



Comune di Camaiore

SETTORE: Settore 4

UNITA' OPERATIVA: PIANIFICAZIONE TERRITORIALE e DEMANIO

Determina Dirigenziale N.° 259 del 27/02/2026

OGGETTO: Verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi art.22 n. 10/2010 del Piano Attuativo con contestuale Variante al Piano Operativo per realizzazione di struttura commerciale in Camaiore – area a) della Scheda norma Tr 4.2 Via Sterpi-Via Fonda. Esclusione

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Premesso che:

In data 31/07/2024 agli atti dell'ente al prot. 46106 il Sig. Andrea Pirani in qualità di amministratore Unico della Pirani Group ha inviato richiesta di variante per la rimodulazione della Scheda Norma Tr 4.2 via Sterpi – via Fonda , del Piano Operativo del Comune di Camaiore e corredata per la parte concernente la suddetta Variante Urbanistica dai seguenti elaborati:

- Scheda norma vigente e in variante
- Relazione geologica tecnica di fattibilità
- Indagini geognostiche
- Relazione tecnica idraulica
- Esclusione assoggettabilità area b)
- Dichiarazione giustificativa di validità
- Documento VAS
- Relazione Acustica
- Studio trasportistico
- Foto inserimento planivolumetrico
- Pianta Piano Terra
- Prospetto fabbricati
- Sezioni fabbricati
- Renderizzazioni
- Verifica parametri urbanistici e dotazione parcheggi
- Area in cessione ad uso pubblico

Il Responsabile del Procedimento è il Dirigente del settore IV Gestione del Territorio Arch. PPC Giovanni Mugnani;

Il Proponente è il Sig. Andrea Pirani in qualità di amministratore Unico della Pirani Group quale soggetto avente titolo;

L'Autorità procedente è il Consiglio Comunale quale organo deputato all'approvazione del Piano attuativo a variante al Piano Operativo;



Comune di Camaiore

L'Autorità competente è il Nucleo di valutazione Ambientale Interno (NVA) composta dall'Ing. Leonardo Giannecchini, Ing. Saveria Bartelloni, Arch. Maurizio Bruschi;

In data 29/12/2025 prot. 76072 il responsabile del procedimento ha inviato all'Autorità Competente in materia di VAS del Comune di Camaiore, la suddetta documentazione ai fini dell'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità con contestuale Variante al Piano Attuativo per realizzazione di struttura commerciale in Camaiore – area a) della Scheda norma Tr 4.2 Via Sterpi-Via Fonda, ai sensi dell'art.22 della LR. 65/2014.

In data 29/12/2026 prot.76246, mediante procedura telematica, sono iniziate le consultazioni ai sensi dell'art.22 della LR 10/2010, trasmettendo la documentazione della variante alla Scheda norma T.r. 4.2 via Sterpi –via Fonda al Piano Attuativo, anche contenente il documento preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS, ai soggetti competenti in materia ambientale (SCA) ai fini di acquisire il parere entro 30 giorni dall'invio:

Spett.le Regione Toscana

Spett.le Provincia di Lucca

Spett.le Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

Spett.le Consorzio di Bonifica n. 1 Toscana Nord

Spett.le Dipartimento Provinciale ARPAT

Spett.le Azienda USL Toscana Nord - Ovest

Spett.le Comando provinciale Vigili del Fuoco Lucca

Spett.le Ambito Territoriale Ottimale per le risorse idriche

Spett.le Ambito Territoriale Ottimale

per la gestione dei rifiuti urbani

Spett.le Gaia S.p.a

Spett.le 2i Rete Gas S.p.a.

Spett.le e-distribuzione S.p.a.

