

COMUNE DI SUVERETO

PROVINCIA DI LIVORNO



VARIANTI AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO

**REALIZZAZIONE DI UN PARCO TERMAL
IN LOCALITÀ NOTRI – MONTE PELOSO**

PROCEDURE – DOVE SIAMO



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.65 DEL 24-11-14

**AVVIO PROCEDIMENTO PER FORMAZIONE VARIANTI
CONTESTUALI AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO
DEL COMUNE FINALIZZATE ALLA REALIZZAZIONE DI UN PARCO TERMALE
E AVVIO PROCEDIMENTO DI VAS**

CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

AI SENSI DELL'ART. 25 DELLA LR 65/2014 (26 marzo 2015)

**per la valutazione della previsione di un parco termale che comporta impegno di
suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.**

**Nel verbale che chiude la Conferenza, che approva la previsione, si legge che:
*il contesto di riferimento è compreso tra un'area di cava e una stazione elettrica,
perciò l'intervento può contribuire alla riqualificazione dell'area***

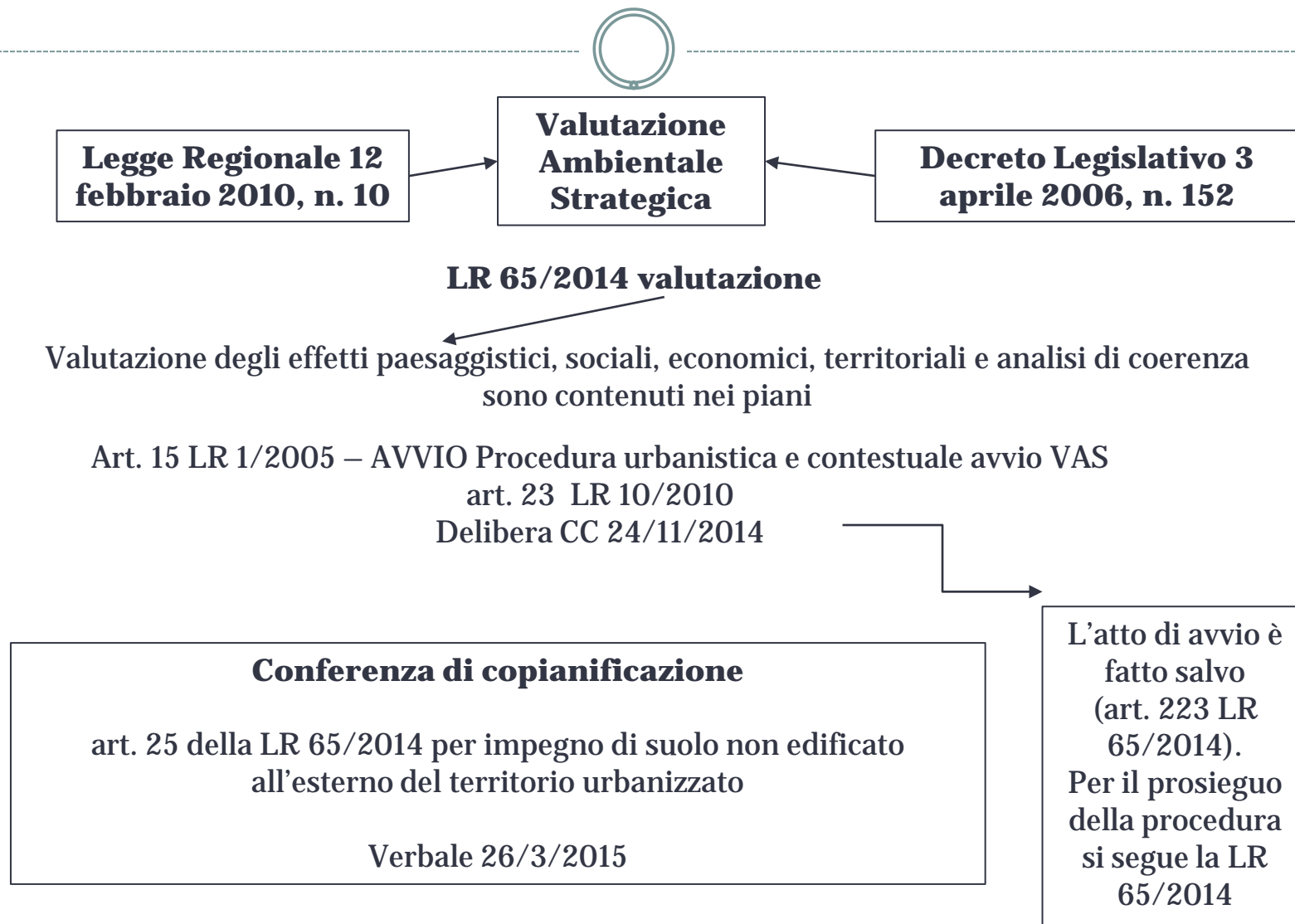
PROCEDIMENTI



INTEGRARE LE PROCEDURE

- ☐ **Urbanistiche**, comprensive della copianificazione con la Regione (LR 65/2014)
- ☐ **di valutazione ambientale strategica** (LR 65/2014 e LR 10/2010)
- ☐ **di adeguamento al Piano di indirizzo territoriale** avente valenza paesaggistica (PIT/PPR)

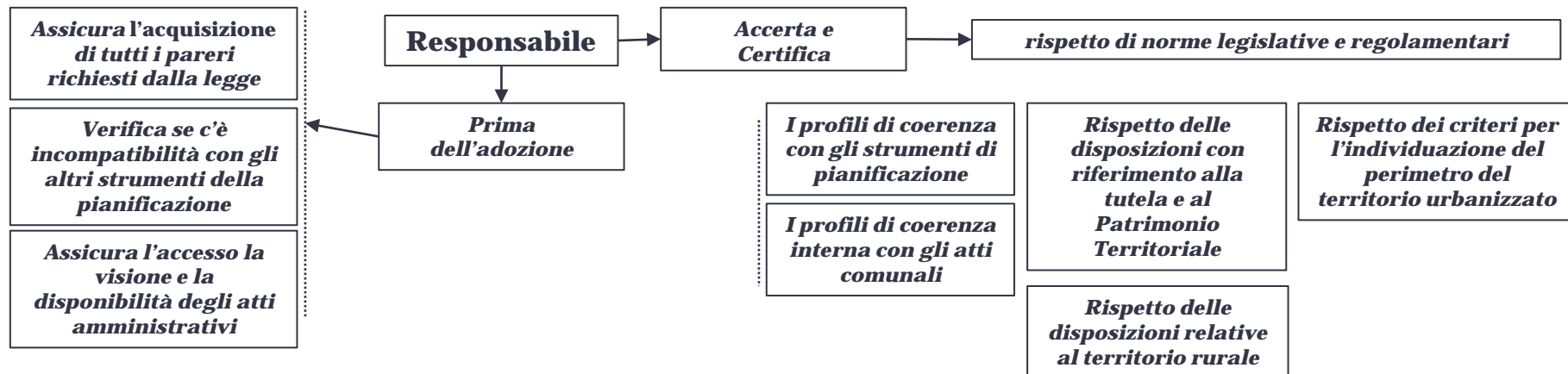
INTEGRARE PROCEDURE: URBANISTICA, AMBIENTE, PAESAGGIO



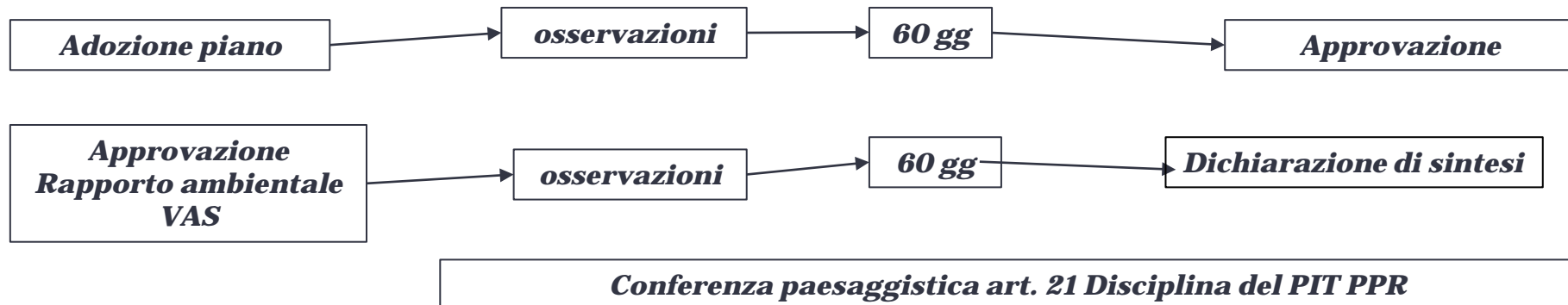
ADOZIONE E APPROVAZIONE: RACCORDO CON VAS E PIT PPR



