



Comune di Camaiore

Provincia di Lucca

VARIANTE AL PIANO OPERATIVO (PO) VIGENTE
TRAMITE SUAP PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Tr. 4.13 - SUAP - AREA VIA MASINI

CAPEZZANO PIANORE - ZONA B2

CONTESTUALE AL PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO
DEL "PASTIFICIO PALMERINI"

(ART. 8 DPR 160/2010 - ART. 35 LR 65/2014)

Redazione della Variante:
UP STUDIO Viareggio
Massimo Ceragioli (Responsabile incarico)
con
Nicola Ramacciotti (collaboratore)

QUADRO PROPOSITIVO

ATLANTE CARTOGRAFICO

12 febbraio 2026

PO vigente. Rilievo urbanistico (originale 1: 2.000)	Estratto tavola QP5k	QP 01
PO Stato Modificato con la Variante	Estratto tavola QP5k	QP 02
QUADRO DI RIFERIMENTO GENERALE E OBIETTIVI DELLA VARIANTE		QP 03
PS vigente. OBIETTIVI E DIMENSIONAMENTO - UTOE 3		QP 04
PO VIGENTE - DIMENSIONAMENTO QUINQUENNALE	VERIFICA DELLA CAPIENZA PROPOSTA	QP 05
SUPERFICI IN AMPLIAMENTO CON DEROGHE		QP 06
Caratteristiche essenziali del progetto di cui all'art.8 DPR 160/2010	STATO DI PROGETTO	QP 07
Caratteristiche essenziali del progetto di cui all'art.8 DPR 160/2010	VISTE DI PROGETTO STATO SOVRAPPOSTO	QP 08
Caratteristiche essenziali del progetto di cui all'art.8 DPR 160/2010	VERIFICA PARCHEGGI	QP 09

L'area ricade in zona B2 disciplinate all'art. 23 delle NORME E REGOLE DI ATTUAZIONE E GESTIONE.

Art. 23. Aree dei tessuti dalla geometria variabile e margine non compatto (B2).

1. Comprende le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano i "Tessuti dalla geometria variabile e a margine non compatto" del PS vigente (riconducibili ai morfotipi dei tessuti puntiformi di pianura a margine dell'area urbana riferibili ai tessuti puntiformi - TR5, a tipologie miste - TR6, sfrangiati di margine - TR7, lineari - TR8, reticolari o diffusi - TR9, del PIT/PPR). Tali tessuti caratterizzano la crescita urbana, più recente, senza ordine intorno alle principali direttrici di impianto dei centri urbani, anche con commistione (per saturazione o addizione) di parti contemporanee adiacenti a tipi insediativi di impianto storico, ovvero quelle lungo le principali direttrici varie tra costa ed entroterra, secondo una formazione dei tessuti per ispessimento delle strutture lungo strada, a geometria variabile e non regolare, con criticità del disegno di impianto. 2. Per questi tessuti, fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 comma 5 in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi);
- manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);
- ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi);
- interventi pertinenziali, nei limiti e secondo le indicazioni e parametri definite nel RE;
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (di cui all'art. 134, c. 1, lettera h), LR 65/2014 e smi), in ogni caso l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt 10,50 salvo quella esistente più alta;
- le "addizioni volumetriche" (di cui all'art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi), realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, ed in particolare: - per tutti gli edifici, l'ampliamento "una tantum" anche parziale e con più interventi successivi, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) esistente non superiore a mq. 45 per ogni UI esistente e con un'altezza massima degli edifici non superiore a mt. 10,50;
- per gli edifici completamente ad un piano o per le sole parti di edificio comunque ad un solo piano, è altresì ammessa in alternativa all'addizione della precedente linea, la sopraelevazione "una tantum" anche in più interventi successivi, anche parziale per un ulteriore piano, senza aumento di superficie coperta, fino ad un'altezza massima non superiore a mt. 7,50.
- la "sostituzione edilizia" con contestuale incremento volumetrico (di cui all'art. 134 c. 1 let. i) LR 65/2014 e smi). In particolare l'incremento volumetrico non potrà essere superiore all'addizione volumetrica indicata alla precedente linea (mq. 45 di Superficie edificabile o edificata) e l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 10,50.

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/ manufatti accessori e di pertinenza.

3. Esclusivamente per gli edifici o le UI esistenti e legittimi a destinazione esclusivamente "Commerciale al dettaglio" o "Turistico - ricettiva", al fine di favorire lo sviluppo e l'adeguamento funzionale delle attività esistenti e qualora gli immobili mantengano la destinazione funzionale esistente (commerciale al dettaglio o turistico-ricettiva), in alternativa agli interventi di "addizione volumetrica" cui al precedente comma 2, possono essere realizzate a richiesta del proponente le "addizioni volumetriche" agli edifici o alle UI esistenti (di cui all'art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi), realizzate mediante ampliamento volumetrico "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio, fino ad un incremento della Superficie non superiore al 20% di quella esistente. In questo caso l'altezza degli edifici realizzati mediante addizione volumetrica non potrà essere superiore a mt. 10,50, ovvero a quella esistente se più elevata.

4. Nel solo caso della categoria di intervento della "sostituzione edilizia" con contestuale cambio di destinazione d'uso in Residenziale deve essere garantito un indice di copertura non potrà essere superiore a 60%.

