

Numero Osservazione 103 Prot. 8713 Data 11/03/2025

Osservante: CALIDARIO IMMOBILIARE SNC - leg.rappr. D'ONOFRIO MASSIMO

Tipo osservazione: NUOVO PROGETTO NORMA

Sintesi Osservazione

Il proponente - nell'obiettivo di interventi di riqualificazione, potenziamento e diversificazione della capacità ricettiva - mira con il progetto proposto ad una valorizzazione e potenziamento dell'attività termale affiancando la proposta di potenziamento della capacità ricettiva ad interventi di valenza ambientale e naturalistica grazie alla presenza di un'ampia cintura di aree naturali di proprietà che circondano l'attuale struttura. Si richiede di annullare la scheda di trasformazione T1.04PUA –Borgo Hotel e di considerare la nuova proposta di un intervento di ampliamento funzionale della struttura termale a cielo aperto esistente che si propone ampliata ad ovest nell' area compresa tra il muro di contenimento del laghetto e la fossa campestre e nell'area pertinenziale della Cartiera. Per l'attuazione della previsione sarà necessario inserire dei volumi accessori funzionali da distribuirsi nell'area oggetto di richiesta:

- a) realizzazione di un porticato protetto da infissi in vetro a servizio dell'attività termale del piano terra della cartiera con funzione di area relax_ superficie stimata 150 mq;
- b) realizzazione di una superficie per un piccolo edificio ad uso sauna e bagno turco superficie stimata 100 mq;
- c) realizzazione di volumi accessori per area di ristoro invernale per la realizzazione di n° 10 warm- roof dim. 4x4 mt _ superficie stimata 160 mq;
- d) realizzazione di volumi accessori per la realizzazione di un piccolo bar e servizi annessi _superficie stimata 150 mq per un incremento di SE pari a 560 mq.

Controdeduzione

Si ritiene di accogliere l'osservazione con conseguente stralcio della AT1.04PUA e contestuale individuazione di una nuova area di trasformazione limitrofa a quest'ultima che preveda un ampliamento funzionale della struttura termale a cielo aperto, ad ovest nell'area compresa tra il muro di contenimento del laghetto e la fossa campestre e nell'area pertinenziale della Cartiera.

Tale proposta risulta coerente con le strategie del PSI e del PO di valorizzazione del Parco Termale con servizi di supporto all'attività termale.

Il nuovo Progetto Norma "AT1.04PUC-Ampliamento Calidario" prevede pertanto "interventi di riqualificazione ambientale con la piantumazione di essenze autoctone già presenti nel territorio limitrofo ad uso bosco" (...) con aree di sosta e relax ombreggiate in alternativa e in ampliamento a quelle pavimentate esistenti intorno al laghetto termale (...) di un ponticello pedonale (...) e di percorsi di tipo permeabile ed aree di sosta (...) e piccoli laghetti ad uso termale.

L'intervento è condizionato alla realizzazione di una nuova strada di accesso dal nuovo viale di progetto e di nuovi parcheggi pubblici di supporto.

I volumi accessori funzionali previsti sono i seguenti:

- a) porticato protetto da infissi in vetro a servizio dell'attività termale del piano terra della cartiera (150 mq) costituito da una struttura isolata non adiacente all'edificio storico della cartiera che dovrà essere tutelato nella sua sagoma originaria;
- b) piccolo edificio ad uso sauna e bagno turco (100 mq)
- c) volumi accessori per area di ristoro invernale per la realizzazione di n°10 warm-roof di dimensioni 4x4 mt (160 mq)

d) volumi accessori per la realizzazione di un piccolo bar e servizi annessi (150 mq).

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Modifiche agli elaborati:

CARTOGRAFIA

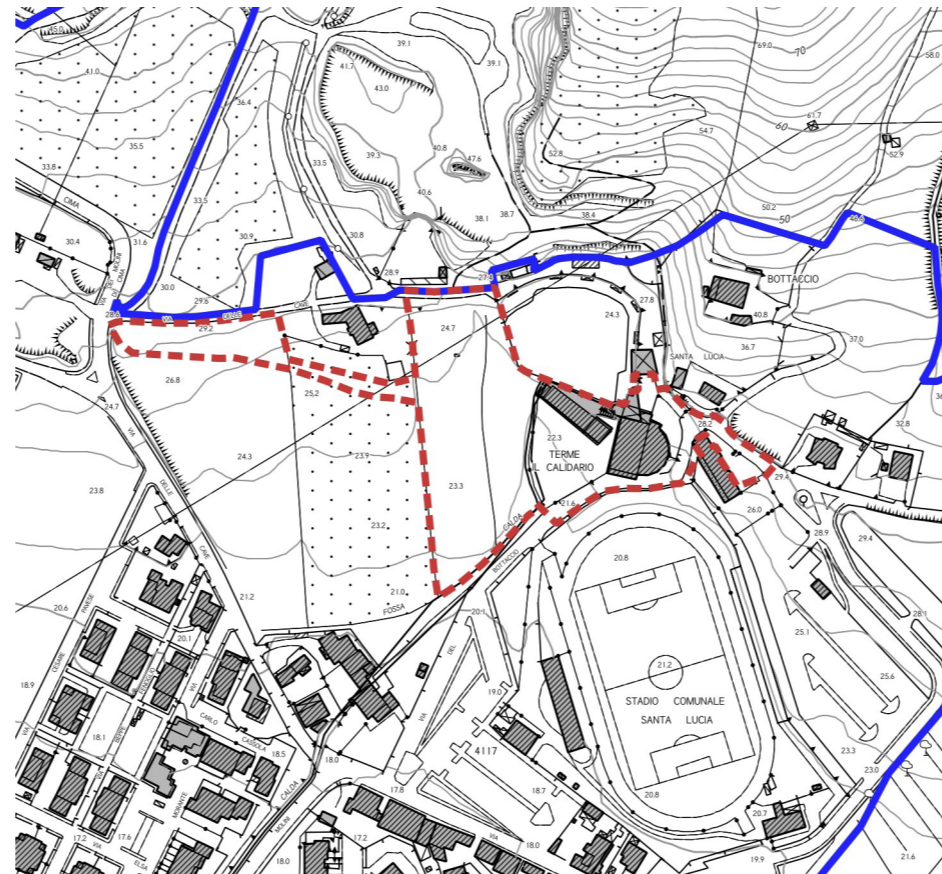
PROGETTO NORMA

SD1 PORTA NORD-PARCO TERMAL: AT1.04PUC - AMPLIAMENTO CALIDARIO

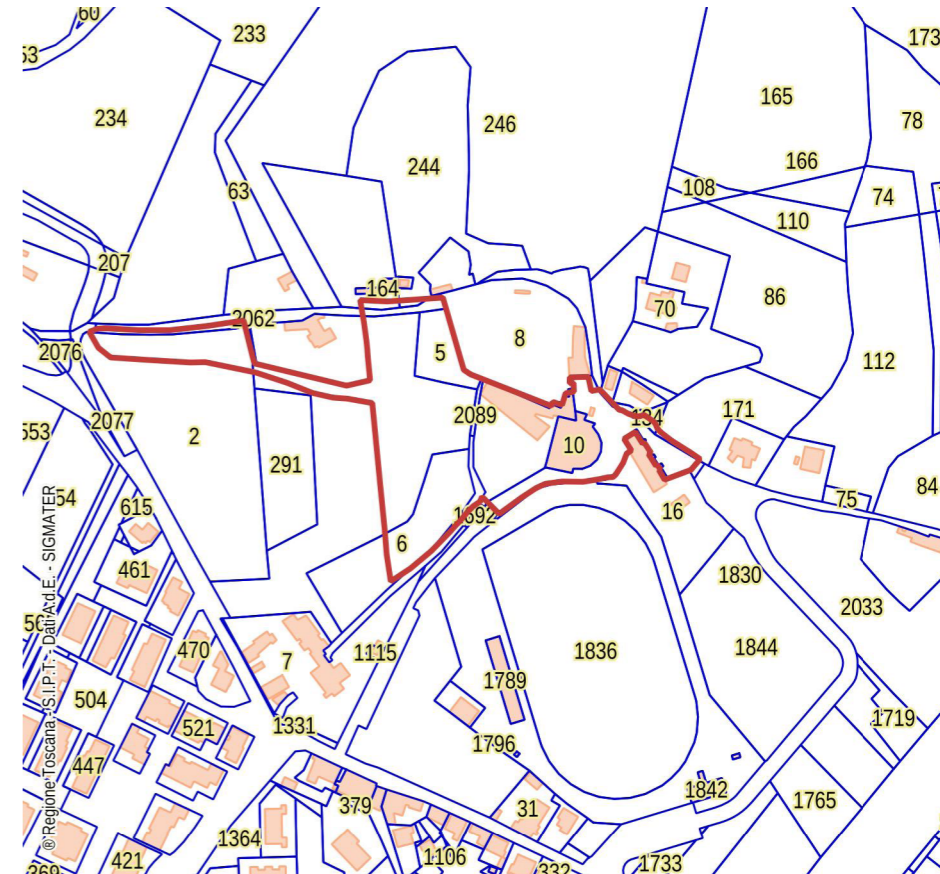
ORTOFOTO



CTR con perimetro territorio urbanizzato (linea blu)



CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO

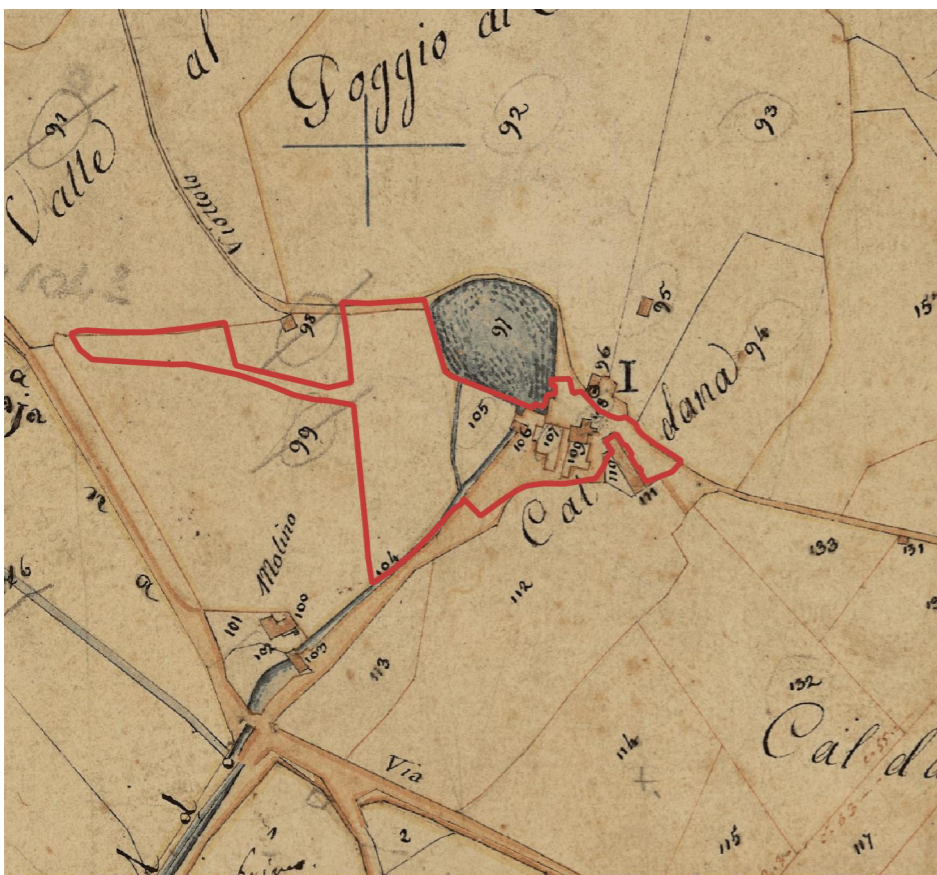


FOTO AEREA 1954



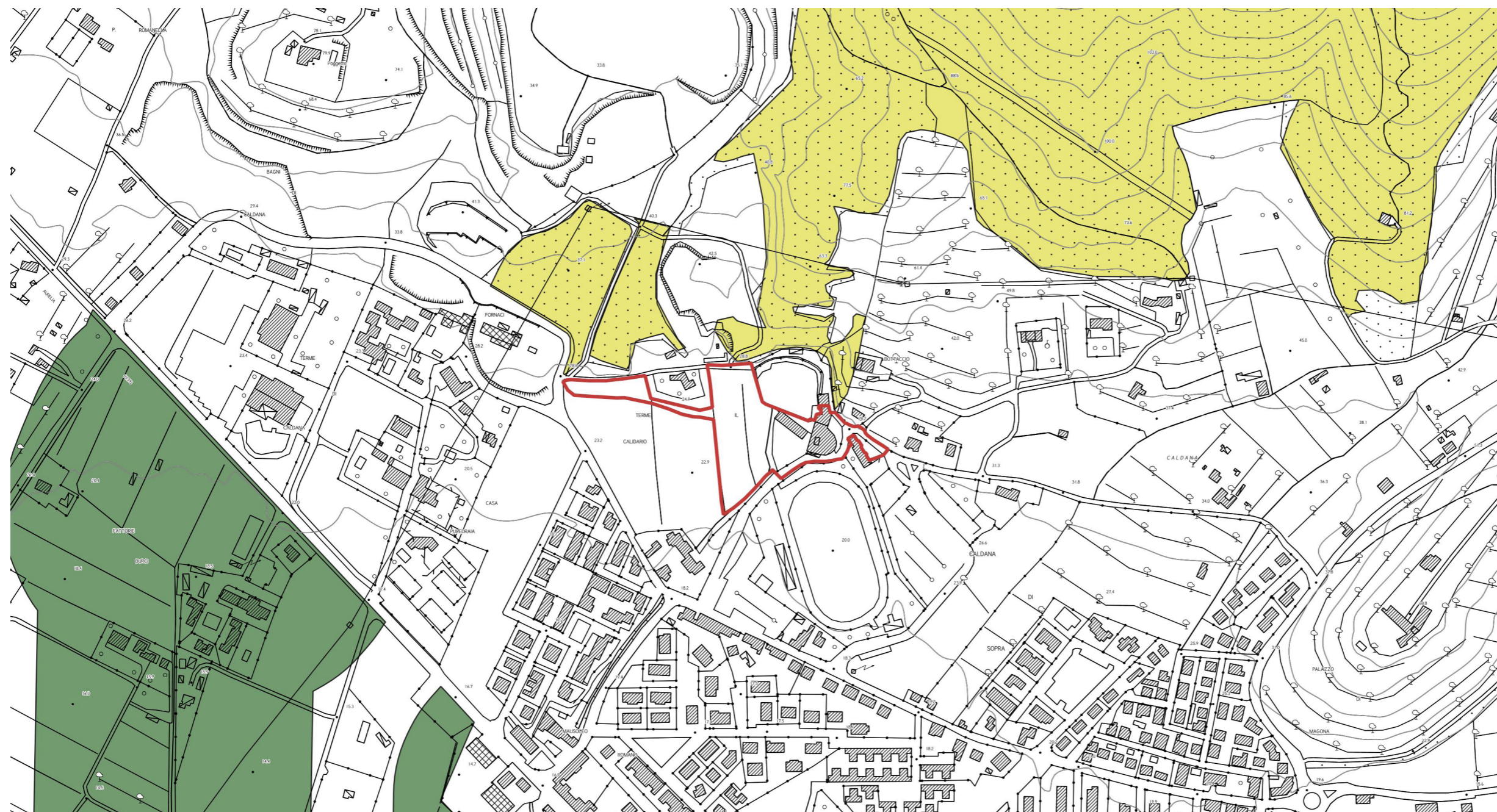
FOTO AEREA 1988



ESTRATTI CARTOGRAFICI

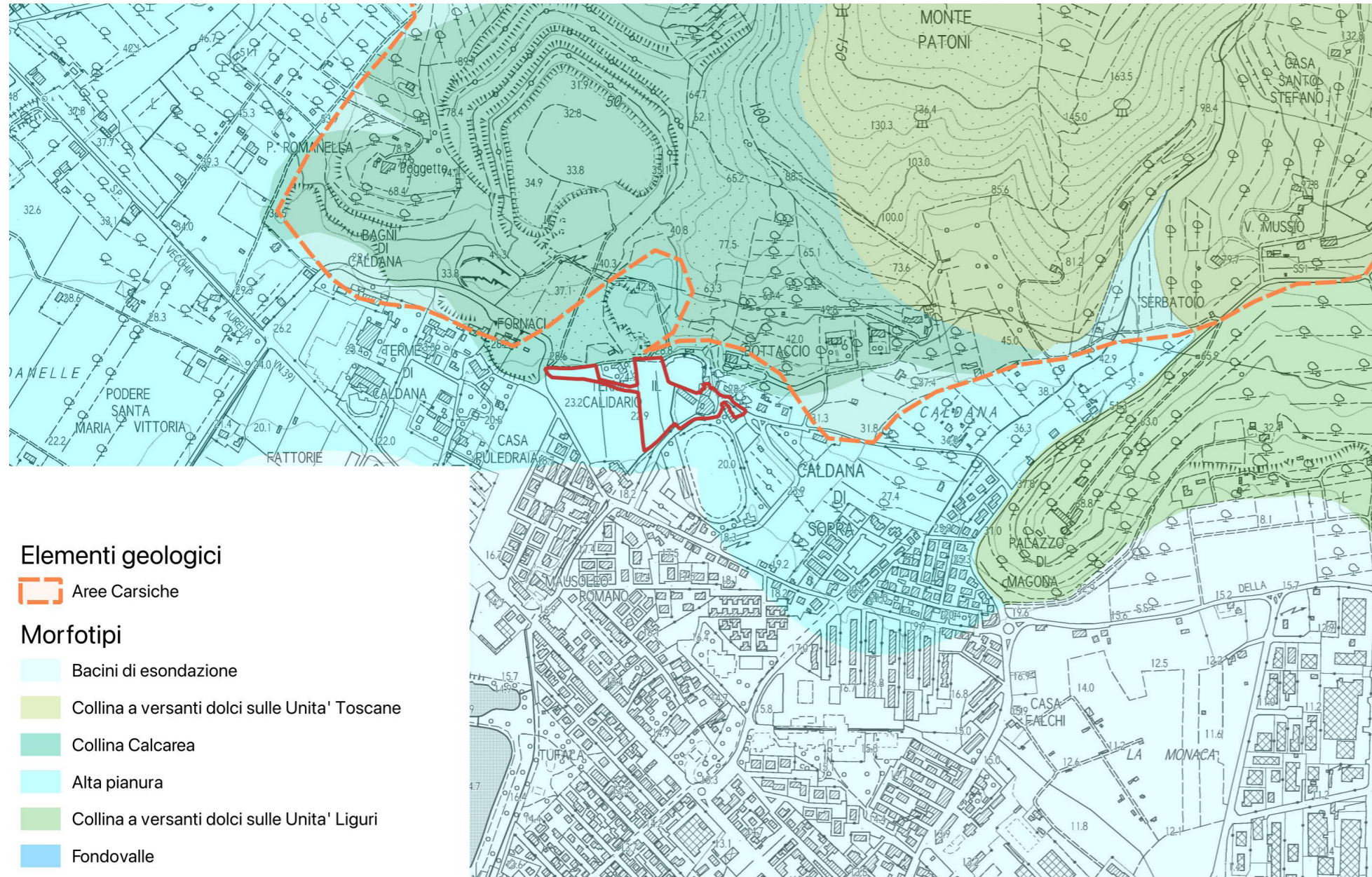


D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori coperti da foreste e da boschi (Art.142 c.1, lett.g)
- Parchi e riserve nazionali o regionali (Art.142 c.1, lett.f)
- Fiumi torrenti e corsi d'acqua (Art.142 c.1, lett.c)

INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI



L'area rientra interamente nel Sistema morfogenetico **dell'alta pianura**.

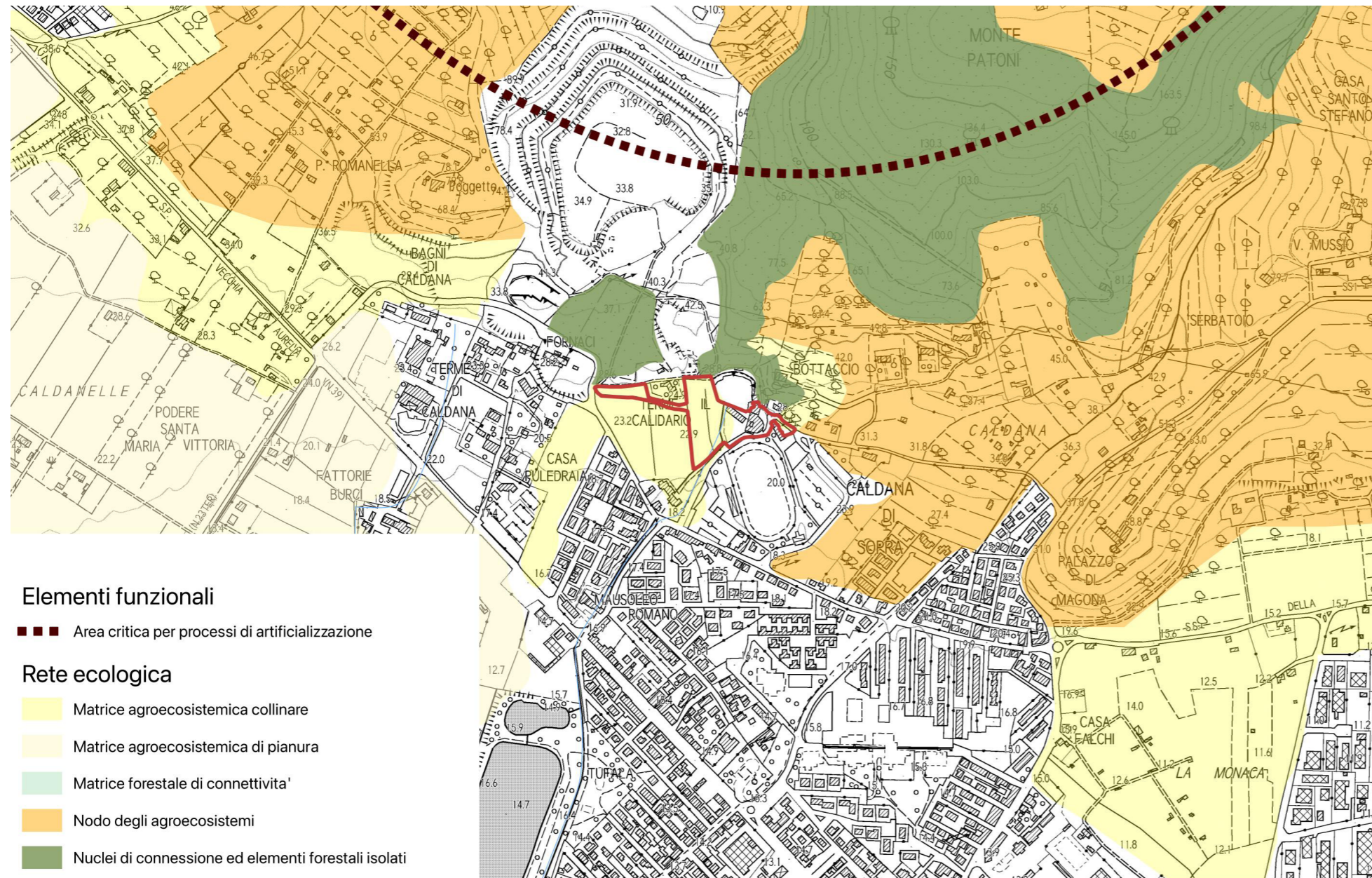
Sistema morfogenetico dell'alta pianura (alp):

l'Alta Pianura è un punto nodale dal punto di vista idrologico; si tratta di uno dei principali serbatoi di acque dolci sotterranee, per di più posto in immediata vicinanza di zone fortemente insediate. La sua funzione nella mitigazione delle piene è fondamentale in natura ma si perde con le arginature; restano la capacità generalmente elevata di assorbire la pioggia, e la minima produzione di deflussi. L'Alta Pianura, insieme ai Bacini di Esondazione, svolge il ruolo storico di campagna prossimale dei grandi centri urbani.

Indicazioni per le azioni:

limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.

INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



Elementi funzionali

■ ■ ■ Area critica per processi di artificializzazione

Rete ecologica

■ Matrice agroecosistemica collinare

■ Matrice agroecosistemica di pianura

■ Matrice forestale di connettività'

■ Nodo degli agroecosistemi

■ Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati

L'area rientra all'interno della matrice agroecosistemica collinare.

Matrice agroecosistemica collinare

Si tratta di agroecosistemi collinari a dominanza di seminativi, con bassa presenza di elementi vegetali lineari o puntuali (filari alberati, siepi, boschetti, alberi camporili, ecc.) e di monoculture cerealicole su colline plioceniche, a costituire una matrice agricola dominante in gran parte della Toscana centrale e meridionale.

Si tratta di aree agricole di minore idoneità, rispetto ai nodi, per le specie animali e vegetali degli ecosistemi agropastorali. Si tratta infatti di aree caratterizzate da attività agricole più intensive ma comunque di buona caratterizzazione ecologica e in grado di svolgere funzione di matrice di

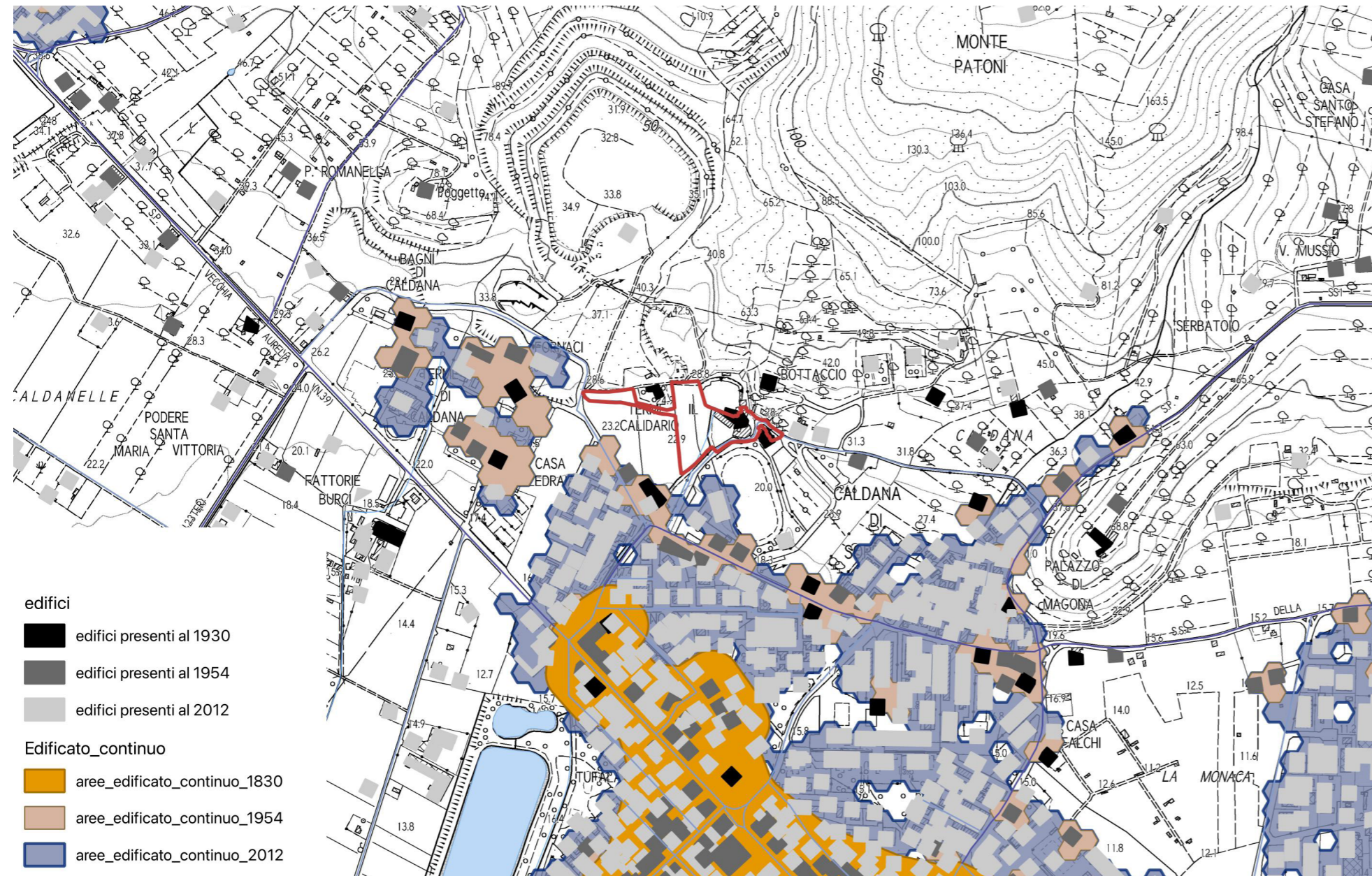
connessione tra i nodi. Le matrici agroecosistemiche collinari rivestono un ruolo strategico per il miglioramento della connessione ecologica tra i nodi/matrici forestali.

