

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.

Relazione illustrativa e di coerenza

VARIANTE SEMPLIFICATA

ART. 80 - AMBITO F9

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La Variante ha per oggetto l'elisione della previsione di un ambito a destinazione speciale nella zona Agricola E1.1 e la modifica delle previsioni della Zona F9.1 "Il Giardino dei Tarocchi" e dell'Ambito Es.7 "Agri albergo – "Poggio La Pescia"

La relazione illustrativa tratta singolarmente i diversi argomenti.

**VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO
URBANISTICO VIGENTE AI SENSI DELL'ART.30 Legge Regione Toscana n°65/2014
AMBITO DI ZONA F9.1 "Il Giardino dei Tarocchi " Loc. Garavicchio" Pescia
Fiorentina- Capalbio (Gr)**

PREMESSA

La Variante proposta ha come obiettivo di migliorare la "fruizione" e la "gestione" del parco museale noto come il "Giardino dei Tarocchi", già considerato dal Piano Strutturale vigente fondamentale "Invariante" per la risorsa "Citta e Sistemi degli Insediamenti " (crf. Art, 23, comma 9 lettera "b").

Si tratta di operazioni a bassa generazione volumetrica ma che distribuite nel medio termine saranno in grado di rispondere al meglio alla crescente domanda di offerta culturale del Giardino, ottimizzare gli accessi ed i flussi dei visitatori, promuovere e coordinare manifestazioni culturali anche di concerto con gli enti locali o altri Istituti, ottimizzare l'impiego e le turnazioni degli addetti alla vigilanza e manutenzione, ovvero migliorare la sicurezza dei luoghi di lavoro, delle opere e dei visitatori. A tal fine il Giardino dei Tarocchi va considerato al pari di tutti quei potenziali luoghi ed obiettivi sensibili dello Stato, e come tale è necessario che gli spazi destinati all'accoglienza ed alla visita siano uniformati alle più recenti disposizioni legislative in materia di antincendio, antintrusione e di controllo antiterrorismo (cfr DECRETO 30 giugno 2016 . Criteri per l'apertura al pubblico, la vigilanza e la sicurezza dei musei e dei luoghi della cultura statali. pubblicato sulla G.U.n.247 del 21-10-2016).

In sostanza si tratta di un insieme di interventi che sia singolarmente che nel loro complesso siano diretti a :

- conservare**, ossia implementare gli **strumenti di tutela** (esp. ampliamento della guardiania, dei percorsi obbligati di visita, ecc)
- migliorare le prestazioni attribuite all'invariante "Giardino dei Tarocchi"** , con riduzione del rischio di perdita di valori identitari (esp. ampliamento del

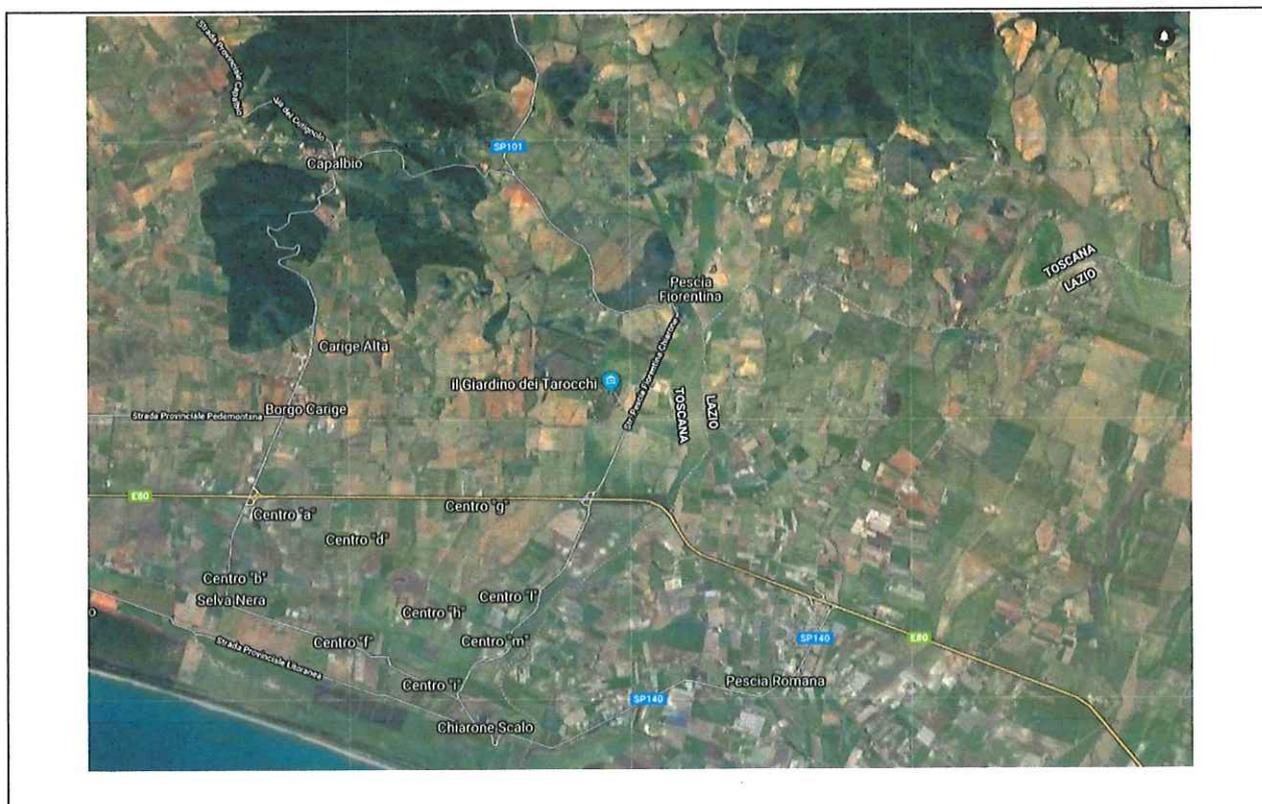
laboratorio di ceramica, formazione di servizi igienici dedicati al pubblico ed agli addetti, sistemazione degli spazi esterni e dei luoghi di sosta, riorganizzazione del sistema di accoglienza, ecc.)

-valorizzare le attività proprie dell'invariante (formazione di uffici direzionali, spazi per esposizioni temporanee e sale didattiche outdoor e indoor, ecc.)

IL LUOGO E L'ESPRESSIONE DEL PAESAGGIO

Il Giardino dei Tarocchi è situato all'interno di un'area di grande interesse paesaggistico dominata dal sistema pedecollinare che incornicia la pianura della riforma agraria della bassa Maremma. Ci troviamo all'interno di un mosaico agroforestale formato boschi (cedui e di alto fusto) a prevalenza di latifoglie decidue e sempreverdi (leccio), a seconda dell'esposizione dei versanti collinari che si alternano ad un parcellare agrario differenziato fra pianura e collina con alternanza di seminativi nudi e arborati, di colture arboree specializzate e di boschi.