Art. 18 - Il responsabile del procedimento e sue funzioni



Art. 19 - Adozione e approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e di pianificazione urbanistica



ADOZIONE E APPROVAZIONE: RACCORDO CON VAS E PIT PPR

DISCIPLINA DEL PIT

Art. 20 – Conformazione e adeguamento al PIT

Strumenti da adottarsi successivamente
alla data di pubblicazione sul Burt del PIT

SI **CONFORMANO** ALLA DISCIPLINA STATUTARIA DEL PIT

Strumenti vigenti alla data di
pubblicazione sul Burt del PIT

SI **ADEGUANO** ALLA DISCIPLINA STATUTARIA DEL PIT

Varianti agli strumenti urbanistici

SI **ADEGUANO** ALLA DISCIPLINA STATUTARIA DEL PIT
PER LE PARTI DI TERRITORIO INTERESSATE



Art. 21 – Procedura di conformazione o adeguamento

Atto di avvio del procedimento di
conformazione o adeguamento

Invio a **Regione**
e **organi ministeriali**
competenti

30 giorni per le osservazioni

Controdeduzione e approvazione
(riferimenti puntuali e motivazione)

Invio a **Regione**

Entro 15 giorni
convocazione
Conferenza Paesaggistica

Entro 60 giorni
conclusione lavori

LR 65/2014 Art. 31 Adeguamento e conformazione al Piano paesaggistico



1. Con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale, agli strumenti di pianificazione urbanistica dei comuni e alle relative varianti che costituiscono adeguamento e conformazione al piano paesaggistico ai sensi dell'articolo 143, commi 4 e 5, dell'articolo 145, comma 4 e dell'articolo 146, comma 5 del Codice, la Regione convoca una conferenza di servizi, detta "conferenza paesaggistica", a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti. Alla conferenza sono invitati le province interessate o la città metropolitana e i comuni.

La conferenza paesaggistica è regolata dalle disposizioni di cui al presente articolo e in base ad appositi accordi stipulati con gli organi ministeriali competenti ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi).

2. Nel caso in cui gli organi ministeriali si esprimano in senso negativo, l'approvazione degli strumenti o delle varianti di cui al comma 1, non comporta gli effetti di cui all'articolo 143, comma 4, o di cui all'articolo 146, comma 5, del Codice.

TERRITORIO RURALE NELLA L.R. 65/2014



È territorio rurale ciò che ha caratteri di ruralità e di naturalità

Il territorio rurale è costituito da

aree agricole e forestali individuate come tali negli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica
= **aree rurali**

nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale =
nuclei rurali

aree ad elevato grado di naturalità

ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato
Se sono di progetto vanno in conferenza di copianificazione

È comunque rurale tutto ciò che è esterno al territorio urbanizzato

TERRITORIO RURALE E TERRITORIO URBANIZZATO



La trasformazione a fini residenziali che impegna nuovo suolo è consentita solo all'interno del territorio urbanizzato.

Per altri fini, la trasformazione che impegna nuovo suolo è consentita salvo buon fine della Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014

Territorio urbanizzato

è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria

Non costituiscono territorio urbanizzato:

- a) le aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, così come individuate dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni, nel rispetto delle disposizioni del PIT;
- b) l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza.

Articolo 25 della l.r.65/2014 Conferenza di copianificazione DA CHI È COSTITUITA – CHI PUÒ PARTECIPARE



La Conferenza di Copianificazione è costituita dai legali rappresentanti di Regione, Provincia o Città metropolitana, Comune interessato o Ente responsabile della gestione associata o loro sostituti.

Hanno facoltà di partecipare e offrire contributi, senza diritto di voto, i Comuni interessati da effetti sovracomunali, in riferimento agli ambiti di cui all'art.28 della l.r.65/2014.

I Comuni degli ambiti sovracomunali non sono convocati nei seguenti casi:

- a) previsioni di grandi strutture di vendita (o aggregati di medie) all'interno del perimetro del territorio urbanizzato (art.26, comma 3);
- b) previsioni di medie strutture di vendita esterne al perimetro del territorio urbanizzato quando soggette a Conferenza di copianificazione (art.27, comma 2).

