



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE URBANISTICA E SOSTENIBILITÀ
Settore Sistema informativo e Pianificazione del territorio

Al Responsabile del Procedimento del
Comune di Campiglia M.ma(LI)
arch. Annalisa Giorgetti

e p.c. Provincia di Livorno -
Servizio di Pianificazione Territoriale

Alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e
Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno

Al Settore Tutela, Riqualificazione e
Valorizzazione del Paesaggio

Oggetto: Comune di Campiglia M.ma (LI)

ID94515 - LR 65/2014, art. 19 - Piano Operativo - ADOZIONE

Contributo in fase di adozione

Il Comune di Campiglia M.ma (LI) con nota prot. R.T. n. 628677 del 3/12/2024 ha trasmesso la D.C.C. n. 90 del 18/11/2024 con cui ha adottato lo strumento di pianificazione in oggetto, e la relativa documentazione. L'avviso di adozione è stato pubblicato sul BURT n. 50 del 11/12/2024.

Situazione urbanistica comunale (strumenti urbanistici generali)

Il Comune di Campiglia M.ma è attualmente dotato di:

- **Piano Strutturale d'Area** redatto ai sensi della L.R. n. 1/2005, in forma coordinata con i Comuni di Piombino e Suvereto nell'ambito del Circondario della Val di Cornia, ed approvato con DCC n. 37 del 26/03/2007.
- **Regolamento Urbanistico** in forma coordinata con i Comuni di Piombino e Suvereto approvato con D.C.C. n. 54 del 20/06/2011.

Strumenti urbanistici generali in itinere:

- **Piano Strutturale Intercomunale** con il Comune di Piombino adottato con DCC n. 27 del 26/ con DCC 03/2021 e approvato con DCC n.32 del 23/04/2024, oggi in fase di conclusione e bollinatura per la conformazione paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR.
- **Piano Operativo** avviato con DCC n. 28 del 26/03/2021.

In considerazione della situazione urbanistica al 27/11/2014, il Comune di Campiglia M.ma rientra pertanto, nel regime transitorio disciplinato dall'art.222 del Titolo IX della L.R. n.65/2014 "Disposizioni transitorie generali e disposizioni specifiche per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014".

Ricostruzione cronologica del procedimento in oggetto

1) AVVIO DEL PROCEDIMENTO

- Il Comune di Campiglia M.ma (LI), con nota prot. R.T. n. 0182330 del 26/04/2021 ha trasmesso alla Regione Toscana la DCC n. 28 del 26/03/2021 di avvio del procedimento di formazione del Piano Operativo.

- La Regione Toscana con nota prot. Reg. n° 242373 07/06/2021, ha trasmesso i contributi tecnici in fase di avvio del procedimento.

2) CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

- Il Comune di Campiglia M.ma con nota prot. R.T. n° 207568 del 05/04/2024 ha trasmesso richiesta di convocazione della Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 relativamente a n. 6 previsioni di occupazione di suolo non edificato esterno al perimetro del territorio urbanizzato relative al Piano Operativo.

- La Regione Toscana con nota prot. RT n. 0269894 del 14/05/2024 ha convocato la Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014, per il giorno 17/06/2024 alle ore 10.00.

Previsioni di trasformazione all'esterno del T.U. relative al P.S. oggetto di copianificazione

- 1) • AT1.05 - Nuovo Hotel e Reception nell'area del Parco termale a Venturina Terme
- 2) • AT1.06 - Nuova struttura "Eco Resort" nell'area del Parco termale a Venturina Terme
- 3) • AT1.07 - Nuova area spettacoli e teatro dell'acqua nell'area del Parco termale a Venturina Terme
- 4) • AT1.08 - Nuova area Trekking e byke Hotel nell'area del Parco termale a Venturina Terme
- 5) • AT2.03 - Nuova Rotatoria a Venturina nell'incrocio tra la SS398 e la SP39
- 6) • AT5.01 - Nuova struttura turistico ricettiva a nord del centro storico di Campiglia

Da specificare che le previsioni di trasformazione 1), 2), 3) e 4) erano ricomprese in un'unica previsione di trasformazione "Cl.1-Parco termale Venturina" in fase di formazione del PSI di Campiglia M.ma e Piombino, sottoposta al parere della Conferenza di Copianificazione nella seduta svoltasi in data 01/03/2019 e di cui si richiamano le conclusioni : *"Si rimanda al Piano Operativo la predisposizione di singole Schede norme dettagliate/o analisi progettuali di dettaglio che specifichino anche le tipologie turistico-ricettive ammesse e le modalità di attuazione degli interventi, nel rispetto del P.I.T.-P.P.R., con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n. 16 Colline Metallifere e Elba, gli indirizzi per le politiche n. 10, 18 e 25 e l'obiettivo 1 - direttive 1,3, 1,7."*

A seguire un estratto dal verbale di Conferenza di copianificazione del 17/06/2024 che riporta le conclusioni inerenti la valutazione delle previsioni di trasformazione sopra elencate.

Conclusioni

AT1.05 - Nuovo Hotel e Reception nell'area del Parco termale a Venturina Terme

La Conferenza ritiene l'intervento conforme alla specifica disciplina paesaggistica del PIT/PPR a condizione che :

- la previsione si dovrà configurare quale potenziamento/ampliamento dell'attività turistico/ ricettivo/termale esistente e pertanto i nuovi edifici dovranno essere concentrati nell'area posta più a sud, nelle vicinanze degli edifici esistenti e del complesso termale.
- le strutture da realizzare siano il più possibile contenute e salvaguardino la funzionalità e le sistemazione idraulico-agrarie eventualmente presenti;
- le nuove volumetrie siano inserite in modo coerente, per quanto riguarda giacitura, materiali e colori, rispetto al contesto rurale circostante, evitando la frammentazione nel territorio.
- sia effettuata una progettazione del verde con essenze arboree autoctone anche al fine di mitigare l'inserimento paesaggistico assieme alla permanenza del verde esistente.
- la relativa scheda norma dovrà essere implementata con una planimetria distributiva e con un dettaglio

dell'intervento maggiore, comprensivo della posizione approssimativa dei fabbricati previsti. Inoltre nella definizione degli interventi si dovrà tener conto del rispetto degli specifici obiettivi, delle direttive e delle prescrizioni del PIT/PPR.