In pianura si individuano appezzamenti dalle forme geometriche a trama larga (dominanza di campi rettangolari a scacchiera, prevalentemente coltivati a seminativi nudi o promiscui.



La fascia pedecollinare di cui fa parte anche il Giardino presenta un parcellare di varia conformazione, a trama più fitta, con dominanza delle

colture arboree (viti, olivi e alberi da frutta) oppure dei seminativi nudi, a seconda delle caratteristiche pedologiche dei terreni.

Per quanto riguarda il sistema insediativo la zona è formata in prevalenza da edilizia rurale sparsa a trama fitta, spesso allineato lungo le strade; le case sono di regola monofamiliari dalle forme standardizzate (realizzate dall'Ente Maremma all'inizio degli anni '50) ed anche preesistenti (case poderali dei secoli XIX-XX) come il complesso Podere Garavicchio e il sito metallurgico della Ferriera del XV sec. , poco distanti dal Giardino stesso.

In pianura si trovano i caratteristici "centri rurali" risultato della pianificazione agraria o a servizio dei poderi della Riforma (con chiesa, scuola, spaccio e consorzio agrario), dalla struttura regolare che si articola intorno ad una piazza o a una strada. A queste costruzioni si aggiungono gli impianti cooperativi della Riforma di trasformazione dei prodotti agricoli (cantine, oleifici, caseifici, ecc.) ed un fitta rete viaria a tutte le scale, dal segno continuo determinato dalla via Aurelia fino alla trama capillare delle strade interpoderali.

Come in altre parti della Toscana anche in questo luogo il paesaggio maremmano si contraddistingue per l'intensa opera dell'uomo che ha portato ad antropizzare il territorio stesso per rispondere alle esigenze ed alle necessità di chi lo ha colonizzato ed abitato nel corso dei secoli e specialmente nel secolo scorso, attraverso una incessante lotta con l'insalubrità dei luoghi e le condizioni meteorologiche ed agronomiche avverse.

Il paesaggio che noi oggi ammiriamo è di fatto radicalmente costruito e modificato dall'azione dell'uomo che ne ha ridisegnato l'aspetto topografico e pedologico, mediante la realizzazione di emergenze architettoniche ed infrastrutturali, con utilizzo di materiali e tecniche del proprio tempo, che si sono affiancate in un rapporto mai di sudditanza ma sempre dialettico con quanto le aveva precedute.

E' quanto è accaduto anche con il Giardino dei Tarocchi, che non risulta un corpo estraneo all'interno del contesto paesaggistico di appartenenza ma, bensì, una installazione capace di reinterpretare, con un linguaggio contemporaneo, il concetto di insediamento e di valorizzare il paesaggio circostante al pari di un borgo antico, di un castello, di una torre, divenendo l'opera di Niki De Saint Phalle, essa stessa elemento identitario del paesaggio e memoria di una intera comunità.

L'ECCELLENZA

Il Giardino dei Tarocchi è una delle opere di scultura contemporanea su scala territoriale più importante d'Europa, iniziata a partire dal 1979 dalla geniale volontà dell'artista franco-americana Niki De Saint Phalle, già all'epoca molto affermata come pittrice, scultrice e regista.

Niki de Saint Phalle è stata una dei maggiori artisti della seconda

meta del XX secolo e le sue opere sono presenti in decine di musei in tutto il mondo. Essa ha ricevuto il premio dalla Corona del Giappone per la pittura; premio che ha il prestigio di un Nobel per le arti figurative. L'autorevole rivista *Connaissance de l'Art* l'ha considerata al 19° posto nella lista dei cento più prestigiosi artisti del XX secolo. Niki de Saint Phalle è sicuramente una grandissima artista che più volte ha affermato di considerare *Il Giardino dei Tarocchi* come la sua più importante opera.

Seguendo l'ispirazione avuta durante la visita al Parque Guell di Antoni Gaudí a Barcellona, Niki immaginò di creare a Capalbio un "Giardino della Gioia" che avrebbe riunito l'Arte e la Natura in un percorso iniziatico.

Il Giardino rappresenta il sogno magico e spirituale della vita dell'artista. Il Parco Museale è ispirato alle carte dei Tarocchi. "Se la vita è un gioco di carte noi nasciamo senza conoscere le regole. Nonostante tutto siamo tutti chiamati a giocare una mano. I tarocchi sanno solo un gioco 0 indicano una filosofia di vita?" Niki de Saint Phalle - *Il Giardino dei Tarocchi* - Edizioni Benteli - 1997

Le ventidue imponenti figure in acciaio e cemento ricoperte di vetri, specchi e ceramiche colorate, sono il risultato di diciassette anni di incessante lavoro, affiancata da diverse maestranze specializzate e con la collaborazione di un'équipe di nomi famosi dell'arte contemporanea come Rico Weber, Sepp Imhof, Paul Wiedmer, Dok van Winsen, Pierre Marie ed Isabelle Le Jeune, Alan Davie, Marino Karella e soprattutto dal marito Jean Tinguely, scomparso nel 1991, che ha creato le strutture metalliche delle enormi sculture e ne ha integrate alcune con le sue *mécaniques*, assemblaggi semoventi di elementi meccanici in ferro.

All'opera hanno collaborato anche Ricardo Menon, amico ed assistente personale di Niki de Saint Phalle anch'egli scomparso pochi anni or sono, e Venera Finocchiaro, ceramista romana; le sculture più piccole del Giardino (*la Temperanza*, *gli Innamorati*, *il Mondo*, *l'Eremita*, *l'Oracolo*, *la Morte* e *l'Appeso*), realizzate a Parigi con l'aiuto di Marco Zitelli, sono state poi prodotte in poliestere da Robert, Gerard e Olivier Haligon.

Nel 1995 l'architetto ticinese Mario Botta, in collaborazione con l'architetto grossetano Roberto Aureli, ha disegnato nel il padiglione di ingresso - uno spesso muro di recinzione con una sola grande apertura circolare al centro, pensato come una soglia che divida nettamente il Giardino dalla realtà quotidiana. Lo stesso Arch. Botta ha firmato nel 2016 il progetto del padiglione destinato ai servizi di ristoro per i visitatori, attualmente in corso di completamento e che sarà aperto ai visitatori nella primavera del prossimo anno.

