



Comune di Seravezza (LU)

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



1

RELAZIONE GENERALE

Dicembre 2003

INDICE

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	3
2. QUADRO CONOSCITIVO	4
2.1. SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	7
2.2. SINTESI INTERPRETATIVA - RISORSE ESSENZIALI.....	11
3. LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA E IL PIANO REGOLATORE VIGENTE.....	13
3.1. PRIMO PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE.....	13
3.2. VARIANTE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE.....	13
3.3. PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.).....	14
3.4. PIANO REGOLATORE - VARIANTE GENERALE	15
3.5. VARIANTE AL P.d.F. E AL P.R.G. ADOTTATO AI SENSI DELLA L.R. 43/98 DELL'AREA ARTIGINALE PRODUTTIVA CIOCCHÉ-PUNTONE	16
3.6. IL DIMENSIONAMENTO DELLE ATTUALI PREVISIONI.....	17
3.6.1. Zone industriali ed artigianali di integrazione (nuovi aree) “D▲c”.....	18
3.6.2. Insediamenti produttivi esistenti “D▲a”.....	18
3.6.3. Insediamenti misti esistenti “D▲”.	19
4. IL PROGETTO DI VARIANTE ALL'AREA ARTIGIANALE PRODUTTIVA CIOCCHÉ PUNTONE.....	20

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Seravezza è posto in posizione quasi centrale all'interno dell'area nota con il nome di "Versilia storica". Tale area - comprendente anche i comuni di Pietrasanta, Forte dei Marmi e Stazzema - costituisce il punto di connessione sul lato nord-ovest tra la provincia di Lucca e quella di Massa Carrara. Il territorio versiliese è oggi caratterizzato dall'articolazione di diversi sistemi ambientali e costituito da numerosi e complessi ambiti naturalistici, orografici e storico-antropici. Il confine della pianura versiliese, in particolare, caratterizzato da un'area geograficamente continua ed omogenea è contraddistinto da un sistema orografico degradante verso il mare e da un reticolo idrografico comprendente, in primo luogo, il fiume Versilia ed un insieme secondario di scoli superficiali per lo più perpendicolari alla costa. Per molti secoli l'area posta al di sotto delle pendici collinari versiliesi fu contrassegnata dal disordine idraulico e dalla costellazione degli acquitrini con il consueto accompagnatore storico della malaria, dal sistema degli incolti e dei boschi, in gran parte di proprietà comunale (utilizzati per la caccia e la pesca, il pascolo e le semine saltuarie dagli abitanti dei retrostanti rilievi apuani) nonché dal deserto insediativo e demografico.

La deviazione, iniziata a partire dal XVI secolo, del corso del fiume Versilia dalla pianura pietrasantina verso il territorio di Montignoso ed il Lago di Porta, ed i lavori di bonifica e sistemazione idraulica ad esso conseguenti hanno ulteriormente trasformato il sistema idrografico della parte pianeggiante del Comune di Seravezza.

La natura del territorio, l'opera dell'uomo e la particolare conformazione fisica hanno quindi, almeno fino alla prima metà del secolo scorso, caratterizzato il modo di insediarsi, condizionando le pratiche agricole, la forma e la localizzazione degli insediamenti, la distribuzione e l'articolazione delle infrastrutture.

La zona oggetto della presente variante è delimitata a nord est da Via Cugina, a nord ovest da Via della Sipe (confine con il Comune di Pietrasanta), a nord est dalla Strada Provinciale 68 e a sud est dall'Autostrada A12 Livorno-Genova. L'area situata a cavallo dell'alveo 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. L'area si inserisce parzialmente, in un ambito ambientale di pregio per il territorio di Querceta e a ridosso dell'A.N.P.I.L. dell'ex Lago di Porta, con aspetti connessi a fragilità ecologica sui cui tenere conto nelle fasi di formazione del progetto.

Il territorio analizzato attraverso gli elaborati che costituiscono il quadro conoscitivo comprende un'area ben più vasta di quella compresa nei perimetri di zona, tenendo conto delle qualità esistenti nell'area e delle specificità territoriali emerse nella brevi note di cui sopra relative alla storia del territorio.