AT1.06 - Nuova struttura "Eco Resort" nell'area del Parco termale a Venturina Terme

La Conferenza ritiene necessaria la riqualificazione ed il recupero delle aree della ex cava di Novarino ma ritiene anche essenziale contenere gli interventi previsti all'interno delle aree di escavazione, mantenendo invece ineditati e naturalizzati i vicini crinali e versanti intervisibili dall'abitato di Venturina e da distanze maggiori, al fine superare le criticità sopra evidenziate e trovare così coerenza e conformità con la specifica disciplina del PIT/PPR.

AT1.07 - Nuova area spettacoli e teatro dell'acqua nell'area del Parco termale a Venturina Terme

La Conferenza, al fine di evitare la creazione di un elemento di disvalore paesaggistico rispetto agli ambienti naturali esistenti, con particolare riferimento all'area boscata vincolata, ed al fine di rispettare gli Indirizzi per le politiche e gli obiettivi e direttive del PIT/PPR, pur comprendendo le motivazioni dell'A.C e condividendone le finalità riportate nella scheda, ritiene necessario rivedere l'ipotesi proposta al fine di meglio distribuire le funzioni e i servizi di tale attività, in particolar modo riguardo la dislocazione dei parcheggi, evitando le aree vincolate a bosco.

Non si comprende bene, inoltre, l'individuazione nella scheda di un'area edificabile, in assenza di una specifica funzione e di un dimensionamento. Si richiede, per le future fasi pianificatorie, di rendere la scheda maggiormente comprensibile.

AT1.08- Nuova area Trekking e byke Hotel nell'area del Parco termale a Venturina terme

Al fine di evitare la creazione di un elemento di disvalore e per tutelare l'integrità morfologica degli ambienti rinaturalizzati esistenti, nonché nel rispetto degli Indirizzi per le politiche e degli obiettivi e direttive del PIT/PPR, occorre:

- realizzare una apposita scheda norma dell'intervento in cui sia definita la consistenza della volumetria specificando le tipologie turistico ricettive da realizzare tenendo conto che le volumetrie dovranno essere compatte il più possibile in adiacenza della previsione AT1.07PUA così da ricreare un unico aggregato.
- gli interventi devono in ogni caso concorrere alla riqualificazione del sistema territoriale nel suo insieme, ed al recupero del degrado ambientale laddove esistente.

In riferimento poi agli eventuali interventi compensativi e di mitigazione, al fine di garantire e valorizzare l'ambiente ed il contesto paesaggistico di riferimento, in coerenza con l'integrazione paesaggistica del PIT, la Conferenza individua le seguenti opere di sistemazione ambientale in relazione alla struttura del territorio rurale e dei suoi caratteri paesaggistici, da eseguire da parte dei privati che realizzeranno l'intervento turistico ricettivo, come ulteriori interventi compensativi per la fruizione pubblica del territorio agricolo e per le connessioni ecosistemiche :

- sia integrata la viabilità pedonale esistente mediante il recupero delle strade poderali e dei sentieri, rendendoli fruibili e percorribili, attrezzandoli con eventuali panchine in punti strategici per la contemplazione del paesaggio;
- siano piantumate piante ed alberi lungo i principali percorsi che ricadono all'interno di tutta l'area della ex cava e consentirne l'uso anche ai cittadini del comune di Campiglia per passeggiate a piedi o in bicicletta, anche con la creazione di sedute e punti panoramici; specie e posizione delle nuove piantumazioni dovranno essere scelte in maniera tale da ricostituire il paesaggio rurale e aumentare la permeabilità ecologica dell'ambito;
- siano recuperate le opere idrauliche esistenti quali acquidocci, muretti a secco, fossette presenti lungo le strade di accesso al complesso;
- siano recuperate e rese fruibili eventuali sorgenti presenti nell'ex area di cava;
- sia potenziata la connessione tra vegetazione ripariale, prati e le aree boscate esistenti.

AT2.03 - Nuova Rotatoria a Venturina nell'incrocio tra la SS398 e la SP39

La Conferenza, verificato che la previsione poteva rientrare anche nei casi di esclusione dalla conferenza di

copianificazione ai sensi dell'art. 25 co. 2 della LR 65/2014, ritiene l'intervento conforme alla specifica disciplina del PIT/PPR.

AT5.01 - Nuova struttura turistico ricettiva a nord del centro storico di Campiglia M.ma

La Conferenza ritiene coerente alla specifica disciplina del PIT/PPR l'intervento alle seguenti condizioni:

- le strutture da realizzare siano il più possibile contenute, compatte e rapportate al patrimonio edilizio esistente e sia salvaguardata la funzionalità delle sistemazione idraulico-agrarie eventualmente presenti;
- le nuove volumetrie siano inseriti in modo coerente, per quanto riguarda giacitura, materiali e colori, rispetto al contesto rurale circostante ed all'edificato esistente, evitando la frammentazione nel territorio rurale. Si ritiene pertanto necessario concentrare la superficie edificabile in prossimità dell'edificio esistente così da ricostituire un tipico nucleo rurale agricolo;
- sia effettuata una apposita progettazione del verde con essenze arboree autoctone anche al fine di mitigare l'inserimento paesaggistico assieme alla permanenza del verde esistente;
- la relativa scheda norma dovrà essere implementata con una planimetria distributiva più dettagliata dell'intervento comprensiva della posizione approssimativa degli eventuali fabbricati.

