

## ELENCO DEGLI ELABORATI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA TECNICA URBANISTICA E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- TAVOLA 1 - PLANIMETRIA GENERALE AZIENDA AGRICOLA E VIABILITA, scala 1:4.000 / 1:10.000;
- TAVOLA 2a - PLANIMETRIA GENERALE – AMBITI FUNZIONALI, scala 1:1.000;
- TAVOLA 2b - PLANIMETRIA GENERALE – SCHEMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, scala 1:1.000;
- TAVOLA 3 - EDIFICI DEL PRIMO AMBITO FUNZIONALE;
- TAVOLA 4a - EDIFICI DEL SECONDO AMBITO FUNZIONALE
- TAVOLA 4b - EDIFICI DEL SECONDO AMBITO FUNZIONALE
- TAVOLA 4c - EDIFICI DEL SECONDO AMBITO FUNZIONALE
- TAVOLA 4d - EDIFICI DEL SECONDO AMBITO FUNZIONALE
- TAVOLA 5a - EDIFICI DEL TERZO AMBITO FUNZIONALE
- TAVOLA 5b - EDIFICI DEL TERZO AMBITO FUNZIONALE
- TAVOLA 6 - PLANIVOLUMETRICO - RENDERING

RELAZIONE DI FATTIBILITA'

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

Dott. Geol. **UBALDO GUASTINI** Via Marche, 76 - 58100 GROSSETO tel. 0564 / 453423  
Cod. Fisc. GST BLD 50B11 G716E - Part. I.V.A. n° 01168170536  
e-mail: [uquastini@gmail.com](mailto:uquastini@gmail.com) [uquastini@arubapec.it](mailto:uquastini@arubapec.it)



**COMUNE DI SEMPRONIANO**  
Provincia di Grosseto

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**  
**“CENTRO TERMAL HOTEL TERME E ACQUE DEGLI ETRUSCHI”**  
**VARIANTE AL P.S. ed al R.U. B.U.R.T. n° 21 DEL 23/05/2012**

**INDAGINE GEOLOGICO TECNICA DI SUPPORTO**

**Committente: TERME E ACQUE DEGLI ETRUSCHI S.r.l.**  
**Località Montecchio**  
**58055 SEMPRONIANO (Grosseto)**  
**P.I.V.A. n° 01301940530**

**Il Tecnico Incaricato**  
**(Dott. Geol. Ubaldo Guastini)**



**TADE S.r.l.**  
**Il Legale rappresentante**

Grosseto, dicembre 2016

## SOMMARIO

PREMESSA	3
1. RIFERIMENTI NORMATIVI	4
2. DESCRIZIONE ED UBICAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE	4
3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	5
4. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITÀ	6
4.1 Pericolosità geomorfologica	7
4.2 Pericolosità idraulica	9
5. VALUTAZIONI DI FATTIBILITÀ	10

## ALLEGATI

Tav. 1	quadro 1	Corografia - scala 1:25.000;
	" 2	Ambito funzionale del Piano Attuativo - scala 1:5.000;
	" 3	Carta della pericolosità geologica - scala 1:5.000;
	" 4	Carta della pericolosità idraulica - scala 1:5.000;
	" 5	Carta della fattibilità - scala 1:2.000.

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**  
**“CENTRO TERMALE HOTEL TERME E ACQUE DEGLI ETRUSCHI”**  
**VARIANTE AL P.S. ed al R.U. B.U.R.T. n° 21 DEL 23/05/2012**

**INDAGINE GEOLOGICO TECNICA DI SUPPORTO**

**PREMESSA**

Nella relazione di seguito esposta si riferisce sulle risultanze dell'indagine di supporto al ***Piano Attuativo di iniziativa privata*** relativo ad un'area, ubicata in località Montecchio, nella porzione meridionale del territorio comunale di Semproniano (Grosseto), nella quale è prevista la realizzazione di un *Centro Termale “Hotel Terme e Acque degli Etruschi”* che, articolato sulla costruzione di un'attività ricettiva di 200 posti letto, consentirà lo svolgimento di attività termali, commerciali e medico preventive.

Lo studio all'uopo predisposto è stato redatto in conformità a quanto previsto dal *Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana (D.P.R.G.) n°53/R del 25/10/2011 “Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. n° 1/2005 in materia di indagini geologiche”*.

Gli aspetti idraulici, inoltre, sono stati valutati sulla base di quanto previsto dal D. Lgs. 23/10/2010 n°49 che ha recepito la Direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione ed alla gestione del rischio alluvioni (Piano di Gestione Rischio Alluvioni – PGRA).

È appena il caso di ricordare che detto studio fa riferimento alle indagini geologico tecniche di supporto alla *Variante al Piano Strutturale (P.S.) ed al Regolamento Urbanistico (R.U.)* del Comune di Semproniano approvata in via definitiva in data 28/03/2012 e pubblicata nel *Bollettino Unico della Regione Toscana (B.U.R.T.) n° 21 del 23/05/2012*.

Dette indagini, infatti, sono state basate sulle analisi e sugli approfondimenti degli aspetti geologici, geomorfologici ed idraulici eseguiti in un intorno significativo dell'area di interesse sia per la Variante sopra ricordata che per lo studio idrogeologico legato agli aspetti termali.

Pertanto, in ottemperanza a quanto previsto dal *D.P.R.G. n°53/R* sopra ricordato, si procederà ad esaminare in dettaglio la fattibilità dell'intervento, richiamando, necessariamente, le caratteristiche più salienti dell'intervento senza riprodurre, tuttavia, le cartografie di analisi e di approfondimento, redatte a supporto della Variante al P.S. ed al R.U. poco sopra ricordata e, ad oggi, ritenute ampiamente valide.

Tuttavia, allo scopo di facilitare la consultazione, sono state riportate, nella Tavola 1/1 allegata, i tematismi relativi alle *pericolosità geomorfologiche ed idrauliche*, parte integrante degli elaborati grafici posti a supporto dalla Variante più volte ricordata (*cf. Tav. 1 quadri 3 e 4*).

## 1. RIFERIMENTI NORMATIVI

L'indagine descritta nei paragrafi seguenti è stata redatta in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa di seguito riassunta:

- Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°53/R del 25/10/2011 *“Regolamento di attuazione dell’art. 62 della Legge Regionale 03/01/2005 n°1 in materia di Indagini geologico- tecniche”*;
- Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°36/R del 09/07/2009 *“Regolamento di attuazione della Legge Regionale 03/01/2005 n°1 in materia di attività di vigilanza delle opere e delle costruzioni in zone soggette a rischio sismico”*
- D.M. 14/01/2008 *“Norme tecniche per le costruzioni”*;
- L.R. 10/11/2014 n°65 *“Norme per il governo del territorio”*;
- Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) - Deliberazione del Consiglio Regionale n°72 del 24/07/2007;
- Deliberazione 27 marzo 2015, n. 37 Atto di integrazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico. Approvazione ai sensi dell’articolo 19 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio).
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto *approvato con Delibera C.P. n° 20 del 11/06/2010*;
- Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) - Deliberazione del Consiglio Regionale n°12/2005 (in vigore solo per quanto concerne gli aspetti geomorfologici);
- Direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione del rischio di alluvioni, recepita nell'ordinamento italiano con il Decreto Legislativo 23 febbraio 2010 n. 49 (Piano di Gestione Rischio Alluvioni - PGRA);
- Piano Strutturale del Comune di Semproniano (P.S.) approvato in data 20/03/2004;
- Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Semproniano (R.U.) approvato in data 26/02/2008.

## 2. DESCRIZIONE ED UBICAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE

L'area oggetto di variante è ubicata in prossimità del margine meridionale del territorio comunale di Semproniano, in località Montecchio di Sotto, a circa 4 km in direzione sud – ovest dallo stesso capoluogo comunale. Essa si identifica in una superficie vagamente simile ad un trapezio rettangolo con una appendice di forma rettangolare nel lato sud-orientale.

Detta area si sviluppa su di una superficie collinare di circa *15,00 Ha*, con quote variabili tra 240,00 e 321,00 m slm; essa è raggiungibile percorrendo, in direzione ovest, la *S.P. n°112 (Usi)* fino all'altezza del *Podere La Porcareccia* dove ci si immette nella *Strada vicinale di Poggio Castellina*, con fondo in macadam; dopo un percorso di circa 2 km, e dopo aver superato

*Podere Mariottini*, ci si immette nella *Strada vicinale dei Marrucheti* fino a raggiungere il *Podere Montecchio di Sotto* ubicato a ridosso della stessa area di variante. (cfr. Tav. 1/1 quadro 1).

Allo stato attuale, l'area è destinata ad uso agricolo ed, in particolare, a colture di tipo seminativo; a ridosso dello stesso *Podere Montecchio di Sotto* sono presenti due aree, di circa 3,00 Ha, destinate ad oliveti specializzati.

Nella Carta Topografica d'Italia, realizzata dall'Istituto Geografico Militare (IGMI), l'area di Piano Attuativo è individuabile nei Fogli n° 332 Sezione II (Saturnia) e 332 Sezione I (Semproniano); un ampio stralcio delle suddette cartografie è stato riportato nel quadro 1 di Tavola 1/1 (cfr. Tav. 1/1 - quadro 1).

Nei quadri 3 e 4 della stessa Tavola 1/1, il perimetro dell'area di variante è stato evidenziato, con opportuna colorazione, su di uno stralcio della *Carta Tecnica Regionale (C.T.R.)* costituita dagli elementi n° 332110 e 332070 (cfr. Tav. 1/1 - quadri 3 e 4).

### **3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

L'area interessata dal Piano Attuativo di iniziativa privata, ubicata in località Montecchio, nel settore sud – occidentale del territorio comunale, si estende su di una superficie di circa 15 Ha e fa parte integrante di un'azienda agricola che si sviluppa su di una superficie complessiva di circa 65 Ha (cfr. Variante settembre 2010 – marzo 2011 - Tav. A quadro D).

Detto Piano prevede la realizzazione di un Polo Termale localizzato lungo il versante sud - orientale del rilievo collinare di Montecchio (q. 392 m slm). Infatti, a seguito del reperimento di acqua calda, in località Montecchio di Sotto, di cui al *Permesso di Ricerca "Montecchio"* (cfr. *Decreto Dirigenziale n° 2413 del 04 maggio 2004*), è stato conseguito, da parte della Società "Terme e Acque degli Etruschi" a r. l., il rilascio della relativa *Concessione Mineraria* con *Decreto Dirigenziale n° 3919 del 29 agosto 2008* della Regione Toscana

Per tale ragione, unitamente alla Provincia di Grosseto, all'epoca competente per il P.I.T.C., ed al Comune di Semproniano, competente per il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico, la Società "Terme e Acque degli Etruschi" a r. l. concordò un Protocollo d'Intesa che prevedeva, per l'area di Montecchio, la possibilità di realizzare un'attività ricettiva di 200 posti letto, attività congressuali e commerciali legate, comunque, ad un più adeguato sfruttamento delle potenzialità termali reperite nella zona, attività di balneazione pubblica e la realizzazione dei relativi impianti di depurazione delle acque reflue e di irrigazione delle aree "a verde" ubicate a ridosso dell'intero complesso.

Nel rispetto di tale accordo, il Polo termale di che trattasi, articolato su n° 3 ambiti funzionali e tra loro progressivi (cfr. Tav. 1/1 - quadro 2), si svilupperà su di un'area di circa 15.00 Ha, e più in dettaglio su:

#### □ **Ambito funzionale n°1**

- questo primo ambito funzionale si svilupperà su di una *Superficie Coperta (S.C.)* di circa 2.000 m<sup>2</sup>, pari ad una *Superficie Utile Lorda (S.U.L.)* di circa 3.500 m<sup>2</sup>, e sarà finalizzata alla

realizzazione del Centro Termale e delle attività tipiche di una SPA per la balneazione giornaliera; essa comprenderà, inoltre, la realizzazione della pertinente porzione di viabilità, dell'impianto di depurazione e fitodepurazione, oltre a tutti i sottoservizi necessari alle attività previste [cfr. *Tavola 3 del P.A.*].

□ **Ambito funzionale n°2**

- questo secondo ambito funzionale si svilupperà su di una S.C. di circa 7.100 m<sup>2</sup>, per una S.U.L. di circa 11.000 m<sup>2</sup>, e sarà destinato alla realizzazione di una struttura ricettiva di n° 140 posti letto, per il soggiorno ed il pernottamento degli ospiti in locali con servizi di pertinenza.

Oltre alla realizzazione di piscine e trattamenti ad uso esclusivo degli ospiti, essa comprenderà l'esecuzione della pertinente porzione di viabilità, di tutti i sottoservizi necessari alle attività previste da allacciare a quelli realizzati con il primo ambito funzionale in modo da garantire la completa efficienza della struttura [cfr. *Tavola 4 del P.A.*].

□ **Ambito funzionale n°3**

- questo terzo ambito funzionale si svilupperà su di una S.C. di circa 3.400 m<sup>2</sup>, per una S.U.L. di circa 5.000 m<sup>2</sup>, e sarà destinato alla realizzazione dell'estensione del Centro Ricettivo con le stesse caratteristiche e funzioni di quanto previsto con il secondo stralcio, diversificando solo la tipologia dei locali di accoglienza, destinati a soggiorni con permanenza prolungata [cfr. *Tavola 5 del P.A.*].

Alle camere con servizi del primo stralcio funzionale vengono affiancate 30 unità bilocali, corredate di servizi igienici e di cucina, nei limiti delle disposizioni normative regionali.

Anche per questo ambito è prevista la realizzazione della pertinente porzione di viabilità, di tutti i sottoservizi necessari alle attività previste e l'allacciamento alle reti esistenti.

#### **4. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITÀ**

La carta della pericolosità rappresenta, certamente, uno dei documenti di supporto indispensabili alla pianificazione urbanistica; detta carta scaturisce dalla valutazione di specifici fenomeni che determinano condizioni di pericolosità e di criticità nell'ambito delle aree omogenee, puntualmente, definite mediante le analisi e gli approfondimenti da cui sono scaturiti i tematismi geomorfologici, litologici, idrogeologici, delle acclività e del rischio idraulico riportato negli elaborati che fanno parte integrante delle *Indagini geologiche di supporto alla Variante al P.S. ed al R.U., pubblicato nel B.U.R.T. n° 21 del 23/05/2012*, ed ai quali si rimanda per la relativa consultazione.

Per facilitare la descrizione e la valutazione degli elaborati relativi alla pericolosità geomorfologica ed idraulica, invece, si è ritenuto opportuno riportare a fianco della stessa carta di fattibilità, più avanti descritta, i tematismi relativi alle suddette pericolosità ottenuti da una valutazione oggettiva dell'area d'intervento e da un confronto puntuale con gli elaborati scaturiti dalle indagini di supporto sopra richiamate (cfr. *Tav. 1/1 quadri 3 e 4*).

Secondo quanto previsto dal *D.P.G.R. n°53/R del 25/10/2011* è stata distinta la pericolosità derivante da fattori geomorfologici da quella derivante da fattori idraulici attraverso la redazione di apposite cartografie tematiche: *Carta di pericolosità geomorfologica e Carta di pericolosità idraulica (cfr. Tav. 1/1 quadri 3 e 4)*.

A tale proposito, tuttavia, si ritiene opportuno sottolineare che, mentre la valutazione della pericolosità geomorfologica tiene conto delle indicazioni fornite della Carta di pericolosità geomorfologica del Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino regionale Ombrone, oltretutto delle cartografie tematiche degli Strumenti Urbanistici vigenti del Comune di Semproniano (P.S. e R.U.), la pericolosità idraulica, più avanti descritta, è stata valutata soprattutto sulla base di quanto previsto dal Piano di Gestione Rischio Alluvioni dell'Appennino settentrionale entrato in vigore il 19/06/2016.

Comunque, allo scopo di facilitare la descrizione e la valutazione degli elaborati relativi alla pericolosità geomorfologica ed idraulica, invece, si è ritenuto opportuno riportare, a fianco delle rispettive cartografie, i tematismi relativi alle suddette pericolosità ottenuti da una valutazione oggettiva dell'area d'intervento e da un confronto puntuale con gli elaborati scaturiti dalle indagini di supporto più volte richiamate (*cfr. Tav. 1/1 quadri 3 e 4*).

#### **4.1 Pericolosità geomorfologica**

Nella *Carta di pericolosità geomorfologica* sono stati evidenziati tre areali che comprendono l'intera area oggetto di *Piano Attuativo* e rappresentano le aree omogenee per pericolosità derivanti da fattori litologico/strutturali e morfologici. In particolare, sono state riconosciute le classi di pericolosità di seguito riportate:

- **PERICOLOSITÀ MORFOLOGICA MOLTO ELEVATA (G.4) = (P.F.M.E.):** le aree in cui sono presenti fenomeni attivi e le relative aree di influenza. Le aree a pericolosità G4 sono interessate da reali dissesti che compromettono la stabilità dei versanti stessi e di tutte le infrastrutture ed opere in essi presenti. In queste zone dovranno essere privilegiati interventi tesi alla bonifica ed al recupero ambientale dei luoghi stessi.

Sono state inserite in classe G.4 le aree che presentano le seguenti caratteristiche geologiche/geomorfologiche:

- Frane attive comprensive del corpo di frana, della corona di distacco e delle relative aree di possibile evoluzione del dissesto.

