

COMUNE DI CAMAIORE
Settore Pianificazione Territoriale

VARIANTE ALLA SCHEDA NORMA TU. 1.8 “*AREE DI VIA TRIESTE (LIDO DI CAMAIORE)*” DELL’ELABORATO QP 1.A DEL PIANO OPERATIVO VIGENTE CON PROCEDURA SEMPLIFICATA AI SENSI DELL’ART. 32 DELLA LR 65/2014 - ADOZIONE

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(art. 18 L.R. 10/2010)

Il Dirigente del Settore IV
Arch. Pianificatore Giovanni Mugnani

Il Responsabile del Servizio 11
Arch. Manola Bonari

APRILE 2025

INDICE

Premessa	pag.	2
1. Inquadramento urbanistico comunale – Motivazioni variante-procedure urbanistiche	pag.	3
1.1 Quadro normativo urbanistico comunale.....	pag.	3
1.2. Motivi della variante alla scheda norma tr 1.1 “Area di via del Fortino-Via catalani (Lido di Camaiore)	pag.	4
1.3. Procedura urbanistica	pag.	5
1.4 Procedura di Vas	pag.	5
1.5 Conformazione al PIT/PPR	pag.	6
1.6 Deposito Genio Civile	pag.	6
2. Obiettivi e oggetto della Variante	pag.	7
3. Profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione ed eventuali piani e programmi di settore di altre amministrazioni - profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati	pag.	8
3.1 Strategie del Piano Strutturale.....	pag.	8
3.2 Quadro Conoscitivo	Pag.	9
3.3 Estratto del Quadro Valutativo del P.O. - elaborato Q.V.1C	Pag.	28
3.4 Relazione di fattibilità idraulica-geomorfologica e sismica del P.O. elaborato Q.G1	Pag.	28
4. Scheda norma Tu.1.8 – stato sovrapposto	pag.	29
5. Documentazione fotografica.....	pag.	34
Valutazioni finali	pag.	35

PREMESSA

Ai sensi dell'art. 18 della LR 65/2014 *Il responsabile del procedimento e sue funzioni* accerta e certifica che il procedimento di pianificazione urbanistica si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari. Verifica altresì, che l'atto di governo del territorio si formi nel rispetto della suddetta legge, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'articolo 10, comma 2 della stessa legge, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti di cui all'articolo 8. A tal fine, assicura che l'atto di governo del territorio sia corredato da una relazione tecnica, nella quale siano evidenziati e certificati in particolare:

- a) i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- b) ove si tratti di uno strumento di pianificazione urbanistica comunale, i profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati;
- c) il rispetto delle disposizioni di cui al Titolo I, Capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale;
- d) ove si tratti di uno strumento di pianificazione comunale, il rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'articolo 4;
- e) il rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III e del relativo regolamento di attuazione di cui all'art. 84;
- f) il rispetto delle disposizioni di cui al Titolo V e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 130.

Prima dell'adozione dell'atto, il responsabile del procedimento assicura l'acquisizione di tutti i pareri richiesti dalla legge, delle eventuali segnalazioni, proposte, contributi e condizioni, formulati dai soggetti interessati, pubblici e privati. In particolare predispone una relazione sull'attività svolta che, unitamente al rapporto del garante dell'informazione e della partecipazione di cui all'articolo 38 della LR 65/2014, costituisce allegato all'atto da adottare.

Qualora emergano profili di incoerenza o di incompatibilità rispetto ad altri strumenti della pianificazione territoriale di cui all'articolo 10, il responsabile del procedimento provvede a darne tempestiva informazione ai competenti organi dell'amministrazione, anche ai fini dell'eventuale attivazione dell'accordo di pianificazione di cui all'articolo 41 della LR 65/2014.

Il responsabile del procedimento assicura, a chiunque voglia prenderne visione, senza obbligo di specifica motivazione, l'accesso e la disponibilità degli atti amministrativi relativi ai procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio e della relazione redatta.

1 INQUADRAMENTO URBANISTICO COMUNALE - MOTIVAZIONE VARIANTE- PROCEDURE URBANISTICHE

1.1. QUADRO NORMATIVO URBANISTICO COMUNALE

La vigente strumentazione urbanistica del Comune di Camaiore, formatasi ai sensi della L.R. 65/2014 *Norme per il governo del territorio* e redatta in conformità ai principi e alle disposizioni del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico regionale (PIT/PPR), è costituita da:

- **Piano Strutturale (P.S.)**, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 16.03.2018;
- **Piano Operativo (P.O.)**, approvato, in via definitiva, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 01.08.2022.

La successiva verifica di conformazione del PO al PIT/PPR ex art. 21 della Disciplina del PIT si è conclusa positivamente e in considerazione dell'esito favorevole della Conferenza Paesaggistica tenutasi in data 09.08.2022 la Regione Toscana ha poi preso atto di tale esito con Decreto Dirigenziale n. 17017 del 30.08.2022.

Successivamente, con Delibera di Consiglio Comunale n. 108 del 27.12.2023 è stato approvato l' "Aggiornamento del Quadro Conoscitivo e rettifica di errori materiali del Piano Operativo Comunale approvato con D.C.C. n. 48 del 01.08.2022" e con Delibera di Consiglio Comunale n.68 del 23.10.2024 è stato approvato il "Secondo Aggiornamento del Quadro Conoscitivo e rettifica di errori materiali del Piano Operativo Comunale approvato con D.C.C. n. 48 del 01.08.2022".

La "Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi del territorio" del P.O. vigente individua e definisce le previsioni per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti e più in generale del territorio urbanizzato, valevole a tempo determinato con scadenza quinquennale, cui viene associato il relativo dimensionamento insediativo denominato "*Quadro previsionale strategico quinquennale*" articolato in "Unità Territoriali Organiche Elementari" (UTOE) per le quali sono definiti obiettivi di orientamento generale e strategico. L'intero territorio comunale viene classificato e articolato in "partizioni spaziali" (zonizzazione) con individuazione delle previsioni urbanistiche e corrispondenti disposizioni normative (comprendenti indicativamente: le categorie di intervento, i relativi parametri urbanistici ed edilizi, le modalità di attuazione e di rilascio dei titoli abilitativi ed autorizzativi, le destinazioni d'uso e le corrispondenti categorie funzionali, le prescrizioni e condizioni di fattibilità e compatibilità, le eventuali ulteriori prescrizioni), nonché ogni altra regola di governo e gestione del territorio, eventualmente ritenuta necessaria per l'attuazione delle stesse previsioni urbanistiche, come specificatamente indicato nell'elaborato *QP 1.a Disciplina delle trasformazioni Schede-norma del P.O.*

All'interno dell'elaborato sopramenzionato è contenuta la scheda norma *Tu 1.8 "Aree di via Trieste (Lido di Camaiore)"* con relativa perimetrazione di due aree contraddistinte con le lettere a) e b) corrispondenti, rispettivamente, all'area interessata dall'intervento di trasformazione e all'area, di proprietà comunale, destinata alle misure di perequazione urbanistica. Tali aree sono individuate catastalmente al Foglio 37, mappali n. 104, 787, 788, 790, 1461, 1462, 1732 e 1733 per quanto riguarda l'area a) e mappali 125, 308 e 601 per l'area b).

Tale scheda norma prevede, inoltre, mediante l'approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC), il completamento dei tessuti prevalentemente residenziali all'interno del lotto libero ineditato e intercluso, contraddistinto con la lettera a) e il contestuale miglioramento degli spazi pubblici da realizzarsi sulle aree già di proprietà comunale (area b) mediante la tipologia di intervento di nuova edificazione. E' ammessa la destinazione d'uso residenziale, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: superficie fondiaria per le trasformazioni mq 4.370;

superficie edificabile massima residenziale mq 400; unità immobiliari massime residenziali n. 4, con dimensione non inferiore a mq 60; altezza massima 7,50 m;

- l'attuazione della previsione è subordinata alla seguenti misure di perequazione urbanistica:

- *Realizzazione delle opere e degli interventi per il completamento del Parco urbano "Area Centrale della Versilia", limitatamente al lotto compreso tra via Abetone, via Monte Pania, viale Kennedy, comprensivo delle dotazioni territoriali di gestione e manutenzione, degli arredi, dei manufatti e le attrezzature di servizio, secondo il progetto di opera pubblica approvato dal Comune (cosiddetto "giardino delle note");*

e alle misure di mitigazione e compensazione urbanistica consistenti in:

- *realizzazione di una fascia a verde di ambientazione, filtro e separazione tra la superficie fondiaria e l'area destinata a parcheggio.*

1.2. MOTIVI DELLA VARIANTE ALLA SCHEDA NORMA TU 1.8 "AREE DI VIA TRIESTE (LIDO DI CAMAIORE) DEL PIANO OPERATIVO

Con prot. n. 26900 del 09/05/2024 e successiva integrazione prot. 67004 del 07/11/2024 gli aventi titolo hanno presentato il Progetto Unitario Convenzionato per la realizzazione dell'intervento di trasformazione dell'area secondo quanto indicato nella Scheda Norma Tu 1.8 "Aree di via Trieste (Lido di Camaiore)".