Indicazioni per le azioni

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture.
- Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.
- Mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.
- Aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive anche mediante la ricostituzione/riqualificazione delle dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, alberi camporili).

- Mitigazione degli effetti delle trasformazioni di aree agricole tradizionali in vigneti specializzati, vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle matrici agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali.
- Riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico).

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI



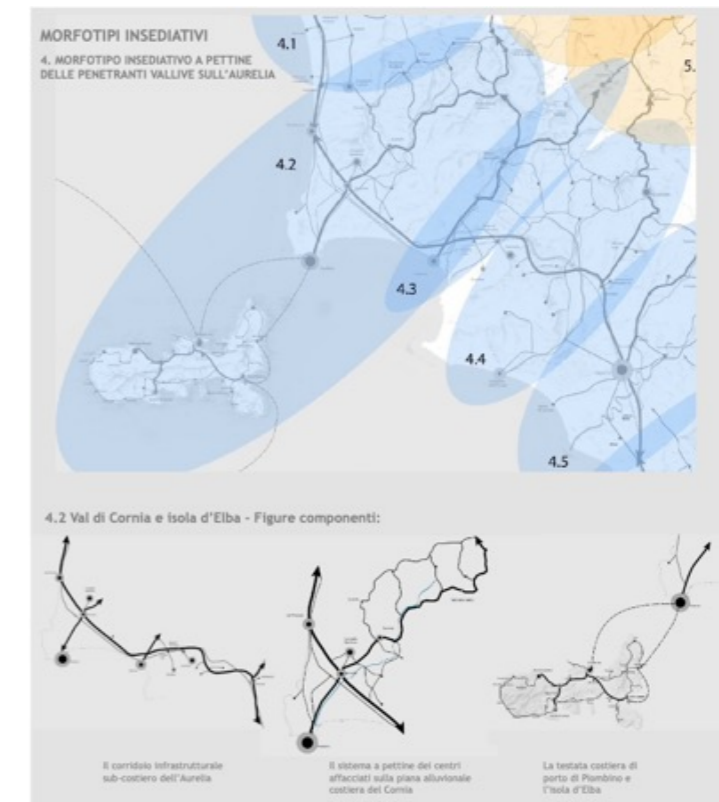
Obiettivo generale dell'invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e reticolare del sistema insediativo e delle specifiche identità paesaggistiche che lo caratterizza. Tale obiettivo è perseguibile attraverso:

- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura e della collina che caratterizzano il morfotipo insediativo;
- il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;
- lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità

ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;

- l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.

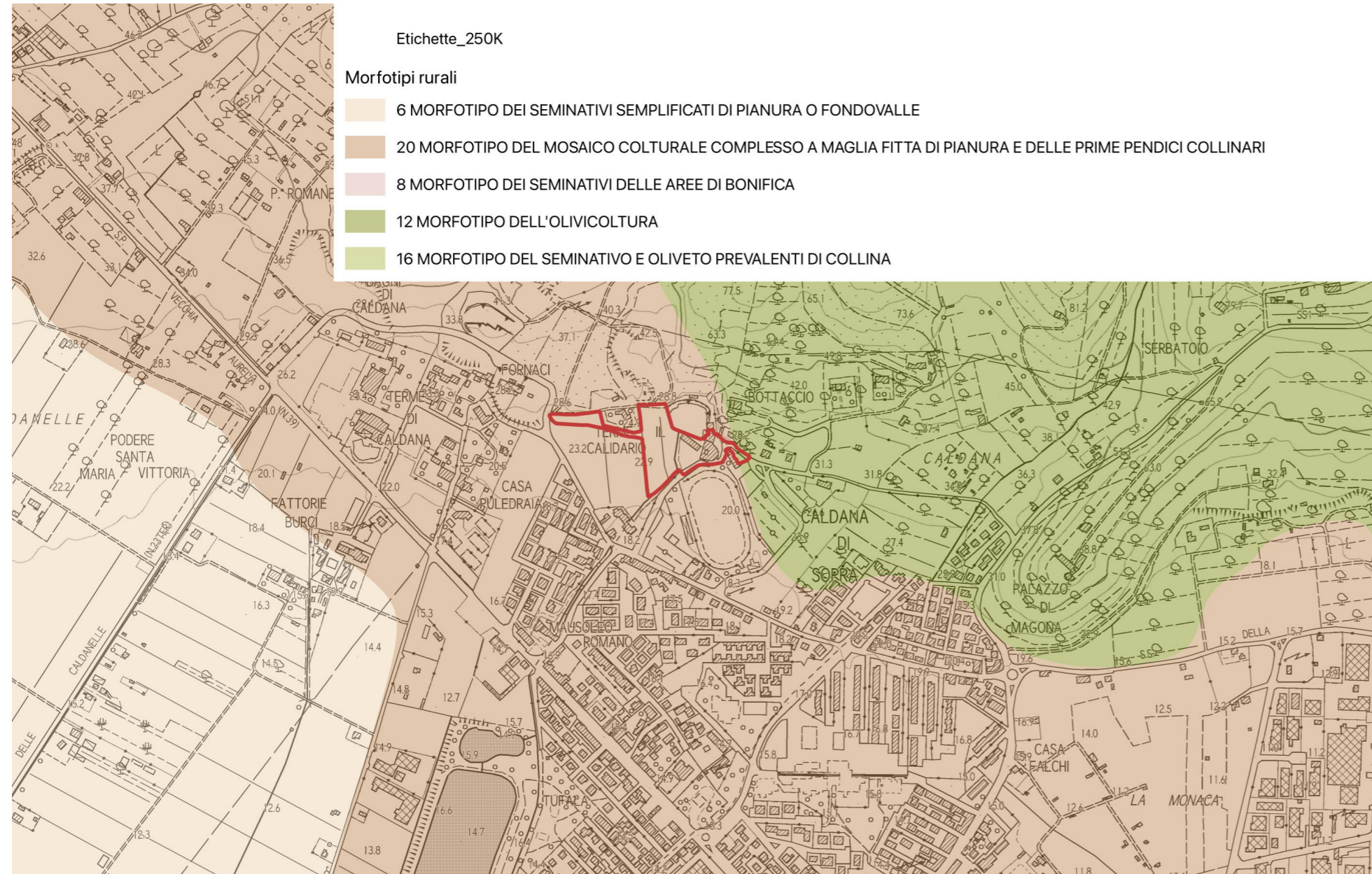
Il territorio di Campiglia Marittima rientra nel Morfotipo insediativo "a pettine delle penetranti vallive sull'Aurelia" (articolazione territoriale 4.2 Val di Cornia ed isola d'Elba) e nella figura componente i morfotipi insediativi "Sistema a pettine dei centri affacciati sulle piane alluvionali costiere".



L'area in esame è limitrofa al morfotipo insediativo TR7 tessuto sfrangiato di margine.

Obiettivo TR7 tessuto sfrangiato di margine: attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorpho di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente.

INVARIANTE IV: MORFOTIPI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI



- la tutela e la conservazione, ove possibile, della maglia agraria fitta o medio-fitta che è particolarmente idonea a forme di conduzione agricola anche di tipo hobbistico, adatte agli ambiti periurbani (orti urbani, agricoltura di prossimità ecc.);
- la tutela e la manutenzione delle permanenze di paesaggio agrario storico;
- la conservazione, ove possibile, della diversificazione colturale data dalla compresenza di colture arboree ed erba-cee;
- la preservazione delle aree di naturalità presenti (come boschi e vegetazione riparia) e dell'equipaggiamento vegetale della maglia agraria (siepi e filari alberati) incrementandone, dove possibile, la consistenza.

L'area rientra interamente all'interno del **morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari**.

Indicazioni per le azioni (mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari):

Fermo restando il mantenimento e lo sviluppo di una agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, l'indicazione principale è la conservazione degli spazi agricoli che, in quanto periurbani, sono particolarmente minacciati da dinamiche di espansione urbana e dispersione insediativa.

In particolare, occorre:

- contrastare l'erosione dello spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;

- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;
- sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come esternalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.

Obiettivi a carattere specificamente morfologico-paesaggistico per questo morfotipo sono:

- la tutela del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità;

L'intervento previsto è mirato alla riqualificazione, potenziamento e diversificazione della capacità ricettiva dell'attuale attività termale esistente (il Calidario) attraverso un intervento di completamento e miglioramento delle strutture esistenti e di riqualificazione ambientale dell'intero contesto termale.

L'intervento proposto prevede l'ampliamento funzionale della struttura termale a cielo aperto esistente, nell'area compresa, ad ovest, tra il muro di contenimento del laghetto e la fossa campestre e nell'area pertinenziale della ex-cartiera.

Il progetto prevede di conferire a quest'area una valenza paesaggistica simile alle aree naturali del bosco soprastante, trasformandola in un piccolo parco alberato, un polmone verde a protezione ed isolamento dell'area naturale del laghetto.

A tale scopo si prevede un intervento di forestazione con la piantumazione di essenze autoctone già presenti nel territorio, allo scopo di garantire un luogo climaticamente più fruibile, anche attraverso la realizzazione di aree di sosta e relax ombreggiate.

Lo spazio alberato sarà collegato da percorsi di tipo permeabile ed aree di sosta. Per rendere fruibile questo piccolo parco dall'area del laghetto si propone di realizzare un ponticello pedonale.

La proposta prevede anche la realizzazione dei seguenti volumi accessori funzionali all'attività:

- a) nuovo volume protetto da infissi in vetro a servizio dell'attività termale del piano terra della cartiera con funzione di area relax costituito da una struttura isolata non adiacente all'edificio storico della cartiera che dovrà essere tutelato nella sua sagoma originaria; la nuova struttura dovrà essere ubicata all'interno dell'area edificabile individuata nello schema grafico prescrittivo,
- b) piccolo edificio ad uso sauna e bagno turco; la nuova struttura potrà essere ubicata sia all'interno dell'area edificabile individuata nello schema grafico prescrittivo, sia in altra area interna al perimetro della AT;
- c) area di ristoro invernale con la realizzazione di n°10 warm-roof dim. 4x4 mt; le nuove strutture potranno essere ubicate sia all'interno dell'area edificabile individuata nello schema grafico prescrittivo, sia in altra area interna al perimetro della AT;
- d) piccolo bar e servizi annessi; superficie stimata 150 mq; la nuova struttura potrà essere ubicata all'interno dell'area edificabile individuata nello schema grafico prescrittivo.

Superficie Territoriale: 13.347 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:
Alberghi, inclusi ristorante, bar e servizi alla persona.

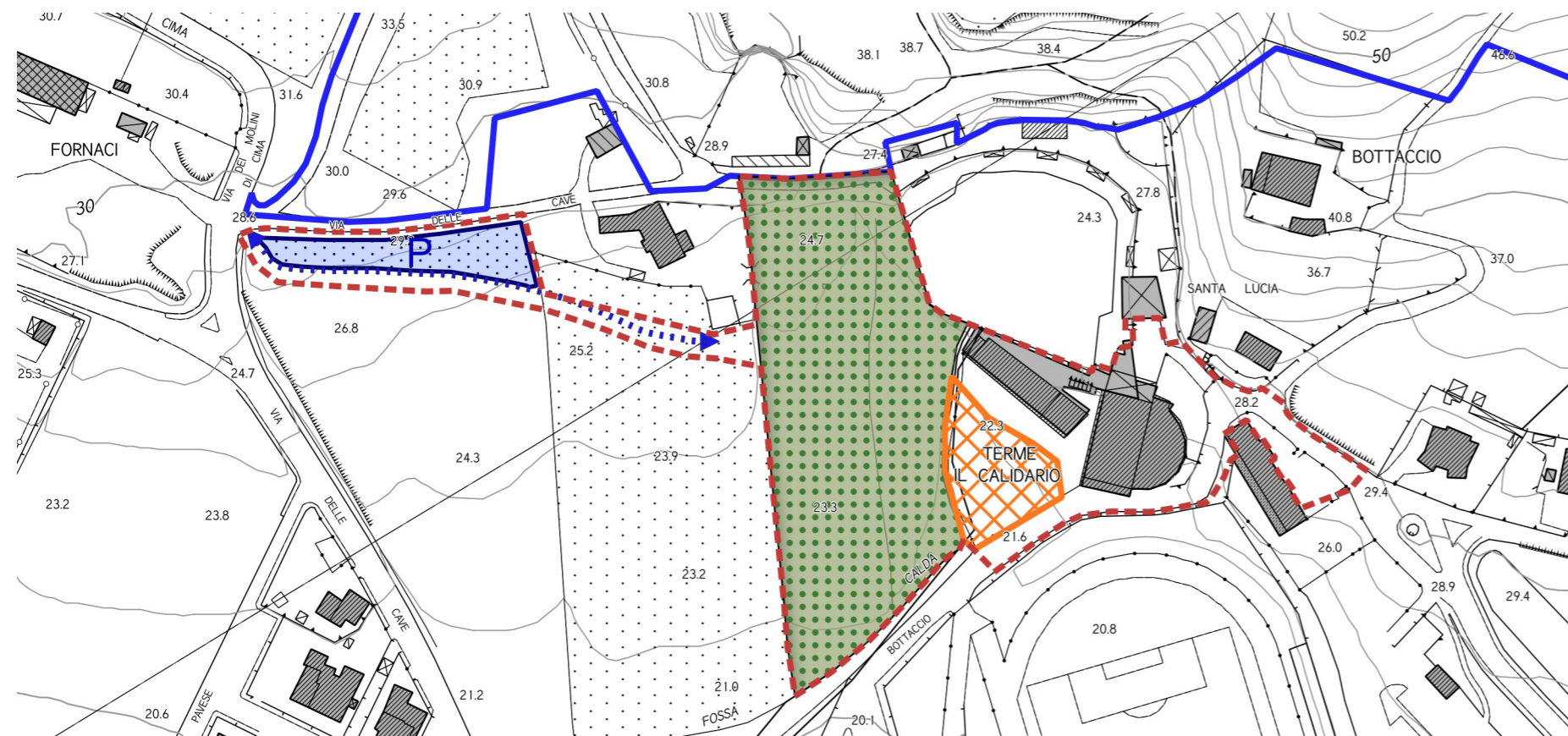
Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato; il recupero della ex-Cartiera anche ai fini ricettivi potrà avvenire tramite intervento edilizio diretto

Intervento: nuova costruzione; restauro edificio ex cartiera; ristrutturazione edilizia.

