



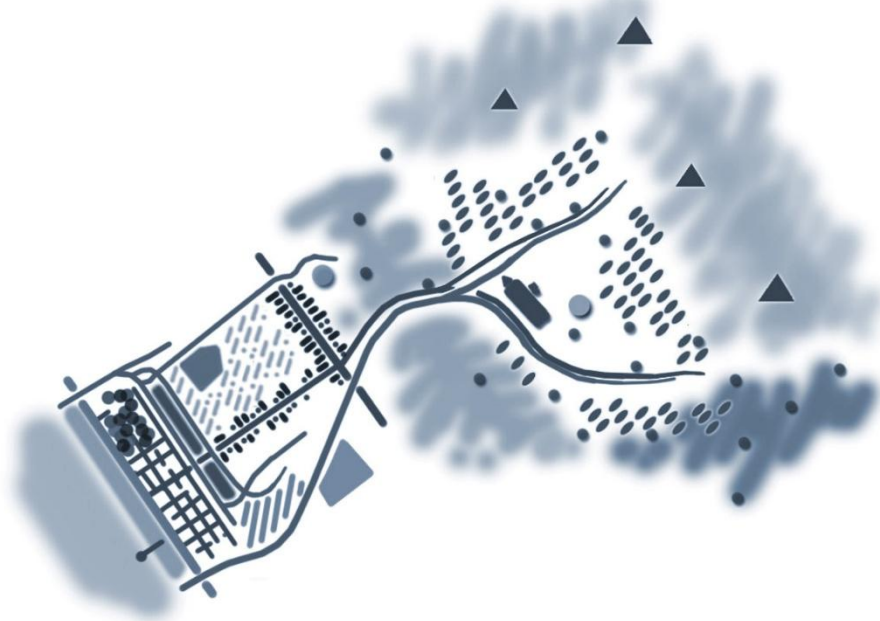
**Comune di  
Camaione**

Provincia di Lucca

**ARTICOLO 95  
L.R.65/2014**

# **PIANO OPERATIVO**

**VARIANTE DI MANUTENZIONE E ADEGUAMENTO  
DELLA DISCIPLINA DI PIANO**



**DOCUMENTO PRELIMINARE DI VAS**

(articolo 23 LR 10/2010 e s.m.i.)

VARIANTE DI MANUTENZIONE E ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA DI PIANO

**DOCUMENTO PRELIMINARE DI VAS**

(articolo 23 LR 10/2010 e s.m.i.)

**INDICE**

<b>1. QUADRO GENERALE DI RIFERIMENTO</b> .....	4
1.1. Contenuti del procedimento di VAS .....	4
1.1.1. Quadro valutativo (VAS e VINCA) preliminare .....	5
1.2. Quadro di riferimento generale e obiettivi della Variante al PO.....	6
1.3. Contenuti e fasi del procedimento di formazione della Variante al PO .....	7
<b>2. QUADRO AMBIENTALE DI RIFERIMENTO</b> .....	9
2.1. Il Piano Strutturale comunale .....	9
2.1.1. Inquadramento nel sistema normativo del PS dell'Art. 11 (QP.1 Norme e regole di attuazione e gestione del PO) oggetto della Variante al PO .....	9
2.1.2. Inquadramento nel sistema normativo del PS degli Artt. 28; 29 (QP.1 Norme e regole di attuazione e gestione del PO) oggetto della Variante al PO .....	11
2.1.3. Inquadramento nel sistema normativo del PS degli Artt. 19, 20, 21, 46, 47, 48 (QP.1 Norme e regole di attuazione e gestione del PO) oggetto della Variante al PO .....	14
2.1.4. Sintesi delle "valutazioni ambientali" (stato risorse) del PS .....	15
2.2. Il Piano di indirizzo territoriale, con valenza di Piano paesaggistico regionale PIT/PPR.....	15
2.3. Inquadramento delle Aree protette e Siti natura 2000.....	19
2.3.1. Inquadramento rispetto al Parco Regionale delle Alpi Apuane.....	19
2.3.2. Inquadramento rispetto ai Siti Natura 2000 .....	21
2.4. Principali vincoli formalmente riconosciuti e sovraordinati .....	25
<b>3. QUADRO VALUTATIVO PRELIMINARE</b> .....	29
3.1. Impostazione e contenuti del Rapporto ambientale .....	29
3.2. Interazione con i diversi soggetti interessati alla VAS.....	32
- Autorità competente e procedente in materia di VAS.....	32
- Soggetti competenti in materia ambientale (SCA).....	32
- Partecipazione ed informazione del processo di valutazione .....	33

.....

## 1. QUADRO GENERALE DI RIFERIMENTO

### 1.1 Contenuti del procedimento di VAS

Gli strumenti di pianificazione territoriale Piano Strutturale (PS) e urbanistica Piano Operativo (PO) vigenti del Comune di Camaiole sono stati oggetto di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi della LR 10/2010 e di Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA), ai sensi della LR 30/2015.

La Variante di manutenzione e adeguamento della disciplina del Piano Operativo, conforme al PS vigente è di natura normativa ha comunque effetti sull'intero territorio comunale.

Si deve quindi procedere con il procedimento generale di VAS, di cui agli artt. 23, 24, 25, 26 e 27 della LR 10/2010, comprendente le seguenti fasi: Documento preliminare, raccolta contributi, Rapporto Ambientale (RA), pubblicazione e consultazioni, Parere motivato e Dichiarazione di sintesi.

Considerando inoltre che il Comune di Camaiole è interessato da Siti della "Rete Natura 2000" il procedimento di VAS dovrà essere anche accompagnato dai complementari adempimenti in materia di VINCA, ai sensi dell'art.73 ter della LR 10/2010, secondo le modalità dell'art. 87 della LR 30/2015. Considerata la natura della Variante si reputa adeguata la procedura di istanza di screening di incidenza.

Secondo le indicazioni normative e legislative richiamate (LR 10/2010 e smi) la VAS della Variante al PO è caratterizzata dalle seguenti fasi e conseguenti attività:

**1. Fase iniziale** (corrispondente alla fase di avvio del procedimento).

Comprendente la redazione del Documento preliminare di VAS volto definire la portata ed il livello di dettaglio più adeguato delle informazioni da includere nel successivo Rapporto Ambientale (articolo 23):

- a) le indicazioni necessarie inerenti, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione;
- b) i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale.

Questa fase comprende l'avvio delle consultazioni tra Autorità competente e gli altri soggetti competenti in materia ambientale (SCA).

**2. Fase intermedia** (corrispondente all'adozione della Variante).

Comprende l'elaborazione del Rapporto Ambientale (RA) di VAS (articolo 24).

In particolare il RA:

- a) individua, descrive e valuta gli effetti (impatti) significativi sull'ambiente, sul patrimonio culturale e paesaggistico e sulla salute derivanti dall'attuazione dei piani;
- b) individua, descrive e valuta le ragionevoli alternative, alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale dei piani, tenendo conto di quanto emerso dalla fase preliminare;
- c) concorre alla definizione degli obiettivi e delle strategie dei piani;
- d) indica i criteri di compatibilità ambientale, le misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti negativi sull'ambiente, gli indicatori ambientali di riferimento e le modalità per il monitoraggio;
- e) dà atto delle consultazioni della fase preliminare ed evidenzia come sono stati presi in considerazione i contributi pervenuti.

**3. Fase di interazione con i soggetti interessati** (corrispondente alla pubblicazione e al recepimento delle osservazioni in conseguenza dell'adozione della Variante).

Comprende lo svolgimento delle consultazioni (articolo 25) e il conseguente recepimento di osservazioni e pareri alla VAS.

In particolare, contestualmente alla pubblicazione dell'avviso, la Variante al PO, unitamente al RA e alla sintesi non tecnica, è messa a disposizione dei soggetti competenti in materia ambientale il

sistema delle organizzazioni (non governative che promuovono la protezione dell'ambiente e che soddisfano i requisiti previsti dalla normativa statale vigente, nonché le organizzazioni sindacali, economiche e sociali maggiormente rappresentative) e del pubblico (deposito all'Autorità Competente e pubblicazione sito web).

Di tale documentazione chiunque può prendere visione e presentare proprie osservazioni e pareri all'Autorità Competente.

**4. Fase di valutazione** (corrispondente alla controdeduzione alle osservazioni).

Comprende la valutazione della Variante al PO sulla base del RA (articolo 26), la sintesi degli esiti delle consultazioni e la conseguente formulazione della decisione con l'espressione del parere motivato.

Il parere motivato può contenere tra l'altro proposte di miglioramento della Variante in coerenza con gli esiti della valutazione, al fine di eliminare, ridurre o compensare gli effetti (impatti) negativi sull'ambiente.

L'autorità procedente, in collaborazione con l'autorità competente, provvede, prima dell'approvazione della Variante, tenendo conto delle risultanze del parere motivato, alle opportune revisioni.

**5. Fase finale** (corrispondente all'approvazione definitiva).

Comprende la conclusione del procedimento di valutazione con l'informazione sulla decisione (articolo 27). In particolare il provvedimento di approvazione è accompagnato da una dichiarazione di sintesi, contenente la descrizione:

- a) del processo decisionale seguito;
- b) delle modalità con cui le considerazioni ambientali sono state integrate nei piani;
- c) delle modalità con cui si è tenuto conto del RA, delle risultanze delle consultazioni e del parere motivato;
- d) delle motivazioni e delle scelte decisionali individuate nell'ambito della VAS.

### 1.1.1. Quadro valutativo (VAS e VINCA) preliminare

In questa fase iniziale di avvio del procedimento viene redatto il "*Documento preliminare*" di VAS, secondo quanto disposto all'articolo 23 della LR 10/2010. In particolare, anche ai fini di definire la portata ed il livello di dettaglio più adeguato delle informazioni da includere nel successivo "Rapporto Ambientale" (RA) di VAS, il documento preliminare viene articolato con i seguenti contenuti essenziali:

- *Quadro generale di riferimento (1)*, comprendente la descrizione dei contenuti del procedimento di VAS, del quadro di riferimento generale e degli obiettivi della Variante al PO, dei contenuti e fasi del procedimento di formazione.
- *Quadro ambientale di riferimento (2)*, comprendente la descrizione della disciplina del PS vigente e l'inquadramento del relativo sistema normativo con specifico riferimento alle disposizioni normative aventi attinenza con i contenuti e gli obiettivi della variante al PO. Questa parte reca inoltre la sintesi delle "valutazioni ambientali" (stato risorse) del PS e indicazioni preliminari di inquadramento con riferimento al PIT/PPR, al sistema delle Aree protette e dei Siti della Rete Natura 2000 eventualmente interessati e la ricognizione degli strumenti di programmazione settoriale e dei principali vincoli formalmente riconosciuti e sovraordinati.
- *Quadro valutativo preliminare (3)*, comprendente la delineazione dei contenuti di impostazione del Rapporto Ambientale (RA) di VAS, anche tenendo conto di quanto di quanto indicato all'allegato 2 alla LR 10/2010, nonché le informazioni necessarie ai fini dell'interazione con i diversi soggetti interessati al procedimento di VAS (Autorità competente e procedente, Soggetti competenti in materia ambientale – SCA), modalità di partecipazione ed informazione al processo di valutazione.

## 1.2. Quadro di riferimento generale e obiettivi della Variante al PO

La Variante al Piano Operativo (PO) del Comune di Camaiole a distanza di oltre due anni dalla sua definitiva approvazione, anche in esito ad una preliminare verifica dello stato di attuazione delle relative previsioni di trasformazione e in ragione della necessità di procedere al contempo alle attività di monitoraggio previste dal Piano Strutturale (PS) e richiamate dalle norme tecniche di attuazione dello stesso PO, è finalizzata ad una puntuale attività di manutenzione e di complementare revisione delle "Norme tecniche di attuazione" QP.1 con riferimento ai contenuti di seguito sinteticamente descritti ed elencati.