Questa, inoltre è una parte di territorio contraddistinta da spazi dove ancora prevale, in modo evidente, il carattere agricolo dove si alternano a zone con spiccata propensione residenziale e ad aree produttive nate quasi sempre senza un preciso disegno pianificatorio. Si distinguono chiaramente due ambiti territoriali distinti, il

primo quello compreso tra il fiume e via Cugnia dove gli insediamenti produttivi esistenti costituiscono un episodio che lascia prevalere il territorio agricolo e gli insediamenti residenziali, mentre il secondo stretto tra il fiume e l'autostrada è caratterizzato da un tessuto a carattere produttivo, più denso, derivato da fasi di crescita diverse e discontinue che ne hanno condizionato la qualità e gli standard funzionali, con particolare riferimento alla viabilità.

Di particolare interesse infatti, risulta la viabilità esistente contrassegnata da tracciati di impianto storico che si uniscono con strade di recente impianto perlopiù funzionali alle diverse attività produttive esistenti. Se la viabilità di impianto storico si è conservata nell'assetto generale, andando a costituire un elemento permanente del sistema insediativo, è vero che quella più recente si è configurata non tanto su un modello funzionale alle attività e alle realtà produttive esistenti, ma su un assetto consolidato che è quello dei tracciati storici, con gravi conseguenze per la qualità dell'accessibilità dei singoli lotti produttivi.

2. QUADRO CONOSCITIVO

Il quadro conoscitivo relativo all'area di analisi per la formazione della variante di Cioche – Puntone, consiste di tre elaborati così dettagliati:

Documento 2.1. – “Elaborati grafici, schemi e tabelle” si compone delle seguenti tavole:

- Documentazione fotografica di inquadramento generale;
- Inquadramento generale (scala 1:10.000);
- Atlante storico cartografico;
- Carta dei vincoli urbanistici (scala 1:5.000);
- Carta delle proprietà e degli spazi pubblici (scala 1:5.000);
- Carta delle reti tecnologiche (scala 1:5.000);
- Catasto ottocentesco (riduzione della scala 1:2.500);
- Catasto d'impianto 1939-1942 (riduzione dalla scala 1:2.000);
- Catasto attuale (riduzione dalla scala 1:2.000);
- Carta della periodicizzazione delle trasformazioni territoriali (scala 1:5.000);
- Carta dell'uso del suolo (scala 1:5.000);
- Carta della rete viaria (scala 1:5.000);
- Carta dell'assetto insediativo (scala 1:5.000);
- Documentazione fotografica per la valutazione di caratteri paesaggistici e ambientali;
- Documentazione fotografica per la valutazione delle forme di degrado;
- Cronologia degli strumenti urbanistici;
- Estratto PdiF '76-'78 (scala 1:5.000);
- Carta della cronologia degli strumenti urbanistici;
- Sintesi dei dati relativi alla schedatura delle aree e degli edifici produttivi;
- Localizzazione delle schedature degli edifici produttivi (scala 1:5.000);

- Analisi delle destinazioni d’uso degli edifici produttivi (scala 1:5.000);
- Analisi degli elementi caratterizzanti le aree e le attività produttive esistenti (scala 1:5.000);
- Analisi del tipo di utilizzazione degli edifici produttivi (scala 1:5.000);
- Disposizione dei lotti produttivi e schemi di riferimento (scala 1:5.000);
- Carta degli accessi ai lotti a carattere produttivo (scala 1:5.000);
- Documentazione fotografica per la valutazione dei caratteri paesaggistici e ambientali;
- Localizzazione delle schedature del patrimonio edilizio esistente (scala 1:5.000);
- Risorse essenziali. Elementi qualificanti;
- Risorse essenziali. Elementi di criticità e di degrado.

Documento 2.2. – “Schedatura del P.E.E. residenziale e relativi spazi di pertinenza”

- Si compone di 66 schede di rilievo del patrimonio edilizio prevalentemente residenziale.

Documento 2.3. – “Schedatura del P.E.E. produttivo e relativi spazi di pertinenza”

- Si compone di 40 schede di rilievo del patrimonio edilizio prevalentemente produttivo.

