

PIANO OPERATIVO

COMUNE DI CAMPIGLIA MARITTIMA

Sindaco

Alberta TICCIATI

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

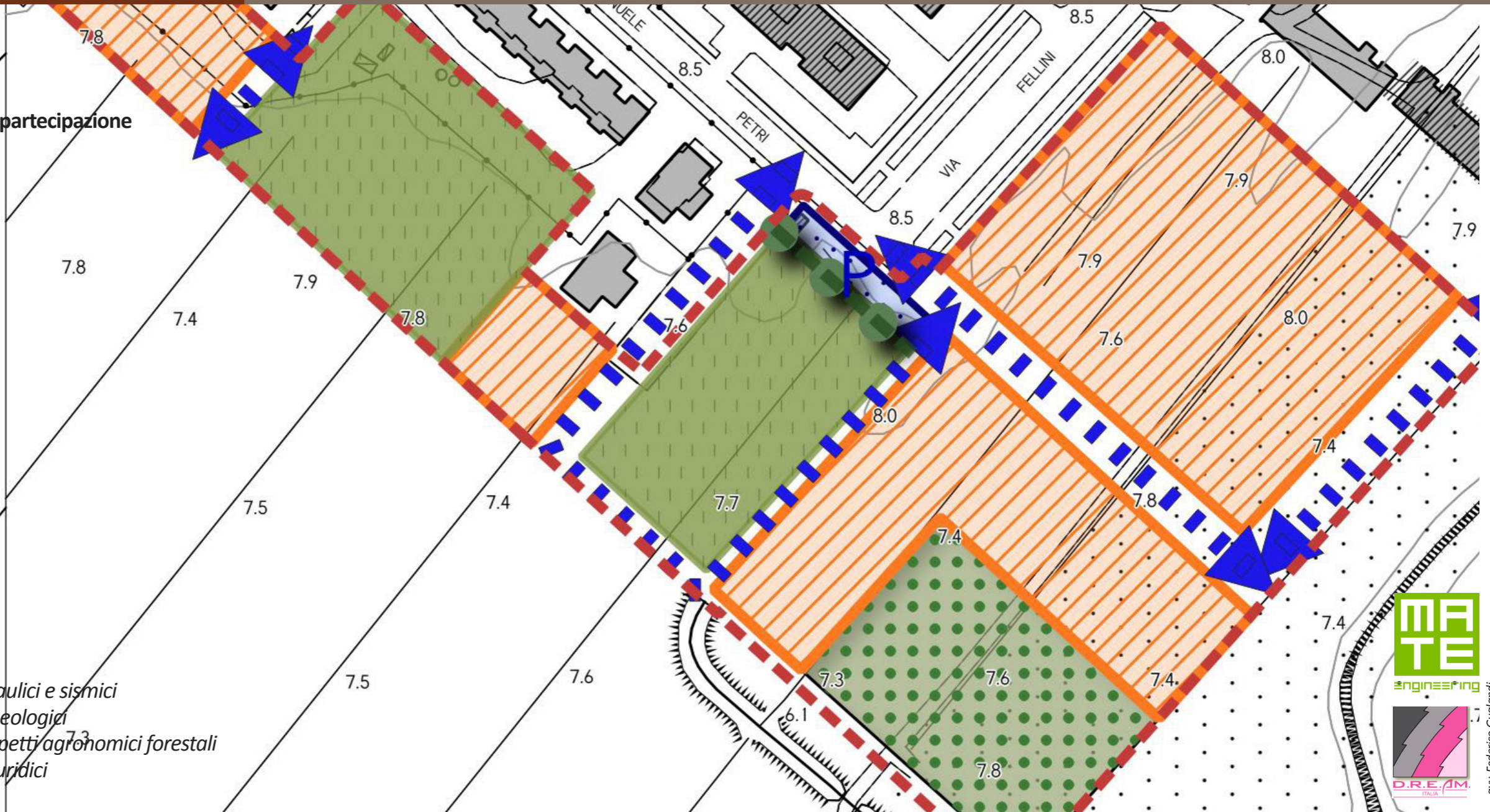
Contributi specialistici

ing. Simone GALARDINI *aspetti idraulici e sismici*

geol. Leonardo MORETTI *aspetti geologici*

dott. for. Giovanni TRENTANOVI *aspetti agronomici forestali*

avv. Federico GUALANDI *aspetti giuridici*



avv. Federico Gualandi
dott. for. Giovanni Trentanovi

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
- AT1.04PUA - Borgo Hotel

- 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'aeroporto
- AT3.02PUC - Edilizia residenziale 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 - Sostituzione edilizia residenziale

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.

