



Comune di Campiglia Marittima

Segreteria Generale

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Atto n° 45 del 25/03/2026

OGGETTO: Piano Operativo. Adozione ai sensi art. 19 c. 1 LRT 65/2014 di previsioni puntuali, in esito ad approvazione controdeduzioni.

Il giorno **25/03/2026** alle ore **14:45** nella sede comunale, si riunisce il Consiglio Comunale in sessione straordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione, per trattare gli argomenti posti all'ordine del giorno.

Presiede l'adunanza il **Sindaco** **Dott.ssa Alberta Ticciati**

Sono intervenuti i Signori:

		Presente	Assente
Ticciati Alberta	Sindaco	*	-
Macii Chiara	Consigliere	-	*
Bettini Teresa	Consigliere	*	-
Papa Elisa	Consigliere	*	-
Alberini Patrizio	Consigliere	*	-
Brogioni Sara	Consigliere	*	-
Teglia Deborah	Consigliere	-	*
Mastroleo Leonardo	Consigliere	*	-
Campaola Maria Cristina	Consigliere	*	-
Andreoni Lido	Consigliere	*	-
Zucconi Fabrizio	Consigliere	*	-
Bertaccini Joele	Consigliere	*	-
Tortolini Matteo	Consigliere	*	-
Poli Samanta	Consigliere	-	*
Vaccarini Marco	Consigliere	-	*
Sinibaldi Stefano	Consigliere	-	*
Albertoni Alessio	Consigliere	-	*

Assiste Il Vice Segretario Dott. Luciano Serra

Il Presidente, riconosciuta la validità legale degli intervenuti per poter deliberare, dichiara aperta la seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

(Il resoconto integrale degli interventi è riportato nel verbale di seduta)

La Sindaca nomina scrutatori i consiglieri Brogioni, Zucconi e Tortolini.

Illustra la proposta di delibera l'assessore Bernardini.

Intervengono nella discussione la dirigente del settore Giorgetti, il consigliere Tortolini e la sindaca Ticciati.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 26/03/2021, richiamata integralmente, è stato promosso:
 - l'**Avvio del Procedimento** per la formazione del Piano Operativo del Comune di Campiglia M.ma, ai sensi dell'art. 17 della LR n. 65/2014;
 - il contestuale procedimento di conformazione al PIT/PPR, approvato con deliberazione del CRT n. 37 del 27.03.2015, mediante l'istituto della c.d. conferenza paesaggistica di cui all'art. 21 della disciplina del piano, convocata dalla Regione su richiesta del Comune, che prevede il coinvolgimento ed il parere vincolante degli organi ministeriali competenti (MIBAC/Soprintendenza);
 - il contestuale avvio del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 18 della LR n. 10/2010 e della Valutazione di Incidenza di cui alla LR n. 30/2015;
 - l'approvazione del Programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio (L.R.T. n. 65 del 10.11.2014);
- nell'ambito del procedimento di formazione del Piano Operativo in data 17/06/2024 (verbale in atti Prot. 24791 del 16/09/2024) si è svolta la **Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LRT n.65/2014** per acquisire il parere in merito alle previsioni di trasformazione comportanti impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato e, più esattamente, in merito ai seguenti interventi:
 1. Nuovo Hotel e Reception nell'area del Parco termale a Venturina
 2. Nuova struttura "Eco Resort" nell'area del Parco termale a Venturina
 3. Nuova area spettacoli e teatro dell'acqua nell'area del Parco termale a Venturina
 4. Nuova area Trekking e byke Hotel nell'area del Parco termale a Venturina
 5. Nuova Rotatoria a Venturina nell'incrocio tra la SS398 e la SP39
 6. Nuova struttura turistico ricettiva a nord del centro storico di Campiglia
- dette previsioni risultavano, già a suo tempo, esaminate dalla Conferenza di Copianificazione tenutasi nell'ambito del procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale, nella seduta svoltasi in data 01/03/2019, ricevendo parere favorevole, con le seguenti conclusioni: *"Si rimanda al Piano Operativo la predisposizione di singole Schede norma 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.”