In particolare, fermo restando la conformità e il rispetto della disciplina del PS vigente e del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico (PIT/PPR), sono individuati i seguenti contenuti e relative finalità della Variante al PO, riportati dalla Relazione dell'Avvio del procedimento:

- *Adeguamento della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni definita al Titolo I Capo III delle Norme QP.1 del PO, in relazione ai mutati riferimenti legislativi regionali in materia di attività turistico – ricettive (nuovo Testo Unico del Turismo), nonché in ragione delle innovazioni apportate in materia di destinazioni d'uso dal TUED (DPR n. 380/2001) e di conseguenza gli articoli 98 e 99 della LR 65/2014. In questo quadro l'adeguamento comporta anche l'eventuale revisione delle corrispondenti disposizioni normative in materia di categorie funzionali e destinazioni d'uso definite per le singole "Zone" del PO.*
- *Consequente revisione e attualizzazione delle norme contenute all'articolo 28 delle Norme Qp.1 del PO (Aree dei tessuti a piattaforme prevalentemente turistico - ricettive - D4) delle Norme QP.1, anche tenendo conto degli esiti del monitoraggio sull'applicazione delle disposizioni concernenti gli "Alberghi", con particolare attenzione a quelle concernenti i mutamenti di destinazione d'uso (urbanisticamente rilevanti e non rilevanti). In questo quadro la revisione potrà anche interessare l'Appendice "D" (Disposizioni di dettaglio per il mutamento di destinazione d'uso degli Alberghi), anche tenendo conto in particolare delle attività di aggiornamento del quadro conoscitivo messe in campo con la variante.*
- *Revisione ed integrazione delle norme contenute all'articolo 11 delle Norme QP.1 del PO (Ulteriori oneri a carico del proponente - perequazione e compensazione urbanistica), con esclusivo riferimento alle disposizioni concernenti l'edilizia residenziale sociale e pubblica (definite dal PO ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui all'articolo 63 della LR 65/2014), tenendo conto degli esiti e delle problematiche emerse in sede di attuazione delle previsioni di trasformazione urbanistica (schede – norma) e considerando la pluralità e diversità dei caratteri del territorio e degli immobili interessati (UTOE), ovvero della specificità delle diverse previsioni (nuovi insediamenti e nuove funzioni, dimensionamento, ecc.).*
- *Revisione delle norme contenute all'articolo 29 Norme QP.1 del PO (Aree e tessuti del Piano Urbanistico degli Arenili - PUA) e conseguente sostituzione o abrogazione dell'Appendice "C" (Integrazioni e modifiche al Piano di Utilizzazione degli Arenili - PUA), procedendo alla definizione di una nuova disciplina generale, comunque collocata nell'ambito della disciplina di gestione degli insediamenti esistenti del PO, volta al superamento dell'attuale piano attuativo, anche in ragione del definitivo sostanziale esaurimento delle relative previsioni urbanistiche e di trasformazione, tenendo conto di quanto documentato con il quadro conoscitivo della variante.*
- *Adeguamento delle norme contenute all'articolo 10 Norme QP.1 del PO (Definizione e categorie degli interventi urbanistici ed edilizi e relativi contributi - oneri), e relativa precisazione all'articolato del Titolo II in ragione delle innovazioni apportate in materia dal TUED (DPR n. 380/2001) e dagli articoli 135 e 135bis della LR 65/2014, procedendo ad una più attenta definizione delle diverse categorie di intervento, anche in raccordo con i contenuti del RE comunale. In questo quadro non si esclude la necessità di eventuale revisione o riallineamento delle corrispondenti disposizioni*

*normative in materia di categorie di intervento definite per le singole "Zone" del PO. A quest'ultimo proposito, rispetto alla disciplina degli interventi edilizi ammessi sul PEE, si segnala la necessità di intervenire sulle disposizioni normative in particolare delle zone A1a e A1b, individuando alcuni valori dell'edificato oggetto di conservazione mediante una disciplina specifica di rilievo critico.*

- *Consequente revisione delle disposizioni normative concernenti gli insediamenti e gli edifici di impianto storico (articoli 19, 20, 21, 46, 47 e 48 delle Norme QP.1 del PO) con l'obiettivo anche di introdurre strumenti tecnico - attuativi che favoriscano una maggiore flessibilità nella gestione e una corretta e più efficace applicazione delle diverse categorie di intervento (Relazione storico - critica, Rilievo architettonico, ecc.), in relazione alle diverse tipologie di classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente (PEE) definite dallo stesso PO.*

*In forma complementare è prevista la sola puntualizzazione e il dettaglio delle eventuali indicazioni cartografiche concernenti la revisione dell'articolo 29 (Aree e tessuti del Piano Urbanistico degli Arenili - PUA), da svolgersi di concerto e con il supporto dell'ufficio tecnico comunale, al fine di assicurare la corretta integrazione delle eventuali modifiche con il SIT allestito per la consultazione del PO.*

*La variante potrà comprendere l'adeguamento del dettato normativo nelle parti contenenti riferimenti legislativi e regolamentari eventualmente mutati in esito a sopraggiunte innovazioni di carattere normativo (con specifico riferimento alla LR 65/2014 e ai relativi regolamenti attuativi, ovvero al TUED), nonché l'eventuale correzione di refusi ed errori di dattiloscrittura, di non correnti rinvii mobili all'interno del testo, di errori materiali e di parti di testo che necessitano di chiarimenti e puntualizzazioni ai fini di una più facile ed efficace interpretazione delle disposizioni normative.*

*La variante al PO si pone infine l'obiettivo di allineare le previsioni conformative relative a nuovi standard urbanistici e spazi pubblici, al Testo Unico degli Espropri (DPR n. 380/2001), nonché alle corrispondenti disposizioni normative contenute nel TUED e nella LR 65/2014.*

### **1.3. Contenuti e fasi del procedimento di formazione della Variante al PO**

Il Comune di Camaiore è dotato:

- di Piano Strutturale (PS), approvato con Delibera del Consiglio Comunale del Comune di Camaiore n. 11 del 16.03/2018;
- di Piano Operativo (PO) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 01.08.2022. Entrambi gli strumenti di pianificazione territoriale (PS) e urbanistica (PO) vigenti sono stati oggetto di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi della LR 10/2010 e di Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA), ai sensi della LR 30/2015.

La Variante al PO, per gli specifici contenuti e per i preliminari obiettivi si configura quale fattispecie delle "Varianti generali" (non semplificate) il cui procedimento è disciplinato agli art.li 17, 18, 19, 20 della LR 65/2014.

Pertanto occorre procedere alla formazione della Variante in tre fasi comprendenti: l'avvio del procedimento (art. 17 della LR 65/2014), l'adozione e la pubblicazione (art. 19 della LR 65/2014, commi 1,2,3), le controdeduzioni alle osservazioni pervenute e l'approvazione e la pubblicazione (articolo 19 della LR 65/2014, commi 4, 5 e 6).

Trattandosi di Variante esclusivamente normativa che esclude l'introduzione di nuove previsioni di trasformazione e che introduce eventualmente solo precisazioni o dettagli di previsioni interne al

territorio urbanizzato (con esclusivo riferimento alle aree oggetto di PUA) è invece escluso l'obbligo di procedere alla convocazione della "Conferenza di Copianificazione", ai sensi della LR 65/2014.

Allo stesso tempo la Variante, in quanto generale e riferita al territorio nel suo complesso, sarà invece necessariamente oggetto – prima della sua definitiva approvazione – del parere vincolante della "Conferenza Paesaggistica" regionale, in forza di quanto indicato all'articolo 4 comma 2 lettere c) e d) dell'Accordo (2018) tra MIBAC e Regione Toscana (avente per oggetto lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica) che dispone - tra l'altro - che sono soggetti alla procedura di conformazione ai sensi dell'articolo 21 del PIT/PPR "... le varianti generali agli strumenti della pianificazione territoriale e ai piani operativi ...", nonché "... le varianti agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica già conformati che interessino Beni paesaggistici, non ascrivibili alla categoria di Variante generale ...".

Le indagini geologiche predisposte per la Variante al PO consentiranno, in funzione dello stato di fatto del quadro geologico e geomorfologico, di aggiornare la fattibilità degli interventi previsti attraverso la parziale revisione, delle norme tecniche QP.1, in conseguenza degli aggiornamenti del quadro conoscitivo geologico. La Variante al PO risulta pertanto soggetta all'obbligo di redazione e deposito delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche, in questo caso di fattibilità, di cui all'art. 104 della LR 65/2014, da redigersi secondo le direttive contenute nel Regolamento di cui alla DPGR n. 5R/2020).

Relativamente ai piani di riferimento sovraordinati successivamente all'approvazione del PO sono entrati in vigore (sempre nell'ambito delle indagini geologiche predisposte per la Variante al PO):

- Il Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA), previsto dalla Direttiva comunitaria 2007/60/CE (cd. 'Direttiva Alluvioni'), recepito nell'ordinamento legislativo italiano con D. Lgs. n. 49/2010 costituisce lo stralcio del Piano di bacino distrettuale, previsto dall'art. 65 del D.Lgs. 152/06, in materia di alluvioni. Con delibera n. 26 del 20 dicembre 2021, la Conferenza Istituzionale Permanente, ai sensi degli articoli 65 e 66 del d.lgs. 152/2006, ha adottato il primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio di alluvioni 2021-2027 – secondo ciclo di gestione – del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, che è stato successivamente approvato, ai sensi degli articoli 57, 65 e 66 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, con d.p.c.m. 1 dicembre 2022, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 31 del 7.02.2023.
- la Conferenza Istituzionale Permanente ha adottato con delibera n. 39 del 28 marzo 2024 "in via definitiva" il PAI dissesti e, con delibera n. 40 del 28 marzo 2024, le relative misure di salvaguardia entrate in vigore con la pubblicazione dell'avviso di adozione nella Gazzetta Ufficiale n.82 del 8 aprile 2024. Sino all'approvazione definitiva del PAI dissesti con decreto del presidente del Consiglio dei ministri, con l'adozione delle misure di salvaguardia, le disposizioni dei PAI ex L.183/89 continuano ad applicarsi nel settore urbanistico, con specifico riferimento alla definizione delle condizioni di gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica e all'individuazione dei singoli interventi ammessi nelle aree a pericolosità, in coordinamento con la nuova disciplina del PAI dissesti. In sede di formazione della Variante al PO, verranno prese in considerazione le relative cartografie, per quanto ancora non vigenti, in termini di quadro conoscitivo, anche nella valutazione della tendenza normativa.
- Gli aggiornamenti dell'elenco del reticolo idraulico di gestione di cui alla L.R.79/2012 e s.m.i. stabilito dalla Regione Toscana

La Variante al PO deve effettuare aggiornamenti relativamente al "quadro geologico – tecnico (QG)" conseguenti: ai principali dissesti geomorfologici che si sono verificati nel frattempo sul territorio comunale, alla gestione del rischio per sinkhole, agli effetti della pianificazione sul Piano Intercomunale di Protezione Civile e ad eventuali rivalutazioni del quadro di vulnerabilità ed esposizione relativo al Rischio Sismico, Geomorfologico ed Idraulico.

In questo quadro, dovrà essere adeguata la disciplina del PO, nei termini richiesti dal D.P.G.R. n. 5/R del 30 Gennaio 2020, per la fattibilità geologica, sismica, idraulica, in particolare per quanto verrà previsto nel Piano Attuativo degli Arenili.

La Variante al PO, di natura esclusivamente normativa, avente effetti sull'intero territorio comunale, conforme al PS vigente, deve procedere con il procedimento generale di VAS come già descritto al punto 1.1. del presente documento.

Il Comune di Camaiore è interessato da Siti della "Rete Natura 2000" nell'ambito del procedimento di VAS, ai sensi dell'Art. 73 ter della LR 10/2010.

Pertanto, quanto sopra riportato, considerate le caratteristiche della Variante, ai sensi dell'art. 87 della LR 30/2015, è necessario effettuare l'istanza di screening ai fini della procedura di Valutazione di Incidenza (VINCA).

**In sintesi la procedura di VAS e di VINCA è relativa ad una Variante al PO, Variante conforme al PS vigente e al PIT/PPR, finalizzata a:**

- **Una puntuale attività di manutenzione e di complementare revisione delle "Norme tecniche di attuazione" del PO;**
- **Un adeguamento delle "Norme tecniche di attuazione" del PO nelle parti contenenti riferimenti legislativi e regolamentari eventualmente mutati in esito a sopraggiungere innovazioni di carattere normativo;**
- **La puntualizzazione e il dettaglio delle eventuali indicazioni cartografiche concernenti la revisione delle Aree tessuti del Piano Urbanistico degli Arenili (PUA) di cui all'Art.29 delle NTA QP.1.**

## 2. QUADRO AMBIENTALE DI RIFERIMENTO

### 2.1. Il Piano Strutturale comunale

Il piano strutturale di Camaiore è stato approvato con deliberazione C.C. n. 11 del 16/03/2018.

**Vengono individuati, in riferimento ai contenuti e alle relative finalità della Variante al PO, gli obiettivi e la disciplina a livello di Piano Strutturale a cui la Variante deve conformare la disciplina.**

#### 2.1.1. Inquadramento nel sistema normativo del PS dell'Art. 11 (QP.1 Norme e regole di attuazione e gestione del PO) oggetto della Variante al PO

Per inquadrare l'Art.11 del QP.1 del PO al livello di PS, si riporta l'Art.23 "Perequazione e compensazione urbanistica" di cui alla Disciplina di Piano del PS (Allegato QP.4).

#### **Art. 23. Perequazione e compensazione urbanistica**

*1. Il PS persegue l'applicazione dei principi di perequazione urbanistica e compensazione urbanistica secondo quanto disposto agli articoli 100 e 101 della LR 65/2014 cui il PO è tenuto a dare attuazione. In particolare:*

*- la Perequazione urbanistica è finalizzata al perseguimento degli obiettivi di interesse generale definiti dal PS per i diversi ambiti del territorio urbanizzato e di quello rurale, mediante l'equa distribuzione delle facoltà edificatorie e degli oneri tra le diverse proprietà immobiliari ricomprese in ambiti, anche discontinui, oggetto di trasformazione degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio, diretta al superamento della diversità di condizione giuridico-economica che si determina tra le proprietà*

immobiliari per effetto delle previsioni della pianificazione urbanistica. Gli ambiti interessati dalla perequazione urbanistica possono essere anche relativi ad UTOE diverse, a condizione che le previsioni oggetto di perequazione siano contestuali e risultino reciprocamente vincolate.

- la Compensazione urbanistica si realizza con l'attribuzione, nel rispetto delle previsioni del PO o degli altri strumenti della pianificazione urbanistica, di facoltà edificatorie o di aree in permuta ai proprietari degli immobili sui quali, a seguito di accordo convenzionale tra il comune e l'avente titolo, sono realizzati interventi pubblici o di interesse pubblico. Le facoltà edificatorie attribuite per compensazione urbanistica, compresi i crediti edilizi, sono esercitabili solo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e sono ricomprese nell'ambito degli interventi soggetti a piano attuativo o a progetto unitario convenzionato.

Tali facoltà edificatorie sono soggette alla decadenza quinquennale ai sensi dell'articolo 95, comma 9 della LR 65/2014.