L'area su cui dovrebbe essere realizzato il "Giardino delle Note" viene attualmente utilizzata a servizio dello svolgimento delle manifestazioni canore che si tengono durante il periodo estivo nel Parco Urbano, e in particolare per lo stazionamento delle attrezzature tecniche di servizio, camper per gli artisti e operatori, generatori e quant'altro necessario che danneggerebbero in modo irreparabile le opere realizzate, pertanto il Comune di Camaiore ritiene impraticabile e non corrispondente all'interesse pubblico, la previsione di attuazione dell'opera di perequazione a suo tempo inserita nella scheda di PO. In luogo di tale intervento, anche in relazione all'utilizzo dell'area del Parco Urbano per gli eventi di cui sopra, si renderebbero necessarie opere di sistemazione dei margini dello spazio del parco, relative a recinzioni in opera muraria, impianti, alberature, porzioni pavimentate e percorsi interni funzionali all'organizzazione e alla logistica degli eventi e degli spettacoli rappresentati, la cui realizzazione risulta essere necessariamente eseguita direttamente da parte del Comune (per complessità, titolarità e funzionalità).

per queste opere sostitutive alla perequazione inizialmente prevista, il Comune propone la monetizzazione sulla base del Computo Metrico del Progetto Definitivo/Esecutivo relativo all'intervento di "*Realizzazione del parco urbano nell'area centrale della Versilia: ex Bussoladomani - 1° Lotto funzionale*", approvato con DGC n. 475 del 04/12/2015, estrapolando le voci di misurazione rubricate "Giardino delle Note", riguardanti prevalentemente lavorazioni di risistemazione dell'area a verde, rifacimento del manto erboso, messa a dimora di nuove specie arbustive, realizzazione di percorsi pedonali e di spazi di sosta dedicati, e adeguando i corrispondenti importi al prezzario della Regione Toscana per l'anno in corso, oppure, in caso di nuovi prezzi, effettuando l'aggiornamento delle relative Analisi Prezzi

1.3. PROCEDURA URBANISTICA

La procedura urbanistica di riferimento è contenuta nella L.R. 65/2014, con particolare riferimento al Titolo II *Norme procedurali per la formazione degli atti di governo del territorio* e in particolare al Capo IV *Disposizioni procedurali semplificate* artt. 28 bis, 30 e 32.

Ricadendo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, individuato nel P.S. ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, la variante non necessita della procedura di avvio del procedimento e pertanto, ricorrendo le fattispecie di cui all'art. 30 della sopracitata Legge, si procede direttamente alla sua adozione.

Ai sensi dell'art. 32 *Procedimento per l'adozione e l'approvazione delle varianti semplificate al piano strutturale e al piano operativo* il comune adotta la variante semplificata al Piano Operativo e pubblica sul BURT il relativo avviso, dandone contestuale comunicazione alla Regione e alla Provincia. Gli atti sono resi accessibili sul sito istituzionale del comune. Il responsabile del procedimento allega agli atti da adottare una relazione che dà motivatamente atto della riconducibilità della variante alle fattispecie di cui agli articoli 30 e 31 comma 3. Gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT. Le forme e le modalità di informazione e partecipazione dei cittadini sono individuate dal comune in ragione dell'entità e dei potenziali effetti delle previsioni oggetto della variante semplificata. Decorso il termine la variante è approvata dal comune che controdeduce in ordine alle osservazioni pervenute e pubblica il relativo avviso sul BURT. Qualora non siano pervenute osservazioni, la variante diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto. Il comune invia alla Regione la comunicazione dell'approvazione della variante semplificata.

1.4. PROCEDURA VAS

Per le specifiche caratteristiche di variante alla scheda norma Tu. 1.8 per l'inserimento della facoltà di monetizzazione, alternativa alla realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione urbanistica e in considerazione che la scheda norma è stata oggetto di specifica Valutazione Ambientale Strategica in fase di redazione del Piano Operativo si ritiene che la variante sia soggetta al procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS semplificata ai sensi del c.3 ter dell'art. 5 *“Ambito di applicazione”* della LR 10/2010: *“Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa.*

In qualità di Autorità Procedente questo servizio ha predisposto la presente *Relazione Motivata* da inviare all'Autorità Competente, la quale si esprimerà *con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa.*

Il Comune di Camaiore con D.G.C. n. 210 del 19/06/2014 ha costituito un gruppo tecnico denominato Nucleo Interno di Valutazione Ambientale a cui assegnare le funzioni di “Autorità Competente” avente anche funzione di adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS la cui composizione nel tempo è variata per sostituzione dei componenti. Con Delibera di Giunta Comunale n. 281 del 27/09/2024 è stata approvata la nuova composizione del Nucleo di Valutazione.

1.5. CONFORMAZIONE AL PIT/ PPR

L'area ricade all'interno della perimetrazione del vincolo paesaggistico di cui all'art. 136, *“Immobili ed aree di notevole interesse pubblico”* del D.Lgs. 42/2004 ed è identificata dal D.M. 13/09/1953 - G.U. 240 del 1953 *“Fascia costiera del Lido di Camaiore sita nell'ambito del Comune di Camaiore”* e dal D.M. 17/07/1985 - G.U. 185 del 1985 *“Alcune zone comprendenti l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomi e l'area ex “Albergo Oceano” ricadenti nei comuni di Pisa, Vecchiano, S. Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio e Camaiore”*.

Pur ricadendo in tali ambiti si ritiene che la presente variante non sia soggetta alla specifica procedura di Adeguamento e conformazione al Piano Paesaggistico ai sensi dell'art. 31 della LR 65/2014 e all'art. 21 della Disciplina del vigente PIT in quanto vengono confermati i parametri urbanistici indicati nella scheda norma e la variante, riguardante solo l'inserimento della facoltà di monetizzazione alternativa alla realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione urbanistica, non produce alcuna modifica paesaggistica sull'assetto esistente.

1.6. DEPOSITO GENIO CIVILE

Trattandosi di variante senza modifiche ai parametri urbanistici vigenti è esclusa dal deposito delle indagini di cui al D.P.G.R. n.5/2020 *“Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche”*, in quanto, ai sensi del comma 2 dell'art. 3, lettera b): *“Il soggetto istituzionale competente non effettua le indagini, nei casi di:*

a)....;

b) varianti alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici; Le relazioni geologiche e idrauliche allegate al progetto provinciale costituiranno riferimento per il deposito al Genio Civile, da eseguire prima della delibera di adozione e nel rispetto delle procedure ex D.P.G.R. 30.01.2020 n. 5/R”.

2. OBIETTIVI E OGGETTO DELLA VARIANTE

Come già evidenziato in premessa, l'Amministrazione comunale ritiene impraticabile e non corrispondente all'interesse pubblico, la previsione di attuazione dell'opera di perequazione a suo tempo inserita nella scheda di PO, in quanto, l'utilizzo dell'area in oggetto, assume un ruolo strategico e di supporto logistico e funzionale, di primaria importanza per il regolare svolgimento delle manifestazioni e degli spettacoli in programmazione nell'attiguo parco urbano denominato Bussoladomani, pertanto, alla luce di quanto esposto, diventa prioritaria la realizzazione delle opere necessarie all'organizzazione degli eventi previsti nell'area. Tale previsione richiede una modifica alle misure di mitigazione e compensazione urbanistica previste dalla scheda norma Tr 1.1. secondo il seguente schema esemplificativo, estratto dalla suddetta scheda, dove il testo aggiunto è stato evidenziato con colorazione diversa e sottolineato:

Ulteriori prescrizioni normative di dettaglio. Misure di perequazione urbanistica

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione delle opere e degli interventi per il completamento del Parco urbano "Area Centrale della Versilia", limitatamente al lotto compreso tra via Abetone, via Monte Pania, viale Kennedy, comprensivo delle dotazioni territoriali di gestione e manutenzione, degli arredi, dei manufatti e le attrezzature di servizio, secondo il progetto di opera pubblica approvato dal Comune (cosiddetto "giardino delle note").

