

COMMITTENTE	Gruppo Pirani PGD S.r.l.	DUE PI S.r.l.
LOCALITÀ	CAMAIORE (LU) Via Sterpi - via Fonda	CAMAIORE (LU) Lido, via Fogazzaro
OGGETTO	VARIANTE DI RIMODULAZIONE DELLA SCHEDA NORMA TR.4.2 DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO E CONTESTUALE RICHIESTA DI PIANO ATTUATIVO	

TECNICO INCARICATO AREA A	<p><b>Cotefa.ingegneri&amp;architetti</b></p> <p><i>Sede legale, amministrativa, operativa</i> 25124 Brescia, via Cefalonia n. 70 tel. +39.030.220692 +39.030.2424177 fax +39.030.220655</p> <p><i>Sede operativa</i> 27100 Pavia, via Frank n. 11 tel. +39.0382.303999 fax +39.0382.1753916 e-mail cotefa@cotefa.com</p> <p>ING. ANDREA CASARINO</p>
TECNICO INCARICATO AREA B	<p><b>STUDIO PUCCI ASSOCIATI</b></p> <p>VIALE MANIN, 5 55049 VIAREGGIO (LU) tel. 0584 49928 fax 058446846 e-mail studiopucciasociati@gmail.com</p> <p>Arch. Enrico PARDUCCI Arch. Marco BETTINI</p> <p>ARCH. ENRICO PARDUCCI ARCH. MARCO BETTINI</p> <p><b>GRUPPO PIRANI PGD SRL</b> Via Solferino, 7 20121 MILANO (MI) C. F. e P. IVA 01825340191</p>

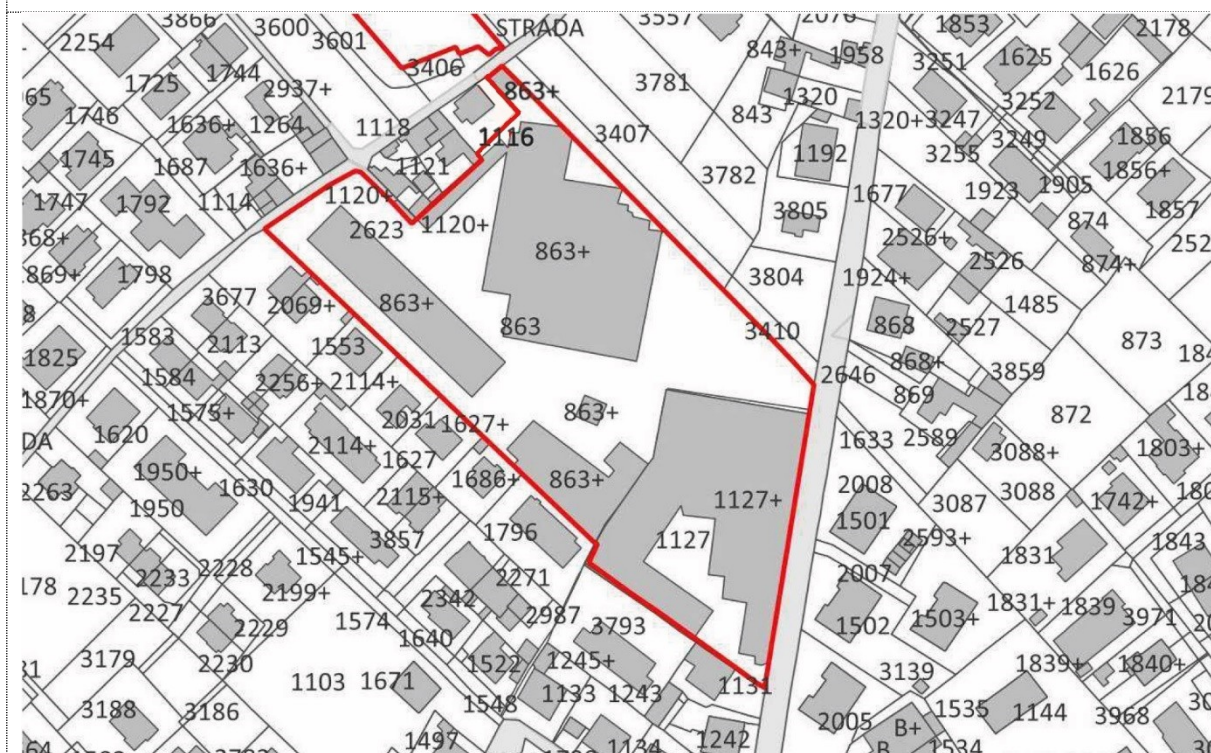
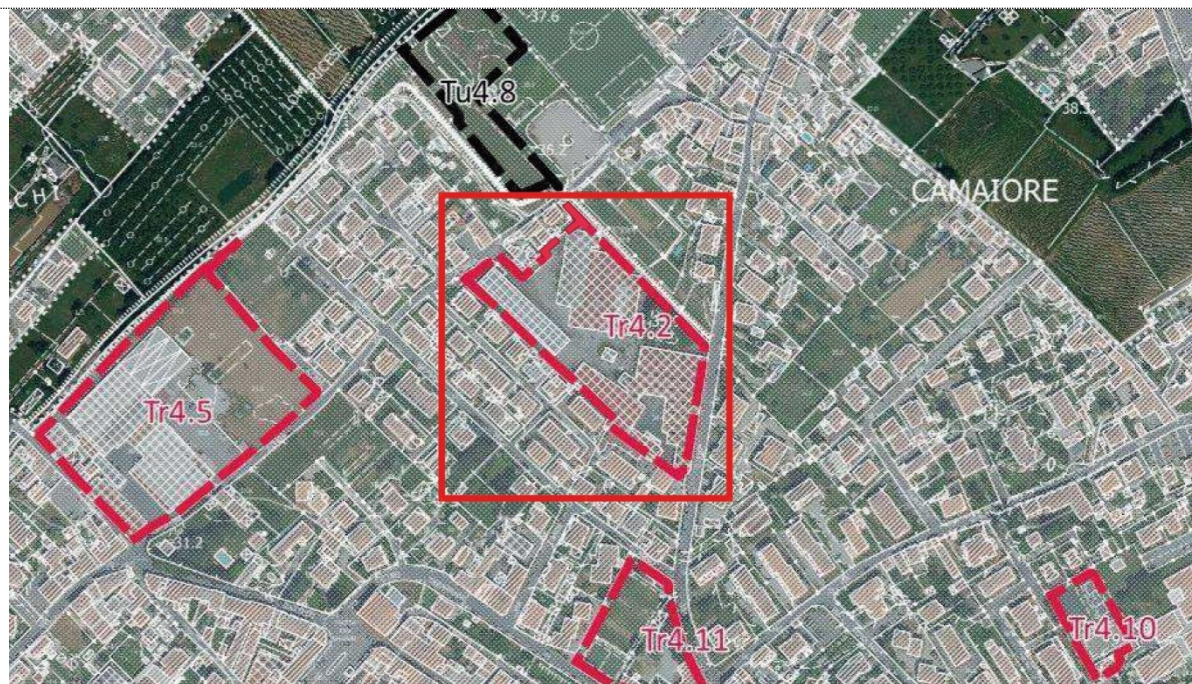
REV.	DESCRIZIONE REVISIONE	REDAZ.	DATA	CONTR.	DATA	APPROV.	DATA
0	PRIMA STESURA	-	21/11/2024	-	21/11/2024	-	21/11/2024
1	RECEPIMENTO OSSERVAZIONI COMUNE E ENTI	A.L.	31/10/2025	M.L.	31/10/2025	M.L.	31/10/2025
2	--	--	--	--	--	--	--
3	--	--	--	--	--	--	--

