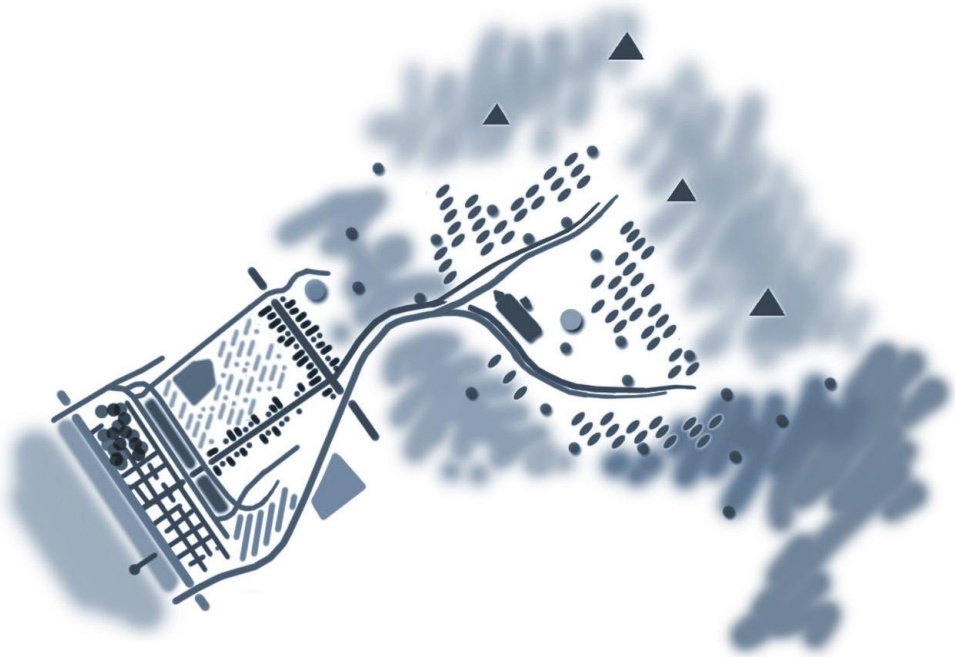
Comune di Camaiore

Provincia di Lucca

ARTICOLO 95
L.R.65/2014

# PIANO OPERATIVO



Quadro propositivo (progettuale)

## NORME E REGOLE DI ATTUAZIONE E GESTIONE

Modificate in esito alle controdeduzioni alle osservazioni
e alle richieste di integrazione della Conferenza Paesaggistica

APPROVAZIONE

QP.1

# NORME e REGOLE di ATTUAZIONE E GESTIONE

Modificate in esito alle controdeduzioni alle osservazioni
e alle richieste di integrazione della Conferenza Paesaggistica

**Lettura (guida) alle modifiche introdotte in esito alle controdeduzioni alle osservazioni, al parere motivato dell'autorità competente in materia di VAS – VINCA e al parere sulle indagini Geologico - tecniche**
interessato = Testo evidenziato
Testo abrogato = ~~Testo barrato~~
Testo introdotto = Testo sottolineato

**Lettura guida alle modifiche introdotte in esito alle richieste di integrazione della Conferenza Paesaggistica:**
Testo interessato dalla modifiche = testo evidenziato
Testo introdotto con le modifiche = testo sottolineato
testo eliminato con le modifiche = ~~testo barrato~~

**Lettura guida alle modifiche introdotte in esito alle ulteriori e finali richieste della Conferenza Paesaggistica:**
Testo interessato dalla modifiche = testo evidenziato
Testo introdotto con le modifiche = testo sottolineato
testo eliminato con le modifiche = ~~testo barrato~~