In tale classe (G.4) è stata inserita, infatti, una modesta area di frana, ubicata per altro al di fuori della stessa zona di variante, lungo il versante che si raccorda verso la sottostante piana del Fosso Butria.

- **PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA ELEVATA (G.3) = (P.F.E.):** aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con indizi di instabilità connessi alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni erosivi e da subsidenza.



Le aree a pericolosità G.3 rappresentano aree soggette a rischio riattivazione dei dissesti originati in passato o dall'evoluzione di situazioni al limite della stabilità che, pertanto, devono essere oggetto di accurati controlli nel caso che interagiscano con costruzioni o infrastrutture.

L'intervento dovrà essere supportato, in fase esecutiva, da indagini che dovranno essere condotte a livello di "area nel suo complesso". Sono inoltre da prevedersi interventi di presidio e miglioramento dei terreni (a livello di esecuzione degli sbancamenti), della rete idraulica e di drenaggio sia superficiale che profondo nonché l'adozione di tecniche fondazionali e di opere speciali di consolidamento.

Sono state inserite in classe G.3 le aree che presentano le seguenti caratteristiche geologiche/geomorfologiche:

- Frane quiescenti comprensive del corpo di frana e della corona di distacco;
- Terreni sabbioso – ghiaiosi ad acclività, indicativamente, superiori al 15°;
- Lineazioni tettoniche, certe o presunte, con buffer non inferiori a 25 m;
- Aree interessate da fenomeni erosivi intensi;
- Alvei in erosione con tendenza all'approfondimento;
- Scarpare di varia origine senza indizi di instabilità in materiali lapidei di tipo LC4 con acclività > 30°;
- Terreni costituiti da litologie di tipo LS4<sup>1</sup>, ad assetto caotico con acclività comprese tra 20° e 30°.

La maggior parte dell'area di Piano Attuativo ricade in questo ambito che fa capo al versante sud – orientale di Montecchio nel quale sono presenti contatti tettonici e lineazioni certe e/o presunte.

- **PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MEDIA (G.2)**: aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; nella classe di pericolosità G.2 sono comprese le aree apparentemente stabili sulle quali permangono dubbi che potranno essere chiariti a livello di indagine geognostica e di supporto alla progettazione edilizia

Sono state inserite in classe G.2 le aree che presentano le seguenti caratteristiche geologiche/geomorfologiche:

- Frane non attive (stabilizzate naturalmente o artificialmente);
- Terreni argillosi, limosi ed argillo - limosi, con acclività indicativamente comprese tra 10° e 15°;

---

<sup>1</sup> Per i riferimenti alla Carta litologica si rimanda alla *Variante al Piano Strutturale (P.S.) ed al Regolamento Urbanistico (R.U.)* del Comune di Semproniano approvata in via definitiva in data 28/03/2012.

- Terreni sabbiosi, sabbioso – ghiaiosi ad acclività indicativamente compresi tra 10° e 15°;
- Terreni lapidei di tipo LC4 con acclività comprese tra 20° e 30°;
- Terreni costituiti da litologie di tipo LS4<sup>(1)</sup>, ad assetto caotico con acclività inferiori a 20°;
- fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente);
- elementi geomorfologici, litologici e giacaturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.

Ricadono in quest'area a pericolosità geomorfologica media (G.2) l'intero Ambito funzionale n° 1e la parte terminale del versante di Montecchio di Sotto che funge da raccordo con la sottostante piana alluvionale.

- **PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA BASSA (G.1)**: aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche giacaturali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa.
  - Terreni sabbiosi, sabbioso – ghiaiosi e/o debolmente argillosi ad acclività inferiori a 10°.

Pericolosità assente nell'area di Piano Attuativo.

#### **4.2 Pericolosità idraulica**

La *Carta della pericolosità idraulica* individua la possibilità che zone comprese nell'area di Piano possano essere soggette ad alluvionamento da parte di piene che, con tempi di ritorno diversi, si possono verificare nei corsi d'acqua sottesi o presenti alla stessa area di Piano Attuativo.

Come abbiamo avuto modo di ricordare, la suddetta *Carta* è stata redatta sulla base di quanto previsto dal *Piano di Gestione Rischio Alluvioni dell'Appennino settentrionale (PGRA)* che con la sua entrata in vigore (19/06/2016) ha decretato la decadenza della parte idraulica del *Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Ombrone (cfr. D.C.R. n°84 del 1/12/2015)*.

Tuttavia, in questa fase di recente transizione, si è ritenuto opportuno riportare a fianco della *Carta della pericolosità idraulica* all'uopo redatta, le indicazioni di attribuzione che fanno capo sia al *D.P.G.R. n° 53/R* che al recente *PGRA*.

Nel merito della cartografia predisposta, appare evidente come l'area di *Piano Attuativo* risulti ubicata all'interno di un'area riconosciuta a *Pericolosità idraulica bassa I.1* per quanto previsto dal *D.P.G.R. 53/R 2011* ed a *Pericolosità idraulica assente* per quanto attiene al *PGRA (cfr. Tav. 1/1 quadro 4)*.

Le sole zone caratterizzate da una *Pericolosità idraulica I.2, I.3 ed I.4 (D.P.G.R. 53/R)* e *P1, P2 e P3 (PGRA)* si sviluppano, infatti, parallelamente al corso del fiume Albegna e risultano ubicate ad una distanza superiore a 250 m oltreché ad una quota decisamente più bassa di oltre 50 m (*cfr. Tav. 1/1 quadro 4*).

Analogamente a quanto esposto in precedenza ed allo scopo di chiarire il significato pratico della *attribuzione* sopra ricordata, si riporta, di seguito, la descrizione della classe di appartenenza e dei relativi criteri di assegnazione:

- **PERICOLOSITÀ IDRAULICA BASSA (I.1):** aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
  - a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;
  - b) sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a m 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

All'interno dell'area di Piano Attuativo è presente un solo fosso, denominato *Fosso delle Piane*, inserito recentemente nel reticolo idraulico e di gestione individuato ai sensi dell'art. 22, comma 2, lett.) e, della L.R. 79/2012; Quest'ultimo presente con la sua parte iniziale, non viene interessato dall'intervento se non per quanto riguarda la strada di accesso all'Ambito funzionale n° 1 (Strada di margine inferiore) (cfr. Tav. 1/1 quadri 2, 4 e 5).

Per tale ragione, come descritto puntualmente nel successivo paragrafo 5 (cfr. § 5), l'opera di attraversamento dovrà essere dimensionata sulla base dei risultati che verranno acquisiti da uno studio idraulico di dettaglio redatto nel rispetto della normativa vigente.

## 5. VALUTAZIONI DI FATTIBILITÀ

La valutazione della fattibilità degli interventi di trasformazione edilizia che costituiscono il Piano Attuativo di iniziativa Privata, di seguito descritta, si basa sulla sovrapposizione delle Carte di Pericolosità Geomorfologica e Idraulica sulla Carta delle destinazioni d'uso. In tal modo, è stato possibile attribuire ad ogni intervento previsto il relativo grado di fattibilità riportato, con apposita retinatura colorata, nel quadro 5 di Tavola 1 (cfr. Tav. 1 quadro 5). Nell'intera area di Piano Attuativo sono stati riconosciuti due diversi gradi di fattibilità: **Fattibilità con normali vincoli (F.2)** e **Fattibilità condizionata (F3)**.

### **Fattibilità con normali vincoli (F.2)**

*si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.*

Equivale a livelli di basso rischio che si hanno in zone non sufficientemente note, per le quali risulta necessario, a livello di progettazione esecutiva, un approfondimento di studio mediante indagini geognostiche specifiche finalizzate a definire la stabilità dell'area ed a garantire la sicurezza delle opere da realizzare.

A questa classe sono stati attribuiti *interventi non edificatori*, di vario genere, che ricadono in area a *pericolosità geomorfologica media ed elevata*, non sufficientemente note, dal punto di vista stratigrafico e geotecnico, ubicati al di fuori da pericolosità idraulica.

Detti interventi sono rappresentati dalla realizzazione di *aree a verde e delle percorrenze varie ad esse collegate*. In sede di progettazione esecutiva dovrà essere predisposto un progetto di sistemazione delle acque di ruscellamento superficiale allo scopo di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area. Per tale ragione, e nei limiti del possibile, la sistemazione idraulica superficiale dovrà fare capo al reticolo di deflusso esistente e salvaguardare gli interventi edificatori anche in ragione delle pendenze esistenti (*cf. Tav. 1/1 quadro 5*).

### **Fattibilità condizionata (F.3)**

*si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessivi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.*

A questa classe di fattibilità sono stati attribuiti tutti gli *interventi edificatori*, di vario genere, che ricadono in area a *pericolosità geomorfologica media ed elevata*, non sufficientemente note, dal punto di vista stratigrafico e geotecnico, ubicati al di fuori da pericolosità idraulica.

In questa stessa classe sono stati inseriti gli interventi relativi alle infrastrutture nodali varie (strade, svincoli, rotatorie) ed alle infrastrutture a rete (fognature e condotte) sia in ragione dell'assetto morfologico presente che alla necessità di accompagnare la realizzazione delle opere mediante l'esecuzione di apprezzabili sbancamenti.

Per le ragioni sopra esposte, ed in ottemperanza a quanto disposto dal D.P.G.R. 53/R 2011 (§ 4 Allegato A) e dal *D.P.G.R. n°36/R del 9/07/2009*, si prevede di eseguire, ai fini di *ottenere la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia*, un approfondimento di indagine finalizzato a definire, in particolare, gli aspetti geognostici e geotecnici dell'intera *area di Piano Attuativo*.

Sulla base di quanto sopra esposto si prevede, infatti, la realizzazione di una campagna geognostica articolata mediante:

- l'esecuzione di n° 3 sondaggi geognostici, a carotaggio continuo, di cui almeno due dovranno raggiungere la profondità di 30 m dal piano di campagna;
- l'esecuzione di n° 5 prove penetrometriche statiche finalizzate sia alla necessaria taratura che al completamento delle informazioni stratigrafiche e geotecniche acquisite con gli stessi sondaggi;
- il prelievo di campioni indisturbati da effettuare nel corso di esecuzione degli stessi sondaggi in numero non inferiore a due per ogni postazione e contestuale esecuzione di prove SPT negli stessi fori di sondaggio;
- la caratterizzazione geotecnica del terreno di fondazione di ogni intervento attraverso l'esecuzione di prove di laboratorio presso strutture regolarmente autorizzate. Dette prove

consisteranno nella determinazione delle proprietà indici e dei parametri di resistenza (prove di taglio, prove edometriche, compressione semplice ecc.);

- l'esecuzione di un'indagine geofisica mediante sismica a rifrazione utilizzando onde P ed onde SH per la determinazione del  $V_{s30}$  nel rispetto delle indicazioni impartite dal progetto VEL della Regione Toscana;
- Studio di Microzonizzazione sismica eseguito secondo le specifiche tecniche di cui al §1.B.1.2 delle Istruzioni Tecniche del Programma VEL e secondo i criteri definiti al §3.4.2 degli ICMS.
- l'esecuzione di prove geofisiche in foro di sondaggio, di tipo Down – hole (DH) in ottemperanza a quanto previsto dal *D.P.R.G. n° 36/R del 09/07/2009 “..vigilanza e verifica delle opere e delle costruzioni soggette a rischio sismico”* e del relativo *Documento esplicativo ed applicativo degli art. 6 e 7.*
- la determinazione del livello piezometrico dell'area e delle relative variazioni facendo ricorso alla messa in opera di canne piezometriche di tipo “a tubo aperto” e/o di “Casagrande” nei fori di sondaggio.

Per le ragioni sopra esposte, si esprime **parere favorevole** alla realizzazione del *Piano Attuativo* proposto.

Per le ragioni sopra esposte, si esprime **parere favorevole** alla realizzazione del *Piano Attuativo di iniziativa privata* sopra esposto subordinando lo stesso all'esecuzione degli approfondimenti geognostici sopra indicati e finalizzati a garantire la sicurezza delle opere da realizzare.

Grosseto, 15 dicembre 2016

Il Tecnico Incaricato  
(Dott. Geol. Ubaldo Guastini)



## ALLEGATI

- Tav. 1/1 quadro 1** Corografia - scala 1:25.000;  
“ **2** Ambito funzionale del Piano Attuativo - scala 1:5.000;  
“ **3** Carta della pericolosità geologica - scala 1:5.000;  
“ **4** Carta della pericolosità idraulica - scala 1:5.000;  
“ **5** Carta della fattibilità - scala 1:2.000.

**OGGETTO: "APPROVAZIONE, ai sensi della L.R. 65/2014, del Piano Attuativo di cui alle previsioni di Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico approvate in data 28/03/2012, pubblicate sul B.U.R.T. n. 21 del 23/05/2012 ed efficaci dalla data di pubblicazione, finalizzate alla realizzazione di un Complesso Termale denominato:  
"CENTRO TERMALE HOTEL TERME E ACQUE DEGLI ETRUSCHI"**

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA TECNICA URBANISTICA**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**





**OGGETTO: "APPROVAZIONE, ai sensi della L.R. 65/2014, del Piano Attuativo di cui alle previsioni di Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico approvate in data 28/03/2012, pubblicate sul B.U.R.T. n. 21 del 23/05/2012 ed efficaci dalla data di pubblicazione, finalizzate alla realizzazione di un Complesso Termale denominato: "CENTRO TERMALE HOTEL TERME E ACQUE DEGLI ETRUSCHI"**

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA TECNICA URBANISTICA**

### **1 - DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO D'INTERVENTO**

L'azienda agricola è inserita all'interno dell'Unità di Paesaggio "Fibbianello Ovest".

L'intera area è segnata prevalentemente dall'attività olivicola e, più in generale, dall'attività agricola; è presente, in questa porzione di territorio, un consistente appoderamento dell'Ente Maremma.

Da un punto di vista geomorfologico questo settore del territorio è caratterizzato dall'area di basse colline che costituiscono il versante meridionale del sistema Poggio Samprugnano e Poggio I Piani - Greppo della Migliaccia che degradano dolcemente verso sud.

L'area è attraversata centralmente dal corso del Fiume Albegna unico grande dreno naturale della zona, altri corsi d'acqua di una certa importanza sono il Fosso dell'Asinarco ad ovest e il Fosso Follonata ad est.

Per quel che riguarda la geologia dell'area, le litologie che affiorano più frequentemente sono quelle appartenenti al ciclo sedimentario pliocenico, depositi con un certo grado di compattezza e talvolta ben cementati, in particolare Argille grigio-azzurre, arenarie e sabbie, ghiaie e sabbie. Sono presenti, inoltre, formazioni di flysch (in prevalenza argille con calcari palombini) e depositi più recenti, quali alluvioni terrazzate antiche e coltri di detriti di versante.

Le zone di Montecchio (dove è localizzata l'azienda agricola) e Marrucheto hanno un orientamento prevalentemente zootecnico caratterizzato da allevamenti ovini; per quanto riguarda la produzione di vegetali è frequente la coltivazione di foraggi.

La consistenza aziendale è stata rappresentata per mezzo della planimetria di derivazione catastale alla Tavola 1 della Variante Urbanistica di riferimento, dalla quale risultano interessate le seguenti porzioni di territorio:

- al catasto terreni del Comune di Semproniano:
    - foglio 62, mappali 1-2-3-4-5-7-9-13-25-26-30-82-83;
    - foglio 47, mappale 37;
    - foglio 48, mappale 15;
    - foglio 61, mappali 11-12-13-36-41-42-43-65-94;
  - al catasto urbano del Comune di Semproniano:
    - foglio 61, mappali 81-82-83/2-83/3;
- Per una superficie complessiva di: Ha. 64.08.66.

All'interno del perimetro dell'azienda agricola è stata ritagliata un'area interessata dalla realizzazione degli interventi in programma, individuata in relazione alle caratteristiche morfologiche e della logistica funzionale, dalla quale risultano interessate le seguenti porzioni di territorio:

- al catasto terreni del Comune di Semproniano:
  - foglio 62, mappali 25-26-30;

foglio 61, mappali 13-36-41(porzione)-65-94(porzione);  
al catasto urbano del Comune di Semproniano:  
foglio 61, mappale 82;  
Per una superficie complessiva di: Ha. 14.89.83. [TAVOLA 1]

## **2 - ARCHITETTURA E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**

Gli elementi di bioarchitettura ed i sistemi tecnologici ecosostenibili che intendiamo proporre sono finalizzati alla creazione di un luogo edificato che assicuri il miglior comfort abitativo ed un'elevata qualità della vivibilità, secondo criteri biocompatibili, a vantaggio dell'ambiente in generale e degli occupanti in particolare.

Tali caratteristiche saranno ottenute seguendo metodiche a basso impatto ambientale: si impiegheranno quindi materiali da costruzione ecologici e biocompatibili, sistemi energetici e tecnologici a basso consumo e, per quanto possibile, non inquinanti e non impattanti.

Ecosostenibilità, quindi, applicata "indoor" e "outdoor" e basso impatto ambientale, secondo principi salutistici e bioetici universalmente applicabili e senza dimenticare il contenimento dei costi di costruzione, dei successivi costi di gestione, nonché la facilità della gestione stessa.

Il progetto sarà realizzato con forme integrate alla morfologia del sito. L'immagine complessiva sarà quella di un organismo edilizio che si adagia e si adatta al luogo.

