



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 Orloff
Ing. Andrea Urbani*

REGOLAMENTO URBANISTICO

Scheda normativa AT8

a integrazione del Dossier F - Schede normative di orientamento progettuale

Procedura:

Adozione

data modifica: motivo:

data:

Settembre 2015

SCHEDA NORMATIVA

*E 11- attrezzature termali
E2-fl Area agricola di pertinenza
fluviale
località Notri e Monte Peloso*

AT8

DATI DI BASE

COMUNE Suvereto
UBICAZIONE Loc. Notri Monte Peloso
UTOE 1 Colline di Suvereto
PROPRIETÀ Az. Ag. Gambassi Terme di Pierluigi Zingoni & C. S.N.C.
DATI DIMENSIONALI Superficie territoriale mq.176.950 circa

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	<p>STATO DEI LUOGHI</p> <p>L'area è posizionata in un contesto agricolo di pianura sito fra le Colline di Suvereto dove si trova il centro storico, il Promontorio del Monte Peloso e il Parco di Montioni. Tessitura a maglia larga, ad andamento nord sud.</p> <p>Si trova in un vasto ambito di pianura, pertanto vi è forte interscambiabilità con il centro storico collinare, il promontorio, i siti di cava, la viabilità che raccorda le colline alla pianura, la stazione elettrica. L'interscambiabilità riguarda tanto gli elementi attrattori quanto quelli detrattori di paesaggio. Detrattori estesi del paesaggio sono le due cave di materiale lapideo a nord ovest e la stazione elettrica a sud ovest, comprensiva di ampia superficie a pannelli fotovoltaici. La linea elettrica di alta tensione è un detrattore lineare del paesaggio. L'attrattore principale è il centro storico collinare di Suvereto. Intorno prevale il seminativo. Pochi segni costituiti da vegetazione lineare danno un ritmo interno all'area e costituiscono limiti visivi vegetali.</p> <p>L'area si presenta pianeggiante, con quote altimetriche comprese tra 28,1 m e 30,0 m slm., senza fenomeni di dissesto idrogeologico, con buone condizioni del reticolo idraulico minore (Fosso di Notri, fossi, capifosso e scoline), priva di vegetazione di pregio, direttamente accessibile dalla viabilità principale, antistante un insediamento di produzione di energia elettrica, sottostante un sito di cava. A sud è lambita dalla viabilità principale costituita dalla strada comunale dei Forni (ex SP22). Sul lato est è fiancheggiata da viabilità sterrata tramite la quale si accede alle cave. Sul lato ovest scorre il Fosso di Notri.</p> <p>PREVISIONE</p> <p>La presente scheda-norma contiene la previsione di un'attrezzatura termale all'aperto e al coperto per servizi alla persona legati alla presenza della risorsa idrica termale</p>
VERIFICA AI SENSI DELL'ART. 25 LRT 65/14	L'intervento è stato soggetto a verifica di copianificazione. La conferenza ha espresso, in data 26/03/15, parere di verifica positiva rispetto a quanto contenuto nell'art. 25, c. 5 della LRT 65/14.
OBIETTIVI E FINALITÀ'	Realizzazione di Parco Termale, consistente in attrezzature al coperto e scoperte, oltre a piscina da convenzionare per usi pubblici Incrementare l'offerta turistica sul proprio territorio, collegando detto incremento all'utilizzo di risorse locali specifiche, quali quelle termali Promuovere, nel territorio comunale, uno sviluppo termale sostenibile e a basso impatto paesaggistico Dare impulso al turismo e all'occupazione e aumentare l'attrattiva di Suvereto Garantire alla collettività l'utilizzo di una piscina natatoria coperta per l'esercizio di attività ludico/ricreative e sportive (da disciplinare tramite convenzione)

