



Comune di Camaiore

Provincia di Lucca

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

Tr. 4.13 - SUAP - AREA VIA MASINI

CAPEZZANO PIANORE - ZONA B2

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

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

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

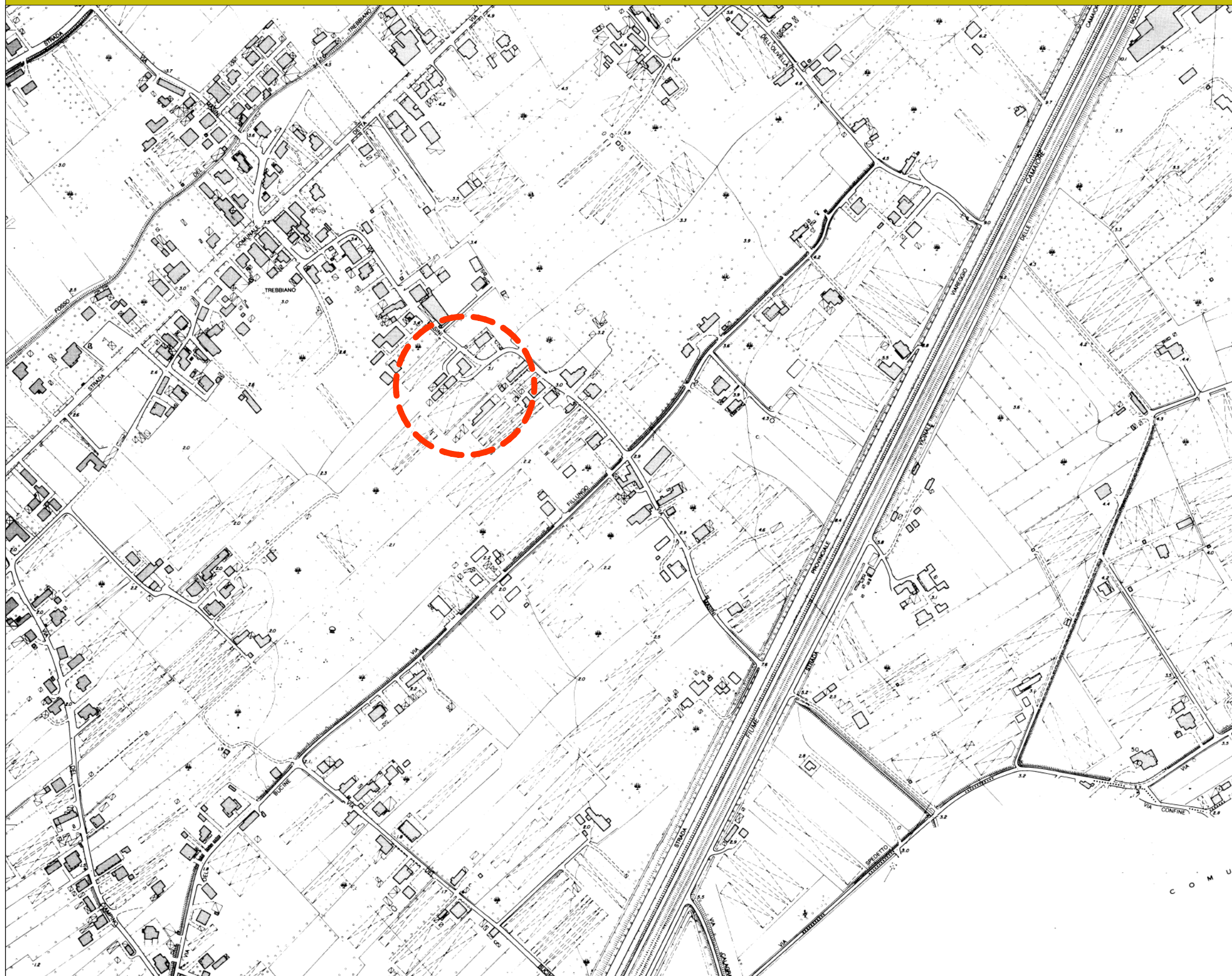
QUADRO CONOSCITIVO
ATLANTE CARTOGRAFICO

12 febbraio 2026

Inquadramento ambientale e paesaggistico (ortofoto RT) scala 1:5.000	QC 01
Inquadramento ambientale e paesaggistico (ortofoto RT) scala 1:500	QC 02
Inquadramento territoriale (CTR – originale 1:2.000)	QC 03
Localizzazione e identificazione catastale (originale 1:2.000)	QC 04
Inquadramento nel PIT - PR Interpretazione di sintesi patrimonio territoriale e paesaggistico	QC 05
Inquadramento nel PIT - PR Carta del Territorio Urbanizzato	QC 06
INQUADRAMENTO NEL PTC PROVINCIA DI LUCCA	QC 07
INQUADRAMENTO NEL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO	QC 08
VINCOLI DlgI. 42/2004	QC 09
PS vigente. Inquadramento - UTOE (originale 1:10.000)	QC 10
PS vigente. Disciplina Territorio Urbanizzato - UTOE (originale 1:10.000)	QC 11
PS vigente. OBIETTIVI E DIMENSIONAMENTO - UTOE 3	QC 12
PO vigente. Rilievo urbanistico (originale 1: 2.000) Estratto tavola QP5k	QC 13
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	QC 14
STATO EDILIZIO ATTUALE LEGITTIMATO	QC 15