- In alternativa la misura di perequazione urbanistica può essere soggetta a monetizzazione, calcolata in base all'aggiornamento dei prezzi, delle opere previste nel Computo Metrico del Progetto Definitivo/Esecutivo relativo all'intervento di "Realizzazione del parco urbano nell'area centrale della Versilia: ex Bussoladomani - 1° Lotto funzionale", approvato con DGC n. 475 del 04/12/2015, considerando solo le voci di misurazione rubricate "Giardino delle Note". L'importo risultante dovrà comunque essere vincolato alla realizzazione degli interventi indicati dal Settore Lavori Pubblici finalizzati all'organizzazione degli eventi previsti e alla funzionalità del parco.

Il Servizio 11 Pianificazione Territoriale ha predisposto gli elaborati di *Variante alla scheda norma Tu. 1.8 "Area di via Trieste (Lido di Camaiore) "* dell'elaborato *QP 1.a del Piano Operativo vigente- Adozione* composta dai seguenti elaborati:

- All. 1) Estratto dell'elaborato QP.1a Disciplina delle Trasformazioni- Schede norma del P.O. -Scheda norma *TU 1.8 "Aree di via Trieste (Lido di Camaiore) "* vigente, in variante e sovrapposto;
- All. 2) Relazione del Responsabile del Procedimento;
- All. 3) Relazione motivata di verifica di assoggettabilità semplificata alla procedura di VAS;
- All. 4) Parere motivato dell'Autorità Competente;

3. PROFILI DI COERENZA ESTERNA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E GLI EVENTUALI PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE DI ALTRE AMMINISTRAZIONI- PROFILI DI COERENZA INTERNA CON GLI ATTI COMUNALI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SOVRAORDINATI

3.1 STRATEGIE DEL PIANO STRUTTURALE

- **Ambiente, paesaggio e rete ambientale (A).** La tutela e valorizzazione delle grandi strutture paesaggistiche e dei paesaggi di eccellenza, le reti ambientali, il controllo della vulnerabilità idrogeologica e la gestione delle potenzialità economico produttive del territorio aperto e rurale, il gradiente verde, i parchi urbani e l'impronta ecologica delle città e del territorio urbanizzato.
- **Identità, beni culturali e rigenerazione urbana (B).** Il riconoscimento, la tutela e la valorizzazione del "patrimonio territoriale" e dei beni comuni (di valore identitario), il miglioramento qualitativo del patrimonio edilizio esistente, la rigenerazione dei contesti degradati, abbandonati o a forte pressione insediativa, il miglioramento delle "prestazioni" paesaggistiche e morfo-tipologiche degli insediamenti, riqualificazione e miglioramento qualitativo e prestazionale degli edifici esistenti.
- **Qualità, efficienza e coesione sociale (C).** La qualità dei contesti urbani, l'incremento delle prestazioni e il miglioramento complessivo dell'eco-efficienza degli insediamenti, la realizzazione di una integrata e solidale "rete diffusa di possibilità e opportunità" a servizio della comunità (attrezzature, infrastrutture, dotazioni territoriali e standard urbanistici).
- **Capacità, accessibilità e attrattività territoriale (D).** Il sistema di risorse economico produttive caratterizzanti e qualificanti il contesto territoriale, le potenzialità e capacità di impresa per lo sviluppo sostenibile ed integrato nell'area vasta, la rete connettiva, infrastrutturale e modale e il sistema di competenze e possibilità per la formazione di città e di insediamenti "intelligenti" e per un territorio che guarda positivamente al futuro.

La variante risulta coerente con le strategie del Piano Strutturale vigente in quanto persegue l'obiettivo della tutela e della valorizzazione del "patrimonio territoriale" e dei beni comuni come l'area oggetto della specifica scheda norma Tu 1.8.

3.2 QUADRO CONOSCITIVO

Si riassume sinteticamente la vigente classificazione delle aree interessate dalla Variante in questione, secondo la pianificazione urbanistica, territoriale e di settore.

PIANO STRUTTURALE COMUNALE:

- Ambiti del parco urbano e area centrale della Versilia (ex tenuta Rolandi Ricci) a Lido.
- Tessuti dalla geometria variabile e margine non compatto.

2. Ambiti delle urbanizzazioni recenti e contemporanee

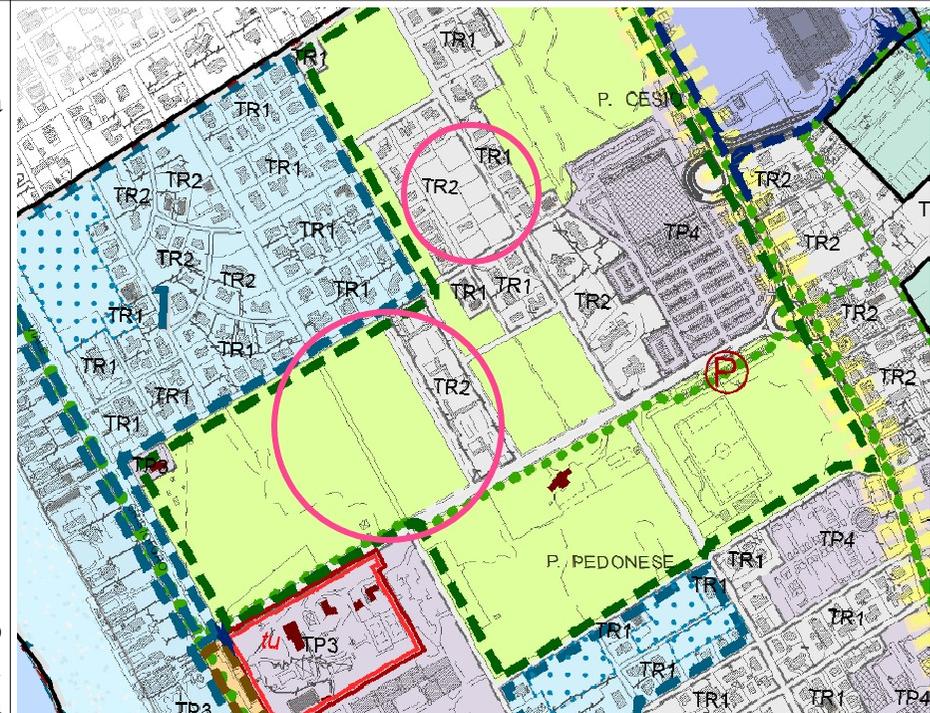
2.1. Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista

TR1	Tessuti ad isolati con margine compatto
TR2	Tessuti dalla geometria variabile e margine non compatto
TR3	Tessuti di margine e sfrangiati

4. Ambiti dei "Parchi Urbani" di Lido e Capizzano

	4.1 Ambiti del parco archeo - urbano dell'Acquerella a Capizzano
	4.2 Ambiti del parco urbano e area centrale della Versilia (ex tenuta Rolandi Ricci) a Lido

Le aree oggetto della variante, ricadono negli ambiti del parco urbano e area centrale della Versilia e con tessuti dalla geometria variabile e margine non compatto e non rivestono importanza sotto il profilo di interesse storico e/o di valore storico-documentale



PIANO OPERATIVO COMUNALE

Le aree oggetto della variante sono classificate come:

- Aree di riqualificazione e/o di valorizzazione urbana (Tu)
- Parchi Urbani e di qualificazione degli insediamenti (U):
- Parco Urbano "Area centrale della Versilia" (Lido di Camaiore) (Ui)

Disciplina delle trasformazioni (assetti insediativi, infrastrutturali 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
-  Aree di riqualificazione e/o di valorizzazione urbana (Tu) - Art. 74
-  Aree di qualificazione e sviluppo dei servizi turistici e ludico-ricreativi (Tt) - Art. 75
-  Aree degradate, dequalificate e/o inutilizzate di rinnovo o rigenerazione (Tr) - Art. 76

