



Comune di Seravezza (LU)

**VARIANTE AL P.R.G.C. VIGENTE  
PER L'AREA ARTIGIANALE-INDUSTRIALE  
IN LOC. CIOCCHIE - PUNTONE**

Quadro Progettuale



**4.4**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Modificata a seguito dei pareri art. 40, comma 13 legge regionale 1/2005

Agosto 2006

**Barrato** = parti eliminate  
**Sottolineato** = parti aggiunte

## INDICE

CAPO 1. NORME GENERALI	pag.	3
Art. 1 - Obiettivi, ambito di applicazione e riferimenti legislativi		3
Art. 2 - Elaborati della variante		3
Art. 3 – Categorie di intervento e titoli abilitativi		4
Art. 4 – Articolazione territoriale		8
CAPO 2. DISCIPLINA DEL TERRITORIO		10
Art. 5 – Aree edificate prevalentemente residenziali		10
Art. 6 – Aree edificate prevalentemente produttive		12
Art. 7 – Aree produttive di nuovo impianto		17
Art. 8 – Aree agricole e spazi aperti naturali		21
Art. 9 – Attrezzature e spazi di interesse generale		25
Art. 10 – Rete infrastrutturale		29
CAPO 3. DISCIPLINA DELLA SOSTENIBILITÀ		32
Art. 11 – Fattibilità idraulica		32
Art. 12 – Fattibilità geomorfologica		35
Art. 13 – Statuto dei Luoghi - Invarianti strutturali		36
Art. 14 – Linea guida e direttive per l’attuazione degli interventi		41
Art. 15 – Norme transitorie		41

## **CAPO 1. NORME GENERALI**

### **Art. 1 - Obiettivi, ambito di applicazione e riferimenti legislativi**

1. La presente variante - all'area industriale-artigianale in loc. Cioche-Puntone - ha come obiettivo strategico lo sviluppo economico-produttivo del comune e la valorizzazione dello specifico contesto territoriale, mediante il prioritario recupero e la riqualificazione degli insediamenti esistenti, il riordino e adeguamento degli spazi pubblici, il completamento e la razionalizzazione del sistema produttivo, la formazione di nuovi insediamenti artigianali, la riorganizzazione delle reti infrastrutturali della mobilità, secondo criteri compatibili con l'ambiente e rispettosi delle risorse essenziali del territorio che consentano in particolare la tutela di una notevole porzione di territorio, attualmente inclusavi, di forte valenza ambientale e paesaggistica.

2. L'area interessata dalla variante è delimitata a nord est da Via Cugnia, a nord ovest da Via della Sipe (confine con il Comune di Pietrasanta), a sud est dalla Strada Provinciale 68 e a sud ovest dall'Autostrada A12 Livorno-Genova. L'area situata a cavallo dell'alveo del fiume Versilia si colloca al centro del sistema ambientale della pianura aperta, in un'area profondamente caratterizzata dalla continuità del corso d'acqua e oggetto, anche di recente, di fenomeni alluvionali importanti.

3. La variante, tenendo conto di quanto indicato dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n° del 01/07/2002 (avvio del procedimento di formazione del Piano Strutturale Comunale), nonché del documento di indirizzi per la formazione delle decisioni approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 90 del 27/11/03; è redatta secondo i disposti e le procedure previste dell'art. 40 commi da 8 a 20 della L.R. n° 5 del 16/1/1995.

4. Le seguenti norme e le corrispondenti tavole, sostituiscono ed integrano a tutti gli effetti la normativa e le destinazioni di zona attualmente vigenti. Le prescrizioni e le disposizioni contenute nella presente variante prevalgono quindi sulle previsioni dell'attuale P.R.G..

### **Art. 2 - Elaborati della variante**

1. La variante si compone dei seguenti elaborati:

1. Relazione generale
2. Quadro conoscitivo
  - 2.1. Elaborati grafici, schemi e tabelle
  - 2.2. Schedatura P.E.E. residenziale e spazi di pertinenza
  - 2.3. Schedatura P.E.E. produttivo e spazi di pertinenza
3. Indagini geologico-tecniche con:
  - Carte della pericolosità e fattibilità
  - Studio idrogeologico del Bonazzera
4. Quadro progettuale
  - 4.1. Zonizzazione, scala 1:2000

- 4.2. Schema direttore, scala 1:2000
- 4.3. Statuto dei Luoghi – Elementi delle Invarianti Strutturali, scala 1:5000
- 4.4. Norme tecniche di attuazione

### **Art. 3 – Categorie di intervento e titoli abilitativi**

1. La definizione delle categorie degli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione, di cui all'articolo 10 del P.R.G. vigente, secondo quanto disciplinato dall'articolo 31 della Legge N° 457 del 5/8/78, dall'articolo 3 e dall'articolo 4, comma 2, della Legge Regionale n°52 del 14/10/99 e successive modifiche ed integrazioni, sono sostituite dalle seguenti:

#### *a) Manutenzione ordinaria*

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi potranno comportare modifiche o alterazioni dei seguenti elementi costitutivi delle facciate: tinteggiatura degli intonaci e degli infissi, intonaci, pluviali e canale, manti di copertura, ma non potranno in alcun modo comportare modifiche agli altri elementi architettonici e decorativi.

#### *b) Manutenzione straordinaria*

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; ovvero quelli che comportano anche la modifica delle singole parti dell'unità immobiliare e quelli eventualmente necessari all'adeguamento ai disposti della L. 13/89, che non alterino il volume e la superficie utile netta delle stesse.

Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare, il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari, nonché alterazioni alle strutture portanti orizzontali e verticali e ai caratteri tipologici dell'edificio.

Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:

- rifacimento e/o sostituzione degli infissi esterni;
- rifacimento e/o sostituzione delle sistemazioni esterne;
- rifacimento e/o sostituzione dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni.

In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie e modifichino parti sostanziali dell'unità immobiliare:

- rifacimento, sostituzione e/o installazione di materiali di isolamento;
- rifacimento, sostituzione e/o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- rifacimento, sostituzione e/o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- rifacimento, sostituzione e/o impianti igienico sanitari.

Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- realizzazione di chiusure o di aperture interne;
- consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- costruzione di vespai e scannafossi.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non possono comunque comportare incremento della superficie utile o del volume, né incremento del numero delle unità funzionali e immobiliari esistenti all'interno dell'edificio.

#### *c) Restauro e risanamento conservativo*

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (superfetazioni e strutture incongrue); tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

Sono comunque considerati interventi di restauro e risanamento conservativo le seguenti opere:

- A) opere volte all'utilizzazione residenziale di soffitte e sottotetti senza alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario, con divieto di creazione di terrazze a tasca. Ferma restando le norme ed i regolamenti igienico – sanitari, è ammessa l'apertura di finestre complanari all'andamento delle falde di copertura, per una superficie massima non superiore ad 1/6 della superficie complessiva del tetto;
- B) realizzazione di soppalchi intermedi, purché la superficie di soppalco (comunque non superiore alla metà della superficie esistente) sia situata dalla parte opposta delle pareti finestrate e che l'altezza, al di sopra e al di sotto del soppalco, non sia inferiore a mt. 2,00 (al di sopra del soppalco l'altezza si intende quella media);
- C) opere finalizzate al recupero edilizio di manufatti e porzioni secondarie dell'edificio degradanti quali superfetazioni, ampliamenti e aggiunte di epoca recente (purché assentite), mediante la demolizione e ricostruzione dei volumi e delle sovrastrutture poste sui prospetti dell'edificio principale e non coerenti od in contrasto con le caratteristiche tipologiche tradizionali. Il recupero edilizio potrà avvenire anche attraverso un diverso accorpamento dei corpi di fabbrica demoliti, ma ferma restando la superficie utile e il volume esistenti;
- D) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici e ai parametri delle singole zone di P.R.G., ferma restando le norme del Codice Civile;
- E) realizzazione di cordoli perimetrali di rinforzo e consolidamento delle coperture, con una variazione massima dell'altezza in gronda non superiore a cm 30, purché il fronte esterno sia rivestito con materiali identici a quelli esistenti.

#### *d) Ristrutturazione edilizia*

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo

edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Tali interventi comprendono altresì:

1. le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti urbanistici comunali, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

2. la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, anche in accorpamento all'edificio principale;

3. le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non si configurino come nuovi organismi edilizi, ivi compreso le pertinenze, e limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica, ovvero le seguenti addizioni volumetriche da realizzarsi "una tantum", in deroga agli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale e ai parametri di zona, fermo restando quanto previsto dal Codice Civile:

3.A) la costruzione di servizi igienici, vani scala e volumi tecnici, così come definiti dal vigente Regolamento Edilizio, in ampliamento alla volumetria esistente di carattere residenziale e produttivo, per l'adeguamento delle condizioni igienico-sanitarie, fino ad una superficie coperta, o in alternativa superficie utile, non superiore a mq 15 per ogni unità immobiliare, con un'altezza massima in gronda non superiore a quella degli edifici esistenti;

3.B) la realizzazione di autorimesse pertinenziali per i fabbricati destinati alla civile abitazione, una per ogni unità immobiliare. La superficie coperta del garage non potrà comunque essere superiore a mq 18, mentre l'altezza massima in gronda non potrà essere superiore a ml. 2,20;

3.C) il rialzamento del sottotetto ai fini di renderlo abitabile, senza che sostituiscano nuove unità immobiliare, anche attraverso lo spostamento dell'ultimo solaio e la demolizione e ricostruzione della copertura esistente. E' ammesso un aumento massimo dell'altezza media in gronda non superiore a mt. 1,30 (comprensivo dell'eventuale cordolo di cui al precedente comma C, lettera E), anche in deroga agli indici e alle altezze delle singole zone di P.R.G.. La variazione del numero dei piani dovrà in ogni caso permettere un'altezza media interna dei vani abitabili non inferiore a ml 2,70. E' vietata la formazione di terrazze a tasca qualora siano previste in prossimità o in aderenza alle gronde. E' ammessa l'apertura di nuove finestre in falda complanari alla superficie del tetto e di nuove aperture sulle facciate esterne dell'edificio purché allineate a quelle esistenti;

3.D) gli ampliamenti una tantum di cui all'articolo 5, comma 3, della L.R. 64/95 (Disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola), modificata con L.R. 25/97.

Le opere e gli interventi indicati nel presente comma, ferma restando l'unicità delle "addizioni volumetriche" una tantum, sono tra loro cumulabili in un unico intervento di ristrutturazione edilizia, senza che ciò determini una diversa categoria di intervento.

*e) Addizioni volumetriche non assimilate alla ristrutturazione edilizia*

Sono gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti non assimilati alla ristrutturazione edilizia, di cui al precedente comma d, in quanto ritenuti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio; essi comprendono in particolare gli ampliamenti, diversi dai precedenti.

Per le diverse zone omogenee la variante, qualora ammetta detti interventi, disciplina i parametri, gli indici edilizi e le prescrizioni per la realizzazione degli stessi, nonché modalità di attuazione, destinazioni d'uso ammesse, eventuali specifiche indicazioni tipologiche e prescrizioni.

*f) Sostituzione edilizia*

Gli interventi di sostituzione edilizia, sono quelli intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

*g) Ristrutturazione urbanistica*

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Attraverso gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono essere introdotte destinazioni d'uso diverse dallo stato attuale purché riconosciute compatibili, nelle diverse zone omogenee, dal P.R.G.

*h) Installazione di manufatti e deposito di merci e materiali*

Sono gli interventi di installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, ad esclusione di roulotte, camper, case mobili e imbarcazioni, che siano utilizzati come ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni. Comprendono inoltre i depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato.

*i) Nuova edificazione*

Sono gli interventi di nuova edificazione e di realizzazione di nuovi manufatti edilizi, sia fuori che entro-terra, diversi da quelli di cui alle lettere precedenti.

2. Ai sensi degli articoli 3 e 4 della L.R. 52/99 e successive modifiche ed integrazioni, sono considerate “trasformazioni urbanistiche ed edilizie” gli interventi di cui alle lettere da e) ad i) del precedente comma 1. Tali interventi sono soggetti a Concessione Edilizia in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio. **Nel caso di interventi di nuova edificazione con indice fondiario superiore a 3.00 mc/mq, ai sensi dell'art. 41 quinquies 6° comma della L.1150/1942 gli interventi potranno attuarsi solo a seguito di approvazione di apposito piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata estesi alla intera zona e contenenti la disposizione planivolumetrica degli edifici previsti nella zona stessa.**

Gli interventi di cui alle lettere da a) a d) del precedente comma 1 sono invece sottoposti a Denuncia di Inizio Attività.

## **Art. 4 – Articolazione territoriale**

1. La variante individua e classifica le aree e gli edifici esistenti sulla base del Quadro Conoscitivo. L'articolazione territoriale e la disciplina urbanistica è individuata sulla base degli elementi qualificanti delle risorse essenziali, nonché delle criticità presenti nell'ambito territoriale interessato dalla variante.