## INDICE

**Titolo I - DISCIPLINA E NORME DI CARATTERE GENERALE ..... 6**
**Capo I - Finalità, caratteri, contenuti ed efficacia ..... 6**
Art. 1. Riferimenti generali, conformità agli strumenti di pianificazione territoriale ..... 6
Art. 2. Contenuti, campo di applicazione, operatività ed efficacia ..... 6
Art. 3. Elaborati costitutivi del PO, relativi allegati ed appendici ..... 7
Art. 4. Criteri interpretativi degli elaborati ..... 10
Art. 5. Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi. Rinvio alla disciplina generale ..... 11
Art. 6. Regolamento edilizio (RE), Commissione edilizia (CE) e altri piani comunali di settore ..... 13
Art. 7. Standard urbanistici per abitante e opere di urbanizzazione primaria e secondaria ..... 14
**Capo II - Articolazione, modalità e strumenti di attuazione ..... 15**
Art. 8. Articolazione territoriale e partizioni spaziali (zone) (zonizzazione) ..... 16
Art. 9. Modalità, strumenti e titoli di attuazione e gestione ..... 20
Art. 10. Definizione e categorie degli interventi urbanistici ed edilizi e relativi contributi (oneri) ..... 21
Art. 11. Ulteriori oneri a carico del proponente (perequazione e compensazione urbanistica) ..... 24
Art. 12. Monetizzazione degli interventi e delle opere ..... 25
**Capo III – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ..... 27**

Art. 13. Operatività, campo di gestione e applicazione ..... 27
Art. 14. Funzioni e destinazioni d'uso degli immobili ..... 27
Art. 15. Mutamento di destinazione d'uso degli immobili e usi temporanei ..... 28
**Capo IV – Disposizioni generali concernenti la categoria funzionale residenziale ..... 29**
Art. 16. Dimensione minima delle Unità immobiliari (UI) residenziali ..... 29
Art. 17. Incentivio urbanisticio ~~(bonus)~~ per gli interventi finalizzati alla "prima casa" ..... 32
**Titolo II - DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. TERRITORIO URBANIZZATO ..... 35**
Art. 18. Caratteri, articolazione e partizioni spaziali (zone) degli insediamenti esistenti ..... 35
**Capo I - Insediamenti (centri e nuclei) di impianto storico (A) ..... 35**
Art. 19. Città giardino e balneare pianificata (A1) ..... 35
Art. 20. Città antica e fondata di Camaiore (A2) ..... 38
Art. 21. Centri e agglomerati di antica formazione del territorio urbanizzato (A3) ..... 38
**Capo II – Insediamenti recenti a prevalente funzione residenziale o mista (B) ..... 42**
Art. 22. Aree dei tessuti urbani ad isolati con margine compatto (B1) ..... 42
Art. 23. Aree dei tessuti dalla geometria variabile e margine non compatto (B2) ..... 44
Art. 24. Aree dei tessuti di margine e sfrangiati (B3) ..... 46
**Capo III – Insediamenti recenti a prevalente funzione produttiva o specialistica (D) ..... 48**
Art. 25. Aree dei tessuti produttivi (con funzioni miste) lineari lungo strada (D1) ..... 48
Art. 26. Aree dei tessuti (con funzioni miste) delle "Insule specializzate" (D2) ..... 49
Art. 27. Aree dei tessuti a piattaforme prevalentemente artigianali - industriali (D3) ..... 51
Art. 28. Aree dei tessuti a piattaforme prevalentemente turistico - ricettive (D4) ..... 53
Art. 29. Aree e tessuti del Piano Urbanistico degli Arenili (PUA) ..... 55
**Capo IV - Contesti inedificati o non trasformati in territorio urbanizzato (H) ..... 56**
Art. 30. Aree a verde privato e spazi aperti residuali e/o marginali agli insediamenti (H1) ..... 56
Art. 31. Aree di salvaguardia e riserva per la declinazione delle strategie del PS (H2) ..... 57
Art. 32. Aree di corredo ed ambientazione della rete infrastrutturale (H3) ..... 58
Art. 32bis Aree umide residuali (relitte) retrodunali litoranee e lame costiere (H4) ..... 58
**Titolo III - DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. ATTREZZATURE E SERVIZI ..... 60**
Art. 33. Caratteri, articolazione e partizioni spaziali (zone) delle attrezzature e dei servizi ..... 60
Art. 34. Parchi Urbani e di qualificazione degli insediamenti (U) ..... 61
**Capo I - Attrezzature pubbliche e di interesse generale (F) ..... 63**
Art. 35. Aree a verde pubblico, piazze e spazi aperti attrezzati (F1) ..... 63
Art. 36. Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (F2) ..... 65
Art. 37. Aree, spazi e attrezzature per l'istruzione (F3) ..... 66
Art. 38. Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4) ..... 68
Art. 39. Aree di valorizzazione e qualificazione dei capisaldi dei centri storici (Fs) ..... 69
Art. 40. Passeggiata, aree, attrezzature e spazi pubblici di affaccio al mare (Fp) ..... 70
**Capo II - Servizi, impianti e altre dotazioni territoriali (G) ..... 71**
Art. 41. Dotazioni, impianti tecnici e per i servizi territoriali (G1) ..... 71
Art. 42. Cimiteri e relativi spazi di pertinenza funzionale (G2) ..... 72
Art. 43. Impianti di telecomunicazione e radiotelefonia (G3) ..... 73