Il quadro conoscitivo si articola in tre sezioni. La prima riguarda la ricostruzione delle trasformazioni territoriali al fine di individuare forme ed elementi permanenti, riconoscere i processi formazione dei tessuti insediativi e gli elementi strutturanti le aree urbanizzate e il territorio aperto. Per individuare le specificità di questo territorio e leggere la sua evoluzioni è stato ricostruito un atlante storico cartografico (n. 5 Tavole) che dà conto di un’evoluzione fino all’ottocento. Integra l’atlante storico cartografico, con un maggior dettaglio di informazioni e con un’approfondita lettura la serie storica dei catasti. Vengono riportata in serie i catasti (n. 3 Tavole) da quello ottocentesco a quello attuale, in modo da esporre con evidenza le trasformazione delle parti edificate e del territorio aperto attraverso la valutazione dell’assetto fondiario che ha caratterizza l’area. Le tavole di cui sopra descrivono un territorio fortemente improntato dalle acque, in cui il corso del Versilia e il suo assetto hanno condizionato lo sviluppo di un sistema insediativo di matrice agraria che ha dovuto confrontarsi con l’acqua nel coro di un lungo periodo storico. Emerge con la stessa chiarezza il permanere di una struttura viaria storica che resta conservata nella sua articolazione, ma anche nella sua tipologia e quindi nell’ordine gerarchico che la organizza.

Conclude quanto esposto la prima carta di sintesi, denominata “Carta della periodicizzazione territoriale”, ovvero la restituzione grafica di come si è evoluto questo territorio, la messa a fuoco delle diverse parti insediative che lo compongono (produttiva, residenziale, agricola) e il sistema degli elementi permanenti con particolare

riguardo per le partizioni fondiarie ottocentesche e la consistenza delle varie particelle catastali che vedono nella “casa del Puntone” un’area pressoché integra. Si distinguono quindi gli aspetti connessi con il sedime degli edifici, quelli connessi con il sedime della viabilità, le trasformazioni relative ai corsi d’acqua e agli assetti

fondiarie.

Seguono le carte ricognitive degli spazi e delle proprietà pubblici e delle reti tecnologiche, ovvero le cartografie che rendono conto degli standard qualitativi dell'area. Il livello di infrastrutturazione (rete fognaria, rete idrica, gas, energia elettrica) è parziale, le reti si estendono all'area come derivazione non preordinata dei tratti esistenti e vedono ramificazioni progressive da via Cugnia fino al corso del Versilia.

Per quanto riguarda la consistenza e il tipo di spazi pubblici, questi sono assai circoscritti e distribuiti in modo marginale rispetto all'area, di esigue proporzioni spesso si individuano come tali, perché determinati dall'uso piuttosto che dall'effettivo assetto e sistemazioni. Le condizioni e la tipologia degli spazi pubblici, prevalentemente destinati a parcheggi, non corrispondono allo standard qualitativo e quantitativo conforme a un'area produttiva. La consistenza e il tipo di aree di proprietà pubblica appartengono per lo più alle aree derivanti dalle opere di adeguamento al rischio idraulico e di messa in sicurezza, cosicché si distribuiscono secondo una configurazione lineare lungo gli argini e le sponde del fiume. La determinazione delle proprietà pubbliche è stata assai difficile, poiché l'attribuzione delle proprietà segue il meccanismo dei lavori di messa in sicurezza e quindi è assai complessa.

In analogia con le cartografie di cui sopra, si deve leggere la carta della rete viaria, l'analisi del sistema viario vede percorsi fortemente gerarchizzati di livello sovracomunale che circoscrivono l'area (Autostrada A12, Via Aurelia, Via Vittoria Apuana e Strada Provinciale Marina – Variante Querceta), mentre internamente all'area si sviluppa una rete minuta di percorsi prevalentemente di impianto storico, oppure di più recente impianto che in alcuni casi restano a fondo cieco. All'interno della rete viaria interna si distinguono percorsi funzionali ai soli lotti produttivi, denominati "viabilità secondaria di servizio alle attività produttive".

La carta dell'uso del suolo rappresenta gli usi prevalenti nel territorio aperto e completa l'indagine relativa alle parti non produttive comprese nell'area di Cocche – Puntone.

Come si evince dalla documentazione fotografica facente parte del quadro conoscitivo, il territorio rurale è caratterizzato da usi agricoli consolidati (seminativo, prato, orto, frutteto, ecc.) spesso corredati da forme storiche elementi a corredo come la pergola di vite che attribuiscono ai coltivi una qualità particolare e un valore di tipo storico – testimoniale. Inoltre la presenza della vegetazione spontanea e del bosco, seppure in limitate forme costituisce un serbatoio di naturalità che attribuisce alla parte non insediata dell'area una specifica qualità ambientale.

