

COMUNE SUVERETO
PROVINCIA DI LIVORNO



AVVIO DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO

**Art. 15 della Legge regionale toscana 1/2005
e successive mm.e ii.**

***Varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico
del Comune di Suvereto
finalizzate alla realizzazione di un Parco Termale
in località Notri - Monte Peloso***

Progettista
Arch. Silvia Viviani

Novembre 2014

AVVIO DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO

Art. 15 della Legge regionale toscana 1/2005 e successive mm.e ii.

***Varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico
del Comune di Suvereto
finalizzate alla realizzazione di un Parco Termale
in località Notri - Monte Peloso***

RELAZIONE

Indice

1. Avvio delle procedure - 2014
 - 1.1. Le proposte di Variante e i primi esiti istruttori – 2012/2013
 - 1.2 Contenuti della nuova proposta - 2014
 - 1.3 Obiettivi programmatici dell'Amministrazione comunale – 2014
2. Lo stato della pianificazione_ Caratteri territoriali e vicende urbanistiche in Val di Cornia
Obiettivi e contenuti della programmazione territoriale
 - 2.1 Il coordinamento urbanistico in Val di Cornia
 - 2.2 I Parchi della Val di Cornia
 - 2.3 Piano strutturale e Regolamento urbanistico d'Area
3. Considerazioni sulla proposta di parco e strutture termali in località Notri a Suvereto
4. Requisiti strategici da condividere e rispetto delle condizioni d'area
5. I prossimi passi _ Cosa occorre: un programma di governo, un progetto di fattibilità, un percorso trasparente

1. Avvio delle procedure - 2014

La presente Relazione costituisce avvio del procedimento di Varianti al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico del Comune di Suvereto, ai sensi dell'art. 15 della LRT ½'5.

Alla Presente Relazione è collegato l'avvio della Valutazione ambientale strategica, ai sensi dell'art. 24 della LRT 10/2010 (si veda il Documento preliminare appositamente redatto).

Per quanto attiene i contenuti della pianificazione generale sovraordinata e dei piani di settore, rispetto ai quali deve essere dimostrata la coerenza delle varianti in questione, si rinvia al Documento preliminare di VAS che contiene una loro disamina dettagliata.

1.1. Le proposte di Variante e i primi esiti istruttori - 2012/2013

Il Comune avvia nel 2012 (deliberazione di Giunta Municipale n. 65 del 17.09.2012) una Variante al Regolamento urbanistico, per inserire in detto strumento la previsione di una struttura termale, previsione identificata come Area di Trasformazione denominata "At8 - Attività Termali" per la realizzazione di un CENTRO TERMALE con l'offerta di cure termali, cure estetiche e del benessere della persona, fitness, servizi complementari per il ristoro e attività sportive.

Con nota prot. 7457 del 24.09.2012 il Comune di Suvereto ha provveduto ad inviare a tutti i soggetti competenti in materia ambientale il Documento preliminare di VAS, assegnando 30 gg. per l'espressione di contributi tecnici e conoscitivi di competenza.

La nota è pervenuta al Comune di Campiglia M.ma in data 27 settembre 2012 e registrata al Prot. Generale al n. 17211 del 02.10.2012.

In data 26.10.2012 Prot.19016 il Comune di Campiglia M.ma, per conto del Coordinatore dell'Ufficio di Piano Arch. Alessandro Grassi e il Comune di Piombino per conto del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica comprensoriale Arch. Camilla Cerrina Feroni, hanno trasmesso il contributo istruttorio ai sensi dell'art. 23 della L.R.T. n.10/2010.

In data 21 febbraio 2013, il Comune di Suvereto, con nota registrata al protocollo del Comune di Campiglia M.ma al n. 4066/2013, ha comunicato a tutti i soggetti interessati la sospensione del procedimento "in attesa che venga presentata nuova proposta".

L'Azienda Agricola Gambassi Terme presenta al Comune (protocollo n. 5110 del 10.07.2013) una nuova proposta di Variante al Regolamento urbanistico vigente (Relazione, Documento per l'avvio di VAS, Proposta di Scheda dell'Area di Trasformazione).

In data 27 agosto 2013 (Prot. n. 14988 del 29.08.2013) il Comune di Suvereto ha trasmesso al Coordinatore dell'Ufficio di Piano Arch. Alessandro Grassi una nuova proposta di Variante al R.U. finalizzata alla realizzazione di attività termali in Loc. Notri e Monte Peloso.

In data 16 settembre 2013 presso l'ufficio di piano di Piombino è stata esaminata ed istruita sotto il profilo tecnico la documentazione trasmessa in data 27 agosto 2013 alla presenza dell'Arch. Camilla Cerrina Feroni e Arch. Laura Pescini per il Comune di Piombino, dell'Arch. Annalisa Giorgetti per il Comune di Campiglia M.ma, del Geom. Antonino Micalizzi per il Comune di Suvereto.

Gli esiti dell'istruttoria svolta dall'Ufficio di Piano (comunicazione del 13 novembre 2013) contengono l'indicazione di varie criticità, come segue.

a) Estensione territoriale e parametri urbanistico/edilizi

L'estensione territoriale interessata dalla trasformazione proposta è stata "ridotta" da 10,5 ha a 7,5 ha ca in area attualmente destinata a funzioni agricole di carattere estensivo-seminativo. Almeno un terzo dell'Area di Trasformazione è localizzata in area di pertinenza fluviale "E2/fl" del fosso delle Gore, invariante strutturale e bene del territorio aperto. La scheda At precisa che all'interno del vincolo fluviale del Fosso del Notro saranno ammesse solo superficie a Parco o parcheggio non bituminato o strade di accesso e comunque con pavimentazioni drenanti.

E' stato eliminato l'indice del rapporto di copertura massimo precedentemente fissato a 0,04 mq/mq, ma è stata comunque riconfermata la superficie lorda di pavimento massima pari a 4000 mq.

Permane quindi un'elevata estensione della trasformazione del territorio aperto e un rilevante impegno di suolo a fini edificatori.

Anche il parametro dell'altezza massima prevista di "10 mt dal piano di campagna attuale" risulta eccessivo rispetto ad un corretto inserimento paesaggistico, peraltro incoerente anche rispetto ai parametri ordinariamente ammessi dal R.U. per le nuove costruzioni rurali (5mt per gli annessi e 7 mt per le abitazioni rurali).

b) Destinazioni d'uso

La precedente proposta prevedeva le seguenti destinazioni: sanitarie, sociali, sportive, ricreative, culturali, pubblici esercizi (ristoranti, bar), vendita prodotti legati all'attività termale.

Nella nuova scheda At 8 si prevede invece letteralmente "Attività terapeutiche legate all'uso delle risorse termali, ricreative, pubblici esercizi".

Il centro termale è finalizzato ad offrire i seguenti servizi:

- per le cure termali*
- per cure estetiche e del benessere della persona*
- per il fitness*
- servizi complementari quali ristoro e attività sportive*

Come poi è meglio descritto nel documento preliminare di VAS, l'intervento è finalizzato a realizzare:

- strutture destinate alle attività termali "...ed a tutto ciò che riguarda l'impiego di acqua termale, da svolgersi all'interno di piscine all'aperto o coperte, finalizzato alla cura di malattie ed al recupero della perfetta funzionalità fisica." ovvero:*
- wellness (benessere della persona) ovvero cura fisica e mentale della persona con servizi di cosmesi, massaggi, terapie fisiche, educazione della salute, ginnastica respiratoria, idrochinesiterapia, medicina estetica, programmi antistress, riabilitazione;*
- fitness ovvero attività fisica legata allo sport e a giochi quali il tennis, la corsa, la ginnastica, la palestra etc.*
- attività di ristorazione, bar, fornitura di prodotti per le attività sportive*

Risulta pertanto evidente che non emergono elementi di rilevante novità rispetto alla precedente proposta. Quindi le attività previste anche nella seconda proposta sono più ampie di quelle comunemente considerate "ricreative", ed orientate verso lo sfruttamento della risorsa termale per impieghi terapeutici e socio-sanitari. Anche nella seconda proposta progettuale viene meno la coerenza con la norma del vigente P.S. d'Area che consente la realizzazione di una nuova struttura termale esclusivamente con finalità ricreative. Come già ricordato nel precedente parere, l'allargamento della gamma di funzioni connesse allo sfruttamento della risorsa termale è pertanto subordinata alla modifica della normativa di Piano Strutturale.

c) Assimilazione a zone omogenee

A differenza della precedente proposta, nella quale l'ambito di trasformazione veniva qualificato come zona omogenea D (con conseguente variante anche alla tavola S3.a – Assimilazione zone omogenee), ora il proponente assimila l'attività termale ad attività compatibile con il territorio aperto e non all'interno di insediamenti. Il proponente infatti, trattandosi di azienda agricola, pone l'esigenza di svolgere tale attività termale in territorio aperto così come consentito dalle norme del PS d'area per l'UTOE 1 Colline di Suvereto, escludendo in tal modo qualunque assimilazione ad area produttiva, trattandosi di territorio aperto esterno agli insediamenti. Fermo restando quindi il rispetto delle risorse e delle attività

esistenti, una tale soluzione non può che caratterizzarsi come attività complementare ed integrativa con le altre attività esistenti nel territorio aperto.