Per la gestione del complesso, nel 1997 Niki de Saint Phalle ha costituito con atto del 6 agosto 1997 (Rep. 42815/ Racc.7955 a rogito del Notaio Leonardo Milone di Roma) la Fondazione Il Giardino dei Tarocchi, il cui scopo è quello di preservare e mantenere l'opera realizzata dalla scultrice, secondo i seguenti principi:

- 1) Di permettere a Niki De Saint Phalle, sua vita durante; di proseguire, completare, eventualmente modificare e terminare, se necessario, la realizzazione del luogo e dell'insieme delle opere frutto della sua immaginazione creatrice, notoriamente conosciuto sotto il nome di: ILGIARDINO DEI TAROCCHI".
- 2) Di preservare e mantenere in modo duraturo lo spirito dell'insieme e delle opere che lo compongono per le future generazioni, nello stato in cui si troverà al momento della sua morte, salvo differenti disposizioni scritte dell'artista.
- 3) Di aprire il parco museale al pubblico considerato il suo alto valore artistico.
- 4) Di assicurare la gestione ed il mantenimento di questo insieme.
- 5) Di vigilare e conservare con ogni mezzo lo spirito del Giardino dei Tarocchi e il suo aspetto metafisico: "è una passeggiata tra la natura e l'arte." (cfr Art. 2 dell'Atto Costitutivo.).

Il Parco Museale è stato aperto al pubblico in via definitiva il 15 maggio 1998 e dal quel momento ha sempre incrementato le sue presenze tanto da diventare uno dei più importanti poli culturali della Penisola.

Il complesso è aperto tutti i giorni i giorni dal 1 aprile al 15 ottobre . Lo scorso anno è stato visitato da circa 120.000 persone in prevalenza di nazionalità straniera. Un notevole successo viene registrato anche tra le scolaresche, che durante il periodo di chiusura invernale visitano Il Giardino dei Tarocchi in gruppi organizzati dalle scuole.

Dalla sua apertura avvenuta il 18 agosto 1997 e fino al 31- 12-2017 hanno visitato il Giardino oltre 1.300.000 di persone, il tutto senza alcuna attività promozionale e/o pubblicitaria come espressamente richiesto dall'artista, che ha anche imposto di aprire gratuitamente il parco museale in determinati periodi dell'anno per permettere alle persone meno abbienti di potere visitare questo luogo e vivere un'esperienza davvero unica

Queste cifre testimoniano che Il Giardino dei Tarocchi è una importantissima realtà culturale e, data l'altissima partecipazione di pubblico, bisognosa di grande attenzione nelle scelte operative e di costanti operazioni di

conservazione e manutenzione delle opere d'arte, che sono prevalentemente all'aperto ed esposte alle intemperie ed all'usura per la grande frequentazione.

Per questo la Variante in parola consentirà alla Fondazione, previo un progetto unitario, di realizzare tutti i manufatti necessari a consentire in sicurezza tutte le attività suddette e previste nell'atto fondativo, nel rispetto della volontà dell'artista e delle norme applicabili per lo svolgimento delle attività ed in ragione di luogo aperto al pubblico.

In particolare si richiama l'attenzione della necessità di realizzare all'interno dell'area museale un laboratorio di ceramica con annesse aule per la didattica e la formazione del personale specializzato per la produzione di tessere ed elementi che vanno ad integrare il tessuto ceramico policromo che costituisce il rivestimento delle opere d'arte.

Si riportano in sintesi le modifiche oggetto di variante alle NTA del regolamento Urbanistico

F9.1a – Area Museale

- *Implemento dell'attività con la previsione di nuovo **laboratorio di ceramica/ aule per didattica/ sala riunioni/ uffici/servizi** e vani accessori massimo 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*
- *Implemento dei **Locali per Custodia e Guardiania / Foresteria** aggiuntivi a quelli esistenti per una superficie massima di 110 mq. SUL e altezza massima ml. 3.50;*

F9.1b – Area per servizi

- *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 per 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;*

**VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO
URBANISTICO VIGENTE AI SENSI DELL'ART.30 Legge Regione Toscana n°65/2014
AMBITO DI ZONA Es.7 "Agri albergo - "La Pescaia" - Capalbio (Gr)**

La variante proposta ha come obiettivo la destagionalizzazione dell'attività integrativa la cui porzione principale è stata realizzata nel 2017-2018 a seguito di rilascio di Permesso di Costruire e sottoscrizione di convenzione/atto di obbligo ai sensi delle NTA del RU.

L'intervento anche per garantire il rispetto delle tipologie insediative è stato realizzato in forma estensiva e la correlazione delle volumetrie con i posti letto indicata dal Regolamento Urbanistico non ha consentito di realizzare idonei spazi comuni e di servizio.

L'attività è iniziata nel mese di Luglio 2018 ed ha avuto una buona risposta dal mercato ed ha molte richieste di servizi accessori che sebbene previsti dalla NTA del RU non possono essere realizzati per il predetto rapporto di 100 mc/PI indicato dal RU.

Altresì è necessario avere all'interno della struttura idonei spazi per il personale non potendosi utilizzare quelli esistenti dell'attività agrituristica.

La proposta di modifica delle NTA è essenzialmente volta mantenendo il numero di posti letto assegnati a variare la volumetria correlata da 100 Mc/pl a 120 Mc/PI in modo che la volumetria complessiva da 5000 si aggiorni a 6000, nel rispetto del dimensionamento del P.S. che prevede una oscillazione volumetrica parametrata in ordine alla tipologia e qualità dell'offerta ricettiva da 80 a 150 mc/pl. Si prevede inoltre l'elisione della previsione del "labirinto" in quanto opera non più in linea con il progetto aziendale e troppo impattante sul territorio circostante.

Gli interventi oggetto di potranno essere realizzati senza costruire nuovi edifici ma con modifiche a quelli esistenti per utilizzare parti di porzioni interrato/semi interrati oppure con eventuali e contenuti ampliamenti.

Si riportano in sintesi le modifiche oggetto di variante alle NTA del regolamento Urbanistico:

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.~~

**VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO
URBANISTICO VIGENTE AI SENSI DELL'ART.30 Legge Regione Toscana n°65/2014
AMBITO DI ZONA Es.5 "Centri Ippico" Loc. La Ficona - Capalbio (Gr)**

La variante proposta ha come obiettivo la elisione dell'Ambito Es.5 "Centro Ippico" che il RU aveva previsto in località La Ficona per incentivare e valorizzare l'allora esistente attività di allevamento equini.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società Agricola a r.l. "Bevilacqua" essendo modificata l'attività aziendale, con nota prot. 10401/2018 ha chiesto di elidere tale ambito dal RU, in quanto ipotesi diverse all'utilizzo agricolo, sebbene sovrapponibili, possono andare a inficiare la concessione di finanziamenti sulle attività agricole stesse.

Le zona Es.5 viene elisa dalla Tavola 1_4 "Usi e Trasformazioni ammissibili" e come riportato di seguito in sintesi anche dalle NTA del regolamento Urbanistico art. 66 lettera a).