La carta dell'assetto insediativo rappresenta non solo gli usi prevalenti nelle aree e nei tessuti a maggior carattere urbano e le relative aree di pertinenza (residenziali e produttive), ma sono anche compresi i coltivi a corredo e le attrezzature esistenti (scuola, depuratore, ecc.).

Si individua un sistema insediativo composto da aree urbane di impianto agricolo prevalentemente residenziale in via Cugnia, aree agricole e coltivi nella fascia compresa tra via Cugnia e il fiume, insediamenti produttivi soprattutto nell'area

delimitata dal fiume e dall'autostrada, con la particolarità di avere attrezzature di livello comunale quali il depuratore e il campeggio.

Come si evince dalla schedatura facente parte del quadro conoscitivo, il sistema insediativo è caratterizzato da usi residenziali e di supporto alla conduzione del fondo, difficilmente permeabili al cambio di destinazione d'uso, in cui le trasformazioni di maggior rilievo appartengono alla scala edilizia di dettaglio. Inoltre la presenza della "casa del Puntone", costituisce un caposaldo del sistema insediativo esistente e l'elemento permanente del tipo insediativo originario. Il ruolo della casa del Puntone, emerge con evidenza dal quadro conoscitivo e diventa pertanto elemento di indirizzo per il progetto.

Concludono le carte di analisi i dati emersi dal rilievo di dettaglio del patrimonio edilizio esistente a carattere residenziale e produttivo e l'analisi della strumentazione urbanistica. In merito alla cronologia degli strumenti urbanistici e ai relativi schemi grafici, si rimanda allo specifico capitolo.

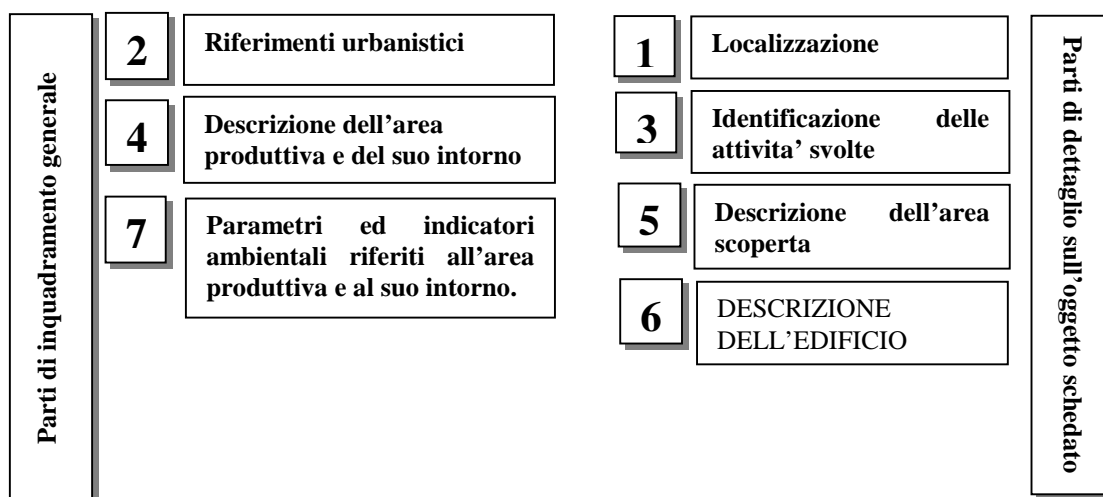
2.1. SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

La scheda di rilievo si compone di diverse sezioni che analizzano gli aspetti tesi a fornire informazioni continuamente implementabili necessarie a valutare non solo lo stato di fatto delle aree a carattere prevalentemente produttivo e residenziale, ma anche a creare la base per la messa a punto di indagini di settore di maggiore dettaglio oppure quelle che l'amministrazione comunale decide di realizzare in fasi e momenti successivi.

In funzione di quanto sopra detto, il tipo di archivio messo a punto in particolare per l'insediamento produttivo, utilizza un database semplice e di facile consultazione reversibile senza difficoltà verso i programmi complessi di gestione dati e sistemi informativi territoriali comunemente in uso.

