

## COMUNE DI SUVERETO

Circondario della Val di Cornia  
Provincia di Livorno

## SOGGETTO PROPONENTE

### Azienda Agricola Gambassi Terme

di

*Pierluigi Zingoni & C. snc*

Via Prov.le Pisana, 104/106

50050 Gavena - Cerreto Guidi (FI)

## PROPOSTA DI VARIANTE AL R.U.

### Studio Massetani

*Architettura & Urbanistica*

PONTERERA (PI) - P.zza della Concordia 11



**Centro Studi Geologici**

STUDIO ASSOCIATO

SAN MINIATO BASSO (PI) - Via Ilaria Alpi 18/20

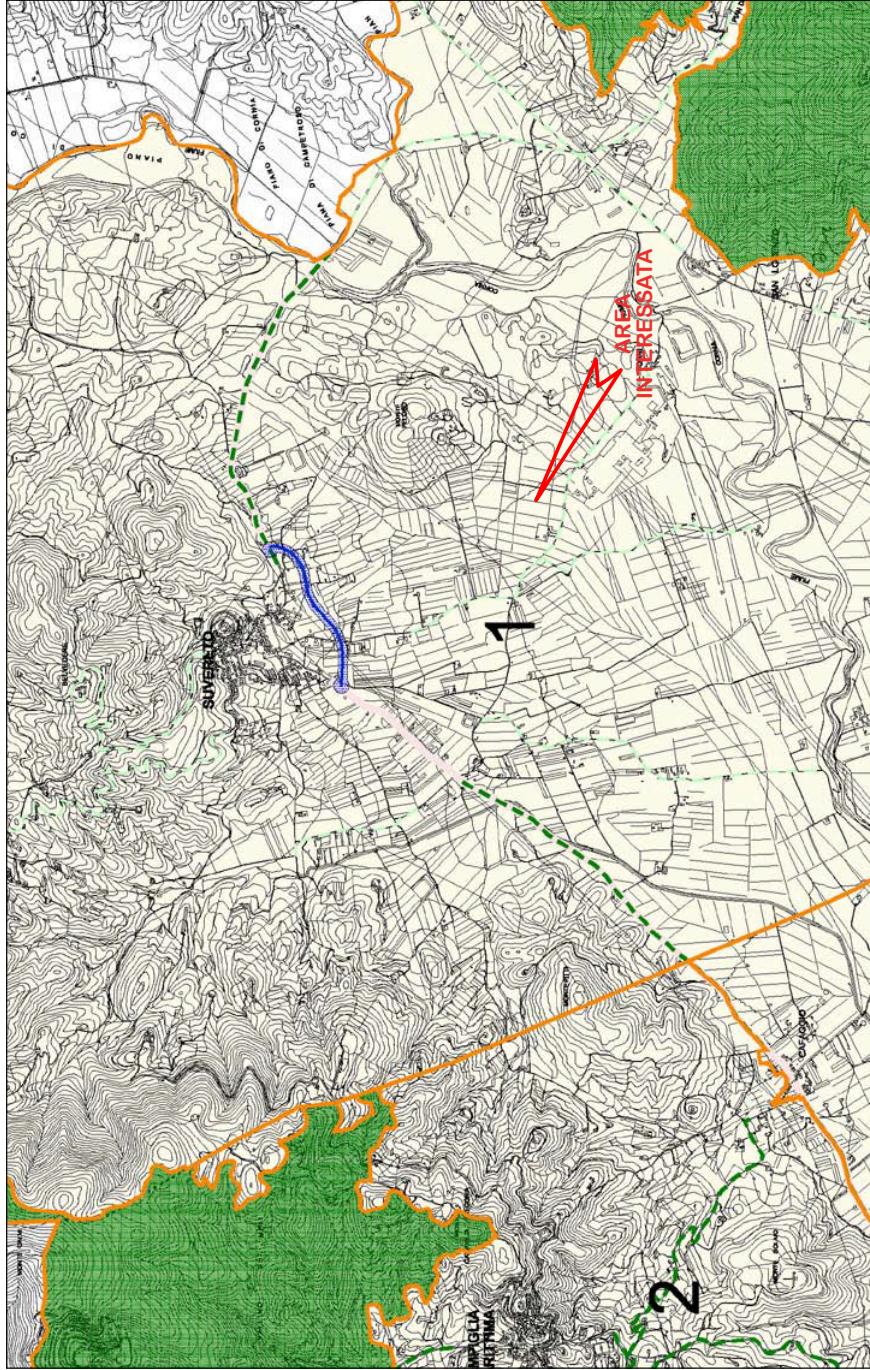
VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE  
DI ATTIVITA' TERMALI IN LOCALITÀ NOTRI – MONTE PELOSO