Dimensionamento:
- Superficie edificabile massima (SE): 150 mq. per il bar (vedi lett.d) delle prescrizioni; 410 mq. relativa ai servizi alla persona di cui alle lettere a); b); c) delle prescrizioni.

Nell'area individuata nello schema grafico prescrittivo come area edificabile potranno essere utilizzati solo 300 mq. della SE complessiva.

STANDARD:
parcheggio pubblico: 1000 mq. (40 posti auto)



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

- Indicazione tracciato carrabile
- Indicazione percorso pedonale
- Indicazione percorso ciclo pedonale
- filare alberato
- Schermo vegetazionale
- allineamento_ed
- area_edificabile
- area_edificabile_mix
- edifici_ristrutturazione
- edificio_da_recuperare
- edifici_da_demolire
- Posteggi_pubblici
- piazza
- verde_pubblico
- area_permeabile

Punti qualificanti dell'intervento dovranno essere: l'armonizzazione delle nuove volumetrie con quelle già esistenti; la sistemazione degli spazi aperti in relazione a quelli limitrofi all'attuale vasca.

Prescrizioni:

- L'edificio della cartiera è assoggettato ad intervento di restauro;
- Nell'area individuata nello schema grafico prescrittivo come area edificabile, potranno essere utilizzati solo 300 mq della SE complessiva pari 560 mq.
- i nuovi spazi destinati a piazzali, parcheggi e viabilità dovranno essere realizzati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica;
- il parcheggio pubblico e la nuova strada di accesso dovrà essere realizzata con materiali permeabili o semipermeabili; potranno essere utilizzate pavimentazioni in conglomerato bituminoso colorato con consistenza e colore coerenti con il contesto paesaggistico;
- dovranno essere salvaguardate le alberature di alto fusto esistenti;
- dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; la realizzazione delle opere non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali;
- il progetto dovrà contenere idoneo studio in merito al convogliamento diretto delle acque piovane in aree adiacenti, dimostrando che non si determinino danni conseguenti a ristagno, infiltrazioni e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo;
- per la gestione delle acque meteoriche dovranno essere predisposti sistemi di captazione, filtro con sistemi naturali di depurazione ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici o dagli spazi aperti di pertinenza per consentirne l'impiego per usi compatibili attraverso una rete separata (dedicata all'acqua di bassa qualità);
- è reso obbligatorio l'utilizzo di impianti che prevedano la riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti;
- il progetto dovrà prevedere, per le prestazioni energetiche dei nuovi edifici, l'integrazione delle fonti rinnovabili di cui all'art.11 del Dlgs. 28/2011;
- l'installazione d'impianti solari termici e fotovoltaici è consentita nelle coperture degli edifici se integrati con la copertura, ad eccezione di quelli sottoposti a restauro; l'installazione dovrà inoltre avvalersi di tecniche e materiali che, unitamente al con-

seguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale; i boiler dei pannelli solari non potranno essere posizionati sulla copertura;

- il progetto dovrà limitare al massimo l'inquinamento luminoso, ottimizzando la qualità dell'ambiente e della percezione visiva nella notte conseguendo, al contempo, il risparmio energetico attraverso un corretto utilizzo dell'illuminazione artificiale quale fonte integrativa di quella naturale; in particolare, per la messa in opera di nuovi impianti di illuminazione artificiale esterna dovrà essere evitata l'adozione di sistemi di illuminazione che generano flussi nell'emisfero superiore e dovranno essere utilizzati interruttori crepuscolari, sensibili o programmabili, che consentano l'accensione automatica degli apparecchi nel caso non vi sia sufficiente luce naturale solare e lo spegnimento nel caso non vi siano persone o a un determinato orario;
- per l'illuminazione delle aree a parcheggio, gli impianti dovranno essere dotati di appositi sistemi di riduzione della luminanza nei periodi di non utilizzazione.

La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:

- parcheggio pubblico per 1000 mq. di superficie per un numero di posti auto non inferiore a 40
- nuova strada di accesso da via delle Cave all'area permeabile;
- realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario;
- 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 abilitativi.
- qualora le opere d'urbanizzazione a rete realizzate dal soggetto attuatore non siano riferibili all'esclusivo ambito d'intervento della nuova previsione, anche per effetto delle prescrizioni che dovessero emergere in sede di approvazione dei progetti a cura del soggetto gestore del ciclo integrato delle acque, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri primari dovuti.
- tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.

In caso di decadenza della presente previsione, ai sensi del comma 11 dell'art.95 della LR 65/2014, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:

"Inedificabilità dell'area".

Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:

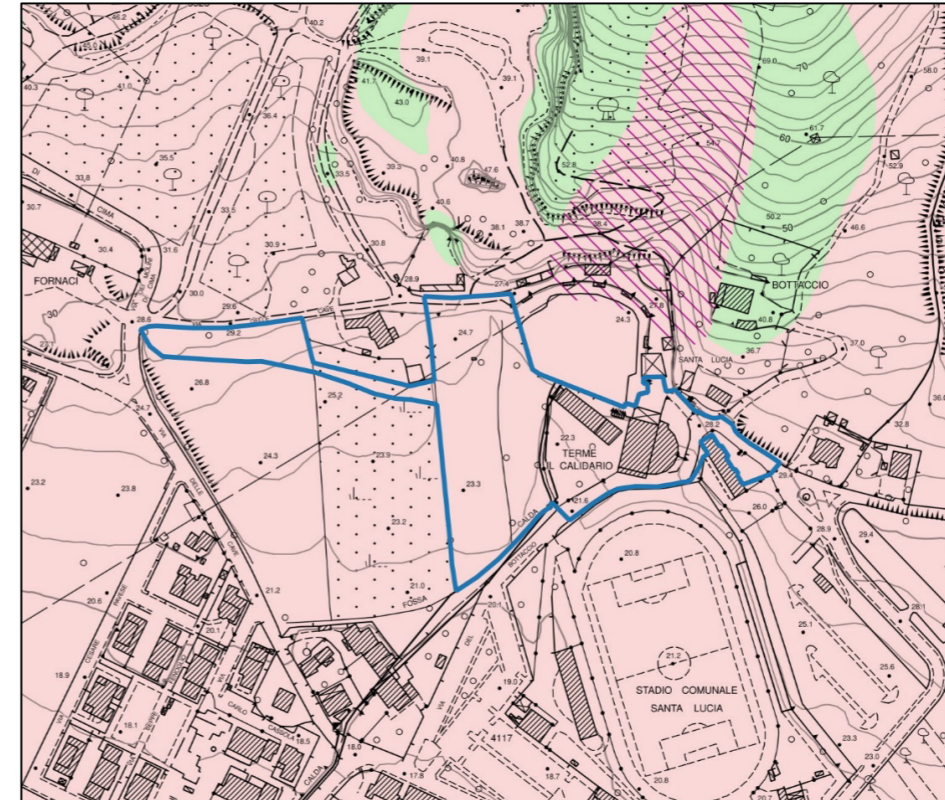
sottosistema R6 - vedi art. 79 delle NTA", con mantenimento dell'intervento di restauro per la ex cartiera.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

AT1.04 PUC

SCHEDA C3		AT1.04 PUC	
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	G.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	FG3g
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.1	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	-
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE			
QUALITÀ DEI TERRENI:	Scadenti		
APPROFONDIMENTO DEGLI STUDI E DELLE INDAGINI GEOLOGICHE E SISMICHE: (Descritte negli elaborati a corredo del progetto definitivo)	Le indagini geologiche e le prospezioni geognostiche dovranno chiarire: a. le caratteristiche geotecniche dei terreni; b. le condizioni idrogeologiche locali e l'escursione stagionale della falda; c. le relazioni con il campo termale di Venturina.		
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo e prove in situ (SPT) Prelievo e analisi fisico meccaniche di campioni indisturbati di terre. Prove penetrometriche DPSH – CPT integrative. Indagini geofisiche di superficie (tipo MASW, REMI, rifrazione ecc.) per volumetrie minori di 6.000 mc. o Down Hole per volumetrie maggiori.		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere di regimazione delle acque di falda. Fondazioni speciali da valutarsi in relazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Opere di bonifica dei terreni. Monitoraggio della subsidenza.		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Adeguamento del sistema fognario e recapito nel reticolo idrografico superficiale.		
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE			
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	Studi idrologici e idraulici di dettaglio. Verifica della efficienza del reticolo idrografico superficiale. Verifica delle condizioni di recapito finale nel reticolo idrografico superficiale. Studi di approfondimento in relazione alle condizioni di invarianza idraulica.		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere destinate ad accogliere i contributi idraulici riconducibili alle nuove impermeabilizzazioni (Studi di invarianza idraulica).		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Non previste.		
OPERE IN SOTTOSUOLO:	Concesse.		
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	Concesse.		
<p>Condizionamenti geologici e sismici: La previsione si trova nella vasta area di pianura classificata nella Carta delle aree a pericolosità geologica elevata del Piano Strutturale Intercomunale, classe G.3 – fattibilità FG3g. Da questa condizione derivano rilevanti condizionamenti alla attuazione della previsione per le scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni.</p> <p>Si prescrive l'approfondimento delle indagini geologiche e delle prospezioni geognostiche rispetto a quanto indicato nel Regolamento 1R/2022 per le classi di indagine 2, 3 e 4.</p> <p>Per tutti gli interventi e in particolare per quelli localizzati nella aperta pianura si prescrive la verifica della stabilità dell'area per la presenza di fattori determinanti fenomeni di subsidenza, anche tramite monitoraggi strumentali, la verifica delle condizioni idrogeologiche, della efficienza del recapito in fognatura, la garanzia dell'invarianza idraulica definita sulla base di un apposito studio idrologico e idraulico di progetto definitivo.</p> <p>Le prove penetrometriche di tipo C.P.T. o D.P.S.H., le indagini geofisiche sono da intendersi a integrazione dei sondaggi geognostici a carotaggio continuo, il prelievo e analisi geotecniche di campioni di terre che sono sempre prescritti.</p> <p>Le condizioni di rischio sismico dovranno essere valutate secondo le prescrizioni delle NTC 2018 e del Regolamento 1R/2022.</p> <p>Non sono previsti studi idrologici e idraulici per la definizione del rischio idraulico in approfondimento di quelli già redatti a supporto del PSI e del Piano Operativo. Di questa condizione si dovrà comunque rendere nota nella relazione geologica.</p> <p>La previsione si trova nell'area termale di Venturina, gli interventi sono subordinati alla esclusione del rischio di inquinamento delle falde termali.</p>			

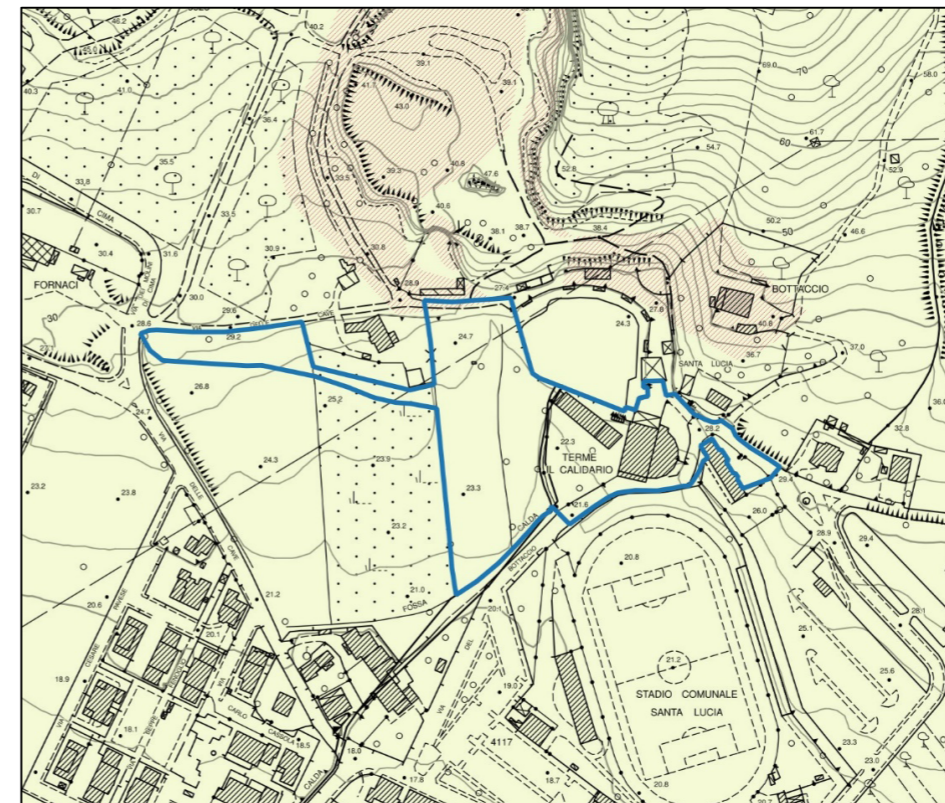
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



LEGENDA

- Interventi nell'ambito del "Piano Cave"
- Le principali previsioni urbanistiche
- Le pericolosità del PAI dissesti**
- P4 - Pericolosità molto elevata. Aree instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica attivi
- P3aS - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti per subsidenza
- P3a - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica
- P2a - Aree stabili interessate da dissesti di natura geomorfologica che risultano stabilizzate naturalmente o artificialmente
- Le Pericolosità Geologiche del P.S. Intercomunale**
- G.4 - Pericolosità geologica molto elevata
- G.3 - Pericolosità geologica elevata
- G.2 - Pericolosità geologica media
- Confine comunale

CONDIZIONAMENTI GEOAMBIENTALI



LEGENDA

- Area di intrusione salina
- Vulnerabilità della falda**
- Alta
- Molto alta
- Campo termale
- Fascia di rispetto da pozzi ad uso acquedotto pubblico
- Raggio di 500 m.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

AT1.04 PUC – AMPLIAMENTO CALILDARIO (NUOVA AREA)

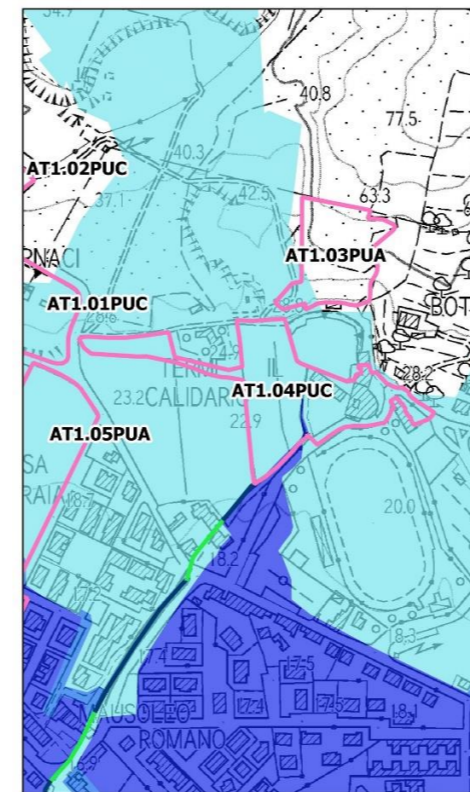
L'intervento prevede la riqualificazione, potenziamento e diversificazione della capacità ricettiva dell'attuale attività termale esistente il Calidario attraverso un intervento di completamento e miglioramento delle strutture esistenti e di riqualificazione ambientale dell'intero contesto termale. L'area si trova lungo Via del Bottaccio. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato (PUC).