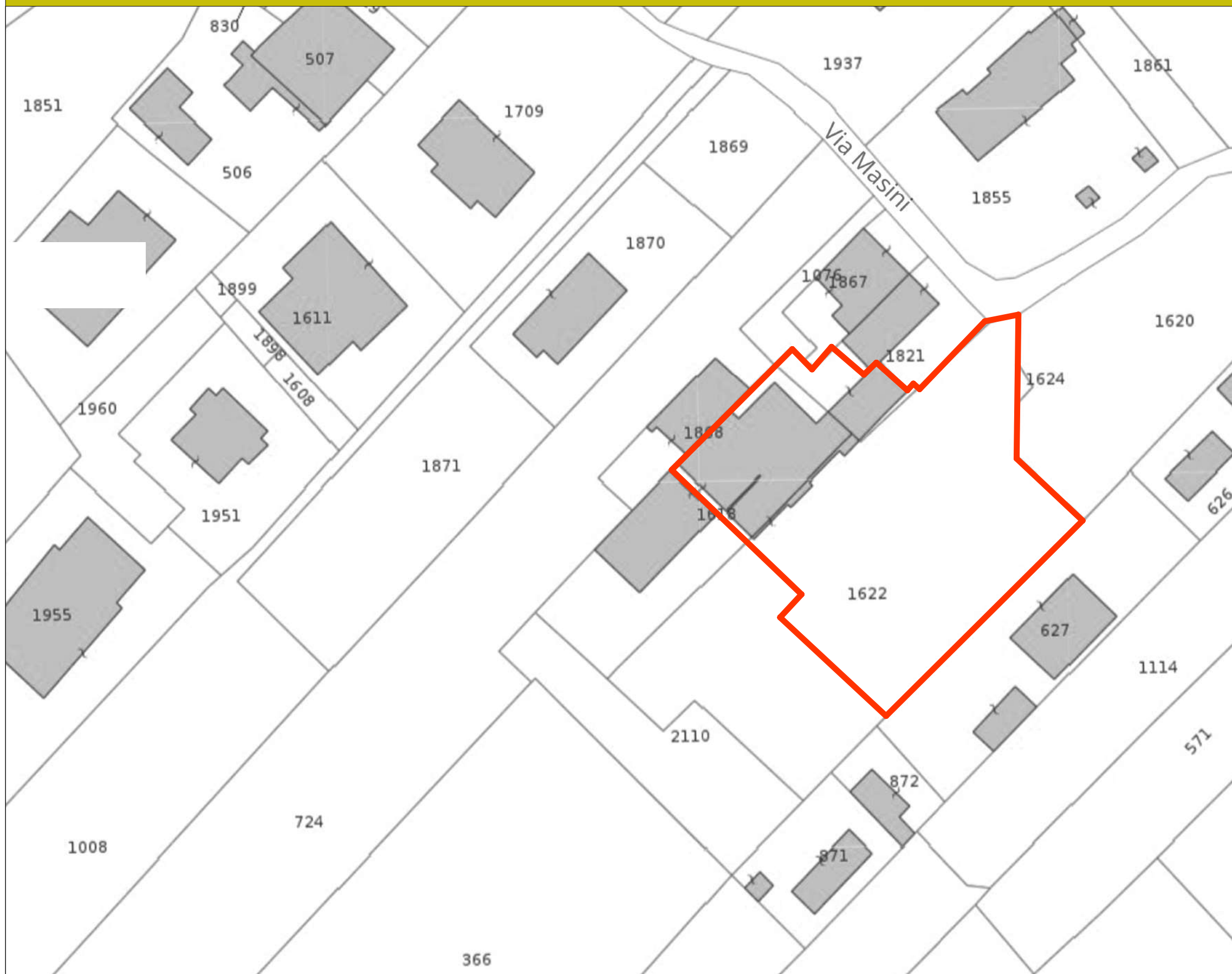




L'area oggetto di richiesta di Variante ricade nel Comune di Camaione, località Capezzano Pianore, nella pianura bonificata della Versilia così come indicato nel perimetro sulla CTR Regione Toscana.

Complessivamente la Superficie totale misura 1920 mq.

Si accede all'area dalla Via Dei Masini al numero civico 38/8, l'area è attualmente occupata dall'attività del pastificio Palmerini.



L'area è catastalmente identificata nel Catasto del Comune di Camaiore al foglio 40 particelle 1622 sub 7, 1821sub 5, 1618 sub 17



L'area oggetto della Variante ricade nell'Ambito di Paesaggio 2 "Versilia - Costa Apuana" nella revisioni del PIT PS della Regione Toscana.