La modifica dell'elisione della zona Es.5 Centro Ippico in località Pescia zona E1.1 comporta l'elisione dalle NTA della parte in azzurro nella norma generale lasciando comunque la Norma esistente ancora valida per il Centro Ippico in località il Troscio posto nella zona E2.3.

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

Altresì viene elisa la prescrizione che il Genio Civile di Grosseto aveva fatto per l'Ambito Es.5 della zona E1.1 di verifica degli ambiti territoriali interessati da allagamenti riferiti a TR<30 anni e 30<TR<200 anni.

~~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~~

Relazione di Coerenza con P.I.T. – P.T.C. – P.S.

La variante di tipo semplificato riguarda la modifica delle N.T.A. del R.U. che disciplinano il Parco del "Giardino dei Tarocchi" localizzato all'interno dell'ambito F9.1 già oggetto di VAS (Valutazione Ambientale Strategica) ai sensi della LRT 10/2010 all'interno dell'Atto di Governo del territorio approvato dal Comune nel 2012.

La presente relazione è redatta al fine di verificare la coerenza degli interventi in variante con la disciplina del nuovo PIT adottato, considerando le invarianti strutturali in esso indicate alla Scheda n. 20 "Bassa maremma e Ripiani tufacei" ed il relativo quadro ordinatorio. Allo scopo, si evidenzia che l'area di l'intervento non risulta soggetta al alcun vincolo storico e/o paesaggistico. Per maggiore chiarezza sono stati riprodotti gli stralci cartografici contenuti nel PIT, con indicazione dei vincoli insistenti sull'area.

L'area del Parco Museale del Giardino dei Tarocchi, sebbene posto al di fuori del perimetro dei Centro Abitati è stato comunque è inserito nelle "aree urbanizzate" ai sensi dell'articolo 224 della LRT 65/2014 con la variante generale approvata dal Comune ai sensi dell'articolo 222 della stessa LRT 65/2014 nel 2016, previo parere della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'articolo 21 del PIT.

La proposta di variante in argomento consta **dell'elisione dell'Ambito Es.5** e di una **modifica della zona Es.7** relativamente alla corrispondenza dei metri cubi ai posti letto passando da 100 Mc/Pl a 120 Mc/pl e delle seguenti previsioni di **nuovi interventi**, tutte **all'interno della zona F9**, necessaria per il **miglioramento** e la **valorizzazione del parco museale** così come meglio evidenziato nella relazione tecnica illustrativa:

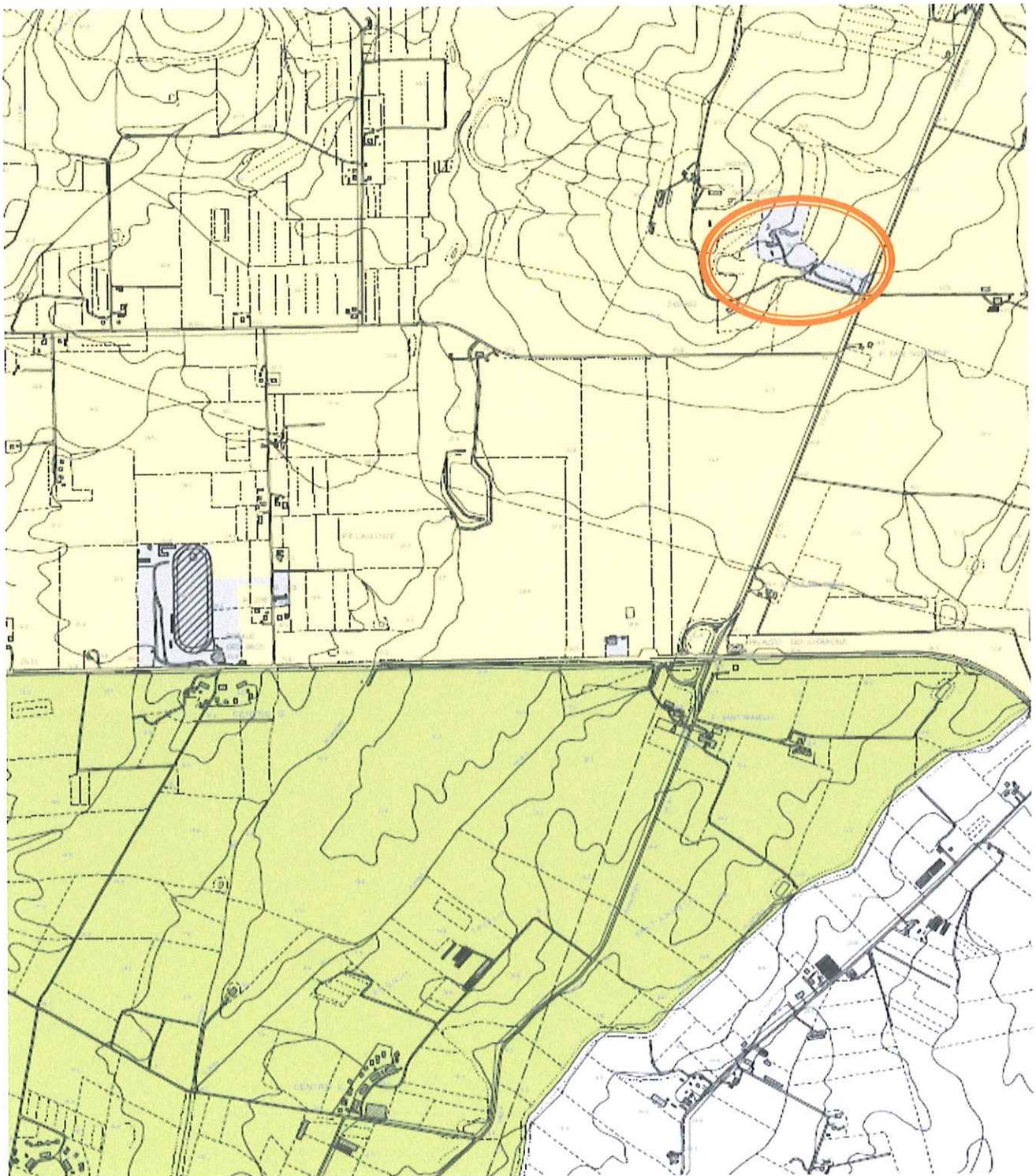
F9.1a – Area Museale

- *Implemento dell'attività con la previsione di nuovo **laboratorio di ceramica/ aule per didattica/ sala riunioni/ uffici/servizi** e vani accessori massimo 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*
- *Implemento dei **Locali per Custodia e Guardiania / Foresteria** aggiuntivi a quelli esistenti per una superficie massima di 110 mq. SUL e altezza massima ml. 3.50;*

F9.1b – Area per servizi

- *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 per 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;*

Estratto Tavola T1.4 "Individuazione Territorio Prevalentemente Urbanizzato"