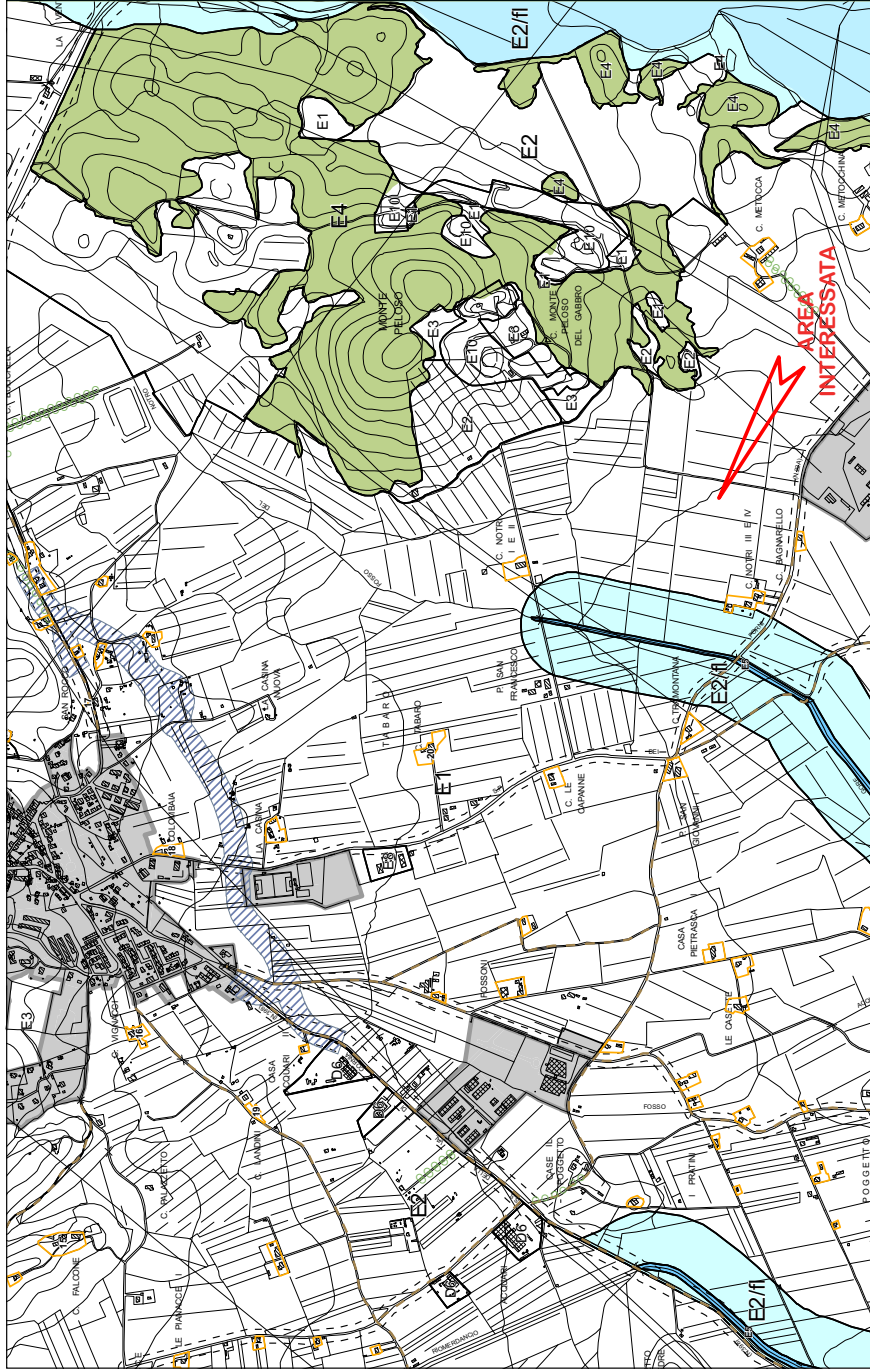
### ESTRATTO LEGENDA

- SISTEMA DEL TERRITORIO APERTO**
- SUBSISTEMI DEL TERRITORIO APERTO**
- 1- Colline di Campiglia, M.ma e Suvereto
  - 2- Colline di Rictorio e Montioni
  - 3- Promontorio del Monte Messoncello e Golfo di Baratti
  - 4- Pianura alluvionale del fiume Cornia
  - 5- Pianura costiera orientale
  - 6- Pianura costiera occidentale
- BENI DEL TERRITORIO APERTO**
- Area boscata
  - Spiaggia
  - Duna
  - Costa alta del promontorio
  - Area aperta a vegetazione palustre
  - Area di pertinenza fluviale
  - Sito di preminente valore dei parchi di Populenta e San Silvestro
  - Edificio e manufatti d'interesse storico
  - Nucleo storico in territorio aperto
  - Viabilità storica
- ELEMENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO NEL TERRITORIO APERTO**
- Innesdimento produttivo
  - Innesdimento agricolo-produttivo
  - Innesdimento turistico
  - Cava
  - Area di riordino o riqualificazione ambientale



**ESTRATTO LEGENDA**

- UTOE**
- 1-Colline di Suvereto
  - 2-Colline di Campiglia M.ma
  - 3-Piana di Venturina
  - 4-Piana di Fiorentina
  - 5-Ribotico e Costa Est
  - 6-Città di Piombino
  - 7-Aree naturali protette
  - 8-Riconversione urbana
  - 9-Porto e attività produttive
- SISTEMA INFRASTRUTTURALE**
- VIABILITA' ESISTENTE**
- Strada extraurbana principale
  - Strada extraurbana secondaria
  - Strada extraurbana locale
- INTERVENTI SULLA RETE VIARIA**
- Strada di progetto
  - Corridoio infrastrutturale
  - Strada da ristrutturare
  - Strada da riqualificare
- FERROVIA**
- Linea ferroviaria
  - Stazione
  - Confine comunale



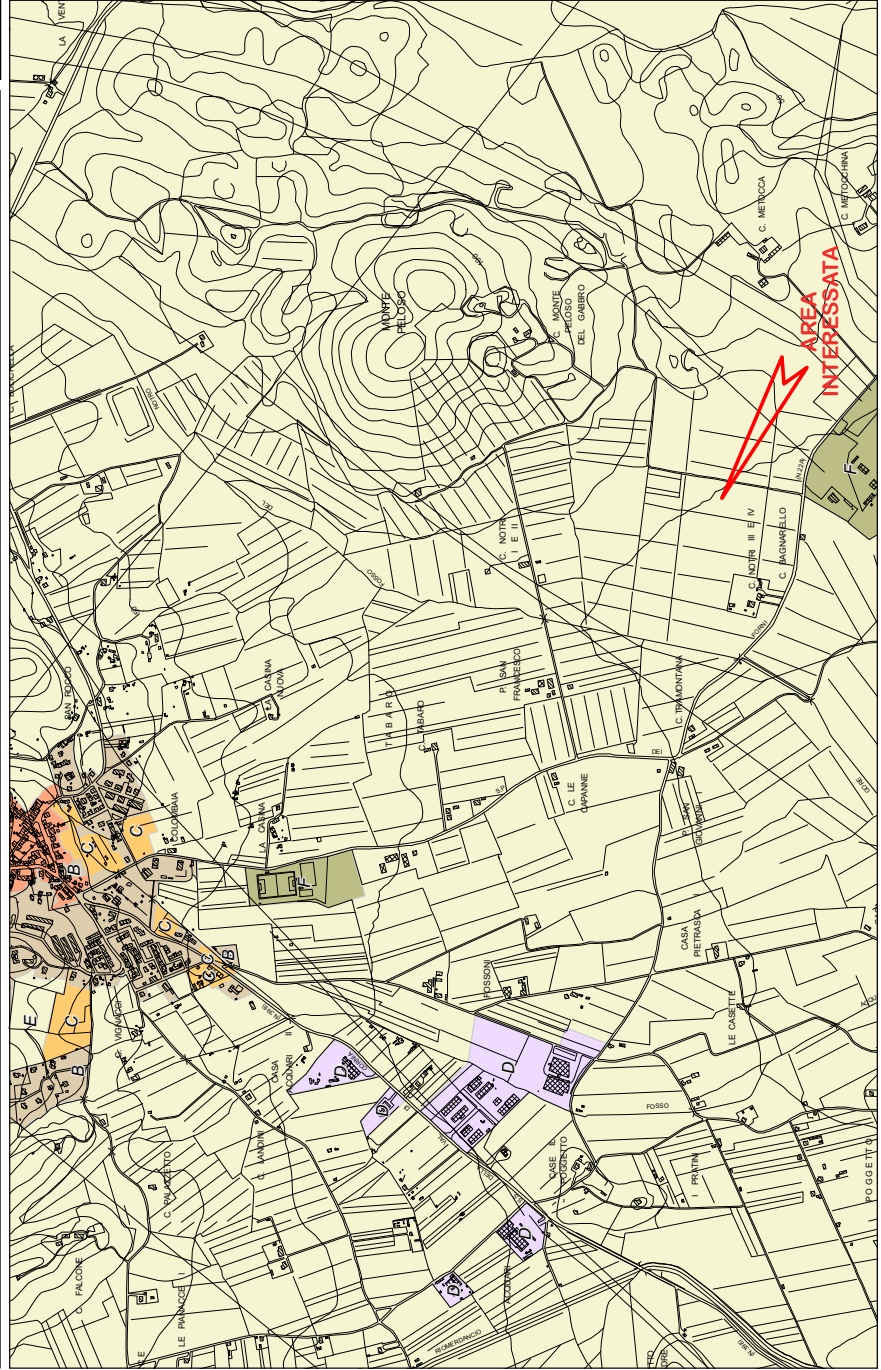
**ESTRATTO LEGENDA**

**Beni del territorio aperto**

- Area di pertinenza fluviale
- Aveo fluviale - art. 42-82
- Area spalmale - art. 42-82
- Area di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua - art.42-82
- Area aperta a vegetazione palustre - art.42-82
- Area boscata - art.42-82
- Spiegia - art.42
- Duna - art. 42
- Costa alta del promontorio - art.42
- Sito di preminente valore dei parchi di Popolonia e San Silvestro - art.42
- Nucleo storico in territorio aperto - art.42
- Edifici e manufatti di interesse storico - art.42
- Patrimonio edilizio di interesse storico oggetto di salvataggio - art.42
- Viabilità storica - art.42