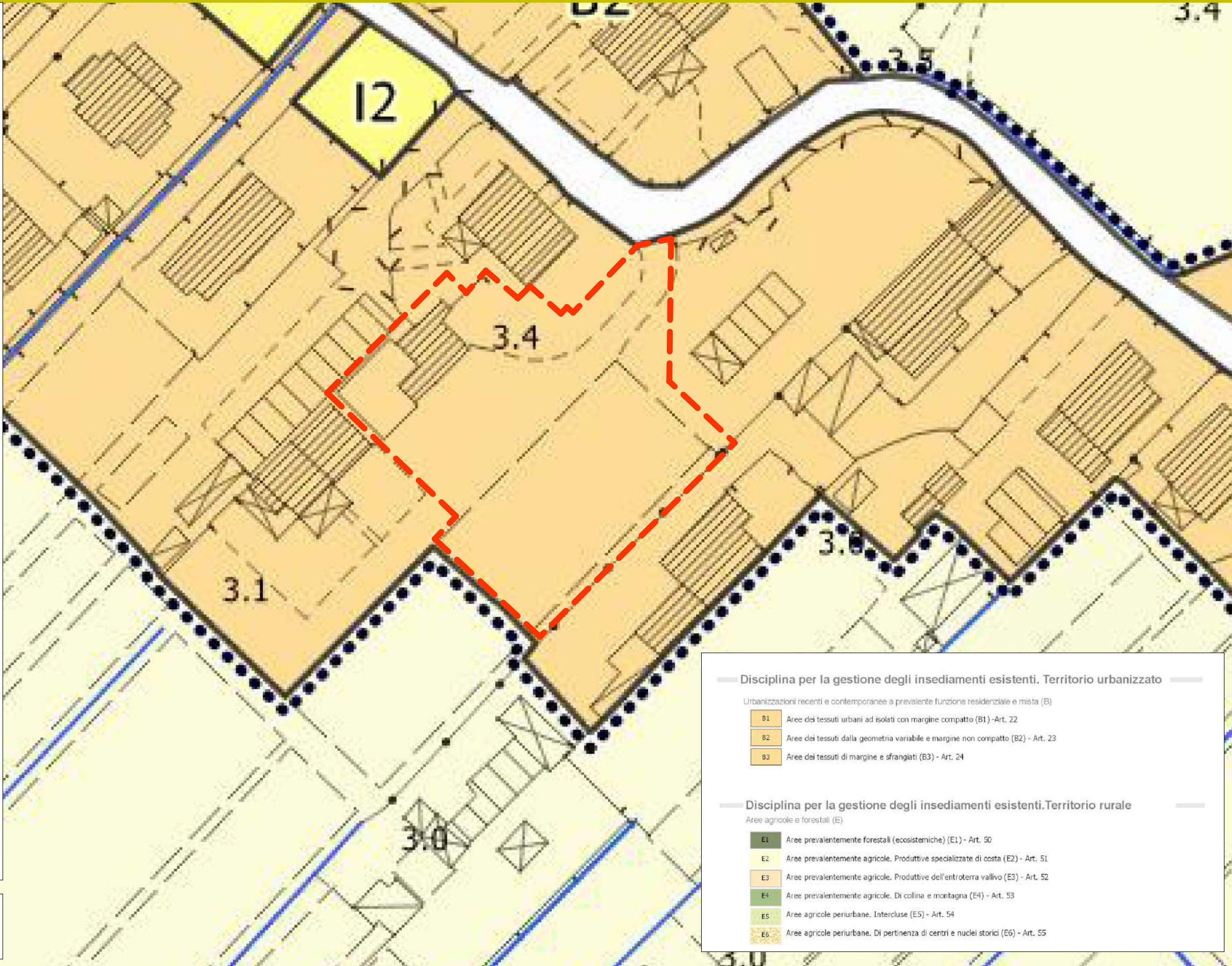
5. E' inoltre ammessa la realizzazione di piscine e impianti sportivi, anche ad uso pertinenziale privato (di cui all'art. 134 c. 1 let. m) LR 65/2014 e smi), secondo le specifiche prescrizioni indicate nel RE comunale. 6. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

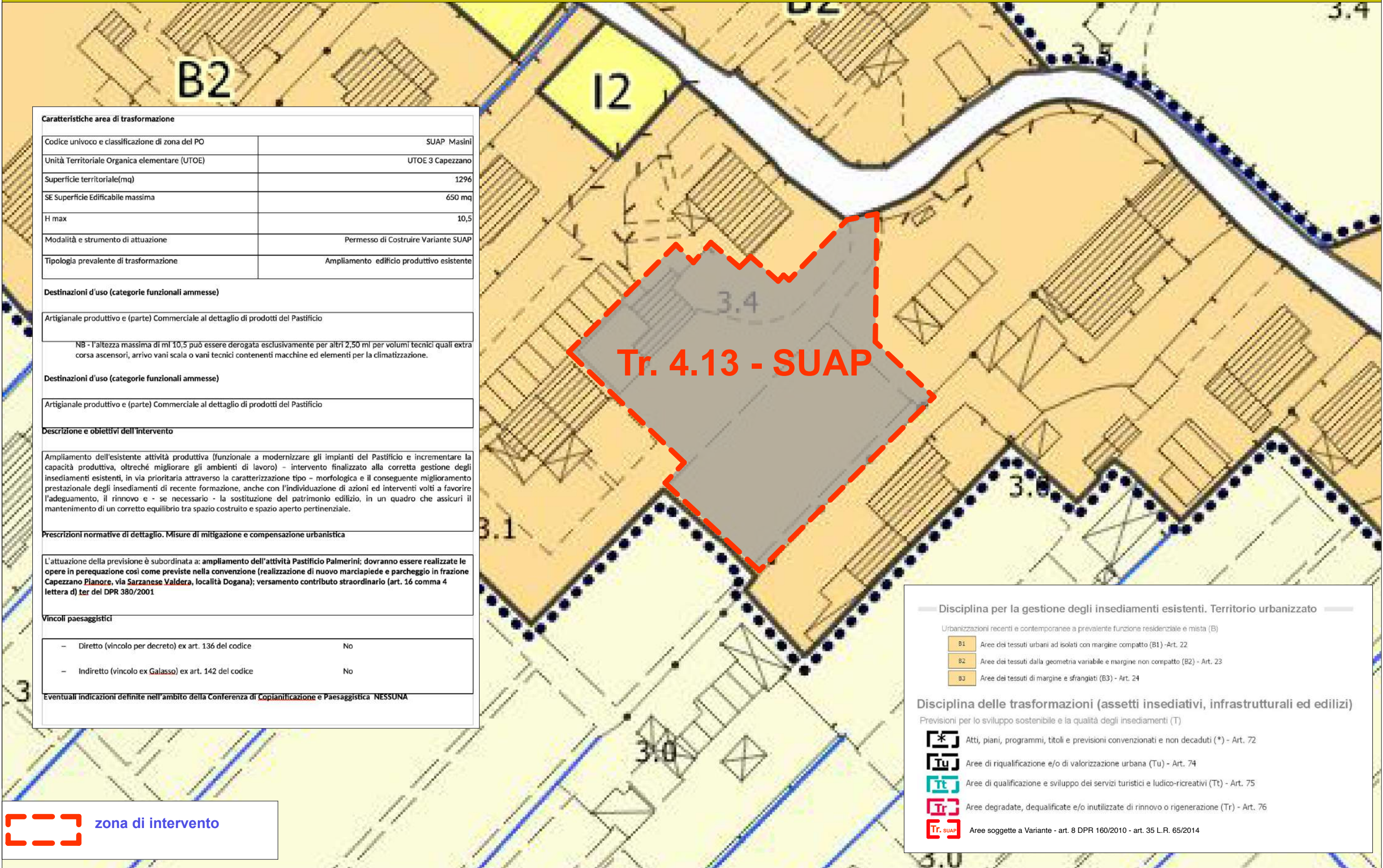
- a) residenziale;
- b) commerciale al dettaglio;
- d) turistico - ricettiva;
- e) direzionale e di servizio.

Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale tra quelle previste è sempre ammesso. Limitatamente alle aree perimetrate come "centri commerciali naturali", non è invece ammesso il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari a destinazione commerciale al dettaglio nella destinazione residenziale poste al piano terra degli organismi edilizi. Il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti a destinazione industriale - artigianale e/o commerciale all'ingrosso nella destinazione d'uso residenziale è ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzate le "addizioni volumetriche" aventi per oggetto la sopraelevazione degli edifici ad un solo piano, di cui al precedente comma 2.