Allegati e parte integrante del verbale i contributi/pareri in merito alle previsioni oggetto della presente Conferenza pervenuti dai seguenti Settori Regionali:

- All.1 - Genio Civile Valdarno Inferiore
- All.2 – Autorizzazioni Integrate Ambientali
- All.3 – Forestazione e Agroambiente
- All.4 - Delega consigliere provinciale Solforetti

3) ADOZIONE

Con nota prot. R.T. n. 628677 del 3/12/2024 l'AC ha trasmesso la D.C.C. n. 90 del 18/11/2024 con cui è stato adottato il Piano Operativo.

Il Quadro vincolistico del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico e la modalità di Conformazione al PIT-PPR

Il territorio comunale di Campiglia M.ma ricade nell'Ambito di Paesaggio n.16 "*Colline metallifere e Elba*" ed è interessato dai seguenti vincoli paesaggistici:

A - Vincoli ope legis ai sensi dell'art. 142 co. 1 del Dlgs. 42/2004:

- lett b) (art. 7, Elaborato 8B del PIT-PPR) "*Territori contermini i laghi*";
- lett. c) (art. 8, Elaborato 8B del PIT-PPR) "*Fiumi, torrenti e corsi d'acqua*";
- lett. g) (art. 12, Elaborato 8B del PIT-PPR) "*I territori coperti da foreste e da boschi*".

B - Vincoli ai sensi dell'art. 136 del Dlgs. 42/2004:

Assenti.

In riferimento alle modalità di Conformazione al PIT/PPR si richiama la D.C.R. n. 37 del 27 marzo 2015 con cui è stata approvata l'integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, pubblicata sul B.U.R.T. n. 28 del 20/05/2015. La disciplina dei beni paesaggistici è parte integrante del P.I.T. e pertanto si dovrà verificare la compatibilità delle trasformazioni e delle azioni previste dal procedimento in oggetto con la suddetta integrazione.

In particolare, ai sensi del Capo VII art.20 comma 1 "Conformazione e adeguamento al Piano degli atti di governo del territorio" della Disciplina di Piano "*Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli atti di*

pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, i piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale, da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente Piano, si conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art.145 del Codice”.

In data 17 maggio 2018 è stato sottoscritto il nuovo “*Accordo, ai sensi dell'art. 31, comma 1, della LR n. 65/2014, ed ai sensi dell'art. 21, comma 3 della Disciplina del Piano del PIT-PPR, tra il Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo (MiBACT) e la Regione Toscana, per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione*”, di cui allo schema approvato con D.G.R. n. 445 del 24/04/2018.

La procedura di conformazione è definita all'art. 21 della Disciplina del Piano “*Procedura di conformazione o adeguamento degli atti di governo del territorio*”, tale norma, così come meglio specificato nell'Accordo sopra richiamato, prevede che “*la Conferenza paesaggistica viene convocata dopoché l'Amministrazione procedente ha completato l'elaborazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della adozione dello strumento da parte del proprio Consiglio. A tal fine l'Amministrazione dovrà trasmettere il riferimento puntuale a tutte le osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate, oltreché ai soggetti di cui all'art. 8 della L.R. n. 65/2014, nell'ambito del procedimento urbanistico di cui all'art. 20 della legge, anche al Segretariato Regionale del MIBACT e alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio.*”

La valutazione della conformazione, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 65/2014, avviene attraverso una Conferenza Paesaggistica a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti.

L'art. 4 comma 6 del suddetto Accordo, chiarisce che per “conformarsi” al PIT-PPR è necessario:

perseguire gli obiettivi, applicare gli indirizzi per le politiche e le direttive, rispettare prescrizioni e prescrizioni d'uso. Con riferimento alla documentazione richiesta per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica, necessaria per la conformazione, l'Accordo stabilisce in particolare:

- all'art. 3 comma 4: “*Gli atti posti all'esame della Conferenza e la relativa documentazione vengono inoltrati tramite posta certificata, a cura della Amministrazione proponente, a tutte le Amministrazioni che partecipano alla Conferenza, con adeguato anticipo rispetto alla data di convocazione della stessa. In particolare, la documentazione andrà inviata alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio anche su supporto elettronico firmato digitalmente. Tale documentazione dovrà prevedere un apposito elaborato nel quale viene dato conto delle modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR con puntuale riferimento alle disposizioni aventi carattere di Obiettivo, Indirizzo e Prescrizione, come elencate nell'art. 4 della Disciplina del Piano*”;

- all'art. 4 comma 9: “*Nell'ambito delle procedure di conformazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli Enti territoriali e gli altri soggetti pubblici con competenze incidenti sul territorio, propongono con idonea e autonoma documentazione: le individuazioni, i riconoscimenti, le precisazioni e le definizioni di dettaglio previste nella Sezione 4, lettera C, delle Schede di vincolo (Allegato 3B del PIT-PPR); gli stessi qualora condivisi e validati dal Ministero e Regione, come previsto dall'art. 4 della Disciplina dei Beni paesaggistici (Allegato 8B), saranno recepiti negli elaborati del PIT-PPR; le individuazioni, i riconoscimenti e precisazioni previsti nelle direttive della specifica disciplina delle aree tutelate per legge e un quadro conoscitivo di maggior dettaglio; gli stessi, una volta validati dal MiBACT e dalla Regione Toscana, come prevista dall'art. 5 della Disciplina dei Beni paesaggistici (Allegato 8B), saranno recepiti negli elaborati del PIT-PPR*”;

- all'art. 4 comma 10: “*I Comuni, in fase di adeguamento e conformazione, comunicano e sottopongono gli esiti della ricognizione dei “corpi idrici non rinvenuti nel sistema delle acque” (art.4.4 – allegato 7B del PIT-PPR). Gli esiti della ricognizione, qualora validati, saranno recepiti negli elaborati del PIT-PPR*”;

- all'art. 7 la facoltà delle Amministrazioni comunali di individuare le aree di cui all'art. 143, comma 4 del Codice nell'ambito delle procedure di conformazione e adeguamento del proprio strumento di pianificazione urbanistica.