ELABORATO	FASE			
	VARIANTE ALLA SCHEDA NORMA TR.4.2			
	DESCRIZIONE DISEGNO			
All.03	SCHEDA NORMA VIGENTE E IN VARIANTE			
	SCALA	-	DATA	21/11/2024
			PROT.	23-11
			ARCH.GEN.	50495

**SCHEDA NORMA VIGENTE**



## Ubicazione e riferimenti cartografici di riferimento



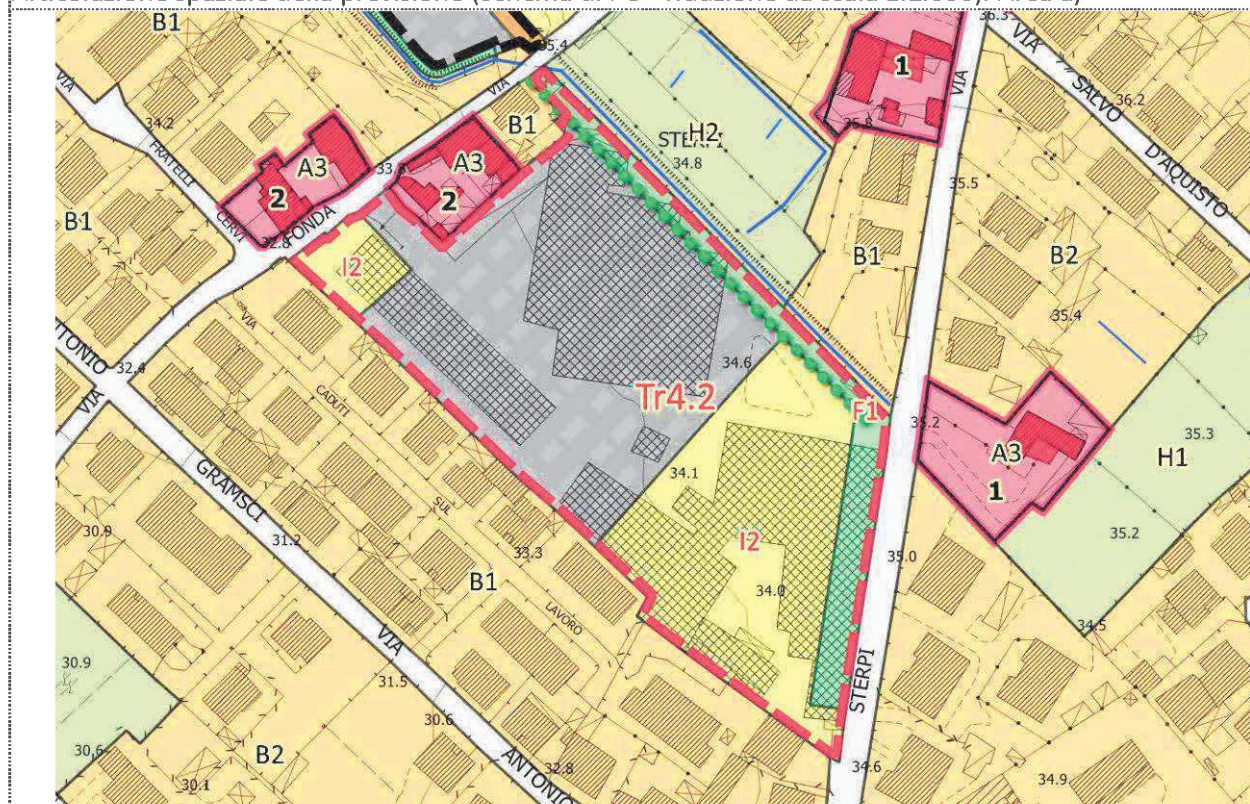


[illegible]

Foglio: 15; Mappali: 863, 1127, 2623  
Foglio: 38 ; Mappali: 1008, 1011, 2513



Articolazione spaziale della previsione (Schema di PO - riduzione da scala 1:2.000). Area a)



Articolazione spaziale della previsione (Schema di PO - scala 1:2.000) area b)





**Caratteristiche area di trasformazione**

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Tr.4.2
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	UTOE 4. [...] CAMAIORE
Superficie territoriale(mq). Area a)	13.950
Superficie territoriale(mq). Area b)	2.700
Modalità e strumento di attuazione	Piano Attuativo di iniziativa privata
Tipologia prevalente di trasformazione	Ristrutturazione urbanistica

**Articolazione spaziale della previsione**

Superficie fondiaria per le trasformazioni (mq). Area a)	6.950
Superficie fondiaria per le trasformazioni (mq). Area b)	2.500
Superficie minima di spazi pubblici (mq) da cedere gratuitamente. Area a)	7.000
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (mq)	5.000
- di cui a verde attrezzato, sportivo e ricreativo (mq)	2.000
- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (mq)	0
- di cui ad altre funzioni pubbliche (mq) compreso aree per residenza sociale	0
Superficie minima di spazi pubblici (mq) da cedere gratuitamente. Area b)	200
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (mq)	200

**Dimensionamento e parametri urbanistici (compreso edificato esistente da demolire) \*\*\***

Superficie edificabile max residenziale (mq) area a)	** 3.600
Superficie edificabile max residenziale (mq) area b)	1.600
Superficie edificabile max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificabile max commerciale (mq) area a)	* 700
Superficie edificabile max direzionale e di servizio (mq) area b)	* 700
Superficie edificabile max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificabile commerciale max all'ingrosso e depositi (mq)	0
Altezza massima (mt)	10,50
Ul massime residenziali (n.), con dimensione non inferiore a mq 40 (SE) area a)	** 40
Ul massime residenziali (n.), con dimensione non inferiore a mq 80 (SE) area b)	16

\* la suddetta superficie edificabile commerciale al dettaglio e quella direzionale e di servizio possono essere, in tutto o in parte, tra loro equiparabili, con esclusione della media struttura di vendita, fatte salve le possibilità di trasferimento indicate al successivo comma \*\*\*.

\*\* nel rispetto della disciplina del PS vigente la suddetta destinazione residenziale è riservata, in via esclusiva all'edilizia residenziale pubblica, ovvero privata convenzionata con il Comune (canone di affitto o prezzo di vendita concordato). In alternativa è ammessa la destinazione turistico – ricettiva.

\*\*\* E' ammesso il trasferimento in questa partizione spaziale di destinazioni di medie struttura di vendita esistenti nella stessa UTOE n. 4 (a parità di superficie edificabile che può essere aggiunta a quella sopra disciplinata che in questo solo caso può essere realizzata anche come media alimentare) ed oggetto di specifica scheda – norma (Tr.4.9), subordinata alla contestuale riconversione delle stesse strutture in destinazioni direzionali e di servizio, ovvero residenziali.