7. Il frazionamento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto indicato disposto al precedente articolo 16, anche tenendo conto degli interventi precedentemente ammessi. E' sempre invece ammesso il frazionamento delle UI non residenziali eventualmente nei limiti indicati dal RE e dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

 zona di intervento





Caratteristiche area di trasformazione

Codice univoco e classificazione di zona del PO	SUAP Masini
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	UTOE 3 Capezzano
Superficie territoriale(mq)	1296
SE Superficie Edificabile massima	650 mq
H max	10,5
Modalità e strumento di attuazione	Permesso di Costruire Variante SUAP
Tipologia prevalente di trasformazione	Ampliamento edificio produttivo esistente

Destinazioni d'uso (categorie funzionali ammesse)

Artigianale produttivo e (parte) Commerciale al dettaglio di prodotti del Pastificio

NB - l'altezza massima di ml 10,5 può essere derogata esclusivamente per altri 2,50 ml per volumi tecnici quali extra corsa ascensori, arrivo vani scala o vani tecnici contenenti macchine ed elementi per la climatizzazione.

Destinazioni d'uso (categorie funzionali ammesse)

Artigianale produttivo e (parte) Commerciale al dettaglio di prodotti del Pastificio

Descrizione e obiettivi dell'intervento

Ampliamento dell'esistente attività produttiva (funzionale a modernizzare gli impianti del Pastificio e incrementare la capacità produttiva, oltreché migliorare gli ambienti di lavoro) - intervento finalizzato alla corretta gestione degli insediamenti esistenti, in via prioritaria attraverso la caratterizzazione tipo - morfologica e il conseguente miglioramento prestazionale degli insediamenti di recente formazione, anche con l'individuazione di azioni ed interventi volti a favorire l'adeguamento, il rinnovo e - se necessario - la sostituzione del patrimonio edilizio, in un quadro che assicuri il mantenimento di un corretto equilibrio tra spazio costruito e spazio aperto pertinenziale.

Prescrizioni normative di dettaglio. Misure di mitigazione e compensazione urbanistica

L'attuazione della previsione è subordinata a: ampliamento dell'attività Pastificio Palmerini; dovranno essere realizzate le opere in perequazione così come previste nella convenzione (realizzazione di nuovo marciapiede e parcheggio in frazione Capezzano Pianore, via Sarzanese Valdera, località Dogana); versamento contributo straordinario (art. 16 comma 4 lettera d) ter del DPR 380/2001

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

Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti. Territorio urbanizzato

Urbanizzazioni recenti e contemporanee a prevalente funzione residenziale e mista (B)

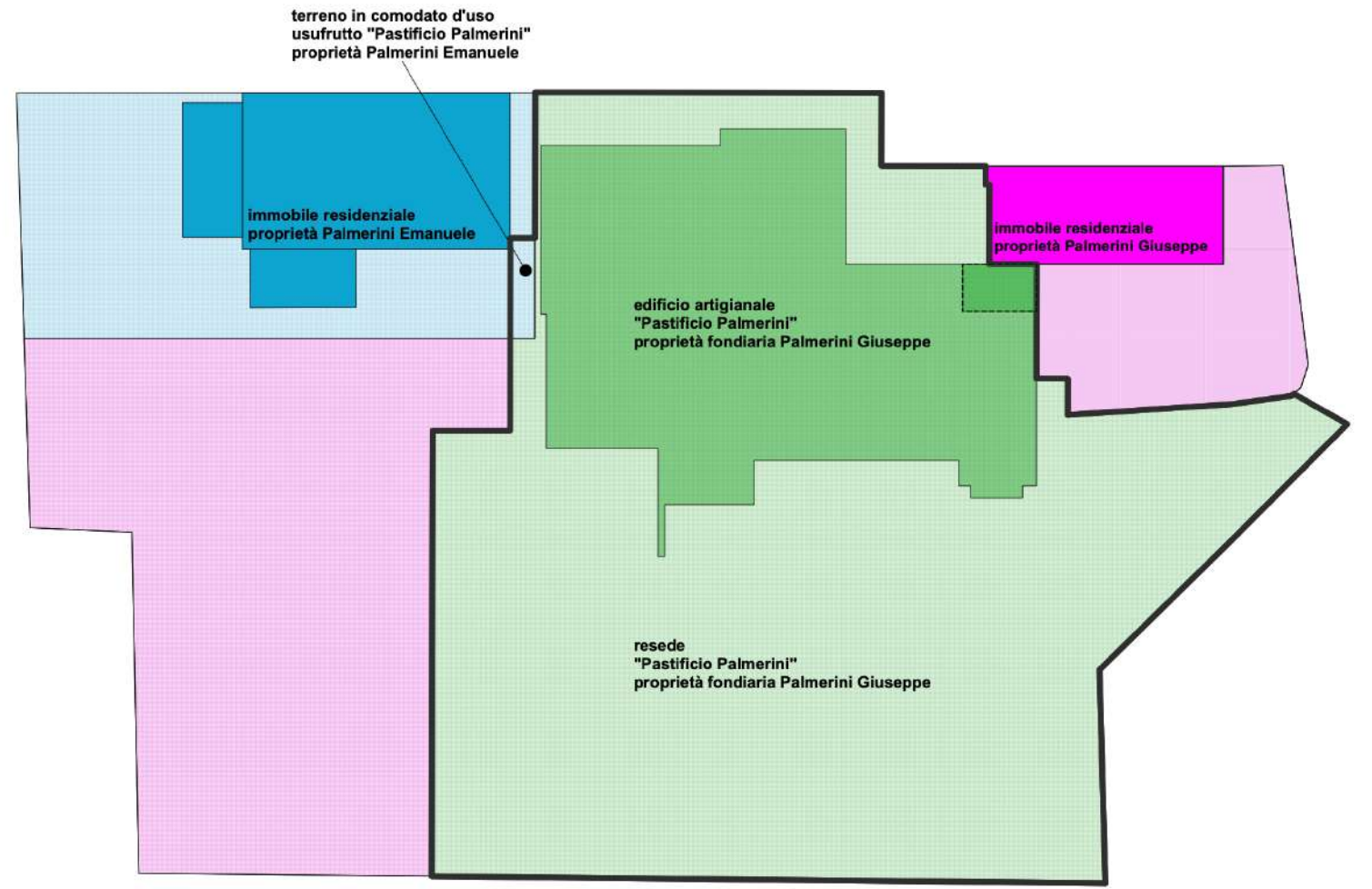
- B1 Aree dei tessuti urbani ad isolati con margine compatto (B1) - Art. 22
- B2 Aree dei tessuti dalla geometria variabile e margine non compatto (B2) - Art. 23
- B3 Aree dei tessuti di margine e sfrangiati (B3) - Art. 24