Da questa sintesi emerge la considerazione che rimanendo in zona omogenea E, occorre dimostrare la prevalenza dell'attività agricola su tutte le altre eventualmente concesse dalla Legge regionale o dalla normativa comunale. Va da sé che l'attività termale non può essere considerata attività complementare a quella agricola, se non come dotazione di servizio ad una più ampia attività agrituristica svolta dalla medesima azienda agricola. Questa ipotesi diventa tuttavia non percorribile poiché presuppone l'esistenza di una dotazione immobiliare dell'azienda da poter riconvertire a fini agrituristiche.

d) Dimensionamento

E' rimasta invariata l'espressione del dimensionamento in "numero utenti", per il quale già abbiamo rilevato nel precedente parere che lo stesso non rappresenta alcun parametro indicato dal P.S., così come in termini quantitativi il dato massimo degli utenti è rimasto pari a 500.

e) Standard a parcheggio

Si rileva dalla scheda At che i parcheggi pubblici "dovranno essere collocati in prossimità della viabilità pubblica." Per come configurato il perimetro dell'At, ciò presuppone la realizzazione dei parcheggi all'interno dell'E2-fl che di norma comprendono:

- gli alvei fluviali ordinari in modellamento attivo;*
- le aree golenali;*
- le aree di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua.*

Secondo l'art. 81 del RU "Qualunque intervento in queste sottozone, deve prioritariamente individuare quale dei tre componenti è soggetto all'intervento medesimo, e dimostrarne il suo stato attuale, nonché il miglioramento apportato dall'intervento, o almeno la sua indifferenza, e l'impossibilità di siti alternativi per realizzare l'intervento."

Nelle invarianti strutturali di pertinenza fluviale non sono ammessi spazi di sosta se non quelli "pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, i quali, nei casi di ristrutturazione e di nuova realizzazione, non devono essere asfaltati, né pavimentati con altri materiali impermeabilizzanti, né costituire ostacolo al deflusso delle acque, né interessare le sponde e le ripe scoscese". Incomprendibilmente sono previsti:

- parcheggi per la sosta di relazione (quindi riferendosi alla previsione di nuove strutture commerciali) ai sensi degli articoli 28, 29 e 30 del Regolamento del 15/R/2009 per un indice pari a 1,5 mq SLP;*
- parcheggi pubblici di cui all'art. 5 comma 2 del DM 1444/1968, assimilando l'attività prevista a quella "commerciale/direzionale".*

In conclusione, emerge la necessità di variare anche il Piano strutturale d'Area.

1.2 Contenuti della nuova proposta - 2014

In data 11.03.2014, la proprietà presenta una nuova proposta acquisita al protocollo comunale al n. 1676, costituita da Richiesta al Sindaco, Relazione, Planimetria generale dell'area, ove sono descritti i caratteri dell'intervento: ubicazione, dimensionamento, accessibilità, parcheggi, servizi, spazi camper.

Nella Relazione viene richiamato il percorso svolto dalla proprietà per l'ottenimento della concessione di sfruttamento della risorsa termale, iniziato nel 2005 e si ricordano i motivi delle ripetute richieste di Variante urbanistica, come segue: Di fronte all'esito positivo delle indagini di ricerca regolarmente autorizzate, e rispetto alle quali il Ministero ha riconosciuto le qualità terapeutiche all'acqua, l'imprenditore si è attivato per ottenere la concessione mineraria da parte della Regione Toscana, ancora titolare del rilascio di tali autorizzazioni in base alla

L.86/1994. Di fronte alla richiesta della Regione Toscana della conformità urbanistica per il rilascio della concessione mineraria, l'imprenditore si attiva con il Comune di Suvereto per l'inserimento nel redigendo Regolamento Urbanistico della previsione di attività termali nel territorio aperto ed in particolare nella Piana di Forni, in loc. Notri-Monte Peloso, a sud del Centro Storico di Suvereto lungo la strada comunale di Forni ai piedi del Monte Peloso dove si trova l'area di proprietà del richiedente ed il pozzo termale, denominato Linda. Non essendo stato recepito nel RU vigente la previsione di attività termali né in fase di adozione né in fase di approvazione dello strumento urbanistico, in seguito ad una osservazione (11), l'imprenditore ha successivamente richiesto una variante al RU (agosto 2012) per poter avere la conformità urbanistica e concludere l'iter per il rilascio della concessione demaniale. (Relazione pag.1).

L'area interessata è pianeggiante, priva di vegetazione di pregio, antistante un insediamento di produzione di energia elettrica (posto al di là della strada su cui si situa l'area in questione). Come dichiarato nella relazione che accompagna la richiesta di Variante: negli attuali studi geologici di supporto al Regolamento Urbanistico vigente l'area indicata rientra in "Classe G2.c - Pericolosità Geomorfologica media" ed in "Classe I.3 - Pericolosità Idraulica elevata (per criteri morfologici)". L'area di intervento non rientra in nessuna delle aree a pericolosità elevata (PIE, PFE) e molto elevata (PIME, PFME) del piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino Toscana Costa.

Con la proposta, viene avanzata un'ipotesi di configurazione dell'area tale da configurare un parco agricolo, al cui interno siano ospitate le strutture termali, in modo da valorizzare la risorsa termale rinvenuta nel sottosuolo con la creazione di un parco termale che ricomprenda al proprio interno una struttura per lo svolgimento di attività termali di tipo sanitario-riabilitativo e un parco da destinare ad attività complementari all'aperto e per il tempo libero, oltre ad aree agricole coltivate ad olivo, ortaggi e piante officinali a servizio anche della struttura termale (Relazione, pag. 3).

Quanto alla risorsa termale, viene dichiarato quanto segue: L'assetto geologico-strutturale regionale unito alla distribuzione delle sorgenti termali presenti nell'area di studio, nonché alla composizione chimica delle acque fluenti, confermano che l'acqua captata con il pozzo Linda, ubicato nella proprietà del proponente, appartiene alla circolazione profonda che trova la sua alimentazione nelle aree di affioramento dei depositi carbonatici s.l. presenti ad Nordest dell'area di studio ... In merito alla concentrazione dei parametri chimici l'acqua del pozzo denominato "Linda" è classificabile come "acqua ricca di sali minerali, solfata, calcica, magnesiacca, fluorata" ai sensi della D.L. 25/01/1992 n°105, nonché "termo-minerale", viste l'elevata salinità (R.F. circa 2.680 mg/l), l'elevata temperatura (circa 39,5°C). La sua composizione chimica la inserisce nel gruppo delle "Acque minerali, solfate, alcalino-terrose" (classificazione internazionale dei mezzi termali, Messini), mentre in base al valore medio del residuo fisso a 180° che è di 2.680 mg/l l'acqua è classificabile come "iperminerale, solfata, alcalino-terrosa" (secondo la vecchia classificazione di Marotta e Sica, 1933). Dal punto di vista microbiologico le acque campionate durante i prelievi stagionali sono risultate batteriologicamente pure (Relazione, pag. 3). Il "Ministero del Lavoro e della Salute e delle Politiche Sociali" attraverso il Decreto Ministeriale del 10 giugno 2009 ha dato il riconoscimento per le proprietà terapeutiche dell'acqua del pozzo "Linda" in Comune di Suvereto (Livorno) per balneoterapia e fangoterapia nelle patologie traumatiche ortopediche e ginecologiche e per la balneoterapia nelle flebopatie. L'acqua termale captata con il pozzo Linda verrà utilizzata all'interno del complesso termale in progetto per gli usi balneoterapici e fangoterapici, successivamente previo sperimentazioni cliniche autorizzate si potranno utilizzare anche per patologie curabili attraverso l'idrologia medica (inalazioni, irrigazioni, etc.) (Relazione, pag. 4).

Viene descritto l'uso dell'acqua captata una volta uscita dal circolo termale: invece di diventare uno scarico, può con i dovuti accorgimenti, diventare un sotto-prodotto da riutilizzare per usi diversi quali ad esempio scaldare gli ambienti delle terme e l'acqua sanitaria (docce, etc.) oppure serre per la coltivazione di piante officinali o ortaggi pregiati (primizie), può essere utilizzata per l'irrigazione di piante e giardini ed infine giungere attraverso la rete di canali esistenti all'invaso della Gera e da qui usata per l'irrigazione dei campi con gli ortaggi o altre piantagioni (Relazione, pag. 4).

Viene anche annunciato il programma delle prove di portata di lunga durata attraverso le quali sarà possibile fugare ogni dubbio in merito a possibili interferenze fra gli emungimenti dal pozzo Linda e le altre sorgenti termali localizzate in Venturina (Relazione, pag. 3).

Quanto all'inserimento della nuova configurazione nel contesto, viene illustrato come si tenda a valorizzare l'area come luogo privilegiato per la percezione del paesaggio collinare a nord verso le colline e a creare nello specifico dell'area un nuovo paesaggio che possa essere apprezzato dalle visuali e dai punti panoramici di collina. La proposta progettuale, come meglio si evince dagli elaborati grafici, partendo dalle premesse sopra evidenziate propone, in via preliminare e a carattere indicativo, un assetto dell'area sistemata a parco con piante di alto fusto tipiche della Val di Cornia: all'interno del parco sono collocate le nuove strutture termali e di servizio ... L'ingresso al parco e alla struttura termale è ubicato ad ovest, dove si trovano i parcheggi a cui si accede dalla strada comunale di Forni (Relazione, pag. 4).

La proposta contiene un dimensionamento per 700 utenti e per una superficie utile lorda pari a 5.000 mq., da sviluppare su due piani. La descrizione del nuovo assetto è contenuta alle pagine 5 e 6 della Relazione, come segue:

L'area del parco è di mq.153.000, altri tre ettari circa sono posti oltre la strada vicinale di accesso alle cave dove è ubicato il pozzo "Linda" e saranno coltivati a piante officinali. La struttura dei servizi e delle piscine coperte deve poter disporre di una altezza massima di mt. 12 dal piano di campagna attuale per ragioni di aereazione interna e per articolare i locali anche con doppi volumi; la stessa altezza consente anche di rialzare in parte il piano di campagna per inserirvi le piscine in modo da avere piscine a più livelli per ragioni tecniche e per poter drenare le acque di ricambio per gravità evitando il più possibile pompaggi: anche in questo caso i movimenti terra sono finalizzati a favorire soluzioni più funzionali e al tempo stesso anche più gradevoli dal punto di vista visivo/percettivo.

Le funzioni svolte dal centro termale saranno le seguenti: attività sanitario-riabilitative attraverso l'utilizzo delle acque termali, attività di cura estetiche e per il benessere della persona, attività di fitness, attività ludico-ricreative, attività culturali, attività di pubblico esercizio (ristoranti, bar), attività di vendita di prodotti legati alle attività principali.