L'ambito è articolato in tre fasce parallele, strettamente collegate da un punto di vista ecologico e strutturale: il sistema montano delle Alpi Apuane, una ridotta fascia di collina e pedecollina, la piana con la soglia fra collina e pianura, interessata dalla vecchia Aurelia e dal corridoio infrastrutturale sarzanese, è disordinatamente urbanizzata. In basso si estende una fascia di pianura, a sua volta articolata in alta pianura e sistema costiero. Via via che la pianura si avvicina alla costa, l'edificato tende a farsi più denso, fino alla striscia litoranea, solo in parte non utilizzata dall'industria balneare.

L'area è nella così detta "alta pianura" in gran parte artificializzata e trasformata con un territorio occupato da edilizia residenziale sparsa, agglomerati densi, industriali/artigianali, infrastrutture lineari e con un residuale territorio agricolo estremamente frammentato.

legenda

Carta del Territorio Urbanizzato

edifici

- edifici presenti al 1830
- edifici presenti al 1954
- edifici presenti al 2012

confini dell'urbanizzato

- aree ad edificato continuo al 1830
- aree ad edificato continuo al 1954
- aree ad edificato continuo al 2012

infrastrutture viarie

- viabilità al 1954 di prima classe (> 8 m)
- viabilità al 1954 di seconda classe (< 8 m, > 6 m)
- viabilità al 1954 di terza classe (< 6 m)
- tracciati viari fondativi (sec. XIX)
- ferrovia
- ferrovia dismessa
- Autostrade - Strade a Grande Comunicazione
- viabilità principale al 2012

Classificazione dei morfotipi urbani:
i tessuti della città contemporanea

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE
RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.1. Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
- T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
- T.R.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- T.R.4. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- T.R.5. Tessuto puntiforme
- T.R.6. Tessuto a tipologie miste
- T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine

TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE
FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Frange periurbane
e città diffusa

- T.R.8. Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni
- T.R.9. Tessuto reticolare o diffuso

TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE
RESIDENZIALE E MISTA

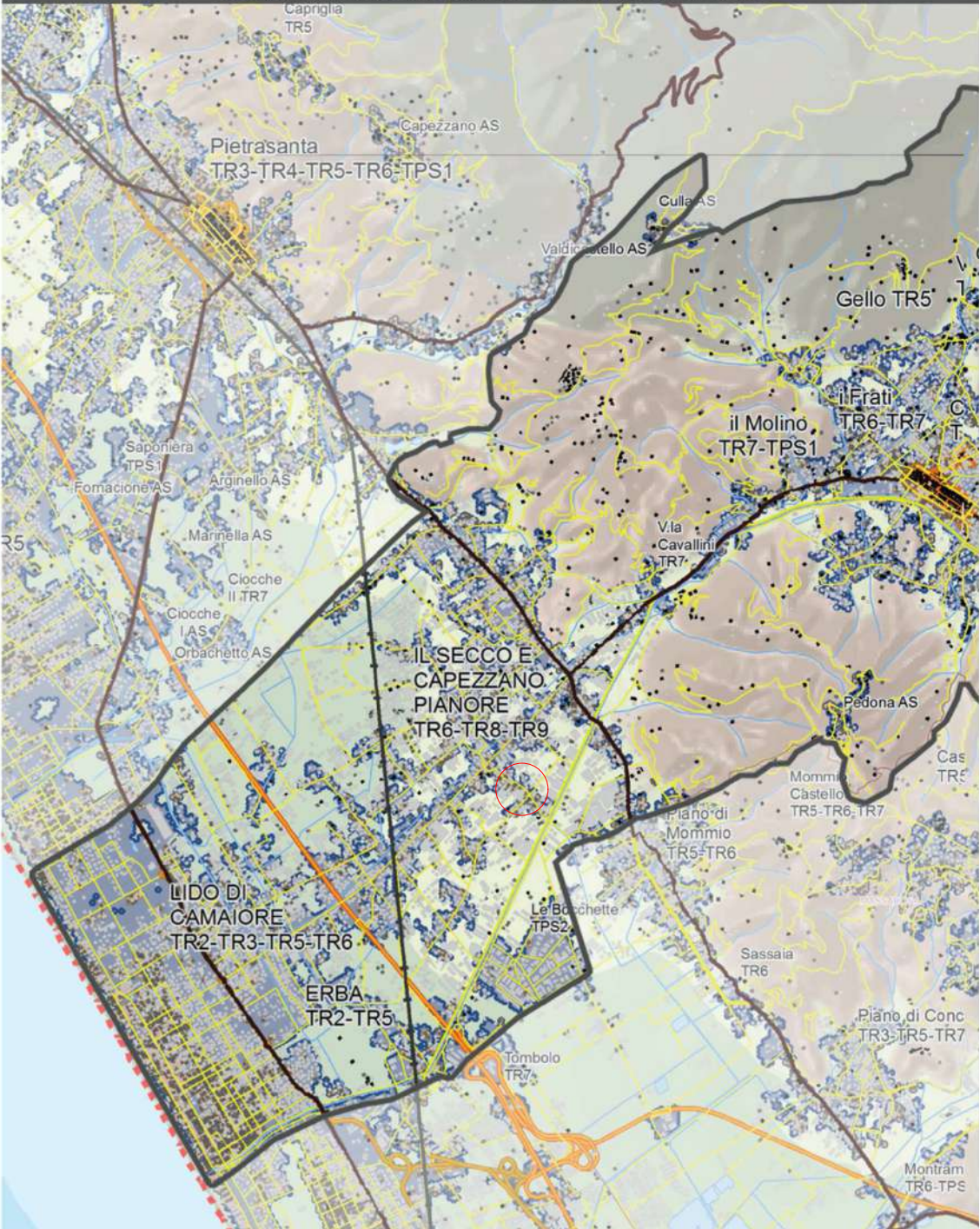
- T.R.10. Campagna abitata
- T.R.11. Campagna urbanizzata
- T.R.12. Piccoli agglomerati extraurbani

TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

- T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- T.P.S.2. Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali
- T.P.S.3. Insule specializzate
- T.P.S.4. Tessuto a piattaforme residenziale e turistico-ricettiva

La Carta del Territorio Urbanizzato rappresenta una ipotesi di perimetrazione delle aree urbanizzate utilizzando un modello geo-statistico per la illustrazione del quale si rimanda al capitolo relativo alla metodologia generale della 3a Invariante a livello regionale. Allo stesso capitolo si rinvia per le specificazioni normative relative alla applicazione del metodo per la perimetrazione del territorio urbanizzato a livello comunale.

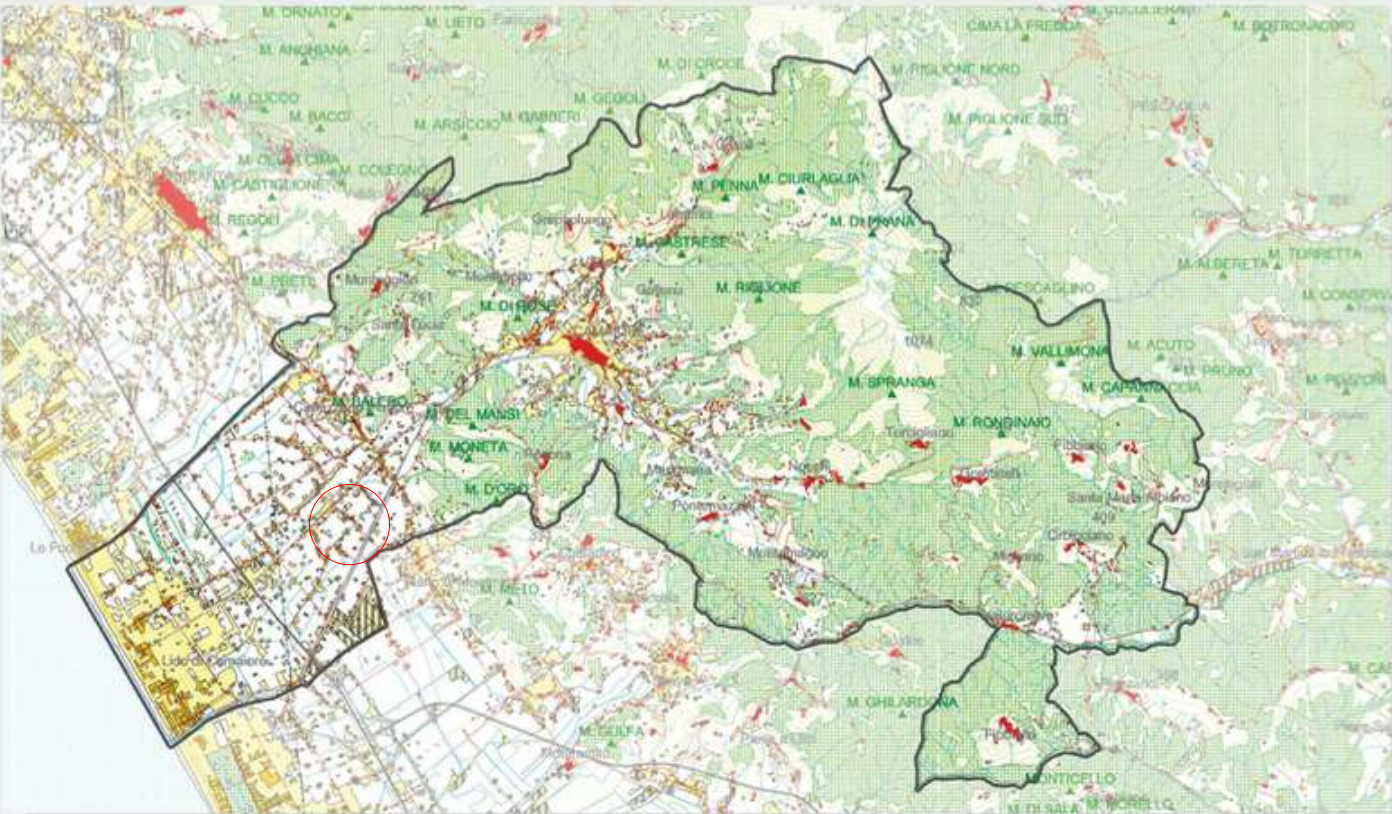
estratto della carta dei Sistemi insediativi in scala 1:50.000



L'area ricade nel territorio urbanizzato nel morfotipo TR9 - tessuto reticolare o diffuso - Tessuto urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale - Frange periurbane e città diffusa