**2.** Ai fini del perseguimento di specifici obiettivi generali indicati nella Visione guida, di cui all'articolo 6 della presente Disciplina di piano, il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica assicurano la diffusa applicazione della perequazione urbanistica e/o compensazione urbanistica nell'ambito delle previsioni urbanistiche concernenti la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio. Il PO e gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale sono tenuti ad individuare previsioni urbanistiche ove la perequazione e/o la compensazione urbanistica possono trovare prioritaria applicazione, con particolare riferimento per le previsioni finalizzate alla declinazione di obiettivi specifici e all'attuazione di disposizioni applicative concernenti gli "Ambiti per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti" e agli "Ambiti specializzati in territorio rurale" di cui all'Allegato QP.4b Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), Ambiti e Determinazioni spaziali. Schede norma della presente Disciplina di piano.

**3.** Costituiscono contenuto essenziale (non esaustivo) della disciplina della perequazione e/o compensazione urbanistica delle previsioni urbanistiche di trasformazione del PO:

- misure di perequazione, rappresentate da previsioni urbanistiche che vincolino gli interventi di trasformazione alla realizzazione e/o cessione di aree, spazi e immobili a destinazione pubblica, di uso pubblico e di interesse generale, strettamente funzionali ai medesimi, mediante l'equa distribuzione delle facoltà edificatorie tra i proprietari degli immobili interessati e reciprocamente vincolati;

misure di compensazione, rappresentate da previsioni urbanistiche che attribuiscono facoltà edificatorie ai proprietari degli immobili che si impegnano a realizzare e/o cedere aree, spazi e immobili a destinazione pubblica, di uso pubblico e di interesse generale;

- misure di mitigazione, rappresentate da eventuali obblighi e oneri da porre a carico degli aventi titolo alle trasformazioni, relativi al recupero e/o al ripristino e successiva manutenzione e gestione di spazi aperti pertinenti, ovvero di stretta relazione (funzionale, tipologica, ambientale, ecc.), ritenuti essenziali a garantire la qualità degli insediamenti, la sostenibilità e la compatibilità paesistico – ambientale delle medesime trasformazioni;

- standard e oneri aggiuntivi a destinazione vincolata per l'edilizia residenziale sociale e pubblica rappresentati da eventuali prescrizioni e obblighi relativi alle eventuali realizzazioni di quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali, comprensiva dell'edilizia residenziale convenzionata, volti a dare attuazione alle specifiche "Politiche per la casa" in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 63 della LR 65/2014.

**4.** Il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale attribuiscono capacità edificatorie e/o di trasformazione urbanistica premiali ed aggiuntive rispetto a quelle esistenti e/o conseguenti all'applicazione della perequazione urbanistica, nel caso di previsioni che assicurino al contempo:

- la demolizione di manufatti, edifici e complessi edilizi, anche abbandonati e/o degradati, di attività e funzioni produttive ritenute incompatibili e/o decontestualizzate per l'Ambito entro cui ricadono;

- la contestuale realizzazione in sito di interventi volti alla prevalente realizzazione di spazi, dotazioni territoriali e servizi pubblici, ovvero al ripristino e/o rigenerazione di originari assetti territoriali;

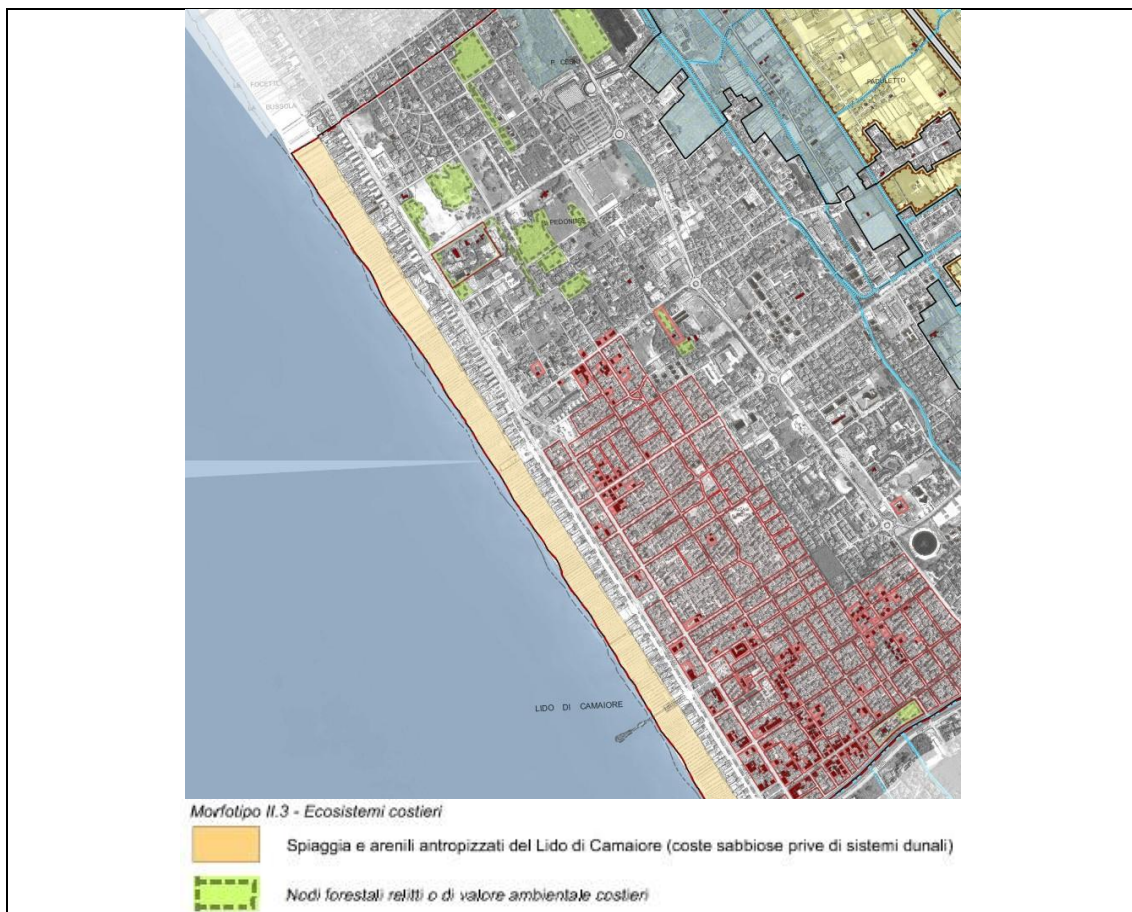
- la contestuale delocalizzazione, mediante interventi di nuova edificazione, delle stesse attività produttive e relative consistenze edilizie demolite in aree destinate alla localizzazione di trasformazioni oggetto di Copianificazione di cui all'articolo 19 della presente Disciplina di piano.


5. Qualora i soggetti aventi la titolarità delle aree oggetto della disciplina della perequazione e/o compensazione urbanistica non assumano le iniziative idonee alla realizzazione delle previsioni e delle relative misure (compensazione, perequazione, mitigazione, ecc.) individuate dal PO, il Comune può sempre procedere all'attuazione delle stesse previsioni e/o delle relative misure, attraverso gli strumenti di programmazione comunale e/o con la formazione di strumenti della pianificazione urbanistica di iniziativa pubblica.

### 2.1.2. Inquadramento nel sistema normativo del PS degli Artt. 28; 29 (QP.1 Norme e regole di attuazione e gestione del PO) oggetto della Variante al PO

La spiaggia e gli arenili (a cui fanno riferimento l'Art.29 del QP.1 del PO oggetto della presente Variante) rientrano nel Morfotipo II.3 Ecosistemi costieri dell'Invariante II – “Caratteri ecosistemici del paesaggio” e nel Morfotipo insediativo a pettine dei pendoli costieri sull'Aurelia III.1. precisamente nella figura componente Sistema binario dei pendoli costieri dell'Invariante III “Carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali”, di cui agli Artt. 9, 10 del QP.4 - Disciplina Generale di Piano del PS e di cui alla Tav.QP.1 a Invarianti Strutturali, estratto riportato a seguire.

A seguire si inquadra la fascia relativa La spiaggia e gli arenili all'interno delle Invarianti strutturali di cui alla Tav.QP.1. a Invarianti strutturali (e QP.4 del PS).

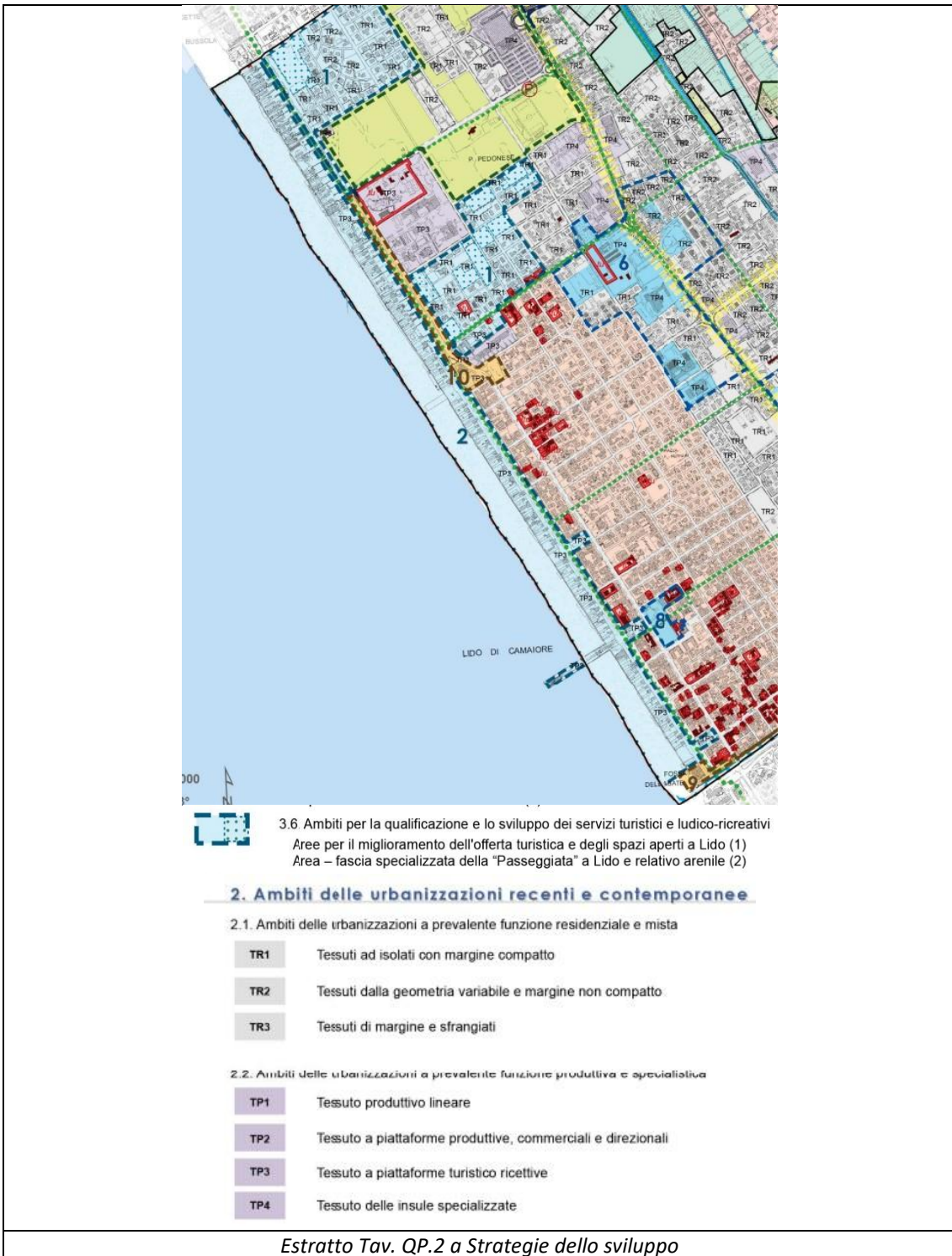


<b>Morfotipi insediativi</b>	
<i>Morfotipo III.1 - Morfotipo insediativo a pettine dei pendoli costieri sull'Aurelia</i>	
	<b>III.1.a - Il sistema binario dei pendoli costieri</b> - i pettini dei pendoli costieri - collegamento trasversale Lido, Capezzano, Camaiore - il sistema lineare pedecollinare sub costiero - Capezzano - il sistema lineare della Marina - Lido di Camaiore
<i>Estratto Tav.QP.1 a Invarianti strutturali</i>	

L'Art.28 *Aree dei tessuti a piattaforme prevalentemente turistico - ricettive (D4)* del QP.1 del PO si inquadra al livello di PSI all'interno dei *"Tessuti a piattaforme prevalentemente turistico - ricettive"* TP3 tra *"gli ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica"* di cui al QP.4b - UTOE, Ambiti e determinazioni spaziali schede norma – Allegato "B" alla Disciplina Generale di Piano (punto 2.2.) e rappresentati in Tav.QP.2 a *Strategie dello sviluppo*.

A seguire si inquadra la fascia relativa alla spiaggia e agli arenili all'interno degli "3.6 Ambiti per la riqualificazione e lo sviluppo dei servizi turistici e ludico ricreativi – "Area – fascia specializzata della "Passeggiata" a Lido e relativo arenile (2)" delle "Strategie dello sviluppo" di cui alla Tav.QP.2a (estratto riportato a seguire) e agli "obiettivi specifici" e "disposizioni applicative" di cui al punto 3.6 del QP.4b - UTOE, Ambiti e determinazioni spaziali schede norma – Allegato "B" alla Disciplina Generale di Piano, del PS.

Nello stesso estratto della Tav.QP.2 a riportato a seguire, la fascia relativa alla spiaggia e agli arenili si inquadrano all'interno degli *"Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica"* i *"Tessuti a piattaforme prevalentemente turistico - ricettive (TP.3)"*.