Premessa necessaria al fine della corretta lettura della scheda di rilievo e nel complesso dell'archivio è la definizione dell'oggetto schedato. La scheda ha per oggetto l'edificio a carattere prevalentemente produttivo e la sua area di pertinenza. Nel caso del patrimonio edilizio esistente prevalentemente residenziale non viene approfondita l'analisi, mentre nel caso degli edifici e delle aree a carattere produttivo, in apposito spazio si dà conto anche del tipo di realtà produttiva che l'edificio censito contiene e del livello di attività – occupazione del manufatto. E' bene chiarire che le schede numerano gli edifici, non le ditte: queste ultime sono computate ma solo in specifici campi della scheda. La scelta è in coerenza con il carattere e le finalità del lavoro, che sono quelle di fornire all'amministrazione comunale e alle sue strutture tecniche elementi conoscitivi di realtà e sistemi funzionali ben individuati per la messa a punto di un più ampio e dettagliato rilievo urbanistico del territorio su cui formulare scelte progettuali ed intraprendere opportune azioni di pianificazione.

La scheda di rilievo vede le sezioni organizzate secondo il seguente schema, che elenca raggruppando sinteticamente le sezioni, gli aspetti di carattere generale:



Localizzazione

La sezione indicata come “Localizzazione dell’area e dati catastali” riporta :

- il numero di riferimento della scheda progressivo; quando uno stesso edificio presenta una configurazione fisica definita, tale da poter individuare parti distinte di esso, viene suddiviso in diverse schede di rilievo e quindi è rappresentato da più numeri (1, 2, 3); nel caso in cui all’edificio non corrisponda una configurazione fisica particolare il numero resta unico;
- la via e il numero civico dell’oggetto schedato, non solo per una certa identificazione, ma anche per favorire l’immissione dei dati nel futuro SIT comunale in allestimento;
- la località, per favorire la localizzazione di quanto è schedato in un contesto di maggiore dimensione e di più immediata riconoscibilità;
- il foglio e il mappale: informazione dedotta dalla lettura delle mappe catastali e quindi suscettibile di un margine di indeterminatezza derivante dal livello di aggiornamento della mappa stessa.

Riferimenti urbanistici

Si articola in due sezioni distinte, quella indicata come “Previsioni di PRG” riporta le seguenti informazioni:

- la zona di piano e gli indici urbanistici di riferimento specificando le differenze sostanziali che il piano prevede nel caso di insediamenti legati al marmifero – lapideo o meno. Si sono omessi i riferimenti alle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade, perché ritenuti non interessanti ai fini della valutazione generali in quanto omogenee su tutta l’area o generalmente ammessa.

La sezione indicata come “Sistema di vincoli” riporta le seguenti informazioni:

- l’elenco dei vincoli a cui può essere soggetta l’area in cui ricade l’edificio censito. Viene poi specificato se il vincolo si estende parzialmente, alle sole parti pertinenti. Se non c’è nessuna specificazione significa che l’oggetto della schedatura è interamente compreso in quel vincolo.

Identificazione delle attività svolte

La sezione indicata come “Identificazione delle attività” riporta nell’ordine:

- il numero degli edifici esistenti, non computando i volumi e manufatti precari definiti in apposito campo come “volumi accessori”. Per meglio chiarire questo tipo di informazione, segue la descrizione del tipo di edificio in cui si specifica se esiste solo quello principale o anche altri edifici secondari. Se nel lotto produttivo esistono solo volumi precari e manufatti ad essi assimilabili si specifica con chiarezza la natura del manufatto in modo che sia chiaro a che tipo di impianto fa riferimento la scheda di rilievo;
- il numero delle ditte e il numero di quelle dimesse oppure di fondi identificabili ma vuoti, in attesa di essere utilizzati. In base a questo tipo di rilevamento si indicano quelle che dal rilievo diretto possono essere identificate come unità immobiliari, ovvero come parti dell’edificio identificabili come porzioni autonome a cui attribuire destinazioni diverse (fondo produttivo, ufficio, residenza, area commerciale, ecc.);
- il tipo di attività: se rilevabile viene indicata l’attività svolta e la corrispondente denominazione dell’impresa insediata. Sono informazioni necessarie in fase valutativa per capire l’assetto produttivo e l’eventuale presenza di specializzazione di settore.