IL SISTEMA INSEDIATIVO

TAV. C.1 IL SISTEMA INSEDIATIVO
evoluzione del sistema insediativo e produttivo



- aree urbane storiche (fino al 1900) (art.83)
- aree urbane a formazione compatta (1900-1950) (art.84)
- aree produttive consolidate (art.85)
- aree urbane recenti (1950-1990) (art.86)
- aree produttive recenti (art.87)
- viabilità storica
- viabilità anni '50
- viabilità recente
- autostrada
- ferrovia
- aree boscate

INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO

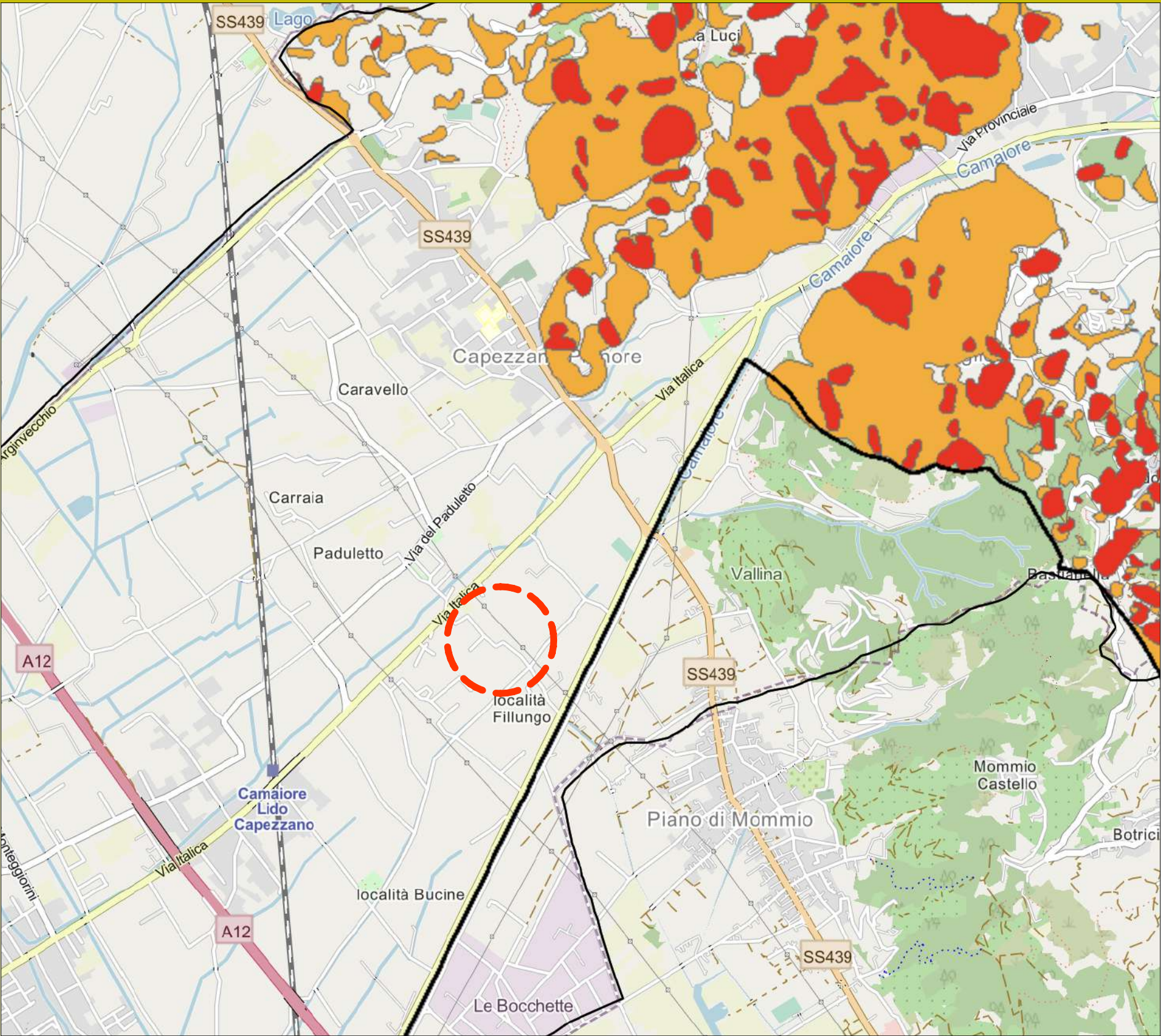
Il PTC della Provincia di Lucca è stato approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 189 del 13/01/2001 e la tutela dell'integrità fisica del territorio e dell'ambiente, trattata nel P.T.C. Al Titolo III delle norme, nel frattempo ha avuto una notevole evoluzione sia nel quadro legislativo regionale in materia di Governo del Territorio, sia per l'entrata in vigore della normativa delle Autorità di Bacino. Per quanto riguarda il Quadro Conoscitivo sul quale si basa attualmente la pianificazione sia più ricco di quello fornito dal PTC e la Normativa di riferimento sia stata superata in parte da quanto emanato da Enti con competenze più specifiche, in parte da nuovi criteri di valutazione, lo studio deve verificare la coerenza con gli elementi forniti dal PTC nei termini aggiornati ed integrati attualmente disponibili.