AT1.04 PUC	
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P1, P3 su Fossa Calda
BATTENTI TR 200	assenti
MAGNITUDO IDRAULICA	Non definita

L'area ricade in P1, mentre la P3 coincide con l'alveo del corso d'acqua Fossa Calda, che si origina dallo scarico della soprastante area termale. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica. Il corso d'acqua presente nel lotto risulta cartografato nel reticolo di cui alla L.R. 79/2012 per cui si dovrà rispettare quanto previsto dall'articolo 3 della L.R. 41/2018 in termini di rispetto della fascia di 10 m. La previsione non è stata interessata dall'alluvione dell'ottobre 2024 e non ricade in aree presidiate da sistemi arginali. Relativamente all'attuazione si dovrà comunque rispettare quanto prescritto agli articoli 113, 120 e 131bis delle NTA del PO.



- Indicazione tracciato carrabile
- Indicazione percorso pedonale
- Indicazione percorso ciclo pedonale
- filare alberato
- Schermo vegetazionale
- allineamento_ed
- area_edificabile
- area_edificabile_mix
- edifici_ristrutturazione
- edificio_da_recuperare
- edifici_da_demolire
- Posteggi_publici
- piazza
- verde_publico
- area_permeabile



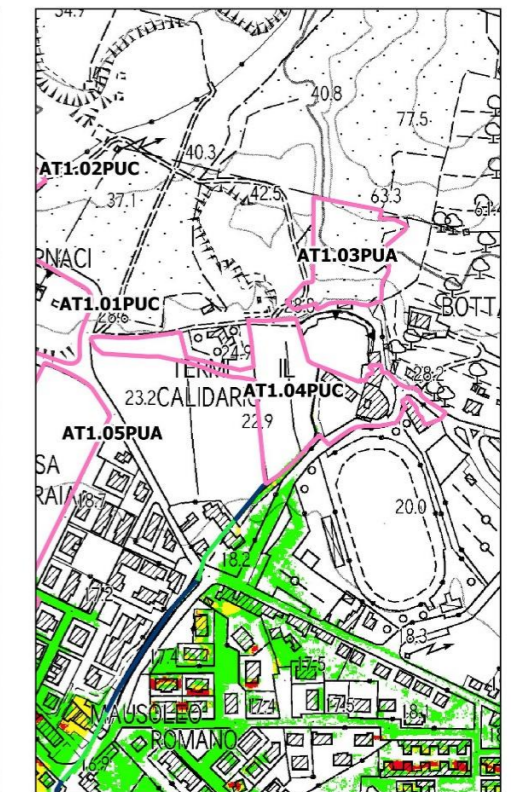
Pericolosità idraulica

- P1
- P2
- P3



Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m



Magnitudo idraulica

- Magnitudo moderata
- Magnitudo severa
- Magnitudo molto severa

Numero Osservazione 106 Prot. 8716 Data 11/03/2025

Osservante: CALIDARIO IMMOBILIARE SNC - leg.rappr. D'ONOFRIO MASSIMO

Tipo osservazione: NUOVO PROGETTO NORMA

Sintesi Osservazione

Il proponente - nell'obiettivo di interventi di riqualificazione, potenziamento e diversificazione della capacità ricettiva - mira con il progetto proposto ad una valorizzazione e potenziamento dell'attività termale affiancando la proposta di potenziamento della capacità ricettiva ad interventi di valenza ambientale e naturalistica grazie alla presenza di un'ampia cintura di aree naturali di proprietà che circondano l'attuale struttura. Si richiede di annullare la previsione come da schema direttore AT1.04PUA -Borgo Hotel scheda di trasformazione adottata dal P.O. e in luogo di questa di inserire una nuova area di trasformazione da individuarsi nell'area soprastante il laghetto termale caratterizzata da bosco autoctono e pineta per il potenziamento e la diversificazione della capacità turistico-ricettiva del complesso termale. Si propone in quest'area la realizzazione di un edificato sparso costituito da casette in legno immerse nella natura. Questa è per la maggior parte sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 comma 1 lett. G) territori coperti da foreste e boschi del Dlgs 42/2004 per l'elevato valore paesaggistico e naturalistico. Si prevedono la realizzazione di n° 9 lodges con superficie massima di 50 mq. ciascuno, da realizzarsi in radure esistenti non interessate da vegetazione del sottobosco. Questi anche se di carattere permanente saranno costruiti in materiali leggeri e facilmente amovibili quindi prevalentemente in legno naturale.

Controdeduzione

Si ritiene di accogliere parzialmente l'osservazione con lo stralcio della AT1.04PUA così come, in parte, la richiesta di individuare una nuova area di trasformazione "AT1.03PUA-Eco resort" soprastante il laghetto termale per il "potenziamento e la diversificazione della capacità turistico-ricettiva del complesso termale".

La nuova scheda di Progetto Norma prevede:

- 1) la realizzazione di n° 9 lodges a palafitta (su pilotis) con superficie massima di 50 mq. ciascuno, da realizzarsi in radure esistenti e costruiti in materiali leggeri e facilmente amovibili prevalentemente in legno naturale.
- 2) accessibilità esclusivamente di tipo pedonale utilizzando i sentieri già esistenti e mantenendo la permeabilità del suolo;
- 3) preservazione della particella catastale mappale n°246, presenta ad est del bosco, a prato e/o frutteto e/o altre piante autoctone.

L'intervento dovrà configurarsi come ampliamento/integrazione dell'attività esistente e non come attività autonoma, anche al fine di riutilizzare le strutture di servizio esistenti ed evitare di sovraccaricare con nuove infrastrutture l'area boscata o aree naturali limitrofe.

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA

Modifiche agli elaborati:

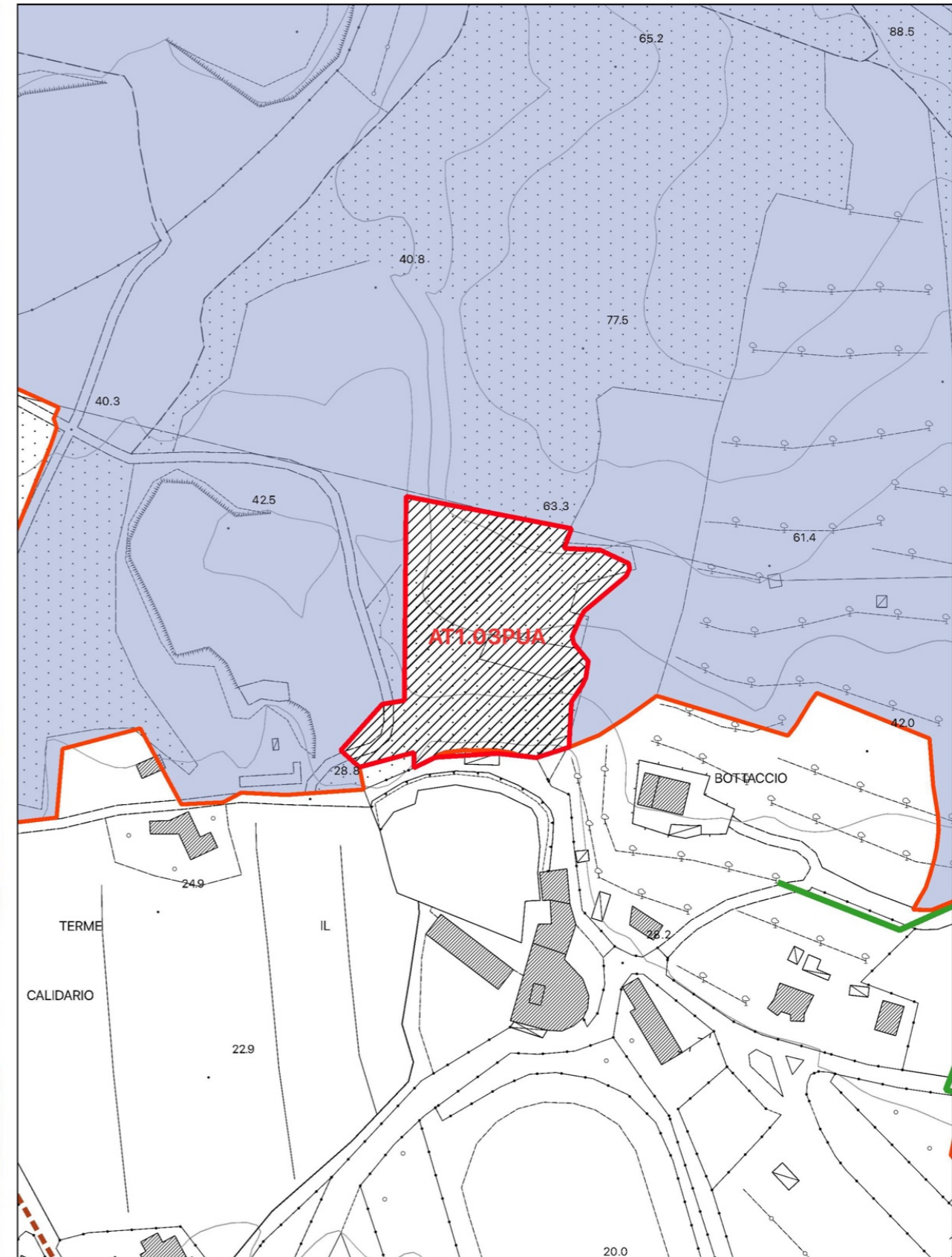
CARTOGRAFIA

PROGETTO NORMA

 Ambito di Variante OSS 106 - Nuovo ambito di trasformazione

PO Adottato con DCC n. 90 del 18 novembre 2024

Proposta di Variante al PO

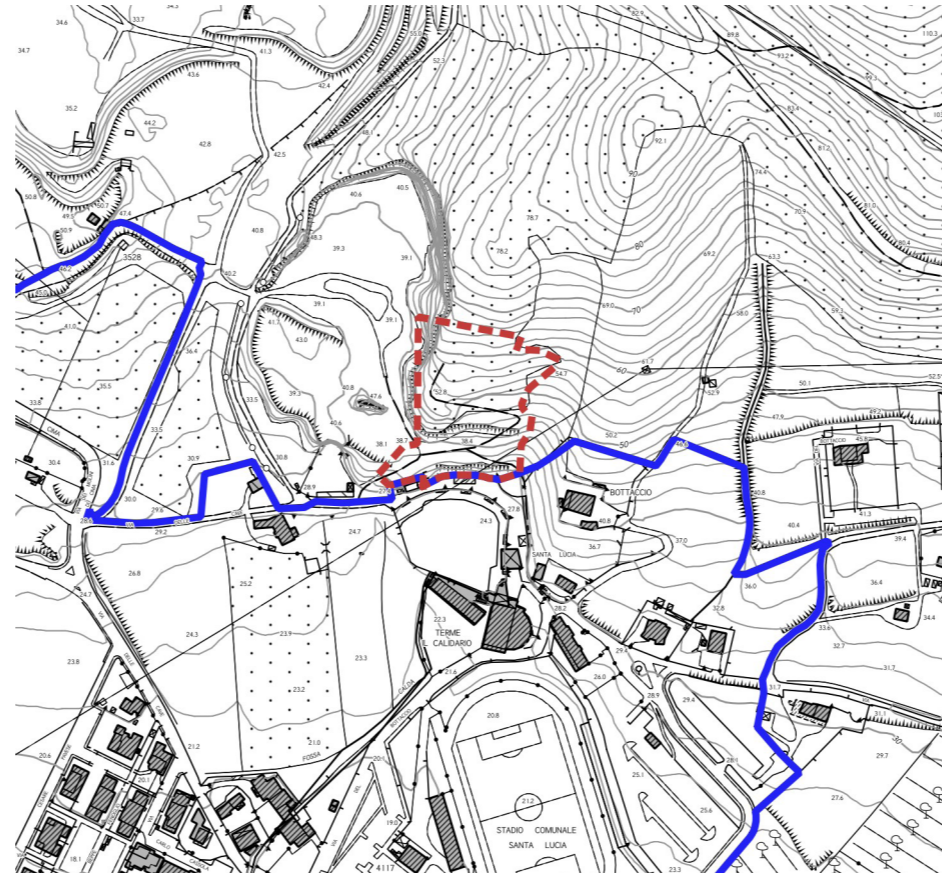


SD1 PORTA NORD-PARCO TERMAL: AT1.03PUA - ECO RESORT - (AREA ESTERNA AL PTU)

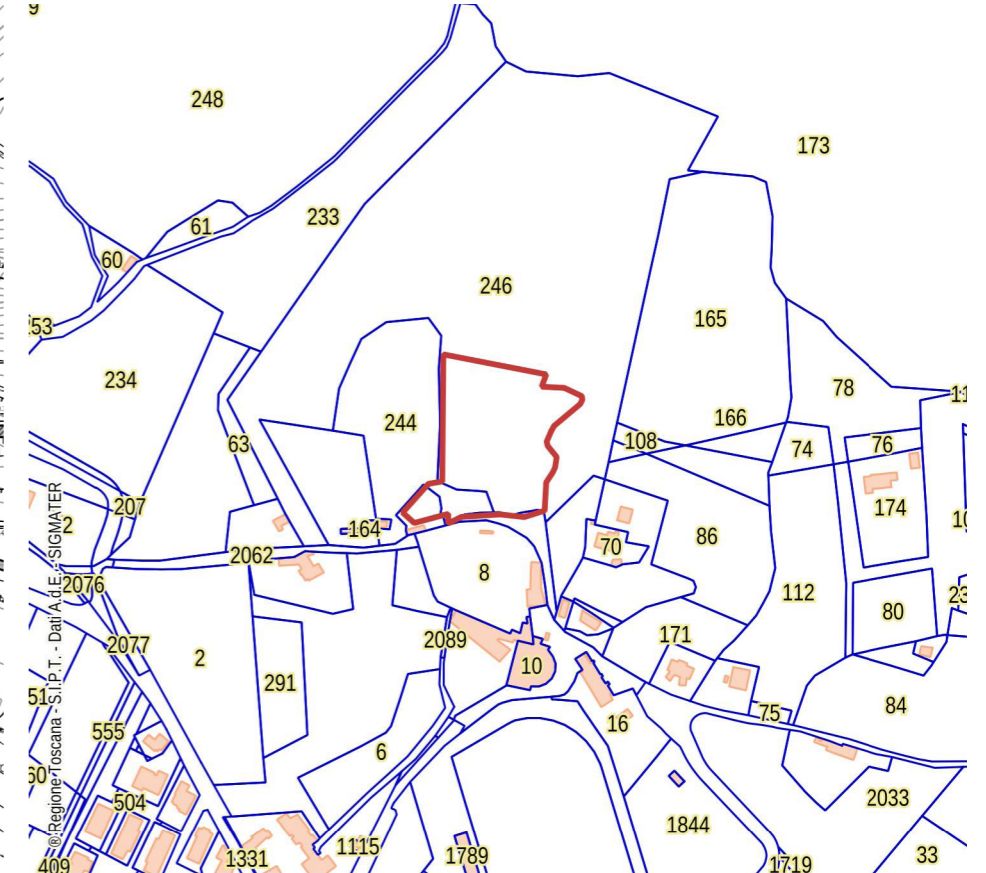
ORTOFOTO



CTR con perimetro territorio urbanizzato (linea blu)



CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO



FOTO AEREA 1954

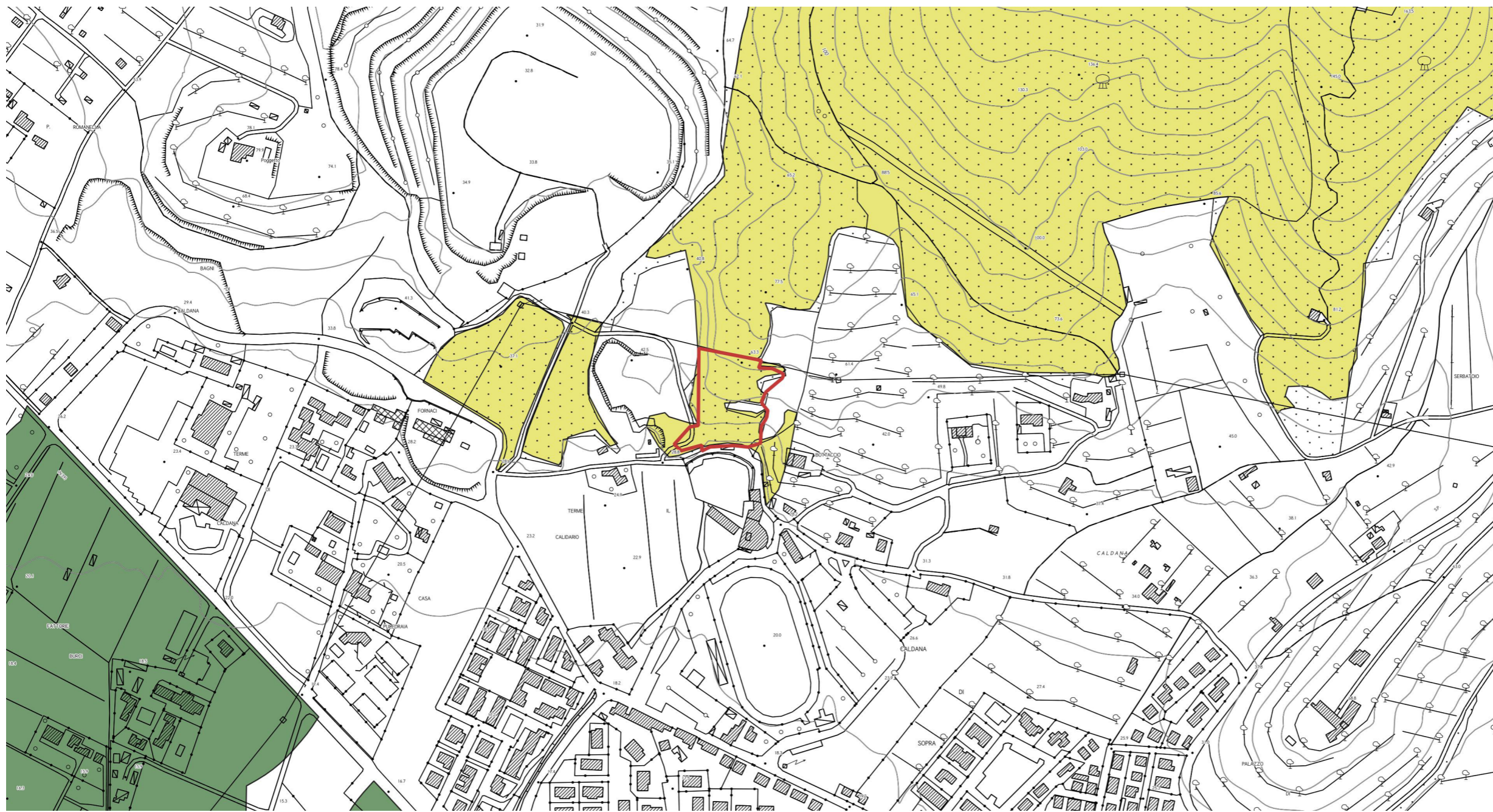


FOTO AEREA 1988



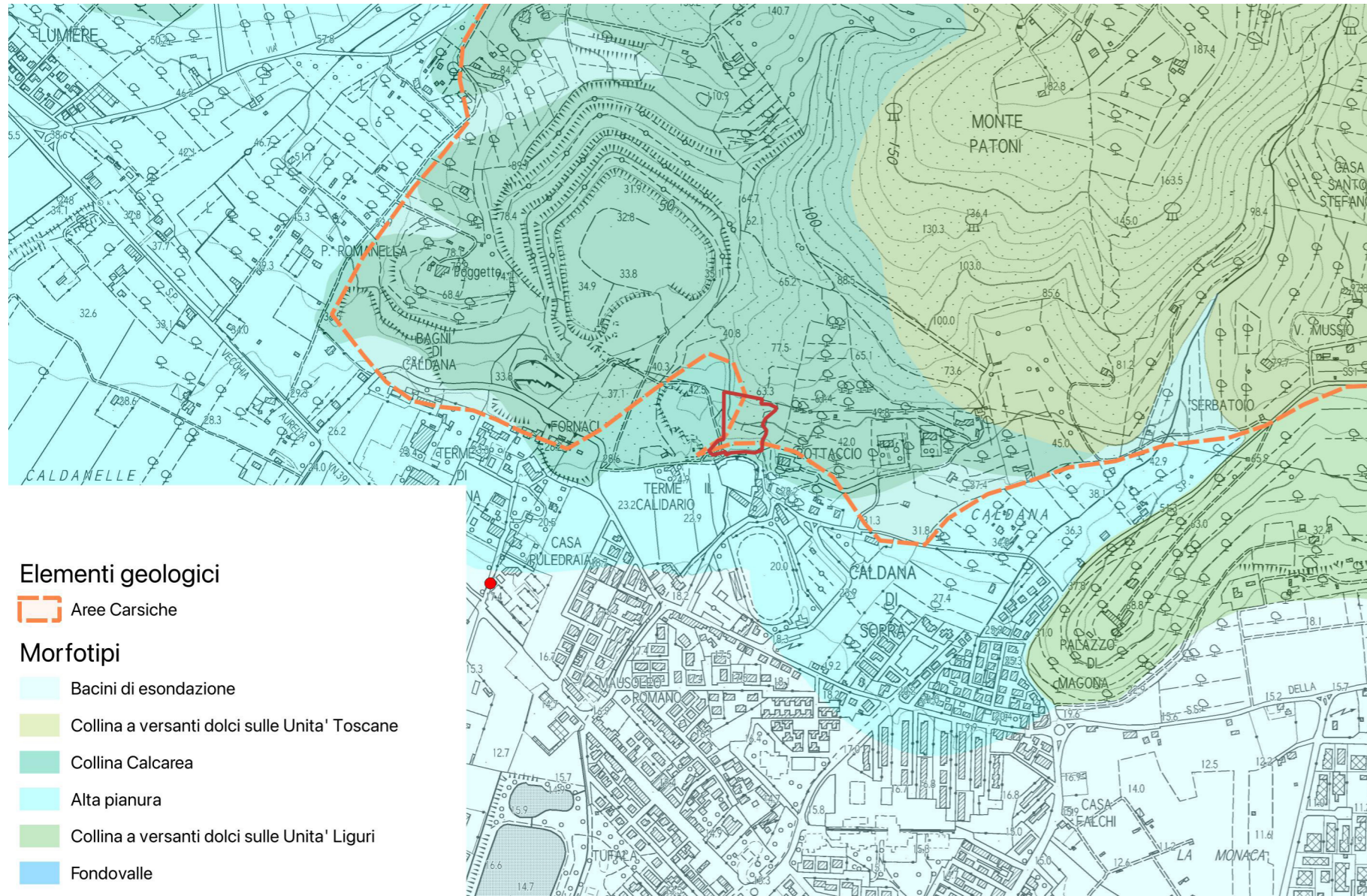


D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori coperti da foreste e da boschi (Art.142 c.1, lett.g)
- Parchi e riserve nazionali o regionali (Art.142 c.1, lett.f)
- Fiumi torrenti e corsi d'acqua (Art.142 c.1, lett.c)

INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI



L'area rientra interamente nel Sistema morfogenetico della "collina calcarea" (Cca).

Si tratta di rilievi antiformali, secondariamente sinformi, sia di antico sollevamento che interessati da sollevamento neo-quadernario, anche in relazione alle manifestazioni della Provincia Magmatica Toscana.

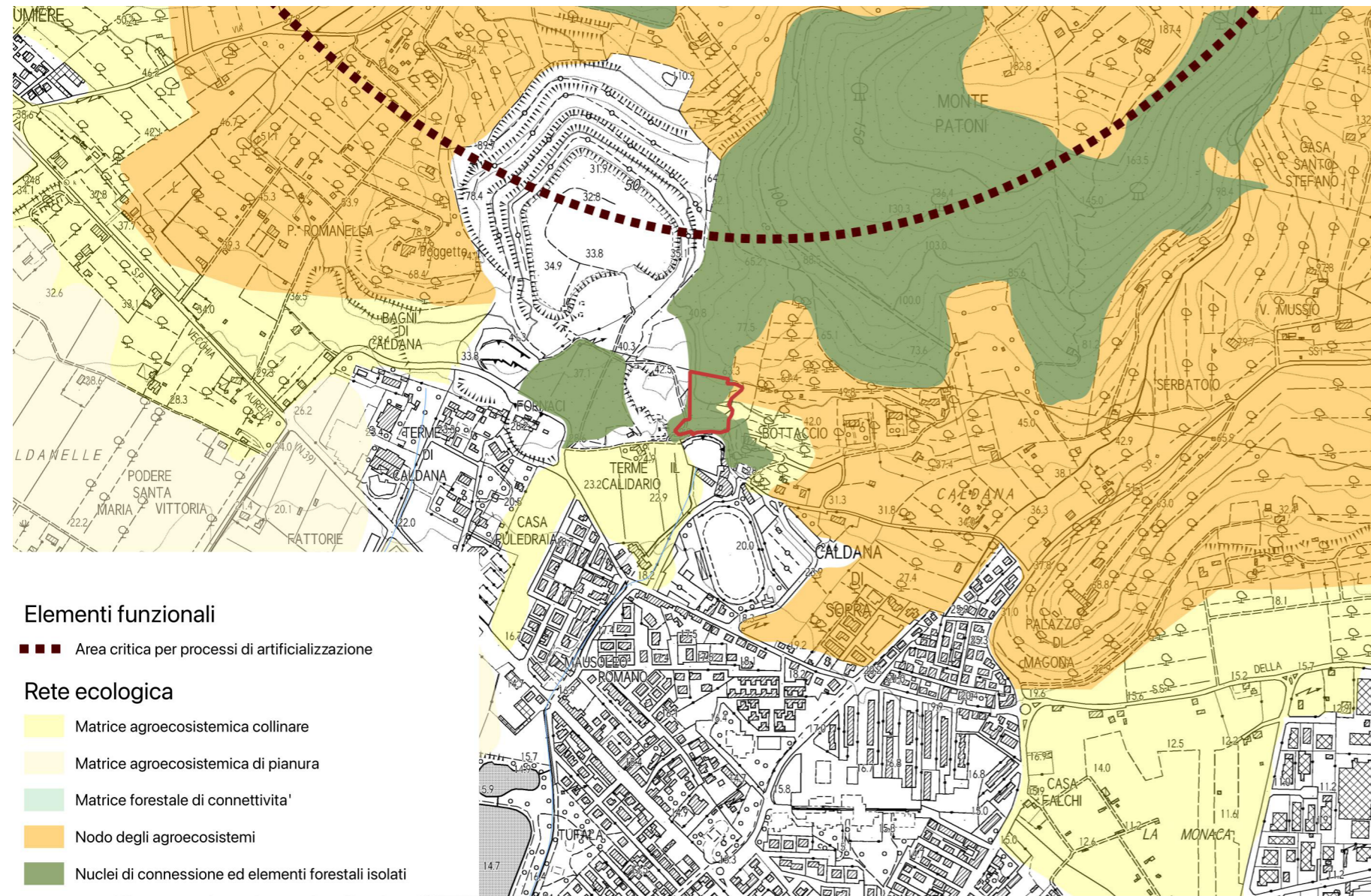
Si tratta di suoli in genere poco profondi, ma molto profondi nelle forme carsiche (quale risulta il caso in esame); suoli argillosi ma fortemente strutturati, dalla fertilità ottima se non limitata dalla profondità; i suoli più profondi possono mostrare suscettibilità alla compattazione superficiale, per la presenza di apporti eolici.

La Collina calcarea condivide con pochi altri sistemi collinari il ruolo di piano dominante del paesaggio, caratteristicamente boscoso. Il sistema ha un ruolo strategico nell'alimentazione di grandi acquiferi profondi, compresi quelli

dei sistemi geotermici e un ruolo primario nell'assorbimento delle piogge e nel contenimento dei deflussi superficiali. Indicazioni per le azioni:

- salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche anche limitando l'impermeabilizzazione del suolo e l'espansione degli insediamenti;
- perseguire la compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica nell'attività estrattiva e nei relativi piani di ripristino.