Disciplina delle trasformazioni (assetto insediativo, infrastrutturale ed edilizi)

Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti (T)

- * Atti, piani, programmi, titoli e previsioni convenzionati e non decaduti (*) - Art. 72
- Tu Aree di riqualificazione e/o di valorizzazione urbana (Tu) - Art. 74
- Tt Aree di qualificazione e sviluppo dei servizi turistici e ludico-ricreativi (Tt) - Art. 75
- Tr Aree degradate, dequalificate e/o inutilizzate di rinnovo o rigenerazione (Tr) - Art. 76
- Tr, SUAP Aree soggette a Variante - art. 8 DPR 160/2010 - art. 35 L.R. 65/2014

zona di intervento



La presente variante al Piano Operativo (PO) vigente del Comune di Camaione è finalizzata alla definizione di una nuova previsione di trasformazione (oggi assente nel quadro progettuale dello stesso PO) volta ad assicurare la conformità urbanistica e la conseguente fattiva realizzazione del progetto di iniziativa privata (predisposto ai sensi dell'art. 8 del DPR. 160/2010), avente per oggetto l'ampliamento di una dell'attività produttiva " Pastificio Palmerini", posta in zona B, via dei Masini 38b, Capezzano Pianore.

Si tratta in particolare di un'area artigianale già insediata nell'ambito di una zona B, posta in via dei Masini n. 38b (catastalmente identificata al foglio 40. mappali 1618, 1622), già quindi dotata delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi di rete per la quale si prevede di realizzare un ampliamento di superficie coperta e un raddoppio in altezza, nell'area già occupata da gli edifici e i manufatti dell'azienda ivi insediata, un ampliamento di edificio (ampliamento urbanistico e funzionale) a destinazione industriale – artigianale, necessario allo sviluppo e all'incremento delle capacità manifatturiere connesse con l'attività di produzione del noto pastificio.

L'area oggetto di variante al PO risulta identificata e disciplinata dal Piano Strutturale (PS) vigente del Comune di Camaione :

- all'interno del perimetro del "Territorio urbanizzato" indicato nello Statuto del territorio e quale " morfotipo TR9 – tessuto reticolare o diffuso – Tessuto urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale – Frange periurbane e città diffusa" (Invariante III – Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi e urbani e infrastrutturali della Versilia)
- all'interno dell'Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE) 3 - il territorio della pianura, dei centri e della città di Capezzano. Nel PO vigente l'area risulta invece identificata con la destinazione urbanistica "Aree dei tessuti dalla geometria variabile e margine non compatto (B2)" disciplinati all'art. 24 delle Norme tecniche di attuazione e gestione, nell'ambito della Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio urbanizzato, di cui al Titolo II delle stesse Norme.

In considerazione che la disciplina ordinaria del PO precedentemente richiamata (concernente le Zone B2) non risulta sufficiente (in termini di categorie di intervento e parametri urbanistici ed edilizi ammessi) a garantire lo sviluppo delle attività produttive previste con il progetto di ampliamento.

Si tratta di predisporre conseguentemente apposite indicazioni in modo da definire e disciplinare le specifiche categorie di intervento (Ampliamento), e i corrispondenti parametri urbanistici (Superficie edificabile – SE) e le altre indicazioni e prescrizioni previste dalla disciplina dello stesso PO, funzionali ed adeguate ad assicurare la fattiva e concreta realizzazione del "Progetto" di sviluppo e ampliamento predisposto.

oggetto di Variante Suap
ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010
e dell'art. 35 della L.R. 65/2014

proprietà Palmerini Emanuele

edificio artigianale "Pastificio Palmerini"
proprietà fondiaria Palmerini Giuseppe

proprietà Palmerini Giuseppe

NUOVI INSEDIAMENTI

Riferiti a previsioni di nuova edificazione di cui all'art. 95 comma 3

<i>Residenziale (pubblico e privato) Vedi nota (1)</i>	<i>Produttivo (industriale - artigianale)</i>	<i>Commerciale al dettaglio</i>	<i>Commerciale all'ingrosso e depositi</i>	<i>Direzionale e di servizio</i>	<i>Turistico ricettivo</i>	Totale
Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)
12.000	2.000	2.400	0	1.800	0	18.200
9.100	2.000	2.400	0	1.800	0	15.300 ³

NUOVE FUNZIONI

Riferite a previsioni di recupero del P.E.E. di cui all'art. 95 comma 3

<i>Residenziale (pubblico e privato) Vedi nota (1)</i>	<i>Produttivo (industriale - artigianale)</i>	<i>Commerciale al dettaglio</i>	<i>Commerciale all'ingrosso e depositi</i>	<i>Direzionale e di servizio</i>	<i>Turistico ricettivo</i>	Totale
Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)
8.000	4.000	3.200	1.000	3.900	2.400	22.500

Tra gli Obiettivi specifici di orientamento generale e strategico per la UTOE 3 la definizione di previsioni ed interventi finalizzati alla corretta gestione degli insediamenti esistenti, in via prioritaria attraverso la caratterizzazione tipo - morfologica e il conseguente miglioramento prestazionale degli insediamenti di recente formazione, anche con l'individuazione di azioni ed interventi volti a favorire l'adeguamento, il rinnovo e - se necessario - la sostituzione del patrimonio edilizio, in un quadro che assicuri il mantenimento di un corretto equilibrio tra spazio costruito e spazio aperto pertinenziale ...

In riferimento alle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni
Il PS, in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 20 della Disciplina generale di piano, definisce il seguente dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato dell'UTOE 3. Il territorio della pianura, dei centri e della città di Capezzano.

Si procede alla verifica di quanto contenuto nel paragrafo 4.4 nell'elaborato "QP 2 Relazione tecnico Illustrativa" dove il primo dimensionamento quinquennale prevede: il dimensionamento del PO, conformemente allo strumento di pianificazione territoriale, risulta articolato in:

- previsioni riferibili a "nuovi insediamenti" (concernenti interventi di nuova edificazione);
- previsioni riferibili a "nuove funzioni" (concernenti interventi di recupero e rigenerazione del PEE);

complessivamente definite alla scala comunale e ulteriormente suddivise per singole UTOE. Nello specifico nella UTOE 3 il Piano Operativo prevede:

- previsioni riferibili a "nuovi insediamenti" (concernenti interventi di nuova edificazione) pari 1000 mq di Produttivo a fronte dei 2000 mq del Piano Strutturale.
- previsioni riferibili a "nuove funzioni" (concernenti interventi di recupero e rigenerazione del PEE) pari 4000 mq di Produttivo a fronte dei 4000 mq del Piano Strutturale.