DISPOSIZIONI GENERALI	
<p>DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO- EDILIZI E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<p>Parametri e condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • utenti massimi: 700 • struttura termale al coperto circa 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; • altezza dei fabbricati compresa fra 6 m. e 12 m.; • parco termale: spazi all'aperto complessivi 17.000 mq. con circa 5.000 mq di piscine all'aperto; • parco agrario per il resto dell'area, con sistemazioni adeguate al contesto agricolo; nel parco è ammessa la realizzazione di manufatti per la manutenzione del parco stesso e per il rimessaggio dei relativi attrezzi, per controllo, guardiania, sicurezza degli utenti. Sono inoltre ammessi manufatti per ospitare servizi termali come saune/bagni turchi all'aperto in apposite piccole strutture, servizi all'utente. Tutti i manufatti devono essere limitati in quantità e dimensioni e le loro superfici rientrano in quelle prescritte nella presente scheda per la struttura termale; • orti, giardino aromatico e officinale nei 3 ha posti ad est della strada vicinale che sale alle cave, dove è ubicato il pozzo Linda; • la struttura architettonica deve essere il prodotto di un modellamento del terreno tale da configurare un complesso interamente coperto di vegetazione - ad eccezione delle parti che per necessità impiantistiche non dovranno essere coperte - ad andamento sinuoso, con diversi livelli interni e andamento degradante fino a raccordarsi con il piano di campagna; • prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> ○ incrementare la vegetazione e modellare il terreno in modo da ottenere la schermatura dei detrattori di paesaggi senza introdurre componenti disarmoniche, estranee ai caratteri del contesto ○ realizzazione di parcheggi intesi come aree di soste nel verde, senza pavimentazione impermeabile ○ autonomia depurativa ed energetica, di raccolta differenziata, di equilibrio nei cicli delle risorse consumate e riprodotte ○ buona manutenzione dell'efficienza del reticolo idraulico minore e degli argini del Fosso di Notri ○ monitoraggio dello stato della risorsa idrica termale per garantire il mantenimento di efficienza delle attività del Polo termale di Venturina ○ ove necessitasse la realizzazione di strada poderali e percorsi per mezzi non motorizzati nella Zona E2/fl-Area agricola di pertinenza fluviale, si deve rispettare quanto prescritto all'art. 82, comma 3, alinea quarta e sesta, delle NTA del RU vigente, in accordo con quanto normato all'art. 57, comma 2, lettera f delle NTA del PS, che recitano come segue: <i>la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di percorsi e spazi di sosta 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; la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione, al di fuori dagli alvei fluviali ordinari in modellamento attivo e delle eventuali relative aree golenali, di strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, le quali non devono essere asfaltate, né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti</i>
<p>DISPOSIZIONI NORMATIVE</p>	<p>L'AT8 comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zona E11 - attrezzature termali in località Notri e Monte Peloso • Zona E2/fl Area agricola di pertinenza fluviale, che comprende il Fosso e la fascia di rispetto fluviale. <p>L'individuazione di zona E11 applica l'art. 64, comma 1, lett. d) della LRT 65/14</p>
<p>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O D'INTERESSE PUBBLICO</p>	<p>In termini di opere pubbliche o di pubblico interesse, l'intervento dovrà comprendere la realizzazione di una piscina natatoria coperta da mettere a disposizione dell'Amministrazione Comunale per l'esercizio di attività ludico/ricreative e sportive, oggetto di apposita convenzione.</p>

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI SOVRAORDINATI	Non vi sono vincoli paesaggistici. L'area ricade parzialmente in Zona E2/fl Area agricola di pertinenza fluviale che il PSC individua come invariante.
OPERE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Le previsioni e prescrizione contenute nella presente scheda sono tese a garantire: <ul style="list-style-type: none"> • intervisibilità tra il Centro Storico di Suvereto e la piana agricola; • a riqualificare paesaggisticamente questa parte di territorio connotata da elementi detrattori del paesaggio
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO DALL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL RU CHE CONTIENE LA PREVISIONE DELL'AT8	La zona E2/fl resterà zona E2/fl e la zona E11 ritornerà zona E1, entrambe disciplinate dalle NTA del RU vigente come: <ul style="list-style-type: none"> • Zona E1 Area agricola produttiva • Zona E2/fl Area agricola di pertinenza fluviale
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	Dopo la scadenza del piano attuativo, per il miglioramento delle prestazioni funzionali ed estetiche del complesso, sulla struttura termale realizzata, si possono realizzare interventi di ristrutturazione edilizia tramite titolo abilitativo diretto e interventi di sostituzione tramite strumento urbanistico attuativo esteso alle sistemazioni esterne ricadenti in zona E11. Nella zona E2/fl resteranno vigenti le norme del RU.