Con riferimento, inoltre, alle individuazioni e riconoscimenti previsti dagli artt. 10 e 16 della Disciplina del Piano, in relazione rispettivamente all'identificazione cartografica dei centri e nuclei storici e del loro intorno territoriale,

ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, nonché dei contesti fluviali per i fiumi e i torrenti individuati negli elaborati del Piano Paesaggistico, si ricorda che anche tali individuazioni e riconoscimenti dovranno essere proposti, da parte dell'amministrazione comunale, nell'ambito delle procedure di conformazione degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica.

Durata del procedimento e relative salvaguardie

In applicazione degli artt. 93 co.1 e 96 co.1 della L.R. 65/2014, il procedimento di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica comunali ha durata non superiore a tre anni decorrenti dall'Avvio del procedimento e, in virtù dell'art. 2 co.1 della L.R. 31/2020, *“i termini previsti dalla l.r. 65/2014 per i procedimenti di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica già avviati alla data di entrata in vigore della presente legge, oppure avviati entro il 31 dicembre 2020, sono prorogati di ventiquattro mesi”*.

In considerazione della data di avvio del procedimento del Piano Operativo in oggetto con DCC n. 28 del 26/03/2021, decorso il termine dei tre anni (**25/03/2024**), e fino alla data di pubblicazione sul BURT dell'atto di approvazione del Piano Operativo non sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'art. 134, comma 1, lettere a), b), b bis), f) e gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti eseguiti con contestuale incremento di volumetria complessiva.

CONTRIBUTO REGIONALE

Il presente contributo in fase di adozione del Piano Operativo, nel quale sono evidenziati eventuali criticità o elementi da approfondire/revisionare al fine della piena coerenza e/o compatibilità del piano stesso con la L.R. 65/2014 e con il P.I.T.-P.P.R. approvato con D.C.R.T. n. 37 del 27/03/2015, è formulato anche ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014 nello spirito di collaborazione, allo scopo di favorire lo scambio delle conoscenze per il miglioramento progressivo della qualità tecnica degli strumenti della pianificazione territoriale e l'omogeneità dei criteri metodologici, nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa.

1) Il Piano Operativo

Nel condurre l'istruttoria sul Piano Operativo del Comune di Campiglia M.ma sono stati analizzati i seguenti documenti:

- RELAZIONE GENERALE
- RELAZIONE ADEGUAMENTO PRC
- RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
- RELAZIONE VERIFICA COERENZA INTERNA/EST AL PIT/PPR
- QUADRO CONOSCITIVO (ELABORATI DOCUMENTALI E CARTOGRAFICI)
- QUADRO PROGETTUALE :
 - NTA
 - PROGETTI_NORMA_ALLEGATO_01_PN_REV9_0_RID
 - ELABORATI GRAFICI
 - QUADRO_PREVIS_STRATEG_ALLEGATO_02_QPS_CAMPIGLIA_PO
- SINTESI_SNT_RA_VAS_PO_10_2024
- RA_VAS_10_2024
- REL_VINCA_PO_10_2024
- ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI (ELABORATI DOCUMENTALI E CARTOGRAFICI)

Premessa - Il Piano Operativo è l'atto di governo del territorio, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 65/2014, il cui scopo è disciplinare l'attività urbanistico-edilizia dell'intero territorio comunale in conformità con quanto disposto dal Piano Strutturale e, ai sensi dell'art. 95 co.1, si compone di due parti distinte:

A - *Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato* (art. 95 co. 1 lett. A);

B - *Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale* (art. 95 co. 1 lett. b), con particolare riferimento agli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del T.U. (interventi diretti - PdC), ai progetti unitari convenzionati (PUC) e ai piani attuativi (P.A.) di iniziativa pubblica o privata ulteriormente specificati al co.3 dell'art. 95.

La distinzione normativa sopra richiamata è di fondamentale importanza in quanto ogni trasformazione ammessa dal P.O., strumento conformativo dei suoli, deve essere puntualmente individuata per consentire una corretta valutazione e diversificazione degli interventi in base alla peculiarità del territorio, coerentemente con quanto stabilito dall'art 58 della L.R 65/2014 e dalla Disciplina del PIT-PPR.

Tale distinzione inoltre permette di distinguere chiaramente quelle previsioni di trasformazione del territorio che perderanno efficacia alla scadenza del termine quinquennale ai sensi dei co. 8, 9, 10 e 11 del medesimo articolo.

Contributo - Dall'istruttoria condotta si evince che, in virtù di quanto sopra richiamato, la distinzione tra la disciplina di cui alla lettera **A** e la disciplina di cui alla lettera **B** sono individuabili e correttamente distinte all'interno dello strumento urbanistico in esame, in particolare negli elaborati Relazione generale, QC, QPS, Progetti Norma, NTA e negli elaborati cartografici di supporto, ai sensi dell'art.95 co.1/a e co.1/b LR 65/2014.