**Destinazioni d'uso (categorie funzionali ammesse)**

Residenziale convenzionata e commerciale (area a) di rigenerazione), in alternativa direzionale e di servizio e turistico - ricettiva
Residenziale (area b) di atterraggio)



**Descrizione e obiettivi dell'intervento**

La previsione costituisce declinazione degli obiettivi e attuazione delle direttive correlate degli "Ambiti degradati, dequalificati e/o inutilizzati, destinati ad azioni di rigenerazione e/o trasformazione - Area per la riqualificazione di via Sterpi a Camaione (ex fonderia Pardini)" del PS Vigente. Si tratta in particolare di un'ampia porzione di tessuto edificato, originariamente destinato ad attività industriale – artigianale (ex fonderia Pardini), dismesso ed inutilizzato, nella quale sono presenti manufatti incongrui e degradanti e decontestualizzati di recente formazione ed in cattivo stato di manutenzione, anche in relazione ai contermini tessuti prevalentemente residenziali, destinata ad interventi di rigenerazione urbana e riassetto morfotipologico e paesaggistico. In particolare, nei limiti dei parametri indicati dal PO:

- nell'area a) sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica (anche con decollo e atterraggio di parte delle consistenze edilizie nell'area b), con la realizzazione di nuovi insediamenti a destinazione residenziale convenzionata e commerciale, condizionati al contestuale incremento degli spazi pubblici e degli standard urbanistici di quartiere (con particolare attenzione per i parcheggi e le aree di sosta) e l'adeguamento delle dotazioni territoriali di accessibilità e mobilità (collegamento tra via Sterpi e via Fonda);
- nell'area b) sono ammessi interventi di ricostruzione, a destinazione residenziale, in ragione della demolizione delle consistenze edilizie dell'area b), con il contestuale adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria.

**Articolazione spaziale della previsione. Definizione di dettaglio**

La partizione spaziale deve essere articolata in:

- Superficie fondiaria per l'edificazione (di progetto);
- Viabilità di progetto;
- Parcheggi e aree di sosta di progetto (I2);
- verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1).

**Prescrizioni normative di dettaglio. Misure di mitigazione e compensazione urbanistica**

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione di parcheggio e area di sosta di ampie dimensioni, prospiciente via Fonda, per l'incremento delle dotazioni di servizio all'accessibilità lenta al centro storico;
- Realizzazione e cessione di parcheggi e area di sosta prospicienti via Fonda, di servizio alle attrezzature sportive esistenti e al verde attrezzato di progetto;
- Realizzazione di percorso ciclo – pedonale, adeguatamente arredato e corredato di spazi a verde di pertinenza, da ubicarsi preferibilmente in allineamento al reticolo idrografico esistente,
- Realizzazione e cessione di un'area a verde attrezzato, corredata da filari di alberature di alto fusto e vegetazione autoctona, da dislocare, quale quinta verde, lungo il margine esterno su via Sterpi e lungo la direttrice costituita dalla nuova viabilità ciclo – pedonale e dal reticolo idrografico;
- Realizzazione e cessione di parcheggi e area di sosta prospicienti via Fogazzaro, comprensiva dell'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria.

**Vincoli paesaggistici**

- Diretto (vincolo per decreto) ex art. 136 del codice	No
- Indiretto (vincolo ex Galasso) ex art. 142 del codice	No

