



COMUNE DI CAMAIORE

Provincia di Lucca

ALLEGATO 1

VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART 30 DELLA LR 65/2014 PER MODIFICHE ALLE OPERE IN PEREQUAZIONE URBANISTICA PREVISTE NELLA SCHEDA NORMA *SD.3.2 AMPLIAMENTO E INTEGRAZIONE ATTIVITÀ ED IMPIANTI DI VIA ITALICA (CAPEZZANO)* -

ADOZIONE



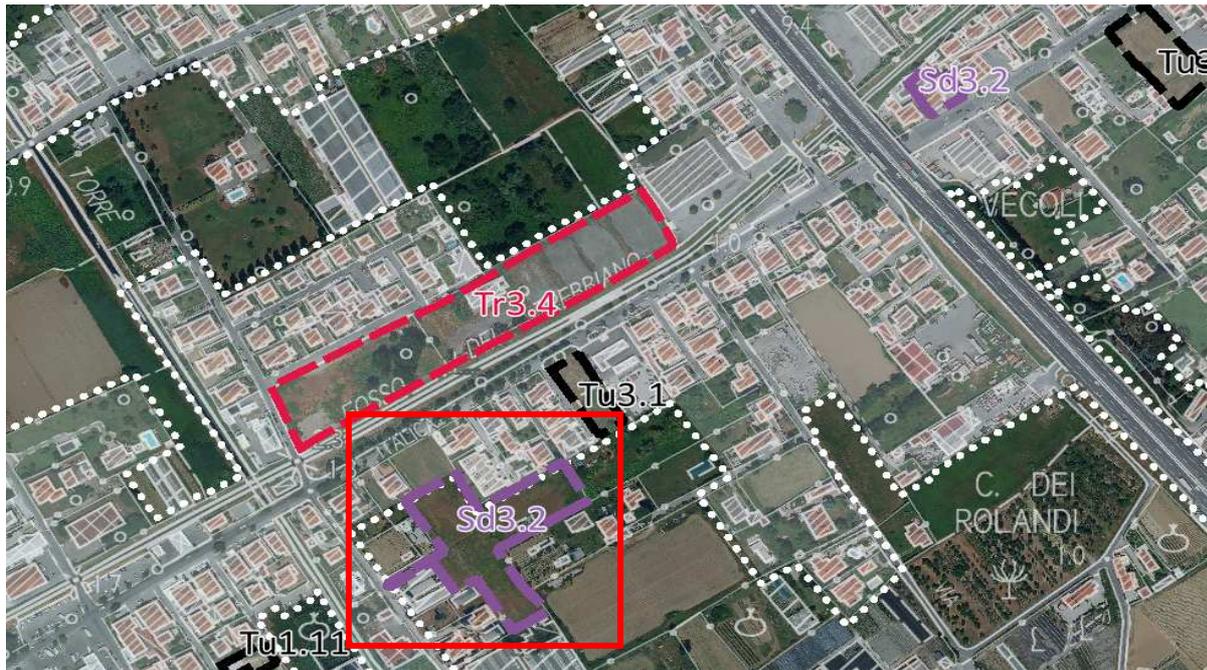
Giugno 2025

A seguito di approvazione mediante D.C.C. n° 68 del 23.10.2024 del 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.

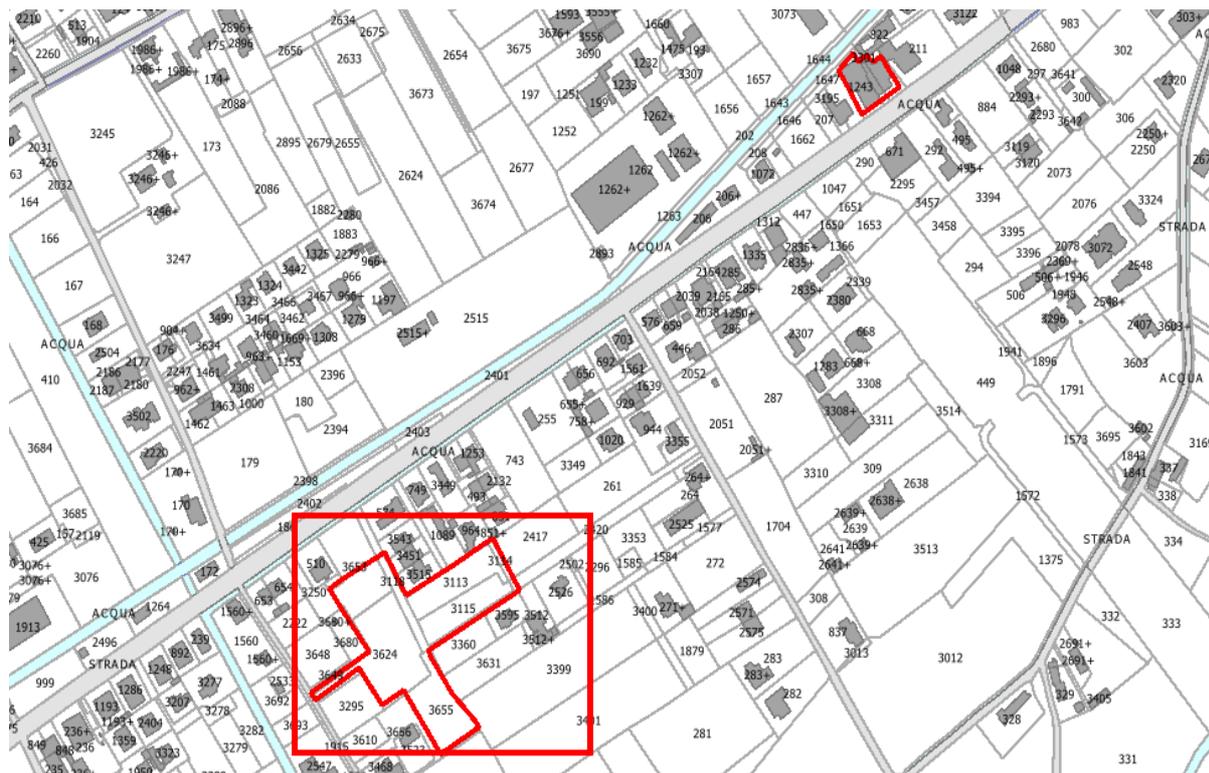
Ubicazione e riferimenti cartografici di riferimento