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE
RIPARTIZIONE DELLE DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI DEI NUOVI INSEDIAMENTI e NUOVE FUNZIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Categorie funzionali (destinazioni d'uso)	NUOVI INSEDIAMENTI							NUOVE FUNZIONI							ALTRO Copianificazione Grandi strutture di vendita commerciali e medie aggragate assimilabili (3)
	Riferiti a previsioni di nuova edificazione di cui all'art. 95 comma 3							Riferite a previsioni di recupero del P.E.E. di cui all'art. 95 comma 3							
	Residenziale (pubblico e privato) Vedi nota (1)	Produttivo (industriale - artigianale)	Commerciale al dettaglio	Commerciale all'ingrosso e depositi	Direzionale e di servizio	Turistico ricettivo	Totale	Residenziale (pubblico e privato) Vedi nota (1)	Produttivo (industriale - artigianale)	Commerciale al dettaglio	Commerciale all'ingrosso e depositi	Direzionale e di servizio	Turistico ricettivo	Totale	
Unità Territoriali Organiche Elementari UTOE	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)
1. Il territorio costiero e della città di Lido di Camaione	8.500	0	2.200	0	1.400	16.000	28.100	14.000	3.000	4.000	0	5.900	7.200	34.100	5.170
2. Il territorio dell'area produttiva delle Bocchette	0	3.000	0	1.000	1.000	0	5.000	0	26.500	0	12.500	6.300	0	45.300	0
3. Il territorio della pianura, dei centri e della città di Capezzano	9.100	2.000	2.400	0	1.800	0	15.300	8.000	4.000	3.200	1.000	3.900	2.400	22.500	0
4. Il territorio della conca, dei centri e della città di Camaione	7.100	1.000	2.500	0	1.800	0	12.400	23.000	4.000	8.100	0	6.100	5.200	46.400	0
5. Il territorio e i centri delle colline marittime	0	0	0	0	0	0	0	1.000	0	0	0	500	0	1.500	0
6. Il territorio e i centri della valle del Lombricese	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Il territorio e i centri della valle del Lucese	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Il territorio e i centri delle colline delle Sei Miglia	2.200	0	300	0	500	500	3.500	1.200	0	500	0	500	300	2.500	0
TOTALE DIMENSIONAMENTO. Dimensioni massime sostenibili del PS	26.900	6.000	7.400	1.000	6.500	16.500	64.300	47.200	37.500	15.800	13.500	23.200	15.100	152.300	5.170

Nota (1). La dimensione comprende anche l'edilizia sociale e quelle residenziale pubblica in applicazione dell'articolo 63 della L.R. 65/2014
Nota (2). Il PO, ai sensi dell'art. 99 della LR 65/2014, potrà individuare aree entro cui le categorie destinazioni d'uso sono assimilabili nei limiti e secondo le indicazioni della legge.
Nota (3). Previsioni (nuove funzioni interne al territorio urbanizzato) di variante al RU vigente già oggetto di conferenza di Co-pianificazione, recepite e confermate dal PS

DIMENSIONAMENTO MASSIMO DEL 1° PIANO OPERATIVO IN RAPPORTO ALLA DISCIPLINA DEL PIANO STRUTTURALE
RIPARTIZIONE DELLE DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI DEI NUOVI INSEDIAMENTI e NUOVE FUNZIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Categorie funzionali (destinazioni d'uso)	NUOVI INSEDIAMENTI (Territorio urbanizzato)							NUOVE FUNZIONI (Territorio urbanizzato)							ALTRO
	Riferiti a previsioni di nuova edificazione di cui all'art. 95 comma 3							Riferite a previsioni di recupero del P.E.E. di cui all'art. 95 comma 3							Copione/figura
	Residenziale (pubblico e privato) Vedi nota (1)	Produttivo (industriale - artigianale)	Commerciale al dettaglio (escluso grandi strutture di vendita)	Commerciale all'ingrosso e depositi	Direzionale e di servizio	Turistica ricettiva	Totale	Residenziale (pubblico e privato) Vedi nota (1)	Produttivo (industriale - artigianale)	Commerciale al dettaglio (escluso grandi strutture di vendita)	Commerciale all'ingrosso e depositi	Direzionale e di servizio	Turistica ricettiva	Totale	Grandi strutture di vendita commerciali e medie aggregate assimilabili (3)
Unità Territoriali Organiche Elementari UTOE	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)	Sul (mq)
1. Il territorio costiero e della città di Lido di Camaione	2.800	0	550	0	700	8.000	12.050	14.000	3.000	4.000	0	5.900	7.200	34.100	5.170
2. Il territorio dell'area produttiva delle Bocchette	0	1.500	0	500	500	0	2.500	0	26.500	0	12.500	6.300	0	45.300	0
3. Il territorio della pianura, dei centri e della città di Capezzano	3.000	1.000	600	0	900	0	5.500	8.000	4.000	3.200	1.000	3.900	2.400	22.500	0
4. Il territorio della conca, dei centri e della città di Camaione	2.350	1.000	1.250	0	900	0	5.500	23.000	4.000	8.100	0	6.100	5.200	46.400	0
5. Il territorio e i centri delle colline marittime	0	0	0	0	0	0	0	1.000	0	0	0	500	0	1.500	0
6. Il territorio e i centri della valle del Lombricese	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Il territorio e i centri della valle del Lucese	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Il territorio e i centri delle colline delle Sei Miglia	700	0	150	0	250	250	1.350	1.200	0	500	0	500	300	2.500	0
TOTALE DIMENSIONAMENTO. Dimensioni massime sostenibili del PS	8.850	3.500	2.550	500	3.250	8.250	26.900	47.200	37.500	15.800	13.500	23.200	15.100	152.300	5.170

Nota (1). La dimensione comprende anche l'edilizia sociale e quelle residenziale pubblica in applicazione dell'articolo 63 della L.R. 65/2014
Nota (2). Il PO, ai sensi dell'art. 99 della LR 65/2014, potrà individuare aree entro cui le categorie destinazioni d'uso sono assimilabili nei limiti e secondo le indicazioni della legge.
Nota (3). Previsioni (nuove funzioni interne al territorio urbanizzato) di variante al RU vigente già oggetto di conferenza di Co-pianificazione, recepite e confermate dal PS

Vista la ripartizione delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e nuove funzioni interne al perimetro del territorio urbanizzato riferite al 1° Piano Operativo dove il comparto funzionale Produttivo (industriale – artigianale) pari a 4000 mq riferibili a “nuove funzioni” (concernenti interventi di recupero e rigenerazione del PEE); visto la Appendice “A”. Quadro previsionale strategico quinquennale del PO. Sintesi, contenuta nella Relazione Tecnico – Illustrativa QP2, dove sono previste solo le seguenti S.D.:

S.D. 3.1. Ampliam. e integraz. attività ed impianti Via Provinciale Loc. Cateratte (Lido) per 700 mq di SE

S.D. 3.2. Ampliam. e integraz. attività ed impianti Via Italica Loc. (Capezzano) per 900 mq di SE per complessivi 1.600 mq SE (mq).

