



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. 1 – 07/11/2025

Verbale di Conferenza

Il giorno **07/11/2025** sono convenuti e presenti in videoconferenza i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati con nota prot. R.T. n.° 0799146 del 10/10/2025.

- 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 Sindaca dott.ssa Alberta Ticciati, la RP arch. Annalisa Georgetti, il progettista del piano arch. Antonio Mugnai.

La Conferenza avvia i lavori alle **ore 10.00**

Quadro normativo del procedimento di conformazione al PIT/PPR

La Conferenza paesaggistica tra Regione Toscana e MIC è chiamata a verificare la conformazione del Piano Operativo in oggetto al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) ai sensi dell'art. 31, comma 1 della L.R. 65/2014 e dell'art. 21 della *Disciplina* del PIT/PPR.

La Conferenza richiama il quadro normativo di riferimento del procedimento di conformazione.

L'art. 145, comma 4 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (D.Lgs. n. 42/2004) prevede che i comuni, conformino o adeguino gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale alle previsioni dei piani paesaggistici, secondo le procedure previste dalla legge regionale.

L'art. 31, comma 1 legge regionale n. 65/2014 dispone che, per la conformazione o l'adeguamento al PIT-PPR degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e delle relative varianti, la Regione convochi una "Conferenza paesaggistica", a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti.

L'art. 20, comma 1 della Disciplina del PIT/PPR stabilisce che gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica si conformino 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'articolo 145 del Codice. Gli strumenti della pianificazione si conformano alla disciplina statutaria del PIT/PPR secondo la procedura di conformazione di cui all'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR.

Ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 65/2014, successivamente al ricevimento da parte dell'ente procedente del provvedimento di approvazione contenente il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente assunte, la Regione convoca la conferenza paesaggistica a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti con diritto di voto. Alla conferenza sono invitati senza diritto di voto l'ente procedente al fine di rappresentare i propri interessi, la Provincia o la Città Metropolitana interessata.

La Conferenza richiama, infine, l' " *Accordo [...] tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del turismo (oggi Ministero della Cultura) e la Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti di pianificazione*", siglato in data 17 maggio 2018. In particolare richiama l'art. 3, comma 6 dell'Accordo ove si stabilisce che, in sede di riunione conclusiva, la valutazione sulla conformazione o adeguamento è espressa "in forma congiunta dal MiBACT e dalla Regione per le parti di territorio che riguardano i Beni paesaggistici, e dalla sola Regione per le restanti parti di territorio".

Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica comunale generale vigente

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 approvazione e bollinatura per la conformazione paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR.
- **Piano Operativo adottato** con D.C.C. n. 90 del 18/11/2024

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".

Quadro vincolistico del PIT-PPR nel territorio comunale

Il Piano Operativo del comune di Campiglia M.ma comprende il territorio ricadente nell'ambito di paesaggio n. 16 *Colline metallifere e Elba* del PIT-PPR ed è interessato dai seguenti vincoli paesaggistici:

A) Immobili ed aree di notevole interesse pubblico -vincoli ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004

Non presenti

B) Aree tutelate -Vincoli ope legis ai sensi dell'art. 142 co. 1 del Dlgs. 42/2004

- *lett. b) I territori contermini i laghi*
- *lett. c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;*
- *lett.f) I Parchi e Riserve (Parco provinciale di Montioni; Versante livornese);*

- lett. g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dal D.lgs n. 227/2001;
- lett.m) le zone di interesse archeologico

Ricostruzione delle fasi pregresse del procedimento urbanistico

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 "CI.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 inedificati 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

Si fa presente che l'AC, come già comunicato in fase di adozione del piano, ha deciso di attivare per il PO in esame solo la previsione di trasformazione n.5) AT2.03 - Nuova Rotatoria a Venturina Terme nell'incrocio tra la SS398 e la SP39.

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.

- Con nota prot. RT n.° 0164048 del 12/03/2025, in seguito a proroga termine osservazioni, la Regione Toscana ha trasmesso agli enti competenti il proprio contributo.

4) APPROVAZIONE DELLE CONTRODEDUZIONI E CONFERENZA PAESAGGISTICA

- Con nota prot. RT n.° 669954 del 22/08/2025 il Comune di Campiglia M.ma ha trasmesso la DCC n. 86 del 29/07/2025 con cui sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni al Piano Operativo e la relativa documentazione con contestuale richiesta di convocazione della Conferenza paesaggistica ai fini dell'attivazione del procedimento di conformazione al PIT/PPR del Piano stesso, ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT.