**Ambiti del territorio aperto**

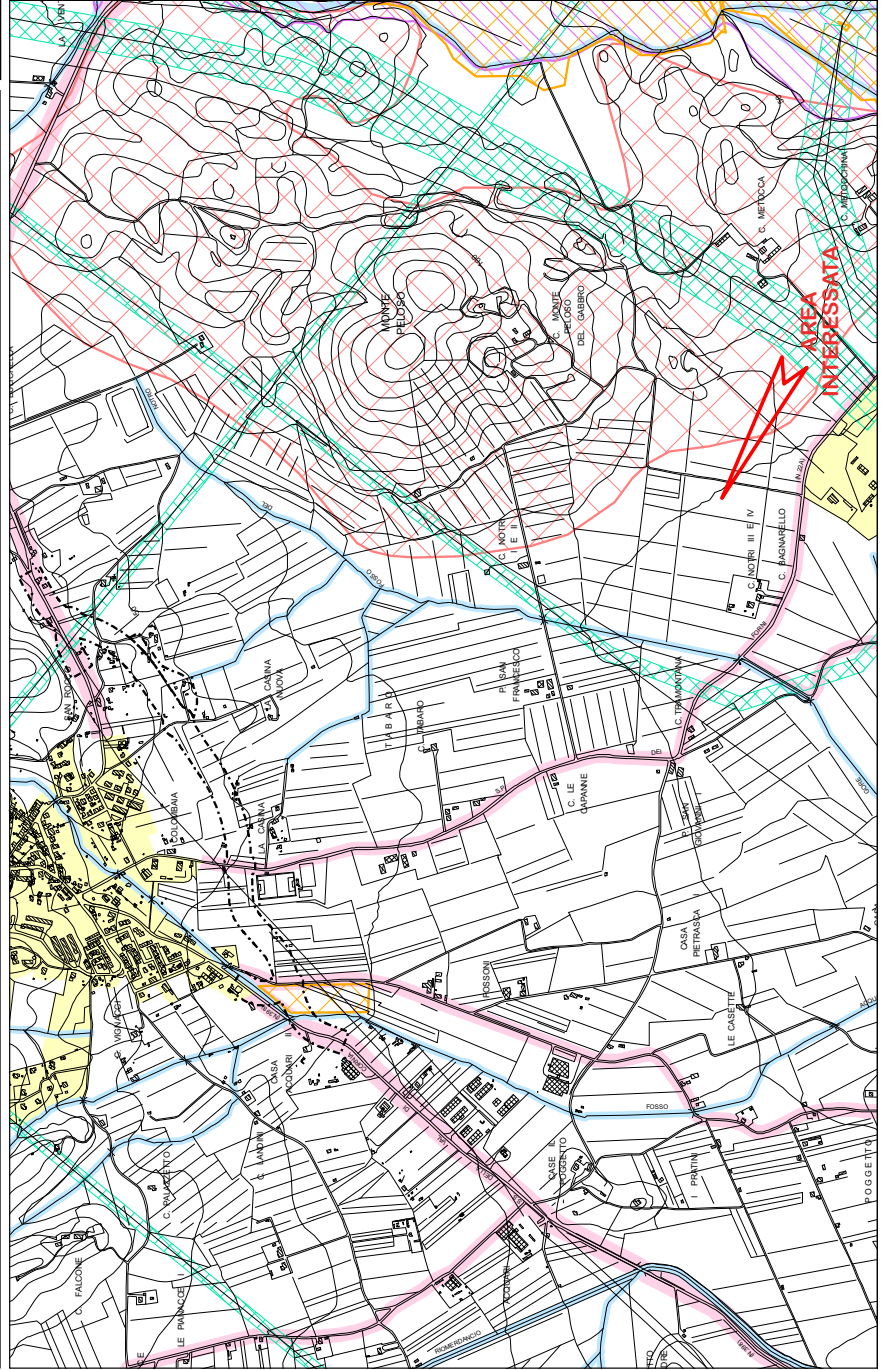
- E1 Area agricola produttiva - art. 82
- E2 Area agricola d'interesse paesaggistico d'insieme - art.82
- E2/II Area agricola di pertinenza fluviale - art.82
- E3 Area agricola nella quale l'interesse paesaggistico-ambientale assume specificità per rilevanza dei valori - art.82
- E4 Area boscata - art.82
- E5 Area umida e palustre - art.82
- E6 Area agricole frazionata - art. 82
- E7 Area per impianti di acquedotto e produzione litica - art.82
- E8 Area per la trasformazione di prodotti agricoli e allevamenti intensivi - art.82
- E9 Area per colture ortofruttivistiche - art.82
- E10 Area destinata ad attività estrattive - art.82



### ESTRATTO LEGENDA

- A** ZONE A: edificate d'interesse storico, ambientale e architettonico
- B** ZONE B: zone urbane edificate di recente formazione
- C** ZONE C: destinate a nuovi complessi insediativi
- D** ZONE D: zone destinate ad attività produttive
- E** ZONE E: aree destinate all'attività agricola e forestale
- F** ZONE F: parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti d'interesse generale.