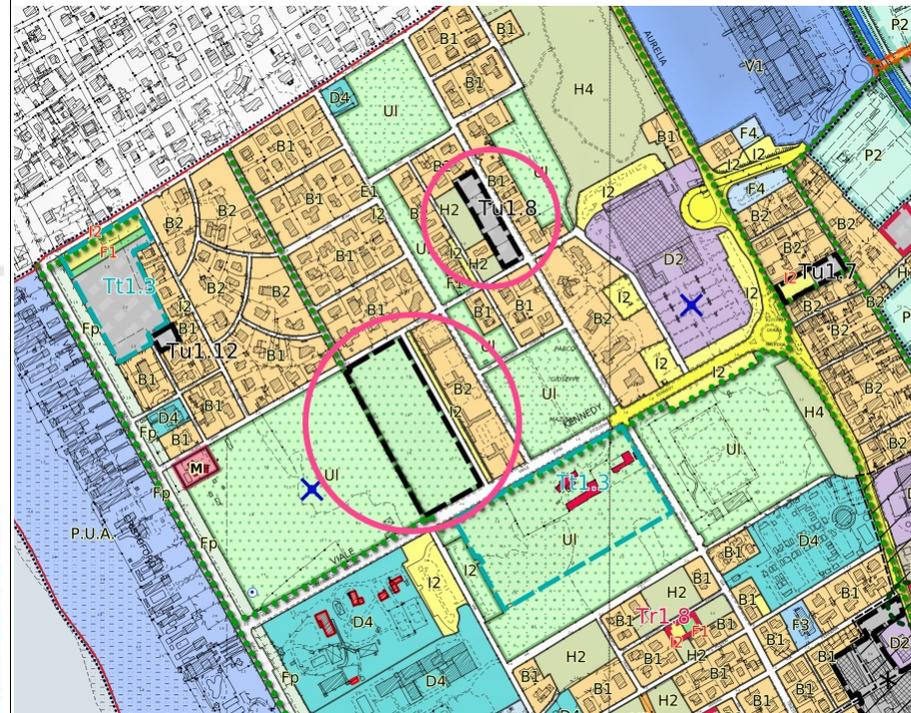
Dettaglio della disciplina delle trasformazioni (T)

-  Viabilità d'impianto
-  Parcheggi di progetto
-  Verde pubblico di progetto
-  Aree, spazi e attrezzature per l'istruzione di progetto
-  Attrezzature e servizi di progetto
-  Superficie fondiaria per le trasformazioni di nuovo impianto (T.u e T.t) e/o di recupero e riqualificazione (T.r)
-  Percorsi ciclabili e/o pedonali

Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti. Attrezzature e servizi

Parchi urbani e di qualificazione degli insediamenti (U)

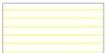
-  Parchi Urbani e di qualificazione degli insediamenti (U) - Art. 34
 - Parco urbano "Area Centrale della Versilia" (Lido di Camaiore) (Ui)
 - Parco archeo-urbano dell'Acquarella (Capezzano Panore) (Up)
 - Parco storico ambientale della Badia oggetto di copianificazione (Uc) (art.25 comma 1, L.R.65/2014)
 - Parco attrezzato delle Sei Miglia oggetto di copianificazione (Us) (art.25 comma 1, L.R.65/2014)



La previsione della scheda norma Tu 1.8 costituisce declinazione degli obiettivi e attuazione delle direttive correlate degli *“Ambiti delle urbanizzazioni recenti e contemporanee – Tessuti dalla geometria variabile e margine non compatto - TR2”* del PS Vigente. Si tratta in particolare di un lotto libero inedificato (area a) ed intercluso destinato al completamento dei tessuti prevalentemente residenziali esistenti e finalizzati al complementare miglioramento degli spazi pubblici (area b) anche a supporto delle attività direzionali e di servizio esistenti, nonché alla complementare integrazione e al riordino delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, percorsi e dotazioni territoriali) attualmente incomplete e destrutturate.

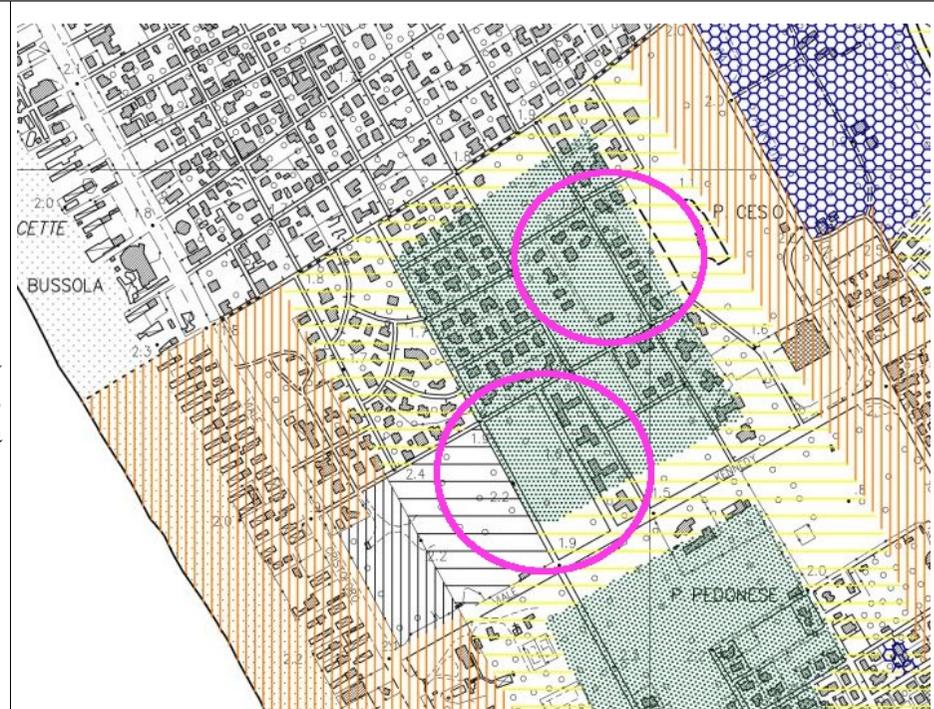
La variante in oggetto non interferisce con gli obiettivi indicati

PIANO di CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

CLASSE II		Aree prevalentemente residenziali
CLASSE III		Aree di tipo misto

Nel Rapporto Ambientale di VAS - Allegati - “Analisi di compatibilità con il piano di classificazione acustica” del Quadro Valutativo QV. 1e, la scheda norma Tu 1.8 è stata valutata senza prescrizioni riguardo la compatibilità acustica per il tipo di intervento disciplinato.

La variante in oggetto non interferisce con quanto già valutato



PIANO di INDIRIZZO TERRITORIALE

BENI PAESAGGISTICI

L'area ricade all'interno della perimetrazione del vincolo paesaggistico di cui al DM. 240/1953 "Fascia costiera del Lido di Camaiore sita nell'ambito del Comune di Camaiore" e ricade ai sensi del D.M. 185/1985 nelle zone comprendenti "l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomi e l'area ex "Albergo Oceano"

Si ritiene che la presente variante non sia soggetta alla specifica procedura di *Adeguamento e conformazione al Piano Paesaggistico* ai sensi dell'art 31 della LR 65/2014 e all' art. 21 della Disciplina del vigente PIT in quanto vengono confermati i parametri urbanistici indicati nella scheda norma e la variante, riguardante solo l'inserimento della facoltà di monetizzazione alternativa alla realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione urbanistica, non produce alcuna modifica paesaggistica sull'assetto esistente.



PIANO di INDIRIZZO TERRITORIALE

INVARIANTE I

CARATTERI IDRO-GEO-MORFOLOGICI DEI BACINI IDROGRAFICI E DEI SISTEMI MORFOGENETICI

è classificato

CDC – Sistema morfogenetico costa a dune e cordoni

indicazioni per le azioni

- salvaguardare la trasmissione di acque di pioggia alle falde superficiali, tipica di questo sistema, come contributo alla prevenzione delle intrusioni saline revenendo l'impermeabilizzazione delle superfici;
- controllare e contenere i fenomeni di erosione;
- individuare equilibri sostenibili tra conservazione e fruizione delle spiagge e dei cordoni dunali