- Per quanto riguarda, nello specifico, la disciplina delle trasformazioni soggetta a decadenza quinquennale di cui all'art. 95 co. 1 lett. b) LR 65/2014, nella Relazione Generale e nelle NTA al Titolo XVII artt.125,126, nonché nell'elaborato QPS Quadro delle Previsioni Strategiche e nelle tav. OP01, il P.O. individua le seguenti tipologie di trasformazione organizzate per Schemi direttori o Schemi meta-progettuali basati sulla rispondenza tra obiettivi e zone o direttrici di intervento:

- Schema direttore SD1 - Porta Nord-Parco Termale
- Schema direttore SD2 – Via Indipendenza-Via della Fiera
- Schema direttore SD3 – Asse Stazione
- Schema direttore SD4 – Via Cerrini

- Per quanto alle modalità di attuazione delle AT sono previste:

- *ID* - *Aree di trasformazione soggette a intervento diretto*
- *PUC* - *Aree di trasformazione da attuarsi mediante Progetti Unitari Convenzionati*
- *PUA* - *Aree di trasformazione soggette a Piano urbanistico di attuazione*

- Sono inoltre previsti:

- *NE* – *Interventi di completamento per lotti singoli di nuova edificazione interni al TU.*

- Per quanto riguarda la disciplina di gestione del PEE, il P.O. ne esplica la trattazione nella Parte I delle NTA in cui sono previste le tipologie/categorie di intervento sul PEE sulla base della classificazione degli edifici individuata negli elaborati grafici.

2) Territorio urbanizzato

Il P.O. del comune di Campiglia M.ma recepisce il perimetro del T.U. così come individuato dal P.S.I Campiglia M.ma/Piombino ai sensi dell'art. 4 co.1 della L.R. 65/2014 e lo disciplina nella *Parte I– Titolo XIV Territorio Urbanizzato* delle *NTA* laddove sono disciplinati i sistemi funzionali e relativi sottosistemi individuati nel TU quali : *Sistema dei luoghi centrali, Sistema della residenza e Sistema della produzione*. In tali sistemi sono altresì riconosciuti i *morfotipi insediativi delle urbanizzazioni contemporanee* sul territorio comunale, interni ed esterni al TU e

rappresentati correttamente negli elaborati grafici Tav.1/2/3/4/5. Sono definiti, inoltre, gli obiettivi specifici per ogni sistema funzionale e disciplinate le azioni d'intervento in base alle diverse categorie di edifici.

L'individuazione del perimetro del T.U. è fondamentale anche ai fini dell'individuazione da parte della A.C., in fase di avvio del procedimento, delle ipotesi di trasformazione ricadenti all'esterno di tale perimetro, da sottoporre alla Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014. A tal proposito il P.O. in oggetto, in questa fase, approfondisce e conferma l'attuazione di n.1 localizzazioni esterne al TU su n.6 individuate in sede di Conferenza di copianificazione di seguito indicate:

1) AT2.03 - Nuova Rotatoria a Venturina nell'incrocio tra la SS398 e la SP39

In riferimento alle altre previsioni di trasformazione sottoposte alla Conferenza di Copianificazione l'AC ha deciso di rimandarne l'attivazione a successive fasi di aggiornamento delle trasformazioni del PO.

3) Territorio Rurale

Per quanto riguarda la disciplina del Territorio rurale, il PO la individua e la definisce nelle NTA nella Parte I al Titolo XV nel rispetto dell'art 95 co.2/b. Si fa presente tuttavia che, oltre alle disposizioni per il recupero del Patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale trattato nell'art 94 delle NTA, la LR 65/2014 prevede nello stesso art 95 co.2/b, come modificato dall' art.75 L.R. 25/2024, che il PO operi una “[...] ricognizione degli immobili abbandonati e in condizioni di degrado, dettando specifiche disposizioni volte a favorirne il recupero e la rifunzionalizzazione;”. Dall'analisi del materiale trasmesso tale ricognizione non risulta rappresentata in alcun elaborato. Se ne chiede, pertanto, l'implementazione e si richiama il punto 6 del presente verbale contenente la trattazione specifica dei contenuti delle NTA.

4) Dimensionamento previsionale del P.O e UTOE

Premessa - La L.R. 65/2014 stabilisce che la sola parte del P.O. soggetta a decadenza quinquennale ai sensi dell'art. 95 co.1 lett.b) deve essere progettata in riferimento al dimensionamento massimo ammissibile stabilito dal P.S.I che fissa, infatti, il dimensionamento massimo prelevabile per ogni singola UTOE dal P.O, suddiviso tra Nuove Funzioni (N.F.) e Nuove Edificazioni (N.E.), collegato agli interventi di trasformazione del territorio.

Il territorio di Campiglia M.ma è suddiviso in 2 UTOE:

- U.T.O.E. C1: Colline di Campiglia M.ma
- U.T.O.E. C2: Venturina Terme e Pianura del Cornia.

Contributo – Dall'analisi dell'elaborato *Quadro Previsionale Strategico*, contenente gli interventi di trasformazione all'interno e all'esterno del TU per ogni singolo Schema Direttore individuato e le tabelle del dimensionamento di cui al Reg. 32/R/2017, si evince che, rispetto al dimensionamento complessivo del PSI per l'UTOE C2, il PO in oggetto preleva una quota edificatoria oltre il 60% rispetto a quanto previsto nel PSI non contemplando alcun Riuso seppur previsto in maniera consistente nel PSI. Nello specifico, per la singola categoria funzionale *Residenziale* viene prelevata una quota edificatoria solo per l'UTOE C2 pari a mq 12.350 di NE rispetto a mq 19.500 previsti nel PSI pari al 60% circa.