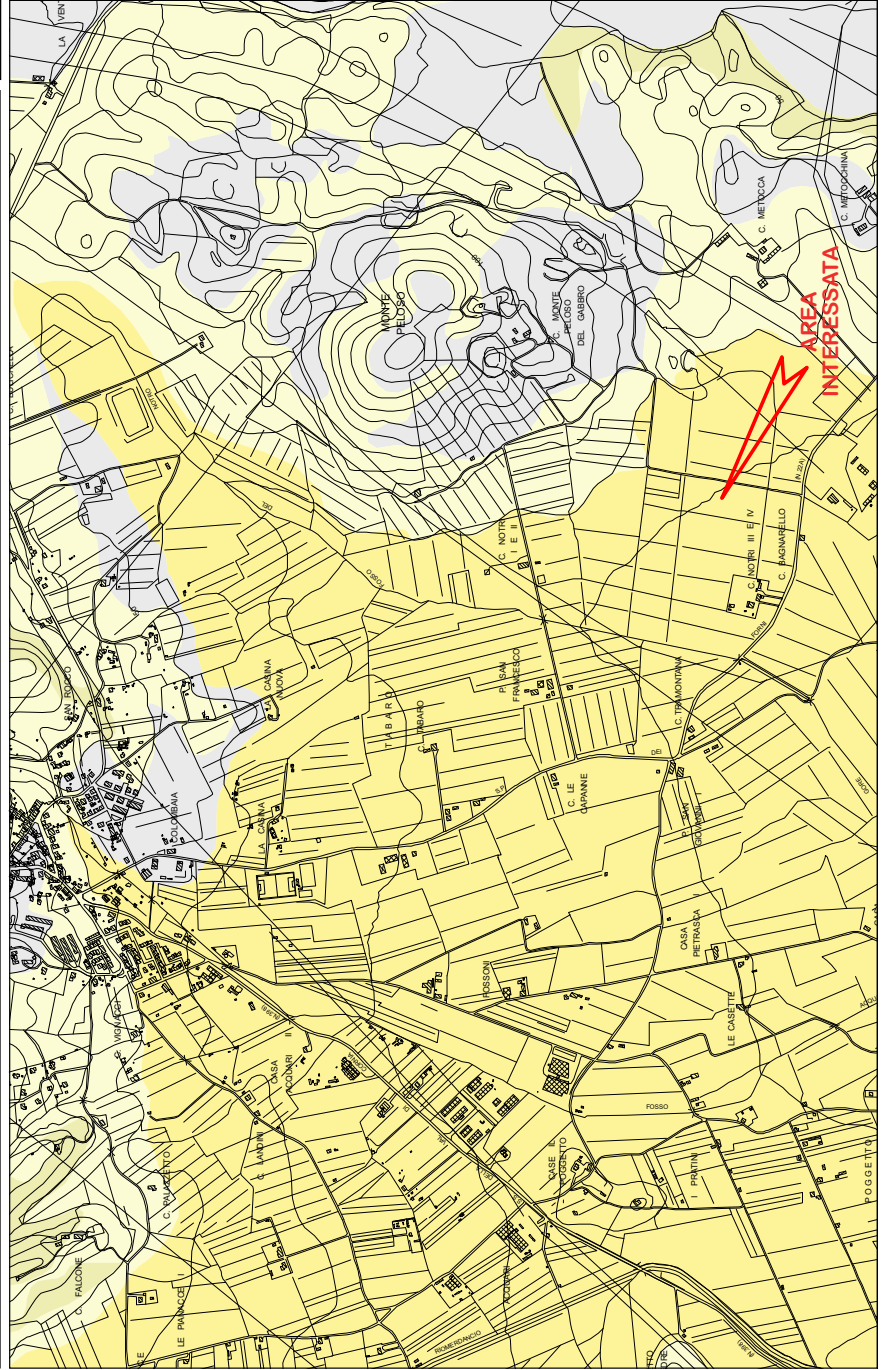


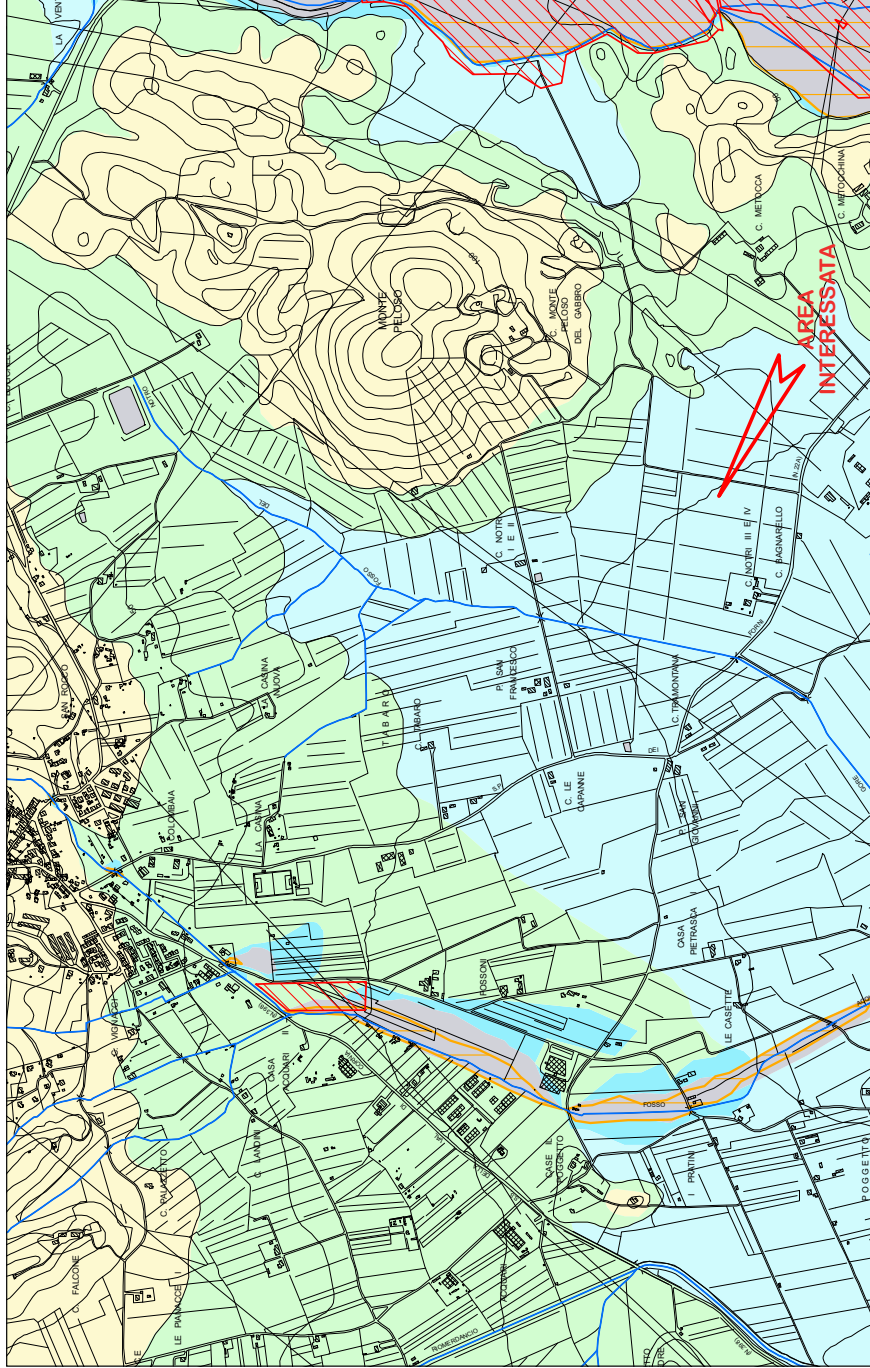
**ESTRATTO LEGENDA**

- Perimetro centro abitato  
(D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285; D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495)
  - Fascia rispetto stradale  
(D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285; D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495)
  - Fascia di rispetto della linea e dell'impianto ferroviario  
(D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 - Titolo II)
  - Aree di salvaguardia delle acque termali  
(art. 18 L.R. 3/8/2004)
  - Zona di rispetto
  - Zone di protezione ambientale
  - Ambito di rispetto del camlano  
(R.D. 27 luglio 1934, n. 1285)
  - Elettrodotti - Distanza di prima approssimazione  
(Legge n° 36 del 2001 e Decreto del 29 maggio 2009)
  - Meteoroliti e gasdotti
- Nei comuni di Campiglia M.ma, Piombino, Suvereto, risultano presenti condotte in alta pressione implicanti fasce di rispetto oscillanti tra 1,5 metri e 30 metri; la presente carta assume funzione solo conoscitiva e non ha effetto di vincolo

### ESTRATTO LEGENDA

- Pericolosità geomorfologica**
- G.1 - Pericolosità geomorfologica bassa
  - G.2a - Pericolosità geomorfologica media
  - G.2b - Pericolosità geomorfologica media
  - G.2c - Pericolosità geomorfologica media
  - G.3 - Pericolosità geomorfologica elevata
  - G.4 - Pericolosità geomorfologica molto elevata

