



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*

Relazione illustrativa

Procedura:

Adozione

data modifica: motivo:

data:

Settembre 2015

*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

Settembre 2015

STATO DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA COMUNALE

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. Il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico vigenti sono stati elaborati in forma coordinata (Ufficio di Piano comprensoriale).

Atti programmatici dell'Amministrazione Comunale

- Delibere della Giunta Municipale nn. 29 del 3 maggio 2014, 43 del 14 luglio 2014
- Delibera del Consiglio Comunale n. 65 del 24/11/2014, Avvio del procedimento urbanistico ai sensi dell'art. 15 della l.r. 1/2005 e Avvio della Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 23 della l.r. 10/2010.

Obiettivo generale dell'Amministrazione Comunale:

- Incrementare l'offerta turistica sul proprio territorio, collegando detto incremento all'utilizzo di risorse locali specifiche, quali quelle termali.

Obiettivi specifici dell'Amministrazione Comunale:

- 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 per l'esercizio di attività ludico/ricreative e sportive (convenzione).

Contributo dell'intervento proposto allo sviluppo di attività economiche produttive sostenibili e utili anche per un più vasto territorio

- Incrementare in Val di Cornia l'offerta di attività termali, integrate fra loro (Polo Termale di Venturina, Parco Termale di Suvereto) e a loro volta integrate con le infrastrutture insediative, ambientali e paesaggistiche esistenti, a sostegno di un'economia d'area alla quale concorrono il sistema dei Parchi, un'offerta turistica plurima, patrimoni archeologici, naturalistici e storico-artistici, enogastronomia, produzioni vitivinicole).

Condizioni dettate dall'Amministrazione comunale riferite a interessi generali:

- Inammissibilità di funzioni ricettive, a favore dell'utilizzo del sistema ricettivo locale;

- Interazione con il complesso turistico di Forni situato nelle vicinanze;
- Inammissibilità di opere di sistemazione ambientale e architettoniche che comportino effetti negativi nella percezione delle relazioni visuali fra i principali attrattori del paesaggio e le componenti del sistema ambientale naturalistico (centro storico collinare di Suvereto, Parchi di Montioni e di San Silvestro).

Una condizione generale è riferita alla garanzia del mantenimento di efficienza delle attività del Polo Termale di Venturina. Il Parco Termale di Suvereto, con il prelievo di risorse termali necessario all'erogazione dei servizi ivi previsti, non può costituire danno allo stato in quantità e qualità della risorsa termale necessaria al buon funzionamento del Polo Termale di Venturina.

PIANO STRUTTURALE D'AREA VIGENTE

Nel vigente Piano Strutturale d'Area, il territorio rurale e aperto è individuato e perimetrato nelle tavole contrassegnate con 9.1. ove è indicato il limite urbano. Il territorio rurale e aperto è un sistema articolato in sottosistemi della pianura costiera orientale, della pianura costiera occidentale, del promontorio costiero del Monte Massoncello e del Golfo di Baratti, della pianura alluvionale del Fiume Cornia, delle coline di Riotorto e di Montioni, delle Colline di Campiglia e di Suvereto; i sottosistemi della pianura costiera orientale della pianura costiera occidentale sono considerati zone a esclusiva funzione agricola, mentre gli altri sottosistemi sono considerati zone a prevalente funzione agricola; (art. 42 delle Norme del Piano Strutturale d'Area). L'area oggetto della presente proposta si trova nel sottosistema della pianura alluvionale del Cornia, ove i territori pianeggianti sono considerati matrice connettiva, seppure intaccata da fenomeni di dispersione insediativa e di frammentazione (art. 46 delle Norme del Piano Strutturale d'Area).

Coerenza con il Piano Strutturale d'Area vigente

Si riconosce coerenza fra il Piano e l'obiettivo generale che l'Amministrazione comunale ha espresso nell'avviare le Varianti in esame. Si può richiamare a tal proposito più di un brano della relazione del Piano Strutturale d'Area vigente.