La variante SUAP proposta per l'adeguamento funzionale del Pastificio Palmerini (Ampliamento e integrazione attività ed impianti via dei Masini - Capezzano) dove sono previsti 650 mq di SE rientra nei dimensionamento quinquennale del PO (1.600 + 650 = 2.250 < 4.000).

MPVB studio
Architetto Marcello Bianchi

Comune di Camaione
via Masini 38b - Capizzano Piana

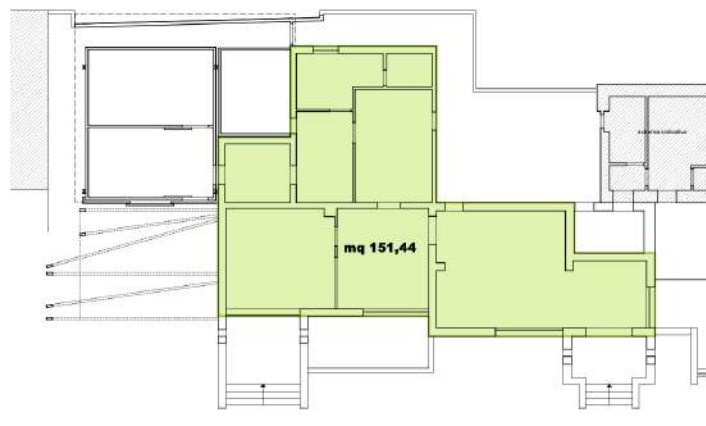
Richiesta di variante urbanistica ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 35 della L.R. 65/2014 (variante SUAP) per l'ampliamento di fabbricato produttivo con relative aree pertinenziali.

Proprietà
"Pastificio Palmerini" srl
Palmerini Emanuele
Palmerini Giuseppe

10 CALCOLO SUPERFICI IN AMPLIAMENTO REALIZZABILI CON DEROGA SIA DEL P.O. CHE DEL R.E.C.

Piante scala 1:100

25/11/2025

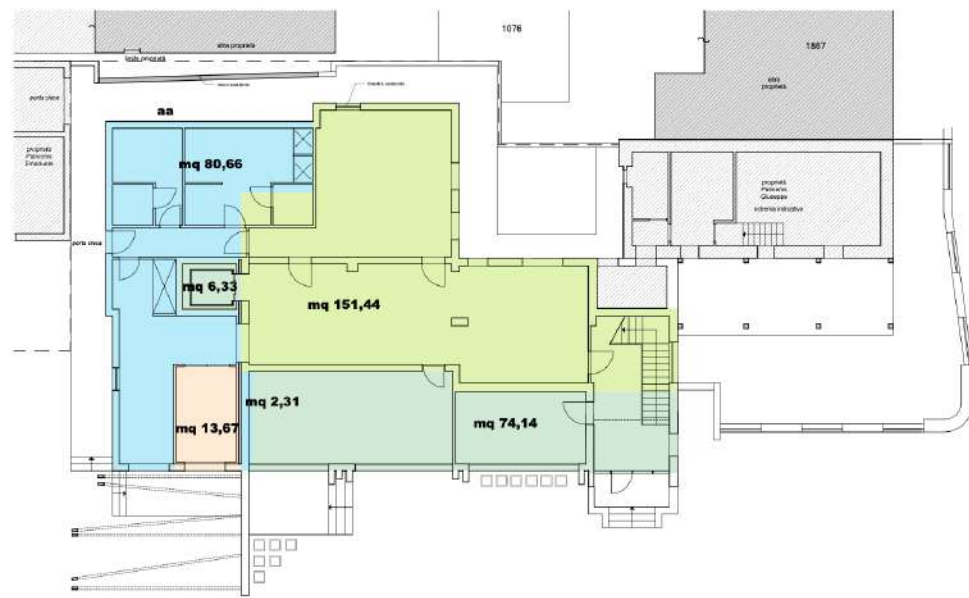


pianta piano terra

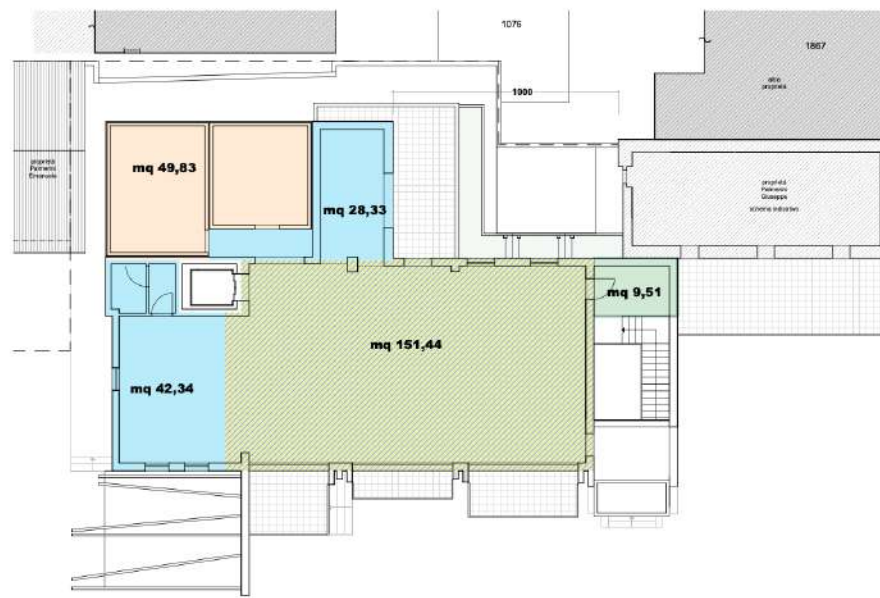
	zona	piano terra mq	piano primo mq	piano secondo mq	SE – totale mq
	A – Attuale	151,44			151,44
	A – Superficie sopraelevabile		151,44		151,44
	ampliamento D.C.C. n° 8/2016	82,95	70,67		153,62
	vanî tecnici art. 27 Regolamento Edilizio	13,67	49,83	39,43	102,93
	ampliamento in convenzione art. 23 NTA Piano Operativo	80,49	9,51		90,00
	totale	328,55	281,45	39,43	649,43