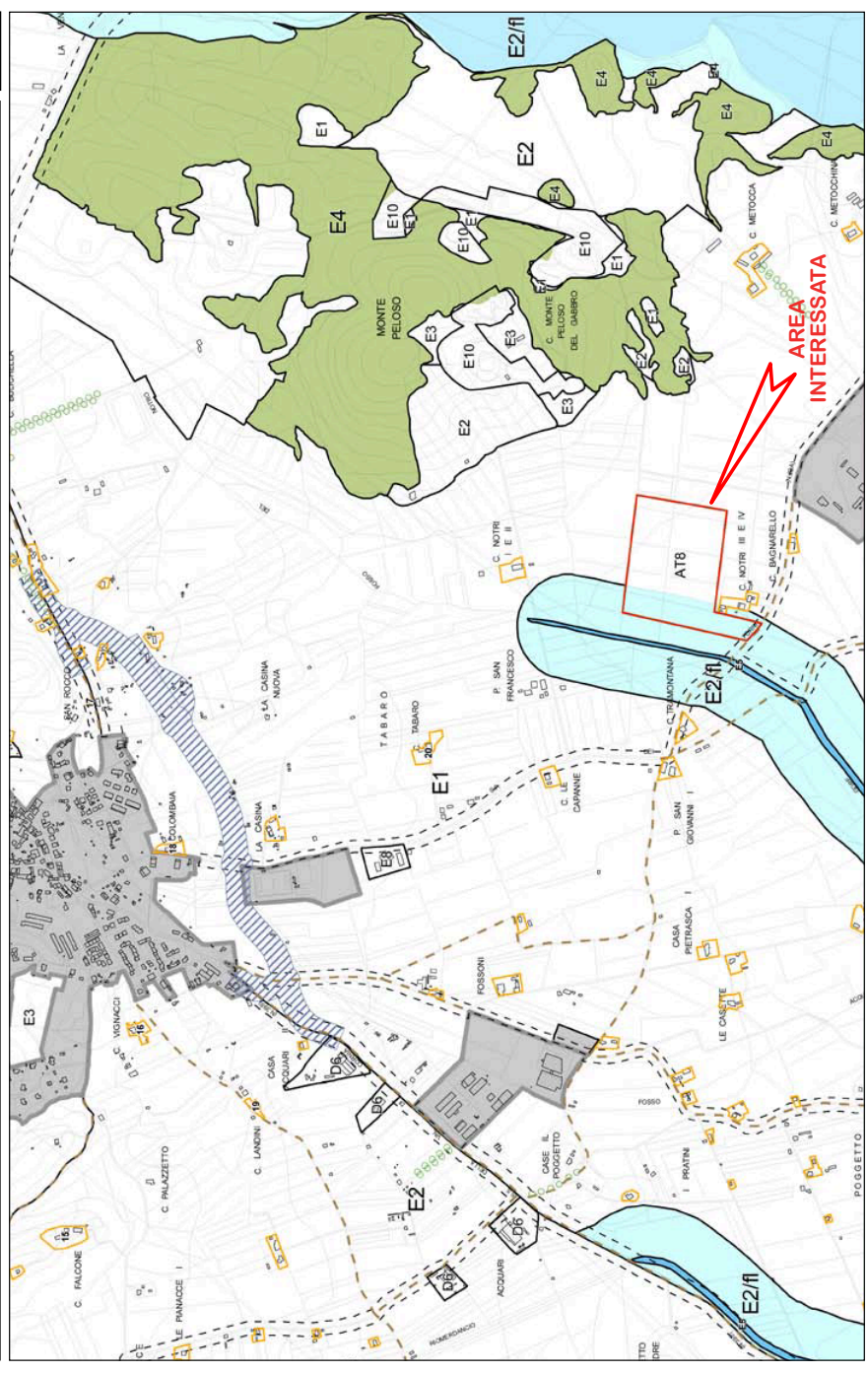




**ESTRATTO LEGENDA**

**Pericolosità idraulica**

- 1.1 - Pericolosità idraulica bassa
- 1.2 - Pericolosità idraulica media
- 1.3 - Pericolosità idraulica elevata (per criteri morfologici)
- 1.3 - Pericolosità idraulica elevata (a seguito di studi idrologici-idraulici)
- 1.4 - Pericolosità idraulica molto elevata (a seguito di studi idrologici-idraulici)
- Aree soggette ad inondazioni per eventi T20
- Reticolo significativo del P.A.L.
- A.S.I.P. - area strategica per interventi di prevenzione