Partizione spaziale oggetto di ampliamento funzionale (nuova edificazione)

Inquadramento geografico (Ortofoto scala 1:5.000)



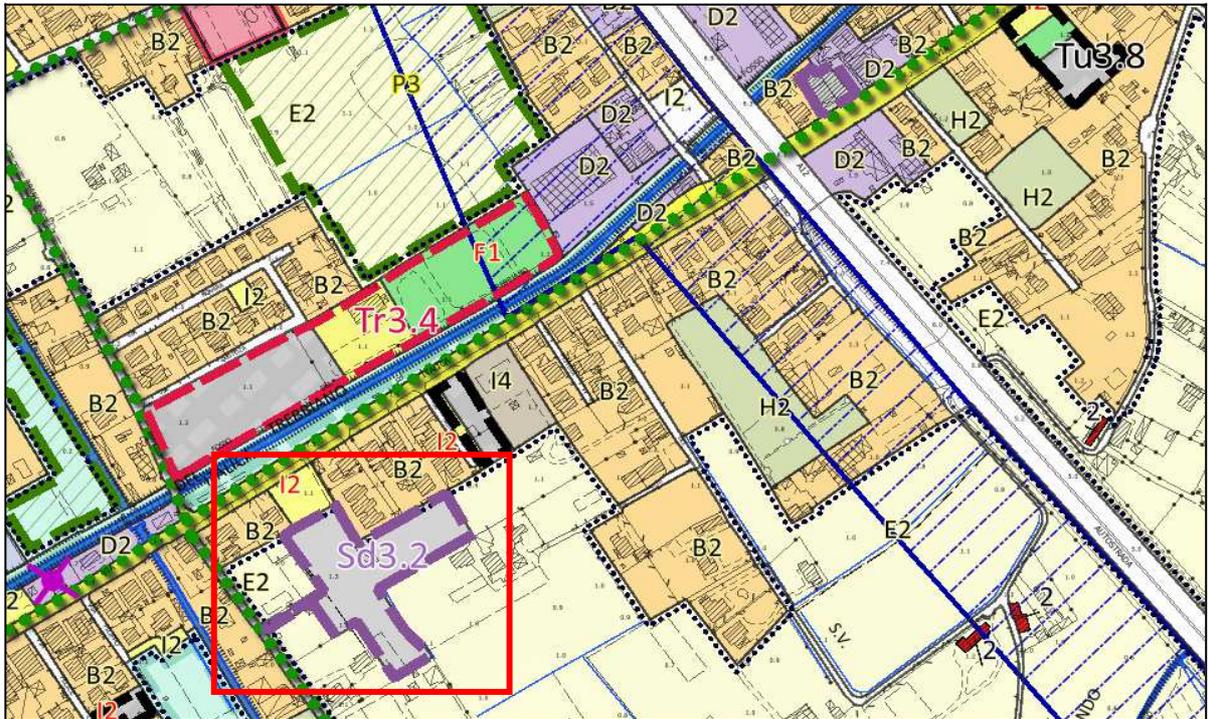
Localizzazione catastale (Riduzione da scala 1:2.000)



Riferimenti catastali

Foglio: 43. Mappali: 3113, 3114, 3115, 3116, 3118, 3624, 3653, 3655,

Articolazione spaziale della previsione (Schema di PO - riduzione da scala 1.2.000)



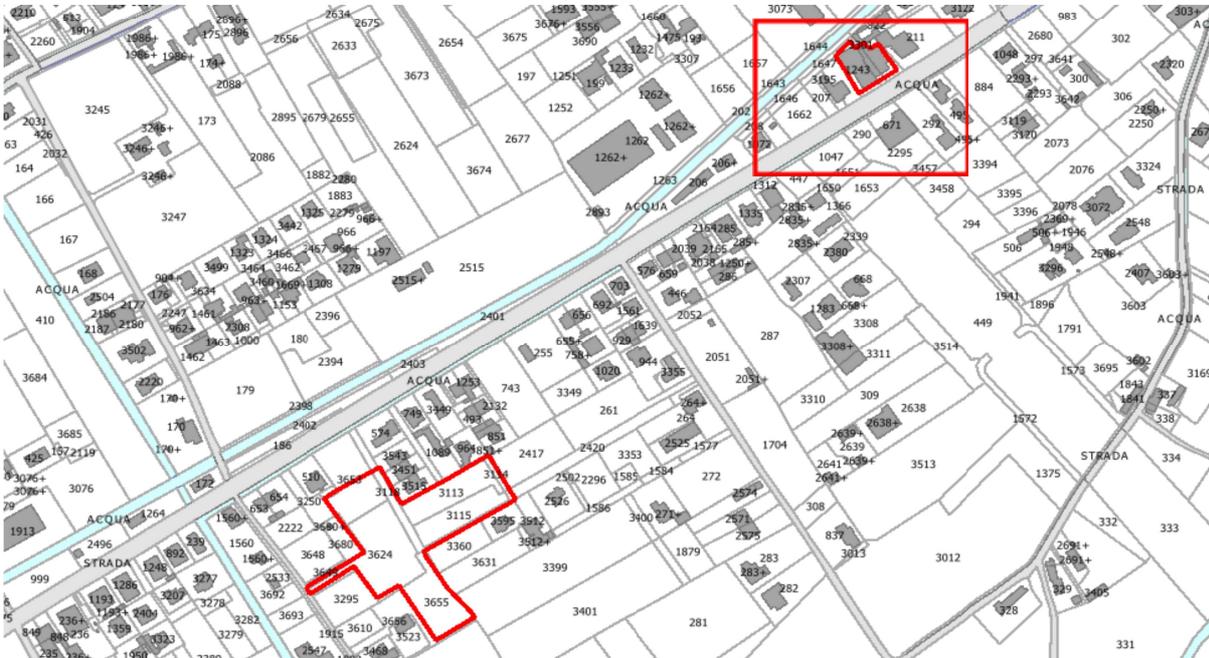
Ubicazione e riferimenti cartografici di riferimento

Partizione spaziale oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva

Inquadramento geografico (Ortofoto scala 1:5.000)