La struttura non disporrà di posti letto, salvo gli alloggi per il personale in quanto si pone come struttura al servizio di tutte le altre strutture del territorio che non dispongono di attrezzature e servizi termali. Sarà presente invece un'area camper posta a sud del parco immersa nel verde, dotata di tutti i servizi necessari.

Le specificità delle caratteristiche chimico-fisiche dell'acqua termale, come evidenziate al paragrafo 2, favoriscono la realizzazione di un polo sanitario-riabilitativo di eccellenza, attraverso l'utilizzo di apposite piscine termali e percorsi di riabilitazione che possono rendere il centro un polo importante di riabilitazione funzionale motoria in acqua termale. Il centro potrebbe specializzarsi in procedure di diagnostica e funzionali, di riabilitazione, di educazione sanitaria, di prevenzione secondaria e di reinserimento al lavoro diretto al recupero delle migliori condizioni psicofisiche, sociali, lavorative ed economiche dei pazienti.

Il Centro Termale si avvarrà di tecnologie costruttive bioclimatiche innovative ricche di vegetazione a terra e come già detto sulle coperture.

L'accesso dalla strada comunale di Forni sarà arretrato per consentire un più agevole afflusso/deflusso degli utenti dalla struttura. La struttura e il parco saranno dotati di parcheggi immersi nel verde e realizzati con "pavimentazioni verdi" con forte capacità drenante. Anche tutti i percorsi interni all'area del parco termale saranno realizzati con pavimentazioni permeabili o con conglomerati non bituminosi.

L'illuminazione sarà di tipo soffuso anti-inquinamento luminoso; gli arredi esterni avranno i caratteri tipici toscani almeno nei materiali quand'anche riproposti in chiave contemporanea.

Saranno rispettate tutte le norme di carattere igienico-sanitario e di sicurezza.

Per quanto concerne la risorsa acqua il Centro sarà dotato di un autonomo e idoneo impianto di depurazione e di fitodepurazione e le acque depurate dovranno essere utilizzate per l'irrigazione degli spazi esterni ed eventualmente per altri usi non potabili. L'approvvigionamento idrico dovrà avvenire attraverso autonomo attingimento dalla falda freatica oltre che dal pubblico acquedotto.

Le acque termali di risulta potranno essere reimmesse nel Fosso del Notro, attraverso fosse campestri, previo processo di raffreddamento in laghetto e comunque in condizioni compatibili con lo stato delle acque del corso d'acqua suddetto.

Per quanto concerne l'approvvigionamento energetico il centro dovrà tendere all'autosufficienza energetica, attraverso la produzione di energia da fonti rinnovabili quali la risorsa geotermica, eolico ad asse verticale e il fotovoltaico. Quest'ultima tipologia dovrà essere ben progettata assieme alla struttura in modo da ottenere un buon inserimento paesaggistico. L'autosufficienza energetica dovrà essere perseguita anche attraverso un idoneo sistema di risparmio energetico anche oltre i minimi di legge.

Per quanto riguarda lo smaltimento dei rifiuti la struttura si dovrà dotare internamente e nell'ambito del parco, di sistemi per la raccolta differenziata anche con la possibilità di riutilizzo in loco di rifiuti organici per la produzione di compost verde da utilizzare per il parco e per spazi destinati ad agricoltura biologica a servizio della struttura di ristorazione.

...

Il parco termale sarà in parte di tipo agrario, nella parte più esterna ad est, dove verranno sviluppate colture in linea con le colture dei campi limitrofi, olivo, ortaggi e piante officinali, mentre verso il centro e le strutture a servizio esso avrà più la caratteristica di parco vero e proprio con piante di alto fusto, comunque di tipo autoctono.

La Relazione contiene un capitolo relativo alla fattibilità economica (4.Fattibilità economica dell'intervento e complementarietà con le attività turistiche del territorio), ove si legge che La fattibilità economico-finanziaria del progetto, da una analisi di massima, mostra che a fronte di investimenti in asset tangibili si generano dei flussi di cassa positivi da reinvestire negli anni a beneficio della qualità dei servizi offerti.

Da una analisi statistica di esperienze analoghe in Italia e all'estero si ipotizza che i potenziali utenti a regime possano assestarsi su un numero complessivo di 50.000 utenti/anno suddivisi fra gli utilizzatori dei vari servizi offerti dalla struttura termale. Sulla base della qualità dei servizi e della autopromozione che la stessa struttura riuscirà a produrre all'esterno favorita dalle attrattive del territorio, tale potenzialità si stima che possa aumentare sino ad un 20% dopo i primi anni di funzionamento.

La struttura si rivolge ad una utenza media e sulla base di costi medi di mercato si stima che possa entrare a regime dopo il terzo anno di attività e produrre una redditività sufficiente per il mantenimento in efficienza della stessa dopo il quinto anno di attività.

L'attività economica non solo avrà un impatto immediato in termini occupazionali attraverso l'impiego di personale locale, ma genererà, attraverso l'esternalizzazione di alcuni servizi,

benefici diretti ad aziende oggi non direttamente operanti nel settore turistico. Le strutture ed i servizi di tipo sanitario-riabilitativo saranno realizzati ed effettuati attraverso il coinvolgimento diretto degli operatori specializzati del settore a livello locale e nazionale.

...

L'iniziativa si prefigge l'obiettivo di creare, mantenere e rafforzare rapporti di scambio vantaggiosi con operatori locali che possano partecipare con quote al finanziamento e alla gestione della iniziativa imprenditoriale (marketing territoriale interno) e con la collettività esterna di riferimento (marketing territoriale esterno), aumentando l'attrattiva della risorsa stessa con lo scopo ultimo di valorizzare le risorse territoriali locali, attivando un circolo virtuoso di soddisfazione attrattiva-valore.

Quanto al potenziale conflitto con l'esistente polo termale di Venturina, nelle *Conclusioni* della Relazione (pag. 8) si legge che la proposta essa non confligge con le altre attività presenti nel Comune di Campiglia Marittima, in quanto *essa si propone di arricchire l'offerta nel campo del termalismo con una tipologia diversa da quelle esistenti, e pertanto favorendo la nascita di un distretto termale di area. Le terme di Venturina, di Sassetta e di Suvereto, andrebbero a costituire un importante "triangolo termale" in grado di intercettare una domanda più vasta con un ritorno economico benefico per tutte le strutture turistico-ricettive del territorio.*

1.3 Obiettivi programmatici dell'Amministrazione comunale - 2014

L'Amministrazione Comunale di Suvereto ha esplicitato la propria volontà di incrementare l'offerta turistica sul proprio territorio, collegando detto incremento all'utilizzo di risorse locali specifiche, quali quelle termali, accogliendo la proposta di realizzazione di una struttura termale in località Notri-Monte Peloso, avanzata dalla proprietà, definendo i propri obiettivi programmatici e il percorso procedurale.

Con delibera n. 43 del 14 luglio 2014, la Giunta Municipale, richiamando una precedente deliberazione di Giunta, la n. 29 del 3 maggio 2014, e riferendosi al programma elettorale della nuova Amministrazione, la Giunta Comunale indirizza le attività di formazione delle Varianti in questione.

Nella propria deliberazione, la Giunta riporta fedelmente gli esiti dell'istruttoria dell'Ufficio di Piano, come segue.

RICHIAMATO il parere dell'Ufficio di Piano Sovracomunale del 13.11.2013, in merito alla suddetta proposta, il quale dopo una attenta e precisa istruttoria ha esplicitato quanto segue :

"In conclusione la variante al Piano Strutturale si rende necessaria poiché:

- in termini di dimensionamento, la destinazione urbanistica più attinente alla funzione termale, così come emerge dall'impostazione della variante al RU proposta, risulta quella produttiva (produzione di beni e servizi) e quindi il consumo di suolo dell'intervento proposto eccede i limiti indicati per il produttivo all'UTOE 1;*
- in termini di parametri dimensionali in quanto l'attuale norma di PS consente in territorio aperto la realizzazione di piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva, preferibilmente nelle immediate pertinenze di edifici esistenti o edificabili, nonché di piccole strutture di servizio all'esercizio di attività ludiche e di tempo libero,...omissis" (art. 50 comma 1 lett. i delle N.T.A. del P.S.).*
- in termini di criteri di localizzazione, in quanto "le nuove aree aggiuntive per attività produttive devono essere contigue a quelle produttive comprese nel sistema insediativo esistente.";*

- *in termini funzionali, ampliando la gamma delle attività connesse allo sfruttamento del termalismo del PS e contestualmente di quelle compatibili con il territorio aperto di cui all'art. 78 delle NTA del R.U.;*
- *in termini di invarianti strutturali, in quanto alcune delle trasformazioni previste (ad esempio parcheggi pubblici) non sono ammesse nelle aree di pertinenza fluviale;*
- *Fermo restando il rispetto delle norme di indirizzo generale del Piano Strutturale d'Area, aventi carattere statutario e strategico, è facoltà di ogni comune procedere con l'approvazione di singole varianti "qualora il contenuto della proposta di variante al piano strutturale sia oggettivamente di esclusivo interesse di una sola delle tra amministrazioni locali" e in tal caso "l'approvazione compete al solo comune interessato, previa deliberazione d'indirizzo del Circondario" (art. 2 Norme del P.S.);*

La Giunta evidenzia dunque la necessità di avviare una variante al Piano strutturale, oltre che una Variante al Regolamento urbanistico, delle quali intende mantenere la titolarità in termini di contenuti, ove afferma di riconoscere *che per attuare la predetta proposta, con gli approfondimenti che il Comune riterrà opportuni, necessita formare ed approvare una variante contestuale del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.*

Infine, nel richiamare anche le necessarie e opportune pratiche di partecipazione da svolgere nella formazione delle Varianti, conferma le volontà di *promuovere ed incentivare lo sviluppo termale nel territorio comunale, anche di iniziativa del privato, nello specifico sostenere la proposta di progetto di parco termale avanzata dall'Az. Ag. Gambassi Terme di Pierluigi Zingoni & C. S.N.C., con le modalità, le precisazioni e le eccezioni che potranno essere previste :*