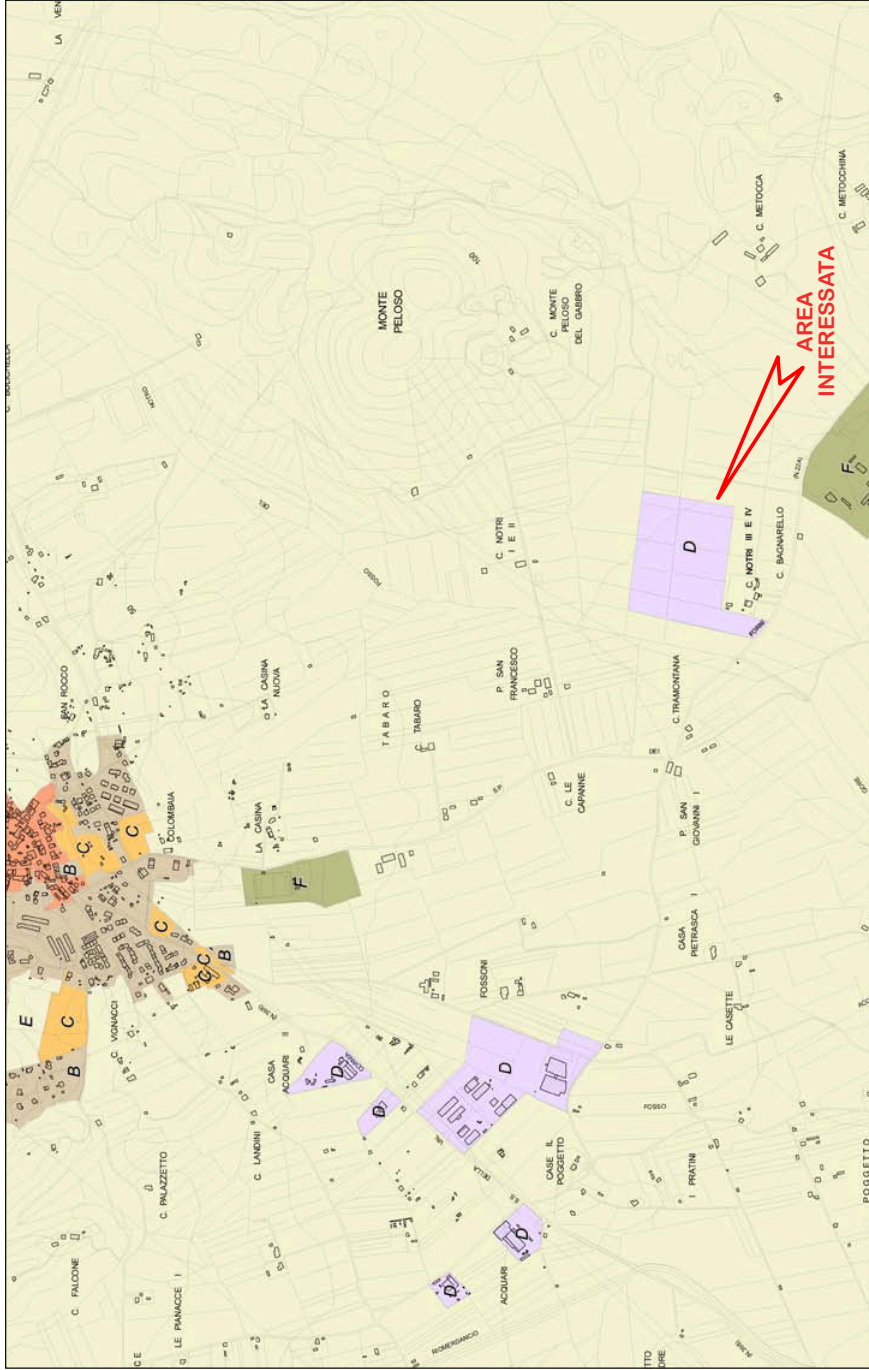



**ESTRATTO LEGENDA**

- Boni del territorio aperto**
- Area di pertinenza fluviale
  - Alveo fluviale - art. 42-82
  - Area di pertinenza fluviale - art. 71-83
  - Residenze turistico alberghiere - art. 71-83
  - Campings e villaggi turistici - art. 83
  - Strutture ricettive extra-alberghiere e residenze - art. 72-83
  - Area attrezzata per la sosta camper - art. 83
  - Area attrezzata per la balneazione - art. 73
  - Incedimento turistico-residenziale - art. 83
  - Attività termali - art. 74
- Interventi di trasformazione**
- Area di trasformazione - art. 94
  - AT8
  - Attività termali in territorio aperto - art. 83
  - Costa alta del promontorio - art. 42
  - Sito di preminente valore dei parchi di Popolonia e San Silvestro - art. 42
  - Nucleo storico in territorio aperto - art. 42
  - Edifici e manufatti di interesse storico - art. 42
  - Patrimonio edilizio di interesse storico oggetto di salvataggio - art. 42
  - Viabilità storica - art. 42
- Ambiti del territorio aperto**
- E1
  - E2
  - E2/A
  - E3
  - E3/A
  - E4
  - E4/A
  - E5
  - E5/A
  - E6
  - E6/A
  - E7
  - E7/A
  - E8
  - E8/A
  - E9
  - E9/A
  - E10
  - E10/A
  - E2/B
  - E3/B
  - E4/B
  - E10/B
  - E2/C
  - E3/C
  - E4/C
  - E10/C
  - E2/D
  - E3/D
  - E4/D
  - E10/D
  - E2/E
  - E3/E
  - E4/E
  - E10/E
  - E2/F
  - E3/F
  - E4/F
  - E10/F
  - E2/G
  - E3/G
  - E4/G
  - E10/G
  - E2/H
  - E3/H
  - E4/H
  - E10/H
  - E2/I
  - E3/I
  - E4/I
  - E10/I
  - E2/J
  - E3/J
  - E4/J
  - E10/J
  - E2/K
  - E3/K
  - E4/K
  - E10/K
  - E2/L
  - E3/L
  - E4/L
  - E10/L
  - E2/M
  - E3/M
  - E4/M
  - E10/M
  - E2/N
  - E3/N
  - E4/N
  - E10/N
  - E2/O
  - E3/O
  - E4/O
  - E10/O
  - E2/P
  - E3/P
  - E4/P
  - E10/P
  - E2/Q
  - E3/Q
  - E4/Q
  - E10/Q
  - E2/R
  - E3/R
  - E4/R
  - E10/R
  - E2/S
  - E3/S
  - E4/S
  - E10/S
  - E2/T
  - E3/T
  - E4/T
  - E10/T
  - E2/U
  - E3/U
  - E4/U
  - E10/U
  - E2/V
  - E3/V
  - E4/V
  - E10/V
  - E2/W
  - E3/W
  - E4/W
  - E10/W
  - E2/X
  - E3/X
  - E4/X
  - E10/X
  - E2/Y
  - E3/Y
  - E4/Y
  - E10/Y
  - E2/Z
  - E3/Z
  - E4/Z
  - E10/Z

### ESTRATTO LEGENDA

- A** ZONE A: edificate d'interesse storico, ambientale e architettonico
- B** ZONE B: zone urbane edificate di recente formazione
- C** ZONE C: destinate a nuovi complessi insediativi
- D** ZONE D: zone destinate ad attività produttive
- E** ZONE E: aree destinate all'attività agricola e forestale
- F** AREE F: parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.



 <p>COMUNE DI SUVERETO Circondario della Val di Cornia - Provincia di Livorno</p>	<p>REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con D.C.C. n. 25 del 14/06/2011</p>	<p>Estratto Norme Tecniche di Attuazione Art. 83, pag. 146</p>
ATTUALE:		
<p>Strutturale, il Comune di Campiglia Maritima si riserva la possibilità in qualunque momento di attivare una selezione pubblica per la realizzazione di una struttura alberghiera, da collocare a ridosso del sistema insediativo del capoluogo o nel territorio aperto dell'UTOE 2, in vicinanza di presidi edificati esistenti.</p> <p>Il bando, oltre a fissare la capacità massima di 50 posti letto, conterrà le regole di dettaglio per la partecipazione al bando pubblico e per la realizzazione del nuovo albergo.</p>	<p><b>Regole specifiche Comune di Suvereto</b></p> <p><b>1. Area di Trasformazione AT8 - Attività termali</b> E' ammessa la realizzazione di un centro termale in località Notri e Monte Peloso, esclusivamente se collegato a nuove concessioni demaniali per lo sfruttamento delle acque termali.</p> <p>Le specifiche disposizioni normative e cartografiche che regolano l'intervento sono riportate nella scheda normativa e di orientamento progettuale "AT8" facente parte del Dossier F allegato al Regolamento Urbanistico.</p>	<p>Strutturale, il Comune di Campiglia Maritima si riserva la possibilità in qualunque momento di attivare una selezione pubblica per la realizzazione di una struttura alberghiera, da collocare a ridosso del sistema insediativo del capoluogo o nel territorio aperto dell'UTOE 2, in vicinanza di presidi edificati esistenti.</p> <p>Il bando, oltre a fissare la capacità massima di 50 posti letto, conterrà le regole di dettaglio per la partecipazione al bando pubblico e per la realizzazione del nuovo albergo.</p>
<p><b>Complessi turistico-ricettivi esistenti attuati mediante piani privilegiati</b></p> <p>I complessi turistici esistenti derivanti da deruralizzazione, attuati tramite Piano di recupero in forza delle previsioni urbanistiche per le aree agricole, sono assimilati agli insediamenti turistici esistenti nel territorio rurale regolati al presente articolo, e per essi vale quanto di seguito disposto.</p> <p>Ne è ammesso l'ampliamento con aumento dei posti letto esistenti nella misura massima del 20% (con approssimazione all'unità superiore), anche in relazione a quanto disposto dall'art. 50 delle Norme del Piano strutturale vigente. E' altresì ammesso l'incremento della dotazione dei servizi fino a 300 mq. aggiuntivi di superficie lorda di pavimento.</p> <p>In ogni caso i nuovi corpi di fabbrica dovranno integrarsi con i nuclei edilizi esistenti per caratteri architettonici e tipologici. Per gli edifici ed i nuclei di interesse storico, tale facoltà è condizionata al rispetto di quanto contenuto al precedente art. 42. E' comunque esclusa tale facoltà per le tipologie ricettive di cui al Sezione III, del Capo II, Titolo II della L.R. 42/2000 (attività ricettive extra alberghiere aventi caratteristiche della civile abitazione).</p> <p>Per gli edifici esistenti non interessati da ampliamento sono ammessi in via ordinaria gli interventi di cui al precedente art. 80.</p> <p>L'aumento dei posti letto è assoggettato ad obbligo di mantenimento della destinazione ricettiva in essere, fatta salva la possibilità di riconversione ad albergo.</p> <p>Gli interventi ammessi dal presente articolo si attuano mediante progetti unitari d'intervento convenzionati, estesi all'ambito complessivo della struttura ricettiva. L'ambito d'intervento è costituito dall'area in cui sono localizzate le strutture, compresi i relativi servizi, i percorsi di accesso e i parcheggi, le attrezzature ricreative e gli spazi verdi.</p> <p>Le sistemazioni esterne e i parcheggi devono essere realizzati nel criterio del minimo movimento di terra e minore impatto ambientale.</p> <p>La convenzione da stipularsi tra l'Amministrazione Comunale e il proprietario o con il soggetto avente titolo all'intervento della struttura deve contenere gli impegni relativi al mantenimento della destinazione d'uso dei locali, dei tempi e delle modalità di attuazione degli interventi previsti nonché l'utilizzo delle strutture.</p> <p>Non è ammesso il frazionamento degli insediamenti turistici esistenti anche se proposto senza aumento della ricettività attuale.</p>	<p><b>Complessi turistico-ricettivi esistenti attuati mediante piani privilegiati</b></p> <p>I complessi turistici derivanti da deruralizzazione, attuati tramite Piano di recupero in forza delle previsioni urbanistiche per le aree agricole, sono assimilati agli insediamenti turistici esistenti nel territorio rurale regolati al presente articolo, e per essi vale quanto di seguito disposto.</p> <p>Ne è ammesso l'ampliamento con aumento dei posti letto esistenti nella misura massima del 20% (con approssimazione all'unità superiore), anche in relazione a quanto disposto dall'art. 50 delle Norme del Piano strutturale vigente. E' altresì ammesso l'incremento della dotazione dei servizi fino a 300 mq. aggiuntivi di superficie lorda di pavimento.</p> <p>In ogni caso i nuovi corpi di fabbrica dovranno integrarsi con i nuclei edilizi esistenti per caratteri architettonici e tipologici. Per gli edifici ed i nuclei di interesse storico, tale facoltà è condizionata al rispetto di quanto contenuto al precedente art. 42. E' comunque esclusa tale facoltà per le tipologie ricettive di cui al Sezione III, del Capo II, Titolo II della L.R. 42/2000 (attività ricettive extra alberghiere aventi caratteristiche della civile abitazione).</p> <p>Per gli edifici esistenti non interessati da ampliamento sono ammessi in via ordinaria gli interventi di cui al precedente art. 80.</p> <p>L'aumento dei posti letto è assoggettato ad obbligo di mantenimento della destinazione ricettiva in essere, fatta salva la possibilità di riconversione ad albergo.</p> <p>Gli interventi ammessi dal presente articolo si attuano mediante progetti unitari d'intervento convenzionati, estesi all'ambito complessivo della struttura ricettiva. L'ambito d'intervento è costituito dall'area in cui sono localizzate le strutture, compresi i relativi servizi, i percorsi di accesso e i parcheggi, le attrezzature ricreative e gli spazi verdi.</p> <p>Le sistemazioni esterne e i parcheggi devono essere realizzati nel criterio del minimo movimento di terra e minore impatto ambientale.</p> <p>La convenzione da stipularsi tra l'Amministrazione Comunale e il proprietario o con il soggetto avente titolo all'intervento della struttura deve contenere gli impegni relativi al mantenimento della destinazione d'uso dei locali, dei tempi e delle modalità di attuazione degli interventi previsti nonché l'utilizzo delle strutture.</p> <p>Non è ammesso il frazionamento degli insediamenti turistici esistenti anche se proposto senza aumento della ricettività attuale.</p>	<p><b>Art.84 - Regole per altre utilizzazioni nel territorio rurale e aperto</b></p> <p><b>Impianti pubblici e di pubblico interesse</b></p> <p>Nel territorio rurale e aperto è ammessa la realizzazione di reti o impianti di telecomunicazione, trasporto, distribuzione e trasformazione di energia elettrica, acquedotti, fognature, impianti di depurazione, impianti tecnici di modesta entità a supporto delle reti tecnologiche, postazioni di rilevazione e di misurazione (centraline, senza aumento della ricettività attuale.</p>
146		