Localizzazione catastale (Riduzione da scala 1:2.000)

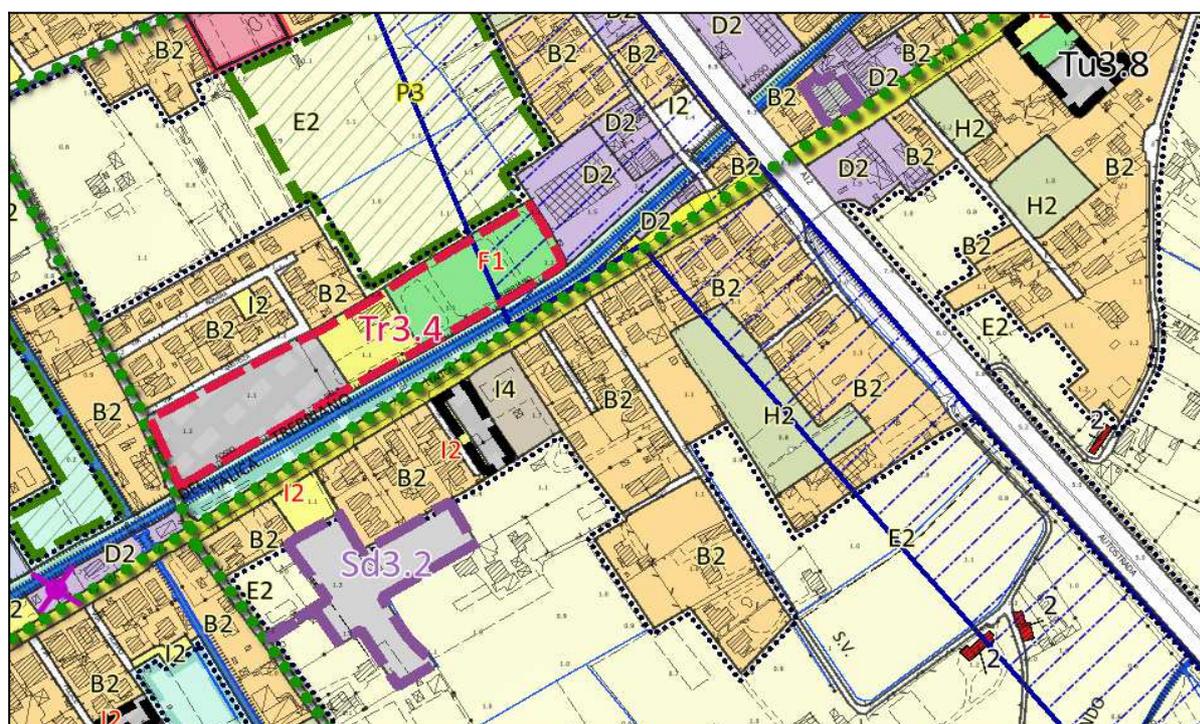


Riferimenti catastali

Foglio: 43. Mappali: 573, 1243, 3251 escluso sub. 14 e sub 8 della particella 3251 *

*mantenendo la medesima capacità di intervento edilizio come indicato nel paragrafo

Articolazione spaziale della previsione (Schema di PO - riduzione da scala 1.2.000)



Caratteristiche area di trasformazione

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Sd 3.2
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	UTOE 3 [...] CAPEZZANO
Superficie territoriale(mq)	7.600 + 1.000
Modalità e strumento di attuazione	Piano attuativo (di iniziativa privata)
Tipologia prevalente di trasformazione	Nuova edificazione (ampliamento funzionale di attività esistente)

Articolazione spaziale della previsione

Superficie fondiaria per le trasformazioni (mq)	7.600
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	600
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (mq)	600
- 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 residenza sociale	0

Dimensionamento e parametri urbanistici (ampliamento funzionale oltre l'esistente)

Superficie edificabile max residenziale (mq)	0
Superficie edificabile max artigianale – industriale (mq)	1.000
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

Destinazioni d'uso (categorie funzionali ammesse)

Artigianale - Industriale

Descrizione e obiettivi dell'intervento

La previsione costituisce declinazione degli obiettivi e attuazione delle direttive correlate degli "Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica" del PS

Vigente. Si tratta in particolare di previsione di ampliamento funzionale di attività industriale – artigianale già esistente lungo via Italice finalizzata all'incremento e al potenziamento dell'offerta di dotazioni, servizi e spazi produttivi, mediante interventi di nuova edificazione nella partizione spaziale attualmente non edificata (posta in territorio rurale), con contestuale realizzazione di interventi di adeguamento e riqualificazione degli edifici e manufatti già esistenti in altra partizione spaziale (posta in territorio urbanizzato), mediante interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva (in forma complementare e sinergica agli interventi di nuova edificazione). E' prevista inoltre la formazione (anche in adeguamento dei complessivi requisiti di standard privati) dei piazzali di deposito, degli spazi di sosta e parcheggio, corredati di aree a verde, pertinenziali.

Prescrizioni normative di dettaglio. Misure di mitigazione e compensazione urbanistica

L'attuazione della previsione è subordinata a:

Realizzazione e convenzionamento all'uso pubblico di aree a parcheggio lungo la via Italice, da realizzare con una elevata densità delle superfici permeabili e a verde e con il corredo di alberature di alto fusto.

Sistemazione del margine dell'insediamento con una fascia a verde di siepi e alberature di alto fusto.

Ulteriori prescrizioni normative di dettaglio. Misure di perequazione urbanistica

L'attuazione della previsione è subordinata a:

Adeguamento, equipaggiamento, riqualificazione funzionale e paesaggistica di quota parte della via Italice (nella tratta dalla via Aurelia fino alla via del Termine) mediante il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e la realizzazione di percorso ciclo – pedonale, corredato di infrastrutture e arredi di mitigazione del traffico (secondo l'apposito progetto predisposto dal Comune di Camaione) e alberature o filari a verde di ambientazione.

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

L'attuazione della previsione deve essere orientata a:

mantenere il rapporto paesaggistico con gli edifici e gli insediamenti esistenti, percepibile da Via Italice, riservando le aree per le funzioni pubbliche nelle parti più vicine alla viabilità e localizzando le nuove attività artigianali-industriali in posizione arretrata rispetto a Via del Termine, al fine di poter schermare anche parzialmente, il nuovo edificato con una sistemazione a verde ed alberature coerente con il paesaggio della pianura agricola interessata.