Art. 44. Poli specializzati per le funzioni pubbliche generali e sovracomunali (V) ... 73
**Titolo IV - DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. TERRITORIO RURALE ... 75**
**Capo I - Disposizioni e norme comuni per le aree agricole e forestali ... 75**
Art. 45. Caratteri, articolazione e partizioni spaziali (zone) del territorio rurale ... 75
Art. 46. Classificazione dell'edificato sparso (o isolato) in territorio rurale ... 76
Art. 47. Disposizioni per l'edificato sparso (o isolato) in territorio rurale ... 77
- Edifici sparsi (o isolati) di impianto storico ... 77
- Edifici sparsi (o isolati) di recente formazione ... 78
- Edifici specializzati con funzioni non agricole ... 81
- Edifici abbandonati e/o allo stato di rudere in aree marginali e sensibili ... 83
Art. 48. Disciplina delle funzioni e mutamento di destinazione degli edifici in territorio rurale ... 84
Art. 49. Nuovi edifici e manufatti in territorio rurale ... 86
- Nuovi edifici rurali. Abitazioni e annessi dell'impresa agricola ... 87
- Nuovi annessi agricoli minimi dell'impresa agricola ... 88
- Nuovi manufatti agricoli (amatoriali, per ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie) ... 89
- Manufatti temporanei e altri manufatti ad uso agricolo dell'impresa agricola ... 91
**Capo II - Aree agricole e forestali (E) ... 92**
Art. 50. Aree prevalentemente forestali (ecosistemiche) (E1) ... 92
Art. 51. Aree prevalentemente agricole. Produttive specializzate di costa (E2) ... 93
Art. 52. Aree prevalentemente agricole. Produttive dell'entroterra vallivo (E3) ... 95
Art. 53. Aree prevalentemente agricole. Di collina e montagna (E4) ... 96
Art. 54. Aree agricole periurbane. Intercluse (E5) ... 98
Art. 55. Aree agricole periurbane. Di pertinenza di centri e nuclei storici (E6) ... 99
**Capo III - Parchi e siti di valenza naturalistico-ambientale e paesaggistica (P) ... 100**
Art. 56. Parco regionale delle Alpi Apuane (P1) ... 100
Art. 57. Parchi territoriali e fluviali di interesse locale (P2) ... 101
Art. 58. Discontinuità, varchi inedificati e visuali libere (P3) ... 103
Art. 59. Reticolo idrografico e specchi d'acqua (P4) ... 104
**Capo IV- Insediamenti del territorio rurale (R) ... 104**
Art. 60. Nuclei rurali di impianto storico in territorio aperto (RA) ... 104
Art. 61. Nuclei rurali di impianto recente in territorio aperto (RB) ... 106
**TITOLO V - DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. RETE INFRASTRUTTURALE ... 107**
Art. 62. Caratteri, articolazione e partizioni spaziali (zone) della rete infrastrutturale ... 107
Art. 63. Incentivi urbanistici (bonus) per l'adeguamento e il miglioramento della viabilità pubblica ... 108
**Capo I - Rete e servizi della mobilità (viaria, ferroviaria, ecc.) e parcheggi (I) ... 109**
Art. 64. Rete viaria sovracomunale, generale e locale esistente (I1) ... 109
Art. 65. Connettori modali e ambientali della città pubblica da riqualificare e mitigare (I1) ... 110
Art. 66. Parcheggi e aree di sosta (I2) ... 111
Art. 67. Linea ferroviaria e stazione (I3) ... 112
**Capo II - Altre infrastrutture per la mobilità ... 112**
Art. 68. Distributori di carburante e servizi alla mobilità (I4) ... 112