2. La variante riporta nella tavola 4.1 (zonizzazione) in scala 1.2000, con apposito perimetro e simbologia grafica, l'articolazione del territorio corrispondente alle diverse "aree omogenee" sulle quali è assegnata una specifica disciplina di interventi così come indicato ai successivi articoli. In particolare:

Aree edificate prevalentemente residenziali

- Aree ed edifici storici di valore architettonico (R1)
- Aree ed edifici storici di interesse tipologico (R2)
- Aree ed edifici storici trasformati e/o recenti (R3)

Aree edificate prevalentemente produttive

- Aree ed edifici produttivi con tipologia e caratteri qualificati (P1)
- Aree ed edifici produttivi con tipologia e caratteri disomogenei (P2)
- Aree caratterizzate da depositi, piazzali e relative attrezzature e manufatti (P3)

Aree produttive di nuovo impianto

- Aree di completamento ed integrazione (CI)
- Aree di sviluppo funzionale per la valorizzazione territoriale (VS)

Attrezzature e spazi di interesse generale

- Verde pubblico e di uso pubblico attrezzate (VPU)
- Impianti e attrezzature del depuratore (FD)
- Parcheggi pubblici esistenti e di progetto (FP)
- Attrezzature ricettive (FR)

Aree agricole e spazi aperti naturali

- Aree di particolare interesse storico-testimoniale (ES)
- Aree con caratteri e assetto tradizionale (ET)
- Aree di interesse naturalistico e ambientale (EN)
- Rete idrografica principale (EI)

Rete infrastrutturale

- Viabilità esistente
- Viabilità di progetto
- Percorsi ciclo pedonali

3. Le aree produttive di nuovo impianto, così come perimetrare nella tavola n° 4.1. (zonizzazione) della presente variante, sono considerate "unità minime di intervento" (U.M.I.), ovvero l'ambito spaziale entro cui gli interventi edilizi debbono attuarsi in maniera unitaria, al fine di garantire la continuità e la coerenza complessiva delle previsioni urbanistiche. Non è ammessa l'attuazione di interventi riguardanti parti inferiori all'U.M.I. In mancanza di interventi unitari sono consentite esclusivamente

opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, così come disciplinate dal precedente articolo 3. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme le aree classificate "CI" sono da considerarsi comparti edificatori ai sensi dell'articolo 23 della Legge 1150/42 e dell'articolo 870 del Codice Civile.

4. Per ogni "U.M.I." la variante individua inoltre nella tavola 4.1. (zonizzazione), con valore prescrittivo, le parti destinate a superficie fondiaria per l'edificazione, nonché quelle da destinare, mediante e contestualmente alla attuazione degli interventi, alla formazione di spazi pubblici ed infrastrutture da cedere gratuitamente al Comune. Queste ultime sono costituite da viabilità, parcheggi, attrezzature, servizi, spazi pubblici, aree a verde e sono finalizzate a migliorare la qualità degli insediamenti, ad equilibrare la dotazione di attrezzature e a rinnovare il disegno complessivo del tessuto urbano. Esse sono inoltre rappresentate in dettaglio nella tavola 4.2. (schema direttore) in scala 1:2000 e le soluzioni riportate hanno valore orientativo per l'attuazione degli interventi, ferma restando la localizzazione delle parti destinate a superfici fondiarie per l'edificazione e a spazi pubblici.

I progetti redatti per l'attuazione degli interventi previsti dalla presente variante potranno inoltre prevedere limitate variazioni al perimetro e alla posizione delle superfici fondiarie per l'edificazione e conseguentemente degli spazi pubblici da cedere gratuitamente al comune, individuate in cartografia, per una traslazione massima (tanto in più quanto in meno) non superiore a mt. 10, ferma restando le dimensioni delle stesse superfici di riferimento riportate nelle presenti norme (articolo 7).

## CAPO 2. DISCIPLINA DEL TERRITORIO

### Art. 5 – Aree edificate prevalentemente residenziali

1. Le aree edificate prevalentemente residenziali sono zone dove l'edificato storico o di recente formazione è di matrice spontanea su di un assetto territoriale per lo più di impianto agricolo, ancora riconoscibile. La disciplina, che si basa sull'apposita schedatura di rilievo redatta per il Quadro Conoscitivo, suddivide tali aree secondo i valori architettonici, l'interesse tipologico e il grado di trasformazione propri del patrimonio edilizio presente, articolandone così, per ogni tipo di area gli interventi ammessi. A tale scopo sono state individuate le seguenti aree:

- aree ed edifici storici di valore architettonico (R1);
- aree ed edifici storici di interesse tipologico (R2);
- aree ed edifici storici trasformati e/o recenti (R3).

#### 5.1. Aree ed edifici storici di valore architettonico (R1)

1. Le aree ed edifici storici di valore architettonico (R1), distinte nelle tavole grafiche con simbologia alfa-numerica su apposita campitura, sono le parti di territorio dove l'insediamento di impianto storico, di origine rurale, ad uso prevalentemente residenziale, è caratterizzato da edifici di rilevante valore architettonico e dalle loro aree di pertinenza. Essi hanno tipologie rurali semplici ed un'articolazione planivolumetrica organizzata secondo i diversi usi agrari e le funzioni svolte in rapporto agli spazi aperti. La disciplina di dette aree intende riconoscere e tutelare tali caratteri che, indipendentemente dallo stato di conservazione e dall'uso attuale dell'edificio, rappresentano i caposaldi dell'identità storico – culturale dell'insediamento esistente attestato in loc. “il Puntone” e su via Cugnia.

2. Interventi ammessi:

- sono consentiti interventi fino al restauro e risanamento conservativo, di cui alla lettera c) del precedente articolo 3.

In tali aree, il progetto di recupero del patrimonio edilizio esistente, dovrà tenere conto dei caratteri storico-architettonici di pregio ravvisabili nell'insediamento quali: le strutture portanti, il trattamento delle superfici murarie, il sistema delle coperture, gli aggetti di gronda, le strutture delle aperture e l'impostazione dei prospetti, l'uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali (cantionali in marmo, gronde in lastre di pietra sporgenti, architravi in legno o pietra massicci, stipiti e davanzali in pietra, orditure orizzontali in legno, ecc.). Per tali interventi si farà riferimento a materiali e tipologie costruttive-progettuali tipiche della tradizione locale.

3. Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza - attività assimilabili e/o complementari alla residenza. Sono considerate attività assimilabili alla residenza gli studi ed uffici privati, sono considerate attività complementari alla residenza quelle agricole connesse alla conduzione del fondo;
- attrezzature pubbliche o di prevalente interesse pubblico: uffici amministrativi, attrezzature sociosanitarie, culturali, ricreative e associative.

## *5.2. Aree ed edifici storici di interesse tipologico (R2)*

4. Le aree ed edifici storici di interesse tipologico (R2), distinte nelle tavole grafiche con simbologia alfa-numerica su apposita campitura, comprendono le parti del territorio costituite da edifici di impianto storico e dalle relative aree di pertinenza che costituiscono una parte significativa dell'insediamento prevalentemente ad uso residenziale. Spesso di origine rurale, formano un sistema di edifici principali ed accessori con tipologia semplice di cui conservano generalmente il sedime, l'impostazione dei prospetti e il sistema delle coperture, l'organizzazione e i rapporti tra aree scoperte, volumi e tracciati stradali.

La disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente delle aree R2 persegue il mantenimento di tali valori tipologici.

### 5. Interventi ammessi:

- sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, di cui alla lettera e) del precedente articolo 3, ad esclusione del punto 3B.

Gli interventi edilizi dovranno perseguire prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente garantendo la tutela dei caratteri tipologici dell'edificio in quanto testimonianza della storia e della cultura insediativa di tipo rurale della pianura versiliese. Per tali interventi si farà, quindi, riferimento a materiali e tipologie costruttive-progettuali tipiche della tradizione locale.

Gli spazi privati, quali resedi di pertinenza dei fabbricati, dovranno essere conservati e lasciati liberi da nuove edificazioni e destinati prevalentemente a corti, ad orti o a giardini. E' ammesso il frazionamento delle unità residenziali purché l'intervento non comprometta le caratteristiche tipologiche dell'edificio e sia garantito il pieno rispetto della L.122/89. L'alloggio minimo non dovrà essere comunque inferiore a 65 mq di superficie utile netta.

### 6. Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza - attività assimilabili e/o complementari alla residenza. Sono considerate attività assimilabili alla residenza gli studi ed uffici privati, sono considerate attività complementari alla residenza quelle agricole connesse alla conduzione del fondo;
- attrezzature pubbliche o di prevalente interesse pubblico: uffici amministrativi, attrezzature sociosanitarie, culturali, ricreative e associative;
- attività commerciali e pubblici esercizi: negozi, servizi di somministrazione e ristoro, nonché agenzie di commercio, assicurative, immobiliari, finanziarie, turistiche;
- piccole attività artigianali e di servizio compatibili con la residenza con esclusione delle attività inquinanti e/o rumorose.

Il cambio di destinazione d'uso per le funzioni ammesse diverse dalla residenza è consentito limitatamente ai soli piani terra degli edifici.

## *5.3. Aree ed edifici storici trasformati e/o recenti (R3)*

7. Le aree ed edifici storici trasformati e/o recenti (R3), distinte nelle tavole grafiche con simbologia alfa-numerica su apposita campitura, sono le parti di territorio, ad uso prevalentemente residenziale, dove gli edifici anche storici e le relative aree di pertinenza hanno subito rilevanti alterazioni dell'impianto originale. Sebbene di matrice rurale, ne hanno perso la connotazione e i caratteri e sono assimilabili ad edifici di recente costruzione e di nuovo impianto. La variante individua inoltre con il simbolo asterisco (\*) i manufatti residenziali ubicati in contesti prevalentemente produttivi, per i quali la disciplina favorisce la riconversione e l'integrazione con le attività contermini esistenti.

8. Interventi ammessi:

– sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia, di cui alla lettera f) del precedente articolo 3.

Sono inoltre consentiti per le sole aree R3 contrassegnate con asterisco interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, di cui alla lettera g) del precedente articolo 3, in questo caso l'intervento deve essere esteso all'intera area perimetrata R3\*.

Ad esclusione delle aree R3\*, è ammesso il frazionamento delle unità residenziali purché l'intervento garantisca il pieno rispetto della L.122/89. L'alloggio minimo non dovrà essere inferiore a 65 mq di superficie utile netta.

9. Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza - attività assimilabili e/o complementari alla residenza. Sono considerate attività assimilabili alla residenza gli studi ed uffici privati, sono considerate attività complementari alla residenza quelle agricole connesse alla conduzione del fondo;
- attività commerciali e pubblici esercizi: negozi, servizi di somministrazione e ristoro, nonché agenzie di commercio, assicurative, immobiliari, finanziarie, turistiche;
- piccole attività artigianali e di servizio compatibili con la residenza con esclusione delle attività inquinanti e/o rumorose;
- attrezzature pubbliche o di prevalente interesse pubblico: uffici amministrativi, attrezzature sociosanitarie, culturali, ricreative e per la vita associativa.

Per le sole aree R3\* sono inoltre ammesse attività industriali-artigianali, attività direzionali e terziarie.

Il cambio di destinazione d'uso fra quelle ammesse diverse dalla residenza è consentito limitatamente ai soli piani terra degli edifici. Per le aree R3\* il cambio di destinazione d'uso fra quelle ammesse è consentito sull'intero edificio ad esclusione della residenza.

## **Art. 6 – Aree edificate prevalentemente produttive**

1. Le aree edificate prevalentemente produttive sono zone caratterizzate dalla presenza di edifici destinati ad uso quasi esclusivamente produttivo-artigianale. Essi si distinguono secondo la congruità dell'immobile con l'attività in esso svolta ed anche per la qualità del singolo insediamento (impianto, strutture, accessi, ecc.) rispetto ai caratteri propri delle zone produttive. Fanno parte delle aree edificate prevalentemente produttive anche quelle che pur avendo dei manufatti edilizi per lo più esigui se non addirittura assenti, sono caratterizzate da ampi depositi e/o piazzali. Al fine di individuare una

disciplina puntuale per ogni realtà riscontrata e rilevata nel Quadro Conoscitivo, che favorisca il recupero e il riordino dell'intero insediamento produttivo attualmente presente, sono state individuate le seguenti aree:

- aree ed edifici produttivi con tipologia e caratteri qualificati (P1);
- aree ed edifici produttivi con tipologia e caratteri disomogenei (P2);
- aree caratterizzate da depositi, piazzali e relative attrezzature e manufatti (P3).

### *6.1. Aree ed edifici produttivi con tipologia e caratteri qualificati (P1)*

2. Le aree ed edifici produttivi con tipologia e caratteri qualificati denominate (P1), distinte nelle tavole grafiche con simbologia alfa-numerica su apposita campitura, comprendono le parti del territorio comunale caratterizzate da insediamenti produttivi con schema facilmente riconoscibile, costituito da un unico capannone le cui modifiche ed ampliamenti sono circoscritti e ben integrati con l'impianto originale. All'impianto planivolumetrico semplice spesso corrisponde un'area di pertinenza dove si attestano funzioni complementari a quelle della produzione (stoccaggio, piazzale di manovra e di carico e scarico), che spesso richiedono manufatti e volumi specialistici (pensiline, tettoie, platee, carroponte, ecc). In tali aree è talvolta presente anche una superficie destinata agli uffici e/o alla commercializzazione dei prodotti.

L'obiettivo è il mantenimento e il miglioramento del livello qualitativo di queste aree che, indipendentemente dall'uso attuale e dal grado di manutenzione, rappresentano gli insediamenti produttivi di maggiore entità e più qualificati dell'intera area produttiva di Cioche - Puntone.

La variante detta nuovi parametri edilizi per l'agevolazione delle funzioni che si svolgono su di esse.