INVARIANTE II: MORFOTIPI ECOSISTEMICI



Elementi funzionali

■ ■ ■ Area critica per processi di artificializzazione

Rete ecologica

■ Matrice agroecosistemica collinare

■ Matrice agroecosistemica di pianura

■ Matrice forestale di connettività

■ Nodo degli agroecosistemi

■ Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati

L'area fa parte integrante degli ecosistemi forestali ed in parte degli ecosistemi agropastorali.

Quale elemento della rete ecologica forestale è individuato il "nucleo di connessione ed elementi forestali isolati". Tali elementi assumono il ruolo di costituire ponti di connettività (stepping stones) di efficacia variabile in funzione della loro qualità intrinseca, estensione e grado di isolamento. Il nucleo in esame confina con un "nodo degli ecosistemi agropastorali"; si tratta di aree di alto valore naturalistico ed elemento "sorgente" per le specie animali e vegetali tipiche degli ambienti agricoli tradizionali, degli ambienti pascolivi e dei mosaici di praterie primarie e secondarie montane.

Indicazioni per le azioni (nucleo di connessione ed elementi forestali isolati):

- miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali isolati e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale.

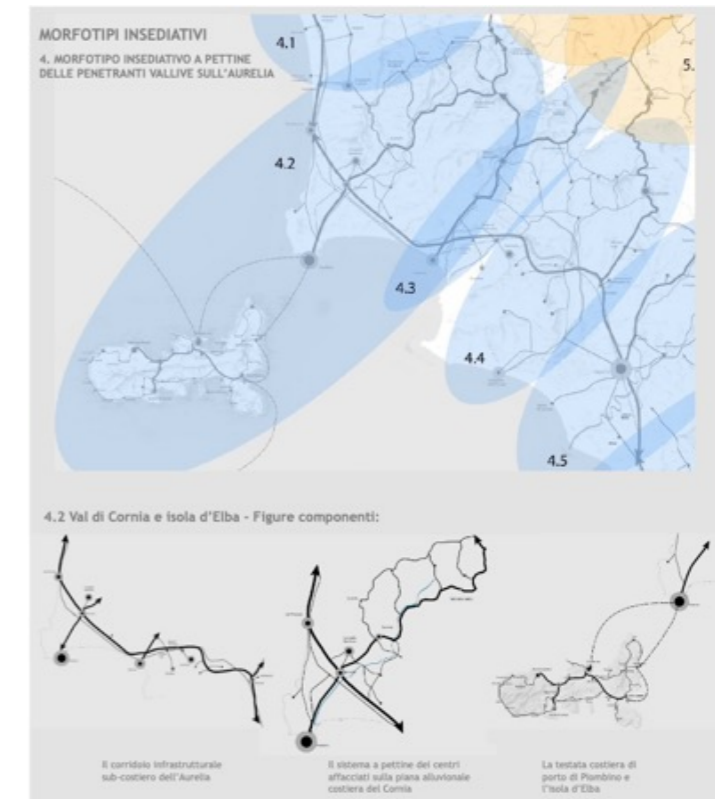
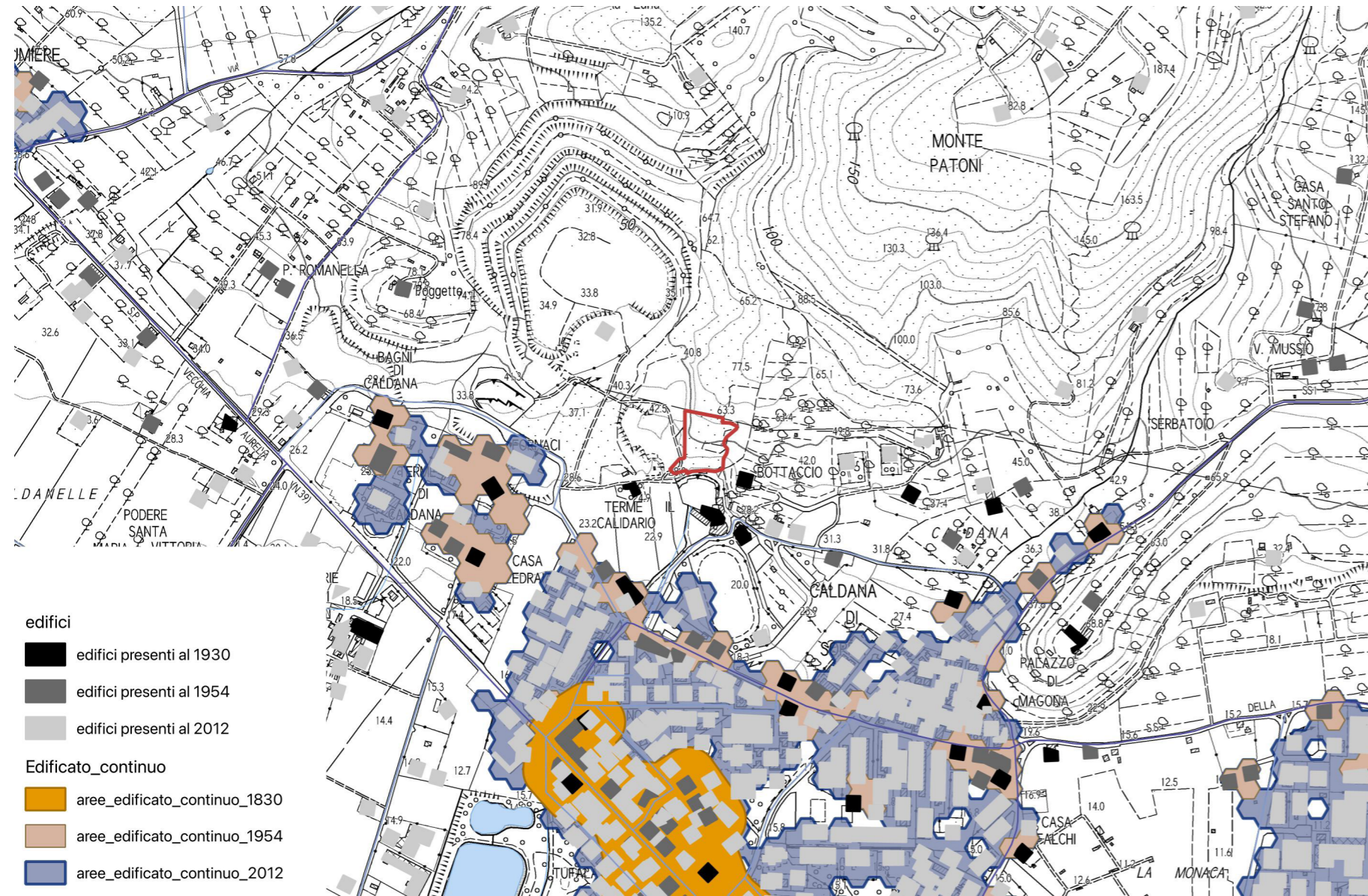
- estensione e miglioramento della connessione ecologica dei nuclei forestali isolati (anche intervenendo sui livelli di permeabilità ecologica della matrice agricola circostante), con particolare riferimento a quelli in ambito pianiziale, o nelle aree interessate da Diretrici di connettività da riqualificare/ricostituire.
- riduzione del carico di ungulati.
- riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e agli incendi.

Indicazioni per le azioni (nodo degli ecosistemi agropastorali):

- mantenimento e recupero delle tradizionali attività di pascolo e dell'agricoltura montana, attraverso lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio;
- riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato;
- mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche degli

- agroecosistemi con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili);
- mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.
- riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti;
- mitigazione degli effetti delle trasformazioni degli ecosistemi agropastorali in vigneti specializzati, vivai o in arboricoltura intensiva;
- mantenimento e valorizzazione dell'agrobiodiversità.

INVARIANTE III: MORFOTIPI INSEDIATIVI



la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente.

Obiettivo generale dell'invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e reticolare del sistema insediativo e delle specifiche identità paesaggistiche che lo caratterizza. Tale obiettivo è perseguibile attraverso:

- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura e della collina che caratterizzano il morfotipo insediativo;
- il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;
- lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità

ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;

- l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.

Il territorio di Campiglia Marittima rientra nel Morfotipo insediativo "a pettine delle penetranti vallive sull'Aurelia" (articolazione territoriale 4.2 Val di Cornia ed isola d'Elba) e nella figura componente i morfotipi insediativi "Sistema a pettine dei centri affacciati sulle piane alluvionali costiere".

L'area in esame è limitrofa al morfotipo insediativo TR7 tessuto sfrangiato di margine.

Obiettivo TR7 tessuto sfrangiato di margine: attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con

SD1 PORTA NORD-PARCO TERMALE: AT1.03PUA - ECO RESORT

Parametri progettuali

L'intervento proposto costituisce un diretto e funzionale ampliamento dell'offerta turistico ricettiva dell'attuale complesso termale del Calidario, localizzata nell'area pinetata soprastante il laghetto termale, attraverso la realizzazione di alcuni "lodges" in legno con sistema strutturale a palafitta, di massimo 38 mq di superficie ciascuno, posti in radure esistenti non interessate da vegetazione del sottobosco. Tali nuove strutture usufruiranno di tutti i servizi già esistenti nell'esistente complesso termale.

Le piccole suite saranno realizzate con materiali leggeri (legno, metallo e vetro) e si caratterizzeranno per la loro forma compatta, ad un piano e dalla presenza di ampie superfici rialzate da terra, aperte ed eventualmente protette attraverso il prolungamento della falda del tetto.

L'intervento è finalizzato a valorizzare la nuova offerta ricettiva dal punto di vista naturalistico ambientale, traendo il maggior beneficio, in tal senso, dalla particolarità del sito, caratterizzato anche dalla presenza di un'ampia area boscata. I manufatti, realizzati con materiali naturali e senza interventi morfologicamente rilevanti, dovranno inserirsi nel contesto senza snaturare l'assetto vegetazionale esistente ma, al contrario, relazionandosi con questo attraverso forme armoniche e nel rispetto dei caratteri ambientali e naturali esistenti.

Nell'ambito del piano attuativo dovrà essere depositato un studio di dettaglio di inserimento paesaggistico dei manufatti: i lodges non dovranno comunque essere visibili dalla piana di Venturina Terme e pertanto dovranno essere integralmente mimetizzati dalle alberature esistenti. L'accessibilità

al nuovo contesto turistico potrà essere esclusivamente di tipo pedonale utilizzando i sentieri già esistenti e mantenendo la permeabilità del suolo.

Prescrizioni specifiche derivanti dal PIT - ELABORATO 8B - Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice) riferito alle aree interessate dal vincolo "territori coperti da foreste e boschi":

articolo 12.3:

- 12.3a - Gli interventi di trasformazione non dovranno comportare l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Dovranno garantire il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.
- 12.3b - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

Superficie Territoriale: 7.838 mq.

Destinazioni d'uso ammesse:

Attività turistico ricettive Tr1: alberghi (inclusi motel e villaggi albergo)

Modalità d'attuazione: Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

Intervento: **nuova costruzione**

Dimensionamento:

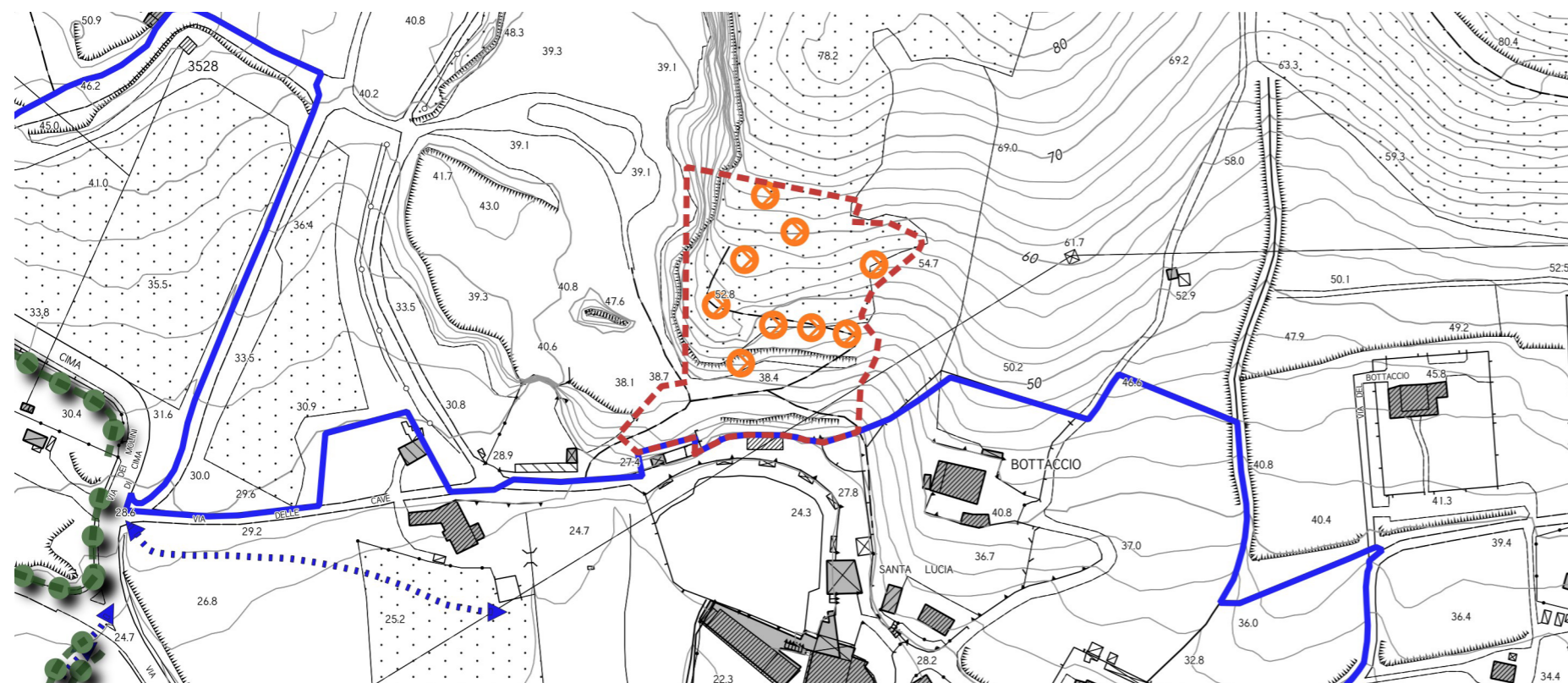
- Superficie edificabile massima (SE): 345 mq per i lodges (num. max. 9)

- Superficie accessoria - SA: max. 30% della SE

- Numero massimo piani: 1 fuori terra

- Altezza massima - Hmax: 3.50 m.

- Altezza utile - HU: max. 2.80 m.