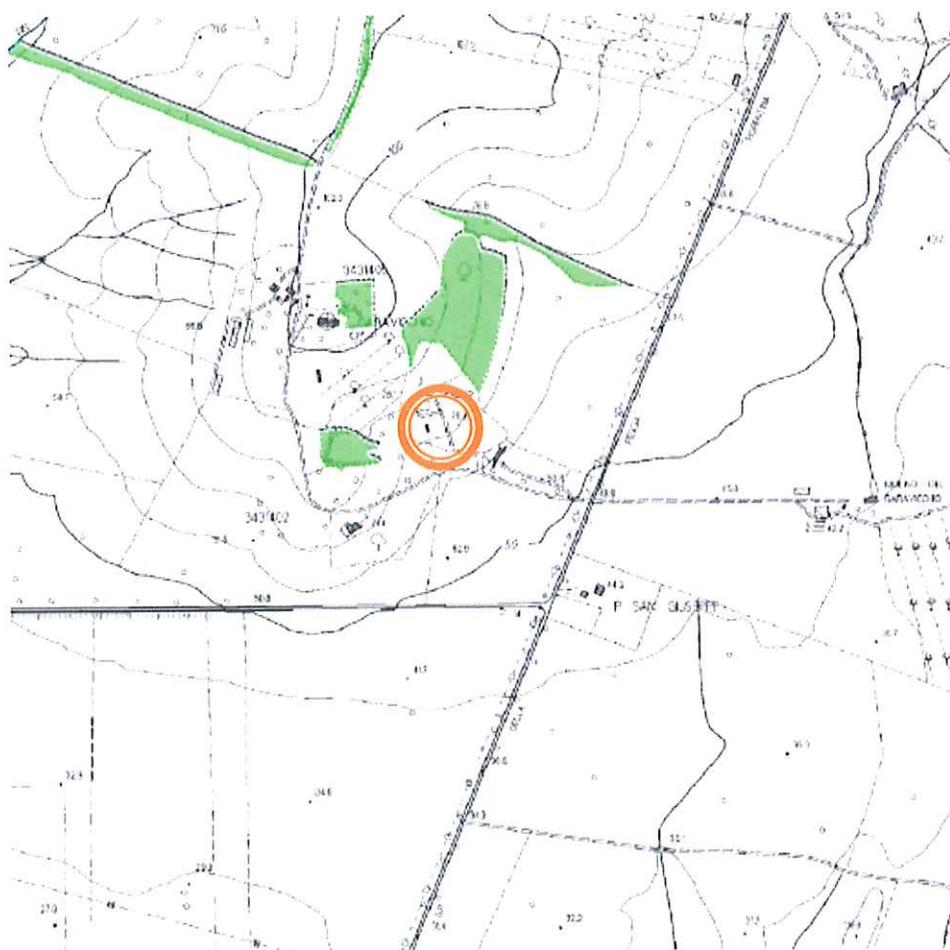


- Relazione Coerenza PIT

PIT-PPR - Vincoli Paesaggistici D.Lgs 42/2004 e s.m.i. -

L'area del Giardino dei Tarocchi e l'ambito Es.7 NON sono comprese all'interno di alcun vincolo paesaggistico né ai sensi dell'articolo 136 né tra quelli di cui all'articolo 142 (vincolo Ex lege) - si riporta un estratto del Geoscopio del PIT con evidenziata l'area occupata dal Giardino.-

Trattandosi di modifica interna al perimetro del territorio urbanizzato coerente con il PS e in ambito non vincolato non necessita di parere della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'articolo 21 del PIT e la coerenza con PIT-PPR potrà essere effettuata nel procedimento ordinario ai sensi dell'articolo 20 della LRT 65/2014 giuusto accordo MIBAC - Regione Toscana.



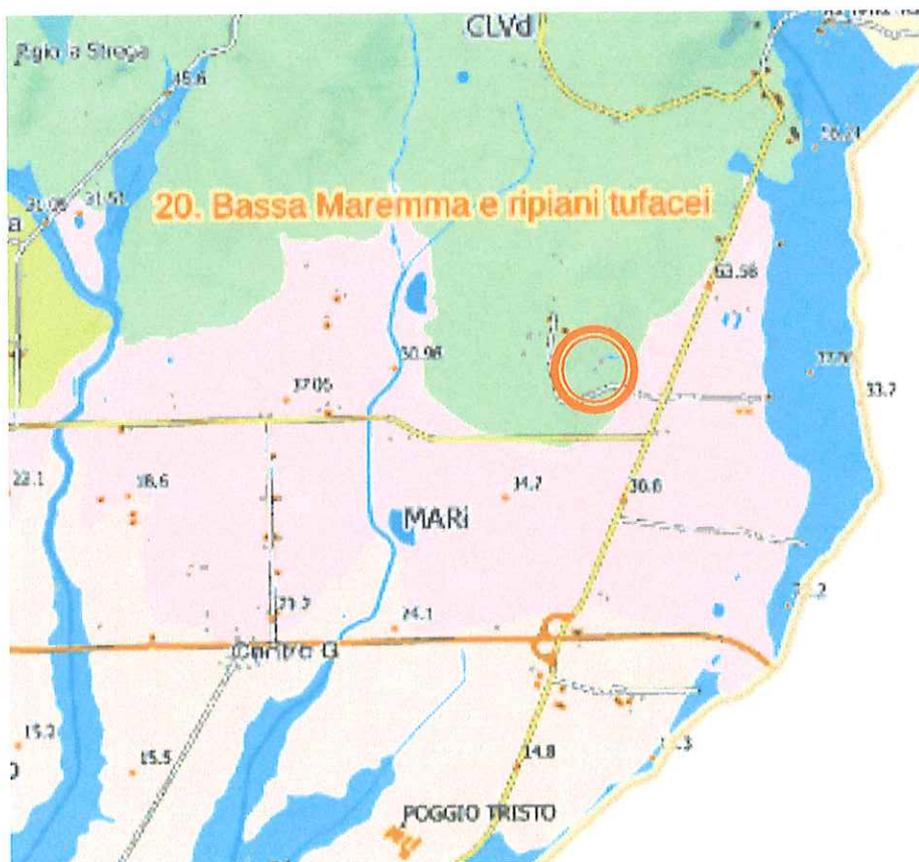
1. Estratto PIT Carta dei Vincoli D.Lgs. 42/2004 - Geoscopio PIT

Coerenza con Invarianti PIT (Scheda di Ambito n. 20)

Con riferimento al contenuto della Scheda di Ambito n. 20 – “Bassa maremma e Ripiani tufacei” del PIT, si riporta di seguito per ogni invariante, come indicata nella Sezione 3, la relativa cartografia con ubicata l’area di intervento (cerchio di colore arancio). Per ogni invariante sono riportate le note esplicative di coerenza con i “valori” e gli “indirizzi” di PIT adottato.