Si ritiene fondamentale altresì caratterizzare la realizzazione attraverso forma e materia dell'architettura per rendere l'intero pacchetto offerto identificabile con l'integrazione "corpo natura". L'oggetto architettonico entro cui si svolgono molte delle attività previste dovrà quindi avere caratteristiche tali da poter essere considerato una "estensione artificiale del contesto naturale più naturale possibile" e quindi in armonia con tutti gli elementi che con esso interagiscono. Gli esseri viventi che lo "abitano", la natura che lo circonda e lo compenetra, i materiali che lo strutturano, le forme che lo compongono, le tecnologie utilizzate, tutto dovrà essere armonicamente assemblato.

Dovrà essere ricercata dunque la massima integrazione e di conseguenza l'impatto minimo. Il raggiungimento di questo obiettivo avverrà anche attraverso l'utilizzazione di materiali caratteristici della tecnologia storica della zona. Pietra, legno e laterizio, intonaci e tinteggiature di origine "naturale" realizzate con tecnologie tradizionali, rivisitate ad elevarne il rendimento, conferiranno alle strutture un aspetto estetico formale ed una composizione cromatica a bassissimo impatto anche paesaggistico.

Per quanto consentito dalle tipologie dei manufatti saranno privilegiate tutte le strutture verticali in elevazione, comprese quelle perimetrali, di forte spessore, e grande massa, ed i solai, che consentiranno un elevato isolamento acustico, nonché un adeguato isolamento termico, permettendo, anche nella previsione di un uso discontinuo dei locali, la possibilità di ridurre i consumi, con sensibili risparmi di gestione, senza creare problemi di regolazione delle condizioni interne, favorendo la messa a regime degli impianti e conservando l'energia accumulata.

La struttura adottata andrà a costituire una massa efficace, usata come attenuatore delle variabili condizioni climatiche esterne e come accumulatore delle energie interne.

Il giusto valore di umidità all'interno dei locali, sarà garantito attraverso la traspirabilità, per quanto riguarda le strutture verticali esterne e dalla capacità di accumulo, proprio di tutte le altre. Laddove presente l'intonaco di rivestimento esterno sarà di colore chiaro, ad evitare l'accumulo dell'irraggiamento solare estivo.

L'ipotesi di impianto tipologico per gli edifici prevede di operare alcune scelte rivolte alla semplificazione della morfologia, ed in particolare appare opportuno, in rapporto alla dimensione dell'intervento, limitare il mix dell'offerta alle tipologie funzionali essenziali.

A questa semplificazione del disegno planivolumetrico corrisponde l'intenzione di mettere in evidenza, per quanto possibile, come altrettanti elementi architettonici, tutti i dispositivi attivi e passivi adottati a favore della compatibilità ambientale, ed in particolare:

- i pannelli solari ad acqua;
- i pannelli fotovoltaici;
- le coperture degli interrati a tetto verde;
- i frangisole posti a difesa delle finestre a Sud-Ovest;
- le coperture ventilate;
- le murature e i solai di forte spessore e grande massa.

Quanto sopra dovrebbe indirizzare alla costruzione di volumetrie elementari e compatte, seppure nella necessaria articolazione.

### **Sistemi passivi per il contenimento dei consumi energetici.**

L'elemento di maggior rilevanza riguardante il contenimento dei consumi energetici, ed insieme il livello di comfort ambientale, è costituito dalla muratura esterna e dalle coperture che provvederanno ad aumentare considerevolmente l'effetto di smorzamento delle variazioni climatiche e il riscaldamento degli strati esterni durante i periodi di soleggiamento, mantenendo inoltre la struttura asciutta attraverso l'evaporazione dell'umidità migrata dall'interno.

### **Sistemi Attivi per il contenimento dei consumi energetici.**

I cosiddetti sistemi attivi saranno costituiti principalmente da:

- pannelli solari, utilizzati come già detto per il preriscaldamento dell'acqua calda sanitaria;
- centrale di teleriscaldamento a sfruttamento del delta termico disponibile con la risorsa termale e caldaie a condensazione, per gli impianti interni, del tipo a bassa temperatura, per il condizionamento costante degli ambienti;
- cellule fotovoltaiche per la trasformazione dei raggi solari in energia elettrica, collegate ad un accumulo di batterie e ad una rete di corrente continua per luci di sicurezza, illuminazione esterna e apparecchiature tecnologiche varie.

### **Raccolta acque di pioggia.**

Un ulteriore "fluido alternativo", in quanto risorsa rinnovabile, può essere rappresentato dall'acqua piovana, raccolta dalle coperture e convogliata in vasche interrate.

L'accumulo, per compensare la grande variabilità degli eventi meteorici e non creare grandi volumi, sarà proporzionato secondo la superficie del coperto, per un periodo d'uso di circa 3 mesi, tempo medio/massimo fra due significativi periodi di pioggia.

L'uso previsto riguarda l'irrigazione delle aree verdi.

## **3 - DESCRIZIONE DEL QUADRO URBANISTICO DI RIFERIMENTO**

### **[COERENZA INTERNA]**

L'area interessata dal Piano Attuativo è costituita da una porzione di un'azienda agricola di circa 64 ettari, posta nel Comune di Semproniano in loc. Montecchio basso, che ricade all'interno dell'Unità

di Paesaggio di Fibbianello Ovest, come descritto all'Art. 40 del Regolamento Urbanistico Comunale (Piano Operativo), articolo che di seguito riportiamo per le parti d'interesse ad oggetto del Piano Attuativo:

<< ART.40 -UNITA'DI PAESAGGIO DI FIBBIANELLO OVEST- Il P.S. ha individuato <...>  
"Interventi nel territorio rurale".

#### PREVISIONI:

<...>

- *si prevede la realizzazione di una Struttura Ricettiva di alta categoria, corredata da Ristorante, Bar, Sale Congressi, Parco, Piscine indoor/outdoor, Attrezzature Sportive, Parcheggi, Attività Medica-preventiva e da una SPA, per un'offerta articolata di servizi tipici del "Termalismo del Benessere".*

*In particolare sono previste:*

- *attività ricettiva di **superficie coperta** di ca.12.500 mq. fuori terra per un numero di 200 posti letto, distribuiti nelle diverse tipologie di camere e suite;*
- *attività per convegni e banqueting ad estensione dell'attività stagionale, attraverso la Ristorazione e la realizzazione di Sale Meeting;*
- *attività legata al "Termalismo del Benessere", attraverso la realizzazione della SPA, dimensionata anche in prospettiva dello sviluppo successivo di ulteriori strutture ricettive che nel tempo è verosimile possano impiantarsi nel comprensorio comunale;*
- *attività complementare a carattere commerciale, integrata nella struttura ricettiva, legata alla "cosmesi a marchio proprio del Boutique Hotel & SPA";*
- *attività complementare a carattere commerciale, integrata nella struttura ricettiva, rivolta in via preferenziale ai prodotti dell'attività agricola e a quelli derivanti dai processi di filiera corta;*
- *attività complementare a carattere "medico-preventivo" integrata nella struttura ricettiva.*

*La tipologia d'intervento sarà riconducibile al modello "Alberghi" di cui all'art. 26 della LRT 42/2000 (con le modifiche apportate dalla LRT 14/2005).*

*Dovrà essere garantito il mantenimento dell'attività agricola tradizionale esercitata nel fondo agricolo interessato dalla struttura ricettiva sopra descritta. I criteri da osservare riguardano il mantenimento di un assetto agricolo omogeneo al paesaggio agrario della zona, evitando forme di semplificazione colturale o introduzioni di colture altamente specializzate o intensive. Le sistemazioni idraulico-agrarie degli appezzamenti dovranno essere mantenute e potenziate per garantire non solo la qualità paesaggistica, ma anche l'efficienza nel contenimento di fenomeni di degrado, erosione o dissesto del suolo.*

*Per quanto riguarda gli aspetti produttivi, dovrà essere data la preferenza a processi di "filiera corta" e pertanto l'attività agricola (con tutto ciò che comporta: prodotti tipici, enogastronomia, allevamento, etc.) dovrà essere valorizzata anche attraverso l'integrazione funzionale con le attività esercitate all'interno dell'attività turistico-ricettiva, nel pieno rispetto dei valori ambientali, che rappresentano uno dei principali punti di forza del territorio. Tali obiettivi e criteri dovranno essere debitamente esplicitati nell'ambito dei Programmi Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo-Ambientale (P.A.P.M.A.A.) ai sensi dell'art. 42 della L.R. 1/2005 eventualmente predisposti e sottoposti all'approvazione della Amministrazione Comunale. Qualsiasi intervento proposto nell'ambito del P.A.P.M.A.A. che risulti in contrasto con i criteri anzidetti comporterà il diniego all'approvazione del Programma stesso. L'esercizio di attività connesse con quella agricola, come l'agriturismo, di norma è da ritenere compatibile, ma dovrà comunque essere garantita l'osservanza dei principi sopra enunciati circa il mantenimento degli assetti agricoli tradizionali e della qualità ambientale.*

*Considerato che la previsione per 200 posti letto, oltre ad attività per convegni, termalismo del benessere, commerciale e medico preventivo, legata alla valorizzazione del sistema termale, assume carattere "prevalente" rispetto all'attività agricola di riferimento, la medesima viene disciplinata come attività turistico ricettiva, e recepita come tale anche negli elaborati cartografici. [Osservazione n. 1 – 4.2]*

*Con la Variante al Piano Strutturale viene quindi individuata l'area come una "zona D" (produttiva) per attività turistico ricettiva, con destinazione condizionata dal mantenimento della funzione agricola per l'intera azienda non interessata dagli interventi di trasformazione.*

*Le modalità e i contenuti di convenzione che dovranno definire gli obblighi delle parti vengono descritti nelle linee generali dalle presenti norme e dalla SCHEDA PROGETTO, che viene allegata di seguito (ad*

integrazione) e che detta le prescrizioni in merito alla redazione del Piano Attuativo, il quale dovrà essere convenzionato entro 5 anni dall'approvazione definitiva della presente variante.

<...>

La **Superficie Utile Lorda** massima, sviluppabile con il progetto dell'intervento, dovrà essere contenuta in **25.000 mq.**, da distribuire tra le funzioni puntualmente elencate dalla "Scheda Progetto": del Corpo centrale ricettivo e del Parco attrezzato, secondo le proporzioni individuate con la ripartizione della superficie coperta. Il "dimensionamento" esatto, nella sua distribuzione per le singole funzioni previste, con valore prescrittivo, sarà descritto e puntualmente definito con il Piano Attuativo.

La Variante al Regolamento Urbanistico contiene, in aggiunta alle disposizioni dell'Art. 40, anche una Scheda Norma di dettaglio, riferita specificamente alla previsione per l'insediamento produttivo, che riportiamo di seguito:

#### SCHEDA PROGETTO - "Norme Tecniche Aggiuntive"

##### Art. 1

La previsione per la realizzazione del complesso alberghiero interessa una superficie coperta complessiva di **12.500 mq.** così ripartita:

Corpo centrale ricettivo per una superficie coperta di circa **10.500 mq.**, comprendente:

Reception e accoglienza

Camere e Suite

S.PA e sale meeting

Magazzini e uffici

Bar, ristorante e negozi

Terrazze coperte e scoperte

Tettoie carico e scarico

Parcheggi

Parco attrezzato in adiacenza al corpo centrale ricettivo, comprendente un'area destinata alla balneazione "giornaliera", per una superficie coperta di circa **2.000 mq.**, comprendente:

Uffici, cabine e servizi

Punto di ristoro

Magazzini per la manutenzione del parco

Depuratore e potabilizzatore (a margine)

Parcheggi

##### Art. 2

Lo schema progettuale, descritto alla "TAVOLA 2", assume funzione indicativa e non prescrittiva.

Sono fatti salvi e assumono invece valenza prescrittiva gli elementi fondanti la scelta progettuale:

1) la disposizione orografica dei corpi di fabbrica seminterrati secondo la giacitura naturale del terreno;

2) le coperture inerbite;

3) la disposizione delle coperture curvilinee e a terrazza, alternate secondo le necessità funzionali;

4) i pozzi luce e i tagli laterali del corpo centrale per il raggiungimento dell'illuminazione e dell'areazione naturale; ecc.

Lo schema progettuale descrive un complesso edificato dove tutti gli edifici sono di tipologia mono-piano seminterrato ad eccezione del corpo centrale, riservato alle funzioni collettive, che è invece composto di 4 piani, parzialmente sovrapposti, di cui 3 seminterrati.

Per adeguare il progetto alle curve di livello e limitare l'impatto paesaggistico si prescrive un'altezza massima di due piani fuori terra addossati alla collina ed è consentito che una vasta serie di ambienti risultino seminterrati, dotati di un unico affaccio, senza che ciò pregiudichi le caratteristiche di fruibilità ricettivo-alberghiera.

*La struttura alberghiera, la cui realizzazione dovrà osservare le disposizioni di cui all'art. 145 della L.R. 01/05, rappresenta il fulcro dell'intervento dal punto di vista insediativo e pur potendo essere realizzata con un innovativo linguaggio architettonico, come si evince dalla "TAVOLA 2" della proposta con funzione indicativa, deve uniformarsi al carattere delle strutture aventi nel territorio circostante valore polare. Deve in sostanza ricomporre, attraverso il progetto e le finiture, gli elementi sostanziali del preesistente impianto paesaggistico al quale aderisce.*

**Art. 3**

*Viene previsto l'impiego di tecnologie di produzione di energia rinnovabile, che possono incidere sugli aspetti paesaggistici, esclusivamente in riferimento alla copertura del corpo centrale della struttura alberghiera che sarà ottimizzata per la produzione di energia elettrica da fotovoltaico. La normativa di Regolamento Urbanistico, attraverso la Scheda Progetto, in stretto riferimento al Rapporto Ambientale "integrato", definisce i criteri atti a garantirne l'inserimento, nel rispetto della normativa statale e regionale vigente e in coerenza con l'art. 34 bis del PIT vigente "Prescrizioni a tutela del paesaggio in funzione del Piano di indirizzo energetico regionale" e delle schede di paesaggio relative all'ambito n. 25 Le colline dell'Albegna.*

**Art. 4**

*Rispetto al tessuto esistente di matrice poderale la proposta si pone come elemento innovativo, sebbene teso al rispetto dei rapporti tra volumetrie interraste e elementi gerarchici riconoscibili. Il tema della gerarchizzazione dello spazio da progettare dovrà essere riassunto in un unico sistema di aggregazione differenziata, in modo da rispettare l'equilibrio delle singole parti.*

*La realizzazione dell'intero complesso dovrà essere effettuata anche attraverso opere di rafforzamento delle componenti arboree esistenti insieme al contenimento delle opere di infrastrutturazione complessiva. Ad esempio: anche la nuova viabilità prevista (all'interno dell'area d'intervento) dovrà essere realizzata, per quanto possibile, in prossimità e aderenza delle scansioni fondiarie che assumono rilievo paesistico (filari di siepi-diversità di matrice colturale, ad esempio: oliveto-seminativo) con il conseguente rafforzamento delle componenti arboree e arbustive.*

*Per la realizzazione della nuova viabilità dovranno essere previste tecnologie che garantiscano la permeabilità del suolo.*

*Complessivamente, con la proposta con funzione indicativa, si prefigura un insieme degli interventi che dovrebbero consentire l'integrazione sostanziale con i caratteri ambientali e paesaggistici del sito da trasformare. Si ricorda che l'impatto attuale mostra segnali di sovrapposizione di essenze da coltivazione arborea (olivo) a relitti di un paesaggio intercalato di essenze di macchia mediterranea (leccio, roverella e altre essenze distribuite su un sottofondo di matrice arbustiva) ai margini delle superfici a seminativo-prato pascolo e ancora oliveto. Il progetto già a livello attuativo dovrà prevedere il rafforzamento delle matrici arboree individuate anche attraverso l'inserimento di altre essenze autoctone. Si prescrive quindi che il piano attuativo contenga una dettagliata descrizione delle opere di rafforzamento delle componenti arboree (impianti vegetazionali con siepi, alberi di alto fusto, arbusti, ecc.) da attuare insieme all'elenco delle specie arboree da introdurre e la puntuale localizzazione di detti interventi, realizzando un sostanziale incremento delle superfici destinate al rafforzamento delle componenti arboree lineari realizzate con essenze tipiche dei luoghi.*

**Art. 5**

*Con l'Avvio del procedimento è stata presentata una soluzione che prevedeva per la "balneazione giornaliera" con relative strutture, nonché il magazzino atto alla manutenzione e l'impianto di depurazione, la localizzazione sul versante a sud-ovest dell'edificio principale su un terreno coltivato in buona parte a oliveto.*

*Lo studio successivo, che ha approfondito l'analisi soprattutto per gli aspetti paesaggistici, ma anche per quelli connessi all'aspetto tecnico-esecutivo con particolare riferimento al deflusso naturale delle acque reflue, ha consentito di individuare una diversa scelta progettuale, a sud-est dell'edificio principale su un seminativo di scarsa produttività, più razionale ed efficace sotto diversi aspetti, che è stata presentata con lo schema progettuale allegato alla tavola adottata.*

*Le motivazioni della diversa scelta sono riconducibili sinteticamente ai seguenti aspetti:*

- 1) la localizzazione degli interventi suddetti secondo la nuova soluzione consente il deflusso naturale delle acque reflue per gravità di tutto il complesso ricettivo;
- 2) la minore acclività del sito individuato (che può essere apprezzata tramite l'osservazione della maggiore distanza tra le isoipse a confronto tra le due soluzioni - si veda la Tavola 2 dove viene rappresentato lo schema di progetto) consente una migliore soluzione per le sistemazioni esterne e per la logistica;
- 3) in modo peculiare, in relazione agli aspetti paesaggistici, la soluzione adottata consente una notevole riduzione dell'impatto sul paesaggio poiché gli interventi risultano posizionati sul versante opposto a quello che consente l'accesso alla struttura ricettiva e risultano invece in affaccio ad una vasta area dove non esistono punti panoramici facilmente accessibili e con visivi significativi, a differenza di quanto accadrebbe con la prima soluzione proposta.