Dal QP.4b - UTOE, Ambiti e determinazioni spaziali schede norma – Allegato “B” alla Disciplina Generale di Piano, del PS si riportano gli “obiettivi specifici” e le “disposizioni applicative” per “l’Area – fascia specializzata delle “Passeggiata a Lido e relativo arenile (2)”:

*B) Obiettivi specifici Area – fascia specializzata della “Passeggiata” a Lido e relativo arenile (2), comprendente l’ampio settore urbano a elevata specializzazione turistico ricettiva, costituito*

dall'arenile e dai corrispondenti stabilimenti balneari, dal vasto sistema di spazi pubblici prevalentemente pedonali (passeggiata a mare, pontile, piazze Lemmetti, Matteotti, Principe Umberto, Castracani) e della viabilità di servizio (viali Pistelli e Bernardini). Per i suddetti ambiti costituisce Obiettivo specifico del PS da perseguire nel PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica la qualificazione e il rafforzamento del comparto turistico - ricettivo, balneare e ricreativo - culturale, anche in un'ottica di relazioni e sinergie di area vasta (costa versiliese), mediante la definizione di nuove possibilità per l'adeguamento e il potenziamento delle strutture esistenti e l'eventuale individuazione di nuove aree di trasformazione destinate all'offerta turistico ricettiva nell'ambito del territorio urbanizzato, anche favorendo al contempo, mediante l'applicazione dei principi di perequazione e compensazione urbanistica, la tutela e valorizzazione degli spazi aperti e delle aree inedificate esistenti per il mantenimento di elevati gradienti verdi degli insediamenti e per lo sviluppo di iniziative in grado di assicurare l'utilizzazione pubblica e ludico ricreativa (per lo svago e il tempo libero) delle aree di maggiore pregio ambientale, in coerenza e continuità con le disposizioni concernenti il "Parco urbano e area centrale della Versilia (ex tenuta Rolandi Ricci)".

C) Disposizioni applicative per l'Area – fascia specializzata della "Passeggiata" a Lido e relativo arenile (2), previa considerazione e verifica delle vigenti previsioni di RU e dei piani e programmi di settore vigenti (quali ad esempio il PUA), definire previsioni, interventi ed azioni orientate a garantire l'adeguamento e il miglioramento tipologico, funzionale e prestazionale delle strutture ricettive e balneari esistenti e dei relativi spazi pertinenziali, compatibilmente con le esigenze di manutenzione e completamento dei progetti di spazio pubblico (anche in sinergia con gli obiettivi concernenti gli "Ambiti degradati, dequalificati e/o inutilizzati, destinati ad azioni di rigenerazione e/o trasformazione), favorendo soluzioni architettoniche e morfologiche in grado di favorire il recupero delle relazioni paesistico – percettive e delle visuali verso il mare, la ricucitura e l'interconnessione degli itinerari lenti (ciclo pedonali) tra mare ed entroterra, la gestione omogenea, coerente ed ordinata degli interventi di natura pertinenziale e delle strutture temporanee e/o stagionali per lo svolgimento delle attività turistico – ricettive.

Dal QP.4b - UTOE, Ambiti e determinazioni spaziali schede norma – Allegato "B" alla Disciplina Generale di Piano, del PS si riportano le disposizioni applicative da declinare e attuare nel PO per i "Tessuti a piattaforme prevalentemente turistico – ricettive" TP3 tra "gli ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione produttiva e specialistica":

**Tessuti a piattaforme turistico – ricettive – TP3**, individuare previsioni e interventi volti a determinare azioni di prioritario miglioramento, adeguamento e potenziamento degli edifici e degli impianti, di potenziale addizione insediativa, con possibilità di densificazione dei tessuti (anche in incremento ed ampliamento delle attuali consistenze e la nuova edificazione), purchè orientati al potenziamento dell'offerta turistico - ricettiva, con miglioramento e incremento dei servizi, delle infrastrutture, della viabilità e dei parcheggi, mediante contestuali misure di mitigazione orientate al miglioramento dell'inserimento paesaggistico;

### 2.1.3. Inquadramento nel sistema normativo del PS degli Artt. 19, 20, 21, 46, 47, 48 (QP.1 Norme e regole di attuazione e gestione del PO) oggetto della Variante al PO

Relativamente alle disposizioni normative, concernenti gli insediamenti e gli edifici di impianto storico, oggetto di revisione della presente Variante (Artt. 19, 20, 21, 46, 47, 48 delle Norme del PO) il PS all'Art.13 (QP.4 Disciplina generale di piano), individua 'Il perimetro degli insediamenti di impianto

storico” (di cui alle Tavv. QP.1 a “Statuto del territorio Invarianti Strutturali e altri riferimenti statutari” e QP.1b “Statuto del territorio Schemi esemplificativi e descrittivi”).

Sempre di cui all’Art.13 (QP.4 Disciplina generale di piano), il PS contiene la seguente ricognizione e localizzazione dell’Edificato di impianto storico a carattere puntuale e/o sparso, corrispondente a specifici Ambiti del territorio urbanizzato e/o del territorio rurale delle UTOE disciplinati nella Strategia dello sviluppo sostenibile:

- gli Edifici caratterizzanti e di valore storico – documentale:
- gli Edifici puntuale e/o sparsi impianto storico.

#### 2.1.4 Sintesi delle “valutazioni ambientali” (stato risorse) del PS

La fase valutativa del PS ha definito il **set definitivo di risorse e caratteri ambientali**, confermato in sede di Rapporto Ambientale del PO, utilizzato per descrivere lo stato dell’ambiente nel territorio comunale, così articolato:

**risorsa aria; risorsa clima; risorsa acqua; risorsa suolo e sottosuolo; difesa del suolo e prevenzione del rischio; vegetazione ed ecosistemi; insediamenti; rumore; energia; elettromagnetismo; rifiuti; fattori socio – economici; identità locale e paesaggio.**

## 2.2. Il Piano di indirizzo territoriale, con valenza di Piano paesaggistico regionale PIT/PPR

La Regione Toscana, con deliberazione di Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015, ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) vigente, con valenza di Piano Paesaggistico regionale (PPR).

Sono individuati i contenuti e le relative finalità della Variante al PO interessati al livello di PIT/PPR a cui si deve conformare.

La spiaggia e gli arenili e le aree prevalentemente turistico - ricettive (a cui fanno riferimento gli Artt. 28, 29 delle Norme del PO oggetto della presente Variante) sono riconducibili, come riportano gli Artt. 28 e 29 delle Norme del PO, agli equivalenti “Morfotipi a piattaforme residenziali e turistico - ricettive - TPS4” “Abaco dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee” (Abaco delle Invarianti) del PIT/PPR. A seguire si riportano gli obiettivi specifici relativamente ai “Morfotipi a piattaforme residenziali e turistico - ricettive - TPS4” (Abaco delle Invarianti) del PIT/PPR.

#### Obiettivi specifici

Costruire un progetto ambientale e paesistico delle aree costiere urbanizzate finalizzato alla mitigazione paesaggistica, nel rispetto delle interazioni terra-mare dell’ecosistema costiero e delle sue dinamiche evolutive.

Per le strutture esistenti:

- *Mitigare la pressione ambientale e frenare le trasformazioni nello spazio del recinto villaggio turistico*
- *Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini, mascherature, barriere antirumore, ecc)*
- *Mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto*
- *Incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti* Per le future strutture turistico-ricettive:
- *Superare la tipologia decontestualizzata delle insule specialistiche;*

- Evitare di localizzare insediamenti turistici all'interno di aree naturali di pregio quali pinete, boschi e litorali, salvo il recupero di strutture storiche;
- Favorire modelli di recupero di centri nuclei e piccole città storiche attraverso forme di "albergo diffuso", accompagnando tale progetto con infrastrutture a rete che consentano la fruizione dei luoghi di interesse turistico.

Dall'analisi dei vincoli paesaggistici di cui al Dlgs 42/2004 e del PIT/PPR, la spiaggia e gli arenili nel territorio comunale di Camaiore rientrano all'interno delle Aree tutelate per legge di cui alla lett.a "I territori costieri" di cui all'Art.6 dell'Elaborato 8B PIT/PPR.

A seguire si riporta l'individuazione cartografica della fascia della spiaggia e arenili del tratto interno al territorio comunale di Camaiore dal Geoscopio PIT/PPR (Regione Toscana) e l'Art.6 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR.



**Articolo 6 Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare. (art.142. c.1, lett. a, Codice)**

1. Nei Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia si perseguono gli obiettivi con valore di indirizzo, si attuano le direttive, si applicano le prescrizioni d'uso

di cui alle “Schede dei Sistemi costieri” (Allegato C), che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente disciplina.

2. Le prescrizioni d'uso relative alla fascia costiera non si applicano agli interventi volti a garantire la sicurezza idraulica e il deflusso del trasporto solido privilegiando quelli coerenti con il contesto paesaggistico.

A seguire, quanto riportato all'Art.6 dell'Elaborato 8B si riportano le prescrizioni d'uso di cui alle “Schede dei Sistemi costieri” (Allegato C) relativa al litorale sabbioso Apuano - Versiliese n.1 che interessa il tratto interno al comune di Camaiore.

*Prescrizioni d'uso:*

*a - gli interventi di ripristino/riqualificazione morfologica e naturalistica dei sistemi dunali degradati devono essere realizzati utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica e, nelle opere di rinverdimento, esclusivamente specie vegetali autoctone ed ecotipi locali;*

*b - non è ammesso alcun intervento che possa interferire con la conservazione integrale degli habitat di interesse comunitario o regionale, o delle aree caratterizzate dalla presenza di specie vegetali o animali di interesse conservazionistico (in particolare di interesse comunitario/regionale, rare o endemiche);*

*c - non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione delle formazioni forestali di valore naturalistico e paesaggistico, presenti nella matrice urbanizzata costiera. All'interno di tali formazioni non sono ammessi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione o alterare l'equilibrio idrogeologico.*

*d - Non sono ammessi gli interventi che:*

*-compromettono gli elementi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario, quali profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva e nello skyline naturale della costa, individuati dal Piano e/o dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;*

*-modifichino i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico del patrimonio insediativo costiero e i caratteri connotativi del paesaggio litoraneo (manufatti di valore storico, trama viaria storica, emergenze naturalistiche e geomorfologiche);*

*-concorrano alla formazione di fronti urbani continui, o occludano i varchi visuali da e verso il mare e la costa, che si aprono dal viale litoraneo e dai punti di belvedere accessibili al pubblico, individuati dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;*

*-impediscono l'accessibilità all'arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche e al mare.*

*e - Non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive industriali, di centri commerciali, di depositi a cielo aperto di materiali di qualunque natura, di impianti per smaltimento dei rifiuti, depurazione di acque reflue, produzione di energia.*

*Sono escluse le aree ricomprese nelle circoscrizioni territoriali portuali esistenti alla data di approvazione del presente piano.*

*f- La realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio, anche attrezzate a servizio delle attività esistenti, non diversamente localizzabili, è ammessa a condizione che:*

*-siano realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico;*

*-non comportino:*

*-aumento di superficie impermeabile ad eccezione delle aree interne all'edificio ove, ne rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo è ammesso un incremento di superficie impermeabile del 5% dell'area per la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio;*

*-frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessione ecologica riconosciuti dal Piano.*

*-detrimento dell'integrità percettiva da e verso la costa e il mare.*

*g- Non è ammessa la realizzazione di nuovi porti e approdi nei tratti di costa sabbiosa, ad esclusione di quanto previsto dal Master plan dei porti per la circoscrizione territoriale portuale di Marina di Carrara;*

*E' ammessa la riqualificazione e l'adeguamento dei porti e approdi esistenti a condizione che:*

*-siano privilegiati gli interventi volti al recupero e riuso del patrimonio portuale esistente;*

*-sia assicurata l'integrazione paesaggistica degli interventi con le specificità dei luoghi, con caratteri storici, insediativi e ambientali del sistema costiero (con particolare riferimento alle darsene storiche e al sistema degli ormeggi ottocenteschi sul canale Burlamacca), tenendo conto delle relazioni figurative dimensionali con gli insediamenti a cui sono connessi;*

*-sia mantenuta l'accessibilità e la fruizione pubblica e la permanenza di funzioni tradizionali di servizio legate all'insediamento portuale favorendo le attività che preservano l'identità dei luoghi e la fruizione pubblica da parte delle comunità locali;*

*-gli interventi concorrano alla qualità dei waterfront e non impediscano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere, riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, accessibili al pubblico;*

*-sia garantita la coerenza rispetto alle dinamiche di trasporto dei sedimenti, evitando nuove strutture a mare in grado di provocare fenomeni di erosione costiera;*

*- sia garantita la tutela degli ecosistemi costieri;*

*- le opere di difesa portuali e le attrezzature di servizio siano protette tenendo conto delle necessità di tutelare la relazione visiva con il mare e con la naturalità costiera;*

*-siano privilegiate, per pontili, le strutture galleggianti a basso impatto visivo e sia salvaguardata la conformazione geomorfologica della costa;*

*h – Non è ammessa la realizzazione di nuove opere a mare o a terra in grado di provocare fenomeni di erosione costiera;*

*i – Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono privilegiare l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;*

*m – l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare;*

*n – Gli interventi di realizzazione o adeguamento degli impianti di illuminazione esterna dovranno essere attuati con sistemi o dispositivi atti a limitare l'inquinamento luminoso e nel rispetto della normativa regionale vigente al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero;*

*o – sono fatte salve le prescrizioni più vincolanti e restrittive presenti nei piani e regolamenti delle aree protette.*

Relativamente alle disposizioni normative concernenti gli insediamenti e gli edifici di impianto storico oggetto di revisione della presente Variante (Artt. 19, 20, 21, 46, 47, 48 delle Norme del PO) il PIT/PPR all'Art.10 della disciplina di Piano riporta le disposizioni per gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni.

