

PIANO OPERATIVO

COMUNE DI CAMPIGLIA MARITTIMA

Sindaco

Alberta TICCIAI

Assessore urbanistica

MAssimo ZUCCONI

Responsabile del Procedimento

arch. Annalisa GIORGETTI

Garante dell'informazione e della partecipazione

dott.ssa Paola MENEGANTI

Direttore Tecnico

urb. Raffaele GEROMETTA

Progettazione Urbanistica

arch. Antonio MUGNAI

arch. Laura TAVANTI

Gruppo di lavoro

Arch. Pian. Manuela FONTANIVE

Geom. Patrizia SODI

Arch. Roberta CICCARELLI

S.I.T.

urb. Lisa DE GASPER

urb. Marco ROSSATO

Gruppo di valutazione

urb. Chiara BIAGI

ing. Elettra LOWENTHAL

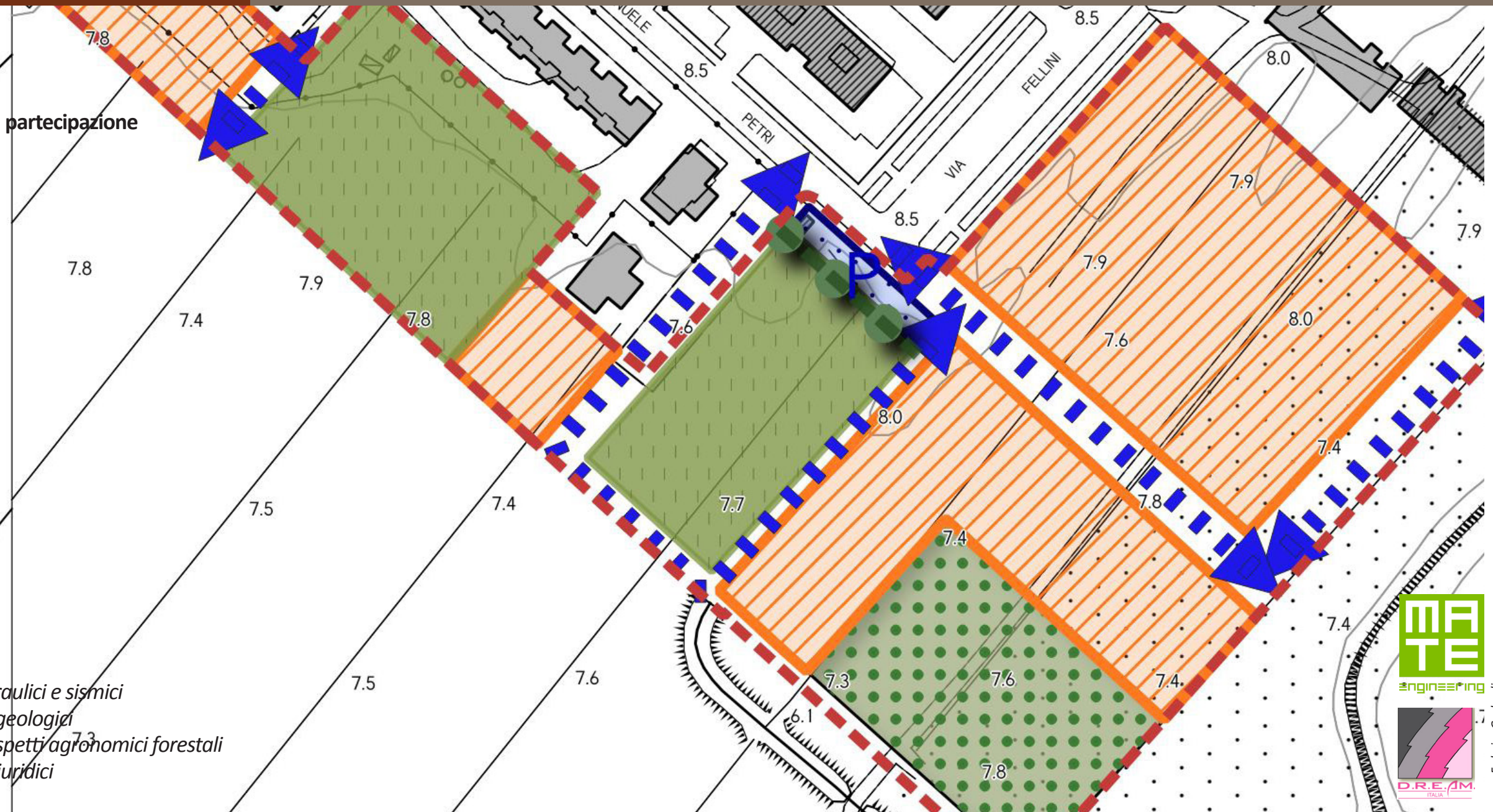
Contributi specialistici

ing. Simone GALARDINI *aspetti idraulici e sismici*

geol. Leonardo MORETTI *aspetti geologici*

dott. for. Giovanni TRENTANOVI *aspetti agronomici forestali*

avv. Federico GUALANDI *aspetti giuridici*



MA TE
engineering

DREAM
ITALIA

avv. Federico Gualandi
dott. for. Giovanni Trentanovi

Q.P.S.

QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO

Adeguate in relazione alle modifiche introdotte a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

LUGLIO 2025

QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO (ai sensi del comma 8 dell'art. 95 della L.R. 65/2014)

Nelle tavole “Usi del suolo e modalità d'intervento” il PO riporta le Aree di Trasformazione, cioè gli ambiti territoriali nei quali l'edificazione, il trattamento del suolo, le eventuali dotazioni di servizi, attrezzature e spazi scoperti di uso pubblico, devono essere attuate tramite una progettazione unitaria e coordinata.

Ogni intervento che prevede la nuova edificazione residenziale o di altra funzione all'interno del perimetro del territorio urbanizzato è ricompreso in un'area di trasformazione.

Il PO prevede le seguenti AT così come definite nell'Allegato 01. Repertorio dei Progetti Norma (schede grafico prescrittive e di orientamento progettuale):

Schema Direttore SD1 - Porta Nord-Parco Termale:

- AT1.01PUC - Recupero ex fornace
- AT1.02ID - Area verde pubblico via del Parco termale
- AT1.03PUA – Eco Resort
- AT1.04PUC – Ampliamento del Calidario
- AT1.05PUA – Insediamento residenziale in via Pavese
- AT1.06PUC – Ampliamento le Corti del sole

- Schema Direttore SD2 – Via Indipendenza-Via della Fiera:

- AT2.02PUC - Completamento residenziale
- AT2.03ID - Nuova rotatoria (esterna PTU)
- AT2.04PUA - Lotto residenziale in via della Fiera
- AT2.05PUC - Servizi integrati via della Fiera
- AT2.06PUC - Ex Consorzio Agrario

- Schema Direttore SD3 – Asse Stazione:

- AT3.01PUC - Lotto residenziale in via dell'areoporto
- AT3.02PUC - Edilizia residenziale sociale in via De Curtis
- AT3.03PUC - Completamento Peep

- AT3.04ID - Prolungamento in via dell'aeroporto
- AT3.05ID/PUC - Completamento PUA area servizi Stazione Ferroviaria

- Schema Direttore SD4 – Via Cerrini:

- AT4.01PUC - Nuove residenze in via Cerrini
- AT4.02PUA – Adeguamento attività produttive (Italian food-laminati)
- AT4.03PUC - Ex istituto Alessandro Volta
- AT4.04ID – Nuova edificazione residenziale

Il PO prevede inoltre quindici aree di completamento disciplinate dall'art.126 – Interventi di completamento: lotti singoli, contrassegnati nelle tavole “Usi del suolo e modalità d'intervento” dalla sigla “ne”. Si tratta di interventi di completamento e/o saturazione urbana, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, che non necessitano di nuove opere di urbanizzazione e sono attuabili mediante intervento edilizio diretto.

Tutte le previsioni di cui sopra sono dimensionate per i cinque anni successivi alla loro approvazione nel rispetto delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni stabilite dal Piano Strutturale Intercomunale, ai sensi del comma 8 dell'art. 95 della L.R. 65/2014.

Gli interventi di nuova edificazione e gli interventi di mutamento di destinazione d'uso associati ad incrementi di SE risultanti da interventi assoggettati a Piani e ad altri Strumenti Attuativi di iniziativa privata convenzionati o di iniziativa pubblica approvati, previsti dai Regolamenti Urbanistici comunali vigenti alla data di adozione del PSi **non sono ricompresi nel dimensionamento del PO**, a condizione che per i Piani Attuativi e gli altri strumenti di attuazione di iniziativa privata comunque denominati, alla scadenza della convenzione, siano state completate le opere di urbanizzazione primaria; in applicazione delle disposizioni dell'art.3 Doc. 4a UTOE e dimensionamento del piano del Psi.