#### Art. 6

In deroga e/o integrazione alla Parte Ottava del vigente Regolamento Edilizio Comunale si definiscono le modalità di misura delle grandezze, richiamate e non, proprie del dimensionamento alle quali l'intervento dovrà attenersi:

- 1) **SUPERFICIE COPERTA (SC)**  
 La superficie coperta del fabbricato è data dalla proiezione della "sagoma" racchiusa da pareti di tamponatura della costruzione sul piano orizzontale.  
 Sono esclusi dal calcolo della superficie coperta: scannafossi, terrazze, porticati, logge e scale esterne non eccedenti il 15% della proiezione della suddetta sagoma racchiusa da pareti.
- 2) **SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL)**  
 È la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo: scale e ballatoi di accesso, vani ascensori, cavedi per impianti tecnici e sottotetti qualora abitabili o utilizzabili.  
 Contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con una quota pari al 50% della loro entità:
  - ✓ le terrazze coperte, le logge, i porticati e i piani seminterrati abitabili o utilizzabili.
 Non contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda:
  - ✓ i piani completamente interrati;
  - ✓ i porticati pubblici o d'uso pubblico;
  - ✓ i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto destinati ad extracorsa degli ascensori, le scale di accesso alla copertura, i locali strettamente necessari per impianti e serbatoi e le canne fumarie;
  - ✓ le terrazze scoperte;
  - ✓ le scale esterne e/o di sicurezza antincendio scoperte.
- 3) **PIANO SEMINTERRATO**  
 Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50 % della superficie totale delle stesse pareti perimetrali.
- 4) **PIANO INTERRATO**  
 Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra.  
 Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate e seminterrate si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate.

- 5) **SUPERFICIE UTILE ABITABILE O UTILIZZABILE (SUA)**  
È la superficie di pavimento degli alloggi o dei locali ad altra destinazione, misurata al netto di murature, pilastri e tramezzi, di terrazze, logge, balconi e porticati, di eventuali scale interne e vani di porte e finestre.

Art. 7

Si prescrive un'**altezza utile netta** massima delle SUA (Superfici Utili Abitabili o utilizzabili) pari a:  
**m. 3,50** per le singole unità di accoglienza (camere e suite);  
**m. 4,00** per quelle più specificatamente di uso collettivo e di servizio (SPA, bar, ristorante e servizi, luoghi di intrattenimento e rappresentanza, magazzini e depurazione).

Art. 8

Al fine del controllo e della "**limitazione dell'inquinamento luminoso**" il Piano Attuativo dovrà contenere norme dettagliate sulle caratteristiche degli impianti, le quali dovranno essere applicate alla progettazione tecnica definitiva ed esecutiva, secondo due principi fondamentali:

- 1) la necessità di una progettazione coerente della luce artificiale; per non essere fonte di inquinamento, la luce deve illuminare le zone per cui viene prevista, evitando di irradiare le aree limitrofe dove l'illuminazione non è richiesta, tra cui, ad esempio, la volta celeste;
- 2) le esigenze connesse alla limitazione dell'inquinamento luminoso devono essere confrontate e correlate alle esigenze di funzionalità e fruibilità degli spazi e dei luoghi.

Gli obiettivi delle suddette norme saranno pertanto rivolti a:

- garantire la sicurezza per il traffico veicolare, rispettando le norme tecniche e il Codice della Strada;
- garantire la sicurezza psico-fisica delle persone;
- garantire la sicurezza e l'accessibilità dei beni;
- incrementare la qualità della vita sociale attraverso una migliore fruibilità degli spazi;
- migliorare la percezione delle emergenze architettoniche e ambientali;
- ottimizzare i costi di esercizio e di manutenzione, attraverso una razionalizzazione di impianti e componenti;
- conseguire il risparmio energetico;
- limitare il flusso luminoso disperso, in particolare quello che provoca abbagliamento e quello diretto verso la volta celeste, senza porre ostacoli all'innovazione tecnologica.

Nello specifico, secondo l'ALLEGATO C (Articolo 11, comma 1) della L.R.T n. 37/2000, dovranno essere apprezzati i criteri tecnici per la progettazione, realizzazione e gestione d'impianti d'illuminazione esterna, di seguito riportati:

1. impiegare preferibilmente sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione;
2. per le strade con traffico motorizzato, selezionare ogniqualvolta ciò sia possibile, i livelli minimi di  
luminanza ed illuminamento consentiti dalle normative UNI 10439;
3. evitare per i nuovi impianti l'adozione di sistemi di illuminazione a diffusione libera o diffondenti o  
che comunque emettano un flusso luminoso nell'emisfero superiore eccedente il tre per cento (3%) del flusso totale emesso dalla sorgente;
4. limitare l'uso di proiettori ai casi di reale necessità, in ogni caso mantenendo l'orientazione del fascio verso il basso, non oltre i sessanta gradi (60°) dalla verticale;
5. adottare sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso, fino al cinquanta per cento (50%) del totale, dopo le ore 22, e adottare lo spegnimento programmato totale degli impianti ogniqualvolta ciò sia possibile, tenuto conto delle esigenze di sicurezza.

Art. 9

Al fine di mitigare gli effetti dell'intervento che origina la nuova struttura ricettiva e quanto ad essa connesso, devono essere osservati -sia in fase di progetto che in fase di esercizio- i seguenti criteri attuativi:

- rispetto del divieto di ridurre o trasformare le superfici forestali esistenti;



- *vincolare l'intervento alla conservazione, al potenziamento ed al mantenimento degli elementi del paesaggio agrario individuati all'art. 35 delle norme di Piano Strutturale e costituenti indicatori per il monitoraggio;*
- *redazione di un disciplinare da allegare al piano attuativo (per l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale) concernente le scelte progettuali e gli impegni per ridurre i rischi di inquinamento acustico in tutte le fasi di cantiere e in quelle di esercizio (attività a regime);*
- *redazione di regole da allegare al piano attuativo, nonché soluzioni progettuali per una razionale gestione dei reflui e dei rifiuti prodotti dall'attività turistico-ricettiva-termale;*
- *sistemazioni del suolo atte a scongiurare l'insorgenza di rischi di dissesto, o quanto meno a contenere tali rischi entro i limiti di una razionale ed appropriata conduzione dei terreni;*
- *la progettazione degli impianti di distribuzione idrica dovrà essere orientata al risparmio, evitando consumi inappropriati e tecniche di approvvigionamento e distribuzione non idonee a perseguire l'obiettivo di una conservazione di tale risorsa. Il piano attuativo ed il progetto dovranno definire nei dettagli le caratteristiche degli impianti e il loro grado di funzionalità ed efficienza per il risparmio idrico, tanto a livello di acque per uso civile/potabile, quanto a livello di acque per altri usi (irrigazione delle aree verdi, antincendio, ecc.);*
- *riguardo all'uso di acque sotterranee, dovranno essere evitate interferenze dirette o indirette con altre emergenze del sottosuolo, prime fra tutte le acque termali ed i loro livelli rilevabili all'interno della Grotta di Montecchio.*

**Art. 10**

*Gli interventi previsti nelle aree individuate verranno realizzati a seguito della redazione di un Piano Attuativo unitario, e della sottoscrizione di una Convenzione tra il Comune di Semproniano e la proprietà Terme e Acque degli Etruschi e suoi aventi causa. La convenzione dovrà, tra l'altro, contenere obblighi circa la immodificabilità della destinazione d'uso della struttura ricettiva alberghiera (zona D "produttiva") e del fondo agricolo (zona E "agricola") per almeno 30 (trenta) anni.*

**Art. 11**

*Si prescrive il termine massimo utile per la redazione del Piano Attuativo, che dovrà essere sottoscritto a Convenzione entro cinque anni dall'approvazione definitiva della presente Variante al Regolamento Urbanistico.*

**Art. 12**

*La convenzione dovrà, tra l'altro, contenere obblighi per la manutenzione e/o l'adeguamento delle strade vicinali di collegamento alla viabilità sovraordinata.*

>>

**[COERENZA ESTERNA]**

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Grosseto, nella prima versione del 07/04/1999, all'art. 32, comma 2, disponeva con valenza di invariante che: << Il turismo, basato sulla valorizzazione delle risorse locali, dovrà dare adeguata risposta alla segmentazione della moderna domanda e quindi caratterizzarsi territorialmente per un'offerta integrata e specializzata per tipologia e prodotti tipici e nello stesso tempo idonea a favorire l'integrazione fra costa ed entroterra. Obiettivo primario è sia quello della riqualificazione del turismo balneare e nautico, che la crescita ed il potenziamento degli altri "turismi" dell'entroterra (storico-culturale, naturalistico, rurale, termale, venatorio, escursionistico ecc.), al fine di orientare e distribuire i flussi sull'intero territorio provinciale.>>

Il PTC attualmente vigente rielabora tale disciplina articolandola nel seguente modo (art.29 commi 3 e 4):

<< 3. Si individua nel territorio provinciale una marcata vocazione ad un turismo di qualità, fondato su una fruizione non massificata di attrattive irripetibili e fortemente identitarie, nonché di estesa stagionalità, dal momento che l'insieme di tali attrattive offre motivi di appetibilità tali da soddisfare un'ampia gamma di esigenze lungo l'intero arco dell'anno.

4. Al fine di mantenere vitale il settore in un'ottica di lungo periodo, si ritiene indispensabile fondare l'ulteriore evoluzione dell'offerta turistica su politiche di riqualificazione strutturale del territorio, che puntino a interconnettere tra loro, da un lato le diverse risorse territoriali, dall'altro le strategie di valorizzazione e quelle di rilancio economico.>>

e li precisa al comma 8:

<< Ai fini dell'incremento qualitativo dell'offerta turistica e delle sue ricadute territoriali, si applicano i seguenti indirizzi:

- promuovere le attività turistiche curando:
  - Lo sviluppo dell'offerta turistica;
  - la messa in rete delle risorse territoriali e del patrimonio ambientale;
  - il coordinamento fra gli attori anche in termini di intersectorialità;
  - la valorizzazione delle attività, tradizioni ed ogni altro aspetto tipico del luogo;
  - la localizzazione delle nuove attrezzature nodali in siti fortemente caratterizzati;
  - privilegiando il recupero del patrimonio dismesso;
  - l'organizzazione funzionale dei centri storici vocati secondo modelli di "albergo diffuso";
- individuare e disciplinare gli interventi a fini turistici connettendoli quanto più possibile alle azioni di riqualificazione e valorizzazione urbanistica e ambientale.>>

Nelle Schede (scheda 15 azioni strategiche) alla Città dei Poderi viene inserita l'offerta turistica legata ai valori termali:

<< 8. Valorizzazione delle risorse termali - Sarà favorito lo sviluppo delle terme e del turismo connesso, mediante il consolidamento del comprensorio di Saturnia (Manciano-Semproniano) e il rilancio del plesso politerapico di Petriolo (assicurando, attraverso il monitoraggio, una gestione coordinata della risorsa per garantire la sostenibilità dell'attività legate allo sfruttamento e alla valorizzazione economica) per il rilancio del plesso di Petriolo>>.

Tale indicazione viene riportata anche alla scheda 10E capisaldi infrastrutturali (del tempo libero-strutture termali).

La Variante Urbanistica al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico, completate con la redazione dell'anno 2011, hanno preso le mosse da una serie di dati derivanti dalle indicazioni riportate dal PIT, allora vigente, riguardanti l'uso e le funzioni ammissibili.

Si riportano per estratto gli elementi salienti di relazione con il P.I.T. considerati:

<...> all'interno della definizione Patrimonio Collinare di cui all'art.23, comma 3:

*"Gli strumenti della pianificazione del territorio possono prevedere nuovi impegni di suolo per usi commerciali, per servizi, per la formazione, per la ricerca, per il turismo e per il tempo libero, a condizione che siano parte integrante di quelli agricolo-forestali. Detti nuovi impegni possono aver luogo solamente previa verifica di compatibilità con gli elementi strutturali dei paesaggi collinari all'uopo previamente individuati e previa definizione negli stessi della relativa disciplina paesaggistica anche ai fini del corretto inserimento paesistico di un'architettura di qualità, secondo le direttive di cui all'articolo 21, commi 3 e 4 del presente Piano e secondo le prescrizioni paesaggistiche del medesimo e a norma di quanto prevedono i piani di bacino ed in particolare di quelli relativi all'assetto idrogeologico con riferimento a nuovi impegni di suolo."*

o la caratterizzazione di tali interventi di cui all'art.24:

*“Articolo 24 - Il patrimonio “collinare” della Toscana come agenda per l’applicazione dello statuto del territorio toscano. Direttive.*

*1. Interventi concernenti il turismo, gli impianti sportivi e per il tempo libero nei territori rurali e che prevedano nuove strutture ricettive rurali sono ammissibili qualora si soddisfino contestualmente le seguenti condizioni:*

- a) non sussistano possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente;*
- b) siano interventi finalizzati al recupero, alla riqualificazione e alla valorizzazione paesaggistica di specifici ambiti territoriali e che comunque non alterino la struttura del paesaggio;*
- c) siano utilizzate tecniche edilizie sostenibili ai sensi dell’articolo 145 della l.r. 1/2005.*

*2. La realizzazione degli impianti sportivi e per il tempo libero di cui al presente articolo e degli immobili collegati al loro esercizio, ivi comprese eventuali strutture turistico ricettive, è da consentire solo qualora sia prescritta la gestione unitaria di tali complessi.*

*3. Resta fermo il principio per cui le amministrazioni comunali prevedano rigorose limitazioni alle possibilità di mutamento delle destinazioni d’uso degli immobili realizzati con finalità turistico-ricettive.”*

e ancora la prescrizione di cui all’art.25:

*“Articolo 25 - Prescrizioni correlate*

*La localizzazione di nuovi impianti, insediamenti e funzioni specialistiche di tipo sportivo e per il tempo libero è subordinata alla salvaguardia delle risorse essenziali del territorio di cui al comma 2, dell’articolo 3 della l.r. 1/2005, e alla condizione che non si alteri il valore dei paesaggi e si promuova la riqualificazione di quelli degradati, recuperando un idoneo assetto agrario e idrogeologico del territorio.”*

Successivamente, il Consiglio Regionale, con Deliberazione 02/07/2014 n. 58, ha adottato la [Variante di implementazione ed integrazione del P.I.T. vigente, con valenza di Piano Paesaggistico regionale](#), poi approvata con Deliberazione n. 37 del 27/03/2015.

La disciplina del P.I.T. è costituita dalle disposizioni riguardanti lo Statuto del Territorio e le disposizioni per la Strategia dello sviluppo territoriale, e in particolare:

- a) la disciplina delle invarianti strutturali (idro-geo-morfologia dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici; caratteri eco sistemici dei paesaggi; caratteri policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali; caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali);
- b) la disciplina relativa ai 20 Ambiti di paesaggio, mediante i quali risulta in dettaglio descritto, interpretato e articolato l’intero territorio regionale;
- c) la disciplina dei beni paesaggistici;
- d) la disciplina degli ulteriori contesti, quelli cioè inseriti nella lista del patrimonio mondiale universale dell’UNESCO;
- e) la disciplina del Sistema Idrografico regionale.

La disciplina del P.I.T. descrive e norma, dunque, il territorio comunale di Semproniano all’Ambito 19 “Amiata”, definendo il quadro conoscitivo, gli indirizzi per le politiche e la “Disciplina d’uso” che detta gli obiettivi di qualità e le direttive.

In particolare:

*“Obiettivo 1 – Salvaguardare i caratteri idrogeomorfologici, eco sistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano amiatino interessato da diffusi fenomeni di marginalizzazione, abbandono e spopolamento.*”

Il presente Piano Attuativo (delle previsioni di P.S. e R.U.) è rivolto proprio a questo obiettivo.

#### **[QUADRO NORMATIVO E REGOLAMENTARE]**

La Variante al Piano Strutturale e la Variante al Regolamento Urbanistico, efficaci dal 23/05/2012 e di riferimento al Piano Attuativo in oggetto, sono state approvate ai sensi della Legge Regionale 1/2005.

Alla data odierna, pur mantenendo i parametri di dimensionamento indicati con la strumentazione urbanistica approvata e vigente, si dovrà fare riferimento al mutato quadro normativo e regolamentare regionale, ed in particolare:

- 1) al nuovo [Regolamento Regionale 64/R dell'11/11/2014](#) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il Governo del Territorio, per effetto del quale, a far data dal 15/05/2015, risultano decorsi i termini da parte del Comune per l'adeguamento dei parametri urbanistici, delle definizioni tecniche del Regolamento Edilizio e degli Strumenti di Pianificazione;
- 2) alla pubblicazione della [L.R.T. 65 del 10/11/2014](#), che abroga la L.R.T. 1/2005 ma ne fa salvi i Regolamenti di attuazione fino all'entrata in vigore di quelli previsti per la 65/2014;
- 3) alla [Variante di implementazione del P.I.T.](#) vigente, approvata con D.C.R n. 37/2015, con valenza di Piano Paesaggistico regionale.