Articolo 10 - Disposizioni per i centri e i nuclei storici

1. *Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni:*

*- tutelano e valorizzano l'identità materiale e multifunzionale dei centri, nuclei, aggregati storici e ne disciplinano a tal fine le trasformazioni;*

*- assicurano, anche attraverso iniziative di valorizzazione, la permanenza dei valori storico-testimoniali e dei caratteri architettonici degli insiemi territoriali definiti dalla presenza di pievi, borghi e fortificazioni, sistemi di ville-fattoria, e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze. A tal fine provvedono altresì:*

- a) all'identificazione cartografica dei centri e dei nuclei storici e all'individuazione dell'intorno territoriale, ovvero l'ambito di pertinenza;
- b) a tutelare l'intorno territoriale ai fini della salvaguardia del valore percettivo e di testimonianza storica culturale degli insediamenti storici tutelando la destinazione agricola e le sistemazioni idrauliche-agrarie di impianto storico delle aree a questo pertinenti;
- c) ad una progettazione degli assetti urbani che risulti coerente con le regole insediative storiche, con la conformazione orografica del territorio e con la consistenza dimensionale in rapporto dell'insediamento storico esistente;
- d) alla tutela e valorizzazione della rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio, ivi compreso l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo caratterizzanti la percezione consolidata;
- e) alla tutela dell'intervisibilità tra i diversi insiemi di valore storico-testimoniale nonché le visuali panoramiche che li riguardano;
- f) alla non alterazione della godibilità della percezione visiva degli insiemi di valore storico- testimoniale ivi compresi il loro intorno territoriale anche in riferimento alle eventuali installazioni tecnologiche, ivi compresi gli impianti per la produzione di energie rinnovabili;
- g) alla non compromissione della permanenza degli abitanti e del ruolo della città come centro civile delle comunità ad essa afferenti. In relazione alle trasformazioni dirette e indirette conseguenti ai carichi indotti dai flussi turistici.

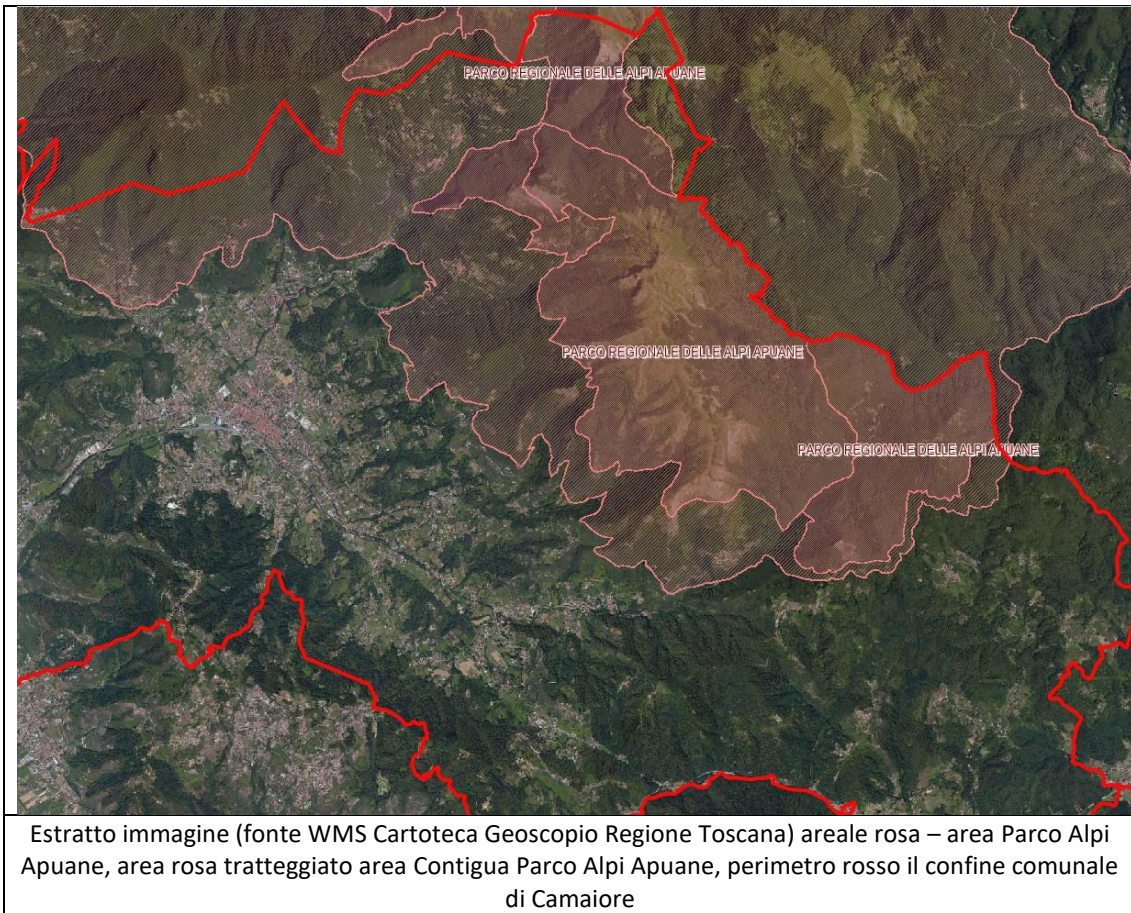
## 2.3. Inquadramento delle Aree protette e Siti natura 2000

### 2.3.1. Inquadramento rispetto al Parco Regionale delle Alpi Apuane

Il territorio comunale di Camaiore si trova in parte compreso nell' "Area Parco" del Parco Regionale delle Alpi apuane, per una superficie corrispondente al 14% del territorio comunale, concentrata sul massiccio del Monte Prana, su quote più alte, in un'area caratterizzata dalla presenza sporadica o quasi nulla di patrimonio edilizio.

Una parte del territorio comunale si trova in "Area contigua" del Parco Alpi Apuane, per una superficie corrispondente al 14% del territorio comunale, area che interessa anche la fascia collinare della "Piana di Camaiore" caratterizzata dalla presenza di edificato sparso e di nuclei insediativi collinari. Complessivamente il Parco Regionale delle Alpi Apuane interessa il 28% del territorio comunale.

A seguire si riporta l'inquadramento su immagine satellitare (Geoscopio Regione Toscana) dell'Area Parco e dell'Area Contigua del Parco Regionale delle Alpi Apuane presente nel territorio del comune di Camaiore.



Il Piano del Parco delle Alpi Apuane è stato approvato con deliberazione del Consiglio direttivo n.21 del 30/11/2016, il relativo avviso di approvazione è stato pubblicato sul BURT n. 22 del 31/05/2017.

Dalla Relazione generale del Piano per il Parco (Allegato "2.1. a" alla delibera del Consiglio direttivo n. 21 del 30 novembre 2016) a seguire si riportano "le principali linee strategiche" esposte al punto 4.2 del documento citato.

- A. *la gestione delle risorse naturali, per la tutela dei valori naturalistici, paesaggistici ed ambientali, la conservazione attiva e la valorizzazione degli ecosistemi che definiscono la struttura e l'immagine complessiva del Parco e delle sue diverse parti.*
- B. *la valorizzazione del patrimonio storico-culturale, la tutela e la conservazione attiva dei valori culturali e delle singole risorse che definiscono la qualità del territorio apuano e l'articolato sistema delle identità locali.*
- C. *la valorizzazione agro-zootecnica e forestale, per il mantenimento, lo sviluppo e la qualificazione delle tecniche e delle pratiche produttive e gestionali, al duplice scopo della stabilizzazione socio-economica e di quella idrogeologica, ecologica e paesistica.*
- D. *la gestione delle attività estrattive, con la promozione di forme di conoscenza, programmazione e disciplina volte alla più razionale utilizzazione economica delle risorse ed al miglioramento degli impatti ambientali e paesistici e delle ricadute economiche e sociali.*
- E. *la riorganizzazione urbanistica ed infrastrutturale, con la riqualificazione degli insediamenti e delle reti delle infrastrutture e dei servizi, il recupero delle aree e delle strutture degradate o abbandonate, la razionale utilizzazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico, al*

*duplice scopo di ridurre l'impatto dei processi urbani sull'immagine e le risorse del Parco e di migliorare le condizioni di vita delle comunità locali, valorizzandone l'identità.*

*F. la promozione del turismo e della fruizione sociale del Parco, con azioni volte a favorire ed orientare lo sviluppo del turismo e della fruizione ricreativa, sportiva, educativa e culturale nelle forme più adatte a valorizzarne l'immagine e le risorse e più coerenti coi criteri d'utilizzazione equilibrata e sostenibile, scoraggiando nel contempo le forme di fruizione più indesiderabili o dannose.*

### 2.3.2. Inquadramento rispetto ai Siti Natura 2000

Il territorio di Camaiole, rispetto ai siti d'interesse conservazionistico (SIC, ZSC e ZPS a livello comunitario, SIR a livello regionale), risulta essere interessato solo parzialmente, nella zona più orientale ed alle quote maggiori, dalla Rete Natura 2000.

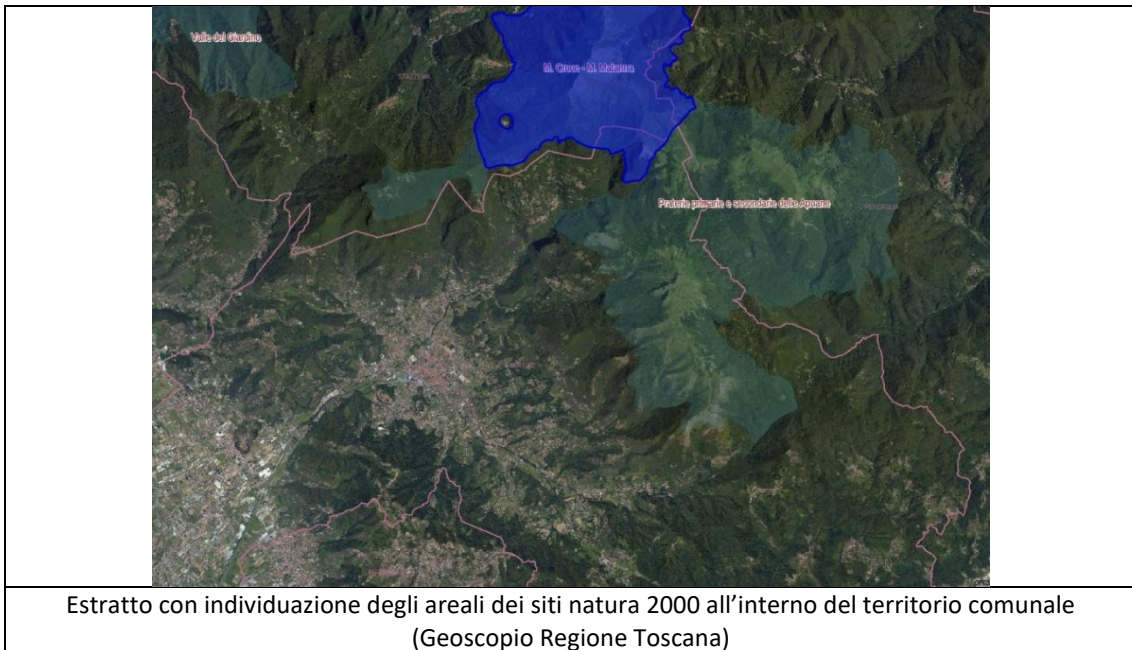
Nella tabella sottostante sono elencati i Siti Natura 2000 ed i Siti d'Interesse Regionale (SIR) che sono solo in piccola parte contenuti all'interno del territorio del Comune di Camaiole.