- con **Deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 18/11/2024** è stato adottato il Piano Operativo; in detto atto, alla luce degli esiti della Conferenza di Copianificazione e della necessità di calibrare il corretto dimensionamento delle proposte del Piano Operativo, si stabiliva di:
 - *rimandare l'eventuale inserimento dell'intervento 1) a successivi aggiornamenti delle ipotesi trasformative del PO, in quanto già presenti, all'interno del territorio urbanizzato, un numero soddisfacente di interventi volti al potenziamento e miglioramento qualitativo dell'offerta turistico ricettiva;*
 - *rimandare l'eventuale inserimento degli interventi 2, 3) e 4), in quanto, oltre alle motivazioni esposte per l'intervento 1), si ritiene necessario provvedere ad una accurata revisione e valutazione delle proposte secondo quanto richiesto dalla Regione;*
 - *inserire l'intervento 5) in quanto considerato strategico per l'adeguamento ed il miglioramento della viabilità esistente;*
 - *rimandare l'intervento 6) a successivi aggiornamenti delle ipotesi trasformative del PO, in quanto risulta necessario valutare prioritariamente la consistenza del patrimonio edilizio esistente recuperabile ai fini turistico ricettivi, in accordo con quanto evidenziato dalla Regione;*

RICHIAMATA integralmente la **Deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 29/07/2025** avente ad oggetto **PIANO OPERATIVO – APPROVAZIONE DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO ADOTTATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 90 DEL 18.11.2024** ed, in particolare, il punto 7 del dispositivo secondo il quale si rinvia “*in esito alle valutazioni conclusive della Conferenza Paesaggistica, la riadozione delle seguenti nuove previsioni di incidenza territoriale, introdotte a seguito dell'accoglimento di specifiche osservazioni, al fine di tutelare il processo partecipativo dei cittadini al procedimento:*

1. *osservazione n.22*

Nuovo progetto norma: AT1.06PUC - Ampliamento Le Corti del Sole

2. *osservazione n. 73*

Nuovo progetto norma: AT1.05PUA - INSEDIAMENTO RESIDENZIALE VIA PAVESE

3. *osservazione n. 90*

Completamento Macrolotto 1 – PdL Valorizzazione Inerti – Lavoriere

4. *osservazione n. 103*

Nuovo progetto norma: AT1.04PUC - AMPLIAMENTO CALIDARIO

5. *osservazione n. 106*

Nuovo progetto norma: AT1.03PUA - ECO RESORT

6. *osservazione ufficio n. 100*

- *osservazione cartografica n.14 – Nuovo ambito via del Lavoro*

- *osservazione cartografica n.15 – Stralcio previsione AT3-05/D/PUC – Stazione Ferroviaria*

- *osservazione cartografica n.16 – Nuovo parcheggio attrezzato – Stazione Ferroviaria*

- *osservazione cartografica n.18 – Nuovo parcheggio attrezzato – Loc. Fonte di Sotto (Campiglia capoluogo)”;*

DATO ATTO che in data odierna con separata deliberazione è stato approvato in via definitiva il Piano Operativo e contestuale aggiornamento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale ai sensi art. 21 LRT n.65/2014;

ACCERTATO che:

- nell'ambito delle previsioni puntuali raccolte nel *FASCICOLO PREVISIONI PUNTUALI DEL P.O. OGGETTO DI ADOZIONE EX ART. 19 LRT 65/2014*, allegato al presente atto, le seguenti ricadono all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato definito dal Piano Operativo ai sensi dell'art. 4 della LRT n.65/2014:

osservazione n. 90

Completamento Macrolotto 1 – PdL Valorizzazione Inerti – Lavoriere

osservazione n. 106

Nuovo progetto norma: AT1.03PUA - ECO RESORT

osservazione ufficio n. 100

- *osservazione cartografica n.14 – Nuovo ambito via del Lavoro*
- *osservazione cartografica n.18 – Nuovo parcheggio attrezzato – Loc. Fonte di Sotto (Campiglia capoluogo)*”;
- l'adozione delle suddette previsioni non è subordinata all'acquisizione del parere della Conferenza di Copianificazione, in ragione delle disposizioni dell'art. 25 comma 2 della LRT n. 65/2014, da ultimo modificate con la LRT n.10 del 18 marzo 2024;
- ai sensi e per gli effetti del DPGR n. 5/R/2020 in riferimento agli studi geologici e idraulici, in data 17/03/2026 Prot. 6693 è pervenuto il parere definitivo del competente Genio Civile con esito positivo del controllo delle indagini, iscritte nel registro dei depositi con il n. 635 del 14/11/2024, evidenziando che le stesse assorbono anche le previsioni oggetto di adozione con il presente atto;
- per quanto specificatamente attinente al presente procedimento, nel Parere Motivato ai sensi dell'art. 26 della LRT n.10/2010 del procedimento di VAS del Piano Operativo, rilasciato in data 18.03.2026, *“In ragione di quanto osservato nei pareri della Regione Toscana sopra richiamati circa il consumo di suolo, valutato che gli effetti sull'ambiente derivanti dall'introduzione delle nuove previsioni edificatorie non sono state sottoposte a valutazione preventiva degli effetti ambientali diretti, indiretti e/o cumulativi, oltre al fatto che alcuni degli interventi da adottare interessano la zona del Parco Termale per il quale il P.O. prevede già alcuni interventi di trasformazione, l'Autorità Competente ritiene che in sede di adozione delle nuove previsioni edificatorie le stesse sia oggetto di procedimento di VAS”*;
- Il Quadro Conoscitivo di maggior dettaglio delle aree tutelate per legge e l'individuazione delle aree di cui all'art.142, co.2 del Codice è contenuto nella **Tavola V.01 Vincoli e tutele - Carta dei beni culturali e paesaggistici** (Tav_PSI_V_01.pdf), validata nell'ambito della Conferenza Paesaggistica del Piano Strutturale Intercomunale del 03/03/2026,

DATO ATTO che le previsioni relative ad opere ed attrezzature pubbliche comporteranno, ai sensi dell'art. 9 del DPR 327/2001 e dell'art. 95 c.3 lett. g) della L.R. n. 65/2014, l'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio sulle aree che non risultino già di proprietà dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti e soggetti pubblici o la reiterazione di vincoli precedentemente apposti che hanno perso efficacia per decorrenza del termine quinquennale;

PRECISATO che, ai sensi dell'art. 9 comma 1 del medesimo DPR 327/2001, il vincolo preordinato all'esproprio apposto con il Piano Operativo decorre a partire dall'efficacia dell'atto, ovvero dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso relativo all'approvazione dello stesso;

RITENUTO di procedere all'adozione ai sensi dell'art. 19 della LRT n.65/2014 delle previsioni puntuali, raccolte nel FASCICOLO PREVISIONI PUNTUALI DEL P.O. OGGETTO DI ADOZIONE EX ART. 19 LRT 65/2014, allegato al presente atto;

VISTO il rapporto del **garante dell'informazione e della partecipazione Dott.ssa Paola Meneganti**, allegato parte integrante del presente atto;

VISTA la relazione del **responsabile del procedimento Arch. Annalisa Giorgetti** - allegato parte integrante del presente atto;

DATO ATTO che i contenuti del presente atto sono stati illustrati nell'ambito della IV° Commissione consiliare Urbanistica Assetto del Territorio nella seduta del 23.03.2026;

VISTI:

- il D.Lgs n. 152/2006;
- il Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità"; la LR 10 novembre 2014 n. 65 "Norme per il Governo del Territorio";
- la LR 12 febbraio 2010, n. 10 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)";
- il D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
- la disciplina del PIT/PPR approvata con D.C.R.T n. 37 del 27 marzo 2015;
- l'accordo, ai sensi dell'art. 31, comma 1, della LR 65/2014, ed ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del Piano d'Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) tra il MiBACT e la Regione Toscana sottoscritto in data 16.12.2016;

VISTO il Decreto Legislativo 267/2000.

VISTO lo Statuto Comunale.

VISTI i pareri resi ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000 in merito alla regolarità tecnica e contabile.