La variante in oggetto non interferisce con le indicazioni per le azioni



PIANO di INDIRIZZO TERRITORIALE

INVARIANTE II

CARATTERI ECOSISTEMICI DEL PAESAGGIO

Elementi strutturali della rete ecologica

Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata pag.72

superficie artificiale

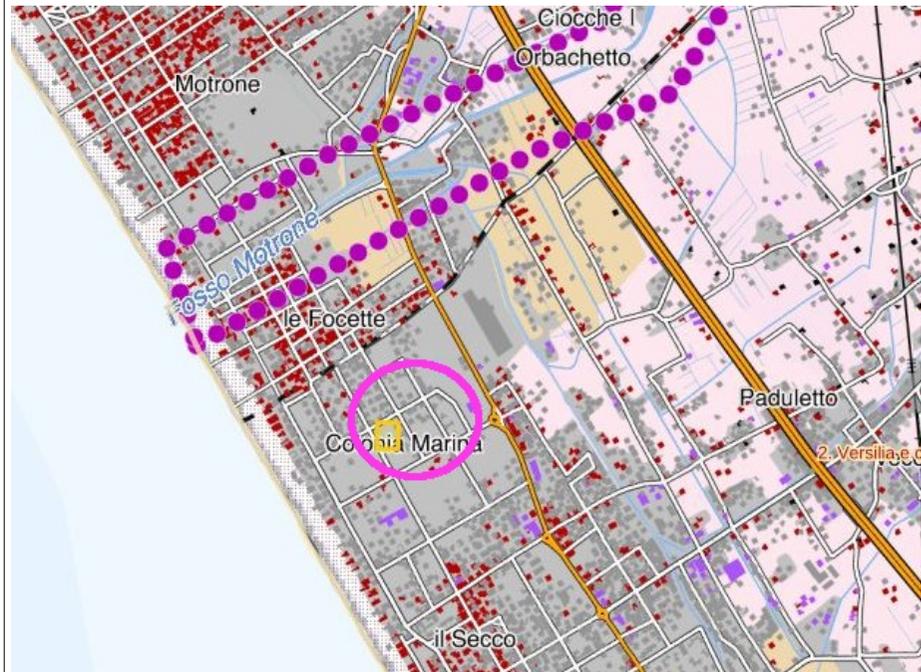


area urbanizzata

indicazioni per le azioni

Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/ commerciale, e delle infrastrutture lineari (strade, autostrade, ferrovie, elettrodotti, ecc.), evitando la saldatura delle aree urbanizzate, conservando i varchi ineditati, e mantenendo la superficie delle aree agricole e la loro continuità.

- Mantenimento degli elementi di connessione tra le aree agricole di pianura e tra queste e il paesaggio collinare circostante, con particolare riferimento alle Diretrici di connettività da riqualificare/ricostituire.
- Mantenimento delle attività agricole e pascolive relittuali, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.
- Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili), la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi e il mantenimento dei residuali elementi naturali (ad es. boschetti planiziali) e seminaturali.
- Mitigazione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse



conservazionistico).

- Forti limitazioni alle trasformazioni di aree agricole in vivai o arboricoltura intensiva. Sono da evitare i processi di intensificazione delle attività agricole, di eliminazione degli elementi vegetali lineari del paesaggio agricolo o di urbanizzazione nelle aree interessate da Diretrici di connettività da ricostituire/riqualificare.

- Mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali.

- Mantenimento delle relittuali zone umide interne alla matrice agricola urbanizzata e miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica.

La variante in oggetto non interferisce con le indicazioni per le azioni

PIANO di INDIRIZZO TERRITORIALE

INVARIANTE III

“CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI, URBANI E INFRASTRUTTURALI”

è classificato:

3. MORFOTIPO INSEDIATIVO A PETTINE DEI PENDOLI COSTIERI SULL’AURELIA

Articolazioni territoriali del morfotipo: 3.1 Versilia;

▪Riqualificare il sistema insediativo continuo e diffuso della fascia costiera, ricostituendo e valorizzando le relazioni territoriali tra montagna-collina, pianura, fascia costiera e mare;

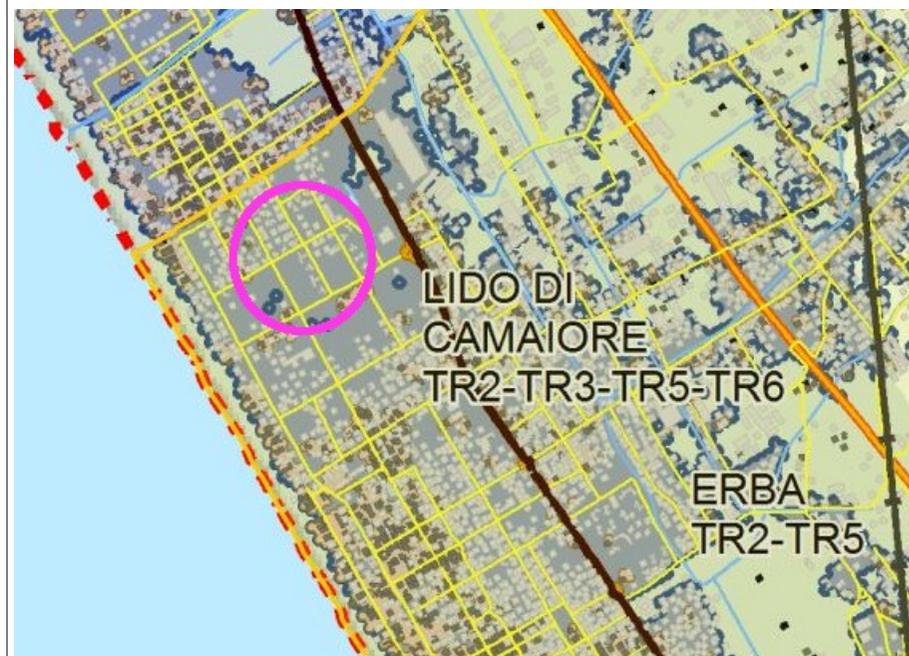
▪Evitare ulteriori processi di saldatura tra le espansioni dei centri costieri;

▪Salvaguardare e riqualificare gli spazi aperti fra un centro urbano e l’altro, con particolare attenzione a quelli prossimi ai corsi d’acqua, valorizzandone la multifunzionalità;

▪Salvaguardare la riconoscibilità dei caratteri paesaggistici degli insediamenti litoranei, con particolare riferimento agli elementi che definiscono la struttura dei lungomare e il connesso patrimonio di edifici e attrezzature storicamente legate all’attività turistica-balneare; Dare profondità ai varchi di accesso e alle visuali dal boulevard litoraneo verso il mare e verso l’entroterra;

▪Riqualificare e valorizzare il ruolo connettivo dei corsi d’acqua come corridoi ecologici multifunzionali, anche al fine di ricostituire le relazioni tra costa ed entroterra e promuovere la mobilità sostenibile per la fruizione balneare; Promuovere progetti di riqualificazione dei water-front urbani, al fine di valorizzare l’impianto storico delle marine;

▪Evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale e salvaguardare gli elementi e le relazioni ancora riconoscibili del sistema insediativo rurale storico, anche attraverso la definizione di margini urbani;



- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪Mitigare l'effetto barriera creato dal corridoio infrastrutturale mantenendo e/o ripristinando la permeabilità tra costa ed entroterra.▪Tutelare e la valorizzare il patrimonio storico - architettonico presente sui versanti delle collinari costituito dalle testimonianze del sistema di difesa quali borghi fortificati, castelli, torri. | |
|--|--|

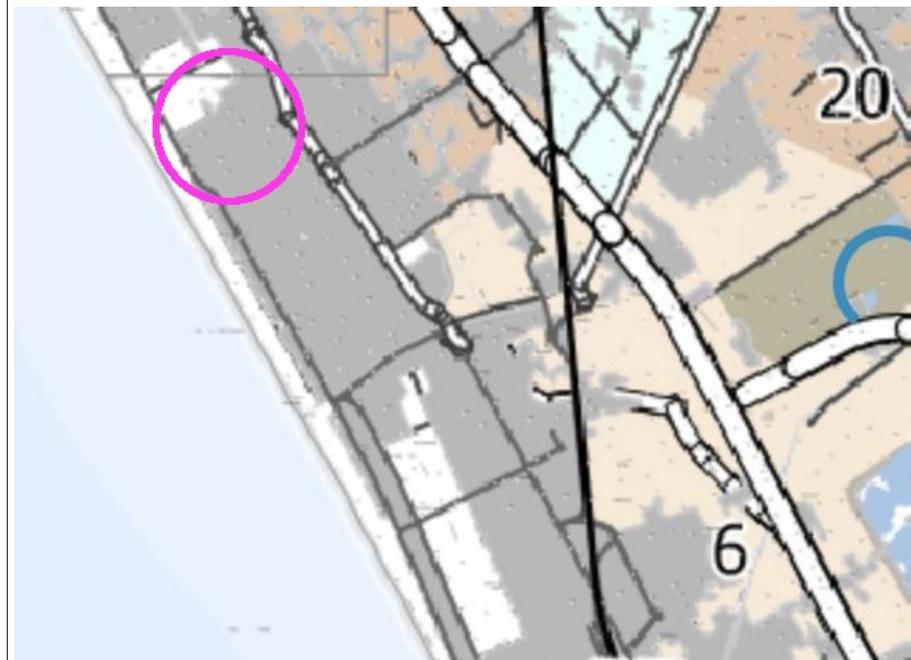
La variante in oggetto non interferisce con le indicazioni per le azioni