PREVISIONI OGGETTO DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE



Vanno in Conferenza di copianificazione:

- ☐ previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato fuori dal territorio urbanizzato;
- ☐ previsioni di trasformazione nel territorio rurale, per lo svolgimento di funzioni non agricole (art. 64, comma 1, lettera d) e dall'art. 64, comma 6);
- ☐ previsioni delle grandi strutture di vendita (o aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture sia dentro che fuori dal perimetro del territorio urbanizzato (articolo 26, comma 1, lettere a e b), anche se si sostanziano in riutilizzo di edifici esistenti;
- ☐ programmi aziendali di miglioramento agricolo ambientale che prevedono deruralizzazioni a condizione che comportino nuovo impegno di suolo
- ☐ (articolo 64, comma 8).

Articolo 25 della l.r.65/2014 Conferenza di copianificazione COME DECIDE



**La Conferenza di copianificazione decide
a maggioranza dei suoi componenti costitutivi.**

**Il parere sfavorevole della Regione è vincolante,
salvo che sui Piani Strutturali Intercomunali**

Articolo 25 della l.r.65/2014 Conferenza di copianificazione COME SI SVOLGE: VERIFICHE E VALUTAZIONI



Che cosa verifica e che cosa indica la CdC?

Art.25, comma 5:

- **verifica conformità al PIT delle previsioni proposte;**
- **verifica che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti;**
- **indica gli eventuali interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio.**

Valutazioni della CdC per le GSV o per le aggregazioni di medie assimilabili alle grandi strutture (articolo 26):

- a) capacità di assorbimento delle infrastrutture;
- b) livello emissioni inquinanti;
- c) sostenibilità rispetto alla tutela del valore ambientale;
- d) conseguenze attese sulla permanenza degli esercizi di prossimità;
- e) conseguenze attese sui caratteri specifici e sulle attività dei centri storici.

Articolo 25 della l.r.65/2014 Conferenza di copianificazione TRASFORMAZIONE DI TERRITORIO RURALE



Nel caso di previsioni di trasformazione nel territorio rurale per lo svolgimento di funzioni non agricole, la Conferenza di copianificazione valuta la compatibilità delle previsioni con i valori ambientali e paesaggistici del contesto rurale di riferimento (articolo 64, comma 6, l.r.65/2014).

ELABORATI PER LA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

Ai sensi dell'Art. 25 L.R. 65/2014



Ai fini dello svolgimento della Conferenza di copianificazione, sono stati redatti i seguenti elaborati:

☐ Relazione sintetica;

☐ Indagini geologiche ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R (relazione unica con tavole integrate);

☐ **Elaborati cartografici:**

Tav. 1 - Sistema infrastrutturale e Insediativo

Tav. 2 - Rilievo Fotografico - Analisi dei Fattori Antropici e degli Elementi Agrari e Naturali del Paesaggio

