



Oggetto: Associazione dei Comuni di CAMPIGLIA MARITTIMA (LI) e PIOMBINO (LI)

ID 94523 e 94524 - 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 Strutturale Intercomunale.

Seduta n. 2 – 26/02/2024

Verbale di Conferenza

Il giorno 26/02/2024 sono convenuti e presenti in videoconferenza i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati con nota prot. R.T. n.° 76113 del 02/02/2024.

- Per la **Regione Toscana** (di seguito "Regione") : arch. Luca Signorini, P.E.Q. 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 (Allegato 1); arch. Maria Cosco, Funzionario tecnico referente del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio; dott. Andrea Biagini, Funzionario amministrativo 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 e arch. Massimo Ceccatelli con delega del Soprintendente trasmessa con nota prot. R.T. 139869 del 28/02/2024 (Allegato 2),

Alla riunione sono inoltre invitati e presenti:

- Per il **Comune di Campiglia Marittima (LI)** : la Sindaca Alberta Ticciati, arch. Annalisa Giorgetti responsabile del procedimento e responsabile ufficio Urbanistica, oltre ai progettisti del PSI arch. Riccardo Breschi e arch. Andrea Giraldi.

- Per il **Comune di Piombino (LI)** : arch. Michela Carletti dirigente, Settore Programmazione Territoriale ed Economica; arch. Salvatore Sasso

La Conferenza avvia i propri lavori alle **ore 9:30**

In via preliminare la Conferenza ripercorre l'esito della precedente seduta tenutasi in data 25/05/2023, 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 analisi documentazione trasmessa e richiesta di ulteriori approfondimenti, integrazioni e modifiche.

- Con nota Prot. RT n. 558022 del 11/12/2023 l'associazione dei Comuni di Campiglia M.ma (Ente capofila) e Piombino ha richiesto la convocazione della 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 con trasmissione della rela-

tiva documentazione.

- Con nota Prot. RT n. 76113 del 02/02/2024 la Regione Toscana ha trasmesso agli enti competenti la convocazione della seduta di Conferenza paesaggistica per il giorno 26/02/2024.

RILIEVI EMERSI IN SEDE DI CONFERENZA :

La **Regione** dà atto che, a seguito dei rilievi emersi nell'iter di adozione dello strumento e nella precedente seduta, i due comuni hanno integrato con nota prot. RT n. 558022 del 11/12/2023 la documentazione oggetto di valutazione della Conferenza.

Tutto ciò premesso, ai fini della conformazione dello strumento comunale in oggetto, la Conferenza odierna rileva quanto segue:

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

Il settore Paesaggio, in riferimento al Quadro Conoscitivo di maggior dettaglio trasmette, con prot. RT n. 0125552 del 21/02/2024, resoconto del tavolo tecnico svoltosi in data 15/02/2024 che si allega (Allegato 3) come parte integrante al presente verbale e di cui se ne richiama, nella sua interezza, il contenuto.

Da tale verbale risulta sia stata richiesta una ulteriore integrazione che ad oggi non è stata trasmessa.

Non è pertanto conclusa la specifica fase dell'aggiornamento del Quadro Conoscitivo di maggior dettaglio dei Vincoli paesaggistici.

2) Altri rilievi inerenti il Piano Strutturale Intercomunale

2.1) Il Territorio Urbanizzato del PSI ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014

I Comuni di Campiglia Marittima e Piombino, in fase di controdeduzione alle osservazioni al PSI adottato e a seguito della prima seduta di conferenza hanno provveduto a rivalutare, in alcune parti, il perimetro del Territorio Urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014, recependo alcune delle indicazioni espresse dal Settore Pianificazione del Territorio.

- In riferimento alle evidenze espresse al punto '3' del precedente verbale di Conferenza paesaggistica, circa la permanenza di alcuni elementi critici nella definizione del perimetro del TU per entrambi i comuni e la rappresentazione grafica da implementare, la Regione rappresenta quanto segue.

1) **La Conferenza** prende atto dell'implementazione cartografica richiesta con :

- L'elaborato cartografico "CONFRONTO_TU_ADOTTATO_CONTRODEDOTTO", in sovrapposto alla precedente versione, da cui si evincono le modifiche apportate al perimetro del TU a seguito delle controdeduzioni e della prima seduta di Conferenza paesaggistica.