### 3. Interventi ammessi:

- sono consentiti interventi fino alla nuova edificazione di cui alla lettera i) del precedente articolo 3, fino al conseguimento massimo complessivo per ogni zona perimetrata dei seguenti parametri edilizi ed urbanistici:
  - rapporto massimo di copertura ( $R_c$ ) = 0.50;
  - altezza massima dei fabbricati ( $H_{max}$ ) = 10.5 ml;
  - distanza dai confini di proprietà non inferiore a 5 ml;
  - distanza dalle strade pubbliche principali non inferiore ai 10 ml.

Le tettoie, le pensiline, i passaggi coperti a servizio dell'attività di stoccaggio delle merci, non costituiranno superficie coperta se inferiori al 20% di quella dei fabbricati esistenti e/o da realizzare. Tali coperture devono altresì avere un'altezza massima non superiore ai ml. 7,50

Gli interventi superiori alla ristrutturazione edilizia sono subordinati al rispetto della dotazione di spazi per parcheggi e verde di cui al D.M. 1444/68. In particolare la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti e dovrà essere preferibilmente posta lungo la viabilità pubblica.

La superficie permeabile non potrà essere inferiore al 25% della superficie totale del lotto.

Gli interventi ammessi dalla presente variante si attuano tramite titolo abilitativo diretto che dovrà garantire la conformità degli scarichi rispetto a quanto previsto dalla legge in materia e la conformità degli impianti rispetto alle norme vigenti in materia di inquinamento atmosferico con particolare riferimento a:

- lo scarico di acque reflue dovrà avvenire a mezzo di apposita canalizzazione coperta fino agli innesti con la fognatura pubblica, in corsi d'acqua o canali esistenti abilitati a ricevere tali scarichi;
- opportuna depurazione delle acque realizzata a mezzo di impianti idonei.

4. Destinazioni d'uso ammesse:

- attività industriali-artigianali;
- attività commerciali di deposito e distribuzione delle merci anche all'ingrosso inclusi depositi e magazzini di supporto agli impianti industriali-artigianali, con esclusione della grande distribuzione di vendita;
- uffici amministrativi-direzionali, uffici tecnici degli impianti e centri servizi.

E' vietato l'insediamento di industrie insalubri del gruppo A di cui al D.M. 5.9.94, sia di prima che di seconda classe.

Il cambio di destinazione d'uso è soggetto al rispetto, all'interno dell'area di intervento, degli standard previsti per le aree a destinazione direzionale-commerciale di cui al punto 2 dell'art. 5 del D.M. 1444/68 oltre a quanto disposto dalle leggi regionali in materia. Nel caso di attività miste gli standard applicabili verranno individuati come sommatoria dei singoli standard in relazione alle percentuali riferite alle diverse attività.

#### *6.2. Aree ed edifici produttivi con tipologia e caratteri disomogenei (P2)*

5. Le aree ed edifici produttivi con tipologia e caratteri disomogenei denominate P2 e distinte nelle tavole grafiche con simbologia alfa-numerica su apposita campitura, comprendono le parti del territorio comunale caratterizzate da insediamenti produttivi con schema disarticolato, per lo più privi dei fronti principali e secondari, e con resedi in cui si attestano con difficoltà e in modo non omogeneo alcune funzioni complementari a quelle della produzione (stoccaggio, carico e scarico). All'impianto planivolumetrico complesso, costituito da vari ampliamenti e volumi accessori, spesso corrisponde un'area di pertinenza dalle dimensioni particolarmente ridotte. In tali aree si riscontra raramente anche una superficie destinata agli uffici e/o alla commercializzazione dei prodotti.

L'obiettivo prioritario è la riqualificazione e il recupero degli insediamenti esistenti attraverso il riordino degli impianti disomogenei che preveda la ristrutturazione dell'edificio e la riorganizzazione degli spazi aperti.

La variante prevede, oltre ai parametri edilizi ed urbanistici, "ampliamenti a tantum" finalizzati esclusivamente alla riqualificazione urbanistica ed ambientale.

6. Interventi ammessi:

- sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, di cui alla lettera g) del precedente articolo 3, secondo i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:
  - rapporto massimo di copertura ( $R_c$ ) = 0.40;
  - altezza massima dei fabbricati ( $H_{max}$ ) = 10.5 ml. da giustificare in base alla specifica lavorazione; non saranno ammessi in alcun caso più di due piani fuori terra;

- distanza dai confini di proprietà non inferiore a 5ml;
- distanza dalle strade pubbliche principali non inferiore ai 10 ml.

Gli interventi superiori alla ristrutturazione edilizia sono subordinati al rispetto della dotazione di spazi per parcheggi e verde di cui al D.M. 1444/68. In particolare la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti e dovrà essere preferibilmente posta lungo la viabilità pubblica.

La superficie permeabile non potrà essere inferiore al 25% della superficie totale del lotto.

7. Ampliamenti una tantum: esclusivamente per gli interventi finalizzati alla riqualificazione urbanistica dei lotti, attraverso la categoria della ristrutturazione urbanistica, è inoltre ammesso, in aggiunta agli indici edilizi ed urbanistici sopra riportati, incrementi della superficie coperta pari al 25% di quella esistente se la riqualificazione avverrà nel rispetto dei seguenti criteri:

- aggregazione in un unico corpo dei volumi presenti;
- incremento di superficie a parcheggio pubblico e/o verde pubblico in misura del 5% in aggiunta agli standard di cui al D.M 1444/68, o in alternativa cessione al Comune a titolo gratuito della porzione di terreno eventualmente interessata dall'adeguamento e/o nuova previsione della viabilità pubblica;
- riorganizzazione degli accessi anche in funzione dell'adeguamento e/o nuova previsione della viabilità pubblica.

Gli interventi ammessi dalla presente variante si attuano tramite titolo abilitativo diretto ad esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica con ampliamento che si attuano tramite titolo abilitativo convenzionato da stipulare con il Comune di Seravezza.

La convenzione dovrà stabilire:

- l'ideale localizzazione delle superfici a parcheggio pubblico e/o verde pubblico;
- l'ideale localizzazione degli accessi anche in funzione dell'adeguamento e/o nuova previsione della viabilità pubblica;
- la cessione a titolo gratuito della porzione di terreno eventualmente interessata dall'adeguamento e/o nuova previsione della viabilità pubblica.

Dovrà sempre essere garantita la conformità degli scarichi rispetto a quanto previsto dalla legge in materia e la conformità degli impianti rispetto alle norme vigenti in materia di inquinamento atmosferico con particolare riferimento a:

- lo scarico di acque reflue dovrà avvenire a mezzo di apposita canalizzazione coperta fino agli innesti con la fognatura pubblica, in corsi d'acqua o canali esistenti abilitati a ricevere tali scarichi;
- opportuna depurazione delle acque realizzata a mezzo di impianti idonei.

7. Destinazioni d'uso ammesse:

- attività industriali-artigianali;
- attività commerciali di deposito e distribuzione delle merci anche all'ingrosso inclusi depositi e magazzini di supporto agli impianti industriali-artigianali, con esclusione della grande distribuzione di vendita;
- uffici amministrativi-direzionali, uffici tecnici degli impianti e centri servizi.

E' vietato l'insediamento di industrie insalubri del gruppo A di cui al D.M. 5.9.94, sia di prima che di seconda classe.

Il cambio di destinazione d'uso di edifici artigianali-produttivi in edifici commerciali-direzionali è consentito contestualmente all'esecuzione degli interventi di riqualificazione urbanistica ed è soggetto al rispetto, all'interno dell'area di intervento, degli standard previsti per le aree a destinazione direzionale-commerciale di cui al punto 2 dell'art. 5 del D.M. 1444/68 oltre a quanto disposto dalle leggi regionali in materia. Nel caso di attività miste gli standard applicabili verranno individuati come sommatoria dei singoli standard in relazione alle percentuali riferite alle diverse attività.

### *6.3. Aree caratterizzate da depositi, piazzali e relative attrezzature e manufatti (P3)*

9. Le aree caratterizzate da depositi, piazzali e relative attrezzature e manufatti denominate (P3), distinte nelle tavole grafiche con simbologia alfa-numerica su apposita campitura, comprendono le parti del territorio comunale ad attività artigianale-produttiva con schema insediativo caratterizzato dal prevalere delle aree scoperte. Esse, parzialmente edificate con strutture a volte precarie e di modesta entità, sono sedi di impianti destinati prevalentemente allo stoccaggio dei materiali.

L'obiettivo prioritario è la riqualificazione e il recupero dell'edificato e degli spazi aperti esistenti (spesso lasciati trascurati e/o abbandonati a causa della cessazione dell'attività) attraverso il completamento di dette aree al fine di inserirle nel nuovo sistema insediativo produttivo della zona oggetto di variante.

La variante detta nuovi parametri edilizi per il loro sviluppo.

#### 10. Interventi ammessi:

- sono consentiti interventi fino alla nuova edificazione, di cui alla lettera i) del precedente articolo 3, secondo i seguenti nuovi parametri edilizi ed urbanistici:
  - rapporto massimo di copertura ( $R_c$ ) = 0.45;
  - altezza massima dei fabbricati ( $H_{max}$ ) = 10.5 ml da giustificare in base alla specifica lavorazione; non saranno ammessi in alcun caso più di due piani fuori terra;
  - distanza dai confini di proprietà non inferiore all'altezza dell'edificio da realizzare e comunque non inferiore a ml. 5,00;
  - distanza dalle strade pubbliche principali: non inferiore ai 10 ml.

Gli interventi superiori alla ristrutturazione edilizia sono subordinati al rispetto della dotazione di spazi per parcheggi e verde di cui al D.M. 1444/68. In particolare la superficie per parcheggi pubblici e/o verde non deve essere inferiore al 10% della superficie dell'edificabile e posta lungo la viabilità pubblica.

La superficie permeabile non potrà essere inferiore al 25% della superficie totale del lotto.

#### 11. Destinazioni d'uso ammesse:

- attività industriali-artigianali;
- attività commerciali di deposito e distribuzione delle merci anche all'ingrosso inclusi depositi e magazzini di supporto agli impianti industriali-artigianali, con esclusione della grande distribuzione di vendita;

- uffici amministrativi-direzionali, uffici tecnici degli impianti e centri servizi.

E' vietato l'insediamento di industrie insalubri del gruppo A di cui al D.M. 5.9.94, sia di prima che di seconda classe.

Per ogni lotto con superficie non inferiore a 2000 mq è inoltre consentita la realizzazione di un'unità abitativa di guardianaggio, da ricavare all'interno della superficie coperta ammessa, con superficie utile massima pari a mq 80 e per un'altezza massima di 2 piani.

Gli interventi ammessi dalla presente variante si attuano tramite intervento diretto per tutti quelli che rientrano fino alla categoria della ristrutturazione edilizia, tramite concessione edilizia convenzionata da stipulare con il Comune di Seravezza per tutti gli altri interventi.

La convenzione dovrà stabilire:

- l'idonea localizzazione delle superfici a parcheggio pubblico e/o verde;
- l'idonea localizzazione degli accessi anche in funzione dell'adeguamento e/o nuova previsione della viabilità pubblica;
- la cessione al Comune a titolo gratuito della modesta porzione di terreno eventualmente interessata dall'adeguamento e/o nuova previsione della viabilità pubblica.

Dovrà sempre essere garantita la conformità degli scarichi rispetto a quanto previsto dalla leggi in materia e la conformità degli impianti rispetto alle norme vigenti in materia di inquinamento atmosferico con particolare riferimento a:

- emissione di acque reflue che dovrà avvenire a mezzo di apposita canalizzazione coperta fino agli innesti con la fognatura pubblica, in corsi d'acqua o canali esistenti abilitati a ricevere tali scarichi;
- opportuna depurazione delle acque realizzata a mezzo di impianti idonei.

Il cambio di destinazione d'uso è soggetto al rispetto, all'interno dell'area di intervento, degli standard previsti per le aree a destinazione direzionale-commerciale di cui al punto 2 dell'art. 5 del D.M. 1444/68 oltre a quanto disposto dalle leggi regionali in materia. Nel caso di attività miste gli standard applicabili verranno individuati come sommatoria dei singoli standard in relazione alle percentuali riferite alle diverse attività.

## **Art. 7 – Aree produttive di nuovo impianto**

1. Le aree produttive di nuovo impianto sono zone prevalentemente non edificate destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti produttivi; esse si distinguono secondo l'ubicazione rispetto alla rete infrastrutturale, la relazione con le aree produttive esistenti, i caratteri territoriali ed ambientali, nonché per le diverse modalità di attuazione, in:

- aree di completamento ed integrazione (CI);
- aree di sviluppo funzionale per la valorizzazione territoriale (VS).

### *7.1. Aree di completamento ed integrazione CI*

2. Le “Aree di completamento ed integrazione (CI)” sono le zone poste in stretta relazione e in adiacenza con insediamenti produttivi esistenti; da sempre destinate dalla strumentazione urbanistica comunale a zone produttive, ubicate per lo più nella porzione di territorio a sud del Fiume Versilia ed intercluse tra la via Cioche e l’autostrada A12. Tali aree risultano individuate all’interno di un contesto territoriale già ampiamente edificato, a prevalente destinazione produttiva, dotato di infrastrutture viarie dove si rileva la carenza di spazi pubblici e di servizio alle attività esistenti. Dette aree sono quindi destinate alla riqualificazione del tessuto insediativo, mediante il completamento edilizio, il riordino degli spazi e delle attrezzature pubbliche e il miglioramento complessivo della dotazione di standard urbanistici.

3. Interventi ammessi: sono consentiti interventi di nuova edificazione, di cui alla lettera i) del precedente articolo 3, secondo i seguenti parametri edilizi e urbanistici.