Art. 69. Percorsi ed itinerari ciclabili e pedonali (mobilità lenta) e itinerari storici ..... 114
**Titolo VI - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI (ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI) 116**
Art. 70. Caratteri, articolazione e partizioni spaziali (zone) delle trasformazioni ..... 116
Art. 71. Cessione gratuita di spazi pubblici: perequazione e compensazione urbanistica ..... 117
Art. 72. Atti di governo, piani, programmi convenzionati e non decaduti (*) ..... 118
Art. 73. Previsioni oggetto di "Conferenza di co-pianificazione". Contenuti ed esiti ..... 119
**Capo I - Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti (T) ..... 120**
Art. 74. Aree di riqualificazione e/o di valorizzazione urbana (Tu) ..... 120
Art. 75. Aree di qualificazione e sviluppo dei servizi turistici e ludico-ricreativi (Tt) ..... 122
Art. 76. Aree degradate, dequalificate e/o inutilizzate di rinnovo o rigenerazione (Tr) ..... 124
**Capo II - Previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità delle aree agricole (S) ..... 126**
Art. 77. Aree degradate e/o inutilizzate di integrazione dei servizi turistico – ricettivi (St) ..... 126
Art. 78. Aree degradate e/o inutilizzate di integrazione di attività - impianti produttivi (Sd) ..... 128
Art. 79. Nodi e porte di fruizione del Parco Regionale delle Alpi Apuane (Sp) ..... 130
Art. 80. Aree di salvaguardia idrogeologica del territorio. ~~Casse espansione (PAI e PGRA)~~ (Si) ..... 131
Art. 81. Aree delle attività estrattive e impianti correlati non attivi (Se) e siti storici ..... 131
**Capo III - Previsioni di integrazione dei servizi e delle dotazioni territoriali (F e I) ..... 133**
Art. 82. Integrazione, ampliamento e per nuove attrezzature, servizi e dotazioni territoriali (F) ..... 133
Art. 83. Integrazione, adeguamento e nuove infrastrutture della rete della mobilità (I) ..... 134
Art. 84. Corridoio di salvaguardia e per la fattibilità dell'asse intermedio ..... 136
**Titolo VII - DISCIPLINA DI GOVERNO, CONTROLLO E ATTUAZIONE ..... 138**
**Capo I - Valutazione, compatibilità e conformità delle previsioni ..... 138**
Art. 85. Valutazione ambientale e strategica (VAS) ..... 138
Art. 86. Valutazione di incidenza ambientale (VINCA) ..... 139
Art. 87. Compatibilità paesaggistica e conformità alla disciplina dei beni paesaggistici ..... 140
Art. 88. Indagini idrogeologiche e sismiche. Fattibilità degli interventi ..... 140
**Capo II – Ulteriori disposizioni per la qualità del territorio e monitoraggio ..... 141**
Art. 89. Qualità delle previsioni e degli interventi di trasformazione ..... 141
Art. 90. Edilizia sostenibile e fonti energetiche rinnovabili ..... 141
Art. 90bis. Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano ..... 142
Art. 91. Osservatorio, bilancio dimensionale e monitoraggio ..... 142
**Capo III - Norme di salvaguardia e transitorie ..... 143**
Art. 92. Disciplina delle aree non pianificate ..... 143
Art. 93. Misure di salvaguardia e norme transitorie ..... 143
**Appendice "A". Tabella non prescrittiva delle categorie funzionali e relative destinazioni d'uso ..... 145**
**Appendice "B". Integrazioni e modifiche al Piano Particolareggiato del centro storico di Camaiore ..... 149**
**~~Appendice "C". Integrazioni e modifiche al Piano di Utilizzazione degli Arenili (PUA) ..... 151~~**
**Appendice "D". Disposizioni di dettaglio per il mutamento di destinazione d'uso degli Alberghi ..... 153**

dell'attività turistico - ricettiva, l'impegno del proponente a non mutare la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 10 anni, nonché le eventuali condizioni per l'uso pubblico delle strutture pertinenziali, di cui al precedente comma 2.