L'area oggetto d'intervento risulta interessata dal solo Vincolo Idrogeologico (R.D. Lgs. 30 dicembre 1923, n. 3267), non essendo interessata da beni paesaggistici di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio, così come da quadro conoscitivo proprio del Regolamento Urbanistico vigente (D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42).

#### **4 - Valutazione Ambientale Strategica**

La legge regionale 25 febbraio 2016, n. 17 *"Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), ...in attuazione della l.r. 22/2015. Modifiche alla l.r. 10/2010 e alla l.r. 65/2014"* è stata pubblicata sul BURT il 4 marzo 2016 ed è entrata in vigore il giorno successivo.

La suddetta legge *"modifica la l.r. 10/2010 al fine di dare attuazione al trasferimento delle funzioni provinciali di cui alla l.r. 22/2015 e al contempo al fine di adeguare la disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) ... alle modifiche successivamente intervenute al d.lgs. 152/2006."*

Il Piano in oggetto viene inquadrato come "Piano Attuativo" e dunque strumento della pianificazione urbanistica, ai sensi dell'Art. 10, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio).

L'Art. 5 bis della Legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (e s.m.i.), (*Atti di governo del territorio soggetti a VAS*), introdotto con la legge regionale 25 febbraio 2016, n. 17, al comma 2. dispone

che: *"Non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste."*

Alla luce delle considerazioni che precedono e in riferimento alle previsioni della Variante al Regolamento Urbanistico e alla SCHEDA PROGETTO dedicata - "Norme Tecniche Aggiuntive" (già sottoposte a VAS) si ritiene di non dover procedere con la verifica di assoggettabilità a VAS secondo le disposizioni del suddetto Art. 5 bis.

## **5 - GEOLOGIA - RISORSE IDRICHE: TERMALE E AD USO IDROPOTABILE**

Le indagini geologico-tecniche di supporto alla Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico, in accordo con quanto stabilito dall'art.62 della L.R. 01/05, sono state depositate prima dell'adozione della Variante, in data 27/10/2010 all'Autorità di Bacino Ombrone.

Sempre nella stessa data le medesime indagini geologico-tecniche sono state depositate al Genio Civile di Grosseto con protocollo n. 1120.

### **RISORSA IDRO-TERMALE**

Allo stato attuale la disponibilità di acqua termale proviene da un pozzo, denominato "Montecchio 1", all'uso sottoposto a riconoscimento minerario. Le prove di emungimento, a suo tempo, eseguite, hanno evidenziato come, a fronte di una portata di circa 30 l/s, sia stato registrato un abbassamento del livello piezometrico molto contenuto, pari a soli 95 cm.

Per gli addetti ai lavori tali risultati lasciano intuire, senza ombra di dubbio, la presenza di un acquifero termale, caratterizzato da una potenzialità di gran lunga superiore a quella della portata di prova, ovvero la presenza di un giacimento di sicura affidabilità.

In merito all'adeguatezza della risorsa disponibile allo sfruttamento proposto vale la pena sottolineare come detta portata rappresenti un quantitativo ampiamente sufficiente alle esigenze previste se lo si raffronta a realtà termali che operano nel territorio regionale e nazionale con disponibilità idriche decisamente inferiori e che, comunque, sono state oggetto di importanti investimenti.

Il polo termale di Bagno Vignoni (Comune di San Quirico d'Orcia - Siena), ad esempio, riesce a garantire l'attività delle stesse Terme, e di altre tre importanti strutture ricettive, attraverso un emungimento complessivo di 22 l/sec con contratti di somministrazione non superiori a 7 l/sec.

In ambito nazionale un punto di riferimento è rappresentato, certamente, dal Polo termale dei Colli Euganei che vanta strutture ricettive e SPA, di rilevanza europea, articolate su varie categorie (fino a 5 stelle Lusso) e caratterizzate, nella maggior parte dei casi, da dotazioni idriche che, raramente, superano i 10 l/sec, seppure a temperature superiori a 80°.

A maggiore tutela dello stesso acquifero, è stato, comunque, realizzato un ulteriore pozzo, denominato Montecchio 2, che ha fatto registrare la massima portata della pompa installata (20 l/s) con un abbassamento massimo di soli 0.26 m.

Le acque prelevate dal pozzo Montecchio 2 non sono state sottoposte al riconoscimento ministeriale e, come tali, non possono essere definite come acque termali; tuttavia, in considerazione della "similitudine" con quelle del pozzo Montecchio1 è possibile prevedere un potenziale, sicuro e veloce riconoscimento ministeriale.

Da quanto sopra esposto e ovviamente nelle more del riconoscimento da parte del Ministero della Salute dell'acqua del pozzo pilota "Montecchio 2", ne consegue che la Concessione mineraria Montecchio può contare fin d'ora su di una "portata di concessione" complessiva non inferiore a 40 l/s.

Tuttavia si può fondatamente ritenere che emungimenti più spinti, opportunamente documentati da prove condotte con pompe di maggiore portata, ovviamente supportate da adeguata disponibilità elettrica, potranno consentire la definizione di una portata di concessione decisamente maggiore.

### **RISORSA IDRO-POTABILE**

Un altro aspetto molto importante che fa parte integrante della fattibilità dell'intervento riguarda, certamente, la disponibilità di una risorsa idro-potabile in grado di assolvere a tutte le esigenze della futura struttura ricettiva.

A suo tempo, infatti, è stata verificata la possibilità tecnica di un allacciamento alla rete acquedottistica dell'Acquedotto del Fiora. Tuttavia, il notevole costo legato alla realizzazione di una nuova condotta che collega la dorsale più vicina con la nuova struttura ricettiva, ha fatto propendere la scelta verso la predisposizione di un prelievo di sub-alveo, da effettuare nella sottostante piana alluvionale del fiume Albegna, ubicata a monte dell'area termale e di proprietà della stessa Società.

La possibilità di effettuare tale prelievo è stata accertata al culmine del periodo di magra (settembre 2011) con l'alveo del fiume Albegna ormai secco da almeno due mesi. Pertanto, sulla base di tale indagine, risulta certamente fattibile un prelievo di subalveo che, necessariamente, dovrà essere affiancato da un impianto di potabilizzazione da realizzare nei pressi degli impianti tecnologici.

In tal modo sarà possibile risolvere, in termini certamente più economici, il problema dell'approvvigionamento idrico per fini idro-potabili. I fabbisogni di tale risorsa, a regime, sono stati valutati in meno di 1 litro/secondo, in competenza continua, o di circa 1,5 litri/secondo considerata la concentrazione dei consumi nelle ore diurne-serali; volume del tutto ininfluenza sulla portata della falda di subalveo del Fiume Albegna.

### **ADEGUAMENTO DEL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO ALLA CONCESSIONE MINERARIA**

Pur in assenza di puntuali indicazioni nella L.R. 38/04 e s.m.i. e nel relativo Regolamento di Attuazione (D.P.G.R. 24/03/2009 n° 11/R), il Piano Attuativo prevede un adeguamento del progetto plani-volumetrico alle esigenze della struttura termale da sottoporre all'approvazione del Comune, sia in qualità di ente delegato in materia di acque termali che in qualità di ente competente in materia urbanistica.

Dal punto di vista geologico e geognostico in s.l., il P.A. si farà carico di ottemperare a quanto previsto dalla L.R. 10 ottobre 2011 n° 53/R (Regolamento di attuazione) a partire dalla:

- 1) sintesi delle conoscenze;
- 2) analisi degli approfondimenti finalizzati ad aggiornare le conoscenze sugli aspetti geologici, strutturali, sismici, geomorfologici e idraulici già caratterizzati in sede di Variante al Piano Strutturale del Comune di Semproniano relativo all'area d'interesse;
- 3) valutazione delle pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica;
- 4) individuazione della fattibilità dell'intervento ovvero delle condizioni di attuazione della previsione urbanistica (Variante) a suo tempo predisposta.

A proposito degli aspetti sismici, la normativa regionale sopra richiamata richiede, espressamente, di approfondire la valutazione degli effetti locali e di sito per la riduzione del rischio sismico di cui al

punto B.7 dell'Allegato A al suddetto Regolamento di Attuazione dell'art. 62 della L. R. 03/01/2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

Detta valutazione dovrà essere basata sulle misure dirette delle Vsh (velocità di propagazione delle onde di taglio polarizzate orizzontalmente) e su di una micro-zonizzazione sismica (MS) condotta secondo le specifiche tecniche definite negli ICMS ovvero delle specifiche tecniche di cui all'O.D.P.C.M. 3907/2010.

Tale indagine dovrà portare alla realizzazione della carta delle Microzone omogenee in prospettiva sismica ("MOPS"), da inserire in una apposita carta della le aree a pericolosità sismica locale di cui al punto C.5 dell'Allegato A al Regolamento di Attuazione sopra ricordato.

Inoltre, si ricorda che, sulla base di quanto disposto dal D.P.R.G. n° 36/R del 09/07/2009 "... vigilanza e verifica delle opere e delle costruzioni soggette a rischio sismico" e del relativo Documento esplicativo ed applicativo degli art. 6 e 7, tutte le strutture in progetto ricadono nella classe d'indagine n. 4, ovvero in una classe caratterizzata da "...opere di volume lordo superiore a 6.000 mc. o, in ogni caso, ad edifici di altezza in gronda superiori a 20 m..." per la quale "... la categoria di suolo di fondazione e le geometrie sepolte si determinano mediante prove sismiche in foro".

Ciò significa che il P. A., oltre a prevedere l'esecuzione di una adeguata campagna geognostica, dovrà prevederne l'articolazione, con la realizzazione di almeno un sondaggio meccanico, da spingere sino della profondità di 30 m, nel quale eseguire, previa installazione di un tubo di rivestimento, opportunamente cementato, una prova sismica in foro denominata down-hole.

Pertanto, in relazione alle fattibilità che verranno individuate per i singoli interventi, il P. A. verrà completato con la puntuale indicazione delle indagini geognostiche da eseguire e che dovranno costituire parte integrante dei progetti esecutivi da sottoporre all'Amministrazione Comunale per il rilascio dei relativi titoli edilizi.

## **6 - VIABILITÀ DI ACCESSO ALL'AREA D'INTERVENTO**

Con il Piano Attuativo è stata definita con maggiore dettaglio la nuova previsione insediativa che ha richiesto una valutazione sulla consistenza del traffico veicolare stimato in incremento a quello dello stato attuale.

L'area è attualmente accessibile attraverso:

1. la strada vicinale del Castellino, in collegamento alla s. provinciale di Usi (n.112);
2. la strada vicinale dei Marrucheti, in collegamento alla s. provinciale della Crocina (n.117);
3. la strada vicinale di Valle Zeccaia, in collegamento alla s. comunale Crocina-Rocchette.

Tutte le tre viabilità soddisfano una mobilità di tipo locale, funzionale alle attività dei residenti, per insediamenti di carattere esclusivamente agricolo (circa dieci appoderamenti) che interessano complessivamente un numero di utenze, inferiore alle 20 unità.

A queste si deve aggiungere il traffico indotto dalle attività degli imprenditori agricoli e quello casuale del turismo naturalista, che al massimo raddoppiano il numero delle utenze.

Pertanto le strade si presentano quasi "deserte", seppure in buono stato di manutenzione.

La nuova previsione insediativa prevede la disponibilità di 200 posti letto con una stima di mobilità media, giornaliera, massima equivalente. A queste si aggiungerà il traffico pertinente i servizi, le forniture e il personale, a cadenza per lo più giornaliera o settimanale, che può essere stimato nel numero massimo di 50 utenze.

Per il nuovo insediamento quindi si può stimare una mobilità massima giornaliera che potrà interessare circa 300 utenze, ma che in realtà potrà superare raramente il numero di 200 utenze giornaliere e che quindi non potrà determinare alcuna occasione di criticità nel sistema della viabilità preesistente, anche in considerazione della previsione per le aree a parcheggio, che risultano tutte interne all'area d'intervento.

La viabilità di accesso all'area d'intervento sarà oggetto di convenzione tra il Proponente e l'Amministrazione Comunale [TAVOLA 1].

## **7 – DESCRIZIONE DELLE OPERE IN PROGETTO**

Il progetto delle opere prevede la suddivisione dell'intero organismo in tre ambiti funzionali (unità d'intervento tra loro funzionalmente coordinate (lett. e dell'art. 109 della LRT n. 65/14) e progressivi che sono rappresentati con la planimetria generale di Piano Attuativo [TAVOLA 2].

La finalità del progetto è quella di realizzare una struttura turistico ricettiva dedicata al benessere psico-fisico e spirituale degli ospiti, che si basa su un approccio olistico del benessere che comprende un trattamento del corpo, della mente e dell'anima, con metodologie orientali ed occidentali.

Gli ambiti funzionali saranno relazionati tra loro seppure rivolti a finalità differenti.

### **AMBITO FUNZIONALE N. 1**

L'area è dedicata alla realizzazione del Centro Termale e delle attività tipiche di una SPA per la balneazione giornaliera.

Lo stralcio funzionale comprende la realizzazione della porzione di viabilità di pertinenza, dell'impianto di depurazione e fitodepurazione, oltre a tutti i sottoservizi necessari alle attività previste [TAVOLA 3].

L'area interessa una Superficie Coperta di 2.000 mq., sviluppando una Superficie Utile Lorda di circa 3.500 mq.

Le attività complementari alla balneazione potranno essere tutte quelle legate al "Termalismo del Benessere", tra cui:

- 1) Seminari e Workshops specialistici
- 2) Ristorazione e lounge bar
- 3) Trattamenti e terapie
- 4) Attività complementare a carattere commerciale, legata alla "cosmesi a marchio proprio del Boutique Hotel & SPA"
- 5) Attività complementare a carattere commerciale rivolta in via preferenziale ai prodotti dell'attività agricola e a quelli derivanti dai processi di filiera corta
- 6) Attività complementare a carattere "medico-preventivo"



Alle funzioni della manutenzione, della depurazione e dell'impiantistica generale d'ambito, vengono riservati circa 130 mq. di Superficie Coperta "mono-piano", ricompresa nella Superficie Coperta totale dell'Ambito funzionale n. 1, con una Superficie Utile Lorda equivalente di circa 130 mq., che per la logistica dovranno essere realizzate con il primo stralcio funzionale nell'area di riferimento.

## **AMBITO FUNZIONALE N. 2**

L'area è dedicata alla realizzazione del Centro Ricettivo che consentirà il soggiorno ed il pernottamento degli ospiti in locali con servizi di pertinenza [TAVOLE 4].

La struttura ricettiva viene improntata al "WELLBEING" (un po' semplicisticamente inteso come "educazione alimentare per il recupero di benessere fisico ed equilibrio mentale") che consentirà approfondimenti cognitivo comportamentali, servizi ayurvedico meditativi e yoga.

La funzionalità di questo secondo stralcio sarà raggiunta attraverso l'allaccio alla viabilità e ai sottoservizi del primo stralcio funzionale

L'area interessa una Superficie Coperta di 7.100 mq., sviluppando una Superficie Utile Lorda di circa 11.000 mq., per una ricettività di 140 posti letto.

Le attività complementari all'accoglienza ricettiva consistono in:

- 1) Meeting e seminari
- 2) Ristorazione e lounge bar
- 3) Piscine e trattamenti
- 4) Attività complementare a carattere commerciale, legata alla "cosmesi a marchio proprio del Boutique Hotel & SPA"
- 5) Attività complementare a carattere commerciale rivolta in via preferenziale ai prodotti dell'attività agricola e a quelli derivanti dai processi di filiera corta
- 6) Attività complementare a carattere "medico-preventivo"

## **AMBITO FUNZIONALE N. 3**

L'area è dedicata alla realizzazione dell'estensione del Centro Ricettivo con le stesse caratteristiche e funzioni di quanto previsto con il secondo stralcio, diversificando solo la tipologia dei locali di accoglienza, destinati a soggiorni con permanenza prolungata [TAVOLE 5].

Alle camere con servizi del primo stralcio funzionale vengono affiancate 30 unità bilocali, corredate di servizi igienici e di cucina, nei limiti delle disposizioni normative regionali.

L'area interessa una Superficie Coperta di 3.400 mq., sviluppando una Superficie Utile Lorda di circa 5.000 mq. per una ricettività di 60 posti letto.

## **8 – DEPURAZIONE DELLE ACQUE REFLUE**

Il sistema generale di depurazione delle acque reflue prodotte dal nuovo insediamento sarà basato sul solo sistema naturale di fitodepurazione. Tale impianto sarà localizzato sulla parte est al confine dell'area edificabile sfruttando così la gravità, per poi immettere le acque opportunamente depurate nel reticolo idrografico naturale.

Al fine di ottenere i risultati qualitativi migliori che possano rientrare con ampio margine nei limiti imposti dalla Tab. 4 dell'allegato 5 al D. Lgs.152/2006 (limiti per gli scarichi di acque reflue urbane e industriali sul suolo) viene fatta la scelta di sistema a flusso verticale dove il refluo da trattare scorre verticalmente nel medium di riempimento (percolazione) e viene immesso nelle vasche con carico alternato discontinuo.