- rapporto di copertura massimo: 60% della Superficie fondiaria
- rapporto di copertura minimo: 30% della Superficie fondiaria
- altezza massima: 10,50 mt.
- distanza dai confini: 5 mt.
- superficie permeabile drenante: 30% della Superficie fondiaria

I volumi tecnici terra tetto necessari allo svolgimento dell’attività produttiva possono essere realizzati in deroga all’altezza massima, comunque non dovranno superare i 13 ml.

Il progetto da redigere per l’intera superficie territoriale dell’unità minima di intervento, così come definita al precedente articolo 4, è soggetto al rilascio di concessione edilizia convenzionata da stipulare con il Comune di Seravezza. La concessione deve disciplinare:

- le modalità di attuazione degli interventi edilizi sulle superficie fondiarie destinate alla edificazione, indicate negli elaborati grafici (tavola 4.1.), nel seguente articolo e nella tabelle relative alle superfici di riferimento di seguito riportati per ogni U.M.I, secondo i parametri urbanistici sopra elencati;
- le modalità di attuazione delle aree e degli spazi a destinazione pubblica, secondo quanto indicato negli elaborati grafici, nel seguente articolo e nella tabelle relative alle superfici di riferimento e di seguito riportati per ogni U.M.I. e la relativa e contestuale cessione gratuita all’amministrazione comunale;
- la verifica e l’eventuale contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie e funzionali all’insediamento delle attività (fognature, rete idrica, distribuzione elettrica, ecc.). In nessun caso potrà essere rilasciata la certificazione di agibilità fino a quando non saranno realizzate le opere indicate.

Superficie. di riferimento	1	2	3a	3b	4*	5*	6*	7	8	9*	10	11	12
Sup. territoriale (mq)	8.140	12770	26.550	8.560	4.140	24.410	16.610	11.520	21.960	4.290	1.400	9.980	9.320
Sup. fondiaria per l’edificazione (mq)	5.130	7.700	15.680	5.830	2.650	14.400	9.770	7.750	13.960	2.730	970	6.330	5.200
Sup. a spazi pubblici, viabilità e sup. fondiaria (mq)	3.010	5.070	10.870	2.730	1.490	10.010	6.840	3.770	8.000	1.560	430	3.650	3.520
	Superfici da cedere gratuitamente al comune												

4. Destinazioni d'uso: artigianale, industriale, uffici a servizio esclusivo dell'attività principale. E' vietato l'insediamento di industrie insalubri del gruppo A di cui al D.M. 5.9.94, sia di prima che di seconda classe. Nelle sole U.M.I. 2 e 3 è altresì vietata l'ubicazione di attività produttive del settore marmifero. Nelle U.M.I. contrassegnate, nella tabella sopra riportata, con asterisco (\* - ovvero CI1, CI4, CI9 e CI10) è inoltre ammessa la destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e di servizio alle imprese artigianali con esclusione della grande distribuzione di vendita. Per le aree contrassegnate con doppio asterisco (\*\* - ovvero CI2, CI11) è ammessa anche la destinazione direzionale.

Nella U.M.I. CI1 è comunque vietata l'ubicazione di attività produttive - anche commerciali - del settore marmifero di stoccaggio e trasformazione, edilizio e cantieristico. In tale U.M.I. il progetto da convenzionare con il Comune dovrà essere accompagnato da una specifica valutazione degli effetti ambientali indotti dalle trasformazioni e mettere in atto tutte le necessarie misure di mitigazione degli stessi.

Per ogni U.M.I. è inoltre consentita la realizzazione di una unità abitativa di guardianaggio, da ricavare all'interno della superficie coperta ammessa, con superficie utile massima pari a mq 80 e per un'altezza massima di 2 piani.

5. In sede di elaborazione del progetto devono essere verificate le superfici di riferimento indicate nella tabella riportata, mediante rilievo delle intere aree e degli spazi ad essa adiacenti. Qualora insorgessero divergenze tra la superficie territoriale indicata e quella effettivamente rilevata, si provvederà a modificare le superfici di riferimento, tanto in più quanto in meno, comunque in maniera proporzionale a quanto indicato nella tabella. Il progetto dovrà inoltre prevedere una idonea piantumazione di alberature e vegetazione autoctona lungo i margini delle Superfici Fondiarie posti in adiacenza ad aree a destinazione residenziale.

## *7.2. Aree di sviluppo funzionale per la valorizzazione territoriale (VS)*

6. Le "Aree di sviluppo funzionale per la valorizzazione territoriale (VS)" sono costituite da porzioni di territorio non edificato con valore strategico, individuate al fine di migliorare e qualificare l'area produttiva posta a nord del Fiume Versilia. Tali aree sono ubicate all'interno di un contesto territoriale prevalentemente non edificato, posto ai margini delle attività produttive esistenti, che risultano sprovviste di adeguate infrastrutture viarie e spazi pubblici, in relazione con il principale snodo viario di accesso all'area.

Dette aree sono destinate alla formazione di un nuovo insediamento produttivo ecologicamente attrezzato, con dotazione di spazi e strutture pubbliche ambientalmente innovativi, nonché di adeguate infrastrutture di servizio che complessivamente garantiscano lo sviluppo sostenibile dell'area produttiva.

7. Interventi ammessi: sono consentiti interventi di nuova edificazione, di cui alla lettera i) del precedente articolo 3, secondo i seguenti parametri edilizi e urbanistici.

- rapporto di copertura massimo: 50% della Superficie fondiaria
- altezza massima: 12 mt.

- distanza dai confini: 10 mt.
- superficie permeabile drenante: 35% della Superficie fondiaria

Qualsiasi intervento edilizio, da realizzare all'interno delle aree di sviluppo funzionale per la valorizzazione territoriale (VS), è subordinato all'approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata, promosso ai sensi dell'articolo 31 della L.R. 5/95. La dimensione minima per la realizzazione del piano attuativo corrisponde alla perimetrazione e localizzazione delle singole aree VS1, VS2 e VS3.

Per tali zone si applicano le disposizioni contenute nella L. 1150/42, nella L.R. 5/95; e nel caso di intervento pubblico anche quelle contenute nella L. 167/62, nella L. 865/71 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il Piano Attuativo, nel caso sia di iniziativa privata, dovrà disciplinare:

- le modalità di attuazione degli interventi edilizi sulle superficie fondiarie destinate alla edificazione, indicate negli elaborati grafici, nel seguente articolo e nella tabelle relative alle superfici di riferimento di seguito riportati per ogni U.M.I, secondo i parametri urbanistici sopra elencati;
- le modalità di attuazione delle aree e degli spazi a destinazione pubblica, secondo quanto indicato negli elaborati grafici, nel seguente articolo e nella tabelle relative alle superfici di riferimento e di seguito riportati per ogni U.M.I. e la relativa cessione gratuita all'amministrazione comunale;
- la verifica e l'eventuale contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie e funzionali all'insediamento delle attività (fognature, rete idrica, distribuzione elettrica, ecc.). In nessun caso potrà essere rilasciata la certificazione di agibilità fino a quando non saranno realizzate le opere indicate.

<b>Superfici di riferimento</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
Superficie territoriale (mq)	24.340	34.120
Superficie fondiaria per l'edificazione (mq)	15.900	21.830
Superficie a spazi pubblici, viabilità e servizi (mq)	8.840	12.290
	Superfici da cedere gratuitamente al comune	

8. Il Piano Attuativo deve prevedere un progetto complessivo di sistemazione delle zone perimetrate che, in conformità a quanto rappresentato nelle tavole di variante, comprenda e disciplini: le tipologie, i materiali, le tecnologie edilizie da utilizzare, le sistemazioni esterne del suolo libero, le caratteristiche e il dimensionamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con particolare attenzione allo smaltimento e riciclo delle acque reflue e delle acque di scolo.

Per queste aree dovranno inoltre essere elaborate, in conformità con quanto disposto dall'articolo 32 della L.R. 5/95, adeguate indagini (quadro conoscitivo) e le conseguenti "valutazioni degli effetti ambientali" prodotti dalle nuove trasformazioni urbanistiche. In particolare dovrà essere garantita la valorizzazione, salvaguardia e tutela delle risorse naturali e essenziali del territorio, con particolare attenzione per le "invarianti strutturali" così come definite e descritte al successivo articolo 13, i cui corrispondenti elementi territoriali risultano individuati nella tavola 4.3 (Statuto dei Luoghi - Elementi delle Invarianti Strutturali) della presente variante:

- descrizione dell'ambiente interessato nello stato precedente l'attuazione del progetto;

- descrizione delle modifiche qualitative e quantitative indotte sull'ambiente, in particolare relativamente a suolo, acqua, patrimonio culturale, fattori socio-economici;
- eventuale descrizione e quantificazione delle misure previste per ridurre, compensare o eliminare gli eventuali effetti negativi sull'ambiente, durante la realizzazione o la gestione delle opere, individuando la disponibilità delle risorse economiche da impiegare;
- schema di massima delle convenzioni per l'attuazione coordinata di ogni intervento e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, da effettuarsi anche dai privati a scemuto degli oneri di concessione;
- l'accertamento del rispetto delle norme igienico-sanitarie, limitatamente alle previsioni di insediamenti industriali e di attività produttive in genere.

9. Destinazioni d'uso: artigianale – industriale, nella misura minima dell'80% del volume realizzato, direzionale, uffici. E' vietato l'insediamento di industrie insalubri del gruppo A di cui al D.M. 5.9.94, sia di prima che di seconda classe.

Per ogni U.M.I. è inoltre consentita la realizzazione di una unità abitativa di guardianaggio, da ricavare all'interno della superficie coperta ammessa, con superficie utile massima pari a mq 80 e per un'altezza massima di 2 piani.

10. In sede di elaborazione del progetto devono essere verificate le superfici di riferimento indicate nelle tabelle riportate, mediante rilievo delle intera area e degli spazi ad essa adiacenti. Qualora insorgessero divergenze tra la superficie territoriale indicata e quella effettivamente rilevata, si provvederà a modificare le superfici di riferimento, tanto in più quanto in meno, comunque in maniera proporzionale a quanto indicato nella tabella.

11. Con l'adozione del Piano attuativo, previo parere dell'Amministrazione interessata, si potranno escludere dall'attuazione delle zone "VS" aree di proprietà pubblica. In questo caso in sede di pianificazione attuativa verranno rivisti i parametri e le superfici con le modalità già previste dal comma precedente.

### **Art. 8 – Aree agricole e spazi aperti naturali**

1. Le aree agricole e spazi aperti naturali sono le parti del territorio non edificate, caratterizzate prevalentemente da attività agricole di tipo "familiare", dove l'assetto tradizionale è ancora riconoscibile e, in alcuni casi, per caratteri e consistenza risulta di particolare interesse storico-testimoniale. Comprendono inoltre le residue parti di territorio, a prevalenti caratteri naturali, costituite da ambienti con vegetazione spontanea e/o aree umide tipiche delle aree costiere versiliesi. Le prime sono situate prevalentemente a ridosso degli insediamenti ed infrastrutture di impianto storico, e cioè tra la via Cugnia e la via Olmi, le seconde nelle vicinanze del fiume Versilia e dei corsi d'acqua. La variante intende riconoscere e mantenere tali spazi aperti, proponendo una disciplina che tenga conto delle loro diversità e caratteristiche, e per tale motivo individua:

- aree di particolare interesse storico-testimoniale (ES)

- aree con caratteri e assetto tradizionale (ET)
- aree di interesse naturalistico e ambientale (EN)
- rete idrografica principale (EI)

### *8.1. Aree di particolare interesse storico-testimoniale (ES)*

2. Le aree di particolare interesse storico-testimoniale (ES), distinte nelle tavole grafiche con simbologia alfa-numerica su apposita campitura, sono le parti del territorio prevalentemente di uso agricolo dove l'impianto originario e le consistenze fondiarie non hanno subito sostanziali modifiche nel tempo. In esse alcune particolari sistemazioni (ad esempio la pergola vitata) ne caratterizzano ancora oggi il paesaggio e l'ambiente. Queste aree, situate intorno al principale edificio di interesse storico, denominato "Casa Puntone", in un ambito circoscritto tra via Cugina, via Olmi, via Stroschia e via Puntone, costituiscono gli spazi aperti di maggiore valore testimoniale per la presenza di assetti territoriali a carattere tradizionale propri degli ambienti rurali tipici della pianura versiliese.

In tali aree è prescritta la tutela e valorizzazione degli assetti tradizionali, dei caratteri morfologici dei luoghi nonché di tutte le sistemazioni di particolare pregio paesistico-ambientale, in quanto elementi che concorrono al mantenimento del complesso sistema di relazioni, ancora presente, fra gli spazi aperti, l'abitato residenziale e la viabilità storica.

### 3. Interventi ammessi.

- sul patrimonio edilizio esistente regolarmente assentito sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria di cui alla lettera b) del precedente articolo 3. E' inoltre ammesso lo spostamento delle volumetrie esistenti su diversa posizione del lotto, con incremento della superficie coperta pari al 10% dell'esistente e altezza massima di ml. 2,20, a condizione che il nuovo manufatto sia realizzato con materiali e tecniche tradizionali e con tipologie tipiche della tradizione rurale locale;
- l'installazione di nuove strutture precarie per l'esercizio delle attività agricole, qualora non siano già presenti manufatti e/o volumetrie nel lotto, da utilizzare come magazzini, ricovero attrezzi e ripostigli, senza l'impiego di murature, pavimentazioni fisse o galleggianti e getti di calcestruzzo. Le opere, da realizzare con tecniche tradizionali, non devono comportare un impegno complessivo di suolo superiore a mq 12 di superficie coperta e avere un'altezza superiore a ml. 2,20. Le strutture portanti devono essere realizzate esclusivamente in legno, mentre gli elementi di copertura, con legno, tessuti naturali o seminaturali, lastre-pannelli di rame e/o metallo.