- Gli elaborati cartografici *P03c*, *P03p1* e *P03p2* in cui sono puntualmente distinte, come richiesto, le n.3 componenti del TU evidenziate in sede di fase di adozione e di prima seduta di Conferenza:

> Aree riconducibili all'art. 4 co.3 della LR 65/2014;

> Aree riconducibili all'art. 4 co.4 della LR 65/2014;

> Aree ancora non trasformate ma sulle quali risultano sottoscritte, e siano ancora vigenti al momento dell'adozione del PSI, le convenzioni dei relativi Piani attuativi, oppure siano stati rilasciati i titoli edilizi per interventi diretti previsti dagli strumenti urbanistici, vigenti precedentemente all'adozione del PSI.

Gli elaborati suddetti sono indicati anche nell'art.3 della Disciplina di Piano del PSI.

2) **La Conferenza** prende atto della modifica in riduzione del TU inerente all'area dei Villini-Baratti (Piombino)

3) **La Conferenza** prende atto che l'area a sud del parcheggio dell'Ospedale Villamarina (Piombino) fa parte di un corridoio di connessione ecologica costituito in parte da Parco pubblico e, in parte, in zona Monte

Lupinaio, destinato a Piano attuativo convenzionato. E' pertanto, ricomprendibile nel TU ai sensi dell'art 4 co3 LR 65/2014.

4) **La Conferenza** prende atto che l'area a ovest di Via dei Calzolari (Venturina Terme - Campiglia M.ma) è ricompresa in un Piano attuativo convenzionato privato per insediamento produttivo (PIP), in via di realizzazione, come indicato nell'elaborato *P03c-Analisi TU*.

5) **La Conferenza** prende atto che l'area ricompresa nel TU ad ovest del capoluogo di Campiglia M.ma è destinata a verde pubblico come indicato nell'elaborato *P03c-Analisi TU*.

- Permangono, tuttavia, alcune criticità nel TU perimetrato nel PSI e riscontrate dalla Regione in fase di adozione e in fase di Conferenza, negli elaborati *P03c, P03p1 e P03p2*, come segue:

6) In **loc. Baratti (Piombino)** area fronte mare (Golfo di Baratti), di scarsa estensione territoriale e soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi art 136 Dlgs 42/2004 e a vincolo paesaggistico *I territori costieri* e parziale vincolo *boschi* ai sensi art 142 del Dlgs 42/2004, caratterizzata da edificato sparso e discontinuo in forma di piccolo nucleo destinato prevalentemente ad attività legate al turismo (Bar, Ristoranti etc.), in adiacenza al Parco archeologico di Baratti e Populonia, che si ritiene opportuno, escludere dal TU non essendo classificabile come tale, non solo per le funzioni ma anche in considerazione dell'alto valore paesaggistico-ambientale che vede sul quel tratto di costa la presenza di flora dunale del tutto particolare e da preservare, oltre la presenza dei vincoli suddetti. Si suggerisce di approfondire la problematica in riferimento agli obiettivi, direttive e prescrizioni contenuti nei *Sistemi Costieri 5 - Golfo di Baratti e promontorio di Piombino del PIT/PPR* laddove viene messo in evidenza come la criticità maggiore di quest'area sia la presenza turistica che si concentra nel periodo estivo e come tale pressione abbia effetti negativi sugli habitat dunali del golfo stesso; criticità che esige certamente attenzione e tutela. L'area potrebbe considerarsi più congruamente riconducibile all'art 64 co.1/d LR 65/2014.

- Il **Comune** ridefinirà il perimetro del TU in base alle evidenze appena espresse.

7) L'area di **Torre Mozza (Piombino)**, inserita nel TU, presenta caratteristiche di piccolo nucleo esterno al centro urbano con destinazione turistico ricettiva, posta fronte mare e sottoposta a vincolo paesaggistico ex Galasso costa - art 142 lett.a) del Dlgs 42/2004 e a vincolo paesaggistico ex art 136 del Dlgs 42/2004. La Regione chiede un approfondimento sulle motivazioni dell'inserimento poiché ritiene che, più congruamente, l'area sia riconducibile all'art 64 co.1/d LR 65/2014.