PIANO di INDIRIZZO TERRITORIALE

INVARIANTE IV

I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

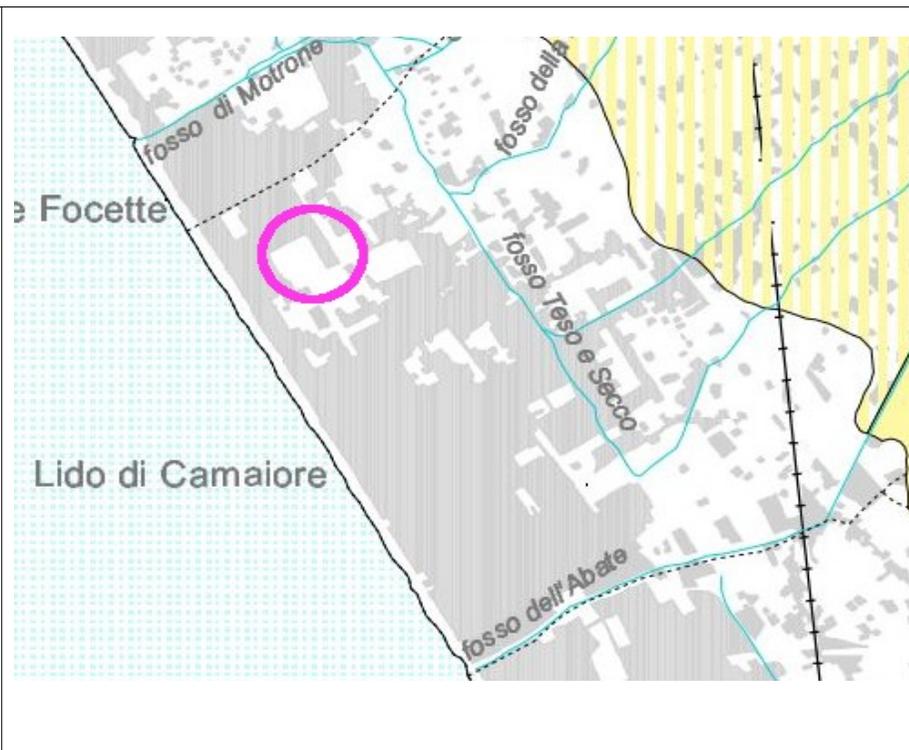
Non interessato dalla zonizzazione



PIANO TERRITORIALE di COORDINAMENTO
PROVINCIA DI LUCCA

A1 FRAGILITÀ GEOMORFOLOGICA

Non interessato da zonizzazione



PIANO TERRITORIALE di COORDINAMENTO
PROVINCIA DI LUCCA

A2 FRAGILITÀ IDRAULICA

aree vulnerate da fenomeni di ristagno (art.23, 1.b)

INTENSITA'
altezza d'acqua
(max altezza conosciuta)

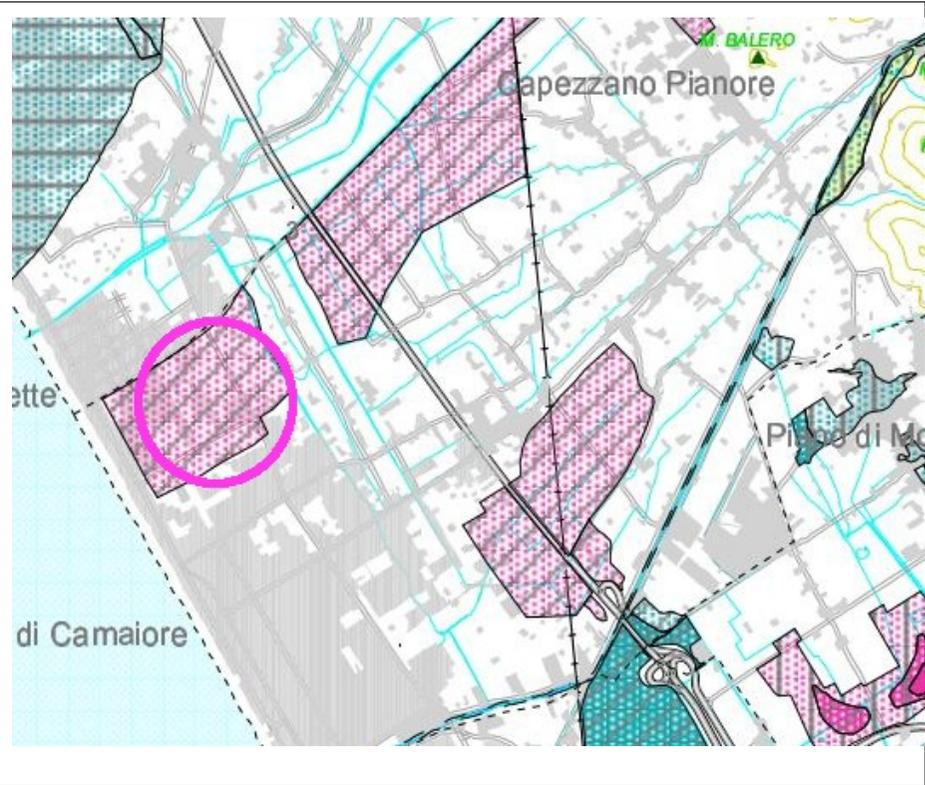
R1 0 - 20 cm.

FREQUENZA

eventi ricorrenti (1-10 anni)

Le aree in questione sono disciplinate dal comma 1 dell'art. 23 delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale che riguarda le aree vulnerate da fenomeni di ristagno con altezza d'acqua inferiore a 20 cm e frequenza ricorrente da 1 a 10 anni.

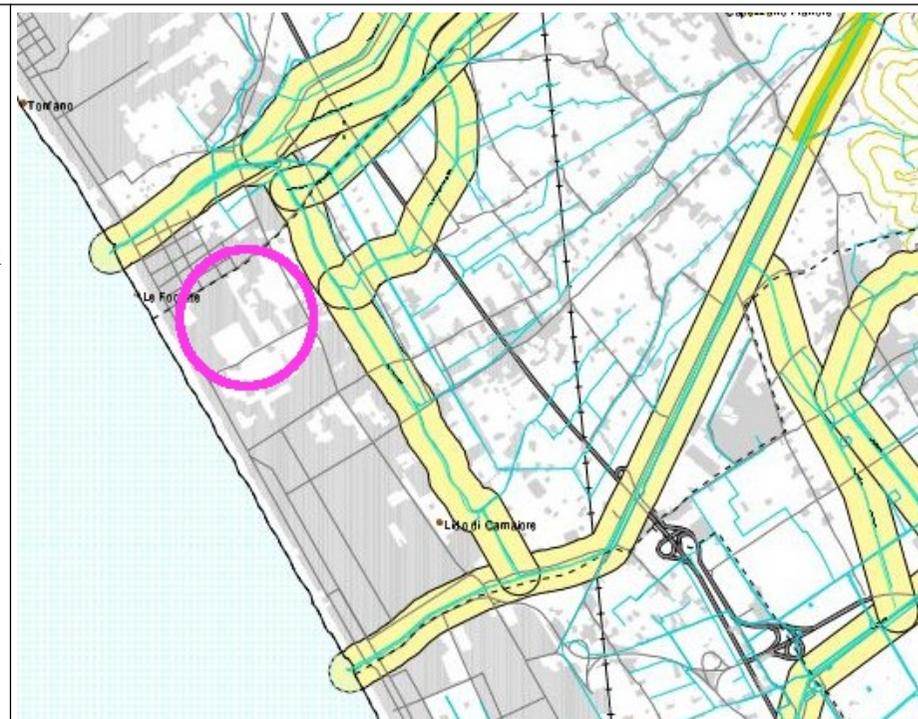
La variante in oggetto non interferisce con le norme riguardanti tale perimetrazione