La scelta operata dall'A.C relativa ad un prelievo parziale della capacità edificatoria complessiva prevista nel PSI, si ritiene coerente con quanto suggerisce la LR 65/2014, in quanto il Piano Operativo (a valenza quinquennale per le nuove previsioni), muovendosi all'interno dei limiti massimi imposti dal Piano Strutturale Intercomunale è opportuno che non esaurisca in un unico quinquennio le quantità di carico massimo sostenibile, ma, al contrario, che dilazioni nel tempo e nei PO che si susseguiranno le opzioni di sviluppo. E' opportuno, tuttavia, che l'AC tenda a incentivare e privilegiare, le trasformazioni afferenti alle nuove funzioni (riuso) rispetto a quelle di nuova edificazione.

- Si suggerisce, pertanto, di valutare una ricalibrazione del rapporto tra NE e Riuso riferendosi a quanto risulta dal PSI e, se possibile, ridurre la percentuale della quota edificatoria prevista in questo PO e afferente alla categoria *Residenziale* al fine di una maggiore coerenza con gli obiettivi cardine della LR 65/2014.
- Si evidenzia, inoltre, un'incoerenza tra le tabelle del dimensionamento a Riuso zero e alcune schede norma che contemplano interventi di recupero e riuso di volumetrie esistenti (anche attraverso demolizione e ricostruzione) meglio specificate di seguito al punto 5. Si ritiene opportuno, pertanto, avere dei chiarimenti a riguardo.
- Si evidenzia infine che, ai sensi del Regolamento di attuazione 39/R/2018 dell'art.216 LR. 65/2014, in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio – Art.10 “*Superficie edificabile (o edificata) (voce n.44 dell’Allegato1)*”, il parametro della SUL (Superficie utile lorda) nelle tabelle ALL.2B del Dimensionamento del PO è sostituito dalla SE (Superficie edificabile/edificata). Se ne chiede, pertanto, la rettifica.

5) Disciplina del P.O. – Aree di trasformazione

La L.R. 65/2014, all'art. 95 co. 8, stabilisce che la parte del Piano Operativo soggetta a decadenza quinquennale deve essere definita, progettata e disciplinata nel rispetto del dimensionamento indicato dal Piano Strutturale Intercomunale, sulla base del quadro previsionale strategico, facendo specifico riferimento alla “disciplina delle trasformazioni” del Piano Operativo stesso comprendente gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del T.U. (interventi diretti - PdC), le previsioni e gli interventi di particolare complessità e rilevanza soggetti a pianificazione attuativa e a Progetto Unico Convenzionato, le previsioni e gli interventi di rigenerazione urbana e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (Riuso) concernenti la disciplina delle trasformazioni del P.O. qualora esplicitamente assoggettati a pianificazione attuativa, ad interventi di rigenerazione urbana e a progettazione unitaria convenzionata.

Si richiama quanto già esposto in linea generale nella *premessa* del paragrafo 1).

Gli interventi di trasformazione previsti sul territorio di Campiglia M.ma sono disciplinati dalle NTA – *Parte 2– Titolo XVII Le aree di trasformazione* e declinati nelle apposite schede-norma nell'elaborato *Allegato1 Progetti norma delle Aree di Trasformazione* comprendenti anche la previsione di trasformazione al di fuori del perimetro del TU e sottoposta al parere della Conferenza di copianificazione.

Le tipologie di trasformazioni proposte dall'A.C. trovano corrispondenza con le schede norma incluse nell'elaborato succitato per un totale di 17 schede di cui n.16 all'interno del TU n.1 esterne al TU e già sottoposta al parere di Conferenza di Copianificazione. Le suddette schede sono ben strutturate e danno un quadro chiaro dell'intervento previsto dal punto di vista localizzativo e dell'inquadramento urbanistico/catastale e in riferimento alle Invarianti strutturali del PIT, planimetrico, fotografico, vincolistico, idrogeologico e sismico nonché prescrittivo.

- In riferimento ai contenuti si riportano qui di seguito alcune schede norma per le quali appare opportuno un approfondimento o fornire chiarimenti/modifiche o si propongono suggerimenti:

In linea generale si evidenzia l'opportunità di specificare nelle schede, laddove mancanti, le misure di mitigazione degli interventi soprattutto dal punto di vista dell'implementazione del verde, con essenze autoctone, al fine di un corretto inserimento nel contesto esistente.

- **AT1.01PUC - RECUPERO EX FORNACE**

In riferimento a tale scheda non risulta inserito nelle tabelle del dimensionamento alcuna quota edificatoria di riuso, visto che trattasi di intervento di demolizione e ricostruzione. Si chiedono chiarimenti a riguardo anche in considerazione della fase di pianificazione urbanistica che esige maggiori dettagli di previsione.

- **AT1.02ID - AREA VERDE PUBBLICO IN VIA DEL PARCO TERMALE**

Si suggerisce di posizionare la struttura nella parte più a sud dell'area e nelle vicinanze dell'edificato esistente e indicandolo nello schema planimetrico, al fine di ridurre quanto possibile la frammentazione del territorio

rurale ad oggi integro, salvaguardando i valori ecosistemici, idrogeo-morfologici e paesaggistici, nel rispetto delle azioni indicate nella IV Invariante strutturale.

- **AT1.04PUA - BORGO HOTEL**

Si suggerisce di rivalutare il posizionamento dell'intervento (edificato e parcheggi) nella parte più a sud dell'area individuata poichè nelle vicinanze dell'edificato esistente e indicandolo nello schema planimetrico, al fine di ridurre quanto possibile la frammentazione del territorio rurale ad oggi integro e di notevole valenza paesaggistica, salvaguardando i valori ecosistemici, idrogeo-morfologici e paesaggistici, nel rispetto delle azioni indicate nella IV Invariante strutturale.