- Il **Comune**, anche in questo caso, ridefinirà il perimetro del TU in base alle evidenze appena espresse.

8) Per quanto riguarda **Campiglia M.ma centro**, la Regione evidenzia nuovamente che l'area in declivio e inedita a est del centro storico, tra **Via dell'Unità Sindacale** e Via Volontà Popolare, presenta caratteristiche di area rurale interclusa coltivata a uliveto che contribuisce a qualificare il contesto paesaggistico del centro storico. Chiede, pertanto, approfondimenti sul caso poiché l'area sembrerebbe riconducibile alle aree di cui all'art.4 co.5/a LR 65/2014 o agli ambiti di pertinenza di cui all'art.64 co.3/a LR 65/2014.

- Il **Comune** deduce che trattasi di area destinata a verde pubblico
- La **Regione** chiede, in tal caso, di indicarla in cartografia come area a verde standard.

9) Le stesse considerazioni, di cui al precedente punto 2, hanno valenza per l'area lungo **Via Caravaggio** (a nord) e l'area lungo **Via di Venturina** (a nord), inedificate e a macchia verde inserite nel TU. - **La Regione** inoltre, chiede chiarimenti riguardo l'area a verde adiacente il cimitero ricompresa nel TU.

- Il **Comune** deduce che trattasi di aree destinate a verde in parte privato e in parte pubblico costituenti pertinenze di edificato esistente.
- La **Regione**, in tal caso, chiede di cartografare correttamente l'area poiché non sembra che l'intera area possa essere considerata pertinenza di edificato esistente, rilevandosi al contrario la presenza di acclivi non pertinenziali, aree alberate e aree sottoposte a vincolo cimiteriale. Ancorchè la Regione ritenga più corretto non inserire l'area nel TU, chiede che qualora il Comune intenda mantenere l'intera area dentro il TU inserisca nella normativa specifiche norme di tutela che mantengano l'intera area a verde con idonee prescrizioni adeguate al contesto.

- Il **Comune** si dichiara disponibile ad un approfondimento del caso con conseguente modifica/implementazione cartografica.

10) **La Regione** chiede chiarimenti riguardo la frazione di Campalto (Campiglia) che sembrerebbe assimilarsi maggiormente a “Campagna urbanizzata” esterna al TU.

- Il **Comune** deduce che l’area di Campalto costituisce frazione del comune di Campiglia.
- **La Regione** ne prende atto.

11) **La Regione** chiede chiarimenti riguardo le aree destinate a verde di connessione soprattutto in riferimento a Campiglia centro e a Venturina laddove sussiste anche vincolo paesaggistico di cui all’art 142 co.1 lett.b).

- Il **Comune** deduce che, con riferimento a Campiglia centro-est, trattasi di verde pubblico derivante da piano di lottizzazione e le aree poste a nord sono aree private per le quali nel RU era prevista una norma di tutela con destinazione a parco urbano e a tutela ecologica.

Per quanto a Venturina (Campiglia) un’area è invece interessata dalla presenza dell’invaso idrico di Tufaia detto Lago di Tufaia, ricompreso nel Parco di Tufaia con annesso parco giochi pubblico, ma di fatto declassato a vaso senza possibilità edificatorie.

- **La Regione**, ancorchè ritenga più corretto non inserire l’area nel TU, chiede che qualora il comune intenda mantenere l’intera area dentro il TU indichi espressamente in cartografia la destinazione di parco urbano, verde pubblico o servizi.

12) **La Regione** chiede infine, per completezza, di indicare negli elaborati sul TU la scadenza dei piani attuativi vigenti sul territorio intercomunale.

- Il **Comune** si dichiara disponibile all’implementazione richiesta.

La Soprintendenza concorda e condivide tutto quanto fin qui espresso dalla Regione in riferimento alle criticità riscontrate ed illustrate.

- **2.2) In riferimento all’individuazione delle aree di cui all’art.4 co.4 LR 65/2024**

La Regione evidenzia che non è stata ancora prodotta la relazione o il paragrafo di cui all’art. 3 co. 3 del d.p.g.r. 32/R/2017 “con la descrizione delle operazioni compiute, adeguatamente motivate, e con riferimento all’eventuale inserimento di aree funzionali alle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, di cui all’art. 4 comma 4 della LR 65/2014”, come evidenziato nella precedente seduta di Conferenza al punto ‘3’. Le anzidette aree sono state solo individuate cartograficamente negli elaborati P03c, P03p1 e P03p2 .