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.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										AII.2B1								
										Codici UTOE (1)		UTOE C1						
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4)								PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU									
	NE- Nuova Edificazione								R – Riuso				SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg Titolo V art.5, c.4) (Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 cc. 6 e 8)			NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE		
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)		Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)		Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico		Premialità connesse ad interventi di riuso (4)		Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)		Artt.25 c.1, 26, 27, 64 c.6		Art.64 c.8		Art.25 c.2			
	mq St o Sf (5)	mq di SUL	mq St o Sf (5)	mq di SUL	mq	mq (5)	mq di SUL	mq St o Sf (5)	mq di SUL (6)	mq St o Sf (5)	mq di SUL (6)	mq di St	mq di SUL	mq di St	mq di SUL			
a) RESIDENZIALE (2)	11.450		900			0		0		0								
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)	2.500		0			0		0		0				0				
c) COMMERCIALE al dettaglio	2.700		300			0		0		0				0				
d) TURISTICO - RICETTIVA	1.200		0			0		0		0				0				
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)	4.000		0			0		0		0				0				
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi (2)	0		0			0		0		0				0				
totali	21.850		1.200	32.195		0		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 progressivo); sigla di riconoscimento della UTOE nella forma UTOE_nnn
(2) Trova applicazione l'art. 99 c. 3, lettera b.
(3) Attrezzature di interesse collettivo non ricomprese all'interno di PA e PUC: viabilità; attrezz. per istruzione; verde pubblico e sport, comportanti nuovo impegno di suolo non edificato.
(4) Superfici aggiuntive relative a PA, PUC o piani di intervento per la rigenerazione urbana
(5) Superficie interessata dalla previsione. Indicare, a seconda dei casi, la Superficie territoriale o la Superficie fondiaria.
(6) Indicazione di massima della superficie esistente (o ricostruita) riqualificata con nuove funzioni.

N.B. : lo shapefile relativo al P.O. dovrà contenere i poligoni delle aree in cui sono previsti interventi di NE

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 SUL			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	NE - Nuova edificazione (3)	R – Riuso (4)	Tot (NE+R)	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq di SUL			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SUL
				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)	12.350	0	12.350	0	0	0	0
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)	2.500	0	2.500	0	0	0	
c) COMMERCIALE al dettaglio	3.000	0	3.000	0	0	0	
d) TURISTICO - RICETTIVA	1.200	0	1.200	0	0	0	
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)	4.000	0	4.000	0	0	0	
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi (2)	0	0	0	0	0	0	
totali	23.050	0	23.050	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 progressivo); 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 STRUTTURALE INTERCOMUNALE - UTOE C2						PO					RESIDUO PO					PERCENTUALE ATTUAZIONE								
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																				
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		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	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	19500	19500			12.350	0				7.150	19500									63,3%				
Industriale artigianale	5000		20000	2000	2.500	0				2.500										50,0%				
Commercio al dettaglio	3000	5000	1200	2000	3.000	0				0	5000									100,0%				
di cui MSV																								
di cui GSV																								
Turistico - ricettiva	1200		12374	2226	1.200	0				0										100,0%				
Direzionale di servizio	4000	2000	1200	1500	4.000	0				0	2000									100,0%				
Commerciale all'ingrosso e depositi					0	0																		
TOTALI	32700	26500	34774	2226	5500	23050	0			9650	26500									70,5%				
TOTALE NE + R	59200		37000		5500	23050				36150										38,9%				

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