ESTRATTO SCHEDA NORMA Sd.3.2 Ampliamento e integrazione attività ed impianti di Via Italica (Capezzano) MODIFICATA

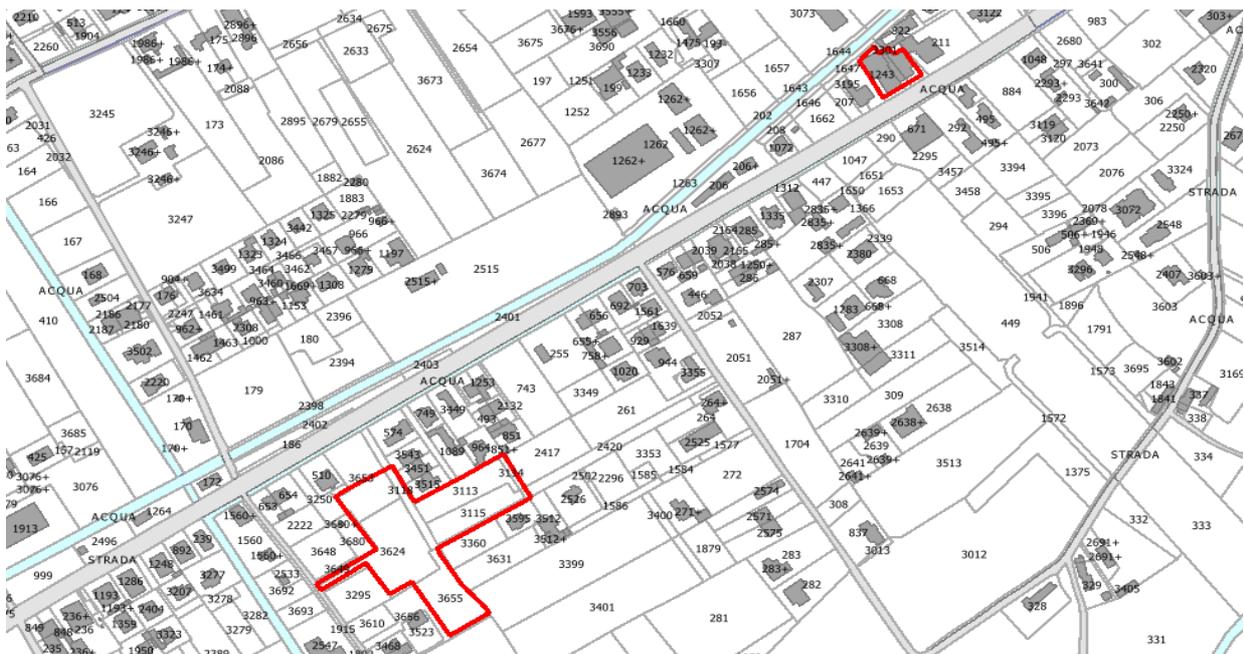
Ubicazione e riferimenti cartografici di riferimento

Partizione spaziale oggetto di ampliamento funzionale (nuova edificazione)

Inquadramento geografico (Ortofoto scala 1:5.000)



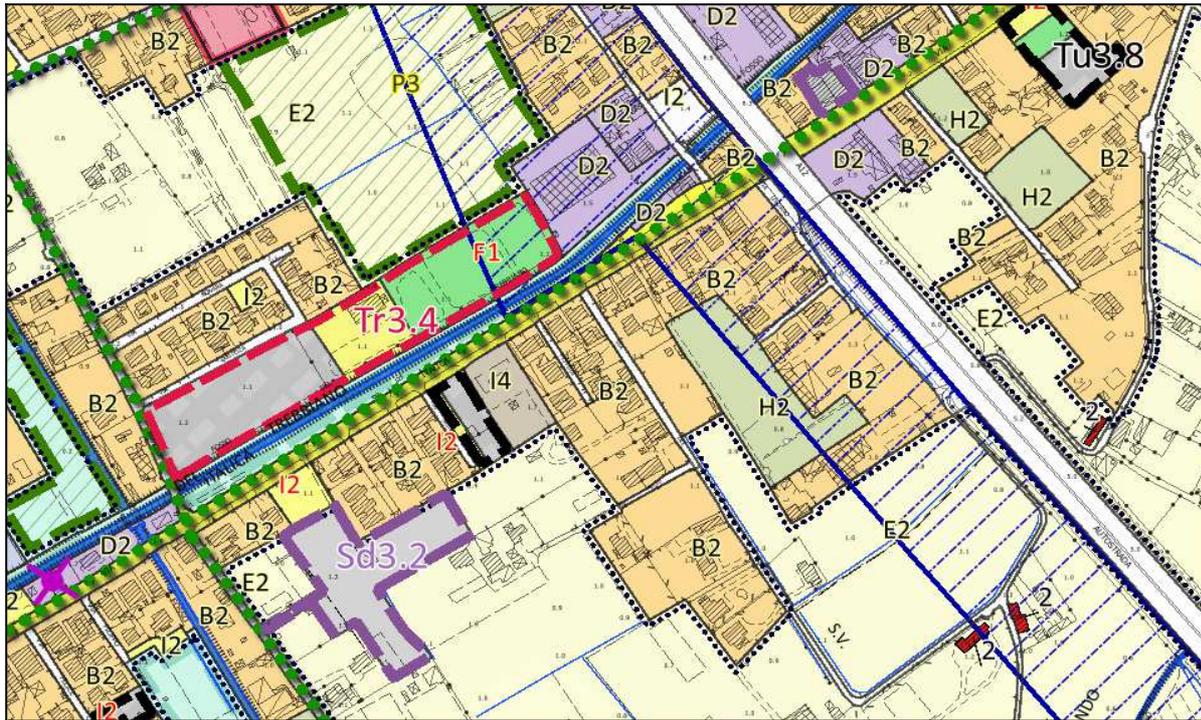
localizzazione catastale (Riduzione da scala 1:2.000)



riferimenti catastali

Foglio: 43. Mappali: 3113, 3114, 3115, 3116, 3118, 3624, 3653, 3655,

Articolazione spaziale della previsione (Schema di PO - riduzione da scala 1.2.000)