- *dalla necessaria variante contestuale del Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico,*
- *dalle esigenze che potranno emergere dagli esiti del processo partecipativo legate alla variante di cui sopra, ove condivise dall'amministrazione comunale,*
- *dagli eventuali atti che disciplineranno i rapporti fra le parti.*

Le deliberazioni fondamentali sono:

- *Di prendere atto della proposta di progetto di parco termale in località Notri e Montepeloso del comune di Suvereto, presentata dall'Az. Ag. Gambassi Terme di Pierluigi Zingoni & C. S.N.C. con nota datata 11.03.2014 (prot. 1676 del 11.03.2014), che viene allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, e quindi esprimere il proprio assenso a che venga iniziato il percorso di formazione e approvazione della variante contestuale al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico, compreso la redazione delle attività obbligatorie (Valutazione Ambientale Strategica, indagini geologiche ed idrogeologiche, partecipazione), per la realizzazione del suddetto parco termale;*
- *Di fornire le seguenti indicazioni per la formazione e approvazione della variante contestuale al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico per la realizzazione del parco termale in località Notri e Montepeloso di Suvereto :*
 - *La variante contestuale al P.S. ed al R.U. del comune di Suvereto, di cui trattasi, deve incrementare le ammissibilità del P.S. ma limitatamente a funzioni di interesse locali, che non contrastino con le condizioni dello Statuto del P.S., e contestualmente il R.U. deve rendere operative tali ammissibilità. In tale contesto la variante è riservata alla competenza del consiglio comunale di Suvereto, come disposto dall'art. 2 delle Norme del P.S.;*
 - *L'insediamento dovrà essere funzionale ai diversi tipi di attività che nell'insieme costituiscono un'azione localmente articolata, nell'ambito di un progetto imprenditoriale unitario, senza confliggere con il livello di area della Val di Cornia, nelle diverse seguenti funzioni : 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 pubblico esercizio (ristoranti, bar), attività di vendita prodotti legati all'attività termale;

- o *L'insediamento non dovrà prevedere attività ricettiva (posti letto), mentre invece potranno essere previsti alloggi di servizio per il personale e la guardiania;*
- o *L'insediamento dovrà prevedere la realizzazione di una idonea piscina natatoria da convenzionare con il Comune per l'esercizio di alcune iniziative da svolgere in alcuni periodi dell'anno per attività ludico/ricreative e sportive.*

Con deliberazione n. 64 del 6.10.2014, la Giunta integra le sue precedenti deliberazioni, per prendere atto e ritenere meritevole che *l'Az. Ag. Gambassi Terme s.r.l., con nota datata 26.09.2014 (ptrot. 6827 del 29.09.2014), ha proposto di farsi carico direttamente delle spese tecniche di cui sopra impegnandosi a fornire all'Amministrazione gli elaborati tecnici e la documentazione necessaria ai sensi della LR 1/2005 per l'approvazione della variante contestuale al Piano Strutturale ed al Regolamento urbanistico in oggetto, ivi inclusa la redazione: (i) della Valutazione Ambientale Strategica e (ii) delle indagini geologico-tecniche ed idrogeologiche di cui all'art. 62 della LR 1/2005 e suo Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R. 25.10.2011, n. 53/R.*

Deliberando di accettare detta proposta, la Giunta delibera anche di far espressamente salvo il potere dell'Amministrazione di verificare e vagliare in sede di procedimento la completezza di tali elaborati e documenti e di chiedere tutte le integrazioni e/o rettifiche che in corso di istruttoria si rendessero necessarie nel rispetto della normativa vigente sempre a cura e spese del soggetto richiedente.

2. Lo stato della pianificazione_Caratteri territoriali e vicende urbanistiche in Val di Cornia _ Obiettivi e contenuti della programmazione territoriale

Il Comune di Suvereto è dotato di Piano Strutturale approvato con delibera C.C. n° 19 del 03.04.2007 e di Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C. n° 25 del 14.06.2011, pubblicato sul B.U.R.T. n. 34 del 24.08.2011. Sia il Piano che il Regolamento sono stati elaborati e approvati in forma di coordinamento di area.

Di seguito, nel presente Capitolo, si ricordano i principali contenuti della programmazione territoriale in Val di Cornia.

2.1 Il coordinamento urbanistico in Val di Cornia

La Val di Cornia ha una storia consolidata di formazione dei propri programmi urbanistici e di gestione del territorio con modalità coordinate, sia a livello politico che tecnico, con le quali sono state prodotte politiche pubbliche integrate, che vanno dalla protezione dell'ambiente alla promozione turistica, dalla tutela culturale allo sviluppo economico.

Non si può qui ripercorrere la storia urbanistica della Val di Cornia, che pure dovrebbe essere meritoriamente essere raccontata e documentata in apposite sedi, ma se ne ricordano i passaggi principali.

La prima esperienza di pianificazione urbanistica coordinata tra i comuni della Val di Cornia, prende avvio nel 1975, quando i comuni di Piombino, Campiglia Marittima, San Vincenzo e Suvereto, decisero di rielaborare i propri strumenti urbanistici comunali. La scelta era il frutto delle elaborazioni culturali e dell'ampio dibattito che si era sviluppati negli anni precedenti sulla scorta degli studi del Crpet (comitato regionale programmazione economica per la Toscana) e

delle “Linee del programma regionale di sviluppo” elaborato dalla regione Toscana; ma risentiva anche delle esperienze condotte in questo senso da alcuni comuni vicini (in particolare i comuni di Cecina, Bibbona, Castagneto Carducci, San Vincenzo, Sassetta) che avevano offerto spunti di riflessione e approfondimento. Sulla base di tali elementi maturò pertanto la convinzione e la consapevolezza che un territorio come la Val di Cornia, nel quale le attività economiche, gli insediamenti residenziali, la stessa cultura assumono connotati fortemente integrati, dovesse essere governato sulla base di obiettivi, indirizzi e azioni coerenti fra un comune e l'altro (Relazione generale del Piano strutturale d'Area, cap. 4.2).

Negli anni Ottanta dello scorso secolo, i Comuni avviano il coordinamento dei propri strumenti urbanistici ai sensi dell'allora vigente LRT 74/1984. Il coordinamento si proponeva di affrontare alcuni temi fondamentali, quali: la disoccupazione giovanile, la tutela e la valorizzazione dell'ambiente, il potenziamento delle infrastrutture e la massima utilizzazione di quelle esistenti, la promozione dell'agricoltura e del turismo, il recupero di risorse primarie quali l'acqua e l'aria. Vennero quindi individuati cinque temi territoriali, quattro dei quali oggetto dell'efficacia del coordinamento (turismo, deindustrializzazione, ambiente, agricoltura) e uno dell'efficienza del coordinamento stesso (infrastrutture). ... Con il coordinamento si prefigurava una forte ri-progettazione, sia dell'esistente che delle previsioni e dei progetti individuati sul territorio, per il raggiungimento di livelli desiderati di qualità, funzionale e morfologica, corrispondente simmetricamente, nella dimensione territoriale urbanistica, agli obiettivi di sviluppo sociale ed economico. ... Si visualizzava sul territorio il sistema infrastrutturale con uno schema a croce, costituito da un braccio principale, con andamento Nord Ovest – Sud Est, comprendente la ferrovia Roma – Genova e l'Aurelia vecchia e nuova, e da un braccio con andamento Nord Est – Sud Ovest, comprendente la strada statale 398, la linea ferroviaria Venturina – Piombino e le strade per il territorio più interno. Attorno alla croce infrastrutturale sopra descritta si disponeva a cerchio il percorso lungo il sistema dei parchi per il quale sono previsti quattro progetti integrati: i parchi collinari, i parchi archeologici, il parco della Val di Cornia e delle aree palustri, il parco-museo dell'industria siderurgica (il cui centro veniva individuato nel castello di Piombino). (ibidem). Le Varianti generali ai Piani regolatori generali comunali furono redatte in modo uniforme (norme e cartografia). Il sistema dei parchi territoriali, la disciplina paesistica e quella del territorio aperto rappresentano dei temi cardini dei nuovi strumenti urbanistici generali, sia sotto il profilo della politica territoriale ed economica che si intende perseguire, sia sotto il profilo dell'innovazione disciplinare (Relazione generale del Piano strutturale d'Area, Cap. 5.1).

Quanto ai ranghi dei territori comunali che formano la Val di Cornia, si rileva che il consolidamento delle strategie urbanistiche ha portato a una visione per Piombino come porta a mare e per Venturina quella di cerniera del circondario. Per Suvereto, la specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali è considerata parte di un progetto integrato per lo sviluppo produttivo, di tipo agricolo e turistico. Caratteri che anche il piano strutturale d'Area confermerà, inserendo Suvereto nel *paesaggio delle colline a mosaico agroforestale complesso di elevato valore scenico e culturale, caratterizzato da una minuta alternanza di spazi seminaturali e agricoli, e che rappresenta l'evoluzione del tradizionale paesaggio mezzadrile sotto la spinta delle dinamiche prevalenti di abbandono colturale, ma anche localmente di specializzazione colturale, che hanno caratterizzato gli ultimi decenni*, (Relazione generale del Piano strutturale d'Area, pag. 286), e inoltre riconoscendo nel territorio suveretano *un altissimo livello colturale a oliveto e vigneto. In quest'area vengono prodotti alcuni tra i vini locali più pregiati e rinomati. La bellezza del paesaggio e la necessaria ricerca di attività complementari all'agricoltura ha prodotto la nascita di numerosi agriturismi* (Relazione generale del Piano strutturale d'Area, pag. 249).

