



Oggetto: Comune di CAMPIGLIA M.ma (LI)

ID94515- Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della "Disciplina di Piano" del PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvato con DCR n.37 del 27/03/2015, tra la Regione Toscana e la Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno, relativa alla conformazione del Piano Operativo.

Seduta n.2 – 28/11/2025

Verbale di Conferenza

Il giorno **28/11/2025** sono convenuti e presenti in videoconferenza i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati con nota prot. R.T. n.° 0916231 del 25/11/2025.

- Per la **Regione Toscana** (di seguito "Regione") : arch. Luca Signorini, Toscana Centro-Nord del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio con funzioni di Presidente delegato in base al Decreto Dirigenziale n. 22686 del 24/10/2023 allegato al presente verbale (All.1); arch. Maria Cosco, Funzionario tecnico referente per Livorno e prov. del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio;

- Per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno** (di seguito, la Soprintendenza) : arch. Pasquale Cosentino con delega del Soprintendente in allegato e parte integrante del presente verbale (All.2).

Alla riunione sono inoltre invitati e presenti:

- Per il comune di **Campiglia M.ma**: la RP arch. Annalisa Georgetti, responsabile dell'ufficio Urbanistica.

La Conferenza avvia i lavori alle **ore 9.40**

In via preliminare la Conferenza ripercorre l'esito della precedente seduta tenutasi in data 07/11/2025, come da relativo verbale, e di cui, ai fini del presente verbale, si intendono ricomprese le premesse, l'istruttoria e l'esito riportato nello stesso. La precedente seduta di Conferenza si è conclusa con la sospensione per richiesta di ulteriori approfondimenti relativi all'area di trasformazione **ATI.02 PUC - AREA VERDE PUBBLICO IN VIA DEL PARCO TERMALE** e rimandando la trattazione delle NTA del Piano Operativo.

- L'odierna seconda seduta di Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR e dell'art. 31 della L.R. n. 65/2014 è stata concordata in sede della prima seduta e convocata con nota prot. R.T. n.° 0916231 del 25/11/2025.

RILIEVI EMERSI IN SEDE DI CONFERENZA :

Tutto ciò premesso, ai fini della conformazione dello strumento di pianificazione urbanistica in oggetto, la Conferenza procede con l'analisi di alcuni articoli delle NTA e rileva quanto riportato di seguito.

1) Ricognizione dei vincoli paesaggistici sul territorio comunale - Quadro delle tutele

Per quanto riguarda la ricognizione dei vincoli paesaggistici, è ancora in corso l'analisi ai fini della validazione in sede di Conferenza Paesaggistica del Piano Strutturale Intercomunale di Campiglia M.ma e Piombino che, ad oggi, è in fase di bollinatura del procedimento di conformazione ai sensi dell'art. 31, comma 1 della L.R. 65/2014 e dell'art. 21 della *Disciplina* del PIT/PPR.

L'AC dà atto che il presente PO, ai sensi dell'art 95 co.5, è stato redatto e adottato tenendo conto delle evidenze di cui al QC del PSI in itinere e che tale aggiornamento del quadro vincolistico non interessa alcuna previsione di trasformazione urbanistica esaminata nel corso del presente procedimento.

2) In riferimento alle NTA del PO

La Regione, come previsto nella precedente seduta di conferenza, procede alla trattazione delle NTA trasmesse dall'AC e controdedotte. Si riportano qui di seguito alcuni articoli che necessitano di chiarimenti/modifiche.

Articolo 11 - Interventi di ristrutturazione edilizia co.5

La Regione prende atto delle modifiche apportate, tuttavia ritiene di dover approfondire ulteriormente sulla formulazione dell'articolo.

Si precisa innanzitutto che quanto espresso nel contributo era in relazione alla esclusiva definizione di categoria di intervento e non era rivolta all'ammissibilità di tali interventi sugli edifici classificati dal PO. Premesso ciò, in riferimento alla controdeduzione approvata si evidenzia che le opere di ristrutturazione edilizia definite dalla normativa regionale non comprendono la realizzazione dei volumi accessori e/o secondari, che risultano invece classificati come interventi pertinenziali disciplinati dall'articolo 135 comma 2/e della L.R. 65/2014 e che non sono comunque contemplati nella ristruttur. Conservativa ai sensi dell'art. 135 bis co. 2 LR 65/2014 .

Inoltre, nello specifico, riguardo l'art.11 co.5/e si ritiene sia collegato alla lettera g) del medesimo co.5. Pertanto potrebbero essere assimilati in una unica voce. La lettera e) potrebbe essere ricompresa nella lettera g).

L'AC prende atto dei suggerimenti espressi.

Articolo 86 (Sottosistema V4: aree agricole di pianura) commi 8-9-10-11 - Disciplina del territorio rurale di cui al Titolo XV

La Regione prende atto dell'abrogazione dei commi 9, 10 e 11, mentre il comma 8 è stato ristretto al solo ambito V4.1. Si evidenzia tuttavia che non risulta chiaro quale sia la tipologia di interventi, se si riferiscono all'imprenditore agricolo, e quindi soggetti a PAPMAA, o altro tipo di interventi.

L'AC chiarisce che l'ambito V4.1 riguarda esclusivamente l'area localizzata presso la strada delle Caldanelle e corrispondente all'attuale attività della società cooperativa "Terre dell'Etruria".