- Il **Comune** si dichiara disponibile all’approfondimento richiesto.

- **2.3) I contesti fluviali (art. 16 della Disciplina di Piano del PIT)**

La Conferenza, in sede della precedente seduta, rilevava l’assenza nella cartografia del PSI dei contesti fluviali di cui all’art. 16, co. 3, lett. a) della *Disciplina del Piano* del PIT-PPR.

In sede dell’odierna seduta, **la Conferenza** prende atto dell’avvenuta integrazione del PSI da parte dei comuni di Campiglia e Piombino che hanno individuato sul territorio intercomunale il contesto fluviale del fiume Cornia con il suo intorno territoriale, rappresentato negli elaborati cartografici P03_TU, P04 e P05c -P05p con modifica dell’art.18 co.9 co.10, co.11 della disciplina del PSI (Doc 4). La disciplina e le strategie del suddetto contesto fluviale, al fine di declinare specificamente gli indirizzi contenuti nell’art 16 co.3/a della Disciplina del PIT/PPR, viene demandata nelle fasi operative di pianificazione urbanistica, così come indicato nella Disciplina di Piano del PSI all’art.18 co.9.

3) Modifiche al PSI in accoglimento di osservazioni da parte dei privati

- **3.1) Osservazione n. 4-P Pappasole spa**

In riferimento al punto 6) del precedente verbale di Conferenza della seduta svoltasi in data 25/05/2023, relativo all'ampliamento della struttura turistico-ricettiva Pappasole spa, di circa 500/600 posti letto, e alle richieste di modifica avanzate congiuntamente dalla Regione e dalla Soprintendenza, la **Conferenza** prende atto che l'associazione dei Comuni di Campiglia M.ma e Piombino ha provveduto ad assumere come indicazione strategica nel PSI l'ampliamento della struttura turistico-ricettiva Pappasole spa condizionato al rispetto delle specifiche prescrizioni del PIT-PPR e a riportare il dimensionamento della categoria funzionale *Turistico-ricettiva* nel territorio rurale (non assoggettato a conferenza di copianificazione) dell'UTOE P2 da 29.000 mq di SE a 9.000 mq di SE come nel testo adottato del doc 4a "UTOE e dimensionamento del Piano".

• **3.2) Precisazioni in merito alle previsioni in località Sant'Albinia**

Nel corso della precedente seduta di Conferenza, è stato evidenziato che le previsioni in località Sant'Albinia sono state oggetto di conferenza ai sensi dell'art. 23 della Disciplina del PIT-PPR, che ha impartito numerose prescrizioni ai fini dell'approvazione dell'intervento. La Soprintendenza ha ravvisato la necessità di dar conto all'interno del PSI di questo avvenuto passaggio.

La **Conferenza** prende atto che l'associazione dei Comuni ha provveduto a dare conto nella disciplina dell'UTOE P3 (Doc.4a "UTOE e dimensionamento del Piano") allo specifico punto della previsione di copianificazione Cop.P1.2 – "Ampliamento e parziale riconversione di struttura turistico ricettiva in località Sant'Albinia" che detto ambito è stato oggetto di strumento urbanistico attuativo, in attuazione delle previsioni del vigente RU, ed è stato valutato in sede di Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 23, comma 3 della Disciplina del PIT-PPR.

4) Ciclovia tirrenica

In riferimento alla ciclovia tirrenica, la **Conferenza** aveva evidenziato, in sede della precedente seduta e come riportato nel relativo verbale al punto '10', che in considerazione della natura non conformativa dell'uso del suolo del PSI ravvedeva la necessità di recepimento, nello stesso PSI, di una strategia di trasformazione da tradursi, dal punto di vista della simbologia cartografica, con un segno direzionale tratteggiato del tutto indicativo e rimandando, pertanto, ad una fase successiva a scala di strumento operativo o di variante al RU, la conformazione al PIT-PPR di uno specifico tracciato cartograficamente bene identificato e puntuale.

Dalla verifica degli elaborati cartografici trasmessi *P04-Strategie Sovracomunali e P05p-Strategie Comunali* la suddetta ciclovia risulta un tracciato definito e puntuale indicato con tratteggio o pallinato verde.