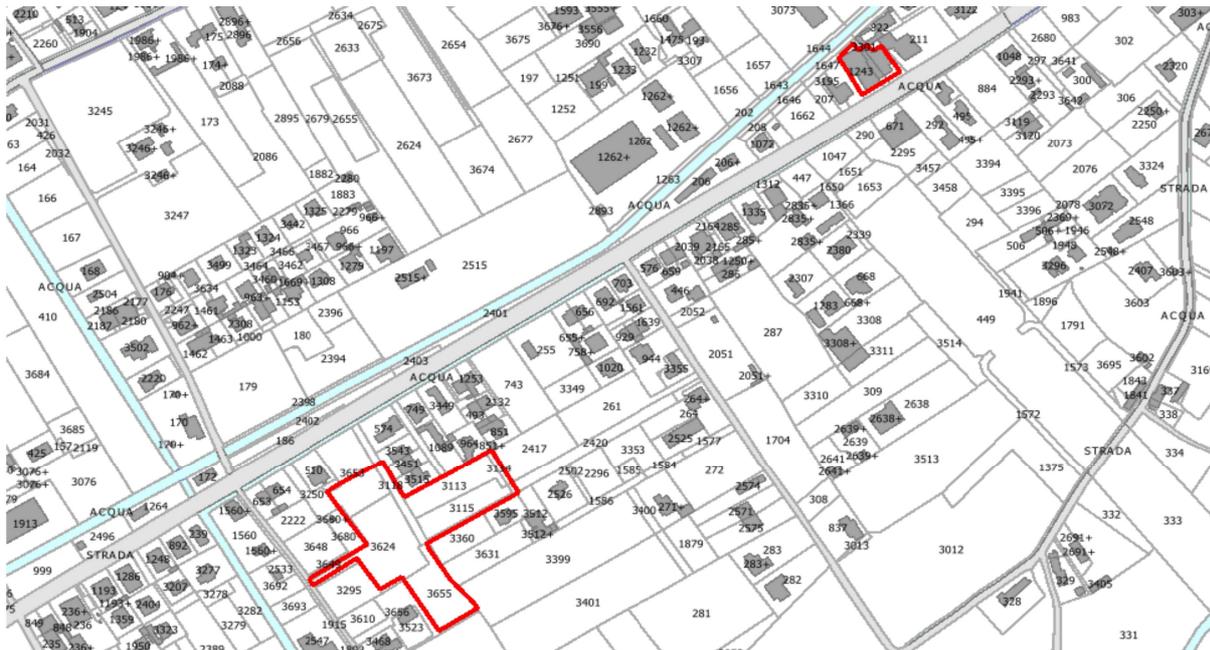
Ubicazione e riferimenti cartografici di riferimento

Partizione spaziale oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva

Inquadramento geografico (Ortofoto scala 1:5.000)



Localizzazione catastale (Riduzione da scala 1:2.000)

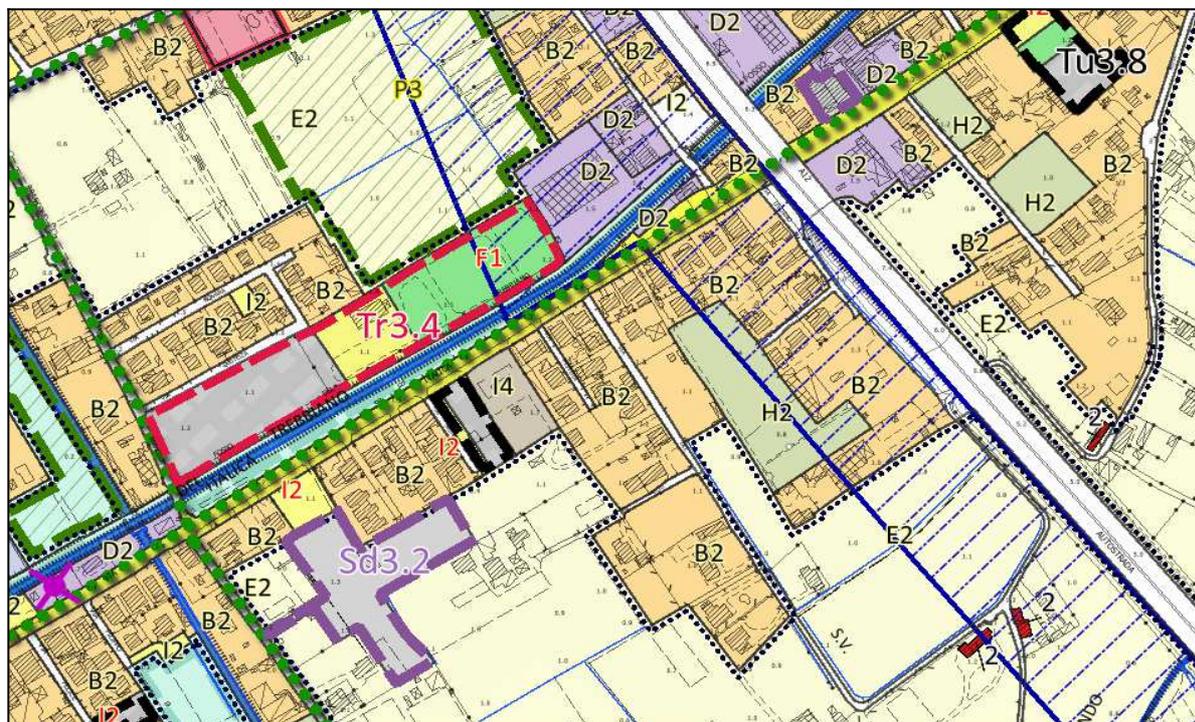


Riferimenti catastali

Foglio: 43. Mappali: 573, 1243, 3251 escluso sub. 14 e sub 8 della particella 3251 *

*mantenendo la medesima capacità di intervento edilizio come indicato nel paragrafo

Articolazione spaziale della previsione (Schema di PO - riduzione da scala 1.2.000)