Tipo	Codice Natura 2000	Denominazione e descrizione sito	Estensione (ha)	Nel Comune (ha)
S.I.R./Z.S.C.	IT5120012	M. Croce – M. Matanna: L'area è caratterizzata da rilievi con versanti boscati a prevalenza di latifoglie (castagneti, faggete, ostrieti, cerrete), e porzioni sommitali con pareti verticali calcaree e detriti di falda nei versanti occidentali, prati secondari nelle porzioni orientali. Sono inoltre presenti arbusteti di degradazione dei boschi di latifoglie e ricolonizzazione su pascoli abbandonati. Degne di nota sono infine le numerose aree umide montane di ridotte dimensioni, le faggete calcicole climatiche e le caratteristiche emergenze geomorfologiche.	1.248,82	56,50
S.I.R./Z.PS	IT5120015	Praterie primarie e secondarie delle Apuane: Il sito è costituito quasi completamente dalle porzioni montane dei rilievi apuani, con pareti e affioramenti rocciosi calcarei e silicere, praterie primarie e secondarie. Sono inoltre presenti brughiere, arbusteti, boschi di latifoglie, castagneti da frutto e bacini estrattivi attivi ed abbandonati. Infine il sistema montano caratterizzato da notevole eterogeneità ambientale, comprende vaste estensioni di ambienti rupestri alternati a praterie primarie e secondarie, a costituire un'area di assoluto valore avifaunistico.	17.320,57	889,46

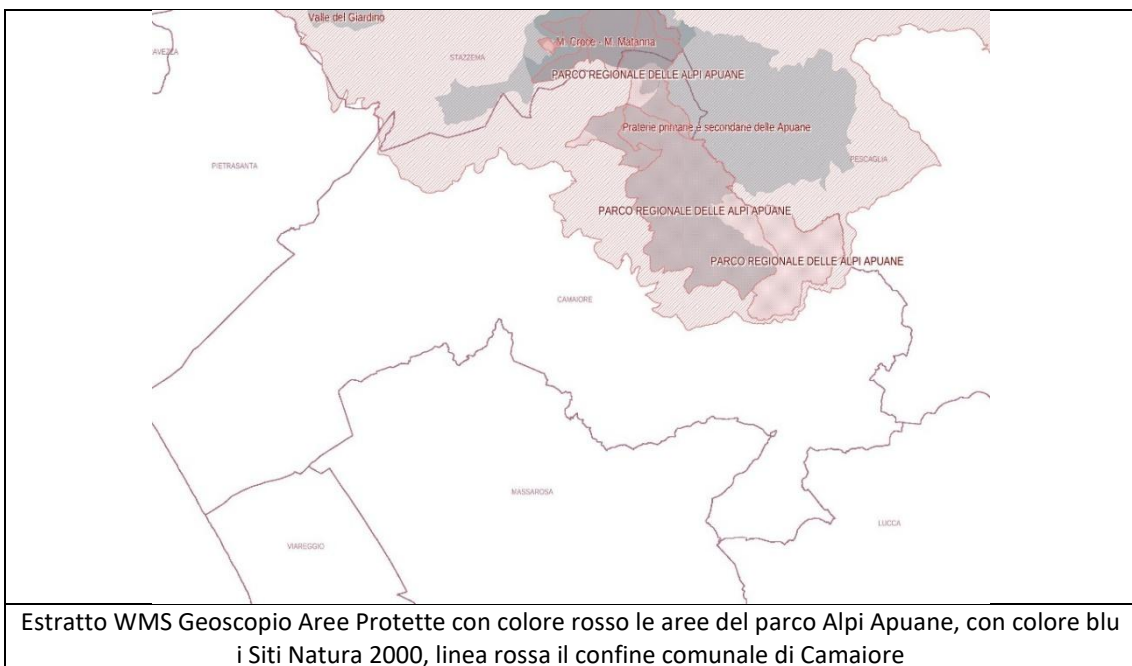
S.I.C., Z.S.C., Z.PS e S.I.R. direttamente coinvolti o interessati solo marginalmente dal PO

A seguire si riporta l'individuazione su base immagine satellitare (Geoscopio Regione Toscana) dei Siti Natura 2000 presenti nel territorio comunale di Camaiole.

Come risulta dall'immagine a seguire, la parte interessata dai siti Natura 2000 all'interno del territorio comunale rappresenta una parte marginale e confinata in alta quota sulle cime apuane, area interna al Parco Regionale delle Alpi Apuane. L'area si trova inserita per la maggior parte in "Area Parco", in aree a bassissima (quasi nulla) densità edilizia e abitativa, per un'estensione intorno al 10% rispetto alla superficie complessiva dell'intero territorio comunale.



Si riporta a seguire la sovrapposizione tra le perimetrazioni del Parco Regionale delle Alpi Apuane e quelle dei Siti Natura 2000.



Entrambi i siti sono dotati di Piani di Gestione, approvati con deliberazione n. 20 del 26 luglio 2023 del Consiglio Direttivo del Parco Regionale delle Alpi Apuane e di competenza gestionale dello stesso Parco. I Piani di gestione sono stati approvati successivamente al Piano Operativo (PO) del comune di Camaiore, approvato con delib. C.C. n.48 del 01.08.2022.

Il Piano di Gestione individua obiettivi generali di conservazione e obiettivi specifici di conservazione, con relativa priorità. Si riportano di seguito gli obiettivi generali dei Piani di Gestione dei Siti che interessano il territorio del comune di Camaiore.

**SITO (IT5120012) "MONTE CROCE MONTE MATANNA"****Obiettivi generali di conservazione del sito**

	<b>Obiettivi generali di conservazione</b>	<b>Priorità</b>
a	Conservazione dell'integrità del sistema di cime pareti rocciose verticali, ghiaioni, cenge erbose e ambienti ipogei e dei popolamenti floristici e faunistici di interesse conservazionistico, con particolare riferimento agli uccelli, mediante la limitazione del disturbo diretto.	Molto Elevata
b	Mantenimento del mosaico di praterie secondarie, caratterizzato da elevata eterogenità ambientale per la presenza di alberi e arbusti e affioramenti rocciosi, e contenimento dei processi di chiusura e/o degrado delle formazioni erbacee, con particolare riferimento agli habitat e alle specie di interesse comunitario.	Molto Elevata
c	Conservazione delle specie floristiche e faunistiche di interesse comunitario e conservazionistico con particolare riferimento al Monte Croce.	Elevata
d	Conservazione dei sistemi forestali e delle specie faunistiche di interesse comunitario ad essi associate con particolare riferimento alle faggete calcicole del Callare Matanna.	Media
e		

**SITO IT5120009 (ZPS) "PRATERIE PRIMARIE E SECONDARIE DELLE APUANE"****Obiettivi generali di conservazione del sito**

	<b>Obiettivi generali di conservazione</b>	<b>Priorità</b>
a	Mantenimento delle praterie montane, submontane e di versante, con particolare riferimento agli habitat prativi prioritari e alle specie di uccelli che li utilizzano a scopi trofici e riproduttivi.	Molto elevata
b	Mantenimento degli elevati valori di naturalità del sistema di pareti rocciose, ghiaioni, cenge erbose ed ambienti ipogei, con popolamenti floristici e faunistici di interesse comunitario e conservazionistico	Molto Elevata
c	Conservazione dei sistemi forestali, delle fasce ripariali e delle specie faunistiche di interesse comunitario ad essi associate	Media
d	Conservazione di estensioni significative di arbusteti a <i>Juniperus Ulex</i> ed <i>Erica</i> .	Media
e	Conservazione delle specie floristiche e di anfibi di interesse comunitario	Molto Elevata
f	Conservazione degli ecosistemi fluviali, degli ecosistemi lentic, delle torbiere, delle sorgenti pietrificanti e delle specie di interesse comunitario ad essi associate	Elevata

A completamento del quadro del Sito Natura 2000, ZPS (IT5120009) "Praterie primarie e secondarie delle Apuane" sono evidenziati i principali elementi di criticità segnalati, suddivisi tra quelli che potrebbero agire all'interno del perimetro e quelli che potrebbero riguardare anche le zone limitrofe.

**CRITICITA' SITO ZPS (IT5120009) "PRATERIE PRIMARIE E SECONDARIE DELLE APUANE"**

interni al sito	Riduzione/cessazione delle attività di pascolo e conseguente scomparsa/degrado delle praterie montane. Locali fenomeni di sovrapascolo	CI01
	Presenza di "aree contigue speciali" del Parco delle Alpi Apuane potenzialmente destinate ad attività estrattive	CI02
	Cessazione dell'agricoltura nei rilievi minori e conseguente ricolonizzazione arbustiva (con perdita degli habitat preferenziali per l'ortolano)	CI03
	Disturbo all'avifauna durante il periodo riproduttivo, legato alle attività alpinistiche e, in misura assai minore, speleologiche (queste ultime minacciano soprattutto i Chiroterri ma, localmente, anche <i>Pyrrhocorax pyrrhocorax</i> )	CI04
	Progressiva colonizzazione da parte di specie arboree degli arbusteti a <i>Ulex europaeus</i> ed <i>Erica scoparia</i> , in assenza di incendi o di interventi di gestione attiva	CI05
esterni al sito	Riduzione del pascolo nei rilievi appenninici circostanti e conseguente aumento dell'isolamento per le specie di prateria	CE01
	Presenza di bacini estrattivi marmiferi (cave, discariche e strade di arroccamento), con occupazione di suolo, e modifica degli elementi fisiografici. Pur non compresi nel S.I.R., alcuni bacini estrattivi costituiscono "isole" interne al sito, aumentandone gli effetti di disturbo	CE02

Con Deliberazione di Giunta Regionale 1009 del 21 luglio 2025 è stato approvato il nuovo quadro di obiettivi e misure di conservazione per 139 Siti Natura (SIC, ZSC e ZSC-ZPS).

In particolare, la Delibera ha approvato le *Misure GENERALI* (di cui all'Allegato A) applicabili a tutti i Siti designati quali SIC, ZSC e ZSC/ZPS terrestri e marini in quanto riguardanti attività ampiamente diffuse che possono interessare trasversalmente una molteplicità di habitat e specie, e *Misure SITO - SPECIFICHE* (di cui all'Allegato B) relative ai Siti designati SIC, ZSC e ZSC/ZPS applicabili a ciascun Sito con particolare riferimento agli habitat ed alle specie di cui agli Allegati I e II della Dir. 92/43/CE.

Si riportano a seguire le *Misure SITO - SPECIFICHE* di conservazione, (modificate dalla delibera di giunta regionale n. 1009 del 21 luglio 2025) per il Sito IT5120012 (ZSC) "MONTE Croce Monte Matanna".

### SITO IT5120012 (ZSC) "MONTE CROCE MONTE MATANNA"

Denominazione Sito Natura 2000: Monte Croce - Monte Matanna	
Soggetto/i gestore/i:	Parco Regionale delle Alpi Apuane
Codice Sito Natura 2000:	IT5120012
Tipo Sito Natura 2000:	ZSC
Superficie (ha):	1.249
Provincia/e:	LU
Area/e protetta/e:	Parco Regionale delle Alpi Apuane
Piano di gestione:	Approvato con Deliberazione del Consiglio direttivo dell' Ente Parco regionale delle Alpi Apuane n.20 del 26 luglio 2023
Descrizione:	Rilievi con versanti boscati a prevalenze di latifoglie (castagneti, faggete, ostrieti, cerrete), porzioni sommitali con pareti verticali calcaree e detriti di falda nei versanti occidentali, prati secondari nelle porzioni orientali. Arbusteti di degradazione dei boschi di latifoglie e di ricolonizzazione su pascoli abbandonati. Numerose aree umide montane di ridotte dimensioni. Faggete calcicole climatiche presso Callare Matanna. Caratteristiche emergenze geomorfologiche.
Criticità interne:	- Riduzione delle attività di pascolo in vasti settori e situazioni puntiformi di sovrapascolo. - Trasformazione dei prati secondari sommitali in felceti (felce aquilina) e asfodeliti, con riduzione dell'habitat idoneo alle bulbifere con fioritura primaverile. - Presenza di aree con elevata pressione turistica estiva (ad es., area circostante l'Albergo Matanna) con disturbo sonoro, realizzazione di sentieri e rifugi, raccolta di specie a vistosa fioritura (in particolare Liliaceae e Amaryllidaceae nei versanti del Monte Croce). - Disturbo agli uccelli rupicoli causato dalle attività alpinistiche. - Progettata strada di valico tra Versilia e Garfagnana (Foce delle Porchette, Foce di Petrosiana). - Erosione dei versanti innescata dalla rete sentieristica e dal sovrapascolo nel versante orientale del Callare Matanna. - Frequenti incendi primaverili ed estivi sui pascoli sommitali.
Criticità esterne:	- Riduzione del pascolo nell'intero comprensorio apuano e appenninico. - Elevata pressione turistica.

Obiettivi di conservazione del Sito	Importanza
Mantenimento dell'integrità del sistema di cime, pareti rocciose verticali e cenge erbose, con popolamenti floristici e faunistici di interesse conservazionistico	MOLTO ELEVATA
Mantenimento del mosaico di praterie secondarie, caratterizzato da elevata eterogeneità ambientale per la presenza di alberi e arbusti sparsi e affioramenti rocciosi, e ostacolo ai processi di chiusura e/o degrado delle formazioni erbacee, con particolare riferimento agli habitat prioritari	MOLTO ELEVATA
Mantenimento delle stazioni floristiche sul Monte Croce	ELEVATA
Conservazione delle specie ornitiche nidificanti negli ambienti rupicoli, anche mediante la limitazione del disturbo diretto	ELEVATA
Tutela delle faggete calcicole del Callare Matanna	MEDIA

Estratto da Allegato AB Deliberazione di Giunta Regionale 1009 del 21 luglio 2025: Criticità e obiettivi di conservazione per la ZSC Monte Croce – Monte Matanna IT5120012

Il processo valutativo della Variante in oggetto, considerando che il Comune di Camaiore è interessato da Siti della "Rete Natura 2000", come esposto precedentemente, dovrà essere anche accompagnato dai complementari adempimenti in materia di VINCA, di cui all'art. 87 della LRT 30/2015.