DESCRIZIONE DELL’AREA PRODUTTIVA E DEL SUO INTORNO

Si articola in due sezioni distinte, quella indicata come “Area e suo intorno” riporta nell’ordine le seguenti informazioni:

- il tipo di accesso all’area indicando se si accede direttamente da strada pubblica o se il sistema degli accessi si struttura su viabilità privata e/o secondaria. Si associa a questa informazione quella relativa alla sezione della strada (misura indicativa) e al livello di manutenzione della strada di accesso;
- infine si indica se l’area ricade in un contesto di tipo extraurbano con prevalenti caratteri agricoli o di pertinenza fluviale, oppure in un contesto caratterizzato da altre aree produttive, da ambiti residenziali di completamento o da centro storico.

La sezione indicata invece come “Presenza di attrezzature” riporta le seguenti informazioni:

- indicazione delle seguenti attrezzature: parcheggi, verde pubblico, servizi, illuminazione pubblica , ecc. al fine di rilevare spazi qualificanti l’insediamento produttivo e calcolare il fabbisogno di spazi pubblici là dove non se ne rilevi l’esistenza. Vengono anche evidenziate l’esistenza di infrastrutture particolari o di isole ecologiche per segnalare l’esistenza di sistemi di attrezzature particolari oppure la presenza di elementi che denotano un buon livello funzionale dell’area produttiva. Sinteticamente questa sezione è finalizzata a valutare lo standard qualitativo dell’area.

Descrizione dell’area scoperta

La sezione indicata come “Parametri ed elementi di riferimento: area scoperta” riporta:

- superficie del lotto, intesa come la somma delle superfici coperte e scoperte

calcolata sulla base cartografica di riferimento avendo attribuito il lotto a seguito del rilievo a vista effettuato sul posto e verificato con la lettura cartografica e foto aerea. In relazione al lotto, si riporta una valutazione generale sul grado di manutenzione, generalmente omogeneo con quello dell'area di pertinenza e del manufatto;

- superficie della sola area scoperta, calcolata sulla base cartografica di riferimento avendo attribuito l'area di pertinenza a seguito del rilievo a vista effettuato sul posto, verificato con la lettura cartografica e foto aerea. In relazione all'area scoperta si indicano, se esistenti, le altre destinazioni d'uso, in particolare se è presente una specifica area a parcheggio, a verde pertinenziale, di stoccaggio, oppure se è possibile identificare una specifica viabilità interna di servizio. Se queste destinazioni d'uso vengono riscontrate, sulla base del rilievo a vista vengono quantificate e viene specificata la tipologia di pavimentazione utilizzata. Analogamente si indica la presenza di volumi tecnici.
- Vengono altresì specificati elementi a corredo dall'area scoperta come la presenza di alberature e vegetazione, il tipo e il numero degli accessi al lotto, il tipo di recinzione ed eventuali fenomeni di degrado;
- Note di chiarimento di carattere generale.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

Si articola in diverse sezioni distinte, quella indicata come "Parametri di riferimento: edificio" riporta le seguenti informazioni:

- Superficie coperta così come rilevata dalla cartografia di riferimento, il numero dei piani di cui si compone l'edificio e le destinazioni d'uso distribuite, se possibile, per piano occupato.
- In relazione alla collocazione sul lotto e alla configurazione del volume produttivo si indicano le seguenti tipologie di riferimento così:

Disposizione sul lotto:

1. isolato su lotto libero;
2. in aderenza ad altri fabbricati;
3. isolato su lotto su lotto saturo;

Tipologia di riferimento:

1. capannone semplice;
2. capannone a corpo unico modulare;
3. capannone con testata specializzata (uffici, commerciale, residenza);
4. capannone a schiera (con fondi in serie);
5. capannone a schema simmetrico;
6. capannone articolato in corpi contigui semplici.

La sezione indicata come "Elementi e caratteri degli edifici produttivi" riporta la descrizione dell'edificio nel seguente modo:

- tipo di copertura e di struttura;
- la presenza o meno di elementi caratterizzanti e qualificanti l'impianto, compreso l'impostazione del prospetto principale;

La sezione indicata come "Conservazione fisica " riporta la valutazione generale

sulle condizioni dell'impianto produttivo in analogia con quanto descritto sulla superficie scoperta, tenendo conto che l'uso di materiali impropri, come lamiera, fibro - cemento, vetro resina, ecc. determina sempre un giudizio negativo sulla qualità generale dell'impianto.