totale mq 153,62 dei quali

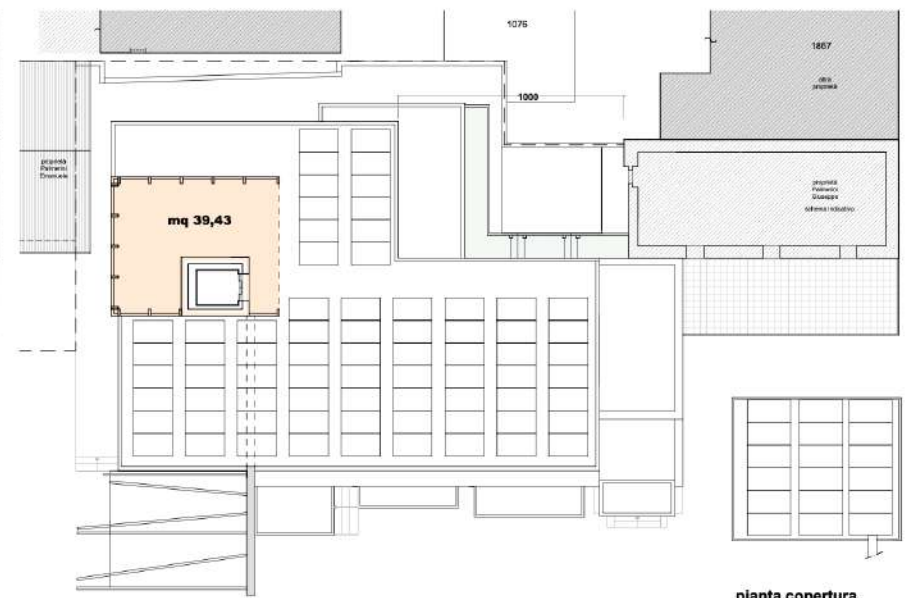
- mq 100,00 — realizzati con D.C.C. n° 8/2016
- mq 53,62 — realizzati in deroga tramite approvazione del C.C. di Camaloro

STATO DI PROGETTO

pianta piano terra



pianta piano primo



pianta copertura

pianta copertura
vano ascensore

Attualmente il pastificio occupa 151,44 mq di SE (oltre superfici rilasciate in deroga.) sopraelevabili di ulteriori 151,44 mq. Il progetto, con le attuali norme e le possibili deroghe avrebbe previsto: 153,62 mq (ampliamento D.C.C. 8/2016), 102,93 mq (vani tecnici art. 27 Reg Ed), 90,00 mq (ampliamento con convenzione art. 23 NTA del PO) Senza la variante SUAP risulterebbero occupabili 649,43 mq (comprese le superfici in deroga, i vani tecnici e quelle in convenzione). Di questi complessivi metri quadrati circa 50 esulerebbero quanto di solito viene concesso in deroga.

Si è allora optato di procedere con una Variante SUAP, per il raggiungimento della solita SE (arrotondata a 650 mq) senza dovere articolare la richiesta con deroghe agli strumenti.

La differenza del valore venale a seguito della variante SUAP viene esplicitata nella relazione allegata al calcolo del Contributo Straordinario.

Il progetto proposto è stato calibrato con estrema precisione alle condizioni funzionali e civilistiche .
La storia della pasta dei Palmerini è ben descritta nella Relazione tecnica dalla fine degli anni 90 a d oggi, dalla apertura dietro la propria abitazione di un laboratorio che successivamente si andato ad ingrandire e a consolidare, i clienti si sono abituati alla pozione, le consegne spaziano su tre province, molti ristoranti usano i prodotti Palmerini e anche per i supermercati come eccellenza di grande qualità. Per primo il Pastificio Palmerini vuole continuare ad essere protagonista nel tessuto economico del comune di Camaione, espandendosi mediante la creazione di nuovi ambienti utili a mantenere il passo con i crescenti mutamenti delle richieste dei propri clienti.

L' intervento consiste nell'ampliamento del fabbricato esistente, al piano terreno oltre ad ampliare le zone lavoro verranno ampliati ed adeguati i servizi per il personale e verrà anche ampliata la superficie di vendita, pur mantenendo le caratteristiche di ora, dove gli acquirenti possono vedere in diretta la lavorazione dei prodotti, sempre al piano terreno ci sarà una zona di carico merce con adiacente cella frigo, un montacarichi collegherà il piano terreno al piano primo. Verrà sopra elevato tutto il piano terreno e in questi locali saranno posti in opera macchinari per incrementare la produzione, unitamente ad adeguati abbattitori di temperatura ed in questa maniera sarà incentivato il congelato destinato alla ristorazione. L' elevatore collegherà anche il piano copertura dove sarà alloggiato un impianto fotovoltaico che arriverà quasi a sopperire al consumo elettrico del Pastificio, sempre al piano copertura saranno posizionate le pompe di calore aria/ acqua che produrranno caldo, freddo e acqua calda sanitaria, l'obiettivo sarà di essere una azienda quasi totalmente green.

I NUMERI DEL PROGETTO
Allo stato attuale troviamo 151,44 mq di SE al piano terra.
Questa superficie risulta altresì sopraelevabile in forza dell'articolo 41 del RE per ulteriori 151,44 mq di SE.
Al di fuori della Variante SUAP, risultano altresì ottenibili altri 100 + 53,62 (153,62 mq) tramite l'applicazione della D.C.C. n. 8 del 2016 e le superfici per la realizzazione per vani tecnici per mq 102,83.
Sarebbero inoltre ottenibili con apposita convenzione (art. 23 NTA Piano Operativo) altri 90 mq derivanti dagli ampliamenti consentiti su due unità abitative confinanti proprietà dei Palmerini.

Il progetto elaborato, secondo le necessità funzionali e di adeguamento del Pastificio, prevede un ampliamento di SE distribuita nel seguente modo.

SE ESISTENTE
piano terra 151,44 mq

SE in ampliamento di PROGETTO
piano terra 177,11 mq
piano primo 281,45 mq
piano secondo 39,43 mq

Complessivamente la SE in ampliamento funzionale risulterebbe pari a 497,99 mq (177,11 + 281,45 +39,43) da sommare a quella esistente (151,44 mq) per complessivi 649,43 mq.
L'altezza del nuovo pastificio non supererà i ml 10,50.

MPVB studio

Architetto Marcello Bianchi

Comune di Camaione

via Masini 38b - Capozzano Pianore

Richiesta di variante urbanistica ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 35 della L.R. 65/2014 (variante SUAP) per l'ampliamento di fabbricato produttivo con relative aree pertinenziali.

