.R.T. n. 37 del 27/03/2015

**Gli ambiti oggetto di intervento non sono compresi all'interno di aree vincolate ai**



# 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](http://www.comune.capalbio.gr.it) e-mail [info@comune.capalbio.gr.it](mailto:info@comune.capalbio.gr.it)

## sensi del D.Lgs 42/2004:

Per quanto sopra, si richiama il contenuto dell'accordo tra MIBAC e Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza paesaggistica del PIT sottoscritto il 17.05.2018 in cui si dà atto (articolo 6 comma 3 secondo alinea) che qualora la variante di tipo semplificato non interessi beni paesaggistici " non è necessario l'avvio ai sensi dell'articolo 21, comma 1 della Disciplina del PIT-PPR e la variante sarà oggetto di valutazione rispetto al PIT-PPR nell'ambito del procedimento urbanistico , a seguiti di adozione, contestualmente a quanto previsto dalla L.R. 65/2014 articolo 20.

Infine, per quanto sopra, si dà atto che la fattispecie della variante non rientra tra quelle soggette a VAS ai sensi della LRT 10/2010 e s.m.i. trattandosi di modifica che non incide sul dimensionamento **con elisione di area di trasformazione At 11 di Capalbio Scalo**, della trasformazione della zona D5.4 in un comparto Cp 3 di ricaduta dell'avvenuta elisione della zona At11 attraverso il recupero dei fabbricati esistenti e quindi con minore occupazione di suolo - tutte aree ricadenti in ambito prevalentemente urbanizzato all'interno della medesima UTOE come evidenziato nelle tavole grafiche in allegato.

Altresì, ai fini della presente Variante, trattandosi di modifiche a previsioni esistenti si dovrà procedere al deposito presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile senza nuove perizie geologiche compilando la apposita modulistica.

Il Responsabile del Settore Tecnico  
Arch. Giancarlo Pedreschi