Spett.le Telecom Italia

Spett.le ERSU

Preso Atto che alla scadenza dei termini di cui all'art. 22 della LR 10/2010, sono pervenuti all'Autorità Competente da parte dei SCA, i seguenti due contributi :

Settore Genio Civile Toscana Nord

Ricorda che il piano deve essere depositato presso il settore Genio Civile e che :

Per le previsioni di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete poste in pericolosità geologica G4 è subordinata alle condizioni previste dal § 3.2.1 del regolamento 5R;

Per le previsioni poste in pericolosità geologica G3 dovrà essere previsto un approfondimento di indagine secondo quanto previsto dal § 3.2.2 del regolamento 5R.

Per le aree poste in pericolosità sismica S4 dovranno essere condotti gli approfondimenti di cui al §. 3.6.1 del regolamento 5R.

Per le previsioni poste in pericolosità sismica S4 dovranno essere seguiti i criteri previsti dal c. 3.6.2 del regolamento 5R.

Per le previsioni poste in pericolosità sismica S3 dovrà essere previsto un approfondimento di indagine secondo quanto previsto dal §. 3.6.3 del regolamento 5R.

Per le previsioni poste in aree a pericolosità idraulica dovranno essere rispettati i criteri di cui al § 3.3.

Qualora le condizioni di attuazione delle previsioni comportino la realizzazione di opere, secondo quanto disposto dal § 3.7 del regolamento 5R, queste dovranno essere definite ed individuate nel Piano Operativo secondo le modalità previste nel regolamento stesso.

Le previsioni edificatorie e di attività di escavazione non dovranno interferire con le aree appartenenti al demanio idrico e di tutela dei corsi d'acqua di cui all'art. 3 della LR 41/18.

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

Si comunica che la vigente pianificazione di bacino non prevede parere o nullaosta di questo ente sugli strumenti di pianificazione o loro varianti.

L'area interessata dal Piano Attuativo ricade parzialmente in zona classificata a pericolosità da alluvione



Comune di Camaione

elevata (P3), disciplinata dagli articoli 7 (norme) e 8 (indirizzi per la pianificazione) delle norme del PGRA; in tali aree sono da evitare le previsioni di nuove opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali, nuovi impianti di cui all'allegato VIII alla parte terza del D. Lgs. 152/2006, sottopassi e volumi interrati. Nella fase attuativa, gli interventi devono rispettare le condizioni di gestione del rischio da alluvione

individuata dalla disciplina regionale L.R. 41/2018, che contiene disposizioni anche per la tutela dei corsi

d'acqua. Inoltre, l'area in oggetto ricade in zona a classe di pericolosità da frana elevata (P3a), disciplinata dagli articoli 9 (norme) e 11 (indirizzi) delle norme del PAI dissesti e, fino alla disciplina delle condizioni del rischio di natura geomorfologica da parte della Regione o fino alla approvazione definitiva del medesimo PAI, anche dalle succitate misure di salvaguardia.

Ai sensi dell'articolo 9 sono consentiti gli interventi che possono essere realizzati in condizione di gestione del rischio senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree contermini.

Considerato che i contributi pervenuti dai soggetti competenti non hanno impatti significativi sull'ambiente.

Visto il pronunciamento di cui al parere motivato (NVA) prot. 11739 del 27/02/2026 allegato e parte integrante e sostanziale al presente atto (Allegato A) redatto ai fini del provvedimento di verifica semplificata ai sensi dell'art.5 c.ter della LR 10/2010, che dispone l'esclusione della procedura di VAS della variante suddetta;

Valutato di dover procedere alla presa d'atto quanto contenuto nel parere motivato del (NVA) provvedimento finale di verifica di assoggettabilità a VAS, che esclude dalla procedura di VAS, il Piano Attuativo con contestuale Variante al Piano Operativo per realizzazione di struttura commerciale in Camaione – area a) della Scheda norma Tr 4.2 Via Sterpi-Via Fonda;

Vista la legge regionale n. 65/2014 "Norme per il governo del territorio" e ss.mm.ii;

Vista la legge regionale n. 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)" e ss.mm.ii;

Ritenuto di dover procedere all'espressione del provvedimento di verifica di VAS, con l'esclusione della suddetta Variante dalla valutazione di cui all'art.22 della LRT n. 10/20210;

DETERMINA

Di prendere atto di quanto contenuto nel parere motivato del Nucleo di Valutazione Ambientale Strategica (provvedimento finale di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 5 comma 3 ter della LR 10/2010 e s.m.) quale Autorità Competente per la VAS di cui al verbale quale parte integrante quale parte integrante e sostanziale del presente atto (Allegato A), che esclude dalla procedura di VAS la variante al Piano Operativo.