Proprietà

"Pastificio Palmerini" srl
Palmerini Emanuele
Palmerini Giuseppe

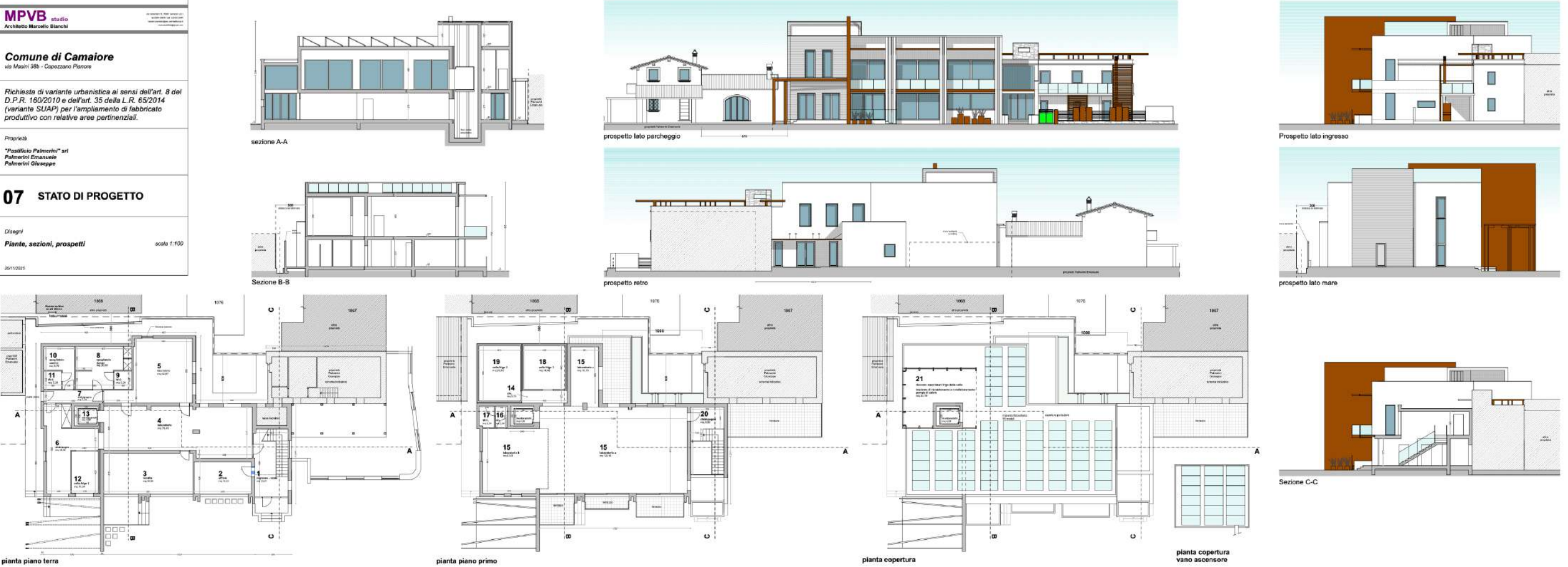
07 STATO DI PROGETTO

Disegni

Piante, sezioni, prospetti

scala 1:100

25/11/2025





MPVB studio
Architettura
Architettura
Architettura

Comune di Camaiole
via Masini 31b - Capazzano Pianore

Richiesta di variante urbanistica ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e dell'art. 35 della L.R. 65/2014 (variante SUAP) per l'ampliamento di fabbricato produttivo con relative aree pertinenziali.

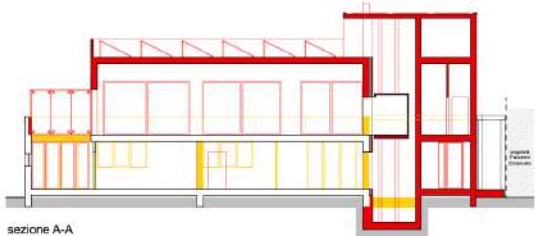
Proprietà
"Pastificio Palmerini" srl
Palmerini Emanuele
Palmerini Giuseppe

08 STATO SOVRAPPOSTO

Disegni
Piante, sezioni, prospetti

scala 1:100

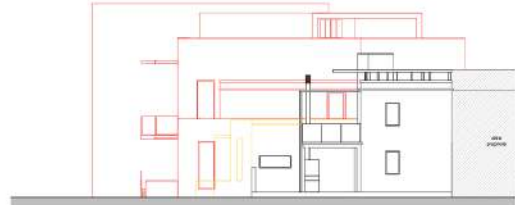
30/11/2025



sezione A-A



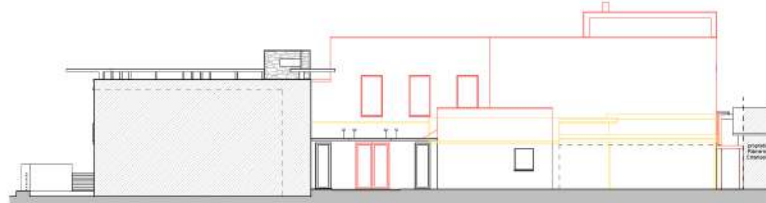
prospetto lato parcheggio



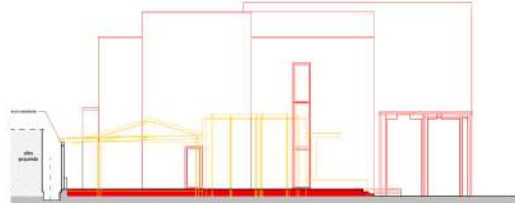
Prospetto lato ingresso



Sezione B-B



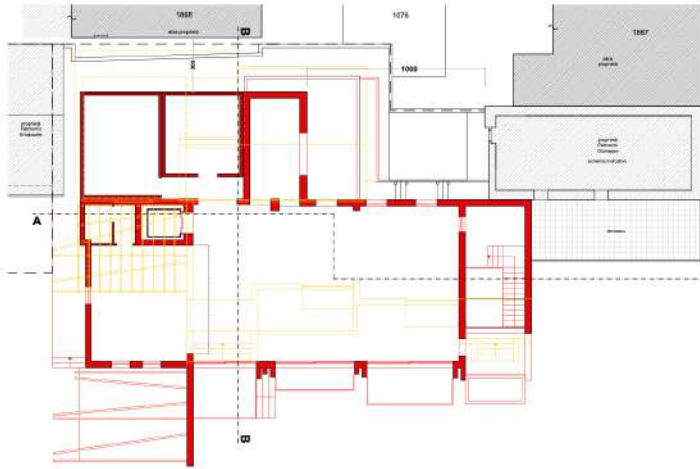
prospetto retro



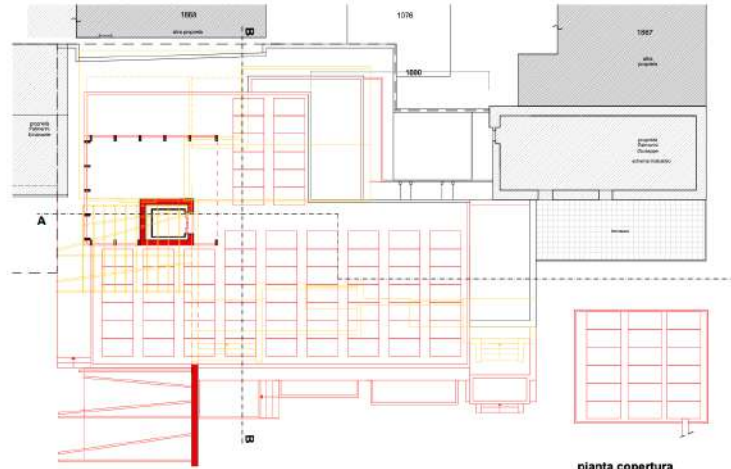
prospetto lato mare



pianta piano terra



pianta piano primo



pianta copertura

pianta copertura vano ascensore