Caratteristiche area d trasformazione

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Sd 3.2
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	UTOE 3 [...] CAPEZZANO
Superficie territoriale(mq)	7.600 + 1.000
Modalità e strumento di attuazione	Piano attuativo (di iniziativa privata)
Tipologia prevalente di trasformazione	Nuova edificazione (ampliamento funzionale di attività esistente)

Articolazione spaziale della previsione

Superficie fondiaria per le trasformazioni (mq)	7.600
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	600
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (mq)	600
- 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 residenza sociale	0

Dimensionamento e parametri urbanistici (ampliamento funzionale oltre l'esistente)

Superficie edificabile max residenziale (mq)	0
Superficie edificabile max artigianale – industriale (mq)	1.000
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

Destinazioni d'uso (categorie funzionali ammesse)

Artigianale - Industriale

Descrizione e obiettivi dell'intervento

La previsione costituisce declinazione degli obiettivi e attuazione delle direttive correlate

degli "Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica" del PS Vigente. Si tratta in particolare di previsione di ampliamento funzionale di attività industriale – artigianale già esistente lungo via Italica finalizzata all'incremento e al potenziamento dell'offerta di dotazioni, servizi e spazi produttivi, mediante interventi di nuova edificazione nella partizione spaziale attualmente non edificata (posta in territorio rurale), con contestuale realizzazione di interventi di adeguamento e riqualificazione degli edifici e manufatti già esistenti in altra partizione spaziale (posta in territorio urbanizzato), mediante interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva (in forma complementare e sinergica agli interventi di nuova edificazione). E' prevista inoltre la formazione (anche in adeguamento dei complessivi requisiti di standard privati) dei piazzali di deposito, degli spazi di sosta e parcheggio, corredati di aree a verde, pertinenziali.

Prescrizioni normative di dettaglio. Misure di mitigazione e compensazione urbanistica

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e convenzionamento all'uso pubblico di aree a parcheggio lungo la via Italica, da realizzare con una elevata densità delle superfici permeabili e a verde e con il corredo di alberature di alto fusto.
- Sistemazione del margine dell'insediamento con una fascia a verde di siepi e alberature di alto fusto.

Ulteriori prescrizioni normative di dettaglio. Misure di perequazione urbanistica

L'attuazione della previsione è subordinata a:

Adeguamento, equipaggiamento, riqualificazione funzionale e paesaggistica di quota parte della pista ciclabile prevista nel Piano Operativo tra Viale Rosselli e la Via Italica e precisamente del tratto ricompreso tra Viale Rosselli e Via Donatello (secondo l'apposito progetto approvato dal Comune di Camaione)

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

L'attuazione della previsione deve essere orientata a:

- mantenere il rapporto paesaggistico con gli edifici e gli insediamenti esistenti, percepibile da Via Italica, riservando le aree per le funzioni pubbliche nelle parti più vicine alla viabilità e localizzando le nuove attività artigianali-industriali in posizione arretrata rispetto a Via del Termine, al fine di poter schermare anche parzialmente, il nuovo edificato con una sistemazione a verde ed alberature coerente con il paesaggio della pianura agricola interessata.

ESTRATTO SCHEDA NORMA Sd.3.2 Ampliamento e integrazione attività ed impianti di Via Itlica (Capezzano) SOVRAPPOSTO

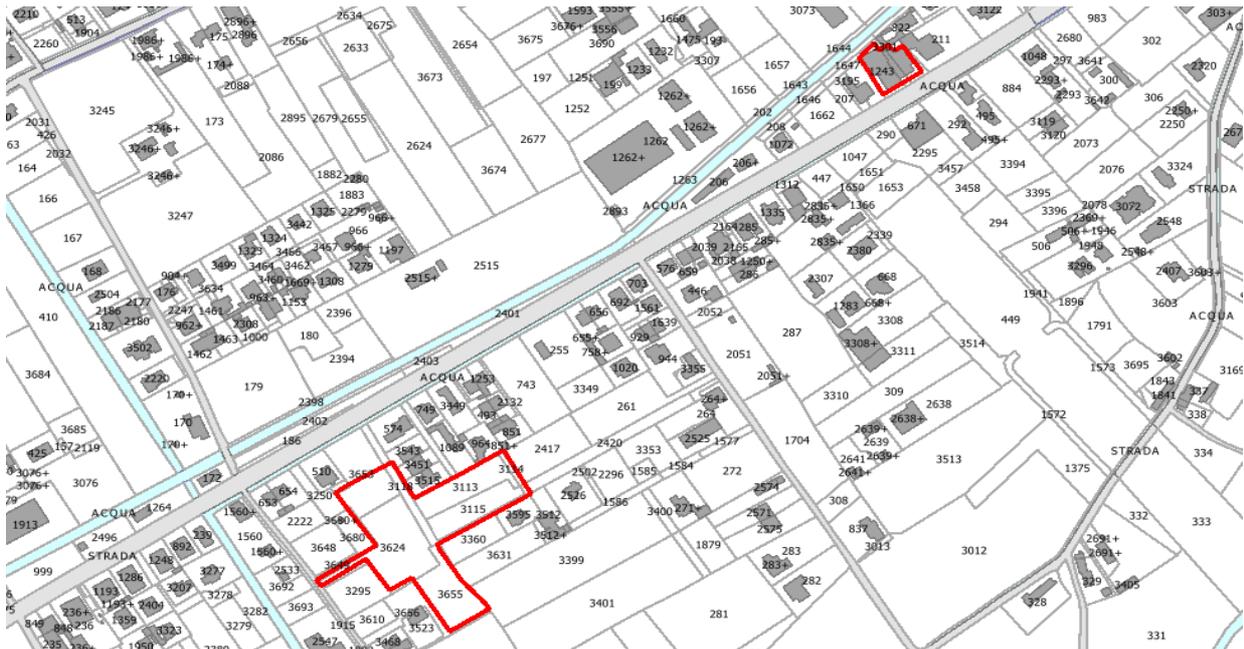
Ubicazione e riferimenti cartografici di riferimento

Partizione spaziale oggetto di ampliamento funzionale (nuova edificazione)

Inquadramento geografico (Ortofoto scala 1:5.000)