Che le conclusioni del provvedimento finale di verifica di assoggettabilità comprese le motivazioni dell'esclusione dalla VAS siano rese pubbliche attraverso la pubblicazione sul sito Web istituzionale dell'Ente alla sottosezione dedicata al procedimento in questione;

Contro il presente atto è ammesso ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) nei termini di cui D.Lgs n.104/2010 o ricorso straordinario al Presidente della Repubblica nel termine di 120 giorni dalla pubblicazione.



Comune di Camaiore

Visto per l'Istruttoria
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Mugnani Giovanni

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
Ass. Pianific., Edil., Op. strategiche, Part., Dem

Documenti Allegati al presente Atto:

Titolo	Nome File	Formato	Data
Impronta			
PARERE MOTIVATO ALL.A	PARERE MOTOVATO FIRMATO .pdf	DOCUMENTO INFORMATICO	27/02/2026
(C66DD043BFB392EC52426A48FB49BE24DE6235D3AB3E33E69D56FBEB3250C849)			



Prot.

Spett.le Responsabile del procedimento
Variante urbanistica semplificata
Scheda norma Tr. 4.2
Arch. Giovanni Mugnani
Sede

Oggetto: PARERE MOTIVATO AUTORITA' COMPETENTE riguardante *Piano Attuativo con contestuale Variante al Piano Operativo per realizzazione di struttura commerciale in Camaiore - area a) della Scheda norma Tr 4.2 Via Sterpi-Via Fonda -*

L' AUTORITA' COMPETENTE

- Premesso che il Dirigente del settore IV Gestione del Territorio, in qualità di Responsabile del Procedimento ha trasmesso in data 29/12/2025 prot. 76072 al Nucleo di Valutazione, Autorità Competente "VAS" la Relazione Motivata per l'espressione del "Parere motivato" ai sensi dell'art. 5 comma 3-ter della LR 10/2010 ai fini della verifica di assoggettabilità semplificata alla procedura di VAS inerente il *Piano Attuativo con contestuale Variante al Piano Operativo per realizzazione di struttura commerciale in Camaiore - area a) della Scheda norma Tr 4.2 Via Sterpi-Via Fonda -*

- Preso atto che il Piano Attuativo con contestuale Variante al Piano Operativo per realizzazione di struttura commerciale in Camaiore - area a) della Scheda norma Tr 4.2 Via Sterpi-Via Fonda - è individuata nell'elaborato QP.4c del Quadro generale delle previsioni "Camaiore, Frati, Pedona, Nocchi (UTO4 e UTO5) come area Tr. - Art. 76 ed è disciplinata, nell'elaborato QP.1a (Disciplina delle trasformazioni SCHEDE-NORMA), dalla Scheda Norma Tr.4.2 "Area di via Sterpi-via Fonda (Camaiore) che prevede tipologia prevalente di trasformazione e ristrutturazione urbanistica¹, attuabile tramite Piano attuativo di iniziativa privata.

La scheda norma vigente *Tr 4.2 Via Sterpi-Via Fonda* risulta articolata su due distinte aree: area a) ubicata in Camaiore, Via Sterpi - Via Fonda e area b) ubicata in Lido di Camaiore, Via Fogazzaro.