IDENTITA' CULTURALE DEL TERRITORIO

Nella TAV. B.1: L'identità culturale del territorio, territorio rurale articolazioni – l'area ricade nell'ambito 12 area ad elevata specializzazione florovivaistica – Osservanza dei contenuti prescrittivi per la verifica di coerenza
Nella TAV. B.2: L'identità culturale del territorio, strutture territoriali, ambienti e paesaggi locali – l'area non rileva alcun elemento di interesse storico e alcuna componente territoriale a prevalente naturalità – Osservanza dei contenuti prescrittivi per la verifica di coerenza
Nella TAV. B.3: L'identità culturale del territorio, territorio rurale elementi – l'area ricade nella struttura territoriale PC3 la città di Camaiore, Capezzano e Lido di Camaiore.

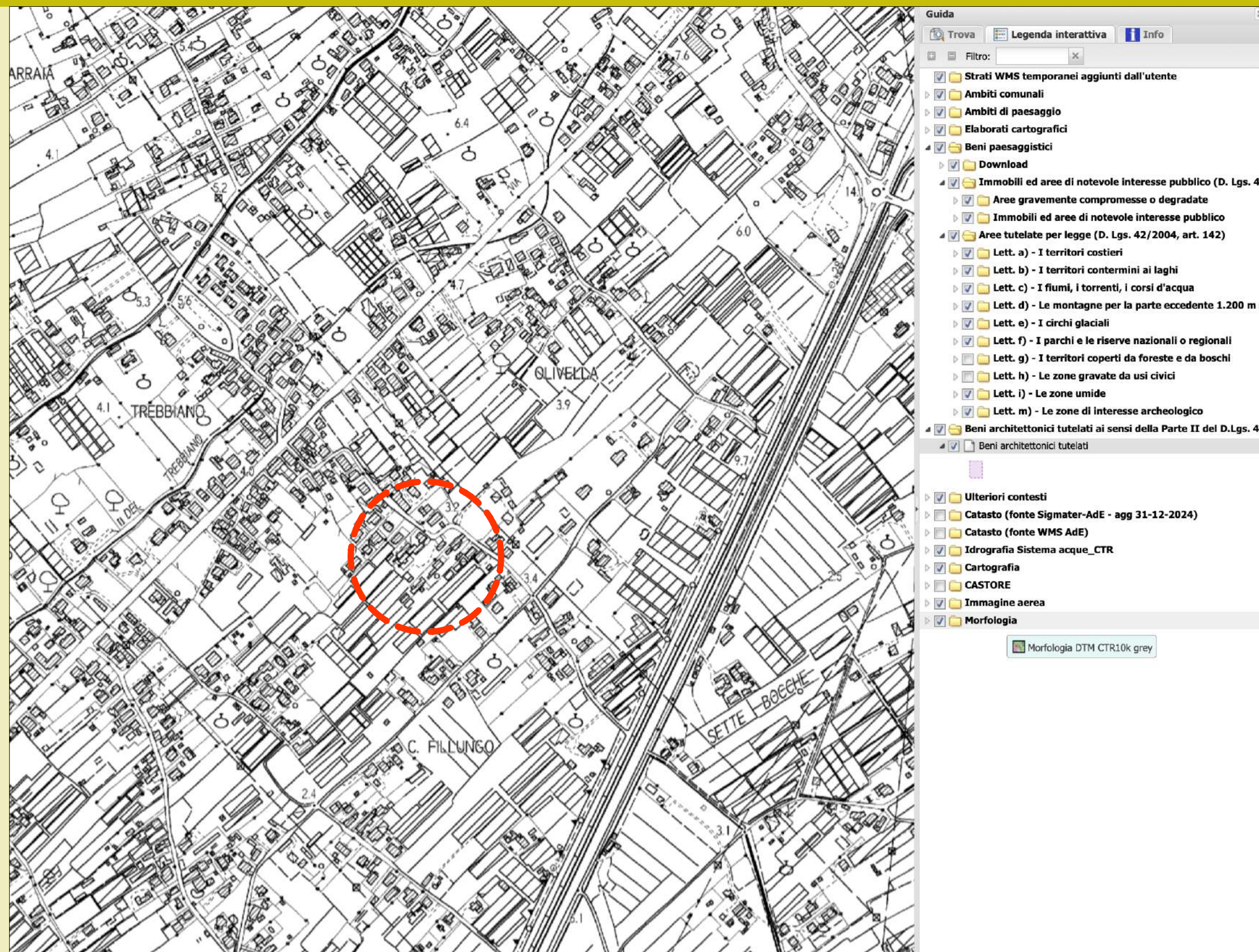
Nella TAV.C.1 IL SISTEMA INSEDIATIVO

evoluzione del sistema insediativo e produttivo – l'area ricade nelle aree urbane recenti (1950 – 1990) art. 86. Osservanza dei contenuti prescrittivi per la verifica di coerenza



Nella tavola dissesti del PAI Toscana Nord non si rilevano aree P3a pericolosità elevata di tipo a) e neppure aree P4 a pericolosità molto elevata.