Nel caso in oggetto è importante contestualizzare la tipologia dell'intervento con il paesaggio interessato. Nel caso specifico la presenza di seminativi in aree naturali importanti, con morfologia del territorio prevalentemente collinare agricola e segnata da fessure e incisioni di fossi e torrenti, suggerisce la compatibilità della scelta progettuale; inoltre il ricorrere ad un sistema a flusso verticale garantisce un raggiungimento di elevati standard qualitativi in termini di inquinanti presenti nei reflui tali da poter essere dispersi a terra o recapitati direttamente nel reticolo idrografico naturale.

In particolare gli elementi che sono stati considerati nella progettazione del sistema di fitodepurazione sono:

- i trattamenti preliminari;
- il sistema di impermeabilizzazione;
- il dimensionamento;
- la configurazione geometrica dei bacini di contatto;
- la tipologia e le caratteristiche del medium di riempimento;
- i sistemi di alimentazione, raccolta e regolazione del flusso.

Le caratteristiche tecniche di alcuni di questi elementi risultano indipendenti o molto poco dipendenti dalla tipologia di sistema di fitodepurazione selezionato (come ad esempio il sistema di impermeabilizzazione e i pretrattamenti) mentre le caratteristiche di altri variano nettamente al variare del tipo di sistema (come ad esempio i sistemi di alimentazione, raccolta e regolazione).

I sistemi di pre-trattamento (trattamento preliminare e trattamento primario) sono inseriti nella filiera con il principale scopo di rimuovere la maggior parte dei solidi contenuti nel refluo. La scelta di un sistema di pretrattamento adeguato al tipo di liquame da trattare è fondamentale per garantire il funzionamento e la durata di un impianto di fitodepurazione.

Nel caso di impianti di fitodepurazione a servizio di utenze non allacciate alla fognatura è inoltre importante prevedere un trattamento di separazione degli oli e dei grassi delle acque grigie prima della confluenza con le restanti, al fine di migliorarne la rimozione e limitare la formazione di composti solidi nei trattamenti primari.

Per evitare fenomeni di inquinamento del sottosuolo, il bacino di fitodepurazione sarà provvisto di adeguati sistemi di impermeabilizzazione.

Il materiale di riempimento (o medium di riempimento) ha un ruolo fondamentale sull'efficienza depurativa di un impianto di fitodepurazione in quanto, oltre a fornire supporto alla vegetazione, svolge la funzione di filtro meccanico e chimico per alcune sostanze contenute nel refluo; per questo la scelta del tipo di medium è strettamente correlata alle caratteristiche del liquame che si deve depurare. Il medium di riempimento sarà costituito da materiale il più possibile rotondeggiante omogeneo, proveniente da rocce compatte, resistenti, non gessose né gelive, non contenente elementi di scarsa resistenza meccanica, sfaldati o sfaldabili. Il materiale dovrà, inoltre, essere scevro da materie terrose, sabbia o comunque materie eterogenee.

Nello specifico progetto il dimensionamento generale dell'impianto di fitodepurazione ha portato, partendo da una valutazione di 250 Abitanti Equivalenti stimata su tutti e tre i corpi di fabbrica, ad una vasca di depurazione di 750 mq con una profondità di un metro. Saranno come già detto previsti sistemi di pretrattamento con fossa Imoff e verranno posizionati adeguati pozzetti idraulici a monte ed a valle di ogni blocco di trattamento.

## **8 - ELEMENTI SOCIO-ECONOMICI**

E' opportuno rilevare che la struttura in questione è stata concepita per operare nel particolarissimo mercato del turismo del benessere e che, come tale, fonda la sua stessa credibilità e possibilità di successo solo e nella misura in cui ogni dettaglio della sua realizzazione e della sua futura offerta di servizi si dimostri concretamente coerente con i concetti di "natura", "salubrità" ed "ecosostenibilità", al fine di coniugare positivamente sviluppo e crescita economica nel rispetto del territorio e dell'ambiente in cui l'iniziativa prenderà vita.

Negli ultimi decenni si è progressivamente rielaborata una nuova fisionomia del prodotto termale in cui il Termalismo è stato ricondotto alla sua più elettiva personalità, rivolta al mantenimento, recupero e conservazione della salute e del benessere, intesi come stato di benessere psicofisico complessivo come enunciato dalla stessa Organizzazione Mondiale della Sanità.

Il Termalismo della Salute e del Benessere è così diventato sinonimo dello Star Bene ed il connubio con la vacanza ed il turismo si è consolidato contribuendo fattivamente al mercato complessivo del turismo.

E' del tutto evidente che qualunque struttura che oggi voglia proporsi con successo in quest'area di mercato dovrà necessariamente farlo dimostrando, fin dalla concezione della stessa struttura fisica in cui erogherà i servizi e proporrà accoglienza alla Clientela, l'assoluta attenzione e compatibilità con la natura del territorio che la accoglie.

Per questa ragione tutta la struttura adotterà concetti edificativi ascrivibili ai più moderni principi di bio-edilizia. Aspetto, per altro, che verrà adeguatamente sfruttato anche ai fini di connotarla rispetto alla corrispondente concorrenza internazionale.

### **[ASPETTI ECONOMICI - PRODUZIONE DI REDDITO E OCCUPAZIONE PER IL TERRITORIO]**

Per quanto sia difficilmente stimabile la ricaduta occupazionale ed economica generata dalla nuova struttura, sono di contro ragionevolmente certe le ricadute dirette conseguenti all'impiego di risorse umane nella struttura stessa giacché esse costituiscono il cuore e la parte caratterizzante dei servizi progettati.

E' assolutamente prevedibile che la struttura, a regime, arriverà ad impiegare stabilmente alcune decine di persone e che, ove si trattasse dei capofamiglia, non è improprio affermare che ciò significa assicurare una prospettiva di sostentamento, diretta ed immediata, per circa 150/200 persone (assumendo ogni nucleo familiare come composto di 3 persone).

E' certo interessante prendere visione delle stime, adottate per lo stesso Business Plan, relative ai flussi di presenze attesi per la struttura e che, ovviamente, costituirebbero un equivalente e diretto flusso di presenze nel territorio del Comune di Semproniano:

## **[OUTSOURCING DI SERVIZI E SVILUPPO DEL TERRITORIO]**

E' noto che la parte dei servizi che costituisce l'area strategica e il core-business, quali Hotel hosting, Ristorazione, Caffetteria, Meeting & Congressing, SPA Services, dovranno essere necessariamente gestiti in prima persona direttamente dalla struttura.

Tutti gli altri servizi, non strategici per la costruzione ed il mantenimento degli standard di eccellenza previsti, anche per questioni di efficienza e convenienza economica, è invece previsto che vengano affidati in outsourcing e costituiranno un'altrettanto immediata e diretta opportunità per il territorio.

A titolo di esempio si possono includere:

- servizi di lavanderia
- manutenzione delle aree a verde
- manutenzioni tecniche e impiantistiche
- manutenzioni edilizie
- manutenzioni attrezzature ed equipaggiamenti
- servizi di pulizia
- guardianaggio e security

La realizzazione della nuova struttura, oltre al prodotto occupazionale ed economico originato direttamente, produrrà quindi complessivamente un indotto economico per il territorio stimabile nell'ordine di alcuni milioni di euro all'anno.

A tutto ciò è da aggiungere l'ulteriore indotto economico conseguente alle forniture di derrate, attrezzature ed altri prodotti necessari all'attività nonché alla richiesta di servizi diversi quali quelli di taxi, noleggio con conducente, escorting turistico, ecc.

## **[SINERGIE TERRITORIALI E SERVIZI COMPLEMENTARI]**

Non ultimo è da tenere in attenta considerazione che l'impianto di strutture turistico-ricettive di qualità ha sempre indotto, nello stesso territorio, una costante e progressiva crescita di attività terze.

Inoltre, le attività di promozione finalizzate alla commercializzazione della nuova struttura implicheranno inevitabilmente consistenti attività di marketing territoriale che stimolano interesse e conoscenza anche verso un target di Clientela diverso.

Con sempre maggiore frequenza questo genere di indotto di secondo stadio ha significato per un territorio la sua vera evoluzione e stabile crescita.

La misura di questa evoluzione è certamente molto difficile da prevedere dato che è strettamente dipendente dalla morfologia del territorio, dai collegamenti, dalle infrastrutture esistenti ed implementabili e non ultimo dal substrato culturale.

E' però accertato che tali ed altri aspetti "locali" influenzano più che altro i tempi di evoluzione del processo e non il suo avviamento e la sua positiva evoluzione.

Al di là dell'impiego diretto di risorse umane e dell'indotto prevedibile, è opportuno ricordare le ulteriori possibili integrazioni, di prodotto e dell'offerta, conseguenti al proponimento di servizi complementari frutto di specifiche intese con terzi del territorio.

Fra di essi possono essere inclusi accordi con Golf Club, Gallerie d'Arte, Cantine, Aziende Agricole diverse, locali di ritrovo, negozi o professionisti (Trainers, Guide, ecc.).

## **9 - DIMENSIONAMENTO PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI**

Ai sensi del Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, art. 5., comma 1, le aree pubbliche o di uso pubblico che competono al piano di lottizzazione, sono così quantificate:

- Stralcio (ambito) funzionale n. 1 - Superficie Territoriale (S.T.) = mq. 54.733.  
Superficie coperta (S.C.) = mq. 2.000.  
Superficie Utile Lorda (S.U.L.) = mq. 3.500.  
Standard per spazi pubblici (10% mq. di mq. 54.733) = mq. 5.474 (richiesti) e mq. 5.524 (di progetto) destinati a verde pubblico.
  - Stralcio (ambito) funzionale n. 2 - Superficie Territoriale (S.T.) = mq. 52.662.  
Superficie coperta (S.C.) = mq. 7.100.  
Superficie Utile Lorda (S.U.L.) = mq. 11.000.  
Standard per spazi pubblici (10% mq. di mq. 52.662) = mq. 5.267 (richiesti) e mq. 5.392 (di progetto) destinati a verde pubblico.
  - Stralcio (ambito) funzionale n. 3 - Superficie Territoriale (S.T.) = mq. 41.588.  
Superficie coperta (S.C.) = mq. 3.400.  
Superficie Utile Lorda (S.U.L.) = mq. 5.000.  
Standard per spazi pubblici (10% mq. di mq. 41.588) = mq. 4.159 (richiesti) e mq. 4.196 (di progetto) destinati a verde pubblico.
- Dalla somma degli stralci funzionali sopra descritti discende la verifica dimensionale per la Superficie Territoriale (S.T.) = mq. 148.983, complessiva dell'area d'intervento.  
Superficie coperta (S.C.) = mq. 12.500, complessiva dell'area d'intervento..  
Superficie Utile Lorda (S.U.L.) = mq. 19.500, complessiva dell'area d'intervento..  
Standard per spazi pubblici (10% mq. di mq. 148.983) = mq. 14.899 (richiesti) e mq. 15.112 (di progetto) destinati a verde pubblico, complessivi dell'area d'intervento..

Non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non sono state computate come tali:

- a) le aree che costituiscono strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole residuali, o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;
- c) le aree di rispetto stradale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti e di nuovo impianto.

## **10 - STIMA SINTETICA DEI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

La stima sintetica è una stima prettamente comparativa perché compiuta mediante comparazione tra il bene oggetto di stima ed altri aventi caratteristiche simili.

Nel nostro caso, in assenza di un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e del relativo computo metrico, si effettua una stima sintetica comparativa in base ad elementi tecnici ed economici.

I parametri di riferimento di natura tecnica presi a riferimento sono costituiti da:

1. Superficie delle aree di uso pubblico sistemate a verde;
2. Superficie della viabilità meccanizzata;
3. Superficie dei parcheggi;
4. Sviluppo della rete fognaria delle acque reflue;
5. Sviluppo della rete fognaria delle acque di pioggia;
6. Sviluppo della rete dell'acquedotto;
7. Sviluppo della rete delle acque termali

Inoltre dovrà essere stimato a corpo il costo delle opere per la depurazione sulla base di preventivi richiesti e ponderati.

Di seguito si riportano le misurazioni (in alcuni casi approssimate) dei parametri riferiti ai singoli stralci funzionali individuata con il P.A.

#### Stralcio funzionale n. 1

1. Superficie delle aree di uso pubblico sistemate a verde;	mq.	5.524
2. Superficie della viabilità meccanizzata;	mq.	6.230
3. Superficie dei parcheggi;	mq.	2.970
4. Sviluppo della rete fognaria delle acque reflue;	m.	320
5. Sviluppo della rete fognaria delle acque di pioggia;	m.	360
6. Sviluppo della rete dell'acquedotto;	m.	340
7. Sviluppo della rete delle acque termali	m.	300

#### Stralcio funzionale n. 2

1. Superficie delle aree di uso pubblico sistemate a verde;	mq.	5.392
2. Superficie della viabilità meccanizzata;	mq.	3.950
3. Superficie dei parcheggi;	mq.	2.450
4. Sviluppo della rete fognaria delle acque reflue;	m.	680
5. Sviluppo della rete fognaria delle acque di pioggia;	m.	590
6. Sviluppo della rete dell'acquedotto;	m.	210
7. Sviluppo della rete delle acque termali	m.	280

#### Stralcio funzionale n. 3

1. Superficie delle aree di uso pubblico sistemate a verde;	mq.	4.196
2. Superficie della viabilità meccanizzata;	mq.	800
3. Superficie dei parcheggi;	mq.	900
4. Sviluppo della rete fognaria delle acque reflue;	m.	370
5. Sviluppo della rete fognaria delle acque di pioggia;	m.	350
6. Sviluppo della rete dell'acquedotto;	m.	90
7. Sviluppo della rete delle acque termali	m.	90

Per un totale di:

1. Superficie delle aree di uso pubblico sistemate a verde;	mq.	15.112
2. Superficie della viabilità meccanizzata;	mq.	10.980
3. Superficie dei parcheggi;	mq.	6.320
4. Sviluppo della rete fognaria delle acque reflue;	m.	1.370
5. Sviluppo della rete fognaria delle acque di pioggia;	m.	1.300
6. Sviluppo della rete dell'acquedotto;	m.	640
7. Sviluppo della rete delle acque termali	m.	670

Confrontati i parametri suddetti con i prezzi medi di opere eseguite recentemente in aree assimilabili per localizzazione e consistenza, valutate le peculiarità dei valori eccedenti le medie rilevate, i costi sono stati ricondotti a due soli parametri, il primo che fa riferimento alla superficie del verde ad uso pubblico, il secondo che unifica i parametri della viabilità meccanizzata e dei parcheggi e ricomprende anche le opere delle reti infrastrutturali.

Il risultato della valutazione ha prodotto un valore per il primo parametro che oscilla tra i 18,00 euro e i 20,00 euro per ogni metro quadro di superficie interessata, per il secondo parametro un valore che oscilla tra i 90,00 euro e i 95,00 euro per ogni metro quadro di superficie interessata. I suddetti valori sono comprensivi delle spese tecniche e delle imposte di competenza.

La valutazione viene operata seguendo la ripartizione per stralci funzionali individuata con il P.A.

### **Stralcio funzionale n. 1**

Parametro n. 1	mq.	5.524	x 20,00 € / mq.	=	110.480,00 euro
Parametro n. 2	mq.	9.200	x 95,00 € / mq.	=	874.000,00 euro
Impianto di depurazione			(pari a:)	=	170.000,00 euro
Per un totale di:					<b>1.154.480,00 euro</b>

### **Stralcio funzionale n. 2**

Parametro n. 1	mq.	5.392	x 20,00 € / mq.	=	107.840,00 euro
Parametro n. 2	mq.	6.400	x 95,00 € / mq.	=	608.000,00 euro
Per un totale di:					<b>715.840,00 euro</b>

### **Stralcio funzionale n. 3**

Parametro n. 1	mq.	4.196	x 20,00 € / mq.	=	83.920,00 euro
Parametro n. 2	mq.	1.700	x 95,00 € / mq.	=	161.500,00 euro
Per un totale di:					<b>245.420,00 euro</b>

**Per un totale generale di: 2.115.740,00 euro**

**OGGETTO: "APPROVAZIONE, ai sensi della L.R. 65/2014, del Piano Attuativo di cui alle previsioni di Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico approvate in data 28/03/2012, pubblicate sul B.U.R.T. n. 21 del 23/05/2012 ed efficaci dalla data di pubblicazione, finalizzate alla realizzazione di un Complesso Termale denominato: "CENTRO TERMALE HOTEL TERME E ACQUE DEGLI ETRUSCHI"**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **1. AMBITO DI APPLICAZIONE**

Le Norme Tecniche generali di riferimento sono quelle dello Strumento Urbanistico Comunale, così come dettate dalla Variante al Regolamento Urbanistico, vigenti dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. n. 21 del 23/05/2012.

In particolare si fa riferimento alle Norme dettate dalla SCHEDA PROGETTO - "Norme Tecniche Aggiuntive" che integra la suddetta Variante al Regolamento Urbanistico.

Le presenti Norme Integrative, insieme a quelle suddette, hanno applicazione esclusivamente all'interno del perimetro dell'Area del Piano Attuativo, così come rappresentato negli elaborati cartografici.

### **2. ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO**

Il Piano Attuativo viene definito: dalla Relazione, dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, dagli elaborati cartografici, dalla Relazione di Fattibilità e da tutti gli altri elaborati allegati.