La sezione indicata come "Elementi di detrazione tipologica " indica l'esistenza di volumi aggiunti, precari e comunque degradanti la qualità complessiva dell'impianto, benché possano essere indicativi di esigenze della produzione relative allo stoccaggio delle merci, alla presenza di depositi complementari all'attività svolta nell'edificio principale, ecc.;

La sezione indicata come " Interventi edilizi in corso" riporta gli estremi di atti autorizzativi di interventi edilizi in corso per consentire valutazioni immediate relative ai lotti con presenza di cantieri aperti.

PARAMETRI ED INDICATORI AMBIENTALI RIFERITI ALL'AREA PRODUTTIVA E AL SUO INTORNO

La sezione indicata come "Parametri ed indicatori ambientali" riporta l'elenco degli elementi legati allo smaltimento delle acque nere, alla gestione dei rifiuti, alla presenza di impianti di depurazione. Inoltre è stata verificata la registrazione dell'oggetto schedato negli elenchi e negli archivi dell'Ufficio Ambiente della Provincia di Lucca per quanto riguarda il catasto scarichi in acque superficiali, le emissioni in atmosfera e le emissioni di rumore, per valutare attraverso quanto risulta dall'archivio sul sistema produttivo, fattori di sostenibilità ambientale o di criticità legati agli impianti censiti.

Note conclusive

Concludono la scheda di rilievo le note conclusive, in cui vengono riportati due tipi di informazioni: precisazioni sulle modalità di rilievo, note esplicative e valutazioni di carattere generale sull'oggetto censito; inoltre si indicano riferimenti all'impianto dedotti dagli archivi comunali in particolare per quanto riguarda le pratiche di richiesta di condono edilizio.

Associata alla scheda di rilievo si ha la tavola della localizzazione delle schede, redatta sia per gli edifici di tipo residenziale che per gli edifici di tipo produttivo e relative aree di pertinenza.

Per gli edifici di tipo produttivo sono state allestite carte tematiche che consentano una lettura di dettaglio, in particolare sul livello di occupazione degli edifici, sulle destinazioni d'uso, sulla tipologia delle attività svolte, sul tipo e la qualità dell'accessibilità ai lotti produttivi.

La tabella di sintesi dei dati emersi dal database costituisce un report sullo stato di fatto dell'area.

2.2. SINTESI INTERPRETATIVA - RISORSE ESSENZIALI

Le carte relative alle risorse essenziali sono da considerarsi una prima sintesi interpretativa del territorio, a carattere interdisciplinare, che concludono il quadro

conoscitivo e prefigurano gli indirizzi di progetto.

In particolare le risorse vengono rappresentate come sistema degli elementi qualificanti e come sistema degli elementi di criticità e di degrado.

Gli elementi qualificanti appartengono al sistema antropico e a quello naturale.

Nel caso del sistema antropico si individuano:

Gli insediamenti e le infrastrutture di impianto storico così articolati:

- edifici di interesse storico – architettonico;
- edifici di interesse storico – tipologico;
- viabilità storica principale;
- viabilità storica secondaria;
- consistenza fondiaria presente al 1825;

Gli insediamenti e le infrastrutture recenti sono così articolati:

- attrezzature (depuratore);
- attrezzature (scuola);
- attrezzature (parcheggi pubblici o di uso pubblico);
- viabilità di livello intercomunale.

Gli spazi aperti sono così articolati:

- argini;
- orti;
- coltivi;
- seminativo con pergola vitata;
- oliveto;
- frutteto;
- seminativo vitato.

Nel caso del sistema naturale si individuano:

- Vegetazione spontanea, bosco;
- Aree umide residue;
- Fiume Versilia;
- Rete di scolo;

Analogamente alla carta degli elementi qualificanti si individua il sistema delle criticità, attraverso la messa a punto degli elementi che costituiscono limiti del sistema insediativo e naturale che dovranno essere superati con opportune azioni di progetto.