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO



ALTRE PRESCRIZIONI PER L'INTERVENTO:

- i nuovi lodge dovranno essere realizzati con materiali leggeri quali il legno, metallo e vetro con sistema strutturale a palafitta. Le pareti e gli elementi di rivestimento esterno dovranno essere realizzati, in prevalenza, in legno; potranno essere utilizzati anche materiali quali metallo e vetro per gli infissi e la struttura portante ed altri elementi secondari; non è consentito l'utilizzo di materiali quali laterizio e pietra; l'eventuale utilizzo di marmo, travertini e simili dovrà limitarsi ai soli elementi secondari della costruzione quali scale esterne, soglie e pavimentazione dei terrazzi;
- l'intera area di intervento dovrà avere carattere esclusivamente pedonale e/o ciclabile utilizzando i sentieri già esistenti e mantenendo la permeabilità del suolo;
- dovrà essere preservata la particella catastale mappale n°246, presenta ad est del bosco, a prato e/o frutteto e/o altre piante autoctone anche attraverso la realizzazione di terrazzamenti con opportuno sistema di convogliamento delle acque piovane;
- nella relazione tra edificio e contesto l'intervento dovrà garantire un rapporto equilibrato tra le opere di progetto e i caratteri naturali dell'ambiente circostante;
- dovrà essere minimizzata l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; la realizzazione delle opere non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali;
- il progetto dovrà contenere idoneo studio in merito al convogliamento diretto delle acque piovane in aree adiacenti, dimostrando che non si determinino danni conseguenti a ristagno, infiltrazioni e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo;
- per la gestione delle acque meteoriche dovranno essere predisposti sistemi di captazione, filtro con sistemi naturali di depurazione ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici o dagli spazi aperti di pertinenza

per consentirne l'impiego per usi compatibili attraverso una rete separata (dedicata all'acqua di bassa qualità);

- è reso obbligatorio l'utilizzo di impianti che prevedano la riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti;
- il progetto dovrà prevedere, per le prestazioni energetiche dei nuovi edifici, l'integrazione delle fonti rinnovabili di cui all'art.11 del Dlgs. 28/2011;
- l'installazione d'impianti solari termici e fotovoltaici è consentita nelle coperture degli edifici se integrati con la copertura; l'installazione dovrà inoltre avvalersi di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale; i boiler dei pannelli solari non potranno essere posizionati sulla copertura;
- il progetto dovrà limitare al massimo l'inquinamento luminoso, ottimizzando la qualità dell'ambiente e della percezione visiva nella notte conseguendo, al contempo, il risparmio energetico attraverso un corretto utilizzo dell'illuminazione artificiale quale fonte integrativa di quella naturale; in particolare, per la messa in opera di nuovi impianti di illuminazione artificiale esterna dovrà essere evitata l'adozione di sistemi di illuminazione che generano flussi nell'emisfero superiore e dovranno essere utilizzati interruttori crepuscolari, sensibili o programmabili, che consentono l'accensione automatica degli apparecchi nel caso non vi sia sufficiente luce naturale solare e lo spegnimento nel caso non vi siano persone o a un determinato orario;
- nella convenzione del Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere precisato che su tale area è istituito un vincolo permanente di destinazione turistico ricettiva senza alcuna possibilità di cambio d'uso, assieme all'impegno a mantenere l'unitarietà della struttura con quella già esistente del complesso termale del Calidario. Infine dovrà essere sottoscritto l'impegno alla rimozione di tutti i manufatti in caso di cessazione dell'attività.

La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:

- realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario;
- 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 abilitativi.
- qualora le opere d'urbanizzazione a rete realizzate dal soggetto attuatore non siano riferibili all'esclusivo ambito d'intervento della nuova previsione, anche per effetto delle prescrizioni che dovessero emergere in sede di approvazione dei progetti a cura del soggetto gestore del ciclo integrato delle acque, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri primari dovuti.

In caso di decadenza della presente previsione, ai sensi del comma 11 dell'art.95 della LR 65/2014, all'area oggetto di intervento si applica la seguente disciplina:

- Inedificabilità dell'area.

Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:

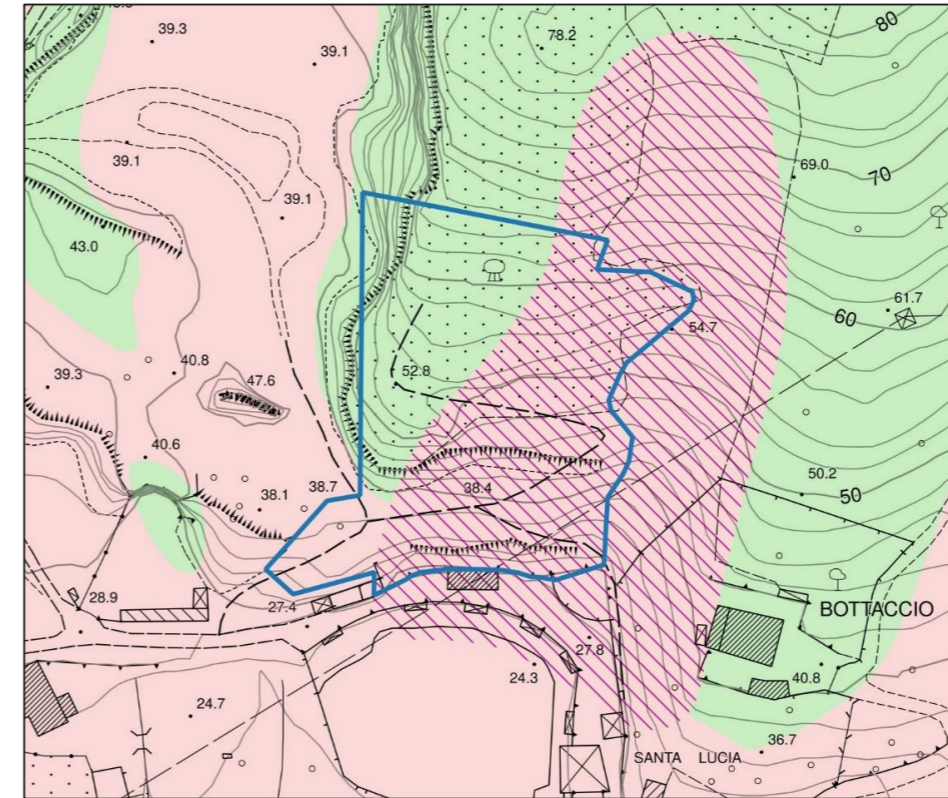
- aree della transizione: sottosistema V2 - vedi art. 67 delle NTA con destinazione turistico ricettiva.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

AT1.03 PUA

SCHEDA D1		AT1.03 PUA	
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI:	G.2/3 – P3a	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	FG2/3d
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.1	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	-
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE			
QUALITÀ DEI TERRENI:	Scadenti		
APPROFONDIMENTO DEGLI STUDI E DELLE INDAGINI GEOLOGICHE E SISMICHE: (Descritte negli elaborati a corredo del progetto definitivo)	Le indagini geologiche e le prospezioni geognostiche dovranno chiarire: a. le caratteristiche geotecniche dei terreni; b. le condizioni idrogeologiche locali e l'escursione stagionale della falda; c. le relazioni con il campo termale di Venturina.		
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	Sondaggi geognostici a carotaggio continuo e prove in situ (SPT) Prelievo e analisi fisico meccaniche di campioni indisturbati di terre. Prove penetrometriche DPSH – CPT integrative. Indagini geofisiche di superficie (tipo MASW, REMI, rifrazione ecc.) per volumetrie minori di 6.000 mc. o Down Hole per volumetrie maggiori.		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere di regimazione delle acque di falda. Fondazioni speciali da valutarsi in relazione alle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. Opere di bonifica dei terreni. Monitoraggio della subsidenza.		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Adeguamento del sistema fognario e recapito nel reticolo idrografico superficiale.		
PRESCRIZIONI PER LE CONDIZIONI IDRAULICHE			
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	Studi idrologici e idraulici di dettaglio. Verifica della efficienza del reticolo idrografico superficiale. Verifica delle condizioni di recapito finale nel reticolo idrografico superficiale. Studi di approfondimento in relazione alle condizioni di invarianza idraulica.		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Opere destinate ad accogliere i contributi idraulici riconducibili alle nuove impermeabilizzazioni (Studi di invarianza idraulica).		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	Non previste.		
OPERE IN SOTTOSUOLO:	Concesse.		
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	Concesse.		
<p>Condizionamenti geologici e sismici: La previsione si trova nella parte collinare del territorio comunale, marginale all'ampia pianura alluvionale classificata nella Carta delle aree a pericolosità geologica elevata del Piano Strutturale Intercomunale, classe G.2 in parte e G.3 in parte. La previsione in parte è anche interessata dalla pericolosità P3a del PAI dissesti per frana quiescente. Da questa condizione derivano rilevanti condizionamenti alla attuazione della previsione per la stabilità di buona parte del versante al limite dell'equilibrio.</p> <p>Si prescrive l'approfondimento delle indagini geologiche e delle prospezioni geognostiche rispetto a quanto indicato nel Regolamento 1R/2022 per le classi di indagine 2, 3 e 4.</p> <p>In particolare si prescrive la verifica della stabilità del versante per la presenza di fattori geomorfologici quiescenti, anche tramite monitoraggi strumentali, la verifica delle condizioni idrogeologiche, della efficienza del recapito in fognatura, la garanzia dell'invarianza idraulica definita sulla base di un apposito studio idrologico e idraulico di progetto definitivo.</p> <p>Le prove penetrometriche di tipo C.P.T. o D.P.S.H., le indagini geofisiche sono da intendersi a integrazione dei sondaggi geognostici a carotaggio continuo, il prelievo e analisi geotecniche di campioni di terre che sono sempre prescritti.</p> <p>Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, l'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza.</p> <p>Le condizioni di rischio sismico dovranno essere valutate secondo le prescrizioni delle NTC 2018 e del Regolamento 1R/2022.</p> <p>Non sono previsti studi idrologici e idraulici per la definizione del rischio idraulico in approfondimento di quelli già redatti a supporto del PSI e del Piano Operativo. Di questa condizione si dovrà comunque rendere nota nella relazione geologica.</p> <p>La previsione si trova nell'area termale di Venturina, gli interventi sono subordinati alla esclusione del rischio di inquinamento delle falde termali.</p>			

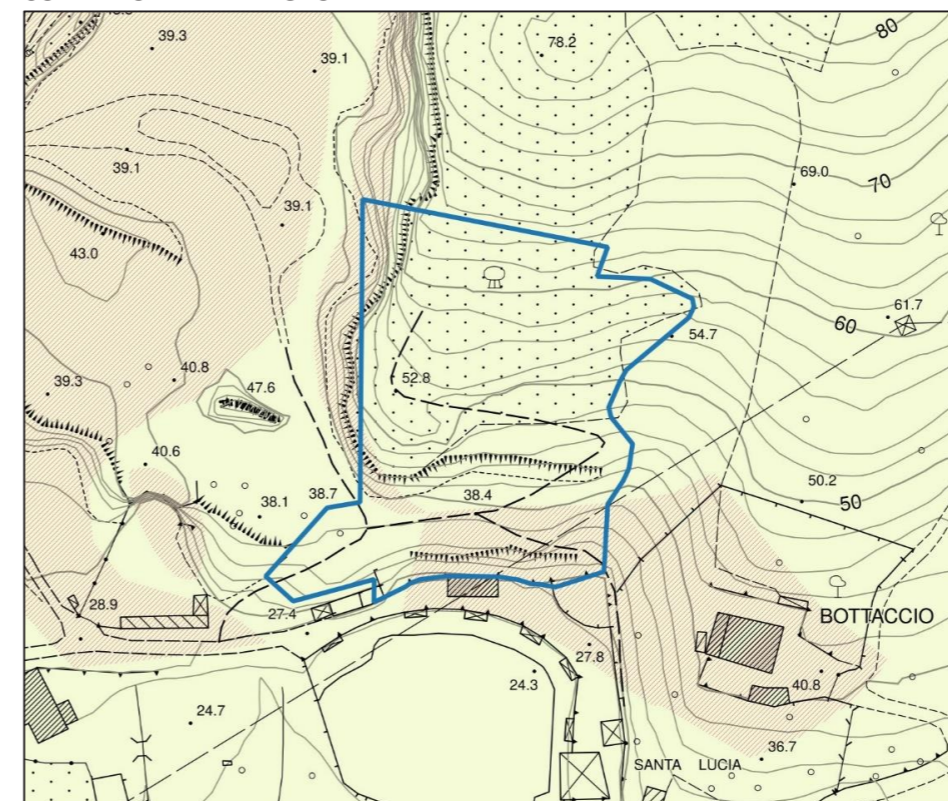
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA



LEGENDA

- Interventi nell'ambito del "Piano Cave"
- Le principali previsioni urbanistiche
- Le pericolosità del PAI dissesti**
- P4 - Pericolosità molto elevata. Aree instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica attivi
- P3aS - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti per subsidenza
- P3a - Aree potenzialmente instabili interessate da dissesti di natura geomorfologica
- P2a - Aree stabili interessate da dissesti di natura geomorfologica che risultano stabilizzate naturalmente o artificialmente
- Le Pericolosità Geologiche del P.S. Intercomunale**
- G.4 - Pericolosità geologica molto elevata
- G.3 - Pericolosità geologica elevata
- G.2 - Pericolosità geologica media
- Confine comunale

CONDIZIONAMENTI GEOAMBIENTALI



LEGENDA

- Area di intrusione salina
- Condizionamenti geoambientali**
- Vulnerabilità della falda**
- Alta
- Molto alta
- Campo termale
- Fascia di rispetto da pozzi ad uso acquedotto pubblico
- Raggio di 500 m.

AT1.03 PUA – ECO RESORT

L'intervento prevede la realizzazione di nuove strutture in legno che contribuiranno all'ampliamento dell'offerta turistico ricettiva dell'attuale complesso termale del Calidario, localizzata nell'area pinetata soprastante il laghetto termale in prossimità di Via del Bottaccio. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Attuativo (PUA).

AT1.03 PUA	
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P1
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

L'area ricade in minima parte in pericolosità P1. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico prestando attenzione a curare la gestione delle impermeabilizzazioni ed il recapito nel reticolo superficiale. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica. Non interessata da corsi d'acqua di cui alla L.R.79/2012 e smi. La previsione non è stata interessata dall'alluvione dell'ottobre 2024 e non ricade in aree presidiate da sistemi arginali. Relativamente all'attuazione si dovrà comunque rispettare quanto prescritto agli articoli 113, 120 e 131bis delle NTA del PO.