- Con nota prot. RT n.° 0799146 del 10/10/2025 la Regione Toscana ha trasmesso agli enti competenti la convocazione della Conferenza Paesaggistica da svolgersi in data 07/11/2025.

RILIEVI EMERSI IN SEDE DI CONFERENZA :

Tutto ciò premesso, ai fini della conformazione dello strumento di pianificazione territoriale in oggetto, la Conferenza rileva quanto riportato di seguito.

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

Per quanto riguarda la ricognizione dei vincoli paesaggistici, questa è in corso di 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 chiarisce che tale aggiornamento del quadro vincolistico non interessa alcuna previsione di trasformazione urbanistica.

2) Quadro delle controdeduzioni alle osservazioni del PO

Dall'analisi dei documenti trasmessi, relativi alle controdeduzioni alle osservazioni al Piano Operativo adottato e dalla documentazione conseguentemente modificata, emerge che il Comune di Suvereto ha ricevuto complessivamente n. **164** osservazioni compresi contributi-osservazioni trasmessi da parte della Regione Toscana-vari settori, di cui:

n. 77 Accolte

n. 22 Parzialmente accolte

n. 56 non accolte

n. 8 non pertinenti

n. 1 non valutabili

3) In riferimento al contributo della Regione Toscana

Nel corso della conferenza, saranno analizzati puntualmente, i temi oggetto di controdeduzioni e che ancora necessitano di un chiarimento in merito alla conformità con il PIT-PPR.

3.1) Il territorio rurale

In riferimento all'art 95 co.2/b LR 65/2014, come modificato dall' art.75 L.R. 25/2024, ai sensi del quale il PO debba operare una “[...] *ricognizione degli immobili abbandonati e in condizioni di degrado, dettando specifiche disposizioni volte a favorirne il recupero e la rifunzionalizzazione;*”, era stato rilevato dai documenti trasmessi la carenza di tale ricognizione chiedendone l'implementazione cartografica e delle NTA.

L'AC a riguardo ha così controdedotto :

“L'amministrazione Comunale non dispone delle necessarie informazioni in merito allo stato di abbandono degli edifici rurali secondo quanto disposto dalla legge regionale e pertanto non è al momento in grado di effettuare la ricognizione richiesta. Si conferma pertanto la norma di cui all'art. 94 del PO modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione d'Ufficio n.49 e l'osservazione n.71c.”

La **Regione** chiede chiarimenti su come l'AC quindi intende procedere relativamente alla ricognizione suddetta.

L'AC evidenzia che trattasi di una ricognizione complessa sul territorio che esige tempi lunghi poiché ogni edificio da classificare come “abbandonato” necessita di documentazione comprovante l'abbandono e il degrado (ad es. la sussistenza di utenze). Alla luce di ciò l'AC ritiene di procedere caso per caso a verificare l'applicabilità della norma relativa all'art.1 LR 3/2017 sulla base della documentazione trasmessa dai privati.

La **Conferenza** prende atto di quanto esposto dalla AC .

3.2) Dimensionamento previsionale del PO e UTOE

La Regione, in fase di adozione, aveva evidenziato delle discordanze nel dimensionamento del PO rispetto al dimensionamento del PSI in riferimento alle quote del “riuso” che non appare nelle tabelle compilate per il PO. L'AC ha così controdedotto:

“Nella compilazione della tabella (ALL2B_PO previsioni quinquennali) si è fatto riferimento alla nota 4) riferita alle colonne “R-riuso” che specifica che il dato debba essere riferito alle ‘Dimensioni relative a

PA o a piani di intervento per la rigenerazione urbana'. Indicazione di massima della SE esistente (o ricostruita) riqualificata con nuove funzioni." Gli interventi indicati nell'osservazione si attuano mediante PUC e per tale motivo non sono stati inseriti nella suddetta tabella. In virtù però di quanto richiesto dalla Regione si riportano tali interventi tra quelli definiti di "riuso".

La **Conferenza** prende atto di quanto controdedotto e delle modifiche apportate all'elaborato QPS. Prende atto, inoltre, della sostituzione del parametro "SUL" con "SE" 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.