2.2 I Parchi della Val di Cornia

In questo quadro si situano le vicende di costituzione e gestione del Sistema dei Parchi della Val di Cornia, mai separati dalla formazione dei piani regolatori generali dei Comuni. Un passaggio fondamentale in questo processo è stata la nascita, nel 1993, della Società Parchi Val di Cornia¹, una società a prevalente capitale pubblico incaricata dai Comuni della Val di Cornia di realizzare e gestire in forma unitaria i parchi naturalistici ed archeologici della zona² in vista di una loro migliore valorizzazione culturale, sociale ed economica per lo sviluppo di un turismo culturale finalizzato alla diversificazione economica ed all'incremento dell'occupazione. Obiettivi, questi, espressi in quegli anni dalla programmazione territoriale e analizzati nel Piano di sviluppo locale realizzato allora dalle istituzioni dell'area con l'Irpet, dove si trovava *non una lista di aree su cui investire ma un sistema di potenzialità, magari non tutte mature allo stesso punto e magari non tutte adeguatamente sfruttabili in tempi brevi, da riconoscere e quindi valorizzare da parte di una comunità locale che sa esprimere dinamismo, capacità imprenditoriale, capacità di attrazione dall'esterno di importanti fattori per lo sviluppo (siano essi imprenditorialità, finanza, conoscenza o altro ancora): in sintesi capacità di progettare e costruire il proprio futuro puntando sulla forza e la creatività degli attori locali.*³

I Parchi progettati con i piani degli anni Settanta del Novecento non erano solo uno strumento di salvaguardia delle zone di elevato valore naturalistico, ma intendevano essere punti di forza dell'organizzazione territoriale ed essere *una sezione completa –dal mare alle colline– della natura, dell'agricoltura, della storia della Maremma, con il mare, le dune pinetate a difesa del territorio retrostante, i paduli a monte delle dune, le bonifiche con i poderi, la bassa collina, le macchie e i boschi, i centri storici.*⁴

Se le condizioni alla metà degli anni Novanta erano mutate, con un alto tasso di disoccupazione e un diffuso disagio sociale, e i Piani regolatori furono esperienza più complessa della precedente, tuttavia per essi fu deciso di procedere ancora una volta tramite coordinamento⁵, e la loro elaborazione confermò il sistema dei parchi territoriali, a sostegno della promozione turistica *in connessione con la valorizzazione del paesaggio agrario e delle produzioni agricole tipiche e di qualità della Val di Cornia.*⁶ Uno dei compiti della Società Parchi Val di Cornia fu anche quello di attivare le sinergie necessarie a che valorizzazione e turismo culturale fossero costantemente, quasi fisiologicamente sostenute dalla ricerca sul patrimonio archeologico e storico e dalla sua conservazione.

Protezione dei beni archeologici, naturalistici e paesaggistici e programma di sviluppo del territorio convivono nei Piani regolatori generali coordinati dei Comuni della Val di Cornia, coordinamento degli strumenti urbanistici comunali, coevo all'istituzione della Parchi Val di Cornia SpA, giunto all'approvazione da parte del Consiglio regionale ai sensi della LRT

¹ La Società Parchi Val di Cornia è stata costituita il 18 luglio 1993 per iniziativa dei Comuni di Piombino, Campiglia Marittima, San Vincenzo, Suvereto e Sassetta e di soci privati, ai sensi dell'art. 22 della legge 142/1990 (oggi testo unico delle leggi sull'ordinamento delle autonomie locali, Decreto legislativo n. 267/2000) come Società mista pubblico privato, con il vincolo del prevalente capitale pubblico. Dal 2007, per una modifica alla normativa vigente (D. Lgs. 42/2004, art. 115), si è reso necessario trasformare l'assetto societario raggiungendo una compagine azionaria interamente pubblica.

² La Società è stata costituita per attuare il sistema dei parchi della Val di Cornia, ovvero le aree naturali protette, le aree archeologiche e i beni culturali dei Comuni di Piombino, Campiglia Marittima, San Vincenzo, Suvereto e Sassetta, sottoposti a regime di tutela dai piani regolatori coordinati degli stessi Comuni. Compiti della Società sono progettare e realizzare gli interventi per la valorizzazione delle risorse culturali ed ambientali; gestire, in forma integrata, i servizi per la fruizione pubblica.

³ *Le componenti di questo modello composito possono essere così sintetizzate (utilizzando le indicazioni del piano di sviluppo locale): una qualificazione e un potenziamento industriale, ...; un modello turistico specializzato (mare) e un modello diffuso (interno) che interagiscono valorizzandosi; la valorizzazione dell'ambiente rurale come fondamento per la produzione agricola e alimentare di qualità; la valorizzazione dell'ambiente storico, culturale e archeologico, ...; l'individuazione e il rafforzamento del sistema portuale di Piombino; la qualificazione del sistema urbano di servizi alle imprese alle famiglie e al turismo.* Mauro Grassi, *Dalla crisi allo sviluppo composito*, in Alessandra Casini e Marco Zucconi, a cura di, *Un'impresa per sei parchi*, op. cit.

⁴ Italo Insolera, *I parchi e le politiche di tutela del territorio*, in Alessandra Casini e Marco Zucconi, a cura di, *Un'impresa per sei parchi*, op. cit.

⁵ Tramite incarico a Romano Viviani, e confermando la pratica del coinvolgimento dei tecnici dei Comuni interessati in apposito Ufficio di Piano.

⁶ R. Viviani, V. Rosignoli, M. Zucconi, *Relazione della variante generale al P.r.g. del Comune di Piombino*, 1994

74/1984, successo non casuale, componente di una coesione e di un progetto unitario⁷ che aveva già visto negli anni Settanta la costituzione di un comitato politico, di un comitato tecnico e di un ufficio di piano per la redazione di piani regolatori coordinati.⁸

2.3 Piano strutturale e Regolamento urbanistico d'Area

In continuità con la propria storia, i Comuni di Campiglia Marittima, Piombino e Suvereto approvano, negli anni Duemila, il Piano strutturale d'Area e il Regolamento urbanistico, entrambi formati nell'ambito dell'Ufficio di Piano comprensoriale, con apporti disciplinari esterni e consulenza generale di sostegno alla progettazione locale.

Il Piano Strutturale d'Area

Fin dall'avvio del procedimento del Piano strutturale d'Area (2004 e integrazione del 2005), *si individuano le ragioni e le strategie che hanno guidato la necessità di operare attraverso una cooperazione intercomunale che, con l'istituzione del circondario, ha visto un salto di qualità dal coordinamento delle scelte delle singole amministrazioni alla costruzione comune delle scelte territoriali. Tutto quanto per creare una visione del futuro condivisa attraverso un'azione congiunta di pianificazione strategica anche per la realizzazione di progetti infrastrutturali* (Relazione generale del Piano strutturale d'Area, cap. 1.1).

Il Piano strutturale d'Area, orientato verso lo sviluppo sostenibile, riconosce alcuni aspetti che guidano la definizione degli indirizzi strategici. Fra tali aspetti anche *la crescita dei "nuovi" comparti produttivi, quali il turismo e la ruralità e la natura non ancora sistemica degli stessi, caratteristica che guida verso un modello turistico specializzato e un modello turistico diffuso nelle loro reciproche relazioni* (ibidem).

La capacità del Piano strutturale d'Area di mettere in opera le strategie regionali (Piano di indirizzo territoriale) è rappresentata da obiettivi fra i quali, per quanto pertiene il presente Atto di Avvio, si ricordano *l'integrazione dell'agriturismo con il turismo rurale, culturale e termale; l'individuazione e l'attrezzatura di itinerari turistici tematici, compresi i percorsi, anche in raccordo con le regioni confinanti, favorendo in particolare l'escursionismo, il turismo equestre e l'osservazione naturalistica, in relazione con il patrimonio insediativo turistico esistente, anche per favorirne un'utilizzazione ottimale; il riequilibrio dell'offerta di attrezzature turistiche o al servizio del turismo, rafforzando o creando direttrici di flusso tra la costa e l'interno e interessando in tal senso i centri antichi minori da valorizzare e recuperare; la diversificazione delle politiche territoriali di sviluppo, da rendere complementari e sinergiche integrando e coordinando la funzione delle attrezzature di scala sovralocale* (Relazione generale del Piano strutturale d'Area, Cap. 2.1).

Contestualmente alla formazione del Piano strutturale d'Area, i Comuni della val di Cornia svolgono un percorso di Agenda 21, producendo specifiche ricognizioni dello stato dell'ambiente.

Il Piano strutturale d'Area contiene indagini e interpretazioni territoriali accurate e vi si arrivano a definire l'articolazione del territorio tramite unità ambientali.

Quanto alle politiche di sviluppo, si evidenziano, per ciò che risulta di interesse per il presente

⁷ In Val di Cornia, dunque, i parchi nascono dalla diretta volontà dei Comuni, espressa e concretizzata con autonomi atti coordinati di pianificazione urbanistica. Oggi si può immaginare che la scelta dei parchi fu agevolata dalle positive condizioni sociali dell'epoca, dalla pena occupazione dovuta alla presenza della grande industria che rendeva marginale l'uso delle risorse naturali per fini turistici. In realtà non fu così; nessuna delle scelte urbanistiche che, tra il 1975 e il 1980 portarono a delineare il sistema dei parchi fu una scelta facile e la volontà di perseguirle fu sostenuta dalla convinzione che le risorse dei parchi erano essenziali sia per l'arricchimento culturale delle persone che per la diversificazione dell'economia locale., Massimo Zucconi, *Una S.P.A. per i beni culturali e ambientali*, in Alessandra Casini e Marco Zucconi, a cura di, *Un'impresa per sei parchi*, op. cit.

⁸ Il comitato politico era coordinato da Paolo Benesperi allora Assessore all'urbanistica del Comune di Piombino, il comitato tecnico da Carlo Melograni, l'ufficio di piano era costituito dai tecnici dei Comuni interessati.