La Convenzione tra il Proponente e l'Amministrazione Comunale detta le condizioni per l'attuazione degli interventi.

### **3. UNITA' MINIME D'INTERVENTO**

Il Piano Attuativo individua le unità minime d'intervento in tre fasi funzionali, progressive, che potranno essere attivate anche in sincronia.

### **4. MODALITA' OPERATIVE PER LE UNITA' MINIME D'INTERVENTO**

Il Piano Attuativo consente, con la prima fase funzionale, di provvedere alla realizzazione della viabilità di pertinenza, dei tracciati principali dei sottoservizi, degli impianti di approvvigionamento idrico (termale, potabile e ad uso irriguo) e della depurazione.

### **5. ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

L'intera sistemazione dell'area e gli interventi di nuova edificazione si attuano prioritariamente nel rispetto:

- dell'Art. 40 della Variante al Regolamento Urbanistico, vigente dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. n. 21 del 23/05/2012;



- delle "Norme Tecniche Aggiuntive" di cui alla Scheda Progetto della Variante al Regolamento Urbanistico, vigenti dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. n. 21 del 23/05/2012;
- della Relazione Tecnica, degli elaborati grafici e delle presenti Norme, oltre a quanto previsto con la Convenzione tra le Parti, che dovrà contenere tra l'altro:
  - obblighi circa la non modificabilità della destinazione d'uso della struttura ricettiva alberghiera (zona D "produttiva") e del fondo agricolo (zona E "agricola") per almeno 30 (trenta) anni;
  - obblighi per la manutenzione e/o l'adeguamento delle strade vicinali di collegamento alla viabilità sovraordinata.
- dello strumento urbanistico comunale generale e della normativa generale vigente.

## 6. PROCEDURA ATTUATIVA

Tutti gli interventi saranno attuabili secondo le disposizioni e procedure della L. R. T. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni.

Per la determinazione dei parametri urbanistici ed edilizi si farà riferimento al D.P.G.R.T. 11 novembre 2013, n. 64/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1).

## 7. DESTINAZIONI D'USO

Per gli edifici, realizzati all'interno dell'area pertinente il presente Piano Attuativo, è prevista la destinazione di "zona D" (produttiva) per attività turistico ricettiva, con destinazione condizionata dal mantenimento della funzione agricola per l'intera azienda agricola non interessata dagli interventi di trasformazione.

La tipologia d'intervento sarà riconducibile al modello "Alberghi" di cui all'art. 26 della LRT 42/2000 (con le modifiche apportate dalla LRT n. 14/2005, LRT n. 65/2010, LRT n. 74/2012).

## 8. CARATTERI DEGLI EDIFICI, SISTEMAZIONE ESTERNE E MATERIALI

Le caratteristiche edilizie generali degli edifici, le sistemazioni esterne e tutti gli altri elementi costitutivi gli organismi edilizi individuati e previsti nel Piano Attuativo come tipologia edilizia per ciascuna unità minima d'intervento, pur rappresentati ad una scala di particolare dettaglio (non prevista dai piani urbanistici), non costituiscono elementi vincolanti per il successivo progetto architettonico ma semplicemente rappresentano un elemento particolarmente indicativo per la realizzazione degli stessi.

Il rispetto della tipologia edilizia dovrà essere verificata in sede di rilascio dei titoli abilitativi.

Potranno, pertanto, essere apportate dal progetto architettonico le necessarie variazioni nel rispetto degli schemi tipologici del presente Piano Attuativo. Il progetto architettonico dovrà quindi rispettare gli elementi più significativi previsti dal P.A. tra cui il numero dei piani, la conformazione spaziale dell'intervento, gli elementi generali della sagoma e infine la SUL e la volumetria complessiva, quali elementi significativamente rappresentativi della progettazione urbanistica (secondo le previsioni dell'Art. 40 della Variante al Regolamento Urbanistico vigente). Tutti gli elementi formali, schemi distributivi e organizzazione dello spazio architettonico, caratteristici di una progettazione a scala edilizia, potranno subire tutte le modifiche necessarie per una corretta progettazione di dettaglio senza per questo costituire una Variante al Piano medesimo.

La relazione che accompagna il presente Piano Attuativo costituisce pertanto riferimento indicativo per l'individuazione dei caratteri degli edifici e delle sistemazioni esterne, rimandando per quanto non specificato alle N.T.A. del Regolamento Urbanistico e al Regolamento Edilizio Comunale.

#### 9. LIMITAZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO

Tutti gli interventi dovranno attenersi alle disposizioni di cui all'Art. 8 delle "Norme Tecniche Aggiuntive" della SCHEDA PROGETTO allegata al Regolamento Urbanistico, ed alle eventuali, successive modificazioni e integrazioni introdotte dalla normativa regionale e nazionale.

#### 10. RIDUZIONE DEL RISCHIO D'INQUINAMENTO ACUSTICO

Tutti gli interventi dovranno attenersi alle disposizioni di cui alla normativa nazionale e regionale, nonché alle disposizioni del Piano Comunale di Classificazione Acustica.

Con l'inizio dei lavori dovrà essere predisposto un piano previsionale di clima acustico e impatto acustico, al fine del corretto inserimento dell'intervento in un contesto non già antropizzato ed urbanizzato e nel rispetto dei limiti di zona imposti dalla normativa comunale.

Il cantiere dovrà essere monitorato in modo da impedire un impatto nei limiti delle disposizioni dei parametri di zona definiti dalla normativa comunale. Il monitoraggio consentirà di evitare inutili accumuli di sorgenti rumorose che possano arrecare disturbo alle aree limitrofe e nelle vicinanze dei ricettori maggiormente impattati.

La progettazione degli edifici dovrà essere integrata da uno specifico studio riferito agli aspetti dell'acustica ambientale, in modo da valorizzare le aree di accoglienza in riferimento alle specifiche funzioni assolve nella loro destinazione a regime.

Tale studio dovrà prevedere l'individuazione delle eventuali sorgenti esterne disturbanti e tenere conto della collocazione dei macchinari a servizio della struttura, non trascurando le caratteristiche del pacchetto murario esterno, dei solai, delle tramezzature e degli infissi esterni e interni, in una valutazione che dovrà essere effettuata "vano per vano".

#### 11. GESTIONE DEI REFLUI E DEI RIFIUTI

Tutti gli interventi dovranno attenersi alle disposizioni di cui alla normativa generale

Il sistema generale di depurazione delle acque reflue prodotte dal nuovo insediamento sarà basato sul solo sistema naturale di fitodepurazione. Tale impianto sarà localizzato sulla parte est al confine dell'area edificabile, sfruttando così la gravità, per poi immettere le acque opportunamente depurate nel reticolo idrografico naturale.

Il sistema generale di gestione dei rifiuti, dovrà basarsi sulla raccolta differenziata, atta a svolgere il compito fondamentale di ridurre il flusso e la pericolosità dei rifiuti da destinare allo smaltimento, di recuperare materiali ed energia nella fase del trattamento e di promuovere comportamenti corretti da parte dei cittadini, perseguendo il superamento prestazionale della Direttiva EU 98/2008 che chiede ai Paesi dell'Unione europea di raggiungere almeno il cinquanta per cento di recupero in peso con la raccolta differenziata di vetro, metalli, plastiche e carta.

#### 12. EFFICIENZA PER LA GESTIONE DELLA RISORSA IDRICA

Tutti gli interventi dovranno attenersi alle disposizioni di cui all'Art. 9 delle "Norme Tecniche Aggiuntive" della SCHEDA PROGETTO allegata al Regolamento Urbanistico, ed alle eventuali, successive modificazioni e integrazioni introdotte dalla normativa regionale e nazionale.

Piano Attuativo di cui alle previsioni di Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico approvate in data 28/03/2012, pubblicate sul B.U.R.T. n. 21 del 23/05/2012 ed efficaci dalla data di pubblicazione, finalizzate alla realizzazione di un Complesso Termale denominato:

“CENTRO TERMALE HOTEL TERME E ACQUE DEGLI ETRUSCHI”

## COMUNE DI SEMPRONIANO

Provincia di Grosseto

### SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

ai sensi delle disposizioni della Legge Regionale 10/11/2014, n. 65, Capo II, Sezione I.

#### CONVENZIONE URBANISTICA PER IL PIANO ATTUATIVO

L'anno duemilasedici, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_  
(\_\_\_/\_\_\_/2016), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, Segretario comunale del Comune di Semproniano, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, si è costituito:

il Sig. Biondi Inerio, nato a Sorano (GR) il 25/11/1955, cod. fisc. BND NRI 55S25 I841V, residente a Saturnia (GR) in Via Bernardino Ciacci n° 14/a, In qualità di Legale Rappresentante della Società Terme e Acque degli Etruschi S.r.l. con sede nel Comune di Semproniano (GR), Loc. Montecchio Basso, partita IVA/cf: 013001940530, nella disponibilità degli immobili posti in Loc. Montecchio Basso, nel Comune di Semproniano (GR), interessati dalle previsioni del Regolamento Urbanistico Comunale vigente e oggetto del Piano di Attuazione degli interventi convenzionato da questo atto,

soggetto di seguito del presente atto denominato semplicemente «attuatore», da una parte;

e il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di dirigente del \_\_\_\_\_ pro tempore

del Comune di ....., che qui interviene non in proprio, ma in nome e per conto dello stesso Comune di ..... (Ente con codice fiscale n° ..... e partita I.V.A. n° .....), ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del \_\_\_\_\_ comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ (*oppure*) con atto del Sindaco n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

#### **PREMESSO**

A) che il sopraindicato intervenuto attuatore dichiara di avere la disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve, anche in nome e per conto, agli obblighi derivanti dalla convenzione;

B) che gli immobili di cui alla convenzione risultano rappresentati al N.C. del Comune di Semproniano, di questi al catasto terreni: foglio 62, mappali 1-2-3-4-5-7-9-13-25-26-30-82-83; foglio 47, mappale 37; foglio 48, mappale 15; foglio 61, mappali 11-12-13-41-42-43 e al catasto urbano foglio 61, mappali 81-82-83/2-83/3 (proprietà Montecchio Agricola S.a.r.l.); al foglio 61, mappali 36-65-94 (proprietà Anzidei), per una superficie complessiva dell'area di Ha. 64.08.66;

C) che all'interno del perimetro delle aziende agricole è stata ritagliata un'area che ricomprende alcune parti delle medesime: di queste al catasto terreni: foglio 62, mappali 25-26-30; foglio 61, mappali 13-36-41(porzione)-65-94(porzione); e al catasto urbano: foglio 61, mappale 82, per una superficie complessiva di: Ha. 14.89.83, area classificata come zona territoriale omogenea (zona D "produttiva"), interessata dalle previsioni del Regolamento Urbanistico Comunale vigente, la cui Variante è stata approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 07 del 28/03/2012, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 21, in data 23/05/2012;

D) che la suddetta Variante al Regolamento Urbanistico prevede la realizzazione degli interventi a seguito della redazione di un Piano Attuativo unitario (*art. 10 della SCHEDA PROGETTO - "Norme Tecniche Aggiuntive"*) che interessa, come indicato al

punto precedente, una superficie complessiva pari a mq. 148.983, di cui mq. xxxxxxxx da destinarsi a verde di uso pubblico (*Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, art. 5., comma 1*).

E) che il Piano Attuativo in oggetto è stato redatto secondo le disposizione della Legge Regionale 10/11/2014, n. 65, Capo II, Sezione I., e prevede l'attuazione "per stralci (ambiti) funzionali e per fasi e tempi distinti" (*L.R.T. 10/11/2014, n. 65, art. 109, comma 3.*). I suddetti stralci funzionali sono rappresentati con gli elaborati di Piano Attuativo: *Tavola 2a e Tavola 2b*, che individuano per ciascun ambito d'intervento anche la porzione di area da destinarsi a verde pubblico.

F) che la viabilità di accesso e di servizio, i parcheggi, le reti infrastrutturali per la canalizzazione delle acque: potabili, termali, reflue (scure e chiare), la depurazione e tutti gli altri sottoservizi, saranno progettati per l'intera area d'intervento e saranno realizzati secondo l'attivazione degli stralci funzionali suddetti, garantendo in ogni caso la coerenza e l'effettiva funzionalità delle opere;

G) che dal computo metrico che verrà prodotto con la pratica edilizia relativa al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria, si ricaverà l'importo esatto del costo di realizzazione a scomputo degli oneri;

H) che sull'area oggetto di P.A. gravano vincoli di natura idrogeologica, previsti da leggi speciali che non ostano alla realizzazione del piano di lottizzazione;

I) che il piano di lottizzazione è stato esaminato dalla Giunta Comunale;

L) che il piano di lottizzazione presentato risulta conforme alle prescrizioni degli strumenti e dei regolamenti edilizi ed urbanistici comunali;

M) che in data \_\_\_\_\_, è stato adottato il piano di lottizzazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ ;

N) che in data \_\_\_\_\_ è avvenuta pubblicazione ed il deposito del piano di lottizzazione, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni (*oppure, in presenza di osservazioni*) in seguito ai quali sono pervenute n. \_\_\_\_ osservazioni;

O) che in data \_\_\_\_\_, è stato approvato il piano di lottizzazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ (*oppure, in presenza di osservazioni*) con

la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano di lottizzazione;

P) che in data è avvenuta la pubblicazione sul BURT n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con la quale il Piano Attuativo è divenuto esecutivo;

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE E OBBLIGO GENERALE**

1. L'attuatore, in nome e per conto, per se stesso, e successivamente per i suoi aventi causa, assume, nei confronti ed in favore del Comune di Semproniano, l'obbligo di dare attuazione al Piano Attuativo di cui alle disposizioni dell'art. 40 del Regolamento Urbanistico Comunale vigente, della Scheda Progetto - "Norme Tecniche Aggiuntive" relativa all'intervento e quadro urbanistico generale di riferimento, consistente:

- a) nell'obbligo al mantenimento dell'attività agricola tradizionale esercitata nel fondo interessato dalla previsione urbanistica come "zona E agricola", con relativa immodificabilità della destinazione d'uso ;
- b) nell'obbligo della immodificabilità della destinazione d'uso della struttura ricettiva alberghiera (zona D "produttiva") per almeno 30 (trenta) anni;
- c) nell'assunzione dell'onere della realizzazione, previo rilascio di permesso di costruire, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria previste all'interno del Piano Attuativo;
- d) nell'assunzione dell'onere per la manutenzione e/o l'adeguamento delle strade vicinali di collegamento alla viabilità sovraordinata, limitatamente alla quota di partecipazione del Comune ai Consorzi stradali.

2. L'attuatore si impegna a presentare la pratica edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione per il primo stralcio esecutivo, coerente con lo schema generale delle opere rappresentate con il P. A., completa di tutti gli elaborati progettuali previsti per il rilascio del titolo abilitativo, entro un termine massimo di 3 (tre) anni dalla firma della presente convenzione. Decorso inutilmente tale termine la convenzione si considererà decaduta. La presente convenzione si intenderà decaduta anche nel caso di mancato ritiro del titolo edilizio nei termini fissati dal vigente regolamento edilizio.

3. L'attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

## **ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. L'attuazione dell'intervento dovrà avvenire in conformità agli elaborati grafici e normativi del Piano Attuativo, approvato con gli atti sopra richiamati e nel rispetto dei contenuti della presente convenzione. Oltre alle premesse, formano parte integrante del presente atto, ancorché non materialmente allegati, gli elaborati progettuali del piano di lottizzazione.
3. L'attuatore è obbligato per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dall'attuatore con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
4. Qualora l'attuatore o chi ne ha titolo proceda ad alienazione delle aree oggetto di piano, dovrà trasmettere agli acquirenti gli oneri e gli obblighi di cui alla presente Convenzione. Sia nell'ipotesi di alienazione di porzioni, sia nell'ipotesi di alienazione dell'intera area d'intervento, gli stessi ed i loro successori aventi causa a qualsiasi titolo resteranno comunque responsabili verso il Comune dell'adempimento degli obblighi previsti dal presente atto, ribadendo che tali obblighi dovranno essere così articolati :
  - a) per la "zona E agricola":
    - obbligo al mantenimento dell'attività agricola tradizionale esercitata nel fondo con relativa immodificabilità della destinazione d'uso ;
    - obbligo al mantenimento dell'assetto agricolo omogeneo al paesaggio agrario della zona, evitando forme di colture specializzate che richiedano la necessità di

modificare la struttura del paesaggio agricolo dei campi contornati da siepi e gradonature consolidate;

- obbligo di sistemazioni idraulico-agrarie che dovranno essere mantenute e potenziate al fine di garantire l'efficienza dei contenimenti dei fenomeni di degrado, erosione o dissesto del suolo;

Si pone in evidenza la compatibilità dell'esercizio di attività connesse con quella agricola, come l'agriturismo, e di ogni altra attività compatibile con la destinazione urbanistica di zona, a condizione che si garantisca l'osservanza dei principi sopra enunciati circa il mantenimento degli assetti agricoli tradizionale e della qualità ambientale.

b) per la "zona D produttiva":

- obbligo della immodificabilità della destinazione d'uso della struttura ricettiva alberghiera (zona D "produttiva") per almeno 30 (trenta) anni;
- nell'assunzione dell'onere della realizzazione, previo rilascio di permesso di costruire, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria previste all'interno del Piano Attuativo;
- nell'assunzione dell'onere per la manutenzione e/o l'adeguamento delle strade vicinali di collegamento alla viabilità sovraordinata, limitatamente alla quota di partecipazione del Comune ai Consorzi stradali;

e comunque al recepimento totale di tutti gli oneri ed obbligazioni previste negli articoli della presente convenzione.