PIANO TERRITORIALE di COORDINAMENTO
PROVINCIA DI LUCCA

A3 SALVAGUARDIA CORSI D'ACQUA

**La variante in oggetto non interferisce con le norme riguardanti
tale perimetrazione**



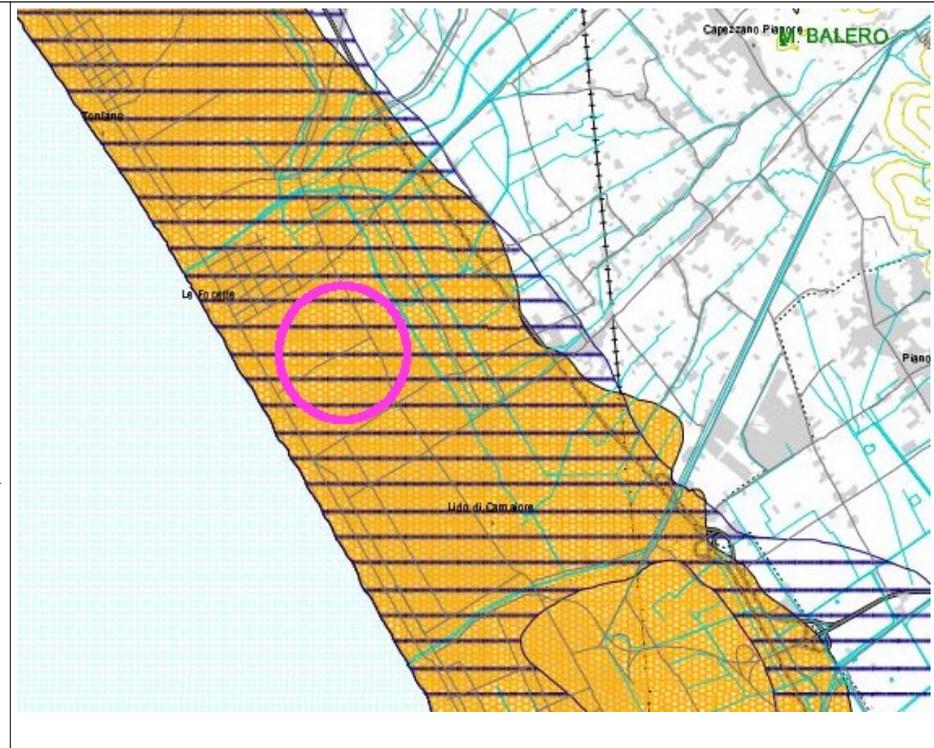
PIANO TERRITORIALE di COORDINAMENTO
PROVINCIA DI LUCCA

A4 FRAGILITÀ ACQUIFERI

 aree ad elevata vulnerabilità intrinseca potenziale (art.27)
per alta/elevata permeabilità primaria

 aree vulnerate da fenomeni di insalinamento dell'acquifero superiore (art.30)

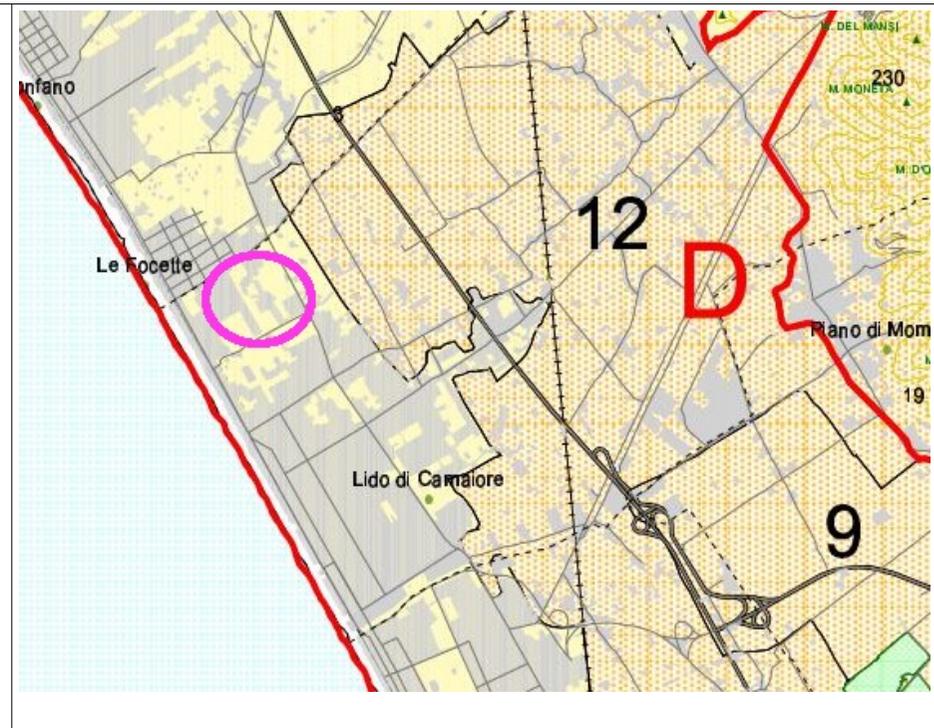
**La variante in oggetto non interferisce con le norme riguardanti
tale perimetrazione**



PIANO TERRITORIALE di COORDINAMENTO
PROVINCIA DI LUCCA

B1 ARTICOLAZIONI DEL TERRITORIO RURALE

Non interessato da zonizzazione



PIANO TERRITORIALE di COORDINAMENTO
PROVINCIA DI LUCCA

B2 ELEMENTI DEL TERRITORIO RURALE

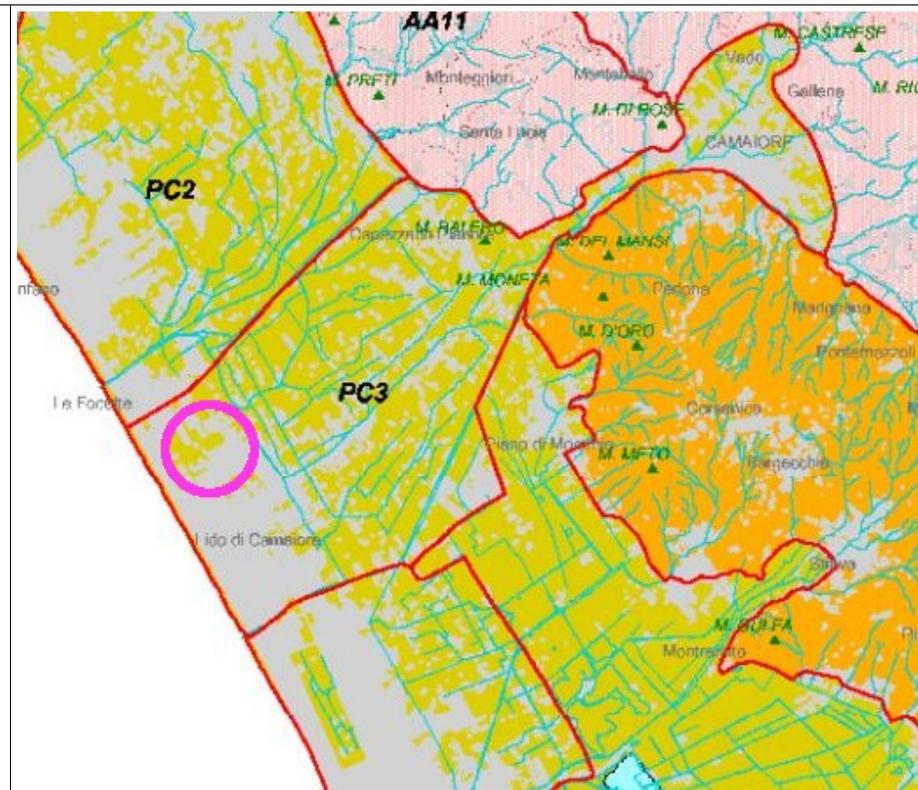
Non interessato da zonizzazione



PIANO TERRITORIALE di COORDINAMENTO
PROVINCIA DI LUCCA

B3 STRUTTURE TERRITORIALI, AMBIENTI E PAESAGGI
LOCALI

Non interessato da zonizzazione



PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO
PIANO GESTIONI RISCHIO ALLUVIONI

AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE APPENNINO
SETTENTRIONALE

-  P1 Pericolosità Idraulica Bassa
-  P2 Pericolosità idraulica Media

La variante è conforme alle norme di settore specifiche



3.3 ESTRATTO DEL QUADRO VALUTATIVO DEL PIANO OPERATIVO – ELABORATO QV.1C

RAPPORTO AMBIENTALE DI VAS (art. 24 L.R. 10/2010 e s.m.i. - art.14 L.R. 65/2014)

SCHEDE PRESCRITTIVE DI VALUTAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

Si conferma quanto indicato nell'elaborato *Quadro Valutativo QV.1c – Rapporto ambientale di VAS – schede prescrittive di valutazione delle trasformazioni - Scheda norma Tu 1.8 “Aree di via Trieste (Lido di Camaiore)”* del vigente P.O..