Criteri sulla base dei quali il dimensionamento è stato effettuato e dovrà essere applicato:

- il parametro di riferimento utilizzato per il dimensionamento del PO è la Superficie Edificabile (o edificata) “SE” di cui all’art. 10 del DPGR 39/R/2018;
- per **nuova edificazione** si intende la “SE” di nuova edificazione, **assoggettata a piani attuativi, a progetti unitari convenzionati e ad interventi edilizi diretti**, e la SE aggiuntiva di premialità correlata ad interventi di riuso dell'esistente, assoggettati a piani attuativi, a progetti unitari convenzionati e a piani di intervento per la rigenerazione urbana;
- per riuso si intende la Superficie Edificabile (o edificata) “SE” esistente (o ricostruita) **riqualificata con nuove funzioni** risultante da **piani attuativi o da piani di intervento per la rigenerazione urbana**;
- per qualsiasi categoria funzionale è sempre consentito utilizzare la “SE” di nuova edificazione per interventi di riuso se ricadenti nella stessa tipologia di previsioni (interne al territorio urbanizzato; esterne al territorio urbanizzato subordinate a Conferenza di Copianificazione) senza che questo costituisca variante al PSI;
- la categoria funzionale “commercio al dettaglio” include, oltre agli esercizi di vicinato, alle medie ed alle grandi strutture di vendita (queste ultime due conteggiate anche separatamente), destinazioni come la somministrazione di alimenti e vivande, riconducibili alle attività commerciali; la “SE” di nuova edificazione e riuso indicata per il “commercio al dettaglio MSV” e per il “commercio al dettaglio GSV” può essere impiegata per gli esercizi di vicinato ma non viceversa;
- il dimensionamento del commercio all’ingrosso e depositi è incluso nel dimensionamento per la destinazione industriale e artigianale.

La verifica del dimensionamento è riportata nelle tabelle delle pagine successive. La verifica è effettuata sulla sola UTOE C2 – Venturina T. e pianura del Cornia, in quanto nell’UTOE C1 – Collina di Campiglia M.ma il Piano Operativo non prevede interventi di trasformazione

- **TAB.1:** riepilogo del dimensionamento delle aree di trasformazione
- **TAB.2:** previsioni quinquennali del PO relative all’ UTOE C2 – Venturina T. e pianura del Cornia (all.2B1) dettaglio
- **TAB.3:** previsioni contenute nel PO relative all’ UTOE C2 – Venturina T. e pianura del Cornia (all.2B) sintesi
- **TAB.4:** confronto/verifica previsioni PO con il Piano Strutturale
- **TAB.5:** analisi standard esistenti e di progetto
- **TAB.6:** riepilogo standard generali e per località

- **TAB.1:** riepilogo del dimensionamento delle Aree di Trasformazione

[illegible]

NOTE sulla TAB.1

1. I seguenti interventi di riuso assoggettati a PUC

- A1.01PUC – RECUPERO EX FORNACE
- AT2.6PUC – EX CONSORZIO AGRARIO
- AT4.3PUC -EX ISTITUTO ALESSANDRO VOLTA

sono stati inseriti nel dimensionamento del PO in accoglimento dell'osservazione della Regione Toscana n.12b.

(Si segnala che secondo l'art.3 Doc. 4a UTOE e dimensionamento del piano, in quanto interventi di riuso di edifici esistenti "non assoggettati a piano attuativo o a piani di intervento per la rigenerazione urbana" non risulterebbero incidenti nel dimensionamento del PO.

2. I seguenti interventi di nuova edificazione

- AT1.06 - AMPLIAMENTO CORTE DEL SOLE
- AT3.3PUC - COMPLETAMENTO PEEP
- AT3.5ID/PUC- COMPLETAMENTO AREA SERVIZI STAZIONE
- P1.1 - AMBITO ARTIGIANALE DEL PIP LA MONACA
- P1.2 (compreso P1.2a) - AMBITO ARTIGIANALE INDUSTRIALE DEL PIP CAMPO ALLA CROCE

non sono stati inseriti nel dimensionamento del PO secondo quanto stabilito dall'**art.3 Doc. 4a UTOE e dimensionamento del piano, del PSi.**

(in quanto risultanti da interventi assoggettati a Piani e ad altri Strumenti Attuativi di iniziativa privata convenzionati o di iniziativa pubblica approvati, previsti dai Regolamenti Urbanistici comunali vigenti alla data di adozione del PSI per i quali per i relativi piani attuativi e gli altri strumenti di attuazione di iniziativa privata comunque denominati, alla scadenza della convenzione, sono state completate le opere di urbanizzazione primaria.)