Non è ammessa la trasformazione fisica dei caratteri tipo-morfologici dei luoghi come determinati dalle forme di coltivazione tradizionali e storiche (quali partizioni fondiarie, elementi di confine vegetali, filari alberati, sistemazioni arboree, ecc.). In queste aree, fatta salva l'attività e le pratiche agricole tradizionali, non è in alcun modo ammessa la trasformazione dei suoli, i movimenti di terra, la realizzazione di nuovi percorsi, l'abbattimento e la sostituzione di alberi, piante e essenze vegetali e la realizzazione di interventi edilizi e pavimentazioni, nonché la demolizione di recinzioni e manufatti in pietra.

#### 4. Destinazioni d'uso:

- Agricole, nonché attività complementari alla residenza. Sono considerate attività complementari alla residenza esclusivamente quelle agricole connesse alla conduzione del fondo, nonché l'agriturismo.
- Attività di fruizione del territorio rurale compatibili con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio (articolo 13).

#### 8.2. Aree con caratteri e assetto tradizionale (ET)

5. Le aree con caratteri e assetto tradizionale (ET), distinte nelle tavole grafiche con simbologia alfa-numerica su apposita campitura, sono le parti del territorio prevalentemente di uso agricolo dove è ancora distinguibile l'assetto tradizionale ma con consistenze fondiari frazionate e integrate con la residenza. In esse gli spazi aperti sono caratterizzati da coltivazioni tipiche dell'attività agricola di tipo familiare, colture e lavorazioni che in alcuni casi valorizzano il paesaggio circostante (ad esempio gli oliveti, ecc).

E' prescritta la tutela e valorizzazione degli aspetti funzionali e paesistici di relazione con l'abitato residenziale, caratterizzati dalla tradizionale presenza delle coltivazioni e delle attività agricole più strettamente legate alla conduzione familiare e alla residenza (quali gli orti, l'allevamento dei piccoli animali da cortile, i vigneti, gli uliveti, ecc.).

#### 6. Interventi ammessi e non ammessi:

- sul patrimonio edilizio esistente regolarmente assentito sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria di cui alla lettera b) del precedente articolo 3. E' inoltre ammesso lo spostamento delle volumetrie esistenti su diversa posizione del lotto, con incremento della superficie coperta pari al 10% dell'esistente e altezza massima di ml. 2,20, a condizione che il nuovo manufatto sia realizzato con materiali e tecniche tradizionali e con tipologie tipiche della tradizione rurale locale;
- l'installazione di nuove strutture precarie per l'esercizio delle attività agricole, da utilizzare come magazzini, ricovero attrezzi e ripostigli, senza l'impiego di murature, pavimentazioni fisse o galleggianti e getti di calcestruzzo. Le opere, da realizzare con tecniche tradizionali, non devono comportare un impegno complessivo di suolo superiore a mq 12 di superficie coperta e avere un'altezza superiore a ml. 2,20. Le strutture portanti devono essere realizzate esclusivamente in legno, mentre gli elementi di copertura, con legno, tessuti naturali o seminaturali, lastre-pannelli di rame e/o metallo.
- per le sole aziende agricole, sono consentiti gli interventi di cui alla legge regionale n° 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, limitatamente alla sola costruzione di nuovi "annessi agricoli commisurati alla capacità produttiva del fondo" (articolo 3 comma 9 L.R. 64/95), con le modalità, i parametri, le prescrizioni e le procedure previste al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lucca, nonché dal regolamento di attuazione della legge stessa. Sono pertanto esclusi nuovi edifici ad uso abitativo, i manufatti temporanei, e gli impianti pertinenziali di tipo sportivo.

7. Destinazioni d'uso: Agricole, nonché attività complementari alla residenza. Sono considerate attività complementari alla residenza esclusivamente quelle agricole connesse alla conduzione del fondo e l'agriturismo.

### 8.3. Aree di interesse naturalistico e ambientale (EN)

8. Le aree di interesse naturalistico e ambientale (EN), individuate nelle tavole grafiche con simbologia alfa-numerica su apposita campitura, sono le residue parti del territorio, a prevalente carattere naturale, qualificate dalla presenza di vegetazione tipica spontanea, spazi aperti incolti e aree umide residue, che risultano fondamentali per in mantenimento degli equilibri ambientali. A tal fine la variante prevede la conservazione integrale dei caratteri e degli elementi territoriali (vegetazione, flora, ecc.) fatta eccezione per le sole esigenze di messa in sicurezza idraulica.

### 9. Interventi ammessi:

- sul patrimonio edilizio esistente regolarmente assentito sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria di cui alla lettera b) del precedente articolo 3.
- la realizzazione di nuove strade e infrastrutture tecnologiche, esclusivamente qualora siano di servizio ad opere ed impianti pubblici e sia dimostrata l'impossibilità di realizzarle in altri siti; in tal caso, dovranno essere preferibilmente localizzate lungo i confini delle diverse aree e realizzate con tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica e comunque con materiali naturali;
- la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri, per lo svago, lo sport e il tempo libero a condizione che questi siano totalmente compatibili con l'ambiente e non ne pregiudichino gli aspetti tipici e le condizioni di naturalità;
- l'installazione di attrezzature e arredi per la fruizione delle aree quali panchine, attrezzi sportivi, portarifiuti, osservatori, piccole strutture in materiali naturali per il gioco e lo svago.

Per gli interventi di sistemazione, manutenzione e di consolidamento delle sponde dei corsi d'acqua presenti dovranno essere utilizzati prevalentemente materiali "vivi" (piantagione semplice di specie arboree o arbustive) eventualmente combinati con materiali "morti" (tronche e rami d'albero, massi ecc.); mentre le reti tecnologiche ed opere e impianti pubblici devono essere interrati o mimetizzati con vegetazione o materiali naturali (pietre, steccati, ecc.).

### 10. Destinazioni d'uso ammesse:

- attività agricole e quelle ad esse connesse, nonché attività ludico-sportive e ricreative.

### 8.4. Rete idrografica principale (EI)

11. La rete idrografica principale (EI) è costituita dai corsi d'acqua e dalle aree di stretta pertinenza fluviale individuate nelle tavole grafiche con simbologia alfa-numerica su apposita campitura. La variante ha come obiettivo prioritario la conservazione integrale dei caratteri ed elementi di naturalità presenti nonché la tutela e manutenzione di tutte le opere d'arte realizzate ai fini della sicurezza idraulica. A tal fine si dovrà favorire la

rinaturalizzazione delle sponde, con opere volte a mantenere e ripristinare la vegetazione ripariale originaria e a migliorare le caratteristiche vegetazionali delle stesse.

#### 12. Interventi ammessi:

– opere e strutture di messa in sicurezza idraulica, nonché di regimazione e consolidamento delle sponde e delle scarpate che dovranno comunque essere preferibilmente realizzati con le tecniche e i principi dell'ingegneria naturalistica.

All'interno di un progetto pubblico di valorizzazione degli ambiti fluviali, che favorisca la fruizione del territorio a prevalente carattere naturale, da mettere in relazione e connessione con gli spazi pubblici di nuova realizzazione, sono consentite attività ludico sportive – ricreative, per lo svago e il tempo libero, nonché la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri (compresa l'eventuale realizzazione di un ponte di attraversamento), a condizione che questi siano totalmente compatibili con l'ambiente. A tale scopo sono consentite attrezzature e arredi per la fruizione delle aree quali panchine, attrezzi sportivi, portarifiuti, osservatori, piccole strutture in materiali naturali per il gioco e lo svago.

Non possono in alcun caso essere modificate le sezioni e l'andamento planimetrico dei corsi d'acqua salvo per motivate condizioni dell'assetto idraulico. L'apertura di nuovi accessi ad opere ed impianti pubblici e per la vigilanza è ammessa solo se strettamente necessaria.

### **Art. 9 – Attrezzature e spazi di interesse generale**

1. Sono le parti del territorio, assimilabili a quelle indicate dalla lettera F), dell'art. 2, del D.M. 1444/68, destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, nonché per la formazione di spazi pubblici e di uso pubblico. La variante individua inoltre le principali strutture a carattere e destinazione turistico-ricettiva presenti nell'area. In particolare dette aree si distinguono in:

- verde pubblico e di uso pubblico attrezzate (VPU);
- impianti e attrezzature del depuratore (FD);
- parcheggi pubblici esistenti e di progetto (FP);
- attrezzature ricettive (FR).

#### *9.1. Verde pubblico e di uso pubblico attrezzate (VPU)*

2. Le aree per verde pubblico e/o di uso pubblico attrezzate, distinte nelle tavole grafiche con simbologia alfa-numerica su apposita campitura, sono preordinate al soddisfacimento delle attività di quartiere e comprendono spazi attrezzati a verde, per il gioco e il tempo libero, lo svago, la ricreazione e il divertimento, comprensive delle relative attrezzature e servizi. Sono aree assimilate a quelle indicate con la lettera c) dal D.M. 1444/1968 e possono essere utilizzate temporaneamente, previa autorizzazione nei termini di legge, anche per lo svolgimento delle manifestazioni tradizionali, culturali e folkloristiche di interesse comunale.

### 3. Disciplina e interventi ammessi:

- in queste aree è fatto salvo quanto disciplinato dalla specifica variante al P.R.G.C. vigente approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 80 del 25/11/2003.
- Esclusivamente per le aree contrassegnate da asterisco (\*), con progetto di iniziativa pubblica redatto dal Comune - previo assenso del Consiglio comunale -, è ammessa la realizzazione di nuove volumetrie con un rapporto di copertura non superiore al 50% della superficie del lotto ed una altezza massima non superiore a ml. 13,00. In queste zone le destinazioni ammesse sono: sportive, ricreative e per il tempo libero, direzionali socio-culturali e per la valorizzazione delle tradizioni locali.  
Dovranno essere comunque garantiti idonei spazi a parcheggio nonché le opportune misure di mitigazione degli eventuali effetti indotti dalle trasformazioni.

### 9.2. Impianti e attrezzature del depuratore (FD)

4. E' l'area, distinta nelle tavole grafiche con simbologia alfa-numerica su apposita campitura colorata, già destinata dal P.R.G.V. ad impianti ed attrezzature di interesse generali, dove è situato l'esistente impianto di depurazione delle acque reflue del Comune di Seravezza con valenza sovracomunale.

### 5. Interventi ammessi:

- manutenzione e/o sostituzione degli impianti, nonché di potenziamento attraverso l'installazione di nuove vasche e/o il riadattamento di quelle esistenti. la realizzazione di dette opere è comunque regolata dalle norme specifiche vigenti per tali attrezzature e dalle esigenze tecniche, pur con riguardo dei valori ambientali presenti. Ulteriori precisazioni ed eventuali modifiche possono essere decise dal Dirigente dell'ufficio tecnico, in sede di approvazione dei progetti.

Per quanto riguarda lo scarico delle acque reflue depurate si fa riferimento alla nuova disciplina in materia: Decreto Legislativo 152/99 e successive modifiche ed integrazioni. In particolare è' prescritto, per il corretto funzionamento dell'impianto, il rispetto di entrambi i limiti riguardanti l'azoto totale e il fosforo totale, in quanto l'ecosistema del fiume Versilia è da ritenersi area sensibile.

I progetti di modifica e/o ampliamento dell'impianto di depurazione sono comunque soggetti alle procedure dell'art. 11 della L.R. 3 novembre 1998, n° 79 recante "norme per l'applicazione della Valutazione di Impatto Ambientale" come previsto dall'allegato B2 lettera i) della L.R. stessa.

6. Destinazione d'uso: attrezzature tecnologiche pubbliche e di interesse generale (impianti di depurazione, ecc.).

### 9.3. Parcheggi pubblici esistenti e di progetto (FP)

7. I parcheggi pubblici sono individuati al fine di soddisfare e migliorare la dotazione degli "standard urbanistici" previsti per legge (articolo 3 D.M. 1444/68). Distinti nelle tavole grafiche con simbologia alfa-numerica e apposita campitura sono costituiti da

parcheggi esistenti e di progetto prevalentemente posti ai margini della viabilità pubblica principale. Le nuove previsioni corrispondono a spazi aperti, talvolta asfaltati, liberi da recinzioni e già adibiti alla sosta degli autoveicoli. In queste aree inoltre l'esigua consistenza territoriale non permette nuove previsioni a carattere produttivo.

Sono inoltre parcheggi pubblici, che concorrono al soddisfacimento degli standard urbanistici, quelli previsti e derivanti dalla approvazione e attuazione delle "aree produttive di nuovo impianto (CI e VS)". Per questi ultimi la relativa disciplina di riferimento e le modalità di attuazione sono indicate al precedente articolo 7.

#### 8. Interventi ammessi:

- per i parcheggi esistenti sono ammessi interventi di manutenzione e di sistemazione tenendo conto anche degli eventuali progetti di adeguamento della sede stradale adiacente;
- per i parcheggi di nuovo impianto si deve di norma prevedere una superficie coperta da alberi di alto/medio fusto non inferiore al 20% dell'area complessiva, le essenze arboree da utilizzare devono essere preferibilmente quelle autoctone e quelle tipiche della pianura. Inoltre si dovrà garantire una adeguata permeabilità nel rispetto della Delibera G.R. 230/94.