In questo caso, considerate le caratteristiche della Variante e la localizzazione ed estensione dei Siti

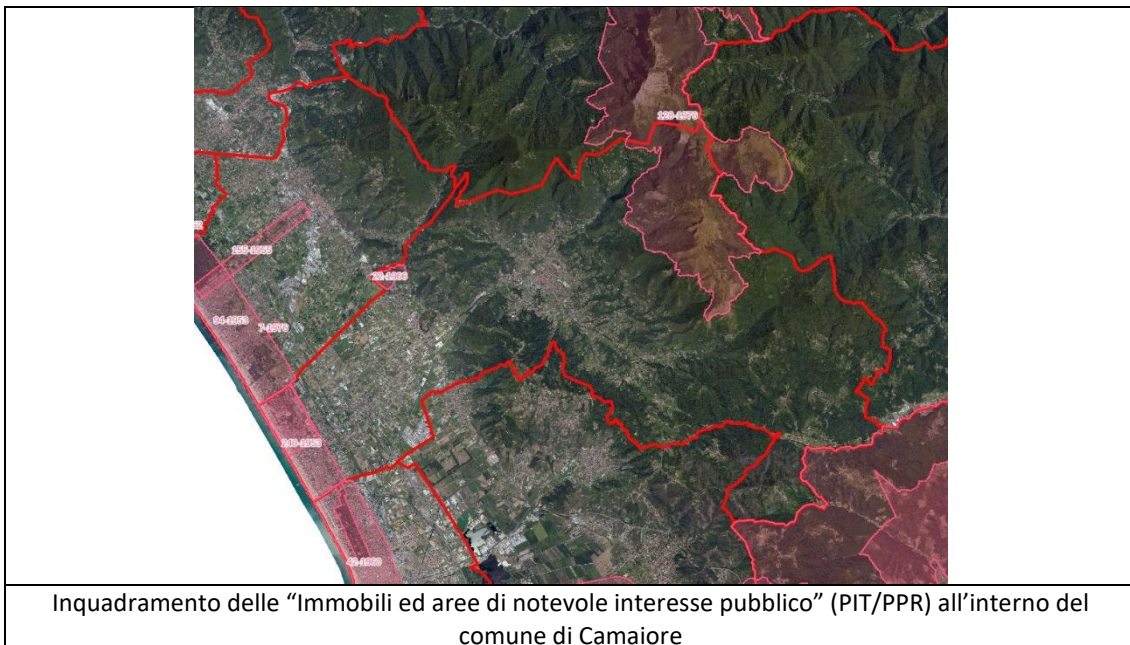
Natura 2000 presenti in comune di Camaiore (pari a circa il 10% del territorio comunale) sarà necessaria la sola procedura preliminare di screening.

## 2.4. Principali vincoli formalmente riconosciuti e sovraordinati

Il Piano Operativo (PO) e Piano Strutturale (PS) hanno effettuato la ricognizione dei beni paesaggistici (di cui al Dlgs n.42/2004) del PIT/PPR.

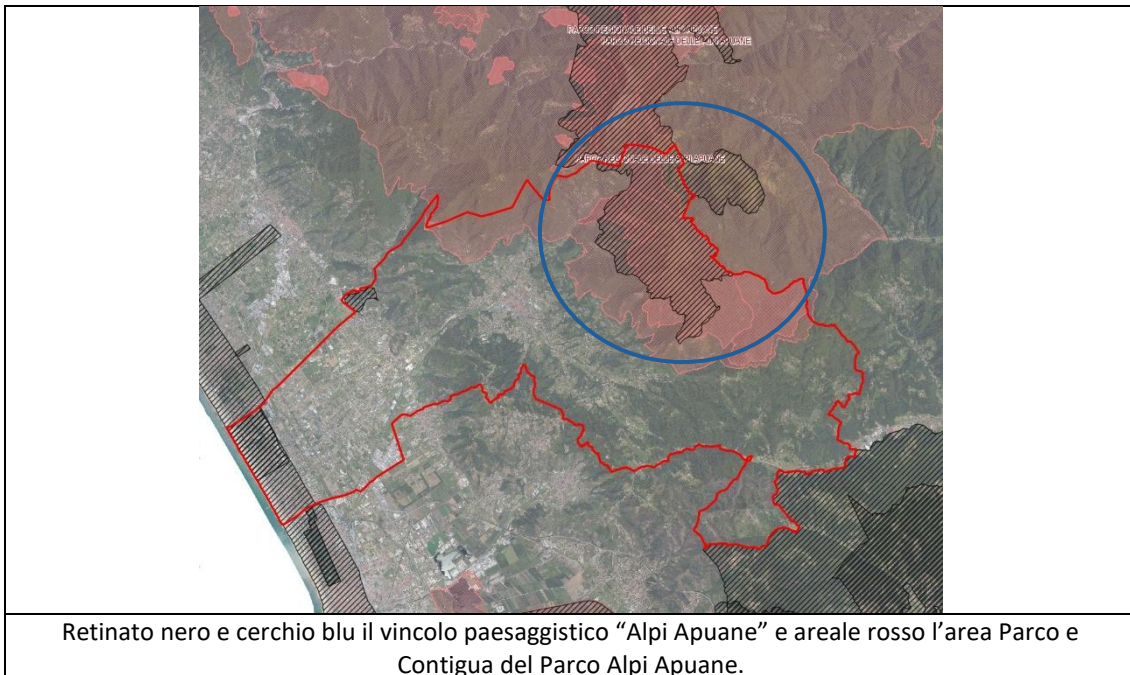
A seguire si analizza la cartografia del PIT/PPR (geoscopio PIT/PPR) da cui si rileva che nel territorio comunale di Camaiore risultano presenti “immobili e aree di notevole interesse pubblico” di cui all’Art.136 del Dlgs. 42/2004 (sezione 4 del PIT/PPR), come risulta dall’estratto cartografico a seguito riportato, elencate:

- “Zona circostante il castello di Rotaio sita nel comune di Camaiore” (C.M. 90240 n.22 del 27/01/1966), Tipologia c d Art.136 del Dlgs. 42/2004, con una superficie pari a 282.400 mq nel territorio del comune di Camaiore (sito interamente nel comune di Camaiore);
- “Zona delle Alpi Apuane nei comuni di Pescaglia, Camaiore, Stazzema, Careggine, Vergemoli, Molazzana, Minucciano e Vagli Sotto” (C.M. 90289 n.128 del 15/05/1976), Tipologia c d Art.136 del Dlgs. 42/2004, con una superficie pari a 8,9 kmq, area per la maggior parte interna all’”Area Parco” e per una porzione in “Area Contigua” del Parco Regionale delle Alpi Apuane;
- “Fascia costiera del Lido di Camaiore, sita nell’ambito del comune di Camaiore” (C.M. 90239 n.240 del 19 ottobre 1953), Tipologia d Art.136 del Dlgs. 42/2004, con una superficie pari a 1,5 kmq;
- “Zona comprendente 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, San Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio, Camaiore” (C.M. 90416 n.185 del 7/08/1985), Tipologia c d Art.136 del Dlgs. 42/2004, con una superficie pari a 8,9 kmq nel territorio del comune di Camaiore.



Dall’immagine a seguire, si rileva che il vincolo “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico” “Zona delle Alpi Apuane” (C.M. 90289 n.128 del 15/05/1976) rientra all’interno dell’area parco e area contigua

del parco Alpi Apuane (come già precedentemente descritto in termini di superfici), inoltre la “Zona delle Alpi Apuane” ricadente in Camaiore, costituisce circa 8% rispetto all’intera superficie comunale.



Il vincolo “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico” “Zona comprendente l’area intercomunale costiera, la Pineta di Ponente e frange, la tenuta già Giomi e l’area ex “Albergo oceano” (C.M. 90416 n.185 del 7/08/1985) ricade nel comune di Camaiore per lo 0.6% rispetto all’intera superficie.

Nel territorio comunale, come si evince dalla cartografia di PIT/PPR (Geoscopio PIT/PPR), risultano presenti “Aree tutelate per legge” di cui all’Art.142 del Dlgs. n.42/2004 (PIT/PPR Elaborato 8B), tra cui:

- “Le montagne per la parte eccedente 1.200 m slm” di cui alla lett.d) e Art.9 Elaborato 8B del PIT/PPR, con una superficie pari 6.600 mq, relativa al Monte Prana;
- “I Parchi e le riserve nazionali o regionali” di cui alla lett.f) e Art.11 Elaborato 8B del PIT/PPR;
- “I territori coperti da foreste e da boschi” di cui alla lett.g) e Art.12 Elaborato 8B del PIT/PPR;
- “Le Zone di interesse archeologico di cui alla lett.m) e Art.15 Elaborato 8B del PIT/PPR, le seguenti due aree: codice LU01 - Zona comprendente strutture della fattoria romana dell'Acquarella, con una superficie pari a 122.000 mq; LU02 - Zona comprendente grotta e riparo di interesse paleontologico e preistorico, con una superficie pari a 250.200 mq.

A seguire si riportano tre estratti dalla cartografia del PIT/PPR (geoscopio PIT/PPR) relativi alle “Aree tutelate per legge” di cui all’Art.142 del Dlgs. n.42/2004, per agevolare la lettura si riportano:

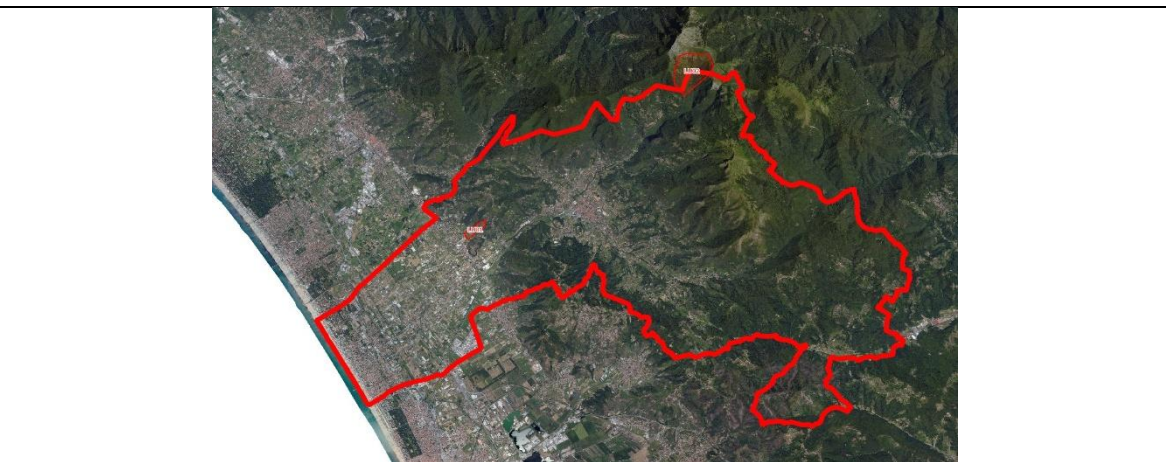
- nella prima immagine “I territori costieri”, di cui alla lett.a) del codice; “I Fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua”, di cui alla lett.c);
- nella seconda “I territori coperti da foreste e da boschi”, di cui alla lett.g) del codice;
- nella terza “Le Zone di interesse archeologico”, di cui alla lett.m) del codice.



Estratto PIT/PPR con "I territori costieri" e "I Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua" nel comune di Camaiore



Estratto PIT/PPR con "I territori coperti da foreste e da boschi" nel comune di Camaiore



Estratto PIT/PPR con "Le Zone di interesse archeologico" LU01 e LU02 nel comune di Camaiore

Nel territorio comunale, da come si evince dalla cartografia di PIT/PPR (Geoscopio PIT/PPR), estratto riportato a seguire, e dalla Tav.QC.III 10 del Piano Strutturale, risultano presenti i seguenti “Beni architettonici”, di cui alla Parte II del Dlgs.n.42/2004, tra cui:

- 90460050530 ex Villa Emilia;
- 90460050120 “Villa Chini”;
- 90460050185 “Villino Marta Abba”;
- 90460050108 “Edificio già Montedison già Albergo Oceano”;
- 90460050437 “Fabbricato rustico ad uso residenziale e annessi agricoli”;
- 90460050154 “Castello Rolandi Ricci oggi Hotel Ariston”
- 90460050578 “Villa Le Pianore o Villa Borbone”
- 90460050136 “Villa Sant’Andrea”
- 90460050421 “Convento dell’immacolata concezione e di San lazzaro”
- 90460050394 “Chiesetta del santissimo crocifisso”
- 90460050152 “Teatro Zacconi”
- 90460050636 “Oratorio detto madonna del Pianorino”
- 90460050382 “Ex Casa del Fascio”
- 90460050638 “Chiesetta dell’Orazione e morte o del suffragio”
- 90460050533 “Porta di San Pietro”
- 90460050632 “Palazzo Barsottelli”
- 90460050534 “Palazzo Tori Massoni”
- 90460050532 “Teatro comunale dell’Olivo”
- 90460050067 “Badia di San Pietro”
- 90460050627 “Chiesina di S.Domenico ai Fondi”
- 90460050598 “Complesso parrocchiale S.Vincenzo Ferreri e Ansano”
- 90460050322 “Chiesa dei Santi Martino e Giusto”
- 90460050584 “Ex Mulino di candalla”
- 90460050153 “Villa Orsucci”
- 90460050283 “Villa Montecatini”
- 90460050463 Frantoio di Baale e 90460050103 Zona di rispetto al frantoio di Baale.



Estratto localizzazione dei Beni architettonici presenti nel comune di Camaiole di cui alla II parte del Dlgs. n.42/2004 dal Geoscopio PIT/PPR

Nel Piano Strutturale i Beni architettonici” vengono classificati come” beni architettonici e storico – culturali” di cui alla Tavola QP.0 “Patrimonio territoriale” dello Statuto del territorio (Art.8 delQP.4 Disciplina generale di Piano).

### 3. QUADRO VALUTATIVO PRELIMINARE

#### 3.1. Impostazione e contenuti del Rapporto ambientale

Il Rapporto ambientale deve dare atto della consultazione ed evidenza come sono stati presi in considerazione i contributi pervenuti durante la procedura della fase preliminare, relativa alla consultazione sul presente documento preliminare.

L'allegato 2 alla L.R.T. 10/2010 riporta le informazioni da fornire al rapporto ambientale.

**a) illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;**

Saranno dettagliati gli obiettivi e gli specifici contenuti della Variante al PO e verificati rispetto i piani e i programmi sovraordinati e i piani e i programmi settoriali.

Sulla base dell'evoluzione del processo di pianificazione e dei contributi pervenuti in sede di consultazione degli enti competenti in materia ambientale e del pubblico, saranno approfondite le analisi di coerenza con i piani e i programmi sovraordinati e i piani e i programmi settoriali.