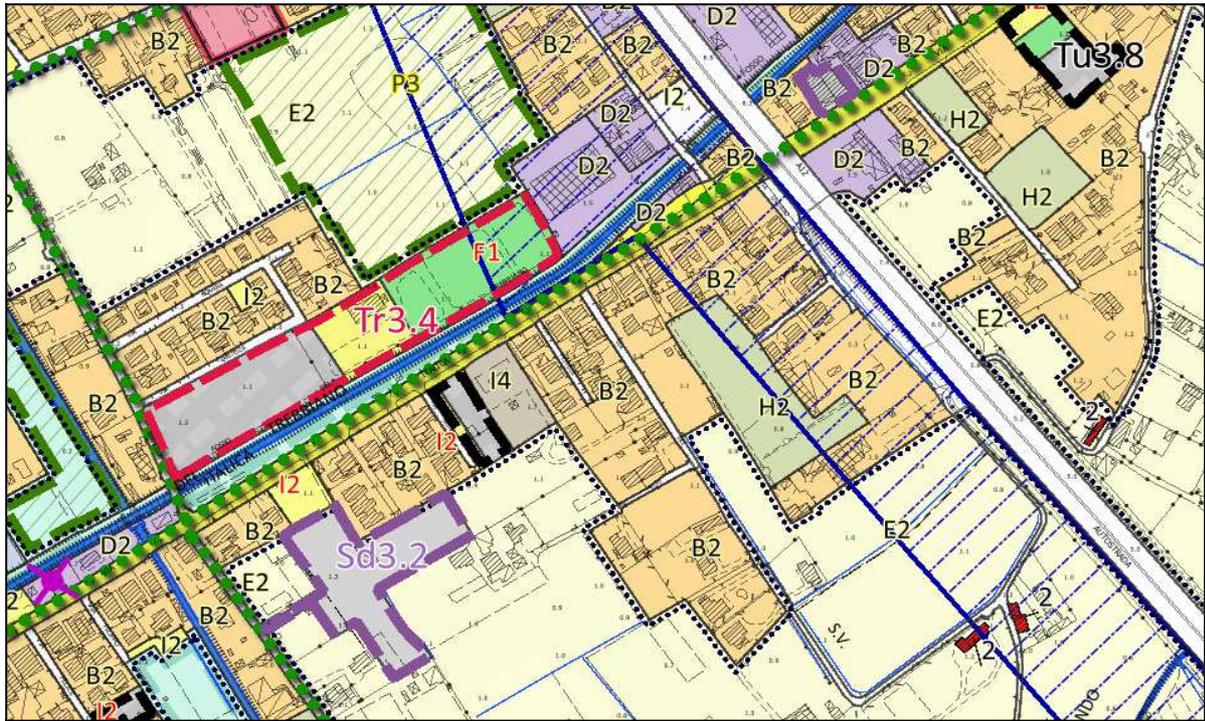
localizzazione catastale (Riduzione da scala 1:2.000)



riferimenti catastali

Foglio: 43. Mappali: 3113, 3114, 3115, 3116, 3118, 3624, 3653, 3655,

Articolazione spaziale della previsione (Schema di PO - riduzione da scala 1.2.000)



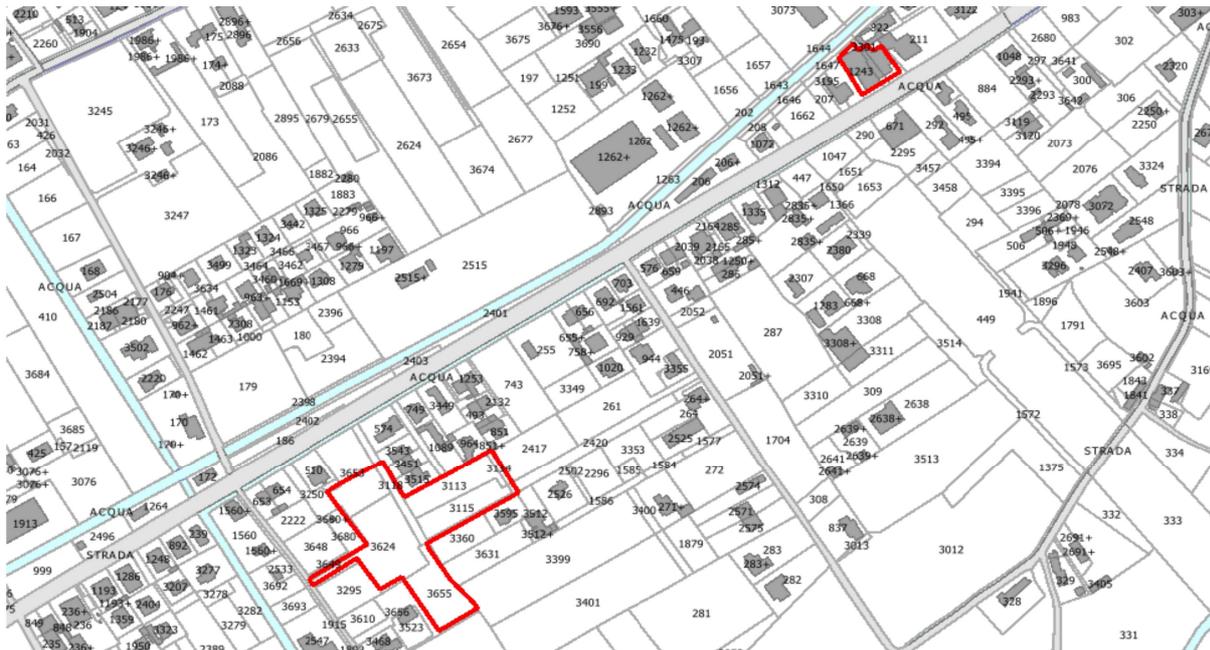
Ubicazione e riferimenti cartografici di riferimento

Partizione spaziale oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva

Inquadramento geografico (Ortofoto scala 1:5.000)



Localizzazione catastale (Riduzione da scala 1:2.000)