CON VOTI espressi per alzata di mano dai Consiglieri presenti e votanti:

Favorevole n. 10 (Ticciati, Bettini, Papa, Alberini, Brogioni, Mastroleo, Campaiola, Andreoni, Zucconi, Bertaccini);

Contrari n. 0;

Astenuti n. 1 (Tortolini);

DELIBERA

1. DI APPROVARE la premessa come parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. DI ADOTTARE, ai sensi dell'art.19 della L.R. 65/2014 e art. 8 della LRT n.65/2014 le seguenti previsioni puntuali introdotte a seguito all'accoglimento delle osservazioni al Piano Operativo:

1. *osservazione n.22*
Nuovo progetto norma: AT1.06PUC - Ampliamento Le Corti del Sole
2. *osservazione n. 73*
Nuovo progetto norma: AT1.05PUA - INSEDIAMENTO RESIDENZIALE VIA PAVESE
3. *osservazione n. 90*
Completamento Macrolotto 1 – PdL Valorizzazione Inerti – Lavoriere
4. *osservazione n. 103*
Nuovo progetto norma: AT1.04PUC - AMPLIAMENTO CALIDARIO
5. *osservazione n. 106*
Nuovo progetto norma: AT1.03PUA - ECO RESORT
6. osservazione ufficio n. 100
 - *osservazione cartografica n.14 – Nuovo ambito via del Lavoro*
 - *osservazione cartografica n.15 – Stralcio previsione AT3-05/D/PUC – Stazione Ferroviaria*
 - *osservazione cartografica n.16 – Nuovo parcheggio attrezzato – Stazione Ferroviaria*
 - *osservazione cartografica n.18 – Nuovo parcheggio attrezzato – Loc. Fonte di Sotto (Campiglia capoluogo)”;*

raccolte nel FASCICOLO PREVISIONI PUNTUALI DEL P.O. OGGETTO DI ADOZIONE EX ART. 19 LRT 65/2014, allegato al presente atto;

4) PRECISATO che le schede delle nuove aree di trasformazione sono già comprese, per gli aspetti legati alla fattibilità geologica ed idraulica, ai sensi e per gli effetti del DPGR n. 5/R/2020, nel parere definitivo del competente Genio Civile Prot. n. 6693 del 17/03/2026 sul Piano Operativo, al quale si rinvia integralmente;

3) DI DARE ATTO che gli elaborati sono pubblicati in formato aperto (.pdf) sul sito web istituzionale del Comune di Campiglia M.ma per la libera visione;

4) DI DARE ATTO che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Annalisa Giorgetti, Dirigente del Settore 3 Assetto del Territorio del Comune di Campiglia Marittima, giusto Decreto del Sindaco n.1 del 08/01/2026;

5) DI RICHIAMARE integralmente gli esiti, i contenuti e gli elaborati propri procedimento di approvazione del Piano Operativo comunale, compreso il procedimento di VAS ai sensi della LRT n.10/2010 completo di Rapporto Ambientale, Sintesi non Tecnica e Dichiarazione di Sintesi, approvato con separato atto preventivamente alla presente deliberazione;

6) DI PRENDERE ATTO dei seguenti documenti che, allegati alla presente deliberazione, ne formano parte integrante:

- la relazione redatta ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 65/2014 dal Responsabile del Procedimento;
- il Rapporto predisposto dal Garante dell'informazione e della partecipazione, elaborato ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 65/2014;

7) DI DISPORRE CHE il Dirigente del Settore 3 provveda:

- alla pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana (BURT) mediante apposito avviso, ai sensi dell'art.19, comma 2 della L.R. 65/2015 e dell'art.25, comma 1 della L.R. 10/2010, di avvenuta adozione;