Aree PAI in consultazione
Autorità di bacino distrettuale Appennino settentrionale



Nella cartografia del del PIT con valenza di Piano Paesaggistico della regione Toscana non è evidenziata alcuna area sottoposta a tutela.

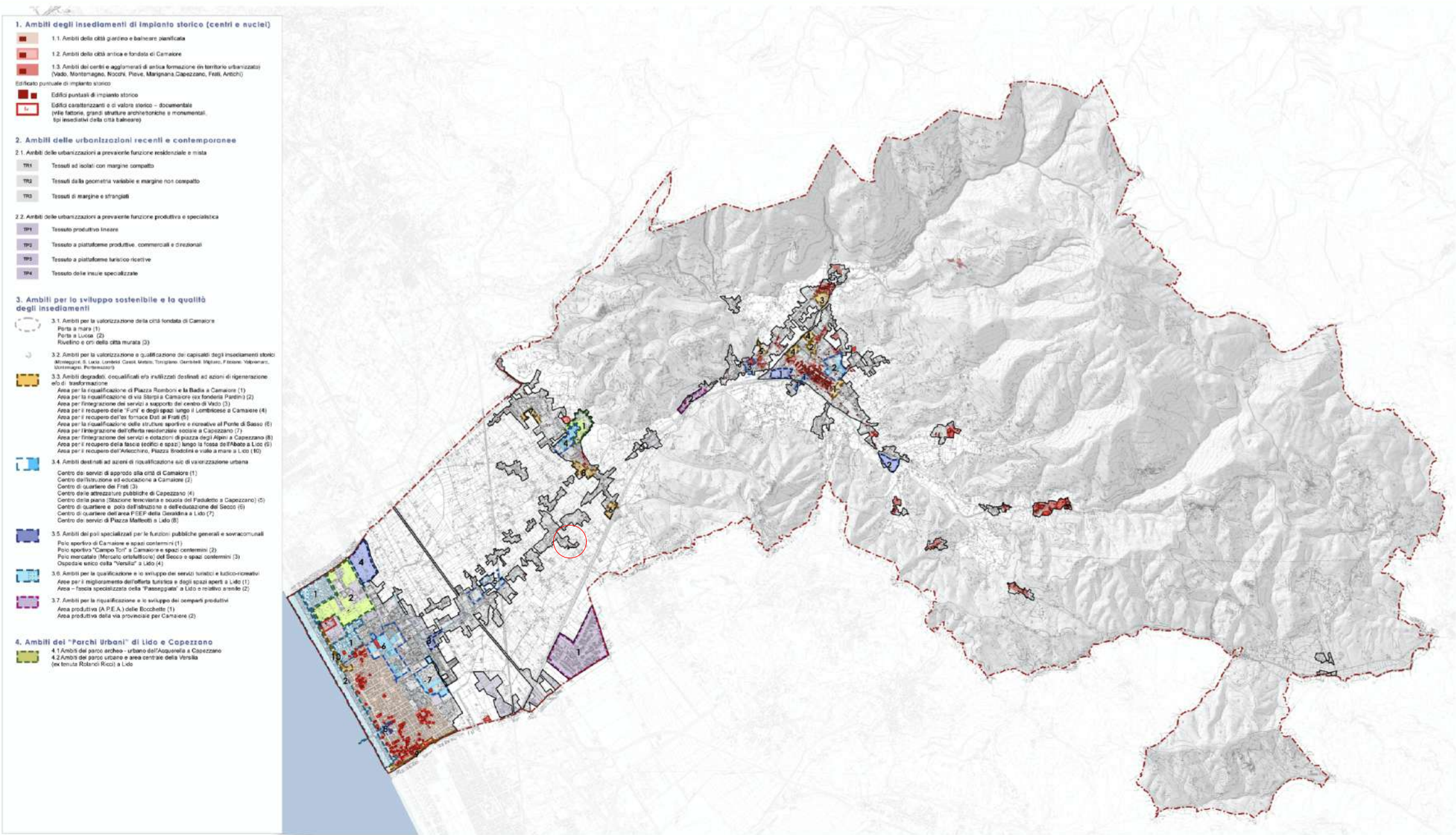
Estratto cartografia PIT

- U.T.O.E. -



L'area ricade nella UTOE 3, il territorio della pianura, dei centri e della città di Capezzano.

- DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO DELLE U.T.O.E. -



L'area ricade nella nella disciplina del territorio urbanizzato nel Morfotipo TR9

NUOVI INSEDIAMENTI

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

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

NUOVE FUNZIONI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

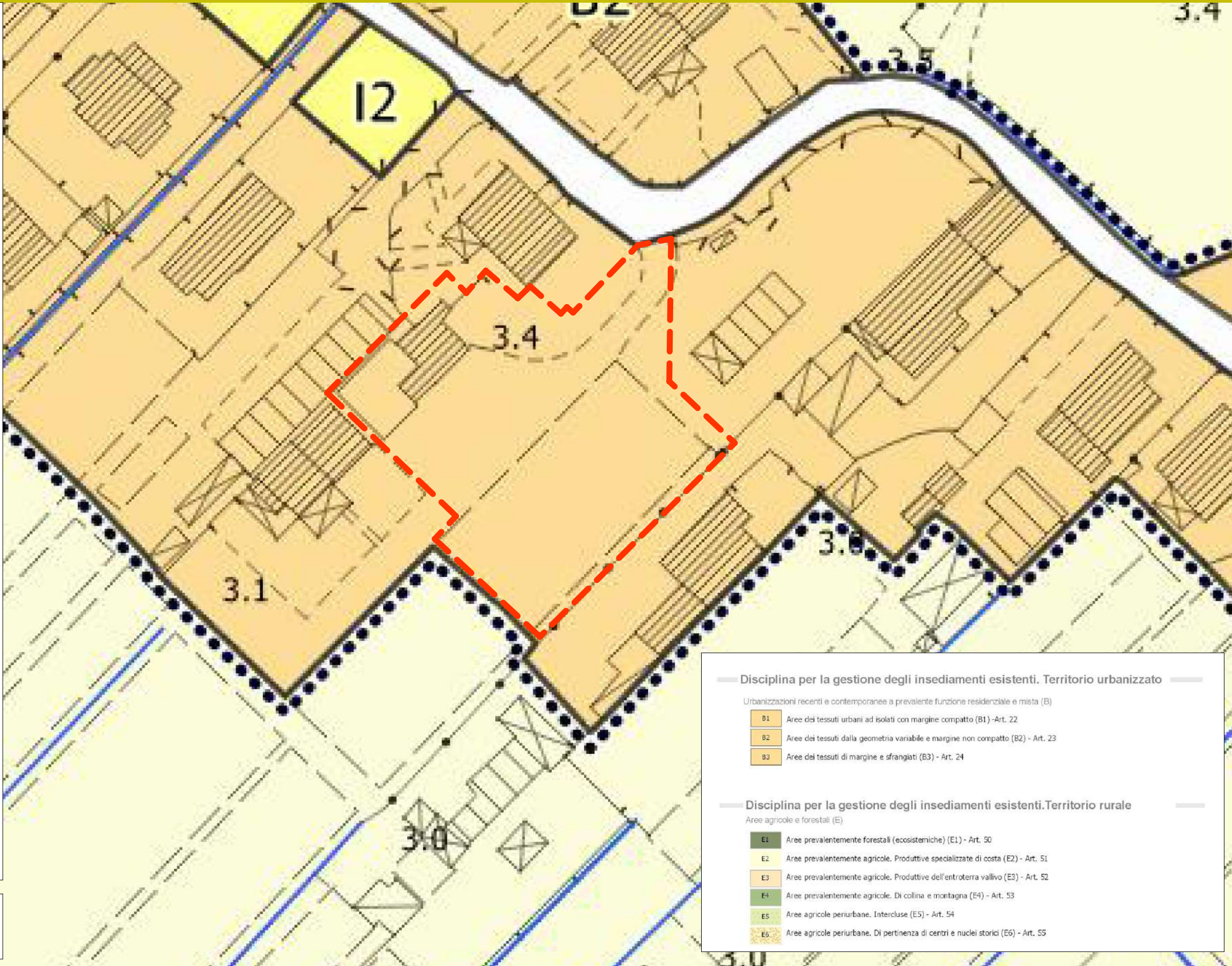
5. E' inoltre ammessa la realizzazione di piscine e impianti sportivi, anche ad uso pertinenziale privato (di cui all'art. 134 c. 1 let. m) LR 65/2014 e smi), secondo le specifiche prescrizioni indicate nel RE comunale. 6. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme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

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

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

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

 zona di intervento



MPVB studio
Architetto Marcello Bianchi

ACQUEDOTTO DI VIA MASINI
SISTEMA DI IRRIGAZIONE
PROGETTO DI ARCHITETTURA E
PAG. 14/15

Comune di Camaione
via Masini 38b - Capezzano Pianore

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

Proprietà
"Pastificio Palmerini" srl
Palmerini Emanuele
Palmerini Giuseppe

05 QUADRO CONOSCITIVO

25/11/2025



01



02



03



04



05



06



07



08



09



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35



36



37



38



39



40



41



42



43



44

MPVB studio

Architetto Marcello Bianchi

MPVB studio

Architetto Marcello Bianchi

MPVB studio

Architetto Marcello Bianchi

Comune di Camaione

via Masini 38b - Capezzano Pianore

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

Proprietà

"Pastificio Palmerini" srl
Palmerini Emanuele
Palmerini Giuseppe

06 STATO ATTUALE

Disegni

Piante, sezioni, prospetti

scala 1:100

25/11/2025

prospetto lato parcheggio

prospetto lato ingresso

prospetto retro

prospetto lato mare

sezione A-A

sezione B-B

pianta piano terra

pianta copertura

VARIANTE AL PIANO OPERATIVO (PO) VIGENTE - art. 8 DPR 160/2010 e dell'art. 35 L.R. 65/2014

Tr. 4.13 - SUAP - AREA VIA MASINI -

Comune di Camaione (LU)