COMUNE DI SUVERETO  
Circondario della Val di Cornia - Provincia di Livorno

REGOLAMENTO URBANISTICO  
approvato con D.C.C. n. 25 del 14/06/2011

DOSSIER F - Schede normative e di orientamento progettuale

TAVOLA  
11

SCHEDA  
NORMATIVA

AT8

Attività termali

**DATI DI BASE**

COMUNE: Suvereto  
UBICAZIONE: loc. Nofri - Monte Peloso  
UTOE: 1  
PROPRIETA: Privata  
DATI DIMENSIONALI: Superficie territoriale mq 105.540 circa

**DATI PROGETTUALI**

**DESCRIZIONE**  
L'area di proprietà privata, attualmente priva di qualsiasi tipo di edificazione o infrastruttura si trova in loc. Nofri-Monte Peloso e si colloca a sud del Centro Storico di Suvereto lungo la strada comunale dei Forni ai piedi del Monte Peloso. Attualmente l'area è destinata a funzioni agricole di carattere estensivo-seminativo. L'area è connotata paesaggisticamente da una tessitura agraria a maglia larga con i campi disposti in senso nord-sud. L'area è sostanzialmente priva di vegetazione. A sud l'area confina in massima parte con altra proprietà e in piccola parte a sud-ovest con la strada comunale dei Forni, ad ovest con aree agricole di altra proprietà, a nord con aree agricole di altra proprietà e ad est con la strada campestre diretta alle cave del Monte Peloso.

**OBIETTIVI E FINALITA'**

L'intervento persegue le seguenti finalità:  
- valorizzazione della risorsa termale rinvenuta nel sottosuolo con la creazione di un centro termale che ricomprenda al proprio interno una struttura per lo svolgimento di attività termali attività sanitarie e un parco da destinare ad attività complementari all'aperto e per il tempo libero.  
Il Centro termale è finalizzato ad offrire servizi:  
a) per le cure termali;  
b) per cure estetiche e del benessere della persona;  
c) per il fitness;  
d) servizi complementari quali il ristoro e attività sportive.  
- diversificazione e integrazione dell'offerta turistica già presente nel territorio del Comune di Suvereto.

**DISPOSIZIONI GENERALI**

Il centro termale dovrà prevedere una sistemazione a parco dell'area senza snaturare il paesaggio agrario, anzi dovrà contribuire a creare dalla piano scovci panoramici e occasioni di fruizione del paesaggio collinare di Suvereto.

L'area al contorno del centro dovrà avere caratteristiche di vegetazione tipiche della zona al fine di esaltare la specificità dei luoghi.  
Il Centro Termale dovrà inserirsi nell'area in modo da esaltare il paesaggio agrario anche con l'uso di tecnologie costruttive bioclimatiche innovative, ricche di vegetazione sia sulle murature che sulla copertura.  
L'architettura della nuova struttura dovrà ispirarsi ai caratteri delle architetture toscane, tuttavia potrà proporre anche soluzioni architettoniche contemporanee interpretando i caratteri dei luoghi e del paesaggio toscano.  
Sono pertanto da escludere tipologie architettoniche e paesaggistiche estranee al paesaggio toscano seppur frequenti nel panorama delle strutture termali esistenti.  
L'accesso dalla strada comunale dei Forni dovrà essere arretrato per consentire un più agevole afflusso degli utenti dalla struttura; i parcheggi pubblici dovranno essere collocati in prossimità della viabilità pubblica; i parcheggi privati all'interno dell'area dovranno essere ben distinti e separati dal parco e dalle strutture edilizie.  
La superficie dei parcheggi dovrà essere permeabile e ben piantumata; tutti i percorsi interni all'area del centro termale dovranno essere eseguiti con pavimentazioni permeabili o con conglomerati non bituminosi.  
L'illuminazione dovrà essere di tipo soffuso anti-inquinamento luminoso; gli arredi esterni dovranno avere i caratteri tipici toscani almeno nei materiali quando ancora proposti in chiave contemporanea.

**DIMENSIONAMENTO,  
PARAMETRI URBANISTICO/EDILIZI,  
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

- Dimensionamento:
  - N° utenti max. 500
- Parametri Urbanistici ed Edilizi:
  - Superficie territoriale (ST) = 105.540 mq circa
  - Superficie lorda di pavimento (SLP) max = 4.000 mq
  - Rapporto copertura max = 0,04 SC/ST
  - Altezza (H) max = 10 mt dal piano di campagna attuale
  - Parcheggi privati (L-122/89) = mq 1/10 mc nuovo vol.
  - Parcheggi di relazione (15R/2009) = 1,5 mq SLP
- Standard pubblici:  
Assimilando l'attività a quelle riconducibili alle attività commerciali/direzionali (art.5 comma 2 DM 1444/88) dovranno essere realizzati standards pari all'80% SLP di cui almeno la metà da destinare a parcheggi pubblici.
- Destinazioni d'uso ammesse:
  - attività sanitarie, sociali, sportive, ricreative, culturali, pubblici esercizi (ristoranti, bar), vendita prodotti legati all'attività termale.