La **Regione** chiede chiarimenti sulla quote edificatorie della categoria Residenziale nelle tabelle del dimensionamento del PO rispetto al PSI di cui non risulta controdeduzione.

L'AC evidenzia che, in seguito alle modifiche avvenute riguardo le previsioni di trasformazione, è stata attuata una riduzione della percentuale dal 63% al 53% circa rispetto a quella prevista nel PSI.

La **Conferenza** prende atto di quanto esposto dalla AC.

3.3) La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi nel PO

Ai sensi dell'art. 95 co. 1 lett. b) della L.R. 65/2014, il Piano Operativo disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, inclusa la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.

- **La Regione**, a tal proposito, in seguito all'analisi degli elaborati trasmessi in cui sono descritti, nelle Schede-Norma, le trasformazioni previste dal Piano Operativo in oggetto ha rilevato quanto segue.

- **In linea generale**, come evidenziato dall'AC, si rilevano, e la Regione ne prende atto, le seguenti principali modifiche, in seguito alle osservazioni ricevute, circa gli interventi di nuova edificazione:

- L'inserimento di n. 4 nuovi lotti di completamento identificati con la sigla "ne" e richiamati nel QPS a pag 3 rilevabili nell'elaborato *P01.2 Venturina*, in corrispondenza di:
 1. Via del Bottaccio – 1 lotto
 2. Tra Via Aurelia Nord e Via del Parco Termale – 2 lotti
 3. Via Pietro Germi – 1 lotto
- Lo stralcio dell'Area di Trasformazione AT1.04PUA - BORGO HOTEL trattata al punto specifico a pag.8 del presente verbale.

- La modifica delle previsioni di trasformazione e relative schede norma:

AT1.01PUC - RECUPERO EX FORNACE

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

AT2.02PUC - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

AT2.03ID - NUOVA ROTATORIA

AT2.05PUA - SERVIZI INTEGRATI - VIA DELLA FIERA

AT3.01PUC - LOTTO RESIDENZIALE IN VIA DELL'AEROPORTO

AT3.02PUC - INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE IN VIA DE CURTIS

AT3.05ID/PUC - COMPLETAMENTO AREA A SERVIZI STAZIONE FERROVIARIA

AT4.01PUC – NUOVE RESIDENZE IN VIA CERRINI

AT4.02PUA– ADEGUAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVE (ITALIAN FOOD – LAMINATI)

- La **Regione**, inoltre, prende atto, in riferimento alle schede norma, dell'implementazione richiesta riguardo le misure di mitigazione, carenti in fase di adozione.

- L'inserimento delle seguenti nuove Aree di Trasformazione interne al TU.

AT1.03PUA - ECO RESORT

AT1.04PUC - AMPLIAMENTO CALIDARIO

AT1.05PUA - INSEDIAMENTO RESIDENZIALE VIA PAVESE

AT1.06PUC - AMPIAMENTO LE CORTI DEL SOLE

La **Conferenza** prende atto in questa sede delle nuove quattro aree di Trasformazione inserite nel PO e specifica che le stesse seguiranno l'iter pianificatorio della riadozione e che, pertanto, non saranno oggetto di verifica e valutazione di questa Conferenza paesaggistica.

Si procede ad analizzare le schede norma segnalate dalla Regione in fase di adozione poiché necessitavano di approfondimenti/chiarimenti/modifiche.

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

La **Conferenza** prende atto dell'inserimento della quota edificatoria di riuso relativa alla previsione, come richiesto in fase di adozione.

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

La Regione, in fase in adozione aveva suggerito di rivalutare il posizionamento dell'intervento (edificato e parcheggi) al fine di compattarlo e ridurre la frammentazione del TR.

- L'AC ha controdedotto come segue:

“L'area edificabile, indicata nello schema grafico prescrittivo come “area di concentrazione volumetrica”, risulta già posta nella parte più a sud dell'area di intervento. Si ritiene pertanto di non dover apportare modifiche a tale schema di progetto. Verrà invece inserita un'ulteriore prescrizione nella scheda norma: -Il progetto dovrà dimostrare di aver ottemperato alla salvaguardia dei valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici, nel rispetto delle azioni indicate nella IV Invariante strutturale.-”

- La **Regione** ne prende atto ed evidenzia una incongruenza del perimetro dell'area destinata all'intervento rispetto al perimetro del TU poiché una porzione triangolare a nord appare esterna a quest'ultimo.