La richiesta di variante riguarda la riconfigurazione della pianificazione urbanistica dell'area a) ubicata in Camaiore, Via Sterpi - Via Fonda con:

- eliminazione della prevista superficie edificabile (SE) residenziale di mq 3.600;
- realizzazione di edifici a destinazione commerciale per complessivi mq 2.701 di SE suddivisi in una media struttura di vendita a destinazione commerciale (mq 1500 SE) e di n. 5 esercizi a destinazione commerciale di vicinato (complessivi mq 1.201 SE) e di una unità immobiliare ad uso direzionale di mq 647 di SE con rimodulazione delle opere di mitigazione e compensazione urbanistica.

Le previsioni urbanistiche riguardanti l'area b) rimangono invariate.

Preso Atto che è stato trasmesso il documento preliminare di VAS agli enti competenti in materia di VAS E alla scadenza dei termini di cui all'art. 22 della LR 10/2010, sono pervenuti all'Autorità Competente i seguenti due contributi :

Settore Genio Civile Toscana Nord

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

Considerato che i contributi pervenuti dai soggetti competenti non hanno impatti significativi sull'ambiente.

La scheda norma individuata sulla cartografia del Piano operativo è stata soggetto della procedura di VAS per l'approvazione del Piano Operativo.

- Analizzati i contenuti della Variante proposta e la relazione motivata e viste le condizioni di vulnerabilità del contesto territoriale in relazione alla previsione di variante.

- Considerato che le previsioni urbanistiche correlate all'intervento non comportino impatti sull'ambiente ed in particolare sul contesto di inserimento della opere e che pertanto non si ravvisa la

necessità dell'attivazione della fase di valutazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

Visto:

- la Direttiva 2011/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27/06/2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente (valutazione ambientale strategica).
- il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 156, e successive modificazioni recante "Norme in materia ambientale" e in particolare la parte seconda, Titolo II del predetto Decreto.
- la Legge Regionale n. 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), e in particolare l'art. 5 comma 3-ter ;
- la Legge Regionale 65/2014 "Norme per il governo del territorio" e successive modifiche ed integrazioni.
- la Delibera di Giunta Comunale n. 281 del 27/09/2024, inerente la composizione e il funzionamento del nucleo di valutazione VAS.

Tutto ciò premesso

Per le motivazioni di cui sopra, ai sensi della LR 10/2010 e s.m.i.:

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

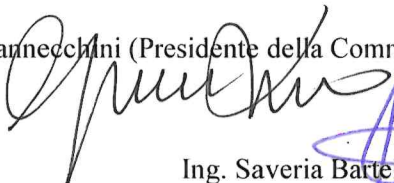
all'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 5 comma 3-ter della LR 10/2010, in quanto le previsioni urbanistiche della variante "***Piano Attuativo con contestuale Variante al Piano Operativo per realizzazione di struttura commerciale in Camaione - area a) della Scheda norma Tr 4.2 Via Sterpi-Via Fonda***" - non comportano alcun effetto sulle risorse ambientali, sui diversi sistemi naturali/ambientali e alla disciplina del Piano Operativo già sottoposto a specifica valutazione ambientale (VAS) , **con la prescrizione che in occasione della predisposizione del P.A. per l'attuazione dell'intervento siano mantenute le indicazioni di prescrizioni :**

- di mitigazione ambientale e corretto inserimento paesaggistico riportate nel QuadroValutativo – Rapporto Ambientale di VAS QV.1c del P.O. riguardanti la specifica scheda norma Tr 4.2;
- le prescrizioni riportate nell'allegato di VAS QV.1e Analisi di compatibilità con il piano di classificazione acustica pag.137/138 riguardanti la specifica scheda norma Tr 4.2;
- le indicazioni riportate nell'Allegato QG.1 Relazione di fattibilità idraulica, geologica e sismica riguardanti la specifica scheda norma Tr 4.2;

La trasmissione del presente parere motivato al Responsabile del Procedimento per gli adempimenti conseguenti.

Camaione 25/02/2026

Ing. Leonardo Giannocchini (Presidente della Commissione Tecnica VAS)



Ing. Saveria Bartelloni (Membro Interno)

Arch. Maurizio Bruschi (Membro interno)