3. Ai fini del dimensionamento dei lotti di completamento "ne" è stata conteggiata una superficie edificabile convenzionale di **120 mq.**

(come stabilito dal comma 2 dell'art.125 delle NTA del PO, così come modificato in accoglimento dell'osservazione della Regione Toscana n.2a)

4. Per il LOTTO A dell'area di trasformazione "AT4.2PUA - EX POMODORIFICIO - ITALIAN FOOD", il rapporto di copertura 0,50 mq/mq e l'indice di edificabilità fondiaria pari a 0,6 mq/mq sono da applicare sia per interventi di nuova edificazione che per interventi sul patrimonio edilizio esistente; in analogia, anche per il LOTTO B gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non possono incrementare il rapporto di copertura di 0,5 mq/mq.

(Tenuto conto che nel lotto A è prevista la realizzazione di un nuovo edificio produttivo, a seguito della demolizione dell'edificio "1" di cui all'Accordo Procedimentale sottoscritto in data 06.02.2025, ai soli fini della suddetta tabella del dimensionamento viene computata la sola "SE" di nuova edificazione derivante dalla realizzazione di un nuovo capannone produttivo pari a circa 4.200 mq, tramite intervento diretto. Trattasi di una stima, non prescrittiva, oggetto di monitoraggio al momento del rilascio del Permesso di Costruire relativo a detta nuova volumetria.

TAB.2: previsioni quinquennali del PO relative all' UTOE C2 – Venturina T. e pianura del Cornia (all.2B1) dettaglio

Piano operativo - Previsioni quinquennali per UTOE - Dettaglio

TAB.3: previsioni contenute nel PO relative all' UTOE C2 – Venturina T. e pianura del Cornia (all.2B) sintesi

PREVISIONI CONTENUTE NEL PIANO OPERATIVO PER UTOE – L.R. 65/2014							
Codici UTOE (1)	COD_ENT						
	SIGLA_ENT						
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4) mq di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU			
				SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SE
	NE - Nuova edificazione (3)	R – Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Artt. 25 c. 1: 26; 27; 64 c. 6)	R – Riuso (4) Art 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 2
	a) RESIDENZIALE (2)	10.200	4.230	14.430		0	0
	b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)	4.200	0	4.200	0	0	0
	c) COMMERCIALE al dettaglio	750	750	1.500	0	0	0
	d) TURISTICO - RICETTIVA	0	1.150	1.150	0	0	0
	e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)	2.110	750	2.860	0	0	0
	f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi (2)	0	0	0	0	0	0
totali	17.260	6.880	24.140	0	0	0	

(1) I codici sono: il nome con cui è identificata l'entità cartografica nella forma ccccccUTOEnnn (codice Istat del comune e numero progrssivo); sigla di riconoscimento della UTOE nella forma UTOE_nnn

(2) Alle quantità individuate nel piano strutturale si applicano le disposizioni di cui all'art. 99 c. 3, lettera b.

(3) Comprende la SUL di nuova edificazione e la SUL aggiuntiva di premialità correlata ad interventi di riuso dell'esistente (si veda la tabella di dettaglio 2B1) .

(4) Dimensioni relative a PA o a piani di intervento per la rigenerazione urbana. Indicazione di massima della SUL esistente (o ricostruita) riqualificata con nuove funzioni.