**Eventuali indicazioni definite nell'ambito della Conferenza di Copianificazione e Paesaggistica**

- Nessuna
-----------

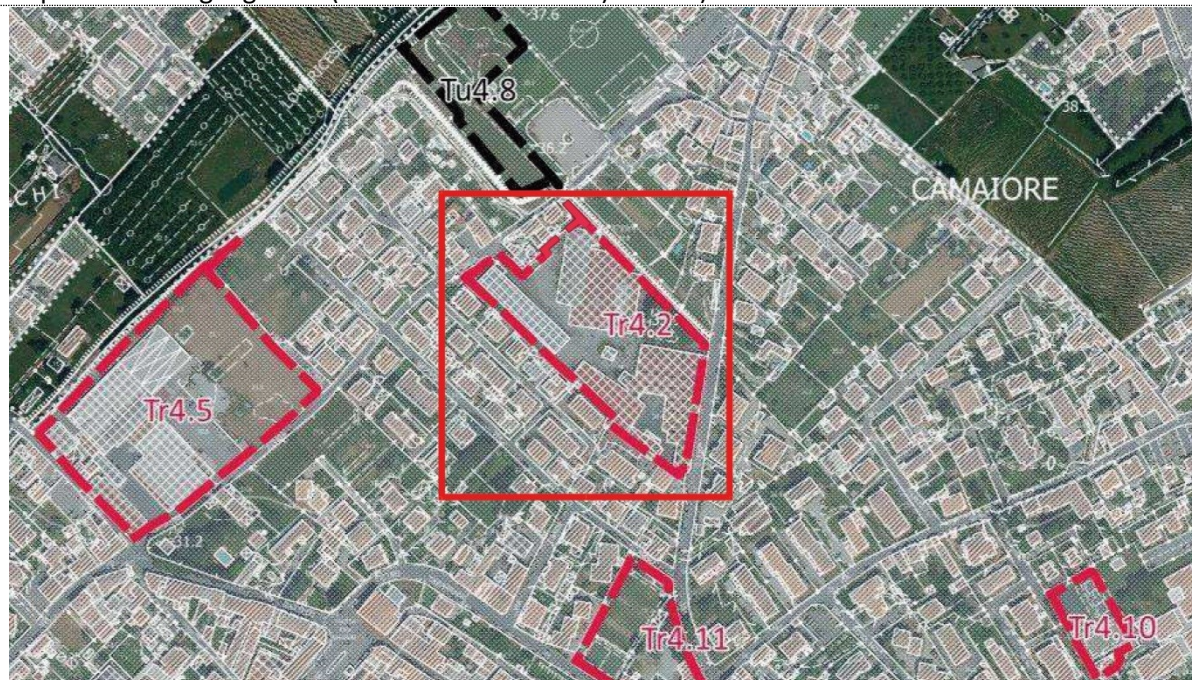
**SCHEDA NORMA IN VARIANTE**



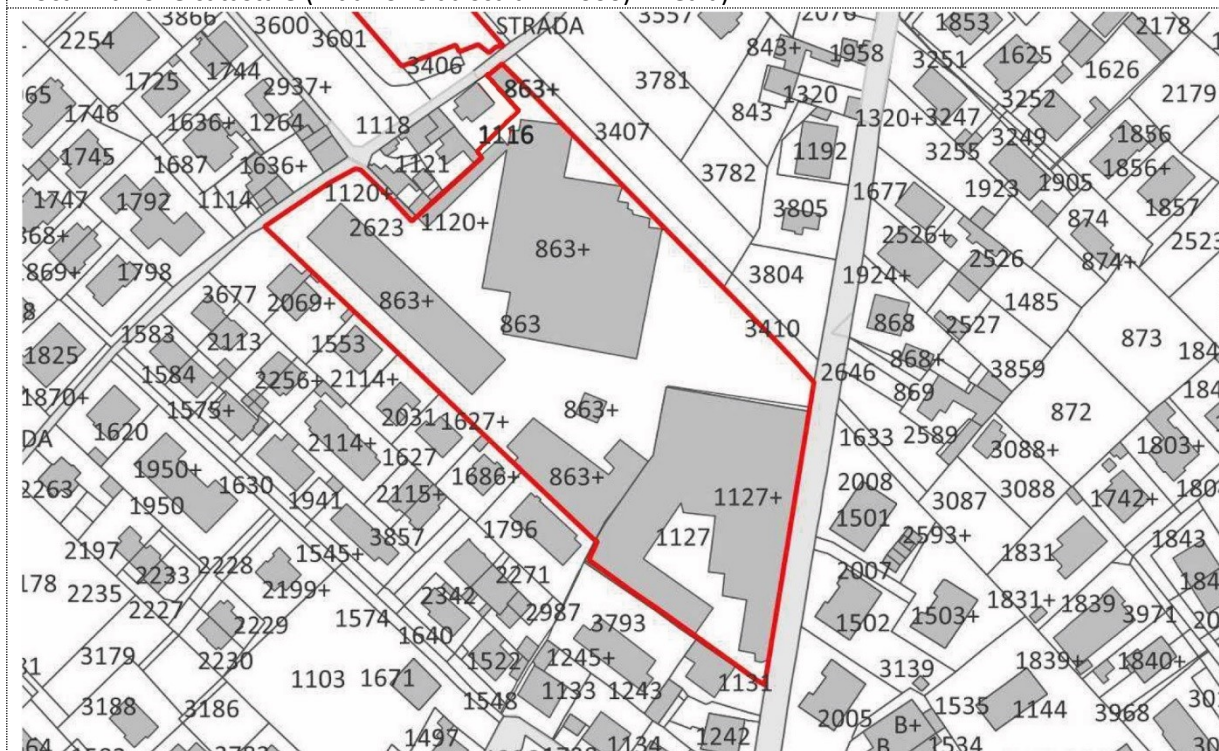
## Tr.4.2 Area di via Sterpi – via Fonda (Camaiole)

### Ubicazione e riferimenti cartografici di riferimento

Inquadramento geografico (Ortofoto scala 1:5.000). Area a)



Localizzazione catastale (Riduzione da scala 1:2.000). Area a)





Inquadramento geografico (Ortofoto scala 1:5.000). Area b)



Localizzazione catastale (Riduzione da scala 1:2.000). Area b)

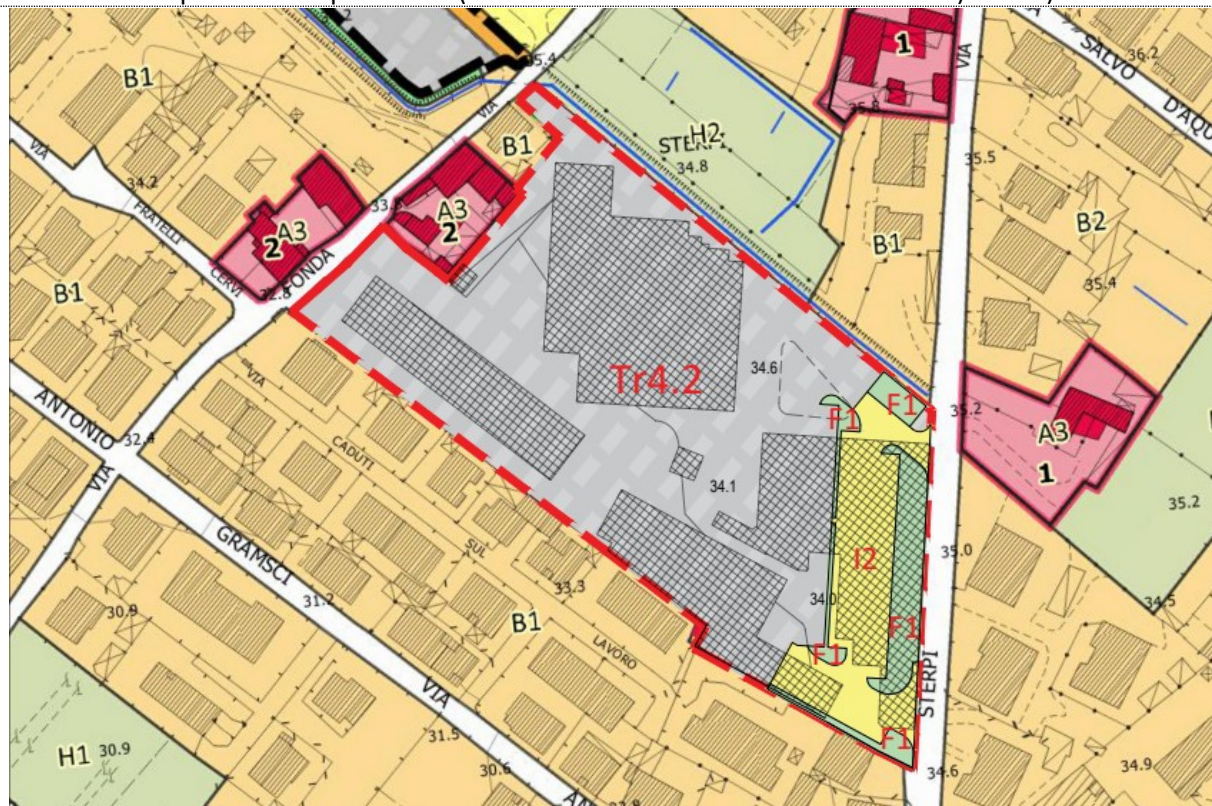
Riferimenti catastali <sup>127</sup>

Foglio: 15; Mappali: 863, 1127, 1116, 2623

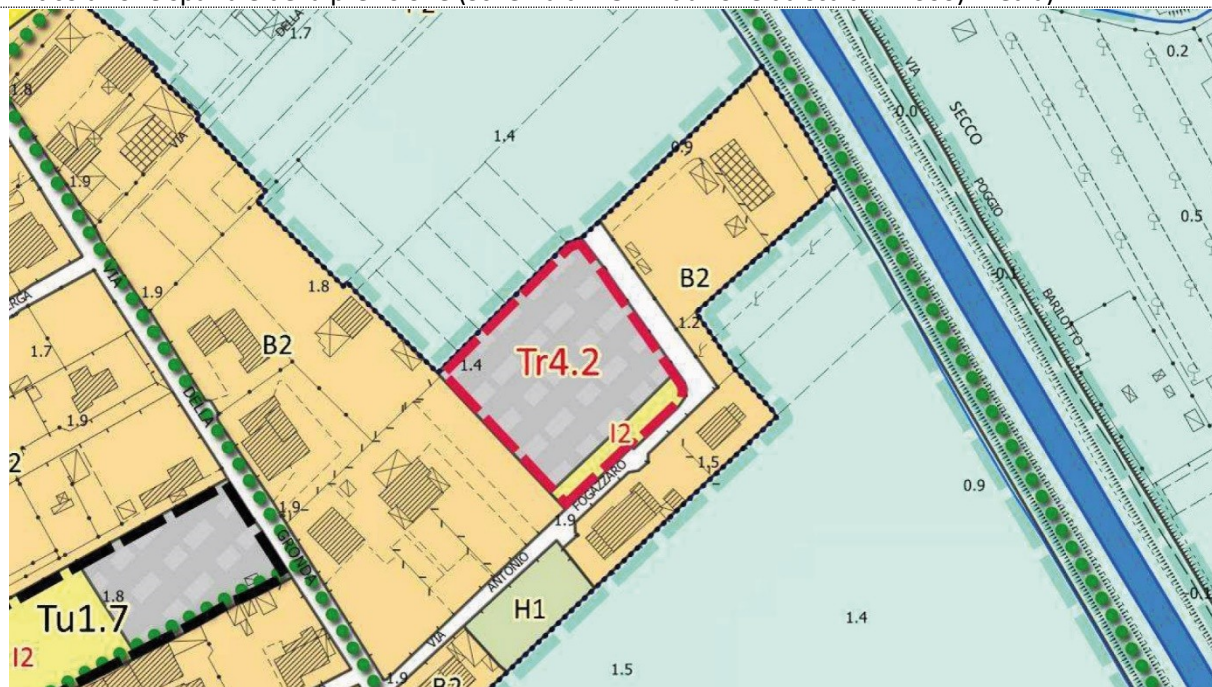
Foglio: 38; Mappali: 1008, 1011, 2513, 1012, 2513, 2515, 2517, 2519