COMUNE DI SUVERETO  
Circondario della Val di Cornia - Provincia di Livorno

REGOLAMENTO URBANISTICO  
approvato con D.C.C. n. 25 del 14/06/2011

DOFFIER F - Schede normative e di orientamento progettuale

TAVOLA  
11

Estratto R.U. MODIFICATO:

**DISPOSIZIONI NORMATIVE**

Dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti di carattere igienico-sanitario e di sicurezza trattandosi di attrezzature aperte al pubblico.  
In particolare per quanto concerne la risorsa acqua il Centro dovrà dotarsi di un autonomo e idoneo impianto di depurazione e le acque depurate dovranno essere utilizzate per l'irrigazione degli spazi esterni ed eventualmente per altri usi non potabili. L'approvvigionamento idrico dovrà avvenire attraverso autonomo attingimento dalla falda freatica oltre che dal pubblico acquedotto.  
Le acque termali di risulta potranno essere reimmesse nel Fosso del Notto, attraverso fosse campestri, previo processo di affinamento e comunque in condizioni compatibili con lo stato delle acque del fosso.  
Per quanto concerne l'approvvigionamento energetico il centro dovrà tendere all'autosufficienza energetica attraverso produzione di energia da fonti rinnovabili quali la risorsa geotermica e il fotovoltaico. Quest'ultima tipologia dovrà essere ben progettata assieme alla struttura: nel caso di soluzioni tradizionali sono preferibili pannelli su zattere galleggianti su invaso d'acqua. L'autosufficienza energetica dovrà essere perseguita anche attraverso un idoneo sistema di risparmio energetico anche oltre i minimi di legge.  
Per quanto riguarda lo smaltimento dei rifiuti la struttura si dovrà dotare internamente e nell'ambito del parco, di sistemi per la raccolta differenziata anche con la possibilità di riutilizzo da utilizzare per il parco e per spazi destinati ad agricoltura biologica a servizio della struttura di ristorazione.  
Dovranno essere rispettate tutte le norme per la tutela dell'inquinamento acustico, atmosferico e luminoso.  
Nell'ambito dell'area del centro termale dovranno essere adottate tutte le misure per la difesa idraulica secondo quanto previsto dalle indagini idrogeologiche.  
Al fini di una idonea difesa idraulica, ma soprattutto funzionale, in relazione al necessario deflusso per gravità delle acque delle piscine, nonché per ragioni paesaggistiche, si potranno effettuare riporti di terra per rimodellare le aree intorno al centro termale.

**OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO**

La realizzazione degli interventi è condizionata:  
- alla contestuale realizzazione degli standard pubblici in fregio alla strada pubblica ai sensi del DM 1444/88 nella misura dell'80% della SLP max di cui almeno la metà a parcheggi pubblici;  
- alla esecuzione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario;

**INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI SOVRAORDINATI**

- alla esecuzione di qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativo.  
Le invarianti strutturali che direttamente o indirettamente interessano l'area di intervento sono:  
- vincolo fluviale relativo al Fosso del Notto identificato nel RU (art. 82 NTA) come area EZ/II;  
- paesaggio agrario caratterizzante il subsistema della pianura alluvionale del fiume Cornia (art. 46 NTA - PS);  
- paesaggio agrario del subsistema delle Colline di Campeggio e Sverato (art. 48 NTA - PS);  
- viabilità storica (SP 22A) identificata nelle tavole 9.1 del PS e art. 61 NTA - PS.  
Per la tutela, conservazione, valorizzazione delle presenti invarianti si rimanda alle norme del PS e del RU.

**FATTIBILITA' GEOLOGICA-IDRAULICA**

L'area interessata dal centro termale si trova ai piedi del Monte Peloso in un'area pianeggiante con quote altimetriche comprese tra 28,1 m e 30,0 m s.l.m. Negli attuali studi geologici di supporto al Regolamento Urbanistico vigenti l'area indicata rientra in "Classe 02.c - Pericolosità Geomorfologica media" ed in "Classe 1.3 - Pericolosità Idraulica elevata (per criteri morfologici). L'area di intervento non rientra in nessuna delle aree a pericolosità elevata (PIE, PFE) e molto elevata (PIME, PPIME) del piano Stralico per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino toscana Costa.  
Nelle condizioni attuali di pericolosità, gli interventi previsti per giungere alla realizzazione del centro termale, rientrano in "Classe di Fattibilità F.2.g - (fattibilità con normali vincoli)" per gli aspetti geomorfologici (art. 46 delle NTA del R.U.), ed in "Classe di Fattibilità F.3.i (fattibilità condizionata)" per gli aspetti idraulici (art. 47 delle NTA del R.U.).  
Negli studi di supporto alla variante urbanistica saranno previsti nuovi studi idrologici ed idraulici volti a verificare le reali condizioni di pericolosità idraulica dell'area di intervento in virtù del fatto che la zona non è stata studiata dal punto di vista idrologico-idraulico a livello di pianificazione urbanistica. Inoltre, saranno eseguite anche alcune indagini geognostiche per verificare la litologia e lo stato di consistenza dei terreni presenti nell'area di intervento. Tutto questo sarà necessario per attribuire con i nuovi studi geologici ed idraulici di supporto alla variante urbanistica le classi di pericolosità geomorfologica ed idraulica, di merito attraverso i risultati acquisiti. Da qui e secondo i criteri delle NTA di supporto al R.U. verranno indicate le classi di fattibilità relative agli interventi previsti per la realizzazione del centro termale.

**OPERE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

Traffandosi di area priva di intrinseco pregio paesaggistico, essa tuttavia risulta collocata nel più vasto perimetro della pianura ai piedi della Collina di Suvereto e del Monte Peloso ed in tal senso deve essere valutato il valore paesaggistico dell'area. Le opere di tutela pertanto devono tendere a valorizzare l'area come luogo privilegiato per la percezione del paesaggio collinare a nord verso le colline e a creare nello specifico dell'area un nuovo paesaggio che possa essere apprezzato dalle visuali e dai punti panoramici di collina. La progettazione del nuovo centro termale deve essere pertanto finalizzata alla tutela del paesaggio della Piana: è necessario nella progettazione paesaggistica del centro ed alle nuove strutture non contraddire i segni della tessitura agraria esistente, ma recuperare alcuni di essi, tipici del paesaggio, come matrici di indirizzo per la nuova progettazione. Il Piano Attuativo, nello spirito di tutela e valorizzazione del paesaggio ed al fine di garantire un alto grado di mitigazione del contesto oggetto di trasformazione, deve rispettare i seguenti ulteriori criteri:

- la progettazione degli spazi verdi;
- a) deve tener conto della dimensione e del tipo di essenza vegetazionale;
- b) deve contenere l'analisi dello stato di fatto con l'individuazione delle singole emergenze arboree, la valutazione dei sistemi di "verde minore" (siepi, filari ecc.) ed i meccanismi di integrazione con il territorio circostante; queste analisi devono costituire la base per le successive valutazioni progettuali sia in termini di conservazione e valorizzazione che alternativamente di abbattimento o di "richiamo" nella nuova progettazione;
- lo studio di volumi e masse di vegetazione di altezze e consistenza differenti dovrà contribuire alla varietà e alla articolazione degli spazi aperti;
- per le aree verdi è preferibile impiegare specie sia autoctone, sia ornamentali, anche al fine di creare un collegamento ideale, percettivo ed ecologico con il contesto ambientale circostante.

**MODALITA' D'ATTUAZIONE**

Piano Attuativo Convenzionato di iniziativa privata.

**DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO**

In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione della Variante al Regolamento Urbanistico le previsioni relative alla presente scheda di trasformazione perderanno efficacia allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la convenzione urbanistica ovvero il proponente non abbia fornito un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.

**DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO**

Dopo la realizzazione del Piano e delle sue previsioni oltre il termine decennale dalla firma della convenzione urbanistica, quanto realizzato rientrerà nel novero degli insediamenti esistenti così come definiti all'art. 1a) dell'art. 55 Della L.R. 1/2005.  
In tal caso sugli edifici esistenti sono consentiti nell'ambito delle destinazioni d'uso esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia. Mentre, sugli spazi pubblici (Parcheggi e verde) si applicheranno rispettivamente gli artt. 86 e 90 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.