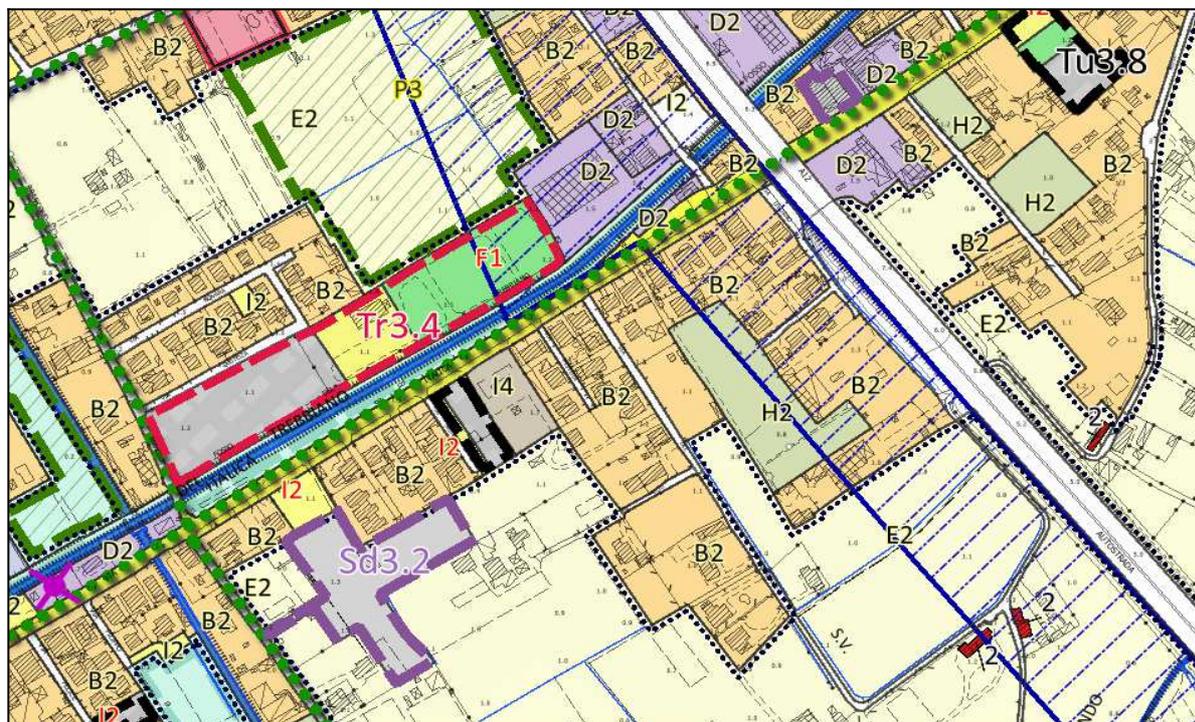


Riferimenti catastali

Foglio: 43. Mappali: 573, 1243, 3251 escluso sub. 14 e sub 8 della particella 3251 *

*mantenendo la medesima capacità di intervento edilizio come indicato nel paragrafo

Articolazione spaziale della previsione (Schema di PO - riduzione da scala 1.2.000)



Caratteristiche area di trasformazione

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Sd 3.2
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	UTOE 3 [...] CAPEZZANO
Superficie territoriale(mq)	7.600 + 1.000
Modalità e strumento di attuazione	Piano attuativo (di iniziativa privata)
Tipologia prevalente di trasformazione	Nuova edificazione (ampliamento funzionale di attività esistente)

Articolazione spaziale della previsione

Superficie fondiaria per le trasformazioni (mq)	7.600
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	600
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (mq)	600
- 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 residenza sociale	0

Dimensionamento e parametri urbanistici (ampliamento funzionale oltre l'esistente)

Superficie edificabile max residenziale (mq)	0
Superficie edificabile max artigianale – industriale (mq)	1.000
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

Destinazioni d'uso (categorie funzionali ammesse)

Artigianale - Industriale

Descrizione e obiettivi dell'intervento

La previsione costituisce declinazione degli obiettivi e attuazione delle direttive correlate

degli "Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica" del PS Vigente. Si tratta in particolare di previsione di ampliamento funzionale di attività industriale – artigianale già esistente lungo via Italice finalizzata all'incremento e al potenziamento dell'offerta di dotazioni, servizi e spazi produttivi, mediante interventi di nuova edificazione nella partizione spaziale attualmente non edificata (posta in territorio rurale), con contestuale realizzazione di interventi di adeguamento e riqualificazione degli edifici e manufatti già esistenti in altra partizione spaziale (posta in territorio urbanizzato), mediante interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva (in forma complementare e sinergica agli interventi di nuova edificazione). E' prevista inoltre la formazione (anche in adeguamento dei complessivi requisiti di standard privati) dei piazzali di deposito, degli spazi di sosta e parcheggio, corredati di aree a verde, pertinenziali.

Prescrizioni normative di dettaglio. Misure di mitigazione e compensazione urbanistica

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e convenzionamento all'uso pubblico di aree a parcheggio lungo la via Italice, da realizzare con una elevata densità delle superfici permeabili e a verde e con il corredo di alberature di alto fusto.
- Sistemazione del margine dell'insediamento con una fascia a verde di siepi e alberature di alto fusto.

Ulteriori prescrizioni normative di dettaglio. Misure di perequazione urbanistica

L'attuazione della previsione è subordinata a:

~~Adeguamento, equipaggiamento, riqualificazione funzionale e paesaggistica di quota parte della via Italice (nella tratta dalla via Aurelia fino alla via del Termine) mediante il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e la realizzazione di percorso ciclo-pedonale, corredato di infrastrutture e arredi di mitigazione del traffico (secondo l'apposito progetto predisposto dal Comune di Camaiore) e alberature o filari a verde di ambientazione.~~

Adeguamento, equipaggiamento, riqualificazione funzionale e paesaggistica di quota parte della pista ciclabile prevista nel Piano Operativo tra Viale Rosselli e la Via Italice e precisamente del tratto ricompreso tra Viale Rosselli e Via Donatello (secondo l'apposito progetto approvato dal Comune di Camaiore)

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

L'attuazione della previsione deve essere orientata a:

- mantenere il rapporto paesaggistico con gli edifici e gli insediamenti esistenti, percepibile da Via Italice, riservando le aree per le funzioni pubbliche nelle parti più vicine alla viabilità e localizzando le nuove attività artigianali-industriali in posizione arretrata rispetto a Via del Termine, al fine di poter schermare anche parzialmente, il nuovo edificato con una sistemazione a verde ed alberature coerente con il paesaggio della pianura agricola interessata.