**b) aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione della Variante**

Analisi della validità degli aspetti normativi attuali di cui al QP.1, del PO, in relazione allo stato attuazione delle attuali previsioni di trasformazione del PO, rispetto all'intero territorio comunale e in particolare relativamente al PUA (Piano urbanistico degli Arenili) di cui all'Art.29 delle Norme del PO e le Aree dei tessuti a piattaforme prevalentemente turistico - ricettive - D4, di cui all'Art.28 delle Norme del PO.

**c) caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;**

Sarà definito il quadro conoscitivo ambientale e analizzando lo stato di attuazione delle previsioni del PO, al fine dell'individuazione delle criticità e ovviare e/o mitigare i “possibili effetti critici”.

Saranno valutati i piani e la disciplina di riferimento sovraordinati con valenza paesaggistica e ambientale tra cui:

- Obiettivi di qualità e direttive della Disciplina d'uso della scheda d'ambito n.2 “Versilia e costa apuana” del PIT/PPR;
- La Disciplina d'uso (art.143 c.1. lett.b, art.138 c.1) Obiettivi per la tutela e la valorizzazione di cui alla sezione 4 del PIT/PPR relativamente agli “immobili ed aree di notevole interesse pubblico” presenti nel comune di Camaiore;
- Gli Obiettivi, direttive e prescrizioni dell'Elaborato 8B del PIT/PPR relativamente alle “Aree tutelate per legge” di cui all'Art.142 del Dlgs. n.42/2004 interessate;
- I diversi Piani di Settore;
- le prescrizioni d'uso di cui alle “Schede dei Sistemi costieri” (Allegato C) del PIT/PPR relativa al “litorale sabbioso Apuano - Versiliese n.1”;

- Variante al PTPC Provincia di Lucca adottata con Delib. di consiglio provinciale n.7 del 26.03.2026. Saranno descritte e dettagliate al fine della loro tutela le caratteristiche ambientali e gli elementi da salvaguardare e valorizzare.

**d) qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, quali le zone designate come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità, di cui all'art. 21 del D.Lgs 18 maggio 2001, n. 228;**

In particolare deve essere valutata l'eventuale interferenza del sistema normativo di Variante, che può avere effetti sull'intero territorio comunale, rispetto ai Siti Natura 2000 e relativi Piani di gestione presenti nel territorio comunale di Camaiore: - IT5120012 "Monte Croce – Monte Matanna" (ZSC); n. IT5120015 "Praterie primarie e secondarie delle Apuane" (ZPS), sovrapposto con le ZSC.

La Variante in oggetto non fa supporre modifiche dirette e/o indirette rispetto ai Siti Natura 2000 presenti nel territorio comunale.

**e) obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale;**

Deve essere approfondita e integrata l'analisi degli obiettivi di sostenibilità della Variante in termini di coerenza esterna con quanto previsto dalla normativa vigente e dai piani e dai programmi sovraordinati e di coerenza interna con le scelte della Variante al PO.

**f) possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori; devono essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi;** L'analisi partirà dalla definizione delle risorse, dai caratteri ambientali e dei fattori caratterizzanti, degli effetti indotti sulle risorse potenzialmente interessate, dei parametri e degli indicatori di verifica delle probabili interferenze, con l'utilizzo della tabella, a seguito riportata, predisposta in sede di RA di VAS di PS e precisata per la definizione del RA del PO, che costituisce anche un indice dei contenuti analitici che dovranno qualificare il quadro conoscitivo ambientale del RA della Variante al PO.

La tabella deve essere verificata, integrata e modificata in sede di RA della Variante, in modo pertinente ai contenuti della Variante in oggetto.

La tabella riporta quindi il sistema di "risorse", il complesso dei relativi "fattori caratterizzanti", gli "effetti indotti sulle risorse potenzialmente interessate".

Partendo dal quadro delineato in questa fase, un'apposita sezione del RA riguarderà l'aggiornamento dello stato delle risorse essenziali, anche in considerazione della manutenzione e complementare revisione delle disposizioni normative, di cui al QP.1 e al QG - quadro geologico – tecnico del PO, interessate dalla Variante al PO, andando così ad incrementare il quadro conoscitivo ambientale di riferimento.

RISORSE E FATTORI	FATTORI CARATTERIZZANTI	EFFETTI INDOTTI SU FATTORI E RELATIVE RISORSE POTENZIALMENTE INTERESSATI
Aria	Qualità dell'aria	Emissioni di sostanze inquinanti
Acqua	Acque superficiali	Qualità: Valori SECA dei corsi d'acqua; SEL per i laghi/stagni
	Acque costiere	Qualità: Valori
	Acque sotterranee	Qualità: Valori SCAS degli acquiferi
	Acque potabili e	Sorgenti e pozzi Copertura della rete acquedottistica idropotabile
	approvvigionamento idrico	Efficienza della rete: Perdite nelle reti idriche
		Consumi idrici (civili, industriali, agricoli) e fabbisogni
	Depurazione e scarichi	Copertura e stato della rete fognaria
		Impianti di depurazione Carico depurato/ carico generato di acque reflue
Suolo e sottosuolo	Stato del suolo	Uso del suolo Superficie urbanizzata e consumo di suolo
	Siti di interesse particolare	Estensione della rete stradale: frammentazione del territorio
		Siti soggetti a bonifica
Difesa del suolo e prevenzione del rischio	Rischio e pericolosità geomorfologica	Frane ed episodi di dissesto Opere di messa in Sicurezza geomorfologica
	Sismicità	Pericolosità sismica
	Rischio e per. Idraulica	Opere di messa in Sicurezza idraulica
Vegetazione ed ecosistemi	Aree naturali protette e habitat	Forme di tutela, promozione e gestione delle risorse naturali
	Boschi, corridoi ecologici e aree a verde	Aree boscate
		Aree di pertinenza fluviale
Insediamenti	Sistema insediativo	Superfici percorse da incendi
		Densità abitativa
	Servizi e standard	Dinamica delle abitazioni, fabbisogno abitativo, alloggi popolari
		Industrie insalubri e a rischio
		Aree a standard e servizi, parchi urbani e territoriali
		Stato della infrastrutturazione
Infrastrutture, mobilità e traffico	Mobilità alternativa	
	Gestione stradale e problematiche della mobilità	
Rumore	Clima e inquinamento acustici	Inquinamento acustico: sorgenti controllate con superamento dei limiti normativi
		Classificazione acustica: Popolazione residente in ciascuna zona acustica
Energia	Energia elettrica	Rete
		Consumi finali di energia per settore
	Gas naturale, gasolio e GPL	Rete
		Consumi
Energie rinnovabili	Produzione da energie rinnovabili	
Elettromagnetismo	Fonti ed esposizione	Sorgenti di inquinamento
		Livelli di inquinamento: Sorgenti controllate con superamento dei limiti normativi
Inquinamento luminoso	Fonti di inquinamento	Rete della pubblica illuminazione: stato (estensione e n. apparecchi)
Rifiuti	Produzione e Tipo	Produzione di rifiuti
	Smaltimento	Materiali raccolti: indifferenziato, differenziato, rifiuti speciali Impianti: selezione, compostaggio, smaltimento, termovalorizzazione
Fattori socio-	Popolazione e	Popolazione residente

Inoltre, attraverso specifiche matrici, saranno valutati gli effetti ambientali, delle scelte della Variante al PO e condotta una puntuale verifica degli eventuali impatti.

Considerando inoltre che il Comune di Camaiore è interessato da Siti della "Rete Natura 2000" il procedimento di VAS deve essere anche accompagnato dai complementari adempimenti in materia di VINCA, ai sensi dell'art.73 ter della LR 10/2010, secondo le modalità dell'art. 87 della LR 30/2015. Considerata la natura della Variante si reputa adeguata la procedura di istanza di screening di incidenza.

**g) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;**

Nei casi in cui le previsioni della Variante al PO possano esercitare possibili effetti significativi, anche potenziali e indiretti sulle risorse ambientali, sarà necessario, ove non sia possibile ricorrere all'ipotesi

zero o a soluzioni alternative, individuare specifiche misure di mitigazione nel sistema normativo di Variante e per l'attuazione delle previsioni di trasformazione.

**h) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste;**

Analisi e valutazione delle disposizioni normative della Variante al PO relativamente all'attuazione delle aree di trasformazione che possono eventualmente incidere su alcune risorse, come evidenziato dal quadro conoscitivo ambientale, di cui al punto f) del Rapporto Ambientale.

**i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione dei piani o del programma proposto definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare;**

Il set di indicatori, definiti nel RA di PS e confermati nel RA di PO, puntualizzati per la Variante di PO, nell'ambito delle analisi di cui ai precedenti punti b), c) ed f), eventualmente integrato da ulteriori indicatori prestazionali, costituirà il punto di partenza per stabilire quali siano quelli più funzionali per il successivo monitoraggio degli effetti ambientali delle previsioni della Variante al PO.

**l) sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.**

Nella sintesi non tecnica si riportano in modo sintetico e utilizzando un linguaggio e una struttura semplificati i contenuti del Rapporto Ambientale, evidenziando come le conclusioni valutative siano state integrate all'interno della redazione della Variante.

## 3.2. Interazione con i diversi soggetti interessati alla VAS

### - Autorità competente e procedente in materia di VAS

L'Amministrazione Comunale ha nominato con Deliberazione GM n.80 del 03/04/2026 la Costituzione di un gruppo tecnico denominato *Nucleo Interno di Valutazione Ambientale* cui assegnare le funzioni di autorità competente di cui all'Artt.12, 13 della LR 10/2010.

Il Nucleo Interno di Valutazione si esprimerà in forma collegiale con apposito verbale istruttorio ed emissione del parere motivato di verifica di assoggettabilità che avrà valenza esterna.

L'Autorità Competente come sopra individuata si potrà avvalere, per lo svolgimento di tale funzione, del supporto tecnico di altre competenze qualificate all'interno o all'esterno della struttura comunale, nel rispetto dei criteri di cui al Capo II articolo 12 della LR 10/2010 e smi la cui nomina sarà di competenza del Segretario Generale del Comune.

In caso di incompatibilità, anche dovute all'esercizio delle funzioni proprie dell'inquadramento all'interno dell'ente dei soggetti nominati, il Segretario Generale del Comune provvederà alla sostituzione dei membri incompatibili.

Resta individuata l'autorità procedente coincidente con l'organo che approva i piani ed i programmi, ovvero il Consiglio Comunale.

### - Soggetti competenti in materia ambientale (SCA)

Il procedimento di valutazione prevede che l'autorità competente individui i soggetti (enti territoriali, pubbliche amministrazioni e soggetti pubblici) che devono essere consultati nel procedimento di

Valutazione ambientale tenendo conto del territorio interessato, della tipologia di Variante e di tutti gli interessi pubblici coinvolti (articoli 18 e 20 LR 10/2010).

Vengono coinvolti nel procedimento i seguenti soggetti (riconosciuti quali soggetti competenti in materia ambientale):

- Regione Toscana (Direzioni e settori interessati)
- Provincia di Lucca (Direzioni e settori interessati)
- Ministero della cultura (MIC)
- Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana
- Soprintendenza ABAP di Lucca e Massa Carrara
- Parco Regionale delle Alpi Apuane
- Unioni dei Comuni della Versilia
- Autorità di Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale
- ARPAT
- Autorità Idrica Toscana
- ATO Toscana Costa
- Azienda Usl della Toscana Nord – Ovest
- Consorzio di bonifica n. 1 Toscana Nord

L'elenco precedentemente riportato costituisce un primo riferimento dei soggetti competenti in materia ambientale che potrà comunque, in qualsiasi fase del procedimento, essere implementato a cura e sotto la responsabilità dell'Autorità competente.

#### - **Partecipazione ed informazione del processo di valutazione**

L'attuazione di un efficace "Processo di partecipazione" (gestito e animato dal "Garante della partecipazione") richiede di coinvolgere gli "attori" effettivamente e direttamente interessati, con specifico riferimento alle espressioni e organizzazioni di rappresentanza della comunità (associazioni sindacali, rappresentanti di categorie economiche, partiti e associazioni politiche). In questo quadro pertanto, oltre ai "Soggetti e organi istituzionali" (giunta, consiglio comunale, assemblee di zona) e agli "Enti pubblici" di governo e gestione del territorio, si prevede di coinvolgere nel processo di formazione della Variante al PO:

- le agenzie territoriali ed i servizi statali e regionali decentrati, aventi funzioni che interagiscono con le specifiche discipline oggetto di revisione;
- le associazioni di categoria e rappresentanza economica direttamente interessate, con specifico riferimento a quelle dei comparti turistico – ricettivo, balneare e commerciale;
- gli ordini ed i collegi professionali, con specifico riferimento a quelli operanti nel settore dell'urbanistica e dell'edilizia.

VARIANTE DI MANUTENZIONE E ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA DI PIANO

## **DOCUMENTO PRELIMINARE DI VAS**

(articolo 23 LR 10/2010 e s.m.i.)

### Gruppo di lavoro

#### **COMUNE DI CAMAIORE**

Settore 4 - Gestione del Territorio

- Giovanni Mugnani (Dirigente)
- Maurizio Bruschi (Responsabile Unico del Procedimento - RUP)
- Antonella Venturini
- Alessandra Mazzei
- Elena Simonelli (Garante della partecipazione)

#### **INCARICHI ESTERNI**

##### **Quadro conoscitivo e Progettuale**

Soc. Terre.it srl

- Fabrizio Cinquini (Coordinamento generale)
- Michela Biagi
- Paolo Perna

##### **Quadro valutativo (VAS)**

Soc. Città Futura sc

- Angela Piano
- Federico Marteluzzi

##### **Indagini di fattibilità idrogeologica e sismica**

- Mauro Allagosta

Assessore all'Urbanistica  
**Iacopo Menchetti**

Sindaco  
**Marcello Pierucci**