Articolazione spaziale della previsione (Schema di PO – riduzione da scala 1:2.000) Area a)



Articolazione spaziale della previsione (Schema di PO – riduzione da scala 1:2.000) Area a)



**Caratteristiche area di trasformazione**

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Tr.4.2
Unità territoriale Organica elementare (UTOE)	UTOE 4 [...] CAMAIORE
Superficie Territoriale (mq). Area a)	13.950
Superficie Territoriale (mq). Area b)	2.700
Modalità e strumento di attuazione	Piano attuativo di iniziativa privata
Tipologia prevalente di trasformazione	Ristrutturazione urbanistica

**Articolazione spaziale della previsione**

Superficie fondiaria per le trasformazioni (mq). Area a)	11.422
Superficie fondiaria per le trasformazioni (mq). Area b)	2.500
Superficie di spazi pubblici (mq) da cedere gratuitamente. Area a) (il 50% degli spazi in cessione deve essere a parcheggio)	2.528
- di cui a parcheggio e /o aree di servizio per la mobilità (mq)	1.661
- di cui a verde attrezzato, sportivo e ricreativo (mq)	867
- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (mq)	0
- di cui ad altre funzioni pubbliche (mq) compreso aree per residenza sociale	0
Superficie minima di spazi pubblici (mq) da cedere gratuitamente. Area b)	200
- di cui a parcheggio e /o aree di servizio per la mobilità (mq)	200

**Dimensionamento e parametri urbanistici (compreso edificato esistente da demolire)**

Superficie edificabile max residenziale (mq). Area a)	0
Superficie edificabile max residenziale (mq). Area b)	1.600
Superficie edificabile max artigianale-industriale (mq)	0
Superficie edificabile commerciale (mq) area a)	*2.700
Superficie edificabile direzionale e di servizio (mq) area a)	*647
Superficie edificabile max direzionale e di servizio (mq) area b)	*700
Superficie edificabile max turistico-ricettiva (mq)	0
Superficie edificabile commerciale max all'ingrosso e depositi(mq)	0
Altezza massima (mt)	10,50
UI massime residenziali (n.), con dimensione non inferiore a mq 40 (SE) area a)	0
UI massime residenziali (n.), con dimensione non inferiore a mq 80 (SE) area b)	16

\* la suddetta superficie edificabile commerciale al dettaglio e quella direzionale e di servizio possono essere, in tutto o in parte, tra loro equiparabili, con esclusione della media struttura di vendita.

**Destinazioni d'uso (categorie funzionali ammesse)**

Commerciale di rigenerazione, direzionale e di servizio (area a) e residenziale, turistico-ricettiva di atterraggio (area b)
--



**Descrizione e obiettivi dell'intervento**

La previsione costituisce declinazione degli obiettivi e attuazione delle direttive correlate degli "Ambiti degradati, dequalificati e/o inutilizzati, destinati ad azioni di rigenerazione e/o trasformazione - Area per la riqualificazione di via Sterpi a Camaione (ex fonderia Pardini)" del PS Vigente. Si tratta in particolare di un'ampia porzione di tessuto edificato, originariamente destinato ad attività industriale – artigianale (ex fonderia Pardini), dismesso ed inutilizzato, nella quale sono presenti manufatti incongrui e degradati e decontestualizzati di recente formazione ed in cattivo stato di manutenzione, anche in relazione ai contermini tessuti prevalentemente residenziali, destinata ad interventi di rigenerazione urbana e riassetto morfotipologico e paesaggistico. In particolare, nei limiti dei parametri indicati dal PO:

- nell'area a) sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica (anche con decollo e atterraggio di parte delle consistenze edilizie nell'area b), con la realizzazione di nuovi insediamenti a destinazione commerciale e direzionale, condizionati al contestuale incremento degli spazi pubblici e degli standard urbanistici di quartiere (con particolare attenzione per i parcheggi e le aree di sosta) e l'adeguamento delle dotazioni territoriali di accessibilità e mobilità (collegamento tra via Sterpi e via Fonda);
- nell'area b) sono ammessi interventi di ricostruzione, a destinazione residenziale, in ragione della demolizione delle consistenze edilizie dell'area b), con il contestuale adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria.

**Articolazione spaziale della previsione. Definizione di dettaglio**

La partizione spaziale deve essere articolata in:

- Superficie fondiaria per l'edificazione (di progetto);
- Viabilità di progetto;
- Parcheggi e aree di sosta di progetto (I2);
- Verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1).

**Prescrizioni normative di dettaglio. Misure di mitigazione e compensazione urbanistica**

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione di parcheggio e area di sosta di ampie dimensioni, prospiciente via Sterpi, per l'incremento delle dotazioni di servizio all'accessibilità lenta al centro storico (area a);
- Realizzazione e cessione di un'area a verde attrezzato, corredata da filari di alberature di alto fusto e vegetazione autoctona, da dislocare, quale quinta verde, lungo il margine esterno su via Sterpi (area a);
- Convenzionamento all'uso pubblico delle aree dedicate a parcheggio privato durante gli orari di apertura delle attività commerciali (area a);
- Convenzionamento all'uso pubblico della strada di collegamento fra via Sterpi e via Fonda (area a);
- Realizzazione e cessione gratuita delle aree a destinazione direzionale (area a);
- Realizzazione e cessione di parcheggi e area di sosta prospicienti via Fogazzaro, comprensiva dell'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria (area b).