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

Con riferimento alla cartografia l’intervento nel suo complesso è inserito in ambito MARi – Aree di margine inferiore, i cui indirizzi di tutela concordano con i “valori” e le “finalità” del progetto, così come riportato all’interno della scheda dell’Ambito 20 (Rif. pag. 20 – 26). Nello specifico, le operazioni richieste non modificano le condizioni idrauliche necessarie alla conservazione delle aree umide; l’ambito di intervento non si riferisce a terreni neo quaternari e si è tenuto in considerazione le 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 comunale approvato. La normativa prevederà comunque le sistemazioni delle aree esterne per la sosta in materiale permeabile e eco-compatibile.

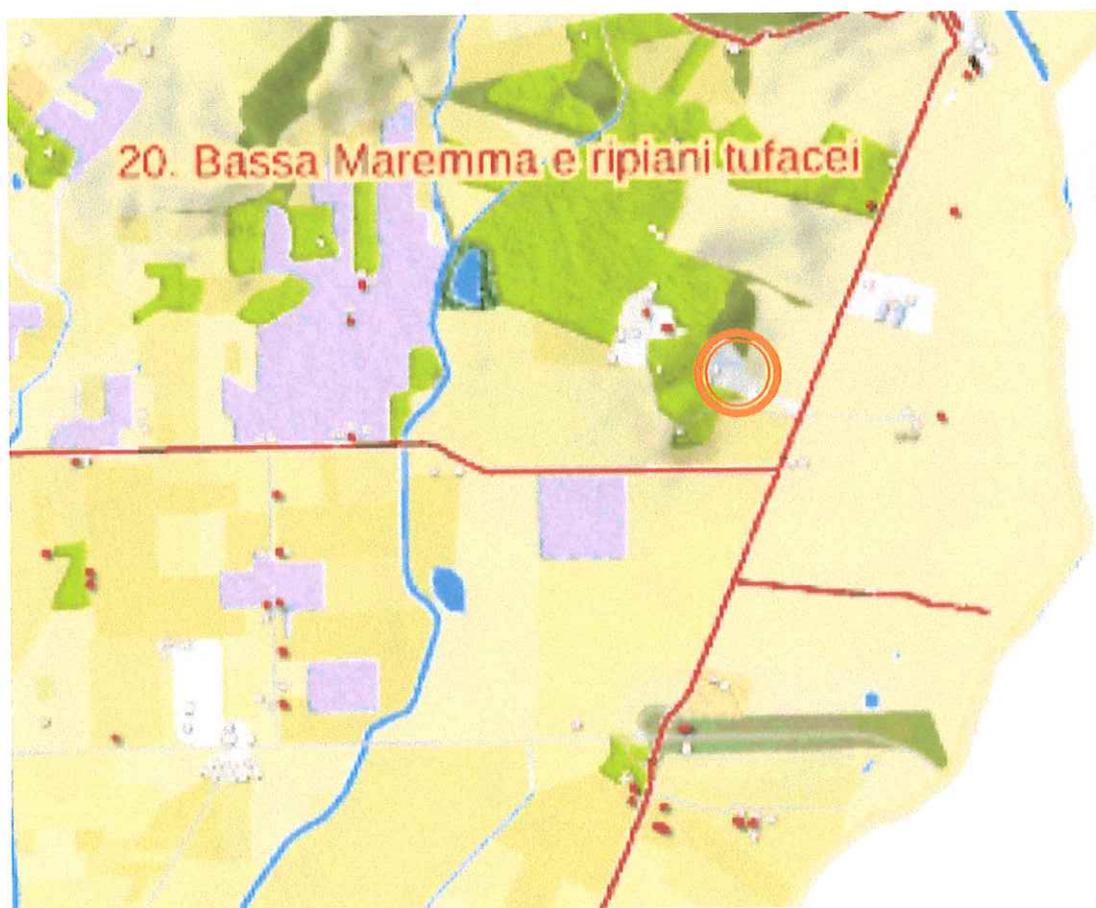


2.Estratto PIT Carta dei Sistemi Morfogenetici

II: I caratteri ecosistemici dei paesaggi

Nel dettaglio la porzione di suolo interessata è già destinata alle aree che costituiscono il Parco Museale del "Il Giardino dei Tarocchi" sia per la parte espositiva che per quella per la sosta e per l'accoglienza dei visitatori. Le operazioni proposte tese a valorizzare il "Giardino dei Tarocchi" per un uso compatibile con i valori identitari dell'invariante (identificata anche dal P.S. e dalle norme del RU) non incidono sui valori degli ecosistemi forestali, agropastorali, fluviali e delle aree umide o costiere, macchie o rupestri e calanchivi, essendo riferite ad un ambito già urbanizzato, non ricadente nella Rete Natura 2000 ed esclusa dalle aree di valore conservazionistico o di sistemi ad alta densità di conservazione di habitat o specie.

Per la sua specificità (spazi di pertinenza del parco museale all'interno della zona F9) è coerente con gli indirizzi della invariante del PIT, in quanto non vi è consumo di suolo oggetto di specifiche tutele, e gli spazi esterni saranno comunque realizzate con materiali permeabili e debitamente inserite nel paesaggio attraverso opere di mitigazione arborea con piantumazioni di essenze autoctone anche nel rispetto delle opere d'arte oggetto di specifica tutela.