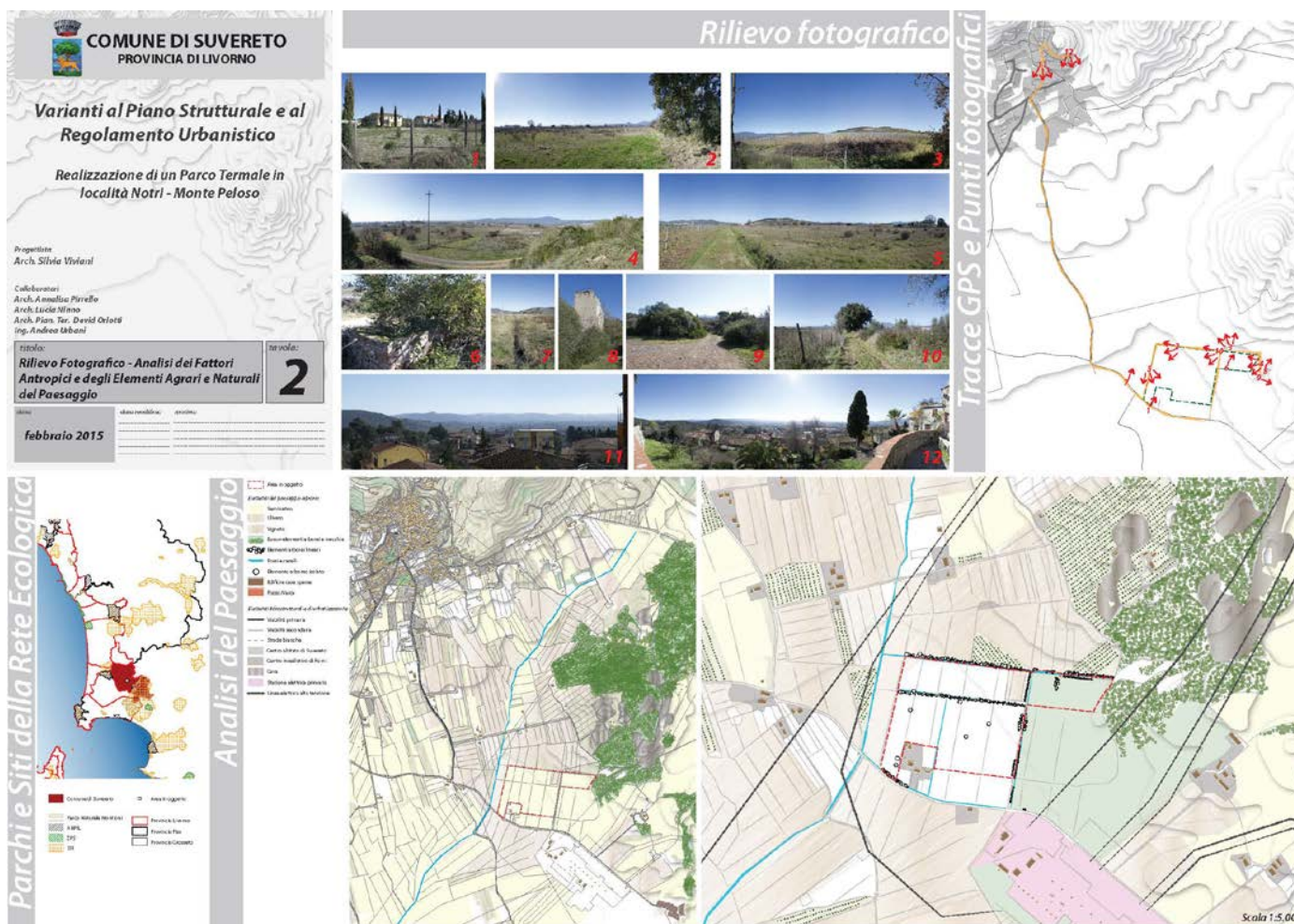
Tav. 3 - Carta dei Caratteri e dei Valori Visuali e Sintesi Interpretativa del Paesaggio

Tav. 4 - Criteri progettuali.