- L'AC deduce che provvederà alla verifica di tale incongruenza ed alla sua eventuale rettifica.

- **AT1.04PUA - BORGIO HOTEL**

In riferimento a tale previsione la Regione ha suggerito in fase di adozione di rivalutare il posizionamento dell'intervento (edificato e parcheggi) nella parte più a sud dell'area individuata, nelle vicinanze dell'edificato esistente, al fine di ridurre quanto possibile la frammentazione del territorio rurale ad oggi integro e di notevole valenza paesaggistica, nel rispetto della IV Invariante strutturale del PIT. L'AC ha controdedotto quanto segue:

“In accoglimento dell'oss. n.103 la AT1.04PUA BORGIO HOTEL viene stralciata e sostituita con una previsione, in area limitrofa, che prevede la riqualificazione, potenziamento e diversificazione della capacità ricettiva dell'attuale attività termale esistente (il Calidario) attraverso un intervento di completamento e miglioramento delle strutture esistenti e di riqualificazione ambientale dell'intero contesto termale.”. La nuova previsione, interna al TU e da riadottare, viene denominata AT1.04PUC-AMPLIAMENTO CALIDARIO, come indicato nell'elaborato delle controdeduzioni.

- La **Conferenza** ne prende atto

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

Riguardo tale intervento, esterno al TU, la Regione ha chiesto di specificare nella scheda norma se oggetto, anche parziale, di esproprio o se di proprietà comunale.

- L'AC controdeduce che *“L'area risulta di proprietà privata e pertanto dovrà essere espropriata per la realizzazione dell'opera.”*

- La **Conferenza** ne prende atto.

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

In riferimento a tale scheda la Regione ha chiesto chiarimenti sul mancato inserimento nelle tabelle del dimensionamento della relativa quota edificatoria di riuso, visto che trattasi di intervento di

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

In riferimento a tale scheda la Regione ha chiesto chiarimenti sul mancato inserimento nelle tabelle del dimensionamento della relativa quota edificatoria di riuso, visto che trattasi di intervento di

demolizione e ricostruzione.

- L'AC ha provveduto all'inserimento come richiesto.

- La **Conferenza** ne prende atto.

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

Anche in riferimento a tale scheda, analogamente alla precedente, la Regione ha chiesto chiarimenti sul mancato inserimento nelle tabelle del dimensionamento della relativa quota edificatoria di riuso. Ha chiesto, inoltre, di dettagliare maggiormente lo schema planimetrico riguardo verde e parcheggi.

- L'AC ha provveduto all'inserimento come richiesto ed ha controdedotto, inoltre, quanto segue:

“Si ritiene sufficiente quanto riportato nella scheda ed in particolare nello schema grafico prescrittivo e rimandando alla presentazione del progetto unitario convenzionato la definizione delle aree a parcheggio ed a verde, che potrà essere valutata, in tale fase, dall'Amministrazione Comunale.”

La **Conferenza** ne prende atto

3.4) Disciplina del PO- Norme Tecniche di Attuazione (NTA)

Per quanto alla trattazione delle NTA del PO in esame si rimanda alla prossima seduta di conferenza.

La **Conferenza**, non avendo altri argomenti su cui discutere, esprime le seguenti

Conclusioni

La **Conferenza** sospende i lavori, che riprenderanno, in accordo con i presenti il giorno 28/11/2025 alle ore 9.30 per il proseguo delle verifiche di conformazione del PO in esame.

Il **Comune** trasmetterà alla Conferenza le eventuali integrazioni utili al procedimento urbanistico in oggetto, evidenziando le ulteriori parti modificate rispetto alla fase delle controdeduzioni ed all'odierna seduta.

Relativamente alle modalità di trasmissione della documentazione, si ricorda che dovrà essere trasmessa a tutti gli interessati tramite Pec, una nota contenente il link nel quale sono presenti tutti gli elaborati oggetto di valutazione da parte della Conferenza oltre all'elenco dei files con i relativi codici “Hash” degli elaborati contenuti nel link.

La **Conferenza** termina i propri lavori alle **ore 12:00**

per la Regione Toscana
arch. Luca Signorini

per la Soprintendenza
arch. Pasquale Cosentino