I parcheggi pubblici, esistenti e di progetto, risultano di massima identificati nel tavola 4.2. (schema direttore), dove sono inoltre indicati le localizzazioni degli accessi, la disposizione degli stalli di sosta e dei marciapiedi; l'attuazione degli interventi e delle opere pubbliche previste avviene attraverso la preventiva redazione e approvazione del progetto definitivo, ai sensi della L.662/96.

Nelle opere di manutenzione comportanti scavi e canalizzazioni, si dovranno prevedere tecniche di intervento che non offendano gli apparati radicali delle piante esistenti, mantenendo comunque di norma una distanza minima tra lo scavo e le alberature d'alto fusto non inferiore a 3 ml.

Nei parcheggi e lungo i percorsi pedonali possono inoltre trovare collocazione adeguate attrezzature di servizio per il pedone come fontane, panchine, cestini per i rifiuti, cabine telefoniche e opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

#### 9.4. Attrezzature ricettive (FR)

9. Sono aree ed edifici, distinti nelle tavole grafiche della variante con simbologia alfanumerica e apposita campitura, già classificati come attrezzature ricettive e di uso pubblico nel vigente strumento urbanistico. La variante riconosce e conferma tale destinazione di zona distinguendo, secondo l'attuale uso, le aree a campeggio (FR1) da quelle per la ristorazione (FR2).

##### - Aree destinate a campeggio (FR1)

10. Per queste aree la variante prevede il mantenimento e la riqualificazione delle attività e delle strutture esistenti al fine di confermare e valorizzare l'offerta turistica locale. Per quanto non specificatamente disciplinato nella presente variante si deve quindi fare riferimento alla L.R. 42/00 "Testo Unico delle Leggi Regionali in Materia di Turismo", allo specifico Regolamento di Attuazione, nonché alle altre disposizioni nazionali in materia.

11. Interventi ammessi:

- sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, di cui alla lettera d) del precedente articolo 3.

Sono altresì ammessi interventi esclusivamente necessari all'adeguamento e/o nuova installazione di impianti per il soddisfacimento dei requisiti obbligatori di cui all'Allegato e), del Regolamento di Attuazione della L.R. 42/00.

12. Destinazioni d'uso: sono ammesse le sole strutture ricettive di campeggio e parchi di vacanza, così come definiti rispettivamente dall'art. 29 e dall'art. 32 della stessa legge regionale.

*- Aree destinate alla ristorazione (FR2)*

13. E' l'area posta lungo il fiume Versilia dove risulta insediato l'unico ristorante dell'intera zona artigianale-industriale Cioche-Puntono. Per queste aree la variante prevede il mantenimento e la riqualificazione delle attività e delle strutture esistenti in quanto ritenuta necessaria ai fini di una efficace integrazione tra previsioni produttive e servizi complementari.

14. Interventi ammessi:

- sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, di cui alla lettera d) del precedente articolo 3.

Sono inoltre ammesse addizioni volumetriche non assimilate alla R.E. e/o interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di cui alla lettera e) e g) del precedente articolo 3, con un aumento massimo non superiore al 20% della volumetria esistente regolarmente assentita. In questo caso gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti criteri e parametri:

- altezza massima dei fabbricati (Hmax) = 7.0 ml;
- distanza dalla strada non inferiore a 10ml;
- aggregazione in un unico corpo delle volumetrie concesse e/o presenti nel lotto;
- realizzazione e contestuale cessione gratuita di aree da destinare a parcheggio pubblico e/o verde nella misura pari al 5% della superficie del lotto in aggiunta agli standard di cui al D.M 1444/68, o in alternativa della porzione di terreno eventualmente interessata dall'adeguamento e/o nuova previsione della viabilità pubblica.

Gli interventi relativi alle addizioni volumetriche non assimilate alla R.E. e/o di ristrutturazione urbanistica sono soggette al rilascio di concessione edilizia convenzionata da stipulare con il Comune di Seravezza. La concessione deve disciplinare:

- l'idonea localizzazione delle superfici a parcheggio pubblico e/o verde;
- l'idonea localizzazione degli accessi anche in funzione dell'adeguamento e/o nuova previsione della viabilità pubblica;
- la cessione al Comune a titolo gratuito delle aree di terreno interessate all'adeguamento della viabilità pubblica e/o alla realizzazione di parcheggi e verde pubblico.

E' ammessa, nel rispetto del regolamento edilizio comunale, l'installazione di strutture temporanee per l'esercizio delle attività esistenti quali gazebo, tende parasole, ombrelli, in posizione distaccata dagli edifici esistenti, senza l'utilizzo di pavimentazioni fisse o galleggianti e getti di calcestruzzo.

15. Destinazioni d'uso: sono ammesse le attività di ristorazione: ristoranti, tavole calde, bar, pizzerie; nonché quelle ricettive di cui alla L.R. 42/00 "Testo Unico delle Leggi Regionali in Materia di Turismo".

## **Art. 10 – Rete infrastrutturale**

1. La rete infrastrutturale è costituita dal complesso della viabilità pubblica e privata nonché dai percorsi pedonali e ciclabili, esistenti e di progetto, che risultano distinti nelle tavole grafiche con simbologia alfa-numerica, apposita campitura e o caratterizzazione grafica. La variante indica in particolare:

- la viabilità esistente e di progetto;
- i percorsi pedonali e ciclabili esistenti e di progetto.

L'indicazione grafica delle strade esistenti e di progetto rappresentate nella tavola 4.2. (schema direttore) ha valore indicativo; esse saranno meglio precisate nell'ambito della redazione e formazione dei piani attuativi, delle concessioni convenzionate e della progettazione esecutiva di opere pubbliche.

### *10.1. Viabilità esistente*

2. Per la viabilità principale esistente di accesso e di attraversamento dell'area produttiva, interessata prevalentemente da traffico pesante, si prevedono interventi di adeguamento anche con l'ampliamento della sede stradale, la quale dovrà avere preferibilmente sezioni non inferiori a 9,50 ml. per consentire il traffico nei due sensi di marcia.

Gli interventi previsti consistono anche nell'adeguamento tecnologico della dotazione di urbanizzazioni primarie come fognatura, illuminazione, scolo delle acque, rete idrica, rete telefonica, rete del gas, nella realizzazione delle adeguate infrastrutture laterali come marciapiedi, zanelle, scivoli di raccordo, per la corretta fruizione della viabilità anche da parte dei pedoni, nella realizzazione degli elementi ed attrezzature necessari per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Nelle aree di sosta e lungo i marciapiedi, posti ai lati dei percorsi, possono trovare collocazione adeguate attrezzature di servizio per il pedone come fontane, panchine, cestini per i rifiuti, cabine telefoniche e opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

3. Per la restante viabilità esistente, di recente formazione, si prevedono interventi di manutenzione e riqualificazione che potranno prevedere minimi adeguamenti della sezione stradale, nonché la realizzazione delle adeguate infrastrutture laterali come marciapiedi, zanelle, scivoli di raccordo, per la corretta fruizione della viabilità anche da

parte dei pedoni, nella realizzazione degli elementi ed attrezzature necessari per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Per le altre strade di impianto storico dovrà essere tutelato e mantenuto l'attuale percorso che non potrà subire sostanziali modifiche nelle sezioni e nell'andamento.

Nella viabilità di impianto storico non dovrà inoltre essere consentito l'attraversamento del traffico pesante, ad esclusione di un breve tratto di via delle Rose per consentire esclusivamente l'accesso alle aree produttive esistenti.

4. Negli interventi sopracitati deve essere prevista, dove possibile, la piantumazione su ambo i lati di alberi di olivo e/o alberi di alto fusto di specie autoctone.

5. Le aree per il conferimento dei rifiuti, da collocare ai margini dei percorsi e della viabilità, devono essere dotate di una apposita barriera verde perimetrale, costituita da essenze arboree autoctone e da una pavimentazione in materiale bituminoso ed impermeabile che, con adeguata pendenza, favorisca lo scolo delle acque in una specifica griglia di raccolta.

### *10.2. Viabilità di progetto*

6. La nuova viabilità di progetto, da realizzare con l'attuazione dei progetti delle aree di nuovo impianto o con progetto definitivo di opere pubbliche, è costituita in particolare da:

- da una rotonda di ingresso da via della Sipe, dal tratto di strada che unisce via Cugnia con Via Olmi, da due assi verticali che uniscono via Olmi con via Rotta, per la parte a nord del fiume Versilia;
- da una rotonda e alcuni assi verticali (due dei quali vanno a formare circuiti ad anello con via Ciocche) per la parte a sud del fiume Versilia.

7. Nella realizzazione di dette infrastrutture si dovrà comunque tenere conto delle seguenti indicazioni:

- le rotonde non dovranno avere raggio inferiore a 20 ml;
- le nuove sedi stradali all'interno delle aree CI3 e CI8 non dovranno avere sezioni inferiori ai 9,50 ml e dovranno consentire il doppio senso di marcia;
- le nuove sedi stradali all'interno delle aree CI4, CI5, CI6 e CI7 non dovranno avere sezioni inferiori ai 7,5 ml e potranno consentire anche un unico senso di marcia;
- la realizzazione dei nuovi tratti viari dovrà prevedere in fase di realizzazione tutte le opere di urbanizzazione primaria.

Nelle aree di sosta e lungo i marciapiedi, posti ai lati dei percorsi, possono trovare collocazione adeguate attrezzature di servizio per il pedone come fontane, panchine, cestini per i rifiuti, cabine telefoniche e opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Le aree per il conferimento dei rifiuti, vale quanto indicato per la viabilità esistente.

### *10.3. Percorsi ciclo pedonali*

8. La variante indica un sistema integrato di percorsi pedonali o ciclabili per il pubblico passaggio, con l'obiettivo di determinare una mobilità alternativa all'auto di servizio agli insediamenti esistenti e strettamente relazionata con i territori contermini.

9. Qualora i percorsi esistenti e di progetto non godano il diritto d'uso pubblico il Comune potrà istituire una servitù in accordo con i proprietari mediante apposita convenzione. Per i nuovi percorsi le caratteristiche e la segnaletica saranno stabilite con progetti esecutivi, ma la sezione sarà almeno di m 2, con previsione di alberature e sistemazioni a verde di arredo anche in relazione con l'attuazione dei limiti urbani.

La variante prevede inoltre, in connessione con l'attuazione dei progetti delle aree di nuovo impianto, i seguenti percorsi pedonali e/o ciclabili di progetto:

- collegamento tra la prima rotonda a nord-ovest dell'area oggetto di variante e il comparto C9; tale collegamento dovrà avvenire prioritariamente lungo le strade di nuovo impianto e adiacente all'argine del fiume Versilia per il tratto di via Rotta;
- lungo tutta la via Ciocche interessata dall'adeguamento della sede stradale, in posizione adiacente all'argine fluviale;
- collegamenti tra la via Ciocche e le aree di interesse naturalistico e ambientale situate vicino all'autostrada, da realizzarsi lungo i tre assi viari verticali di nuova previsione.

## CAPO 3. DISCIPLINA DELLA SOSTENIBILITÀ

### Art. 11 – Fattibilità idraulica

1. Le classi di fattibilità ~~sono~~ **idraulica** sono determinate sulla base della pericolosità idraulica s.l., nonché dalla tipologia degli interventi previsti e conseguentemente dal grado di esposizione ad essi associabile. Interventi quali viabilità minore, parcheggi, ristrutturazioni edilizie e nuove edificazioni comportano necessariamente gradi di esposizione al rischio evidentemente diversi: minore per le viabilità e per i parcheggi, necessariamente elevato per le ristrutturazioni edilizie e le nuove edificazioni, che comportano un prevedibile aumento del carico urbanistico. La discreta articolazione in varie classi di pericolosità dell'area interessata dalla variante, ~~dovuta alle diverse altezze raggiunte storicamente dalle acque esondate~~, ha necessariamente comportato, in funzione del grado di esposizione, l'individuazione di più classi di fattibilità.

2. Tenendo conto del Piano di Indirizzo Territoriale della regione Toscana (deliberazione Consiglio Regionale n° 12 del 25/01/00), ~~nonché~~ delle specifiche prescrizioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lucca (deliberazione Consiglio Provinciale n° 189 del 13/12/00), **nonché del Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino Toscana Nord (del. C.R. n° 11 del 25/01/2005)** gli interventi edilizi relativi alle diverse zone omogenee, disciplinati al precedente Capo II sono subordinati al rispetto delle seguenti prescrizioni riferite in particolare alla “fattibilità idraulica” - carta contenuta nelle indagini geologico-tecniche (elaborato n° 3 della presente variante)-.

*2i – La classe di fattibilità non implica nessuna limitazione*

3. Sono richieste indagini di approfondimento, anche solo qualitative, in termini di raccolta di dati e notizie storiche e documentali. Da eseguirsi sia in caso di Piani attuativi che di interventi diretti. Tali indagini devono comunque definire il rischio effettivo e le eventuali opere e/o accorgimenti da adottare per la mitigazione dello stesso. Le opere e/o comunque gli accorgimenti e/o gli interventi diretti alla mitigazione del rischio dovranno essere compatibili con il quadro idraulico riferito ad un intorno significativo rispetto all'area d'intervento.