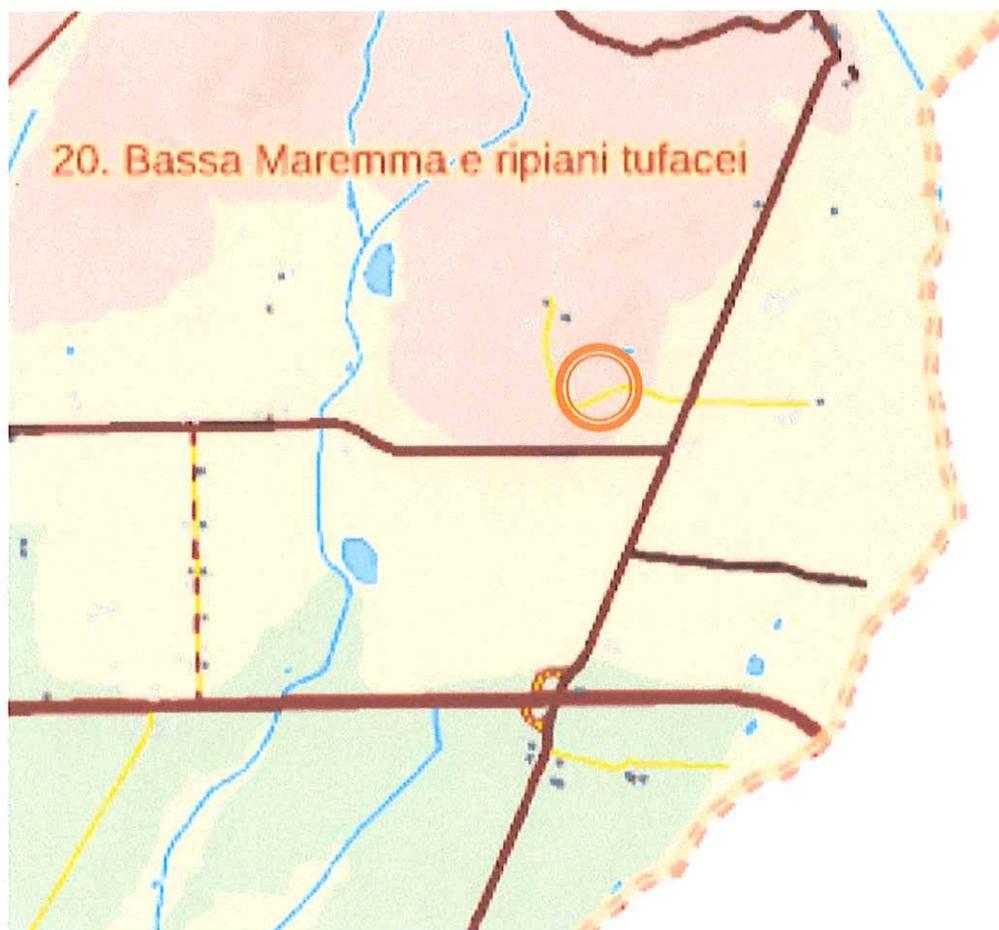
3.Estratto PIT Caratteri del Paesaggio

III: Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

L'intervento è inserito nella "campagna abitata", nel territorio urbanizzato, parco tematico già evidenziato come specifico "valore", all'interno di questa Invariante e, come tale, da arricchire e potenziare (Rif. Pag 39) con gli interventi oggetto della variante.

Si tratta della previsione di piccoli fabbricati per servizi, la previsione di un piccolo fabbricato da destinare al ricevimento e deposito bagagli i visitatori del parco museale in adeguamento alle nuove norme di sicurezza, oltre che di implementare le dotazioni di guardiana, i laboratori e gli spazi direzionali e aggiungere una zona di ingresso filtro con un piccolo spazio espositivo dedicato all'artista, il tutto all'interno dell'area che il Regolamento Urbanistico affida a tali scopi (Ambito F9.1).

. Non si rilevano interferenze con gli "indirizzi" riportati all'interno della scheda dell'Ambito 20, poiché non è interessato consumo di suolo lungo la costa o nelle pianure alluvionali. L'intervento non interferisce con l'integrità del Centro Storico di Capalbio e/o il suo valore identitario che caratterizza questa parte di territorio.



4. Estratto PIT Carta del territorio urbanizzato

IV: I caratteri morfo-tipologici dei sistemi agro ambientali e dei paesaggi rurali

Con riferimento alla sottostante cartografia, la nuova proposta risulta inserita in area già urbanizzata (colore grigio) e nella matrice agro-ecosistemica collinare (campitura in colore giallo) ed è, conseguentemente, coerente con l'invariante IV non andando ad interessare ampliamenti disorganici di centri abitati e nuovo suolo non urbanizzato.

L'intervento risulta, quindi, il naturale completamento e potenziamento delle strutture destinate all'accoglienza turistica localizzate nelle aree interne, non costiere. Inoltre, non è modificata la maglia agraria insediativa podereale, poichè l'ambito di appartenenza non fa parte dell'appoderamento ex Ente Maremma.

Si precisa che l'intervento completa la struttura Parco-Museale del Giardino dei Tarocchi, utilizzando il medesimo linguaggio compositivo e materiali della quinta di ingresso già realizzata.



5. Estratto PIT Carta della Rete Ecologica

DISCIPLINA D'USO (Sezione 5)

L'analisi di coerenza viene completata con la verifica degli obiettivi di qualità e direttive contenute nella disciplina di uso indicata nella sezione 5 della stessa scheda 20 "Bassa maremma e Ripiani tufacei"

- CONCLUSIONI

Articolo 80 – Ambito F9.1 – Giardino dei Tarocchi

La proposta di variante in argomento consta delle seguenti previsioni, tutte **all'interno della zona F9**, necessaria per il **miglioramento** e la **valorizzazione del parco museale** così come meglio evidenziato nella relazione tecnica illustrativa:

F9.1a – Area Museale

- *Implemento dell'attività con la previsione di nuovo **laboratorio di ceramica/ aule per didattica/ sala riunioni/ uffici/servizi** e vani accessori massimo 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*

- *Implemento dei **Locali per Custodia e Guardiania / Foresteria** aggiuntivi a quelli esistenti per una superficie massima di 110 mq. SUL e altezza massima ml. 3.50;*

F9.1b – Area per servizi

- *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 per 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, da attuarsi previo progetto unitario da validarsi dalla "Fondazione del Giardino dei Tarocchi" e da approvarsi da parte del Comune non compromette l'intervisibilità di questa emergenza architettonica, già indicata come "valore" dallo stesso PIT all'interno dell'invariante "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali" con il territorio circostante ed il mare, ponendosi come il migliore completamento per una corretta fruizione del complesso architettonico e museale.

Articolo 66 lettera a) – Ambito Es.5 e Es.7

Altresì viene **elisa la previsione dell'Ambito Es.5** e modifica la correlazione volumetrica dei posti letto **dell'Ambito Es.7 da 100 mc./pl a 120 Mc./Pl**; senza pertanto incidere sul dimensionamento, integrata la descrizione dei servizi ed **elisa la previsione di un "labirinto"**

L'area di intervento (Ambito F9.1 ed Es.7) non sono inserite all'interno di ambiti vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 o in aree SIR-Sic, e sono coerenti con l'obiettivo 1 della disciplina di uso della Scheda 20 dell'Atlante dei paesaggi che si riporta di seguito:

“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.*”

Relazione Coerenza con P.T.C.

Il Piano Territoriale di Coordinamento è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 20 dell'11/06/2010 ed ha acquistato efficacia dalla pubblicazione sul Supplemento del BURT n. 28 del 14/07/2010 del relativo avviso.

La iniziale previsione del Parco Museale sancita dal RU in coerenza con il P.S. era compatibile con il PTC in quanto attuava le indicazioni contenute nello stesso PTC alla scheda a15 della "Vision di Città" all'interno della "Città di Acqua e Pietra"

Di seguito i riferimenti del PTC

SCHEDA N. 15

La presente scheda è intesa a coordinare le politiche di sviluppo del territorio provinciale, raccordando il livello dell'intera provincia con quello locale, a scala di "Città".