- **AT2.03ID - NUOVA ROTATORIA**

Riguardo tale intervento, esterno al TU, si chiede di specificare nella scheda norma se oggetto, anche parziale, di esproprio o se di proprietà comunale.

- **AT2.05PUA - SERVIZI INTEGRATI - VIA DELLA FIERA**

In riferimento a tale scheda non risulta inserito nelle tabelle del dimensionamento alcuna quota edificatoria di riuso, visto che trattasi di intervento di demolizione e ricostruzione. Si chiedono chiarimenti a riguardo anche in considerazione della fase di pianificazione urbanistica che esige maggiori dettagli di previsione.

- **AT2.06PUC - EX CONSORZIO AGRARIO**

Anche in riferimento a tale scheda non risulta inserito nelle tabelle del dimensionamento alcuna quota edificatoria di riuso, visto che trattasi di intervento di demolizione e ricostruzione. Si chiedono chiarimenti a riguardo anche in considerazione della fase di pianificazione urbanistica che esige maggiori dettagli di previsione. A tal proposito si chiede [di dettagliare maggiormente lo schema planimetrico riguardo verde e parcheggi](#).

6) Disciplina del P.O. – Norme Tecniche di Attuazione

Qui di seguito si richiamano alcuni articoli delle NTA da verificare/riformulare.

- Nell'**articolo 11 comma 5** si specifica che “ *Per gli edifici, complessi edilizi e spazi aperti individuati [...] con la sigla recl e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme si fa riferimento all'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo 1, sono consentiti i seguenti interventi:* [...] h) *interventi di recupero dei sottotetti così come previsto dalla LR n. 5 del 8 febbraio 2010, con l'esclusione di nuove aperture di finestre e realizzazione di abbaini*”.

A tale riguardo si ricorda che ai sensi dell'articolo 3, comma 6 della l.r. 5/2010: “*I progetti di recupero ai fini abitativi devono assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali. Gli strumenti urbanistici del comune contengono le prescrizioni obbligatorie definite per garantire tali livelli prestazionali, sentite le aziende unità sanitarie locali competenti per territorio.*”

Si invita pertanto ad integrare la disciplina del Piano Operativo con le prescrizioni obbligatorie previste dalla normativa regionale citata.

- Medesime considerazioni si evidenziano per l'**articolo 15 comma 3**.

- In riferimento alle disposizioni riportate all'**articolo 11 – Intervento di ristrutturazione edilizia** – si segnala che alcuni interventi previsti (ad esempio comma 5 lettera e), comma 8 lettera b), etc) non appaiono rientranti nella categoria di ristrutturazione edilizia conservativa (*art. 135-bis comma 2 della L.R. 65/2014*). Si suggerisce, pertanto, una verifica al fine di una riformulazione della disposizione in conformità alla normativa regionale.

- A titolo collaborativo si evidenzia che la categoria della sostituzione edilizia ha assunto carattere residuale e pertanto rientrano in essa anche interventi di demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico. A tal proposito si suggerisce di valutare la modifica della disposizione dell'art. 12 co.6 in cui si prevedono interventi di sostituzione edilizia solo se accompagnati da contestuale incremento volumetrico.

Per quanto riguarda la disciplina del territorio rurale di cui al **Titolo XV**:

- Le disposizioni di cui **all'articolo 86 (Sottosistema V4: aree agricole di pianura) commi 8-9-10-11** non appaiono coerenti con la disciplina del territorio rurale di cui al titolo IV Capo III della L.R. 65/2014 con particolare riferimento alla nuova edificazione in zona agricola e agli indici edificatori (ES: al comma 8 si prevede la nuova edificazione con rapporto di copertura e con una “*superficie massima*” ma non è chiaro a quale tipo di superficie si riferisca). Si ritiene opportuna la verifica ed eventualmente la riformulazione dell'articolo in questione.
- All'**articolo 92 comma 6** il riferimento al comma 4 dell'articolo 72 della L.R. 65/2014 appare incoerente in quanto l'articolo 72 non ricomprende un comma 4.
- Si suggerisce di valutare l'inserimento della disciplina relativa ai manufatti di cui all'art. 6 DPGR 63/R/2016 ricordando che il mancato inserimento comporta l'impossibilità di realizzazione degli stessi.
- Si suggerisce di valutare l'inserimento della disciplina relativa ai manufatti di cui all'articolo 3 DPGR 63/R/2016.
- Si rileva l'assenza di una specifica disciplina per l'ospitalità in spazi aperti nell'ambito dell'esercizio dell'attività agrituristica. Si ritiene opportuno valutare l'opportunità di introdurre tale disciplina, regolamentando l'installazione delle tende e degli ulteriori mezzi di soggiorno autonomo destinati all'ospitalità in spazi aperti di cui all'art. 13 della l.r. 30/2003, al fine di consentirne il corretto inserimento nel territorio rurale. Si ricorda che l'ospitalità in spazi aperti, ove non espressamente preclusa nelle aree appositamente individuate dall'amministrazione comunale ai sensi della citata normativa regionale, è sempre ammessa e, ove non disciplinata a livello comunale, è svolta nel rispetto delle disposizioni contenute negli articoli 27, 27 bis e 27 ter del regolamento regionale 46/R/2004.
- Ancora con riferimento alla disciplina del territorio rurale contenuta nel **Titolo XV**, si ricorda che, come evidenziato al punto 3 del presente contributo, ai sensi dell'art. 95, comma 2, lettera b) della l.r. 65/2014 e dell'art. 4 della l.r. 3/2017, il PO deve effettuare la ricognizione degli immobili abbandonati e in condizioni di degrado siti nel territorio rurale e dettare specifiche disposizioni volte a favorire il recupero e la rifunzionalizzazione di tali immobili. A tal proposito si evidenzia che la L.R. 3/2017 si applica in deroga agli strumenti di pianificazione e fino all'adeguamento della disciplina comunale per il recupero degli edifici caratterizzati da condizioni di degrado e abbandono situati nel territorio rurale. Pertanto, si chiede di rivedere la disciplina contenuta all'**articolo 94** provvedendo al censimento e alla redazione delle specifiche disposizioni, a seguito della quale non sarà più applicabile sul territorio comunale la disciplina di cui alla l.r. 3/2017. Si ricorda inoltre che ai sensi dell'articolo 1 comma 3 lettera a) tali disposizioni si applicano agli edifici che risultano non più utilizzati da almeno cinque anni **alla data di entrata in vigore** della L.R. 3/2017 e pertanto si richiede di modificare la disposizione riportata all'**articolo 94 comma 1** “[...]. *La disciplina di cui al presente articolo si applica sulle residenze rurali abbandonate, cioè non utilizzate da almeno cinque anni dalla data di entrata in vigore della suddetta Legge regionale [...]*”.