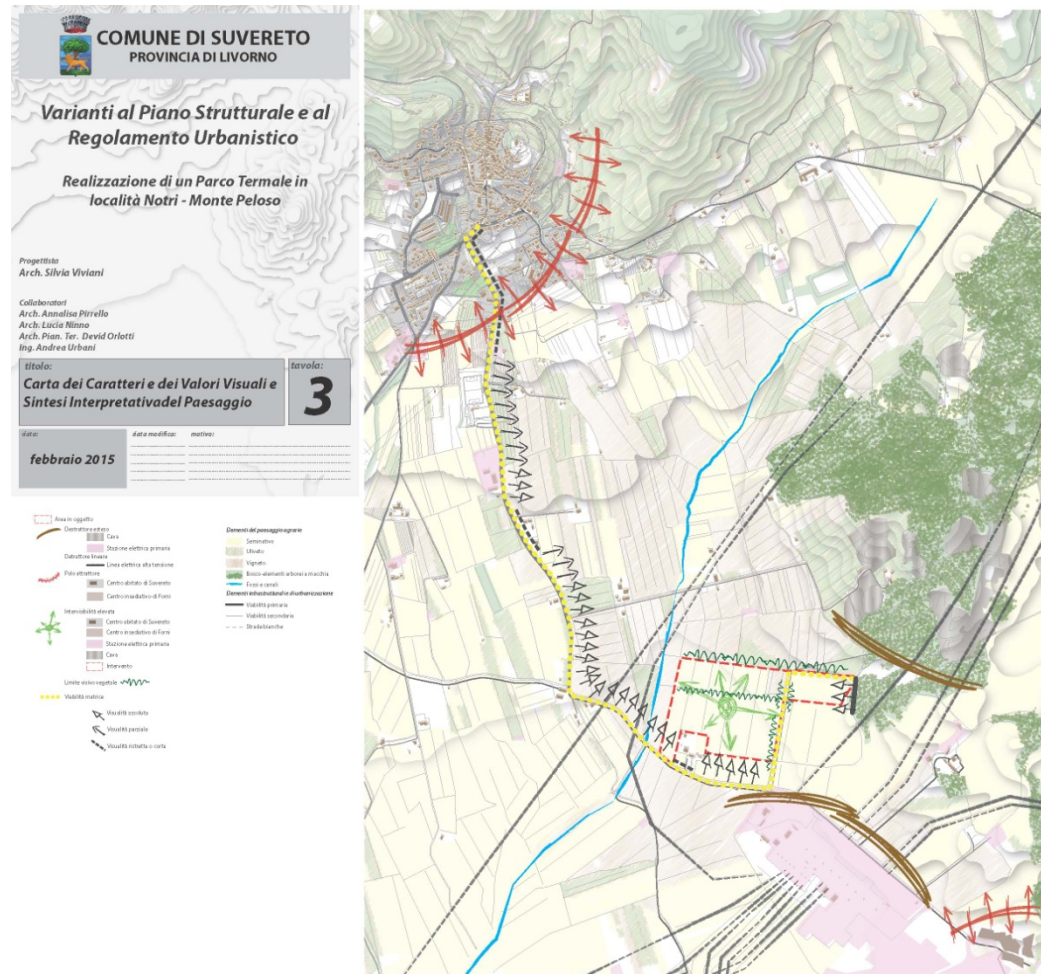


Silvia Viviani - progettista incaricato per gli aspetti urbanistici

RILIEVO FOTOGRAFICO – ANALISI DEI FATTORI ANTROPICI E DEGLI ELEMENTI AGRARI E NATURALI DEL PAESAGGIO



CARTA DEI CARATTERI E DEI VALORI VISUALI E SINTESI INTERPRETATIVA DEL PAESAGGIO



CARTA DEI CARATTERI E DEI VALORI VISUALI E SINTESI INTERPRETATIVA DEL PAESAGGIO



**COMUNE DI SUVERETO**
PROVINCIA DI LIVORNO

**Varianti al Piano Strutturale e al
Regolamento Urbanistico**

**Realizzazione di un Parco Termale in
località Notri - Monte Peloso**

Progettista
Arch. Silvia Viviani

Collaboratori
Arch. Annalisa Pirrello
Arch. Lucia Ninno
Arch. Pian. Ter. Devid Orlotti
Ing. Andrea Urbani

titolo:
Carta dei Criteri Progettuali

data:
febbraio 2015

tavola:
4

data modifica: motivo:

Azioni ed effetti attesi

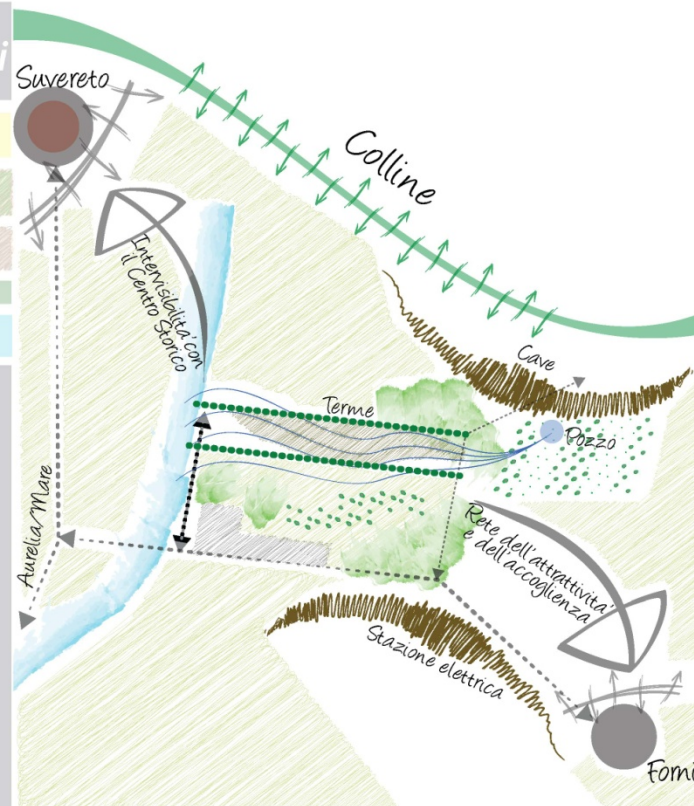
Predisposizione e messa in opera di un sistema integrato di percorsi pedo-ciclabili

Ripristino e riqualificazione delle infrastrutture esistenti di collegamento

Aumento delle relazioni funzionali con il territorio e le attività esistenti (rete della ricettività)