Atto d'Avvio, che nel Piano si riconosce che *nell'ambito di un modello di sviluppo della Val di Cornia maggiormente diversificato, un ruolo preminente può essere indubbiamente svolto dal turismo e dalle attività connesse, che già oggi costituiscono un importante volano per l'economia locale, anche se non ancora in grado di assicurare un impatto economico ed occupazionale commisurato alle potenzialità esistenti ... e che le ricadute prodotte dallo sviluppo dell'attività turistica non riguardano soltanto le attività strettamente connesse (alberghi, ristoranti e pubblici esercizi), ma si estendono a tutta una serie di altri comparti, i quali beneficiano di una domanda addizionale spesso molto consistente: si pensi, ad esempio, agli effetti moltiplicativi che si determinano con riferimento all'edilizia, all'artigianato produttivo e di servizio, ai prodotti. Si fa riferimento agli addetti impiegati negli alberghi, campeggi ed altri alloggi, nei bar e ristoranti; nei musei e nelle attività di spettacolo; nelle altre attività ricreative. Le caratteristiche socioeconomiche e le tendenze evolutive della filiera agro-alimentare, ai trasporti locali, alle attività museali e ai servizi ambientali, allo stesso commercio. ... L'ulteriore sviluppo del turismo in Val di Cornia andrebbe promosso puntando non tanto all'incremento dei flussi turistici, quanto piuttosto ad una loro progressiva qualificazione, da realizzarsi prevalentemente sia intercettando nuovi segmenti di domanda, caratterizzati da una più elevata capacità di spesa, sia favorendo una maggiore destagionalizzazione delle presenze turistiche che continuano in gran parte a concentrarsi nel periodo estivo, essendo prevalentemente attratte da motivazioni marino-balneari ...*

È noto come il successo di un'area turistica si giochi oramai sempre più sulla capacità di offrire un "prodotto" integrato, che sia in grado di soddisfare contemporaneamente esigenze molto diversificate, non risultando più così facilmente identificabile un turista balneare, diverso da un turista culturale, o termale, ma un soggetto che ripone grosse aspettative di realizzazione personale nel tempo libero e che sempre più spesso si pone trasversalmente rispetto ai diversi segmenti di offerta (è al tempo stesso turista balneare, montano, culturale e così via) ...

In questo scenario è evidente come la Val di Cornia sembri avere tutte le carte in regola per intercettare crescenti e più qualificati flussi di domanda, potendo fare affidamento su di una pluralità di fattori di attrazione (il mare, le terme, il variegato patrimonio naturalistico, archeologico e culturale, i siti e le tradizioni minerarie, i centri storici e i borghi rurali, i prodotti eno-gastronomici locali, il paesaggio, eccetera), che non è facile ritrovare in altri contesti territoriali del nostro Paese. Per consacrare definitivamente la Val di Cornia quale area turistica di rilievo nazionale, andrebbe pertanto realizzata un'attività di marketing territoriale che punti a promuovere e valorizzare i molteplici fattori di attrazione presenti nel territorio, ma che realizzi soprattutto una loro più stretta integrazione, anche attraverso la messa a punto di appositi pacchetti turistici. Il perno su cui incentrare l'attività promozionale dovrebbe essere rappresentato, ovviamente, dal sistema dei parchi ambientali e culturali che costituiscono, per molti versi, la risorsa più qualificante di cui è dotata l'area. (Relazione generale del Piano strutturale d'Area, pagg. 197-198- 199).

Circa le politiche di sviluppo, per il settore turistico il Piano strutturale d'Area prevede un incremento dei posti letto nella misura di 1.200 unità, unicamente nel comparto alberghiero. I dati ai quali si riferiva il Piano erano: oltre 12.200 posti letto esistenti complessivamente fra alberghieri, residenze turistico alberghiere, campeggi e villaggi turistici, ostelli per la gioventù, appartamenti vacanze e residences (esclusi i posti letto degli agriturismi e dei bed and breakfast, non computabili); 2.550 posti letto confermati dal Piano in attuazione del previgente piano regolatore coordinato.

Come richiesto dalla legge urbanistica regionale allora e tuttora vigente (LRT 1/2005), il Piano strutturale d'Area contiene un'articolazione territoriale per Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), alle quali sono riferite le strategie.

Le Colline di Suvereto sono comprese nell'UTOE n.1: *un'unità territoriale organica elementare che comprende tutto il territorio del comune di Suvereto, ad esclusione delle aree del parco naturale interprovinciale di Montioni. Si estende per circa 6.000 dunque fra le più basse di tutte le Utoe. Da una parte è caratterizzata dalla valle del Cornia, dall'altra dai rilievi collinari a Nord dell'abitato principale. Mentre la pianura del Cornia ha prevalentemente ettari e ospita oltre 2.800 abitanti. La densità abitativa non raggiunge i 50 ab/kmq ed è funzioni produttive agricole e artigianali, l'ambito collinare si qualifica maggiormente come territorio rurale di interesse paesaggistico e ambientale che accoglie anche la maggior parte degli insediamenti ... Il piano intende rafforzare da un lato le attività agricole e il turismo a esse connesso, dall'altro lato consolidare le funzioni residenziali e le attività produttive a stretto servizio della residenza* (Relazione generale del Piano strutturale d'Area, pagg. 311-312).

Per quanto riguarda il settore termale e l'ambito territoriale di Suvereto, attingendo dalle Norme del Piano strutturale d'Area, si rilevano le seguenti previsioni: Unità Territoriali Organiche Elementari "UTOE 1" Colline di Suvereto, punto 5, lettera b) :

- *Subsistemi delle colline di Campiglia e Suvereto, della pianura alluvionale del fiume Cornia e delle colline di Riotorto e Montioni, ultimo alinea, quanto segue: garantire la tutela della risorsa idro-termale specie in presenza di nuove concessioni demaniali.*
- *Elementi del sistema insediativo nel territorio rurale e aperto, quanto segue: "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.*

Come noto, a Venturina esiste un polo termale. Per esso, il Piano strutturale d'Area prevede il consolidamento. Si legga nelle Norme per l'Unità Territoriale Organica Elementare "UTOE 3" Piana di Venturina, il punto 5, lett. a) paragrafo quinto, alinea tre: *al consolidamento della fiera, del parco termale e dell'ambito produttivo di La Monaca devono corrispondere interventi fisici e funzionali di maggiore qualità urbana.*

Quanto ai contenuti dello Statuto del Piano strutturale d'Area, che sono prescrittivi per quanto attiene soprattutto le tutele delle invarianti strutturali, per non appesantire la presente Relazione con ripetizioni, si può far riferimento a quanto evidenziato nell'istruttoria che l'Ufficio di Piano ha svolto in riferimento alla proposta presentata al Comune di Suvereto e da questi inoltrata i Comuni di Campiglia Marittima e Suvereto.

Non si ripetono neanche i contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e quelli del Piano di Indirizzo Territoriale a Valore di Piano Paesaggistico Regionale, per i quali si rinvia al Documento preliminare, predisposto per il contestuale avvio di procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della LRT 10/2010.

Restano infine da ricordare le disposizioni del Piano strutturale d'Area per la formazione di Varianti. Le Norme del Piano, all'art. 2, ammettono la formazione di Varianti al Piano strutturale.

L'art. 2 delle Norme Tecniche di attuazione del vigente Piano Strutturale d'area espressamente prevede, all'ultimo comma, che: *Nella successiva fase gestionale qualunque modifica al piano unico è elaborata dal medesimo ufficio urbanistica comprensoriale, previa deliberazione di indirizzo del Circondario della Va di Cornia. Qualora la proposta di modifica sia estesa a contenuti strategici e di indirizzo generale, i Comuni di Campiglia, Piombino e Suvereto sono chiamati all'approvazione contestuale dell'atto di variante. Viceversa, qualora il contenuto della proposta di variante al Piano strutturale sia oggettivamente di esclusivo interesse di una*

sola delle tre amministrazioni locali, l'approvazione compete al solo comune interessato, previa deliberazione di indirizzo del Circondario della Val di Cornia.

Varianti ai PRGC

Sia successivamente all'approvazione della Variante generale coordinata degli anni Ottanta, sia durante la formazione del Piano strutturale d'Area, i tre Comuni approvano diverse varianti, per temi e località specifiche.

Per Suvereto occorre ricordare soprattutto la Variante per il recupero e la riconversione di aree produttive in località Forni, un ambito industriale, legato alla presenza dell'ENEL TERNA, che copre circa 38 ha. La Variante prevede la riqualificazione dell'area interessata dal complesso produttivo dismesso e da quello in esercizio, attraverso il recupero edilizio funzionale con diminuzione volumetrica del patrimonio edilizio esistente, la salvaguardia delle parti che rivestono particolare interesse storico (vecchia fornace), l'introduzione delle destinazioni d'uso residenziale, turistico-ricettiva, commerciale, direzionale, servizi, il miglioramento ed il potenziamento della viabilità a servizio della località Forni (strada comunale dei Forni e la viabilità di uso pubblico che dalla località Forni raggiunge la località San Lorenzo), il rifacimento dei due guadi che attraversano il Fiume Cornia ed il Fosso Ripopolo. L'intervento è in corso di attuazione.

L'ambito di Forni, ove è in corso la realizzazione di un nuovo insediamento complesso, e quello di Notri (oggetto della proposta per la quale sono richieste le Varianti al PS e al RU) sono situati, in relativa vicinanza fra di loro, nella porzione orientale del territorio suveretano. L'ingresso alla struttura termale proposta è indicato nella porzione ovest dell'area interessata dall'intervento, dove sono proposti i parcheggi e l'accesso alla strada comunale di Forni.

Il Regolamento urbanistico d'Area

Il Regolamento urbanistico d'Area viene avviato nel 2010 con apposito Quadro previsionale strategico, come richiesto dall'art. 55 della LRT 1/2005.

Fra le priorità contenute nel Quadro sopra richiamato, si leggono i seguenti obiettivi:

- *migliorare l'offerta e l'accoglienza turistico-ricettiva nel territorio, assegnando prioritariamente regole di innalzamento qualitativo ed eventualmente quantitativo alle attività esistenti, e rispettando, per lo sviluppo, le condizioni del Piano strutturale che favoriscono unicamente insediamenti alberghieri;*
- *consolidare la presenza del termalismo in Val di Cornia, riconoscendo al Parco Termale di Venturina un ruolo strategico unico e sovracomunale, sia per quanto riguarda l'attrazione di visitatori sia per la tutela e la salvaguardia della risorsa idrotermale; la promozione di tale specializzazione territoriale vede l'incremento della dotazione alberghiera di 100 posti letto e invita all'avvio delle procedure per la nuova denominazione di Venturina Terme.*

Gli elaborati, e in essi le Norme del Regolamento urbanistico d'Area, sono comuni per le tre Amministrazioni. L'unica parte che si differenzia è quella relativa alle previsioni di interventi di trasformazioni, la cui scelta tuttavia, nel rispetto delle caratteristiche locali, risponde a criteri generali condivisi e coordinati, che sono stati esplicitati nel Quadro Previsionale Strategico richiamato e che discendono dalle priorità e condizioni assegnate al Regolamento dal Piano Strutturale d'Area.