7) Procedure di conformazione al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

Con Delibera C.R.T. n. 37 del 27/03/2015 è stata approvata l'*Integrazione del Piano di indirizzo territoriale (P.I.T.) con valenza di piano paesaggistico* contenente le modifiche al P.I.T. approvato con D.C.R. n. 72/2007 e che costituisce l'integrazione del Piano stesso per la disciplina paesaggistica. Dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. n. 28 del 20/05/2015 dell'avviso di avvenuta approvazione dell'integrazione del P.I.T. con valenza paesaggistica con la D.C.R.

n. 37/2015, il P.I.T. assume pertanto valenza di Piano paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Ai sensi dell'art. 20 co.1 delle disposizioni generali del PIT- PPR, gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adottati successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del piano medesimo, si devono conformare con le procedure di cui al successivo art.21 della disciplina statutaria del Piano perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art.145 del D.Lgs 42/2004. In relazione alle procedure per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica per la conformazione di cui agli articoli 20 e 21 del P.I.T., si rimanda ai contenuti del nuovo Accordo tra MiBAC e Regione Toscana, sottoscritto il 17 maggio 2018, approvato con D.G.R. n. 445 del 24/04/2018 e pubblicato sul sito della Regione Toscana all'indirizzo:

<http://www.regione.toscana.it/documents/10180/571799/ACCORDO+REGIONE+TOSCANA-MiBACT+2018signed.pdf/f7798632-3fdd-4289-8e49-20a2c4662876> .

7) Durata del procedimento e relative salvaguardie

In applicazione degli artt. 93 co.1 e 96 co.1 della L.R. 65/2014, il procedimento di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica comunali ha durata non superiore a tre anni decorrente dalla data di avvio, e in virtù dell'art. 2 co.1 della L.R. 31/2020 “*i termini previsti dalla l.r. 65/2014 per i procedimenti di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica già avviati alla data di entrata in vigore della presente legge, oppure avviati entro il 31 dicembre 2020, sono prorogati di ventiquattro mesi*”.

In considerazione della data di avvio del procedimento del Piano Operativo in oggetto, con D.C.C. n. 28 del 26/03/2021, si ricorda che, decorso inutilmente il termine sopra richiamato (**25/03/2024**), e fino alla data di pubblicazione sul BURT dell'atto di approvazione del Piano Operativo, non sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'art. 134, comma 1, lettere a), b), b bis), f) e gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti eseguiti con contestuale incremento di volumetria complessiva.

7) Il Rapporto del Garante e la Trasparenza ed accesso su i siti web degli strumenti urbanistici comunali

In applicazione a quanto previsto dal “Regolamento Informazione e partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio. Funzioni del Garante dell'informazione e della partecipazione” (pubblicato sul B.U.R.T. n. 5 del 17/02/2017) si prega di voler trasmettere all'Ufficio del Garante – email: ufficiogarante@regione.toscana.it – il Rapporto del garante comunale allegato alla Delibera di adozione e/o approvazione e, della fase di avvio, il Programma delle attività inerenti allo strumento urbanistico.

Contributi di settore

Si allegano i contributi dei seguenti settori regionali:

- ALL1a e ALL1b - Genio Civile Valdarno Inferiore
- ALL2 - Programmazione Grandi Infrastrutture di Trasporto e Viabilità Regionale
- ALL3 - VAS - VINCA
- ALL4 - Tutela Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio
- ALL5 - Forestazione e Agroambiente
- ALL6 - Logistica e Cave
- ALL7 - Cartografico

Il Settore pianificazione del territorio resta a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento in merito. Si informa che i referenti regionali della pratica sono:

- Arch. Luca Signorini - tel. 055-4385229 - e-mail luca.signorini@regione.toscana.it

Titolare di I.E.Q. Coordinamento per l'uniforme applicazione delle normative e discipline regionali per il Governo del Territorio. Attuazione della Legge Regionale sul Governo del Territorio con specifico riferimento agli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica di Regione, Province e Comuni - Toscana Sud Ovest

- Arch Maria Cosco - tel. 055/4385673 - email: maria.cosco@regione.toscana.it

Funzionario tecnico referente per Livorno e provincia

- Arch. Roberta Giannini - tel.: 055/4382521 - e-mail: roberta.giannini@regione.toscana.it

Referente amministrativo.

LS/MC

IL Responsabile del Settore

Arch. Marco Carletti