ASPETTI GEOLOGICI	
CLASSI DI PERICOLOSITÀ GEOLOGICO- IDRAULICA	G.2. - Pericolosità geologica media (vedi tavola allegata) I.2 – Pericolosità idraulica media (vedi tavola allegata) I.3 - Pericolosità Idraulica elevata (vedi tavola allegata) Aree di particolare attenzione per la prevenzioni da allagamenti (PAI – Bacino Toscana Costa)
CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICO- IDRAULICA	Per gli aspetti geologici: Classe Fattibilità senza particolari limitazioni (F.1) e Fattibilità con normali vincoli (F.2) (*) Per gli aspetti idraulici: Classe Fattibilità senza particolari limitazioni (F.1), Fattibilità con normali vincoli (F.2) e Fattibilità condizionata (F.3) (*) (*) le prescrizioni associate a ciascuna classe di fattibilità sono riportate nella “Scheda di Fattibilità – giugno 2015”
FATTIBILITÀ GEOMORFOLOGICA-GEOTECNICA - PRESCRIZIONI associate a ciascuna classe di fattibilità	
CLASSE DI FATTIBILITÀ 1	Nessuna prescrizione specifica, solo indagini da condursi ai sensi della <i>normativa tecnica vigente</i> (**)
CLASSE DI FATTIBILITÀ 2	Sono prescritte indagini di approfondimento da condursi ai sensi della normativa tecnica vigente sia nel caso di intervento diretto, di Piano Complesso di Intervento e di Piano Attuativo (**). In particolare le indagini di supporto alla progettazione edilizia dovranno essere estese all'intorno geologicamente significativo e pervenire alla definizione del modello geologico di riferimento, comprensivo della relativa caratterizzazione stratigrafico-geotecnica e idrogeologica, nelle aree di pianura o, dell'individuazione degli elementi, geomorfologici, litologico-tecnici, giacaturali e idrogeologici, nelle aree di versante, per le opportune verifiche di sicurezza, dei possibili fenomeni di ritiro e rigonfiamento dei terreni argillosi per variazioni di umidità del suolo, nonché nei casi di interventi su pendio (G2) a valutazioni di stabilità del pendio medesimo. Nel caso di volumetrie interrato dovranno essere valutate le prevedibili sotto-spinte idrauliche, l'interazione tra le opere e la falda freatica e gli effetti di eventuali emungimenti connessi agli scavi sotto falda. E' inoltre prescritto, al fine di evitare ruscellamenti selvaggi e/o fenomeni erosivi concentrati, che le acque meteoriche provenienti dalle superfici modificate (piazzali, strade, coperture, tettoie, serre, etc.) vengano adeguatamente raccolte e regimate.

(**) Per quanto riguarda le modalità di modellazione geologica e geotecnica e in base alla volumetria dell'intervento previsto si rinvia al D.M. 14 gennaio 2008 “Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni” e la Circolare 2 febbraio 2009 n° 617/C.S.LL.PP. Per ciò che attiene ai criteri ed alle modalità di esecuzione delle indagini geognostiche e geotecniche si rimanda a quanto prescritto nel DPGR 9 luglio 2009 n° 36/R ed al relativo “documento esplicativo ed applicativo degli art. 6 e 7 del DPGR 9 luglio 2009 n° 36/R redatto dal Coordinamento Regionale Prevenzione Sismica”. Gli studi geologici, idrogeologici e geotecnici inerenti il progetto edilizio definitivo/esecutivo, costituiscono parte integrante degli atti da sottoporre all'Amministrazione Comunale per il rilascio del titolo edilizio.

FATTIBILITÀ IDRAULICA - PRESCRIZIONI associate a ciascuna classe di fattibilità	
CLASSE DI FATTIBILITÀ 1	Nessuna prescrizione specifica.
CLASSE DI FATTIBILITÀ 2	<ul style="list-style-type: none"> • Al fine di accrescere le condizioni di sicurezza è prescritto che le quote dei piani di calpestio dei piani terra e le soglie di ingresso a piani interrati siano rialzati di almeno 15 cm rispetto alle aeree esterne; • Devono essere adottati accorgimenti costruttivi finalizzati a ridurre la vulnerabilità delle opere realizzate; • Per le superfici coperte dovranno essere preferite soluzioni che permettano la riduzione della velocità dell'acqua e le reti fognarie per le acque bianche dovranno essere progettate per favorire il massimo invaso di acqua, ottenibile attraverso ampie dimensioni, ridotta profondità e bassa pendenza; • Devono essere predisposti piani di sicurezza atti a garantire la pubblica incolumità in occasione di eventi alluvionali; • Gli interventi dovranno contenere le opere e/o gli accorgimenti necessari sia per la riduzione della vulnerabilità degli interventi stessi, sia per non costituire barriera idraulica in occasione di eventi alluvionali; • La realizzazione di invasi e laghetti collinari è disciplinata dalla L.R. 64/2009 ed ammessa nel rispetto delle prescrizioni dettate dal DPGR 25 febbraio 2010 n. 18/R;
CLASSE DI FATTIBILITÀ 3	La progettazione degli interventi previsti dovrà essere supportata da un'esaustiva documentazione geologica ed idrologico-idraulica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:

CLASSE DI FATTIBILITÀ 3

- le prescrizioni già indicate per la Classe II di Fattibilità;
- alcune sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo plano-altimetrico di dettaglio, che mettano in evidenza la posizione e la quota dell'intervento in oggetto rispetto al battente idraulico calcolato;
- un progetto degli interventi di messa in sicurezza idraulica, anche con sistemi di difesa passiva;
- la dimostrazione del non aggravio della situazione al contorno che deve necessariamente comprendere: a) l'allocazione dei volumi statici sottratti all'esondazione; b) la dimostrazione dell'efficienza delle zone di compensazione in funzione della direzione di flusso delle acque, così come modificata dai rilevati in progetto (piazze, strade, parcheggi, etc.);
- nei casi in cui, per porsi in condizioni di sicurezza idraulica, siano previsti rialzamenti dei piani di calpestio, essi dovranno essere limitati ai fabbricati ed ai raccordi con i piazzali, salvo esigenze particolari indotte dalla necessità di collegamento con altre zone urbanizzate o da urbanizzare;
- la realizzazione di superfici impermeabilizzate deve essere subordinata agli esiti di uno studio idrologico-idraulico di dettaglio che definisca gli interventi necessari per neutralizzare gli effetti derivanti dall'aumento della velocità di corrivazione delle acque nel corpo ricettore, da mitigarsi attraverso cisterne o invasi di prima pioggia. Nella progettazione delle superfici coperte dovranno essere preferite le soluzioni che permettano la riduzione della velocità dell'acqua. Le reti fognarie per le acque bianche, devono essere progettate per favorire il massimo invaso di acqua, ottenibile attraverso ampie dimensioni, ridotta profondità e bassa pendenza;
- qualunque intervento, anche di ristrutturazione, che non comporti aumento della superficie coperta, deve essere finalizzato alla mitigazione del livello di rischio accertato;
- nella progettazione delle superfici coperte si dovranno attuare particolari accorgimenti preferendo le soluzioni che permettano la riduzione della velocità dell'acqua;
- i nuovi spazi pubblici o privati, destinati a viabilità pedonale o meccanizzata devono essere realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici;
- la realizzazione di nuova viabilità non deve costituire ostacolo al normale deflusso delle acque superficiali. Eventuali rilevati stradali debbono essere supportati da specifici studi che prevedano la ricucitura del reticolo idrografico minore ed analizzino l'interazione del nuovo manufatto con la distribuzione delle acque in caso di esondazione dai corsi d'acqua limitrofi;
- è consentito il convogliamento delle acque piovane, quando sia tecnicamente possibile, in aree permeabili purché ciò non determini fenomeni di ristagno e/o di instabilità, né tanto rischi di contaminazione della falda freatica;
- le acque raccolte dai pluviali delle coperture devono, quando tecnicamente possibile, essere convogliate in aree permeabili; qualora ciò non fosse possibile potranno essere immesse nella pubblica fognatura o nel reticolo idraulico minore, prevedendo a monte sistemi di laminazione del picco di piena, valutato per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) di durata oraria (1h);
- qualora sia previsto il convogliamento di fosse campestri nella fognatura pubblica, devono essere previsti manufatti per l'abbattimento del trasporto solido per preservare nel tempo la funzionalità delle condotte sotterranee;
- qualunque intervento che modifichi l'assetto originario del reticolo idrografico minore deve essere supportato da uno studio che dimostri la funzionalità del sistema drenante e le eventuali modifiche da apportare. L'indagine deve essere estesa all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali;
- i tombamenti, di ogni dimensione e lunghezza, debbono essere opportunamente dimensionati e supportati da apposito progetto che ne dimostri la funzionalità;
- La realizzazione di nuove strade e/o accessi carrabili (in rilevato e non) dovrà mantenere inalterata l'efficienza del reticolo idrografico, verificando le sezioni idrauliche preesistenti ed intervenendo in caso di insufficienza

CLASSE DI FATTIBILITÀ 3	<ul style="list-style-type: none">• per evitare l'infiltrazione di acque eventualmente esondate o di ristagno locale è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati con aperture dirette sull'esterno (porte, finestre, rampe o scale) se non protette da soglie poste a quote di sicurezza.
-------------------------	---

Allegati:

Tav.1 – Carta della Pericolosità Geologica ai sensi del DPGR 53/R
Tav.2a e 2b– Carta della Pericolosità Idraulica ai sensi del DPGR 53/R
Tav.3 – Carta della Fattibilità Geologica ai sensi del DPGR 53/R
Tav. 4a e 4b – Carta della Fattibilità Idraulica ai sensi del DPGR 53/R