Nel Regolamento urbanistico d'Area è individuato l'ambito delle strutture termali a Venturina, con sigla D13.3, per il quale le Norme (art. 74) rinviano alle previsioni *realizzate o ancora da realizzare in attuazione del PRGC previgente e dello specifico Piano Particolareggiato di*

iniziativa pubblica (scheda Pv4). Le attività termali comprendono gli stabilimenti per la riabilitazione, il trattamento, il benessere e la cura della persona. Se non specificatamente stabilito per ogni struttura dal presente Regolamento urbanistico, sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia r1.

3. Considerazioni sulla proposta di parco e strutture termali in località Notri a Suvereto

La proposta è una descrizione. Lo sviluppo delle Varianti in questione deve portare alla configurazione di una proposta progettuale compiuta, sia dal punto di vista territoriale che sociale ed economico.

La formazione delle Varianti in questione deve chiarire come procedere sia a una Variante al PS sia a una Variante al RUC che possono essere riservate alla competenza del Consiglio comunale di Suvereto, come ammesso dall'art. 2 delle Norme del PS d'area.

Anche in questo caso occorre verificare la possibilità di condividere intenti strategici di sviluppo.

Una condivisione nell'Area, che, come si è voluto dimostrare con la sintetica narrazione delle vicende urbanistiche della Val di Cornia e dello stato della pianificazione dei Comuni di Campiglia Marittima, Piombino e Suvereto, è un dato da non sottovalutare.

Intanto si può stabilire che i contenuti delle Varianti al PS e al RU d'Area attengono alla creazione di un Parco termale-agricolo-fluviale.

Di seguito vediamo criticità e opportunità.

Criticità

Il PS d'Area individua il parco termale di Venturina quale centro per l'offerta di servizi termali e di servizi ai primi connessi. Per Suvereto, nelle NTA (parte strategica) del PS d'Area (UTOE 1 Colline di Suvereto) si legge (Elementi del sistema insediativo nel territorio rurale e aperto) *che 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.*

Per il PS d'Area (cfr. NTA parte strategica - UTOE 3 Piana di Venturina), il centro insediativo di Venturina è il luogo, oggetto, fin dagli anni Settanta del secolo scorso, di considerevole crescita, non solo per funzioni residenziali, ma anche per aggregati produttivi o turistici di interesse comprensoriale. Obiettivo generale delle strategie del PS d'Area per Venturina è *il consolidamento del suo ruolo baricentrico e centrale all'interno del circondario. Più che su una crescita quantitativa, il piano punta però su un'azione di qualificazione delle funzioni produttive (dalla produzione di beni alla produzione di servizi) e su un consolidamento delle funzioni di servizio (turistiche, fieristiche, urbane). In questo senso, Venturina deve diventare il polo dell'innovazione del sistema produttivo della Val di Cornia.*

In questa strategia generale, per il parco termale esistente è previsto il consolidamento.

Si deve anche ricordare, come già rilevato nella presente Relazione, che nell'UTOE 1 Colline di Suvereto è in corso la realizzazione di un nuovo sistema insediativo a Forni, derivante da recupero di superfici produttive dismesse, in vicinanza dell'area interessata dalle previsioni che l'Amministrazione intende inserire con le Varianti al PS e al RU in questione.

Occorre anche sottolineare che l'effetto principale da assoggettare a verifica è relativo alla qualità e alla quantità delle risorse idrotermali, per le quali il PS d'Area detta specifiche norme di protezione e che non possono essere depauperate dalle attività oggetto delle Varianti in esame né diminuire le capacità di offerta dei servizi termali nel polo comprensoriale esistente

a Venturina. Si legga all'Art. 34 *Aree di protezione delle risorse idrotermali*, Norme tecniche di attuazione del PS d'Area: *Nelle aree di protezione delle risorse idrotermali, individuate e perimetrare come tali dalle tavole contrassegnate con 4.13 del presente piano, si devono garantire prioritariamente gli usi turistico-termali delle risorse idriche, con uso per scopi agricoli o industriali come seconda derivazione. Sono proibite le perforazioni per usi agricolo, industriale e domestico. Perforazioni per uso termale sono ammesse solo a seguito di verifiche idrogeologiche esaurienti.*

Opportunità

Se la crisi che investito il Paese, e che non ha risparmiato neanche la Toscana, richiede di valutare con attenzione le proposte d'investimento che vengono presentate agli enti locali, questi non possono assoggettare i territori che governano al rango di supporti dello sviluppo, indifferentemente rispetto alle trasformazioni che vi vengono indotte.

La valutazione dei progetti diventa, pertanto, un'attività centrale e di forte responsabilità, nella quale il proponente privato ha il dovere di garantire la qualità della proposta, assumendo nel suo profilo imprenditoriale e nel legittimo profitto anche la dimensione etica dell'utilità collettiva, in termini di uso corretto dei patrimoni locali, territoriali e paesaggistici. Al contempo, il soggetto pubblico non può abbassare la guardia rispetto ai diritti collettivi, che proprio nell'utilizzo corretto di quel patrimonio risiedono, affinché esso sia tanto conservato quanto rigenerato e riprodotto. Al pubblico spetta, pertanto, la piena titolarità della gestione dei processi e delle modifiche agli strumenti di conformazione dei suoli, che si rendano necessarie dopo la valutazione politica della loro opportunità e la verifica tecnica della loro adeguatezza.

Non v'è dubbio che il comparto dell'offerta termale, che associa le aspirazioni al benessere psico-fisico con la messa a valore di paesaggi, sia uno dei pochi settori che non vede calare produttività e attrattività.

Il Piano Strutturale d'Area definisce le proprie finalità nel perseguimento della realizzazione di uno sviluppo sostenibile, come scritto nelle Norme, all'art. 1., attraverso:

- *la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale, assunte come condizioni di ogni ammissibile scelta di trasformazione, fisica o funzionale, del territorio stesso;*
- *la valorizzazione delle qualità, ambientali, paesaggistiche, urbane, architettoniche, relazionali e sociali presenti, nonché il ripristino delle qualità deteriorate, e il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità, formale e funzionale.*

Anche nella parte strategica, considerando quanto il PS detta per l'Unità territoriale organica elementare delle Colline di Suvereto, si trovano le condizioni entro le quali collocare la proposta come opportunità di mettere in opera ipotesi di sviluppo adeguate al contesto.

Così è scritto nel PS per detta Utoe: *Complessivamente si tratta di un territorio di altissima qualità, caratterizzato da un peculiare equilibrio fra attività antropiche e funzioni naturali, dove la presenza dell'uomo e la sua attività di mantenimento del territorio assumono particolare rilievo. Il piano intende dunque rafforzare da un lato le attività agricole e il turismo a esse connesso, dall'altro lato consolidare le funzioni residenziali e le attività produttive a stretto servizio della residenza.*

Per il Sistema del territorio rurale e aperto, il PS indica obiettivi generali, fra i quali si rilevano indicazioni utili per lo sviluppo della proposta in questione, come per esempio: *governare il cambiamento del paesaggio agrario in coerenza con la storia e la struttura del territorio, intesa*

come maglia territoriale cui agganciare il disegno del nuovo paesaggio. Non mancano obiettivi specifici: garantire la tutela della risorsa idro-termale specie in presenza di nuove concessioni demaniali; garantire il soddisfacimento delle necessità delle aziende agricole e delle attività connesse, compatibilmente con le risorse, in particolar modo quelle paesaggistiche e quelle idriche.

Più puntualmente, vi si trova l'indirizzo verso lo sviluppo dell'offerta ricreativa legata alle risorse locali, specificatamente termali, più volte ricordato: *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.*

Su questa apertura strategica, si può procedere a un percorso di maturazione del progetto nel corso della formazione delle Varianti al PS e al RU, senza andare in contrasto con i principi generali del PS, perciò dotando il progetto di tutte le verifiche e le caratteristiche progettuali che risolvano le criticità precedentemente rilevate.

4. Requisiti strategici da condividere e rispetto delle condizioni d'area

La strategia generale del Piano strutturale d'Area, che si assume come base per la formazione della variante al PS e al RU per la realizzazione di un complesso termale in località Notri – Monte Peloso a Suvereto, è ben sintetizzata da quanto si legge nella Relazione generale: *L'articolazione in subsistemi proposta per il territorio rurale e aperto dei comuni di Suvereto, Campiglia Marittima e Piombino non si pone tanto lo scopo di segnalare gli elementi di maggior pregio, le emergenze paesaggistiche sulle quali incentrare l'attenzione in sede di pianificazione e gestione sostenibile delle risorse; quanto, piuttosto di evidenziare come l'identità territoriale e paesaggistica della Val di Cornia nasca proprio dall'integrazione di paesaggi e ambienti differenziati, ciascuno dotato di una sua propria spiccata individualità, ma anche di una funzione specifica all'interno del complessivo sistema territoriale* (Relazione generale del Piano strutturale d'Area, pag. 287).

La previsione di trasformazione deve essere modulata in modo tale che nelle Varianti al PS e al RU sia leggibile la trama territoriale a sostegno di politiche integrate, rispettose delle diverse connotazioni locali e nel contempo in grado di promuovere azioni di sostegno reciproco.

E' evidente che a tal fine occorre un buon coordinamento sia fra Amministrazioni comunali, questione che riguarda le componenti politiche di programmazione e quelle di tipo tecnico, sia con gli attori economici presenti sul territorio.