*3i – La classe di fattibilità non implica nessuna limitazione*

4. Sono richieste indagini di approfondimento da condursi a mezzo di studi e verifiche idrauliche. Da eseguirsi sia in caso di Piani attuativi che di interventi diretti. I Piani attuativi sono approvabili e gli interventi diretti sono abilitabili solo se supportati da un adeguato progetto della opere necessarie alla mitigazione del rischio. Gli interventi di mitigazione devono essere valutati in relazione ad eventi alluvionali aventi tempi di ritorno variabili dai 50 ai **300 200** anni **a seconda della natura del bene da difendere**. Le opere e/o comunque gli interventi diretti alla mitigazione del rischio **dovranno incidere sulla pericolosità (interventi sulle cause e/o sugli effetti) e/o sulla vulnerabilità (accorgimenti costruttivi, sistemi di allarme) e dovranno essere progettati in termini tali da escludere problemi per l'incolumità delle persone,**

**danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture, interruzioni di funzionalità delle attività socio-economiche, danneggiamenti del patrimonio ambientale. Gli interventi incidenti sulla pericolosità** dovranno essere compatibili con il quadro idraulico riferito ad un intorno significativo rispetto all'area d'intervento.

**La determinazione del rischio deve inoltre considerare la valutazione, ancorché qualitativa, della possibilità di inondazione dovuta al collasso delle strutture di contenimento dell'asta fluviale. Detta valutazione deve essere effettuata in funzione della tipologia e consistenza delle opere arginali, del grado di pensilità del corso d'acqua, della distanza dal corso d'acqua, della morfologia della piana inondabile e del riconoscimento dei processi morfodinamici lungo l'asta fluviale o torrentizia.**

*4i – La classe di fattibilità implica alcune limitazioni*

5. Sono richieste indagini di approfondimento da condursi a mezzo di studi e verifiche idrauliche per qualsiasi nuova previsione edificatoria. Queste devono condurre ad una valutazione analitica della pericolosità e conseguentemente alla progettazione di massima delle opere necessarie alla mitigazione del rischio, di cui dovrà essere altresì stimato il relativo costo. Gli interventi e/o le opere di mitigazione dovranno essere valutati in relazione ad eventi alluvionali aventi tempi di ritorno variabili dai 50 ai **300 200** anni **a seconda della natura del bene da difendere**. I Piani attuativi sono approvabili e gli interventi diretti sono abilitabili contestualmente all'approvazione della progettazione esecutiva delle opere. Le opere e/o comunque gli interventi diretti alla mitigazione del rischio **dovranno incidere sulla pericolosità (interventi sulle cause e/o sugli effetti) e/o sulla vulnerabilità (accorgimenti costruttivi, sistemi di allarme) e dovranno essere progettati in termini tali da escludere problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture, interruzioni di funzionalità delle attività socio-economiche, danneggiamenti del patrimonio ambientale. Gli interventi incidenti sulla pericolosità** dovranno essere compatibili con il quadro idraulico riferito ad un intorno significativo rispetto all'area d'intervento.

**La determinazione del rischio deve inoltre considerare la valutazione, ancorché qualitativa, della possibilità di inondazione dovuta al collasso delle strutture di contenimento dell'asta fluviale. Detta valutazione deve essere effettuata in funzione della tipologia e consistenza delle opere arginali, del grado di pensilità del corso d'acqua, della distanza dal corso d'acqua, della morfologia della piana inondabile e del riconoscimento dei processi morfodinamici lungo l'asta fluviale o torrentizia.**

*4ii – La classe di fattibilità implica forti limitazioni*

6. Sono richieste indagini di approfondimento da condursi a mezzo di studi e verifiche idrauliche per qualsiasi nuova previsione edificatoria. Queste devono condurre ad una valutazione analitica della pericolosità e conseguentemente alla progettazione di massima delle opere necessarie alla mitigazione del rischio, di cui dovrà essere altresì stimato il relativo costo. Gli interventi e/o le opere di mitigazione dovranno essere valutati in relazione ad eventi alluvionali aventi tempi di ritorno variabili dai 50 ai **300 200** anni **a seconda della natura del bene da difendere**. I Piani attuativi sono approvabili e gli interventi diretti sono abilitabili soltanto dopo la realizzazione delle opere. Non sono in ogni caso consentite nuove previsioni edificatorie laddove le verifiche idrauliche evidenziassero possibilità di eventi alluvionali di classe III (esondazioni con lame d'acqua con altezze 0.5-1.0 m) o superiori con tempi di ritorno

uguali o minori di 50 anni, oppure di classe II (esondazioni con lame d'acqua con altezze 0.2-0.5 m) con tempi di ritorno uguali o minori di 20 anni. Le opere e/o comunque gli interventi diretti alla mitigazione del rischio **dovranno incidere sulla pericolosità (interventi sulle cause e/o sugli effetti) e/o sulla vulnerabilità (accorgimenti costruttivi, sistemi di allarme) e dovranno essere progettati in termini tali da escludere problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture, interruzioni di funzionalità delle attività socio-economiche, danneggiamenti del patrimonio ambientale. Gli interventi incidenti sulla pericolosità** dovranno essere compatibili con il quadro idraulico riferito ad un intorno significativo rispetto all'area d'intervento.

**La determinazione del rischio deve inoltre considerare la valutazione, ancorché qualitativa, della possibilità di inondazione dovuta al collasso delle strutture di contenimento dell'asta fluviale. Detta valutazione deve essere effettuata in funzione della tipologia e consistenza delle opere arginali, del grado di pensilità del corso d'acqua, della distanza dal corso d'acqua, della morfologia della piana inondabile e del riconoscimento dei processi morfodinamici lungo l'asta fluviale o torrentizia.**

*4iii – La classe di fattibilità implica fortissime limitazioni*

7. Qualsiasi nuova previsione edificatoria che comporti aumento di rischio, anche rispetto all'esistente realizzato, deve essere supportata da studi e verifiche idrauliche. Queste devono condurre ad una esaustiva comprensione dei meccanismi esondativi avvenuti in passato e ad una valutazione analitica **del rischio effettivo della pericolosità** e conseguentemente alla progettazione di massima delle opere necessarie alla mitigazione del rischio, di cui dovrà essere altresì stimato il relativo costo. Gli interventi e/o le opere di mitigazione dovranno essere valutati in relazione ad eventi alluvionali aventi tempi di ritorno variabili dai 50 ai ~~300~~ **200** anni **a seconda della natura del bene da difendere.** I Piani attuativi sono approvabili e gli interventi diretti sono abilitabili soltanto dopo la realizzazione delle opere. Non sono in ogni caso consentite nuove previsioni edificatorie laddove le verifiche idrauliche evidenziassero possibilità di eventi alluvionali di classe III (esondazioni con lame d'acqua con altezze 0.5-1.0 m) o superiori con tempi di ritorno uguali o minori di 100 anni, oppure di classe II (esondazioni con lame d'acqua con altezze 0.2-0.5 m) con tempi di ritorno uguali o minori di 50 anni. Le opere e/o comunque gli interventi diretti alla mitigazione del rischio **dovranno incidere sulla pericolosità (interventi sulle cause e/o sugli effetti) e/o sulla vulnerabilità (accorgimenti costruttivi, sistemi di allarme) e dovranno essere progettati in termini tali da escludere problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture, interruzioni di funzionalità delle attività socio-economiche, danneggiamenti del patrimonio ambientale. Gli interventi incidenti sulla pericolosità** dovranno essere compatibili con il quadro idraulico riferito ad un intorno significativo rispetto all'area d'intervento.

**La determinazione del rischio deve inoltre considerare la valutazione, ancorché qualitativa, della possibilità di inondazione dovuta al collasso delle strutture di contenimento dell'asta fluviale. Detta valutazione deve essere effettuata in funzione della tipologia e consistenza delle opere arginali, del grado di pensilità del corso d'acqua, della distanza dal corso d'acqua, della morfologia della piana inondabile e del riconoscimento dei processi morfodinamici lungo l'asta fluviale o torrentizia.**

*Opere di messa in sicurezza e attuazione degli interventi*

**8. Per le aree soggette ai soli eventi esondativi del Fiume Versilia, ed escludendo pertanto quelle interessate da eventi sondativi del Rio Bonazzera (vista la mancanza di studi, verifiche idrauliche e interventi per la messa in sicurezza), tenendo conto degli interventi di messa in sicurezza attualmente in corso e di quelli già previsti lungo l'asta fluviale (nel tratto di interesse) gli interventi edilizi ricadenti nelle classi di fattibilità 2i, 3i e 4i risultano attuabili e/o abilitabili in quanto risultano già approvati i progetti esecutivi delle opere di messa in sicurezza previste, secondo quanto meglio indicato nella tabella 7 delle Indagini geologico-tecniche di supporto alla variante (elaborato 3).**

**9. Per le altre aree soggette ai soli eventi esondativi del Fiume Versilia, ed escludendo quelle interessate da eventi sondativi del Rio Bonazzera, ed in particolare quelle in classe di fattibilità 4ii e 4iii gli interventi edilizi saranno invece attuabili e/o abilitabili solo dopo la definitiva esecuzione delle opere di messa in sicurezza richiamate al precedente comma 8.**

**10. Al termine delle opere di messa in sicurezza del Fiume Versilia e sulla base di nuove verifiche idrauliche effettuate (sia sul Fiume Versilia, sia sul Rio Bonazzera) dall'Autorità di Bacino, o comunque certificate dalla stessa autorità, sarà possibile rivedere le classi di fattibilità idraulica indicate nelle indagini geologico-tecniche di supporto alla presente variante. Detta revisione sarà esclusivamente oggetto di specifica Determinazione Dirigenziale subordinata al preventivo parere dell'Autorità di Bacino.**

**Art. 12 – Fattibilità geomorfologica**

1. Le classi di fattibilità geomorfologica sono determinati sulla base della pericolosità geologica s.l., nonché dalla tipologia degli interventi previsti e conseguentemente dal grado di esposizione ad essi associabile. Interventi quali viabilità minore, parcheggi, ristrutturazioni edilizie e nuove edificazioni comportano necessariamente gradi di esposizione al rischio, a parità di pericolosità, evidentemente diversi: minore per le viabilità e per i parcheggi, necessariamente elevato per le ristrutturazioni edilizie e le nuove edificazioni, che comportano un prevedibile aumento del carico urbanistico.

2. Tenendo conto del Piano di Indirizzo Territoriale della regione Toscana (deliberazione Consiglio Regionale n° 12 del 25/01/00), nonché delle specifiche prescrizioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lucca (deliberazione Consiglio Provinciale n° 189 del 13/12/00), gli interventi edilizi relativi alle diverse zone omogenee, disciplinati al precedente Capo II sono subordinati al rispetto delle seguenti prescrizioni riferite in particolare alla “fattibilità geomorfologica” - carta contenuta nelle indagini geologico-tecniche (elaborato n° 3 della presente variante)-.

*2g – La classe di fattibilità non implica nessuna limitazione.*

3. Sono richiesti i normali approfondimenti da eseguire a livello di progetto. Interventi diretti e/o Piani attuativi dovranno essere supportati da un'adeguata indagine geologica, geognostica e geotecnica così come previsto dalla normativa vigente, in particolare D.M. LL.PP. 11/03/88 e P.C.M. n° 3274 del 20/03/03.

*2gg - La classe di fattibilità non implica nessuna limitazione.*

4. Sono richiesti approfondimenti da eseguire a livello di progetto estesi tuttavia all'ambito geologico ritenuto significativo. Interventi diretti e/o Piani attuativi dovranno essere supportati da un'adeguata indagine geologica, geognostica e geotecnica così come previsto dalla normativa vigente, in particolare D.M. LL.PP. 11/03/88 e P.C.M. n° 3274 del 20/03/03.

*3s - La classe di fattibilità non implica nessuna limitazione.*

5. Sono richiesti approfondimenti da eseguire a livello di progetto estesi tuttavia all'ambito geologico ritenuto significativo. I Piani attuativi sono approvabili e gli interventi diretti sono attuabili solo se supportati da un'adeguata indagine geologica, geognostica e geotecnica che permetta di valutare l'effettivo rischio legato al fenomeno della subsidenza e gli eventuali interventi necessari per mitigare e/o annullare il rischio, quali accorgimenti costruttivi e/o fondazioni speciali. Le indagini dovranno condursi in accordo alla normativa vigente, in particolare al D.M. LL.PP. 11/03/88 e al P.C.M. n° 3274 del 20/03/03.

Progetti di nuovi emungimenti saranno approvabili soltanto se corredati da valutazioni di compatibilità del prelievo basate sulla verifica degli effetti dei pompaggi a lungo termine (subsidenza indotta). Potranno realizzarsi solo pozzi ad uso non continuativo ovvero occasionale (ad uso antincendio e/o usi similari).

### **Art. 13 – Statuto dei Luoghi - Invarianti strutturali**

1. Al fine di garantire lo sviluppo sostenibile e la tutela delle risorse essenziali del territorio, individuate e descritte nel quadro conoscitivo, la presente variante (alla scala di propria competenza), inquadra e definisce le “invarianti strutturali”, secondo quanto disposto dall'articolo 5 comma 6 della L.R. 5/95, con valore prescrittivo per l'attuazione degli interventi. Pertanto i Piani Attuativi di iniziativa pubblica e privata nonché i singoli progetti per gli interventi diretti sono tenuti a dettagliare, con rilievo diretto delle risorse essenziali e specifica relazione ambientale, quanto indicato nel quadro conoscitivo attuando le successive disposizioni esplicitate per le invarianti strutturali. Pertanto con l'attuazione degli interventi le aree indicativamente perimetrate nella tavola 4.3 - “Statuto dei Luoghi” dovranno essere definite a maggior dettaglio argomentando le variazioni eventualmente riportate.