La **Conferenza** suggerisce, pertanto, di meglio specificare/giustificare gli interventi ammessi nel caso specifico, in particolar modo riguardo la nuova edificazione di cui al co.8.

L'AC prende atto di quanto evidenziato e si rende disponibile a meglio riformulare le disposizioni in esame.

Articolo 94 - Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale

Si evidenzia che la L.R. 3/2017 si applica, in deroga agli strumenti di pianificazione, fino all'adeguamento della disciplina comunale per il recupero degli edifici caratterizzati da condizioni di degrado e abbandono situati nel territorio rurale. Una volta che lo strumento urbanistico si sarà adeguato, con propria normativa e specifico censimento, la Lr 3/2017 sarà superata.

La Conferenza richiama quanto già espresso in sede della precedente seduta di conferenza al punto 3.1 del relativo verbale e ricorda all'AC che, in ottemperanza a quanto indicato nell' 95 co.2/b LR 65/2014, è necessario operare sul territorio la ricognizione degli immobili abbandonati ed in condizioni di degrado.

Si suggerisce di inserire espresso riferimento alle nuove disposizioni della LR sopra indicate.

L'AC ne prende atto

Articolo 102 - Interventi di nuova edificazione e manufatti temporanei co.13 - Strutture per maneggi ed attività di equitazione e co.11 Rifugi e pensionati per animali domestici

La Regione evidenzia che la normativa regionale per le zone agricole non ammette tale tipologia di interventi in quanto non appaiono rientrare nelle casistiche degli articoli **70, 73, 78 della L.R. 65/2014**.

Tali interventi potrebbero essere configurabili come attività produttive e, pertanto, come “*ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato*” ai sensi dell'articolo 64 comma 1 lettera d) il cui inserimento è subordinato al previo parere della conferenza di copianificazione ai sensi del comma 6 dell'articolo 64. Si suggerisce pertanto di approfondire la tematica ed apportare le opportune modifiche all'articolo segnalato.

L'AC prende atto delle evidenze espresse e provvederà a quanto richiesto.

Per quanto al **co.14 Manufatti per la vendita dei prodotti coltivati**, l'AC dovrebbe chiarire e specificare se rientra nelle casistiche di cui all'articolo 70 della L.R. 65/2014, altrimenti valgono le considerazioni espresse al punto precedente.

Articolo 104 - Manufatti per attività agricola amatoriali, venatorie, ricreative e per il ricovero di animali domestici.

La Regione evidenzia che la dicitura “ricreative” non trova corrispondenza con quanto ammesso dalla LR 65/2014 nelle zone agricole.

- Co.11 - *Manufatti funzionali all'escursionismo e per agility dog*

- Co.12 - *Attrezzature per le attività ricreative per il tempo libero.*

Vale quanto evidenziato per l'art.102.

L'AC ne prende atto e provvederà a riformulare l'articolo.

2) In riferimento alle aree di trasformazione

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

La Regione, in sede della precedente seduta di conferenza aveva evidenziato, riguardo tale l'area d'intervento, una incongruenza del perimetro dell'area stessa rispetto al perimetro del TU definito nel PSI, poiché una porzione triangolare a nord risultava esterna a quest'ultimo.

- La **Conferenza** prende atto favorevolmente che a tal proposito L'AC produce, in sede dell'odierna seduta, una proposta di rettifica di tale incongruenza ridefinendo in riduzione il perimetro dell'area suddetta. La Conferenza suggerisce, inoltre, di riportare in sovrapposto il perimetro del TU nelle cartografie delle Schede Norma al fine di una più chiara lettura delle proposte di intervento.

- L'AC prende atto di quanto evidenziato e provvederà all'implementazione richiesta.

La Conferenza, prende atto del recepimento complessivo delle richieste espresse nella precedente seduta e nell'odierna seduta e, non avendo ulteriori elementi da evidenziare, giunge alle seguenti

Conclusioni

La **Conferenza** fa propri i rilievi espressi da parte delle sue componenti istituzionali e sulla base della documentazione agli atti prodotta dal comune di Campiglia M.ma e riportata in narrativa, alla luce dell'istruttoria condotta dalla Regione e dagli Organi ministeriali competenti, aggiorna i propri lavori in attesa dell'approvazione del Piano Operativo oggetto del presente procedimento di conformazione contenente tutte le modifiche o integrazioni richieste lungo l'iter di conformazione del Piano stesso al PIT/PPR e della successiva trasmissione degli elaborati definitivi.

La **Conferenza**, in considerazione delle ulteriori modifiche che verranno apportate ai documenti e agli elaborati del piano Strutturale che sarà poi approvato dal Comune, richiede la trasmissione dei nuovi codici HASH dei documenti e degli elaborati definitivi costituenti il Piano e il cui elenco completo sarà allegato al verbale conclusivo della Conferenza.

La Regione procederà nuovamente a convocare la Conferenza paesaggistica conclusiva a seguito della ricezione dell'atto di approvazione del Piano Operativo comprensivo di tutti gli elaborati, integrati a seguito delle valutazioni e delle determinazioni espresse, ai fini della conclusione del procedimento di cui all'art.21 della Disciplina del PIT/PPR.

La Conferenza termina i propri lavori alle ore **11.30**

Letto, confermato e sottoscritto

per la Regione Toscana
arch. Luca Signorini

per la Soprintendenza
arch. Pasquale Cosentino