Offerta di servizi di interesse collettivo (es. piscina pubblica)

Incremento di funzioni e servizi a sostegno dell'attrattività turistica e del benessere delle popolazioni locali



VERBALE DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

Ai sensi dell'Art. 25 L.R. 65/2014



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE
GOVERNO DEL TERRITORIO
Conferenza di copianificazione



Oggetto: Comune di Suvereto - Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al prot. reg. n. 48281 del 26/02/2015 relativo alla variante contestuale al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico finalizzate alla realizzazione di un parco termale in loc. Notri, avviata con D.C.C. n.65 del 24/11/2014, per la valutazione della previsione di un parco termale che comporta impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato a Suvereto in località Notri Montepeloso.

Verbale della riunione

Il giorno 26/03/2015, nei locali della Direzione generale del Governo del Territorio della Regione Toscana, Via di Novoli 26 Firenze, sono convenuti e presenti le amministrazioni chiamate a partecipare alla conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

Per la Regione Toscana è presente Anna Marson, Assessore Regionale Urbanistica e pianificazione del territorio, Presidente della Conferenza delegata con D.P.G.R. n. 201 del 15/12/2014 dal Presidente della Regione;

Per il Comune di Suvereto è presente il Sindaco sig. Giuliano Parodi;

La Provincia di Livorno, sebbene convocata, risulta assente; la stessa ha inviato in data odierna un parere;

La Presidente, Assessore Anna Marson, apre i lavori, invitando il Sindaco del Comune ad illustrare i contenuti delle varianti urbanistiche relativamente alle previsioni che comportano impegno di suolo non edificato.

La "Variante al P.S. e al R.U. finalizzata alla realizzazione di un parco termale" è stata avviata con D.C.C. n.65 del 24.11.2014.

Contenuti della Variante al P.S. e al R.U. oggetto della richiesta

La variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico prevede:

- Realizzazione di un parco termale, consistente in attrezzature al coperto e scoperte, oltre a una piscina pubblica.

Le funzioni richieste sono le seguenti:

- Attività terapeutiche/riabilitative attraverso l'utilizzo delle acque termali,
- Attività di cura estetiche e per il benessere della persona
- Attività fitness, attività ludico/ricreative, attività sportive
- Attività culturali
- Attività di somministrazione di cibo e bevande per gli utenti del Parco Termale (ristoranti e bar)

- Attività di vendita prodotti legati all'attività termale per gli utenti del Parco Termale
- Attività direzionali (uffici) per la gestione delle attrezzature

La conferenza di copianificazione è stata richiesta per la valutazione della nuova previsione di trasformazione a destinazione commerciale e di servizio che comporta impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014.

L'area oggetto della proposta è individuata nel Piano Strutturale d'Area all'interno dell'UTOE 1 *Colline di Suvereto*, nel sub sistema della pianura alluvionale del Cornia (art. 46 delle norme del Piano Strutturale d'Area).

Le norme vigenti del P.S. prevedono per l'UTOE 1, punto 5 lett. b):

"Nel territorio rurale e aperto è ammessa la realizzazione di attività ricreative esclusivamente se collegate a nuove concessioni demaniali per lo sfruttamento di acque termali"

La variante al P.S. consiste nella modifica del precedente punto con il seguente:

"Nel territorio rurale e aperto è ammessa la realizzazione di attività termali esclusivamente se collegate a nuove concessioni demaniali per lo sfruttamento di acque termali"

La variante al Regolamento Urbanistico consiste in una nuova azione di trasformazione, tramite apposita scheda, con i seguenti parametri:

- attrezzature termali all'aperto e al coperto per servizi alla persona legati alla presenza della risorsa idrica termale
- utenti 700
- struttura termale al coperto circa 5/6.000 mq. di superficie utile lorda, comprensivi di vasche, sauna bagno turco, sale massaggi e trattamenti benessere, spazi per il personale e spazi di servizio, esercizi per la somministrazione di cibo e bevande esclusivamente agli utenti della struttura termale, esercizi commerciali per vendita prodotti esclusivamente agli utenti della struttura termale
- parco termale: spazi all'aperto complessivi 17.000 mq. con circa 4.500/5.000 mq di piscina all'aperto
- parco agrario per il resto dell'area, con sistemazioni adeguate al contesto agricolo
- orti, giardino aromatico e officinale nei 3 ha posti ad est della strada vicinale che sale alle cave, dove si trova il pozzo Linda
- altezza compresa fra 6 m. e 12 m
- la struttura architettonica deve essere il prodotto di un modellamento del terreno tale da configurare un complesso interamente coperto di vegetazione, ad andamento sinuoso, con diversi livelli interni e andamento degradante fino a raccordarsi con il piano di campagna
- prescrizione di incrementare la vegetazione e modellare il terreno in modo da ottenere la schermatura dei detrittori di paesaggi senza introdurre componenti disarmoniche, estranee ai caratteri del contesto
- divieto di impermeabilizzazione
- realizzazione di parcheggi intesi come aree di sosta nel verde, senza pavimentazione impermeabile
- prescrizione di autonomia depurativa ed energetica, di raccolta differenziata, di equilibrio nei cicli delle risorse consumate e riprodotte
- prescrizione di buona manutenzione dell'efficienza del reticolo idraulico minore e degli argini del Fosso di Notri
- prescrizione di monitoraggio dello stato della risorsa idrica termale per garantire il mantenimento di efficienza delle attività del Polo termale di Venturina.

VERBALE DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

Ai sensi dell'Art. 25 L.R. 65/2014



Viene data quindi lettura del parere inviato dalla Provincia di Livorno in data 26.03.2015 nel quale si evidenzia la necessità di prevedere una sinergia funzionale con il sistema idrotermale di Venturina senza incidere sull'efficacia prestazionale del medesimo; inoltre dovrà anche essere posta particolare attenzione nella realizzazione delle strutture componenti il nuovo parco termale in quanto collocate in area individuata dal PTC come invariante strutturale con finalità di tutela delle risorse del paesaggio;

In riferimento alla tematica sopra descritta della risorsa idrica il funzionario del Genio civile, Geol. Riccardo Leoni, specifica che, come emerge dagli studi effettuati dal CNR di Pisa, il sistema idrotermale di Campiglia-Suvereto è molto ampio e facente parte del sistema geotermico di Larderello. A supporto di tali studi la Regione Toscana, ha richiesto un monitoraggio che si è sviluppato da aprile a dicembre 2014 con il contributo dei tecnici dei comuni interessati (Suvereto e Campiglia M.ma) e dei tecnici dei concessionari. Da una prima stima del lavoro effettuato e dalle risultanze in sito durante il monitoraggio effettuato è emerso quanto segue:

- durante la fase di pompaggio il livello piezometrico dell'acquifero nel pozzo Linda si è stabilizzato poche ore dopo l'avvio e si è mantenuto costante per i giorni seguenti;
- nessun punto monitorato tra Campiglia e Suvereto ha mostrato segnali negativi riconducibili alla sollecitazione idraulica a cui è stato sottoposto l'acquifero termale con il pompaggio nel pozzo Linda;
- la prova di pompaggio ha avuto la durata di 12 giorni ed i risultati acquisiti risultavano esaustivi allo scopo concordati tra i tecnici che hanno partecipato alle indagini;

A tal fine occorre menzionare che la richiesta di concessione in oggetto viene trattata secondo la normativa regionale L.r. n. 86/94 che prevedeva il rilascio della concessione mineraria da parte della Regione, normativa superata in seguito dalla successiva L.r. n. 38/2004 che prevede, invece, il rilascio della concessione da parte del Comune. Quanto sopra risulta a seguito del parere favorevole del T.A.R. rispetto al ricorso presentato dall'Azienda agricola Gambassi Terme che contestava in giudizio la non ammissibilità della richiesta di concessione da parte della Regione;

Per quanto riguarda invece l'invariante strutturale, viene evidenziato come il contesto di riferimento interessato dalla trasformazione proposta sia compreso tra un'area di cava e una stazione elettrica. Da questo punto di vista l'intervento può contribuire alla riqualificazione dell'area.

Date le caratteristiche del centro di Suvereto, che ha mantenuto anche in anni recenti la configurazione solitamente accentrata, e la natura della previsione, priva di volumetrie, con solo strutture di servizio ad attività termali, la sua collocazione in area extraurbana risulta coerente

Conclusioni

La Conferenza ritiene che l'intervento verifichi quanto richiesto dall'art. 25 c. 5 della LR 65/2014

La Presidente Assessore
Anna Marson

Il legale rappresentante della Provincia di Livorno

Il legale rappresentante del Comune di Suvereto

**La Conferenza ritiene che
l'intervento verifichi quanto
richiesto all'articolo 25 comma 5
della L.R. 25 del 2014**