3.4. RELAZIONE DI FATTIBILITÀ IDRAULICA – GEOMORFOLOGICA E SISMICA DEL P.O. - ELABORATO Q.G 1

Si conferma quanto indicato nell'elaborato Q.G.1 Relazione di fattibilità idraulica geomorfologica e sismica che la variante lascia inalterato

4. SCHEDA NORMA Tu 1.8 Aree di via Trieste (Lido di Camaiore)

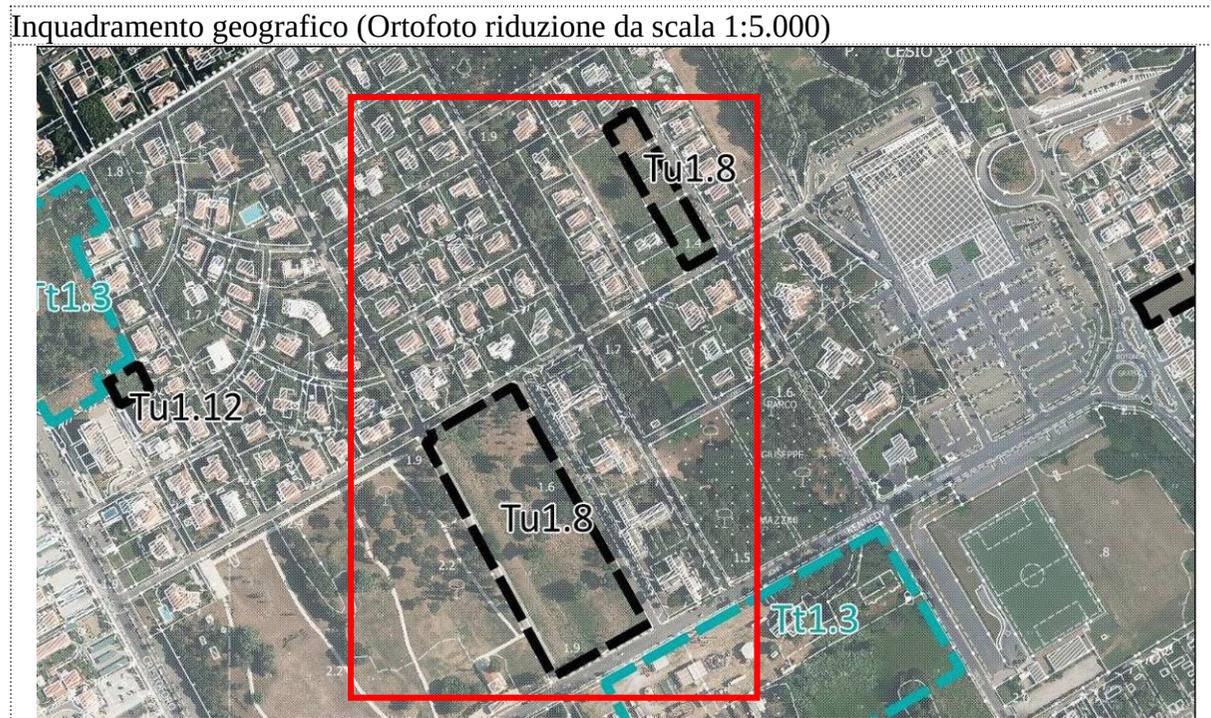
4.1 ESTRATTO PIANO OPERATIVO – SCHEDA NORMA Tu 1.8 - STATO VIGENTE, IN VARIANTE, SOVRAPPOSTO

La scheda norma rimane invariata ad eccezione del testo inserito a variante riguardante la monetizzazione delle misure di perequazione urbanistica

STATO SOVRAPPOSTO

Tu.1.8 Aree di via Trieste (Lido di Camaiore)

Ubicazione e riferimenti cartografici di riferimento



Localizzazione catastale (Riduzione da scala 1:2.000)



Riferimenti catastali

Foglio 37; Mappali 104,105,125, 308, 601, 787, 788, 790, 1461, 1462

- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (mq)	0
- di cui a verde attrezzato, sportivo e ricreativo (mq)	0
- 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

Dimensionamento e parametri urbanistici

Superficie edificabile max residenziale (mq)	400
Superficie edificabile max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificabile max commerciale (mq)	0
Superficie edificabile max direzionale e di servizio (mq)	0
Superficie edificabile max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificabile commerciale max all'ingrosso e depositi (mq)	0
Altezza massima (mt)	7,50
Unità Immobiliari massime (n.), con dimensione non inferiore a mq 60 (SE)	4

Destinazioni d'uso (categorie funzionali ammesse)

Residenziale

Descrizione e obiettivi dell'intervento

La previsione costituisce declinazione degli obiettivi e attuazione delle direttive correlate degli "Ambiti delle urbanizzazioni recenti e contemporanee – Tessuti dalla geometria variabile e margine non compatto - TR2" del PS Vigente. Si tratta in particolare di un lotto libero inedificato (area a) ed intercluso destinato al completamento dei tessuti prevalentemente residenziali esistenti e finalizzati al complementare miglioramento degli spazi pubblici (area b) anche a supporto delle attività direzionali e di servizio esistenti, nonché alla complementare integrazione e al riordino delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, percorsi e dotazioni territoriali) attualmente incomplete e destrutturate.

Articolazione spaziale della previsione. Definizione di dettaglio

La partizione spaziale deve essere articolata in:

- Superficie fondiaria per l'edificazione (di progetto). Area a)
- Superficie destinata alle misure di perequazione urbanistica. Area b)

Prescrizioni normative di dettaglio. Misure di mitigazione e compensazione urbanistica

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione di una fascia a verde di ambientazione, filtro e separazione tra la superficie fondiaria e l'area destinata a parcheggio.

Ulteriori prescrizioni normative di dettaglio. Misure di perequazione urbanistica

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione delle opere e degli interventi per il completamento del Parco urbano "Area Centrale della Versilia", limitatamente al lotto compreso tra via Abetone, via Monte Pania, viale Kennedy, comprensivo delle dotazioni territoriali di gestione e manutenzione, degli arredi, dei manufatti e le attrezzature di servizio, secondo il progetto di opera pubblica approvato dal Comune (cosiddetto "giardino delle note").
- **In alternativa la misura di perequazione urbanistica può essere soggetta a monetizzazione, calcolata in base all'aggiornamento dei prezzi, delle opere previste nel Computo Metrico del Progetto Definitivo/Esecutivo relativo all'intervento di "Realizzazione del parco urbano nell'area centrale della Versilia: ex Bussoladomani - 1° Lotto funzionale", approvato con DGC n. 475 del 04/12/2015, considerando solo le voci di misurazione rubricate "Giardino delle Note". L'importo risultante dovrà comunque essere vincolato alla realizzazione degli interventi indicati dal Settore Lavori Pubblici finalizzati all'organizzazione degli eventi previsti e alla funzionalità del parco.**

Vincoli paesaggistici

- Diretto (vincolo per decreto) ex art. 136 del codice	Si (240-1953, 185-1985)
- Indiretto (vincolo ex Galasso) ex art. 142 del codice	No

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

- La realizzazione delle previsioni di trasformazione nell'area a) sono subordinate alla contestuale realizzazione delle misure di perequazione urbanistica da realizzarsi sulle aree già di proprietà comunale (area b) destinate dal PO a Parco Urbano.

6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA DI INTERVENTO



VALUTAZIONI FINALI

La Variante alla scheda norma Tu. 1.8 “*Aree di via Trieste (Lido di Camaiore)*” dell’elaborato QP 1.a del Piano Operativo vigente, con procedura semplificata ai sensi dell’art. 32 della LR 65/2014, – Adozione risulta composta dai seguenti elaborati:

- All. 1) Estratto dell’elaborato QP.1a Disciplina delle Trasformazioni- Schede norma del P.O. -Scheda norma *Tu 1.8 “Aree di via Trieste (Lido di Camaiore)”* vigente, in variante e sovrapposto;
- All. 2) Estratto dell’elaborato Quadro Valutativo QV.1c – rapporto ambientale di VAS – schede prescrittive di valutazione delle trasformazioni - Scheda norma Tu.1.8 “*Aree di via Trieste (Lido di Camaiore)*” vigente, in variante e sovrapposto;
- All. 3) Relazione del Responsabile del Procedimento;
- All. 4) Relazione motivata di verifica di assoggettabilità semplificata alla procedura di VAS;
- All. 5) Parere motivato dell’Autorità Competente;

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto Giovanni Mugnani, ordine Architetti PPC, in qualità di Dirigente del Settore IV Gestione del Territorio del Comune di Camaiore, **nella sua qualità di Responsabile del procedimento** nella formazione della presente variante

ACCERTA E CERTIFICA

- **che il procedimento per la formazione della variante si è finora svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;**
- **che l’atto di governo del territorio si è formato nel rispetto della L.R. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa collegate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all’articolo 10, comma 2, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti di cui all’articolo 8.**

Il Responsabile del Procedimento amministrativo
Dirigente del Settore IV
Gestione del Territorio

*Ordine Architetti PPC
Giovanni Mugnani*

documento firmato digitalmente