A tal proposito l'attuatore o chi ne ha titolo, si impegna ad inserire negli atti di trasferimento delle aree, la clausola seguente, da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al Comune di Semproniano, a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica dell'atto stesso: *"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione del piano attuativo stipulata con il Comune di Semproniano in data xx.xx.2017 e trascritta il xx.xx.2017, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali e, comunque, di tutti gli atti che siano dichiarati parte integrante della convenzione"*.



5. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dall'attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

6. L'attuatore garantisce la completa e corretta realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso e del regime giuridico dei suoli previste dalla Variante al Regolamento Urbanistico approvata in data 28/03/2012, pubblicata sul B.U.R.T. n. 21 del 23/05/2012 e dal Piano Attuativo approvato con D.C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

#### ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di firma della presente convenzione;

2. Le opere relative alla viabilità e quelle relative agli standard (aree sistemate a verde di uso pubblico) devono essere ultimate entro il termine massimo di 18 (diciotto) mesi dal ritiro del permesso di costruire dei singoli interventi interessati.

3. Le opere relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità locale (vicinale o consortile), di concerto con i Consorzi, dovranno essere ultimate entro il termine massimo di 12 (dodici) mesi dal ritiro del permesso di costruire dei singoli interventi interessati.

3. Le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 24 (ventiquattro) mesi dal ritiro del permesso di costruire dei singoli interventi interessati.

4. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve essere completata entro i termini di validità dei titoli autorizzativi delle medesime e degli edifici serviti dalle opere stesse ai quali è funzionale.

5. L'eventuale cessione da parte della proprietà delle aree relative agli standard, sistemate a verde di uso pubblico, deve avvenire in forma gratuita a favore del Comune e a semplice richiesta di quest'ultimo, non oltre sei mesi dall'ultimazione delle opere e comunque non oltre il termine di due mesi dall'avvenuto collaudo.

#### ART. 4 – PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione così come risultante dagli elaborati di piano di lottizzazione approvato, deve essere, in fase di esecuzione, coordinato con gli uffici comunali competenti (LL.PP, Ambiente, Urbanistica) ed integrato/adattato con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti da questi in sede "operativa" o comunque concordati tra le parti e di volta in volta rilasceranno al lottizzante prescrizioni/autorizzazioni scritte circa l'esecuzione delle opere stesse. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 37, 38, 39, 41, 42 e 44 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.

2. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione avrà come D.L. un tecnico abilitato individuato dall'attuatore, a propria cura e spese

4. Prima dell'inizio dei Lavori dovrà essere presentato un progetto predisposto per stralci funzionali, composto da elaborati grafici e relazione illustrativa, relativamente all'approntamento del cantiere, con particolare attenzione alle seguenti problematiche:

a) commistione tra viabilità urbana e viabilità di cantiere;

b) abbattimento del rumore;

c) abbattimento delle polveri;

d) pulizia delle strade;

accompagnato da parere positivo degli uffici tecnici comunali (Uff. ambiente e LL.PP.).

5. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, in fase di fine lavori, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati «fedeli alla realizzazione» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'articolo 40 del D.P.R. n. 554 del 1999. Tali elaborati devono essere forniti tempestivamente al Comune con le modalità di cui al comma 2, secondo periodo.

6. Le spese tecniche per la redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, degli aggiornamenti degli elaborati e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono a totale carico dell'attuatore.

#### ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. L'attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria direttamente, a propria cura e spese, in conformità al piano di lottizzazione ed al progetto esecutivo di cui all'articolo 4.

2. Alle prestazioni della direzione dei lavori si applicano le medesime disposizioni previste per l'esecuzione delle opere ai sensi del comma 1.

3. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione devono essere soggetti qualificati ai sensi del D.P.R. 25 gennaio 2000, n. 34 e, ove occorra, ai sensi dell'articolo 108 del D.P.R. n. 380 del 2001.

4. Il Lottizzante si assume ogni onere e rischio relativo e/o derivante dall'esecuzione delle opere di cui sopra, sollevando senza alcuna riserva il Comune da ogni eventuale maggior onere e/o costo occorrente. Il Comune correlativamente esonera il lottizzante da ogni rendicontazione e dichiara che la quantificazione degli oneri è definitiva e non rivedibile.

L'attuatore dichiara altresì di rinunciare ad ogni e qualsivoglia contestazione e/o rivalsa relativa al fatto che le opere e gli oneri di cui all'art. 5 hanno costo stimato complessivo superiore all'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione.

5. Il collaudatore od i tecnici comunali qualora lo ritenessero opportuno, per la buona realizzazione delle OO.UU. potranno richiedere varianti o modifiche a queste, rispetto ai progetti approvati, varianti che in eccesso o in difetto non potranno superare la misura del 5% dell'importo totale dei lavori, come risulterà dal computo metrico approvato.

Tali modifiche dovranno essere comunicate all'attuatore, alla DL e al collaudatore, affinché assumano carattere prescrittivo e imprescindibile al fine della regolare realizzazione delle opere di urbanizzazione.

6. La sottoscrizione del presente atto costituisce accettazione da parte dell'attuatore delle eventuali richieste fatte in corso d'opera da parte dei tecnici comunali e/o del collaudatore di cui al comma 5 del presente articolo e lo stesso lottizzante si dichiara disponibile alla realizzazione di tali richieste anche in caso di incremento di costi (max 5% dell'importo delle OO.UU.) ed a rinunciare ad ogni e qualsivoglia contestazione e/o rivalsa relativa al fatto che le opere hanno costo stimato complessivo superiore a quanto computato in sede di approvazione del progetto delle opere.

#### ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. L'attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano di lottizzazione, che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo di cui all'articolo 4, e di seguito descritte:

A.1. strade veicolari previste dal piano di lottizzazione;

A.2. percorsi pedonali;

B.1. spazi di sosta e di parcheggio;

C.1. fognature per acque nere;

C.2. fognature per acque meteoriche;

C.3. allacciamento e recapito delle fognature all'impianto di depurazione;

C.4. impianto di depurazione;

D.1. rete idrica per l'acqua potabile;

D.2. rete idrica per l'acqua termale;

E.1. rete di distribuzione dell'energia elettrica;

F.2. cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni predisposti anche per rete di cablatura telematica ai sensi dell'articolo 16, comma 7-bis, del D.P.R. n. 380 del 2001;

G. spazi di verde pubblico;

2. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:

a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166;

b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell' A.R.P.A.T. o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;

c) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

#### ART. 7 - DIMENSIONAMENTO PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi del Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, art. 5., comma 1, le aree pubbliche o di uso pubblico che competono al piano di lottizzazione, sono così quantificate:

- Stralcio (ambito) funzionale n. 1 - Superficie Territoriale (S.T.) = mq. 54.733.

Superficie coperta (S.C.) = mq. 2.000.

Superficie Utile Lorda (S.U.L.) = mq. 3.500.

Standard per spazi pubblici (10% mq. di mq. 54.733) = mq. 5.474 (richiesti) e mq. 5.524 (di progetto) destinati a verde pubblico.

- Stralcio (ambito) funzionale n. 2 - Superficie Territoriale (S.T.) = mq. 52.662.

Superficie coperta (S.C.) = mq. 7.100.

Superficie Utile Lorda (S.U.L.) = mq. 11.000.

Standard per spazi pubblici (10% mq. di mq. 52.662) = mq. 5.267 (richiesti) e mq. 5.392 (di progetto) destinati a verde pubblico.

- Stralcio (ambito) funzionale n. 3 - Superficie Territoriale (S.T.) = mq. 41.588.

Superficie coperta (S.C.) = mq. 3.400.

Superficie Utile Lorda (S.U.L.) = mq. 5.000.

Standard per spazi pubblici (10% mq. di mq. 41.588) = mq. 4.159 (richiesti) e mq. 4.196 (di progetto) destinati a verde pubblico.

Dalla somma degli stralci funzionali sopra descritti discende la verifica dimensionale per la Superficie Territoriale (S.T.) = mq. 148.983, complessiva dell'area d'intervento.

Superficie coperta (S.C.) = mq. 12.500, complessiva dell'area d'intervento..

Superficie Utile Lorda (S.U.L.) = mq. 19.500, complessiva dell'area d'intervento..

Standard per spazi pubblici (10% mq. di mq. 148.983) = mq. 14.899 (richiesti) e mq. 15.112 (di progetto) destinati a verde pubblico, complessivi dell'area d'intervento..

2. Non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non sono state computate come tali:

a) le aree che costituiscono strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;

b) le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole residuali, o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;

c) le aree di rispetto stradale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti e di nuovo impianto.

#### ART 8 - OPERE DI MANUTENZIONE ALLA VIABILITA' LOCALE

1. L'attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per la manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità locale, per la quota spettante al Comune nella partecipazione alla gestione consortile, per i seguenti tratti di viabilità:

a) Complesso Rocchette di Fazio - Crocina, dal Podere Anzidei all'incrocio del tratto Crocina - Rocchette (strada di Valle Zeccaia);

b) Strada del Castellino, dal Podere Anzidei al confine con il Comune di Manciano (strada del Castellino).

#### ART. 9 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del lottizzante e dei relativi oneri accessori ammonta a euro 2.115.740,00 (Duemilionicentoquindicimilasettecentoquaranta), come risulta dalla stima sintetica

operata con il P.A., comprensiva dei costi di costruzione, I.V.A., spese tecniche e spese per allacciamenti.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, l'attuatore presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 110% (cento dieci per cento), determinato maggiorando del 10% quello individuato con la stima sintetica, prevista al comma 1 di cui sopra, con polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_. per euro \_\_\_\_\_ con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 6.

3. Viene altresì fornita garanzia atta a coprire eventuali danni arrecati al patrimonio pubblico (viabilità opere etc) con polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ per euro \_\_\_\_\_ con scadenza alla fine di tutti lavori di lottizzazione, da svincolarsi previo parere scritto da parte del servizio LL.PP. del Comune di Semproniano.

4. La garanzia di cui al comma 2 non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di controllo di regolarità e/o di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del lottizzante, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

5. Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

6. Ancorché la garanzia di cui al comma 2 sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione e da questa richiamate, compresi gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto "iure privatorum", sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni

comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dell'attuatore, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

7. L'attuatore si impegna, su semplice richiesta del Comune, ad integrare l'importo previsto nel contratto fidejussorio nel caso in cui l'indice ISTAT, relativo ai "Numeri indice delle famiglie di operai ed impiegati" abbia registrato una variazione superiore al 10% a partire dalla data di stipula del presente atto; il nuovo importo sarà calcolato prendendo a riferimento l'ultimo indice ISTAT disponibile al momento della richiesta effettuata dal Comune e dovrà comunque essere maggiorato del 10% precedentemente previsto. In caso di inadempimenti rispetto agli obblighi assunti con la presente Convenzione, l'attuatore autorizza il Comune a disporre della fidejussione suddetta nel modo più ampio.

8. La garanzia si estingue:

per il 40 % (quaranta per cento) pari ad €. \_\_\_\_\_ del suo importo alla realizzazione del primo stralcio funzionale (n. 3 totali);

per il 20 % (venti per cento) pari ad €. \_\_\_\_\_ del suo importo alla realizzazione del secondo stralcio funzionale;

per il 20 % (venti per cento) pari ad €. \_\_\_\_\_ del suo importo alla realizzazione del terzo stralcio funzionale;

così come individuati dal progetto definitivo delle opere previa approvazione di collaudo parziale favorevole;

per il restante 20 % (venti per cento) pari ad €. \_\_\_\_\_ del suo importo all'approvazione del collaudo finale favorevole, ai sensi dell'articolo 13, comma 2, si estingue per la parte rimanente una volta ultimati tutti gli interventi edilizi sui lotti del lottizzante o loro aventi causa a qualsiasi titolo, e comunque trascorsi 1 (uno) anni dal predetto collaudo favorevole.

#### ART. 10 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione, in contemporanea alla realizzazione delle opere di urbanizzazione come disciplinato dall'art. 3, l'attuatore può



presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano Attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizio attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione (oneri urbanizzazione secondaria e costo di costruzione) di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e alla L.R.T. 10/11/2014, n. 65, Titolo VII, Capo I, art. 183 e seguenti, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o alla presentazione della denuncia di inizio attività.

3. Per le costruzioni facenti parte del presente Piano Attuativo, gli oneri di urbanizzazione primaria non sono dovuti, in quanto l'attuatore si è impegnato alla realizzazione a proprie spese di dette opere. Sono invece scorporate dagli oneri di urbanizzazione secondaria le spese sostenute nella realizzazione delle opere indicate e riportate all'art. 8, comma 1.

4. Per le costruzioni facenti parte del presente P. A., gli oneri di urbanizzazione secondaria sono dovuti in misura ridotta pari ad €. \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_), in quanto il lottizzante si è impegnato alla realizzazione a proprie spese di quota parte di dette opere, così come indicato al punto precedente.

5. Per le costruzioni facenti parte del presente P.A., prima del collaudo, la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

#### ART. 11 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli

insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del P.A. e ai criteri costruttivi ivi previsti:

a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano di lottizzazione, (che rientrano in uno spostamento o diverso orientamento) sempre nel rispetto delle distanze legali;

b) la diversa distribuzione funzionale interna dei locali e degli spazi accessori e di servizio, compresa la diversa organizzazione delle opere e delle sistemazioni esterne;

c) lo spostamento dei percorsi pedonali e carrabili previsti nelle planimetrie del piano di lottizzazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione oltre alle norme del P.A.;

d) la formazione di percorsi di penetrazione interni;

3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune che, caso per caso, valuterà se ricorre la necessità di effettuare variante di P.A.

4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo P.A., che tenga conto di quanto già realizzato.

5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

#### ART. 13 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni intervento previsto dal Piano Attuativo, l'attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune (o di proprio tecnico incaricato) e a spese dell'attuatore che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune

medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

L'incarico della redazione del collaudo può essere affidato anche in corso d'opera.

2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, può essere messo in mora, con lettera R/r da parte dell'attuatore, affinché provveda a tale adempimento entro e non oltre 30 giorni. Se entro tale termine il certificato di collaudo non viene emesso, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che, negli stessi termini, non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 4, comma 4, della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti di cui all'articolo 7, commi 1 e 2. In difetto il Comune, previa diffida all'attuatore, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dell'attuatore; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dell'attuatore o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede le con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

5. Il Comune, attraverso i suoi organi tecnici, può esercitare, in qualsiasi momento, ispezioni o controlli sui cantieri, al fine di accertare la regolare esecuzione delle opere pubbliche.

#### ART. 14 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie previste dalla convenzione, individuate come standard con destinazione a verde di uso pubblico, non saranno cedute al Comune ma saranno asservite gratuitamente all'uso pubblico.

2. Le altre aree interessate dalle opere di urbanizzazione e le opere stesse, quali: viabilità di accesso e di servizio, i parcheggi, le reti infrastrutturali per la canalizzazione delle acque: potabili, termali, reflue (scure e chiare), la depurazione e tutti gli altri sottoservizi, non saranno cedute al Comune ma rimarranno nella piena proprietà del privato attuatore che si assume ogni onere per la gestione manutentiva.

3. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo, sia accertato che le aree asservite o da asservire all'uso pubblico, siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione all'art. 7, l'attuatore è obbligato al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, l'attuatore proceda alla loro monetizzazione al prezzo di mercato, fermo restando ogni risarcimento del danno.

#### ART. 15 - MANUTENZIONE DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, resta a carico del lottizzante.

#### ART. 16 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

Il progetto di piano di lottizzazione è composto da:

- Relazione illustrativa tecnica urbanistica e Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 1 - Planimetria generale azienda agricola e viabilità, scala 1:4.000÷1:10.000;
- Tav. 2a - Planimetria generale - ambiti funzionali, scala 1:1.000;
- Tav. 2b - Planimetria generale - schema delle opere di urbanizzazione, scala 1:1.000;
- Tav. 3 - Edifici del primo ambito funzionale;
- Tav. 4a - Edifici del secondo ambito funzionale;
- Tav. 4b - Edifici del secondo ambito funzionale;
- Tav. 4c - Edifici del secondo ambito funzionale;
- Tav. 4d - Edifici del secondo ambito funzionale;

- Tav. 5a - Edifici del terzo ambito funzionale;
- Tav. 5b - Edifici del terzo ambito funzionale;
- Tav. 6 - Planivolumetrico - Rendering;
- Relazione di fattibilità;
- Schema di convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano.

#### ART. 17 - SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dell'attuatore.

#### ART. 18 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. L'attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. L'attuatore autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

\*\*\*\*\*

Di questo atto, è stata data lettura a chiara voce ai comparenti, che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà, affermando di averne già preso visione e cognizione.

L'atto presente, scritto su carta resa legale, consta di \_\_\_\_\_ pagine scritte per intero e righe \_\_\_\_\_ fino a questo punto, e viene firmato nella presente pagina n. .... ed a margine di ogni altra, dalle parti.

Letto, confermato e sottoscritto, li \_\_\_\_\_

L'attuatore

Il Comune