**9.** Per tutte le categorie di intervento è altresì ammessa la realizzazione di scantinati all'interno della superficie coperta esistente destinati a funzioni di servizio all'attività ricettiva e comunque per un'altezza interna massima di mt. 3,00.

**10.**In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le eventuali destinazioni d'uso esistenti e legittime, la sola categoria funzionale ammessa è quella "Turistico – ricettiva" e il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in altre categorie funzionali è ammesso secondo le disposizioni di dettaglio e alle condizioni indicate all'appendice "D" alle presenti norme.

**11.** Il mutamento di destinazione d'uso urbanistica non rilevante, anche in forma parziale, in destinazione d'uso qualificata come "Residenza Turistico Ricettiva" o "Condhotel" di cui agli art.li 19 e 23 della LR 86/2016 non è ammessa per gli "Alberghi" aventi un numero di posti letto superiore a 40. A Lido di Camaiore, nella porzione di territorio delimitata dal mare, dall'asse Via Roma – Via Dante Alighieri e dai confini del Comune a nord e a sud, i suddetti parametri per il mutamento di destinazione d'uso urbanistica non rilevante sono di 25 posti letto. Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente non rilevante da "Albergo" (di cui all'art. 18 della LR 86/2016) a "Residenza turistico – alberghiera" (di cui all'art. 19 della LR 86/2016) è inoltre ammesso dal PO esclusivamente in assenza della realizzazione delle categorie di intervento di cui ai precedenti commi 4 e 5.

**12.** E' prescritta la tutela e la conservazione delle alberature di alto fusto esistenti e il mantenimento degli spazi aperti (parchi, giardini, ecc.) e dei relativi arredi e manufatti accessori (fontane, vasche, pergolati, gazebo, ecc.) qualora costituiscano parte integrante di assetti storici o testimoniali documentati, con particolare riferimento per le aree e gli spazi aperti di pertinenza di "edifici di impianto storico o antica formazione". [131]

**13.** Sono fatte salve le condizioni e gli interventi relativi a convenzioni già stipulate in relazione all'applicazione della disciplina del previgente Regolamento Urbanistico che continuano ad applicarsi fino alla scadenza stabilita nelle stesse convenzioni.

## Art. 29. Aree e tessuti del Piano Urbanistico degli Arenili (PUA)

**1.** Comprende le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano l'Ambito denominato "Area fascia specializzata della "Passeggiata" a Lido e relativo arenile", del PS vigente, comprendente l'ampio settore urbano a elevata specializzazione turistico ricettiva, costituito dall'arenile e dai corrispondenti stabilimenti balneari (riconducibili agli equivalenti morfotipi a piattaforme residenziali e turistico - ricettive - TPS4, del PIT/PPR).

**2.** Per questa partizione spaziale al fine di perseguire gli obiettivi specifici e attuare le corrispondenti disposizioni applicative definiti dal PS vigente, è prevista la revisione generale del vigente Piano di Utilizzazione degli Arenili (PUA), approvato con deliberazione C.C. n° 19 del 27/02/2008, la cui disciplina è da intendersi applicabile limitatamente a quanto disposto dall'articolo 110 commi 3 e 4 della LR 65/2014 e fermo restando il prioritario rispetto della Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT/PPR di cui al successivo comma 7, le cui previsioni e relative disposizioni, fino all'approvazione del nuovo PUA, rimangono vigenti ~~fatte salve le modifiche e le integrazioni alle NTA introdotti dal presente PO, di cui all'appendice "C" alle presenti norme~~.

**3.** Ai fini del raccordo con la disciplina della distribuzione localizzazione delle funzioni di cui al Titolo I Capo III delle presenti Norme e allo scopo di assicurare la corretta ed efficace interpretazione di "errori materiali o formali" presenti nella disciplina del PUE, il PO dispone che:

- per la colonia marina denominata "Bagno Danio", richiamato dalle norme del PUA, si applicano le

[131] Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)

disposizioni concernenti gli stabilimenti balneari;
- per lo stabilimento balneare di proprietà dei vigili del Fuoco, il Consiglio Comunale nell'individuare un preminente interesse pubblico o generale, può approvare un progetto specifico con stipula di idonea convenzione allo scopo di potenziare i servizi pubblici svolti;
- per le "Attrezzature turistiche ed insediamenti per il tempo libero", sono anche ammesse le destinazioni commerciali al dettaglio, limitatamente a quelle di somministrazione alimenti e bevande (ristoranti, bar, tavole calde e simili.