TAB.4: confronto/verifica previsioni PO con il Piano Strutturale

PIANO STRUTTRALE INTERCOMUNALE - UTOE C2						PO						RESIDUO PO						ATTUAZIONE PO	
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato			Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato											
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE	Nuova edificazione residenziale		Nuova edificazione altre funzioni	
			Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)		Riuso art. 64 c.8 art. 25 c.2			Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)		Riuso art. 64 c.8 art. 25 c.2			Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)		Riuso art. 64 c.8 art. 25 c.2				
Residenziale	19.500	19.500				10.200	4.230	0	0	0	9.300	15.270				52,3%	53,5%		
Industriale artigianale	5.000		20.000		2.000	4.200	0	0	0	0	800	0	20.000						
Commercio al dettaglio	3.000	5.000	1.200		2.000	750	750	0	0	0	2.250	4.250	1.200						
di cui MSV																			
di cui GSV																			
Turistico - ricettiva	1.200		12.374	2.226		0	1.150	0	0	345	1.200		12.374						
Direzionale di servizio	4.000	2.000	1.200		1.500	2.110	750	0	0	0	1.890	1.250	1.200						
Commerciale all'ingrosso e depositi						0	0	0	0	0									
TOTALI	32.700	26.500	34.774	2.226	5.500	17.260	6.880	0	0	345	15.440	19.620	34.774						
TOTALE NE + R	59.200		37.000		5.500	17.260	6.880	345	0	15.785	35.060								

TAB.5: analisi standard esistenti e di progetto

DM	Localita	PROGETTO	ESISTENTI	Totale complessivo	popolazione	attesi
a		3.595	33.390	36.985	13.168	59.256
istruzione	CAFAGGIO	0	0	0	791	3.560
	CAMPIGLIA	0	2.317	2.317	1.633	7.349
	VENTURINA	3.595	31.073	34.668	10.744	48.348
b		71.664	83.572	155.236	13.168	26.336
attrezzature di interesse comune	CAFAGGIO	0	2.596	2.596	791	1.582
	CAMPIGLIA	0	21.635	21.635	1.633	3.266
	VENTURINA	0	19.051	19.051	10.744	21.488
	Fuori TU	71.664	40.290	111.954		
c		90.532	599.062	689.594	13.168	118.512
spazi pubblici attrezzati, verde e sport	CAFAGGIO		5.093	5.093	791	7.119
	CAMPIGLIA	12.865	77.684	90.549	1.633	14.697
	VENTURINA	77.667	407.814	243.270	10.744	96.696
	Fuori TU	0	108.471	108.471		
d		3.687	112.488	116.175	13.168	32.920
parcheggi	CAFAGGIO		3.909	3.909	791	1.978
	CAMPIGLIA	307	14.835	15.142	1.633	4.083
	VENTURINA	3.380	91.904	95.284	10.744	26.860
	Fuori TU		1.840	1.840		
	Totale complessivo	169.478	828.512	997.990		

- **TAB.6:** riepilogo standard generali e per località

abitanti campiglia	1633					
abitanti cafaggio	791					
abitanti venturina	10744					
abitanti comune	13168					
STANDARD GENERALE						
	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq	mq	mq
	minimi	effettivo	delta	richiesti	esistenti	delta
istruzione	4,5	2,5	-2,0	59.256	33.390	-25.866
attrezzature	2	6,3	4,3	26.336	83.572	57.236
spazi pubblici	9	45,5	36,5	118.512	599.062	480.550
parcheggi	2,5	8,5	6,0	32.920	112.488	79.568
STANDARD CAMPIGLIA CAPOLUOGO						
	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq	mq	mq
	minimi	effettivo	delta	richiesti	esistenti	delta
istruzione	4,5	1,4	-3,1	7.349	2.317	-5.032
attrezzature	2	13,2	11,2	3.266	21.635	18.369
spazi pubblici	9	47,6	38,6	14.697	77.684	62.987
parcheggi	2,5	9,1	6,6	4.083	14.835	10.753
STANDARD VENTURINA						
	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq	mq	mq
	minimi	effettivo	delta	richiesti	esistenti	delta
istruzione	4,5	2,9	-1,6	48.348	31.073	-17.275
attrezzature	2	1,8	-0,2	21.488	19.051	-2.437
spazi pubblici	9	38,0	29,0	96.696	407.814	311.118
parcheggi	2,5	8,6	6,1	26.860	91.904	65.044
STANDARD CAFAGGIO						
	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq	mq	mq
	minimi	effettivo	delta	richiesti	esistenti	delta
istruzione	4,5	0,0	-4,5	3.560	0	-3.560
attrezzature	2	3,3	1,3	1.582	2.596	1.014
spazi pubblici	9	6,4	-2,6	7.119	5.093	-2.026
parcheggi	2,5	4,9	2,4	1.978	3.909	1.932