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* (Relazione generale del Piano strutturale d'Area, cap. 1.1). Obiettivi del Piano sono *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).

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. ... 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).

Strategie del Piano Strutturale d'Area: la strategia del Piano è riferita all'articolazione territoriale per Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE). L'area in esame si trova nell'UTOE n.1 Colline di Suvereto: *un'unità territoriale organica elementare che comprende tutto il territorio del comune di Suvereto, ad esclusione delle aree del parco naturale interprovinciale di Montioni. ... 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).

Previsioni del Piano Strutturale d'Area per il settore termale

Le previsioni per l'UTOE 1- Colline di Suvereto -punto 5, lettera b)- sono come segue:

- *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.*

Per il Polo termale di Venturina, il Piano strutturale d'Area prevede il consolidamento. Così si legge nelle Norme del Piano per l'UTOE 3 Piana di Venturina (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.*

REGOLAMENTO URBANISTICO D'AREA

Il Regolamento urbanistico d'Area, oggi vigente per tutte e tre le Amministrazioni comunali di Piombino, Campiglia Marittima e Suvereto, 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 sono comuni per le tre Amministrazioni. Nelle Norme tecniche di Attuazione sono distinte le regole specifiche per i singoli territori comunali. Le previsioni di interventi di trasformazione, che sono distinte nei tre territori comunali e contenute nel "Dossier F - Schede normative e di orientamento progettuale", si riferiscono 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.

L'area in esame è individuata e disciplinata dal Regolamento urbanistico d'Area come segue:

- "Zona E1 Area agricola produttiva",
- "Zona E2/fl Area agricola di pertinenza fluviale", che comprende il Fosso e la fascia di rispetto fluviale.

Non vi sono vincoli paesaggistici.

VARIANTI AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SUVERETO: CONTENUTI E CARATTERISTICHE

La "Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico, finalizzata alla realizzazione di un parco termale" è stata avviata con D. C.C. n. 65 del 24/11/2014), con contestuale avvio di Valutazione Ambientale Strategica. Al documento di Avvio del procedimento urbanistico (Relazione) e ai documenti di Avvio della V.A.S. (Rapporto ambientale preliminare/Documento preliminare) si rinvia per quanto in essi estesamente contenuto.

Le proposte di Variante al Regolamento Urbanistico e di Variante al Piano Strutturale sono state assoggettate successivamente alla procedura della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 commi 3 e 4 della L.R. n. 65/2014. L'area oggetto

della proposta di intervento, infatti, ricade in un'area pianeggiante in località Notri, esterna al territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. 224 della l.r. n. 65/2014, come le *parti non individuate come aree a prevalente o esclusiva funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento di entrata in vigore della presente legge*.

Dal verbale della Conferenza di Copianificazione, tenutasi il 4 marzo 2015 si riporta quanto segue: “[...] Viene evidenziato come il contesto di riferimento interessato dalla trasformazione proposta sia compreso tra un'area di cava e una stazione elettrica. Da questo punto di vista l'intervento può contribuire alla riqualificazione dell'area”.

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

Elaborati costitutivi

Le varianti si compongono dei seguenti elaborati:

- Norme Tecniche di Attuazione: estratto dello stato vigente e dello stato modificato
- Relazione illustrativa;
- Elaborati cartografici:
 - o QC 1 - Sistema infrastrutturale e Insediativo
 - o QC 2 - Rilievo Fotografico - Analisi dei Fattori Antropici e degli Elementi Agrari e Naturali del Paesaggio
 - o QC 3 - Carta dei Caratteri e dei Valori Visuali e Sintesi Interpretativa del Paesaggio
 - o PR 1 - Criteri progettuali
- Scheda Normativa AT 8 a integrazione del Dossier F - schede normative di orientamento progettuale (elaborato specifico per Variante al Regolamento Urbanistico);
- Indagini geologiche ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R (relazione unica con tavole integrate);
- V.A.S. Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica.