**Vincoli paesaggistici**

- Diretto (vincolo per decreto) ex. art. 136 del codice	No
- Indiretto (vincolo per decreto) ex. art. 136 del codice	No

**Eventuali indicazioni definite nell'ambito della Conferenza di Copianificazione e Paesaggistica**

- Nessuna
-----------



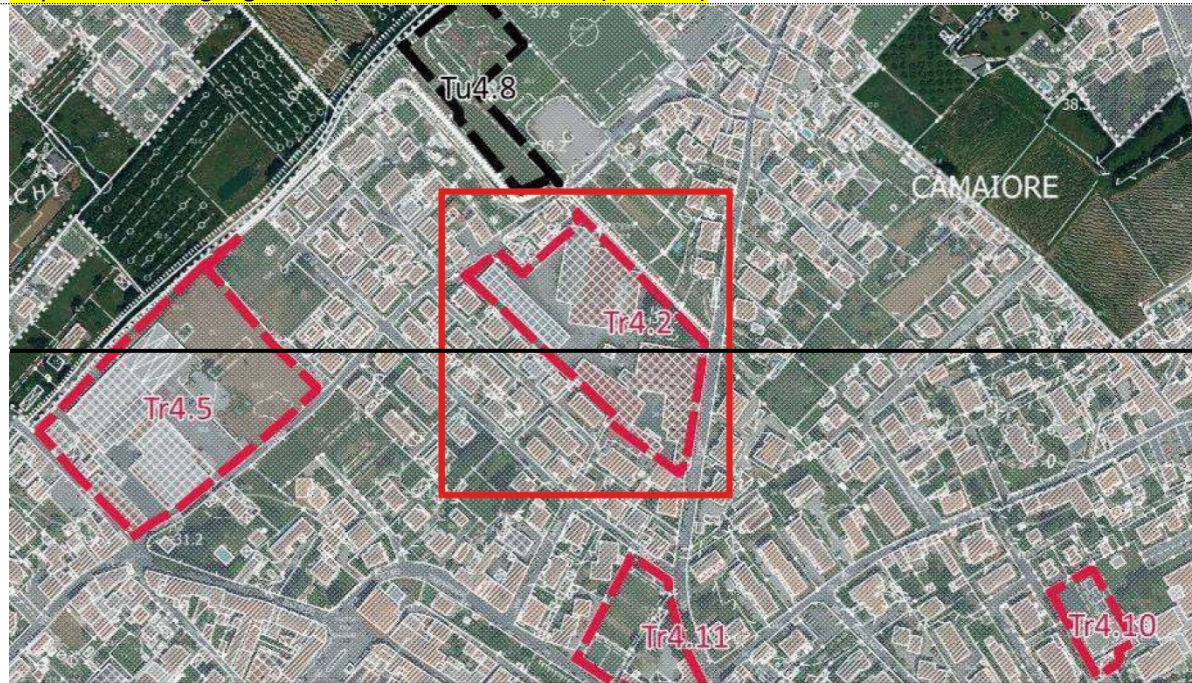
**COMPARAZIONE TRA  
SCHEDA NORMA VIGENTE  
E  
SCHEDA NORMA IN  
VARIANTE**



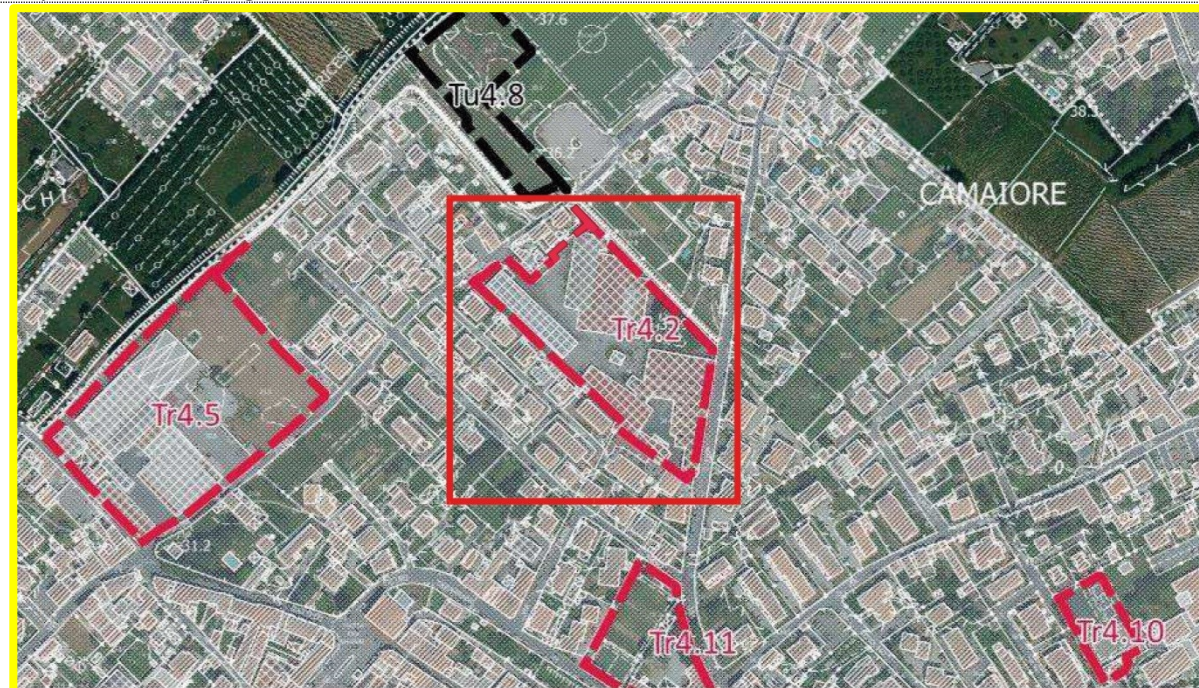
## Tr.4.2 Area di via Sterpi – via Fonda (Camaione)

### Ubicazione e riferimenti cartografici di riferimento

Inquadramento geografico (Ortofoto scala 1:5.000). Area a)