La **Regione** chiede, in ragione di quanto evidenziato, la modifica degli elaborati cartografici come sopra descritto o la modifica della denominazione in legenda specificando che trattasi di "ipotesi progettuale".

- Il **Comune** si dichiara disponibile alla modifica richiesta.

5) Doc. 04 - Disciplina del Piano

In riferimento alle evidenze espresse in sede della precedente seduta al punto '11' del relativo verbale, riguardo alcuni articoli della Disciplina di Piano del PSI per i quali veniva richiesta modifica o correzione, la **Conferenza** prende atto delle modifiche ad oggi apportate alla suddetta Disciplina (Doc 4) per gli artt. 4, 6, 14, 16, e 18.

6) Direttive schede di vincolo

In riferimento alla richiesta espressa al punto 12' del verbale della precedente seduta di Conferenza, da parte della Soprintendenza, di esplicitare le modalità di declinazione delle direttive contenute nelle schede di vincolo paesaggistico del PIT-PPR per quanto riguarda sia le aree tutelate per legge (art. 142 del d.lgs. 42/2004) sia le aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del d.lgs. 42/2004), le A.C. hanno predisposto un'apposita ulteriore appendice del *Doc. 5 Relazione di coerenza e conformità: Appendice 3 " Verifica di coerenza con le direttive dei beni paesaggistici del PIT-PPR"*.

La **Conferenza** ne prende atto.

7) Studi in ambito archeologico sul territorio intercomunale

In riferimento agli studi in ambito archeologico, si allega al presente verbale come parte integrante di esso, la comunicazione trasmessa dal MIC con nota prot. RT n. 130421 del 23/02/2024 (Allegato 4).

La **Conferenza**, in riferimento allo studio del potenziale archeologico del territorio intercomunale, dà lettura del contributo pervenuto da parte della Soprintendenza archeologica con nota prot. n.130421 del 23/02/2024 in allegato (Allegato 4) e parte integrante del presente verbale.

La **Conferenza**, non avendo altro su cui disquisire, giunge alle seguenti

Conclusioni

La Conferenza, sulla base della documentazione agli atti prodotta dall'associazione dei Comuni di Campiglia M.ma (Ente capofila) e Piombino (LI) 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 PSI da parte dei Comuni secondo le odierne indicazioni, e della successiva trasmissione di Delibera di approvazione del PSI e dei relativi elaborati definitivi.

La Conferenza, preso atto che è in corso il tavolo tecnico di confronto tra il Comune, gli organi ministeriali e la Regione Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del Paesaggio ai fini dell'aggiornamento del quadro conoscitivo ex art. 21 LR n. 65/2014 e inerente la ricognizione dei vincoli paesaggistici, evidenzia che tale procedura di aggiornamento dovrà terminare entro la conclusione del presente procedimento di conformazione del piano strutturale intercomunale e che, pertanto, dovranno essere sottoposti alla Conferenza gli elaborati comprensivi degli esiti dell'aggiornamento del quadro conoscitivo.

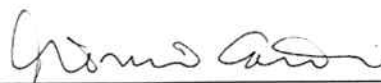
La Conferenza, in considerazione delle ulteriori modifiche che il Comune apporterà ai documenti e agli elaborati del piano strutturale intercomunale che saranno poi approvati dai Consigli Comunali, richiede la trasmissione dei nuovi codici HASH dei documenti e degli elaborati costituenti il PSI approvato, il cui elenco completo sarà allegato al verbale conclusivo della Conferenza.

La Regione procederà nuovamente a convocare la Conferenza paesaggistica a seguito della ricezione dell'atto di approvazione del PSI comprensivo di tutti gli elaborati, integrati o modificati a seguito delle valutazioni e delle determinazioni espresse nella seduta odierna - ivi compresi gli esiti della procedura in corso di aggiornamento del quadro conoscitivo ai sensi dell'art. 21 LR n. 65/2014 - ai fini della conclusione del procedimento di conformazione di cui all'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR.

La **Conferenza** termina i propri lavori alle ore 11:00.

per la Regione Toscana
arch. Luca Signorini

per la Soprintendenza
arch. Massimo Ceccatelli



arch. Pasquale Cosentino