La nuova struttura deve offrire funzioni complementari e rivelarsi utile per promuovere un aumento della stagionalità, un incremento di richiesta di servizi turistici, una diffusione degli utenti nei vari luoghi.

Pertanto, i caratteri di contesto da considerare per le Varianti, oltre a quelli che connotano il paesaggio e l'accessibilità (due requisiti imprescindibili), sono il sistema dei Parchi della Val di Cornia, il polo termale di Venturina, le attività turistiche e agrituristiche esistenti nell'area, la trasformazione in corso in località Forni, i diversi ranghi dei centri abitati di Campiglia Marittima, Suvereto e Venturina.

Un insieme, detto in altri termini, nel quale l'ipotesi di trasformazione a fini termali e ricreativi può collocarsi adeguatamente solo se ben incardinata quale ulteriore componente

del sistema, a vantaggio della competitività della Val di Cornia nel territorio regionale e non quale elemento di competizione interna alla Valle medesima.

5. I prossimi passi _ Cosa occorre: un programma di governo, un progetto di fattibilità, un percorso trasparente

La formazione delle Varianti oggetto della presente Relazione deve seguire un percorso in grado di:

- assicurare che il progetto sia in grado di perseguire gli obiettivi strategici generali che le amministrazioni e le popolazioni si sono dati;
- assicurare che la qualità dell'intervento è tale da non ridurre, ma anzi è in grado di migliorare la qualità delle risorse in gioco;
- rendere di pubblica evidenza i pro e i contro del progetto in modo tale che l'amministrazione e la popolazione possano decidere con consapevolezza;
- aiutare il dialogo e la reciproca comprensione tra promotori, amministrazione comunale e popolazione.

In sostanza, si deve formulare un progetto sostenuto da compiute verifiche tecniche e da indicazioni progettuali, in modo da dimostrare la capacità e la volontà di:

- costruire nuovi paesaggi, con contestuale incremento di valore di quelli esistenti;
- applicare una concezione innovativa e rispettosa dell'ambiente nella realizzazione di attività economicamente produttive;
- garantire lo sviluppo di un complesso sostenibile e competitivo.

Le attività generali da svolgere sono:

- valutazione ambientale strategica;
- partecipazione;
- elaborazioni riferite agli aspetti geomorfologici, ecologici, agronomici, architettonici, con l'utilizzo della metodologia della pianificazione del paesaggio:
 - o individuazione degli obiettivi operativi e del sistema delle azioni messe in atto dal progetto (analisi di legittimità e sostenibilità);
 - o valutazione di compatibilità con le risorse;
 - o analisi dello stato dei luoghi e del paesaggio ante-opera, con il fine di individuare i principali ambiti di riferimento paesaggistico-territoriali;
 - o verifica/simulazione post-opera della compatibilità degli interventi previsti attraverso una sovrapposizione tra interventi e ambiti come sopra definiti e la loro capacità di assorbire le trasformazioni indotte dal progetto, con riferimento alle caratteristiche semiologiche (coerenza morfologica, interruzione della trama del paesaggio agrario, studio della visibilità assoluta;
 - o attività diagnostica per rilevare i conflitti (visivo, ecologico, culturale) e le potenzialità (se, ad esempio, i nuovi interventi possano portare con sé nuove potenzialità ai luoghi, una positiva ridefinizione degli spazi) e dare indirizzi utili alla progettazione e individuare gli interventi di mitigazione.

Più specificatamente, il percorso che viene avviato con la presente Relazione prevede quanto segue.

- Processo per progressive verifiche
 - a. scenari di riferimento e obiettivi;

- b. fattibilità tecnica, giuridico amministrativa e economico-finanziaria degli obiettivi;
 - c. coerenza o incoerenza degli rispetto agli altri strumenti di pianificazione e atti di governo del territorio che interessano lo stesso ambito territoriale;
 - d. analisi delle attività produttive nel territorio suveretano e loro localizzazione;
 - e. analisi dell'area di intervento: studio su natura e paesaggio; accessibilità; condizioni territoriali e vincoli; aspetti geologici, idrogeologici, idraulici;
 - f. obiettivi di sviluppo: modello turistico, territoriale e di paesaggio - modello di insediamento con definizione di qualità e sostenibilità del programma di realizzazione e gestione;
 - g. bilancio economico-finanziario: stima degli investimenti e dei proventi degli interventi;
 - h. proposta di trasformazione paesaggistica e di edificazione: stima qualitativa degli impatti;
 - i. individuazione e comparazione di alternative.
- Aspetti conoscitivi e progettuali: Geomorfologia e Idrogeologia, per lo studio dei caratteri fisiografici e idrografici e l'individuazione e definizione delle potenzialità d'uso delle acque superficiali e delle risorse idriche; Ecologia (aspetti naturalistici ed ecosistemici) e Agronomia per la vegetazione, gli habitat ecologici, struttura agraria, uso dei suoli; Architettura e Paesaggio, per la trasformazione delle risorse esistenti in nuove risorse; Urbanistica, per lo studio degli strumenti di pianificazione territoriale-urbanistica, per la disamina degli interventi infrastrutturali; Socio-economia, per lo studio e la valutazione della situazione attuale e degli effetti indotti dalle previsioni di sviluppo con indicazione del bacino territoriale di riferimento.
 - Attività obbligatorie: valutazione ambientale strategica, partecipazione.
 - Dati oggetto di analisi: efficienza ambientale, integrazione paesaggistica, alta qualità dell'offerta turistica, garanzie gestionali, ricadute sociali ed economiche locali, verificate anche rispetto alla strategia del PS di Area.

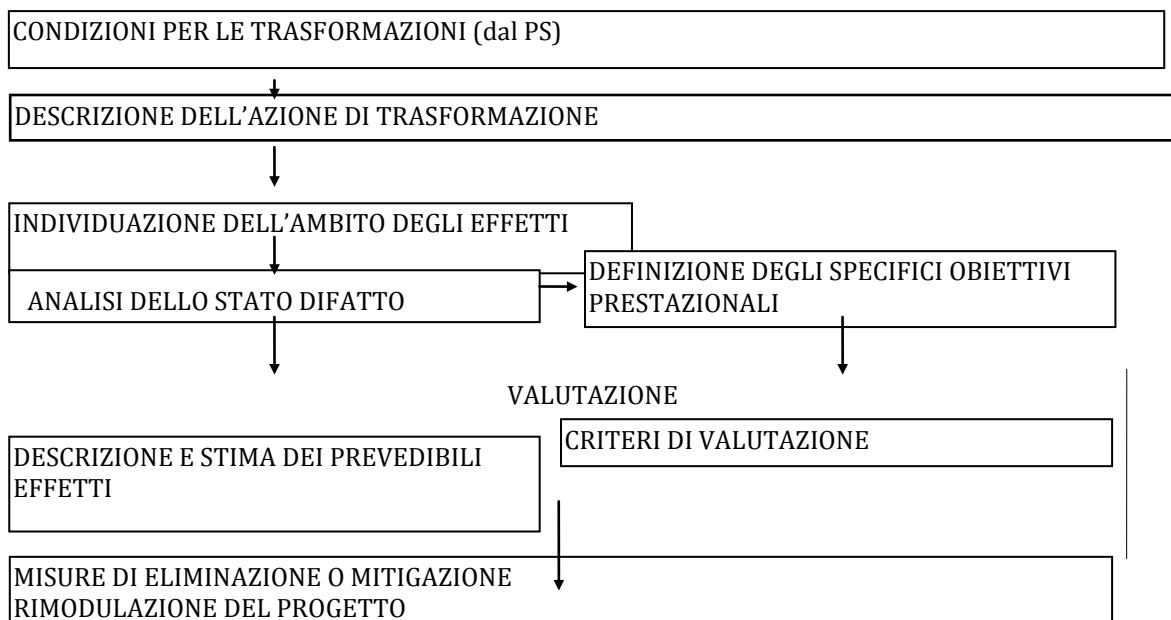
L'Amministrazione svolgerà trasparenti attività di confronto con tutte le forze e gli attori, ivi comprese quelle politiche e istituzionali ai vari livelli di governo.

La formulazione delle scelte dovrà tener conto di:

- concretezza e rango degli effetti positivi per la popolazione e per le attività presenti sul territorio (esempio: effetti di occupazione qualificata e stabile, possibilità di utilizzare un bene comune come il paesaggio e il territorio rurale, apertura di iniziative e attività comuni coinvolgenti il territorio, creazione di una rete con le altre attività presenti sul territorio, eventuale necessità di una perequazione con i territori circostanti;
- importanza dello sviluppo turistico locale, a conferma delle strategie già contenute nel PS, per l'economia generale dell'area, ossia maggiore caratterizzazione del piano industriale, maggiore qualità dell'offerta turistica, maggiore integrazione con la rete territoriale toscana, maggiore integrazione fra attività plurime legate alle risorse territoriali (enogastronomia, produzioni tipiche, paesaggio, natura, terme, arte, borghi storici, etc) ;

- indisponibilità a permettere l'utilizzo di risorse territoriali e paesaggistiche per il supporto finanziario al progetto di impresa.

SCHEMA DELLE VALUTAZIONI OPERATIVE



SCHEMA DELLE ATTIVITÀ

IMPOSTAZIONE METODOLOGICA	VINCOLI E ATTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA, TERRITORIALE, PAESISTICA	INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO PAESISTICO TERRITORIALE OMOGENEO
STATO DELLA CONOSCENZA disamina dati disponibili (cartografia, analisi, ecc.)	ANALISI E IMPLEMENTAZIONE DELLA CONOSCENZA fattori naturalistici, fattori antropici e insediativi struttura del paesaggio caratteri visuali sistema socio-economico	DIAGNOSI INTERFERENZE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE componenti di attività generatrici effetti ricettori degli effetti
INDIVIDUAZIONE DEGLI EFFETTI E LORO VALUTAZIONE PER SETTORI		
DESCRIZIONE DELLE COMPONENTI DEL PROGETTO	INDIVIDUAZIONE DEGLI EFFETTI	SINTESI VALUTATIVA LIVELLO DI COMPATIBILITA'