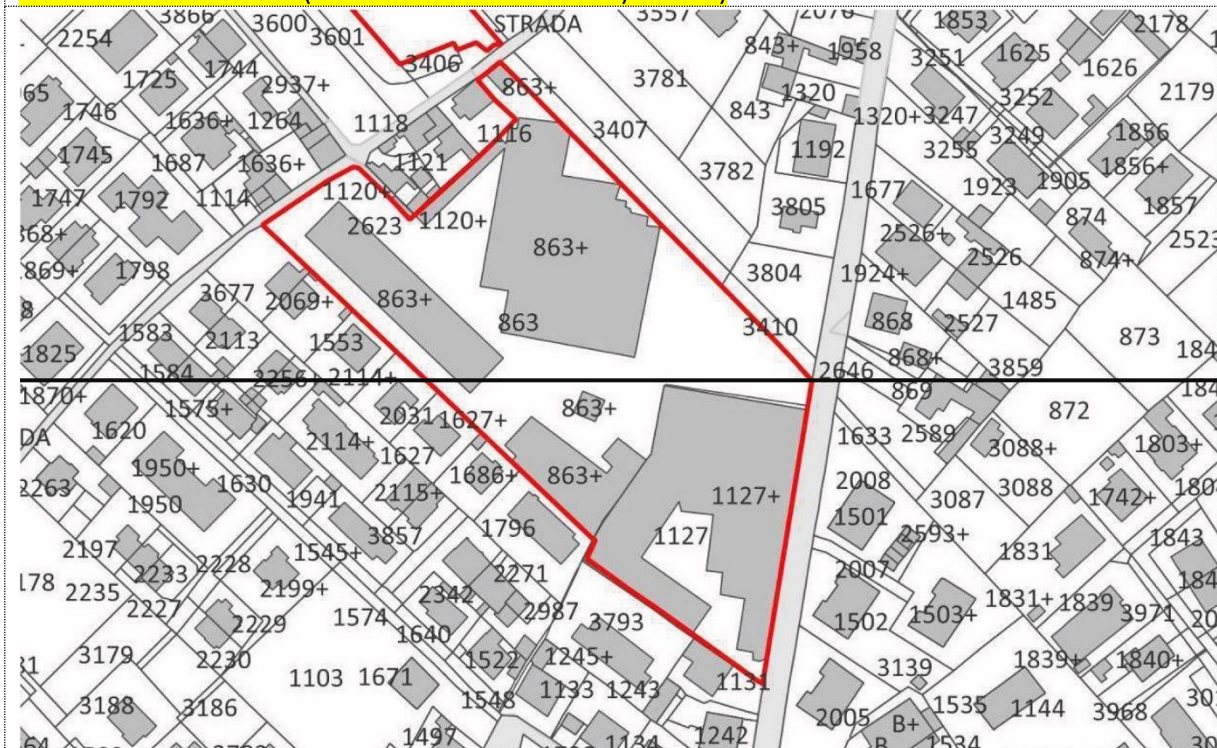


Inquadramento geografico (Ortofoto scala 1:5.000). Area a)

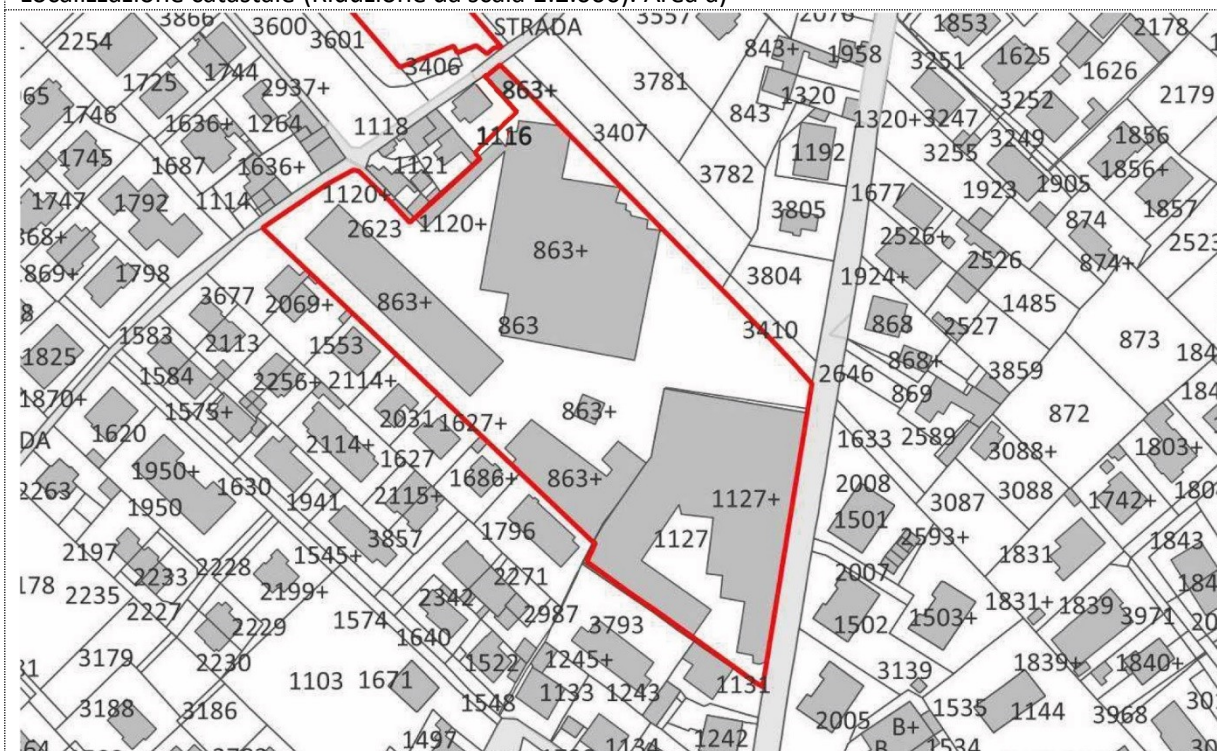




Localizzazione catastale (Riduzione da scala 1:2.000). Area a)



Localizzazione catastale (Riduzione da scala 1:2.000). Area a)





~~Foglio: 15; Mappali: 863, 1127, 2623~~

Foglio: 15; Mappali: 863, 1127, 1116, 2623

~~Foglio: 38; Mappali: 1008, 1011, 2513~~

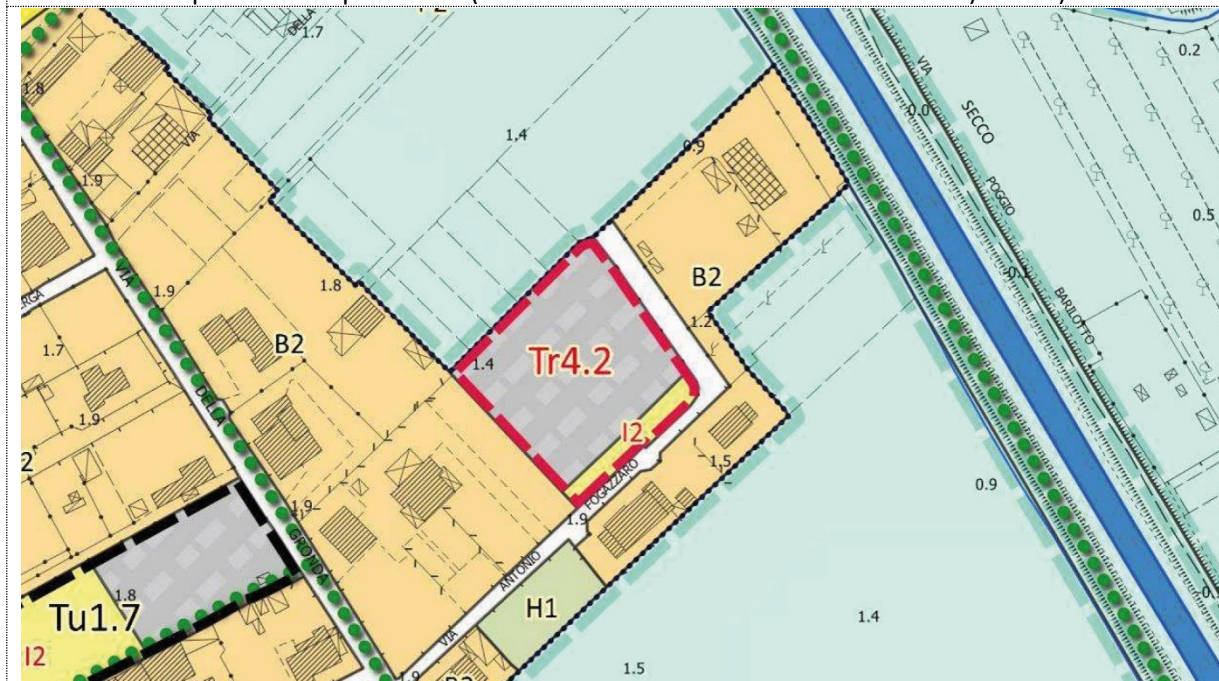
Foglio: 38; Mappali: 1008, 1011, 2513, 1012, 2513, 2515, 2517, 2519