A tal fine si forniscono due distinti tipi di indicazioni:

· *Vision di "Città", ovvero il quadro d'insieme degli obiettivi dello sviluppo locale, come componente dello scenario complessivo delineato dalla Vision provinciale di cui alla Scheda 1; costituisce l'orizzonte di riferimento verso cui indirizzare tutte le azioni di governo del territorio, sia regolative o gestionali che programmatiche;*

"Città" d'Acqua e Pietra

(Capalbio, Orbetello, Monte Argentario, Isola del Giglio, Magliano in Toscana e Manciano)

· *Vision di "Città"*

...

12. Attrattività turistica rilanciata dalla maggior efficienza complessiva e da attrattive di pregio, quali le attività termali alle fonti dell'Osa e il "Giardino dei Tarocchi" a Capalbio e i Forti Spagnoli dell'Argentario.

La variante alle NTA proposta essendo finalizzata ad azioni di miglioramento e valorizzazione della struttura museale è finalizzata a rilanciare l'attrattività turistica dando maggiore efficienza alle strutture di supporto ma anche a preservare e conservare il patrimonio culturali consentendone usi compatibili. Gli interventi previsti dalle NTA saranno attivati dalla "Fondazione Il Giardino dei Tarocchi" che è un Ente senza scopo di lucro di cui fa parte anche il Comune di Capalbio e a cui è stato conferito il compito di salvaguardare e valorizzare l'opera dell'artista Niki de Saint Phalle.

I vari interventi previsti e necessari per le attività delle Fondazione e per poter accogliere in sicurezza il sempre crescente numero di visitatori italiani e stranieri potranno essere realizzati a seguito di progetto unitario nel rispetto del valore delle opere d'arte.

l'Ambito Es.7 – Ageri Albergo "La Pescia" è stato inserito dal RU a seguito di previsione del PTC di attività agricole integrative di tipo turistico ricettivo – c.d. Alberghi di campagna della dimensione di 50 posti letto.

PIANO STRUTTURALE

AMBITO F9.1 – GIARDINO DEI TAROCCHI

Per la disciplina del Piano Strutturale del comune (Art. 14 c 6) Il Giardino dei Tarocchi è considerato struttura culturale di valenza sovracomunale dal PTC (art. 33 Norme).

Stante l'alto valore cultura è inserito tra le invariati strutturali dell'articolo 23 alla lettera d) insieme al Centro Storico di Capalbio e alla Maglia Poderale della riforma agraria quale elemento maggiormente caratterizzante il territorio comunale:

“d) per la risorsa Città e sistemi degli insediamenti:

1. il centro antico di Capalbio che comprende il centro storico di Capalbio e le sue pendici collinari

2. la maglia insediativa poderale della riforma agraria³. i beni puntuali di valore storico architettonico tra cui il Giardino dei Tarocchi”

Ai Sensi della stessa disciplina di PS (Art. 23 comma 6) le invariati sono assoggettabili a interventi di:

*“- **conservazione:** laddove si debba assicurare la permanenza del suo stato, così come censito dal quadro conoscitivo; sono, pertanto, ammissibili solo interventi finalizzati alla tutela dell'invariante;*

*- **miglioramento o ripristino:** laddove si persegua la piena efficienza delle prestazioni attribuite all'invariante; sono, pertanto, ammissibili interventi anche di trasformazione, purché mirati alla ripresa di funzionalità*

dell'invariante e alla riduzione del rischio;

*- **valorizzazione:** laddove si voglia non solo restituire efficienza alle prestazioni dell'invariante, ma rendere le stesse funzionali a uno o più obiettivi strategici. Sono, pertanto, ammissibili interventi di trasformazione, diretti o indiretti sulla invariante, purché essa non sia lesa nei suoi caratteri identitari.”*

Come già riferito nella sezione del PIT e del PTC e come meglio descritto nella relazione illustrativa **la variante in coerenza con la Disciplina di PS prevede interventi finalizzati a “conservare”, migliorare e valorizzare il polo culturale e museale del “Giardino dei Tarocchi”**

AMBITO Es.7 – AGRICOLTURA ALBERGO LA PESCIA

Si riporta il dimensionamento di P.S. della funzione turistico ricettiva espressa in posti letto con “oscillazione volumetrica parametrata in ordine alla tipologia”

“9. La funzione turistico ricettiva è espressa in numero di posti letto, ai quali è assegnata una oscillazione volumetrica parametrata in ordine alla tipologia e qualità dell'offerta ricettiva, oppure è prescritto solo l'utilizzo di patrimonio edilizio esistente.

A tali fini sono stabiliti i seguenti limiti:

- per gli alberghi da un minimo di 80 mc. a un massimo di 150 mc/posto letto;

- per le residenze turistico alberghiere, da un minimo di 70 mc. a un massimo di 90 mc/posto letto

- per le attività extra-alberghiere:

a. per le Case Appartamenti Vacanze

unità inferiori a 60 mq. di superficie utile lorda, ed è prescritta la sottoscrizione di specifico atto d'obbligo che vincoli per almeno dieci anni la destinazione produttiva;

b. per le attività di affittacamere, e l'uso di case per ferie è consentito l'esercizio solo tramite riuso di patrimonio edilizio esistente;

c. per le residenze d'epoca sarà consentito l'utilizzo degli edifici di particolare valore storico architettonico censiti dal regolamento urbanistico;

10. La scelta di utilizzare parametri quantitativi entro i limiti sopraindicati, è affidata al regolamento urbanistico e potrà in tale sede essere assegnata secondo criteri prescrittivi al progetto, che dovrà dimostrarne l'utilizzo ai fini della classificazione turistica, della qualità dell'offerta ricettiva e della dotazione di servizi aggiuntivi integrativi commerciali, per il benessere, per lo svago e per pratiche sportive pertinenziali e/o dei servizi interni per il funzionamento della struttura alloggi per il personale, magazzini etc...

I servizi aggiuntivi e integrativi dovranno essere unitariamente progettati e realizzati, e, dietro convenzione o atto di obbligo ne potrà essere consentita una gestione separata dalla struttura principale."

Il RU per le attività integrative agricole di tipo ricettivo (Punto 8.bis) aveva previsto un parametro di 100 mc a posto letto (50 posti letto mc. 5.000) attuando le indicazioni di PS che prevedevano da un minimo di mc/pl 80 ad un massimo di mc/pl 150.

La Variante prevede di portare 120 mc/Posto Letto la correlazione perché soprattutto per tipologie non intensive c'è necessita di maggiore volume a posto per avere idonei spazi accessori nelle attività integrative, per dare servizi atti a mantenere efficiente le attività e prolungare la stagione e, soprattutto, mantenere tipologie non intensive che si inseriscono in modo armonico nel territorio

Capalbio, Ottobre 2018

Il Responsabile del Settore Tecnico
Arch. Giancarlo Pedreschi