Contenuti e previsioni

La Variante al P.S. e al R.U. prevedono la realizzazione di Parco Termale, consistente in attrezzature al coperto e scoperte, oltre a piscina pubblica.

Per la realizzazione dell'intervento proposto, il Piano Strutturale deve essere variato nella sua parte strategica.

Nelle Norme per l'UTOE 1 Colline di Suvereto - punto 5 lett. b)- ove si recita *“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”* dovrebbe modificarsi in: *“Nel territorio rurale e aperto è ammessa la realizzazione di **attrezzature termali**, esclusivamente se collegate a nuove concessioni demaniali per lo sfruttamento di acque termali”*.

La Variante al Regolamento Urbanistico consiste in una nuova Azione di Trasformazione (AT 8) per l'intervento proposto, tramite apposita Scheda Normativa da inserire nel Dossier F.

Funzioni previste:

- attività terapeutiche/riabilitative attraverso l'utilizzo delle acque termali,
- attività di cura estetiche e per il benessere della persona,
- attività fitness, attività ludico/ricreative, attività sportive,
- attività culturali,
- attività di somministrazione di cibo e bevande per gli utenti del Parco Termale (ristoranti, bar),
- attività di vendita prodotti legati all'attività termale per gli utenti del Parco Termale,
- attività direzionali (uffici) per la gestione delle attrezzature.

Nella progettazione degli spazi, sia per il dimensionamento che per la distribuzione, devono intendersi comprese nelle attività prevalenti sopra elencate, le funzioni di servizio, come lavanderie, cucine, servizi igienici, spazi di servizio per il personale, alloggio per guardiana, locali tecnici, depositi.

Indagini di ricerca della risorsa termale e monitoraggio

Le Indagini di ricerca della risorsa termale e monitoraggio sono state effettuate tramite captazione profonda (Pozzo Linda). È stata captata acqua minerale termale, analizzata con risultato positivo contenuto nel Decreto del 10 giugno 2009 del Ministero della Salute e delle Politiche Sociali. Nell'ambito dell'iter istruttorio riferito alla *Richiesta di concessione mineraria per lo sfruttamento di acque termali denominata Terme di Suvereto* (sospesa in attesa della conformità urbanistica), sono state effettuate prove di pompaggio a portata costante (settembre 2014). I punti di monitoraggio sono stati: Piezometro delle Terme di Venturina, Sorgente del Calidario alle Terme del Calidario, Pozzo irriguo alla stadio di calcio a Venturina, pozzo irriguo della struttura turistica Il Bottaccio, pozzo termale Linda, pozzo San Lorenzo, pozzo Marisa, piezometro Cornia. I risultati sono stati consegnati all'Ufficio del Genio Civile.

Per le condizioni geologiche, idrogeologiche e lo stato delle risorse termali e idriche si veda l'elaborato *Indagini geologiche, Relazione unica* già richiamata.

CARATTERISTICHE DEL CONTESTO

L'area oggetto di Variante al PS e al RU è inserita 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.

Caratteri del paesaggio

L'area si trova in un vasto ambito di pianura, pertanto vi è forte intervisibilità con il centro storico collinare, il promontorio, i siti di cava, la viabilità che raccorda le colline alla pianura, la stazione elettrica. L'intervisibilità 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.

Caratteri dell'area

L'area oggetto di Variante al PS e al RU è pianeggiante, con quote altimetriche

comprese tra 28,1 m e 30,0 m s.l.m., 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 (ex SP 22A). Sul lato est è fiancheggiata da viabilità sterrata tramite la quale si accede alle cave. Sul lato ovest scorre il Fosso di Notri.

Limiti e condizioni

- Tutela della risorsa idrografica, zone E2/fl (art. 82 delle Norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico vigente),
- Tutela della viabilità storica, SP n 22A (art. 61 delle Norme del Piano Strutturale d'Area),
- Tutela del paesaggio agrario nel subsistema della pianura alluvionale del Cornia (art. 46 delle Norme del Piano Strutturale d'Area)
- Tutela della risorsa idrica termale.