Articolazione spaziale della previsione (Schema di PO – riduzione da scala 1:2.000) Area a)

**Caratteristiche area di trasformazione**

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Tr.4.2
Unità territoriale Organica elementare (UTOE)	UTOE 4 [...] CAMAIORE
Superficie Territoriale (mq). Area a)	13.950
Superficie Territoriale (mq). Area a)	2.700
Modalità e strumento di attuazione	Piano attuativo di iniziativa privata
Tipologia prevalente di trasformazione	Ristrutturazione urbanistica

**Articolazione spaziale della previsione**

Superficie fondiaria per le trasformazioni (mq). Area a)	<del>6.950</del> 11.422
Superficie fondiaria per le trasformazioni (mq). Area b)	2.500
Superficie minima di spazi pubblici (mq) da cedere gratuitamente. Area a) (il 50% degli spazi in cessione deve essere a parcheggio)	<del>7.000</del> 2.528
- di cui a parcheggio e /o aree di servizio per la mobilità (mq)	<del>5.000</del> 1.661
- di cui a verde attrezzato, sportivo e ricreativo (mq)	<del>2.000</del> 867
- di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (mq)	0
- di cui ad altre funzioni pubbliche (mq) compreso aree per residenza sociale	0
Superficie minima di spazi pubblici (mq) da cedere gratuitamente. Area b)	200
- di cui a parcheggio e /o aree di servizio per la mobilità (mq)	200



**Dimensionamento e parametri urbanistici (compreso edificato esistente da demolire)\*\*\***

Superficie edificabile max residenziale (mq). Area a)	3.600	0
Superficie edificabile max residenziale (mq). Area b)	1.600	
Superficie edificabile max artigianale-industriale (mq)	0	
Superficie edificabile max commerciale (mq) area a)	*700	*2.700
Superficie edificabile direzionale e di servizio (mq) area a)		*647
Superficie edificabile max direzionale e di servizio (mq) area b)		*700
Superficie edificabile max turistico-ricettiva (mq)	0	
Superficie edificabile commerciale max all'ingrosso e depositi(mq)	0	
Altezza massima (mt)	10,50	
UI massime residenziali (n.), con dimensione non inferiore a mq 40 (SE) area a)	**40	0
UI massime residenziali (n.), con dimensione non inferiore a mq 80 (SE) area b)		16

\* la suddetta superficie edificabile commerciale al dettaglio e quella direzionale e di servizio possono essere, in tutto o in parte, tra loro equiparabili, con esclusione della media struttura di vendita, fatte salve le possibilità di trasferimento indicate al successivo comma \*\*\*.

\*\* nel rispetto della disciplina del PS vigente la suddetta destinazione residenziale è riservata, in via esclusiva all'edilizia residenziale pubblica, ovvero privata convenzionata con il Comune (canone di affitto o prezzo di vendita concordato). In alternativa è ammessa la destinazione turistico-ricettiva.

\*\*\* È ammesso il trasferimento in questa partizione spaziale di destinazioni di medie struttura di vendita esistenti nella stessa UTOE n. 4 (a parità di superficie edificabile che può essere aggiunta a quella sopra disciplinata che in questo solo caso può essere realizzata anche come media alimentare) ed oggetto di specifica scheda – norma (Tr.4.9), subordinata alla contestuale riconversione delle stesse strutture in destinazioni direzionali e di servizio, ovvero residenziali.

**Destinazioni d'uso (categorie funzionali ammesse)**

Residenziale convenzionata e commerciale (area a) di rigenerazione), in alternativa direzionale e di servizio e turistico-ricettiva

Commerciale di rigenerazione, direzionale e di servizio (area a) e residenziale, turistico-ricettiva di atterraggio (area b)

**Descrizione e obiettivi dell'intervento**

La previsione costituisce declinazione degli obiettivi e attuazione delle direttive correlate degli "Ambiti degradati, dequalificati e/o inutilizzati, destinati ad azioni di rigenerazione e/o trasformazione - Area per la riqualificazione di via Sterpi a Camaiore (ex fonderia Pardini)" del PS Vigente. Si tratta in particolare di un'ampia porzione di tessuto edificato, originariamente destinato ad attività industriale – artigianale (ex fonderia Pardini), dismesso ed inutilizzato, nella quale sono presenti manufatti incongrui e degradati e decontestualizzati di recente formazione ed in cattivo stato di manutenzione, anche in relazione ai contermini tessuti prevalentemente residenziali, destinata ad interventi di rigenerazione urbana e riassetto morfotipologico e paesaggistico. In particolare, nei limiti dei parametri indicati dal PO:

- nell'area a) sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica (anche con decollo e atterraggio di parte delle consistenze edilizie nell'area b), con la realizzazione di nuovi insediamenti a destinazione residenziale convenzionata e commerciale e direzionale, condizionati al contestuale incremento degli spazi pubblici e degli standard urbanistici di quartiere (con particolare attenzione per i parcheggi e le aree di sosta) e l'adeguamento delle dotazioni territoriali di accessibilità e mobilità (collegamento tra via Sterpi e via Fonda);
- nell'area b) sono ammessi interventi di ricostruzione, a destinazione residenziale, in ragione della demolizione delle consistenze edilizie dell'area b), con il contestuale adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria.

**Articolazione spaziale della previsione. Definizione di dettaglio**

La partizione spaziale deve essere articolata in:

- Superficie fondiaria per l'edificazione (di progetto);
- Viabilità di progetto;
- Parcheggi e aree di sosta di progetto (I2);
- Verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1).

**Prescrizioni normative di dettaglio. Misure di mitigazione e compensazione urbanistica**

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione di parcheggio e area di sosta di ampie dimensioni, prospiciente via Fonda Sterpi, per l'incremento delle dotazioni di servizio all'accessibilità lenta al centro storico (area a);
- Realizzazione e cessione di parcheggi e area di sosta prospicienti via Fonda, e di servizio alle attrezzature sportive esistenti e al verde attrezzato di progetto;
- Realizzazione di percorso ciclo – pedonale, adeguatamente arredato e corredato di spazi a verde di pertinenza, da ubicarsi preferibilmente in allineamento al reticolo idrografico esistente,
- Realizzazione e cessione di un'area a verde attrezzato, corredata da filari di alberature di alto fusto e vegetazione autoctona, da dislocare, quale quinta verde, lungo il margine esterno su via Sterpi e lungo la direttrice costituita dalla nuova viabilità ciclo – pedonale e dal reticolo idrografico (area a);
- Convenzionamento all'uso pubblico delle aree dedicate a parcheggio privato durante gli orari di apertura delle attività commerciali (area a);
- Convenzionamento all'uso pubblico della strada di collegamento fra via Sterpi e via Fonda (area a);
- Realizzazione e cessione gratuita delle aree a destinazione direzionale (area a);
- Realizzazione e cessione di parcheggi e area di sosta prospicienti via Fogazzaro, comprensiva dell'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria (area b).

**Vincoli paesaggistici**

- Diretto (vincolo per decreto) ex. art. 136 del codice	No
- Indiretto (vincolo per decreto) ex. art. 136 del codice	No

**Eventuali indicazioni definite nell'ambito della Conferenza di Copianificazione e Paesaggistica**

- Nessuna