- deposito ai sensi dell'art.19 della L.R. 65/2014 ed art.25 della L.R. 10/2010, delle previsioni di cui al punto 2 per sessanta (60) giorni consecutivi dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT. Entro tale termine, chiunque può prenderne visione, presentando le osservazioni che ritenga opportune;
- trasmissione della presente deliberazione completa dei suoi allegati ai soggetti di cui all'art.8 comma 1 della LR 65/2014, come previsto dall'art.19 comma 1, della medesima L.R. 65/2014;
- trasmissione del presente atto all'Autorità Competente in materia di VAS, ai soggetti competenti in materia ambientale già individuati con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 26.03.2021, avente ad oggetto l'avvio del procedimento per la formazione del Piano Operativo ed il contestuale avvio del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 18 della LR n. 10/2010 e della Valutazione di Incidenza di cui alla LR n. 30/2015, oltre che agli uffici degli enti territoriali individuati ai sensi dell'art. 25 della L.R. 10/2010 e s.m.i.;
- espletamento degli ulteriori ed eventuali adempimenti di cui alla LR 65/2014 e s.m.i., della disciplina del PIT/PPR e quanto altro previsto;

8) DI DARE MANDATO al Garante dell'informazione e della partecipazione Dott.ssa Paola Meneganti di procedere con le successive attività di informazione e partecipazione della cittadinanza sino alla approvazione definitiva delle presenti previsioni;

9) DI DARE ATTO che ai sensi del comma 8 dell'art. 23 della LR n. 65/2014 l'istruttoria delle osservazioni e la proposta di controdeduzione sarà predisposta dal Responsabile del Procedimento, coadiuvata dai consulenti incaricati e dalla struttura tecnica comunale, sulla base della ricognizione complessiva delle osservazioni pervenute;

10) DI DARE ATTO che dalla data di adozione si applicano le salvaguardie di cui all'art. 103 della LRT n.65/2014 ed all'art.132 delle NTA, limitatamente alle aree oggetto del presente atto;

11) DI DARE ATTO che il presente provvedimento ed i relativi pareri, redatti in formato digitale e firmati digitalmente dai soggetti interessati, sono conservati, ai sensi delle vigenti normative, all'interno del "Sistema di Gestione Digitale dei Documenti" dell'ambiente jEnte INFOR;

12) DI DARE ATTO che lo stesso sarà pubblicato ai sensi di legge all'Albo Pretorio Telematico nonché sul sito web istituzionale.

Il presente atto, con successiva votazione, è reso immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 al fine di consentire con celerità a tutte le attività conseguenti al presente atto:

Favorevole n. 10 (Ticciati, Bettini, Papa, Alberini, Brogioni, Mastroleo, Campaiola, Andreoni, Zucconi, Bertaccini);

Contrari n. 0;

Astenuti n. 1 (Tortolini);

Documenti Allegati al presente Atto:

Titolo	Nome File	Formato	Data
Impronta			
PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA	PARERE_AT_2026_170.pdf.p7m	PARERE	20/03/2026
(0F24F4DEBBBF308762DE6261FD1E29AE873446C013735138145EABFBB129FC24)			
PREVISIONI_PARZIALE ADOZIONE_REV1_.pdf	PREVISIONI_PARZIALE ADOZIONE_REV1_.pdf	Allegato Parte Integrante	20/03/2026
(2E3CBEC496AA749BC59845E17DA97E416F402D6177194153DE58AD52BAFAF3C2)			
Rapporto Garante PO Campiglia_MARZO 2026.pdf	Rapporto Garante PO Campiglia_MARZO 2026.pdf	Allegato Parte Integrante	20/03/2026
(730C6AEE39D206C46EB2C4B2F08B720F72A0415386BF7C22528B8A0CD1305C77)			
Relazione conclusiva Responsabile Procedimento_MARZO 2026.pdf	Relazione conclusiva Responsabile Procedimento_MARZO 2026.pdf	Allegato Parte Integrante	20/03/2026
(A09FD760EE28AE51288E5566245E3E0266F375CFC9786E70ABAB89A5F39CB78F)			
PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE FIRMATO DIGITALMENTE	PARCON_AT_2026_170.pdf.p7m	PARERE	20/03/2026
(2BC02EBD0AF37C2964ED0E306E52E0D8992267F10E0C7488A9D46F9E3CC96E8A)			

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

**il Sindaco Dott.ssa Alberta
 Ticciati**

Il Vice Segretario Dott. Luciano Serra

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli art. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.