**4.** Ai fini del raccordo con le disposizioni normative dettate dal Regolamento Edilizio (RE) comunale, di cui all'articolo 6 delle presenti Norme, il PO dispone che per le diverse categorie di intervento ammesse dal PUA, nelle distanze tra fabbricati di cui al DM 1444/68, si applicano espressamente le deroghe di cui all'art. 140, commi 4 e 5 della LR 65/2014 e, in questo caso, le distanze da applicarsi sono quelle del codice civile, fatto salvo diversa e più puntuale indicazione eventualmente disciplinata del RE.

**5.** Il nuovo PUA, con valenza di piano attuativo (fermo restando l'eventuale necessaria Variante al PO per il raccordo alle disposizioni conformative dello strumento di pianificazione urbanistica generale comunale), di iniziativa pubblica ed esteso all'intera area perimetrata nella cartografia del PO, previa verifica dello stato di attuazione del previgente piano, detta e disciplina in dettaglio le previsioni e le disposizioni finalizzate alla gestione e qualificazione delle attrezzature e degli stabilimenti balneari, delle altre attività turistiche e ricettive, al controllo tipologico degli interventi sul PEE e sugli spazi aperti, in modo da assicurare il miglioramento degli standard di qualità e dei requisiti paesaggistici ed ambientali, nonché le prestazioni ambientali degli insediamenti, anche definendo i principi ed i criteri progettuali per la qualificazione del progetto urbano (sia pubblico che privato) in modo da favorire la massima accessibilità e praticabilità degli spazi pubblici e di uso pubblico. [132]

**6.** Il nuovo PUA si conforma alla disciplina del PIT con valenza di PPR, perseguendo gli obiettivi, applicando le direttive e rispettando le prescrizioni e prescrizioni d'uso contenute nella Disciplina (generale) di piano e nella specifica disciplina dei Beni Paesaggistici dello stesso PIT/PPR (allegato 8b). I contenuti ed il procedimento di adozione e approvazione del nuovo PUA è sottoposto alla verifica di conformità di cui agli art.li 21 e 23 della disciplina di piano dello stesso PIT/PPR.

**7.** Fino alla conformazione del PUA al PIT/PPR, ai sensi dell'art. 21 e 23 della Disciplina di piano dello stesso strumento di pianificazione territoriale regionale, le previsioni e le disposizioni normative del PUA vigente si applicano nei limiti di cui dall'articolo 110 commi 3 e 4 della LR 65/2014 e alle condizioni dell'obbligatorio rispetto delle sovraordinate disposizioni normative (obiettivi, direttive, prescrizioni e prescrizioni d'uso) concernenti la disciplina dei "Beni paesaggistici" (Allegato 8b) del PIT/PPT, di cui agli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004 e con particolare riferimento a:
- Scheda 1 "Litorale sabbioso Apuano-Versiliese dei Sistemi Costieri dell'Allegato 8B del PIT-PPR :
  - obiettivo 3.1, lettera a).
  - direttive 3.2, lettere: i), l), n).
  - prescrizioni: 3.3, lettere d), f).
- D.M. 13/09/1953 G.U. 240/1953
  - obiettivi: 3.a.2 – 3.a.5 – 3.a.6 – 4.a.1 - 4.a.2;
  - direttive 3.b.3 – 3.b.5 – 4.b.3
  - prescrizioni 3.c.3 – 3.c.4 – 3.c.5 – 4.c.1 – 4.c.2.

# Capo IV - Contesti inedificati o non trasformati in territorio urbanizzato (H)

## Art. 30. Aree a verde privato e spazi aperti residuali e/o marginali agli insediamenti (H1)

[132] Modifica introdotta in esito alla controdeduzione all'osservazione n. 230 (Ufficio tecnico comunale)