2. Secondo quanto indicato dall'articolo 14 comma 2 del P.I.T., sono considerate invarianti strutturali “le funzioni e le prestazioni ad esse associate riferite alle diverse tipologie di risorse del territorio”. A tal fine la variante disciplina tali funzioni e conseguenti prestazioni, riferendole a specifici ambiti territoriali costituiti da risorse territoriali tra loro strettamente relazionate ed individuati nella tavola n° 4.3. (Statuto dei

Luoghi - elementi delle invarianti strutturali), in quanto intende salvaguardare, promuovere e valorizzare la corretta utilizzazione delle risorse ed il loro rapporto sistematico con le specificità dei contesti territoriali interessati dalla variante.

3. In particolare, con riferimento alla disciplina del P.T.C. della Provincia di Lucca, sono considerate “Invarianti Strutturali”:

*A. La struttura territoriale del “Puntone”*

4. E' l'ambito di maggiore interesse storico-testimoniale, a prevalente destinazione agricola, dove sono ancora presenti insediamenti, strutture territoriali e consistenze fondiari con un impianto originario sostanzialmente inalterato. Risulta costituito dall'edificio storico del “Puntone”, dagli spazi aperti di stretta pertinenza, nonché dalle aree agricole originariamente relazionate con l'insediamento ed è delimitato dalla viabilità storica costituita da via Puntone, via Cugnia, via Olmi, via Stroscia. In quest'area sono inoltre presenti, soprattutto ai margini delle strutture insediate e lungo i tracciati viari sistemazioni agrarie di pregio tipiche della pianura versiliese (pergola vitata, alberata di olivo, ecc.).

5. Devono essere favorite le funzioni necessarie ad assicurare il presidio e la manutenzione delle aree agricole, la conservazione delle forme del paesaggio, il miglioramento delle condizioni di manutenzione degli edifici, garantendo al contempo la qualità ambientale (anche con una adeguata dotazione di servizi), nonché la tutela dei modelli insediativi, edilizi e di utilizzazione del territorio, legati alle attività umane che costituiscono valori e memoria storica della comunità, in modo da evitare trasformazioni e comportamenti estranei alla cultura e alla tradizione locale.

Deve essere in particolare garantito il recupero del patrimonio edilizio di impianto storico e degli spazi aperti di stretta pertinenza, anche con la riqualificazione degli standards abitativi per un'utenza stabile; nonché la manutenzione e la tutela delle aree agricole anche attraverso la fruizione del patrimonio ambientale per favorire la percezione complessiva del contesto territoriale e più in generale del paesaggio.

6. Devono inoltre essere rispettate le seguenti specifiche prescrizioni:

- non sono ammesse trasformazioni fisiche degli spazi aperti che producano modifiche sostanziali alle partizioni territoriali e alla organizzazione fondiaria dei lotti;
- non sono ammesse introduzioni di barriere visive lungo i margini della viabilità di impianto storico e all'interno delle aree agricole; le recinzioni potranno essere pertanto realizzate esclusivamente in materiale leggero e trasparente (pali e rete metallica);
- le trasformazioni edilizie ammesse dalla variante nelle aree edificate di tipo produttivo, sono subordinate alla realizzazione di “barriere verdi”, con alberature di alto fusto (con essenze autoctone), da porre lungo i confini di proprietà e/o i limiti di zona.

## *B. Le permanenze e la struttura insediativa di via Cugnia*

7. E' l'ambito interessato da una struttura insediativa, a prevalente destinazione residenziale, a carattere e matrice lineare, storicamente consolidatasi lungo via Cugnia. Risulta costituito dagli edifici di impianto storico-tradizionale, dai nuovi insediamenti attestatisi per addizione a quelli originari, dalla viabilità di impianto storico e dagli spazi aperti, prevalentemente giardini, orti e aree agricole per autoconsumo, di stretta pertinenza. Questi insediamenti presentano un tessuto urbano ordinato, con strutture edilizie semplici che garantiscono, anche per le relazioni con gli spazi aperti esistenti, un adeguato livello qualitativo dell'abitare e la permanenza delle tipiche relazioni sociali e di vicinato.

8. Devono essere favorite le funzioni necessarie ad assicurare la coesione sociale, il mantenimento delle attività, dei servizi e degli usi connessi con la residenza, il miglioramento delle condizioni di vivibilità e di funzionalità della struttura urbana, garantendo la continuità del rapporto con le strutture agrarie contermini, nonché la riconoscibilità del patrimonio di impianto storico, in modo da evitare trasformazioni e comportamenti estranei alla cultura e alla tradizione locale.

Deve essere in particolare perseguita la tutela dei modelli insediativi, edilizi e di utilizzazione del territorio, la riqualificazione degli standard abitativi per un'utenza residenziale, la riappropriazione dei luoghi di interesse culturale e degli spazi di relazione, compreso percorsi pedonali, giardini, corti e verde di pertinenza.

9. Devono inoltre essere rispettate le seguenti specifiche prescrizioni:

- nelle corti, aie e spazi aperti comuni di pertinenza e servizio a più unità immobiliari, non è ammessa l'installazione di strutture anche precarie. La realizzazione di recinzioni, pavimentazioni esterne e sistemazioni fisse (forni, barbecue, ecc.), da realizzarsi con tipologie e tecnologie tradizionali, è ammessa esclusivamente con un dettagliato progetto da allegare al titolo abilitativo;
- nelle aree edificate i nuovi interventi edilizi devono comunque prevedere una distribuzione delle funzioni e dei materiali negli spazi aperti che garantisca un rapporto tra superficie a verde permeabile e superficie impermeabile non inferiore al 50%;
- le trasformazioni edilizie ammesse dalla variante nelle aree edificate dovranno armonizzarsi con i caratteri tipologici e architettonici degli edifici esistenti nonché con le regole insediative dei tessuti e degli aggregati urbani. A tal fine gli ampliamenti ammessi non devono ostruire le vedute della campagna dalla strada e pertanto devono disporsi di regola sul retro dei fabbricati;
- nella progettazione dei giardini deve essere considerato il significato storicamente attribuito dalla cultura abitativa rurale alla vegetazione. A tal fine la localizzazione e l'impianto delle specie arboree ed arbustive (esclusivamente autoctone), deve tenere conto dell'orientamento e dell'esposizione dell'edificio;
- opere ed elementi di recinzione aventi carattere storico vanno di norma conservate; sono da considerarsi elementi per la definizione delle proprietà agricole anche filari di arbusti o alberi. Eventuali nuove opere per la realizzazione di strutture di recinzione sono consentite nelle seguenti forme:
  - rete a maglie metalliche sostenuta da montanti in ferro, legno o calcestruzzo di

altezza non superiore a m. 2,00;

- muri realizzati in pietra faccia a vista o con altri elementi (blocchi in calcestruzzo, laterizio etc.) purché intonacati e tinteggiati di altezza non superiore a cm. 80, con sovrastanti strutture realizzate in ferro di forma semplice;
- arbusti da siepe o alberi a filare in essenze tipiche del luogo.

### *C. Il sistema degli elementi naturali del “Fossetto” e del “Pozzone”*

10. E' l'ambito territoriale a prevalente carattere naturale, articolato in due distinte aree (dislocate a nord e sud del fiume Versilia) denominate “Fossetto” e “Pozzone”, costituito dalle residue parti di territorio naturale che originariamente caratterizzava l'intera pianura versiliese. Sono presenti aree umide relitte, vegetazione tipica spontanea e ambienti boscati, spazi aperti incolti, nonché corsi d'acqua tra cui si distinguono le prime canalizzazioni servite per la regimazione del corso del fiume Versilia prima che le ultime opere di bonifica ne cambiassero sostanzialmente i caratteri e la dislocazione territoriale. Queste limitate aree risultano importanti sia in termini storico-testimoniali che per il mantenimento di ottimali equilibri ambientali tra ecosistema naturale e aree insediate.

11. Devono essere favorite le funzioni collegate alla conservazione delle valenze paesaggistiche e ambientali, ovvero necessarie ad assicurare la tutela del patrimonio naturale e il mantenimento delle attività agricole, anche con elementi e strutture di presidio ambientale, tramite lo sviluppo delle attività collegate alla ricostituzione di una specifica integrazione tra insediamenti esistenti e spazi aperti naturali. Si dovranno inoltre perseguire politiche e azioni tese a mantenere la copertura vegetale e a difendere l'assetto idrogeologico, nonché a ripristinare e consolidare la funzionalità ecologica, le continuità biologiche, anche con il recupero delle aree in stato di degrado.

Deve essere in particolare garantita la tutela della vegetazione spontanea e degli spazi alberati - ivi comprese la vegetazione golenale e le macchie alberate - la riqualificazione ambientale e funzionale degli insediamenti e il consolidamento delle strutture ricettive contermini agli spazi naturali, anche mediante la creazione di strutture all'aperto di supporto all'attività turistica (ludiche e ricreative), nonché attraverso la promozione di azioni volte a valorizzare (in termini di fruizione) i diversi ambienti naturali anche con l'individuazione di percorsi ciclo perdonali.

12. Devono inoltre essere rispettate le seguenti specifiche prescrizioni:

- non è in alcun caso ammessa l'eliminazione della vegetazione, fatta eccezione per quelli strettamente necessari alla messa in sicurezza idraulica del territorio e/o alla sostituzione degli impianti vegetali da parte delle autorità competenti in materia;
- non è in alcun caso ammessa la realizzazione di qualsiasi trasformazione territoriale, urbanistica ed edilizia e la realizzazione di nuovi manufatti, fatto salvo quanto precedentemente indicato all'articolo 8;
- non sono inoltre ammessi movimenti di terreno e modificazioni dei reticoli idrici superficiali (fossi, canali, ecc.) e qualsiasi intervento che riduca la superficie vegetale esistente e/o interrompa la continuità tra le masse vegetali e tra queste e le formazioni riparali esistenti.

#### *D. Il Fiume Versilia*

13. Si tratta del territorio di stretta pertinenza dell'asta fluviale, caratterizzato da una morfologia tipica delle piane alluvionali che risulta però fortemente condizionata dagli interventi antropici di arginatura e sagomatura recentemente realizzati. Nelle aree contermini alle zone golenali sono talvolta ancora presenti elementi di naturalità, con formazioni riparali e/o aree a prato, nonché infrastrutture viarie recenti e sistemazioni per la messa in sicurezza idraulica.

14. Devono essere favorite le funzioni volte alla conservazione integrale dei limitati caratteri ed elementi di naturalità ancora presenti nonché quelle finalizzate alla tutela e manutenzione di tutte le sistemazioni realizzate ai fini della sicurezza idraulica. A tal fine si dovrà favorire la rinaturalizzazione delle sponde, con opere volte a mantenere e ripristinare la vegetazione ripariale originaria e a migliorare le caratteristiche vegetazionali delle stesse.

Deve essere in particolare garantita la funzione di connessione ecologica e funzionale dell'asta fluviale, anche in connessione con le possibilità di previsione del parco fluviale, nonché l'eterogeneità delle forme e degli usi (anche di carattere ludico-sportivo-ricreativo), attraverso azioni e politiche che consentano la tutela dei fattori naturali e dell'ambiente fluviale. Al fine di mantenere e conservare le specifiche connotazioni paesistiche del territorio deve essere assicurato un uso equilibrato della risorsa, anche attraverso interventi di riqualificazione ambientale che garantiscano al contempo la messa in sicurezza degli insediamenti, nonché una adeguata regolamentazione degli interventi infrastrutturali in relazione alla salvaguardia dell'ambiente fluviale e delle dinamiche di carattere idraulico.

15. Devono inoltre essere rispettate le seguenti specifiche prescrizioni:

- ad esclusione di quanto disciplinato al precedente articolo 8 non sono in alcun caso ammesse nuove edificazioni, la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura e le trasformazioni morfologiche, eccetto per i manufatti e le trasformazioni morfologiche di carattere idraulico. Sono fatte salve le opere idrauliche, di attraversamento del corso d'acqua, gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso;
- non è ammesso demolire edifici e strutture che esplichino, direttamente o indirettamente, funzione di sostegno senza la loro sostituzione con opere migliorative della stabilità;
- non è ammesso insediare o far permanere attività atte a determinare la dispersione di sostanze nocive e inquinanti, la discarica di rifiuti, il deposito o il riporto di materiali edilizi, di scarti e rottami, l'accumulo di merci, con particolare attenzione ai processi produttivi e trasformativi connessi alle attività esistenti o da insediarsi.

#### **Art. 14 – Linea guida e direttive per l’attuazione degli interventi**

1. La presente variante, sulla base delle risultanze del Quadro Conoscitivo e tenendo conto dei contributi specialistici e/o intersettoriali scaturiti con l’adesione del Comune di Seravezza al progetto di Agenda-21 (promosso e coordinato dalla Provincia di Lucca), dispone di specifiche direttive (di cui alla appendice “A” alle presenti norme), aventi valore di indirizzo per l’attuazione degli interventi, riferite in particolare a:

- linee guida riferite per la formazione di aree ecologicamente attrezzate (Piano di Azione dell’Agenda 21 locale);
- linee guide per la formazione degli interventi sul P.E.E. di impianto storico.

#### **Art. 15 – Norme transitorie**

1. Ai soli fini dell’applicazione delle misure di salvaguardia, le presenti norme sono efficaci dal momento dell’adozione della presente variante. Resta ferma la validità delle autorizzazioni e/o concessioni edilizie rilasciate antecedentemente alla data di adozione della presente variante.

Ai titoli abilitativi presentati prima della data di adozione della variante, si applica la normativa vigente al momento della presentazione della richiesta.