Le maggiori criticità riguardano le rete infrastrutturale in tutti quegli elementi legati all'accessibilità dei singoli lotti produttivi e dell'area in genere, compresi quelli legati alla vulnerabilità dell'area.

La criticità del sistema delle reti e delle attrezzature viene raffigurata attraverso la presenza di un elettrodotto della fascia di rispetto di un depuratore ad oggi sottodimensionato e dal tipo ed assetto delle reti tecnologiche in genere.

Per gli insediamenti gli aspetti limitanti e critici sono quelli relativi al sistema produttivo e a quello residenziale. Nel primo caso vengono rilevate tutte quelle situazioni di scadimento della qualità tipologica e funzionale degli impianti, mentre per quanto riguarda la parte residenziale si evidenziano gli aspetti della vulnerabilità

all'aumento del carico urbanistico e di incompatibilità con l'insediamento produttivo.

3. LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA E IL PIANO REGOLATORE VIGENTE

L'area produttiva di Ciocche- Puntone costituisce una previsione di piano consolidata nei diversi strumenti urbanistici comunali che a partire dagli anni '70 hanno programmato il territorio comunale. Infatti, sebbene il Primo Programma di Fabbricazione prevedesse nella zona a mare dell'autostrada un'area agricola, in poco tempo venne redatta una variante che definì nell'area compresa tra l'Aurelia e il Fiume Versilia un'area a destinazione artigianale.

Sebbene negli archivi comunali sia difficile recuperare la completa documentazione relativa alla strumentazione urbanistica, viene di seguito riportata una sintetica cronologia degli strumenti urbanistici, in modo da meglio comprendere attraverso quali meccanismi e quali atti di pianificazione si sia determinato l'attuale insediamento produttivo.

3.1. PRIMO PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Il Comune di Seravezza con delibera di C.C. n° 89 del 18.05.1974 adotta il primo programma di fabbricazione che viene definitivamente approvato con delibera di C.C. n° 86/76; come già detto, precedentemente, in quello strumento urbanistico l'area attualmente interessata dall'insediamento produttivo di "Ciocche – Puntone " è un'area agricola. Si consideri comunque che dalla lettura delle cartografie di base dello strumento urbanistico, si può presumere che sull'area insistano già alcuni fabbricati di tipo produttivo.

3.2. VARIANTE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Con delibera di C.C. n° 232/76, viene predisposta una variante allo strumento urbanistico definitivamente approvata con delibera di C.C. n° 104/78: nell'area compresa tra l'autostrada e il fiume Versilia si prevede un'area produttiva. L'area produttiva di nuovo impianto vede già insediati alcuni edifici a carattere produttivo.

L'attuazione dell'area produttiva è subordinata alla redazione di un Piano Particolareggiato, ma in attesa dello strumento urbanistico attuativo, con una norma transitoria valida per i dieci mesi successivi alla definitiva approvazione del piano, il sindaco, previo parere della commissione urbanistica ed edilizia , può consentire l'edificazione con intervento edilizio diretto.

La norma transitoria determina il primo e consistente nucleo dell'insediamento produttivo attuale.

Le condizioni per edificare previo intervento edilizio diretto sono quelle di avere un'area di almeno 3000 mq, che non derivi da frazionamento di aree più ampie. Il rilascio della singola concessione impegna comunque il richiedente a partecipare alla

formazione del piano urbanistico preventivo anche per quanto riguarda gli oneri ad esso relativi.

Nel rilascio della licenza edilizia, per le aree di nuovo impianto, dovranno essere osservati i seguenti indici:

$R_c = 1/3$ dell'area di pertinenza

$I_f = 3$ mc/mq

3.3. PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

Successivamente alla variante di cui al paragrafo precedente, si procede alla redazione del piano per insediamenti produttivi.

Il piano non giunge mai a conclusione e mai vengono attivate le procedure di esproprio. Sebbene i materiali prodotti per la lottizzazione siano notevolmente avanzati, il Piano per Insediamenti Produttivi ha un iter di formazione lungo e complesso che vede di fatto la formazione di tre distinti piani attuativi, così sintetizzati:

- a) formazione del Piano per insediamenti produttivi;
- b) formazione del piano per attività commerciali che viene inserito nel Piano per Insediamenti Produttivi
- c) approvazione del primo programma pluriennale di attuazione del PIP, Loc. Prade – le Cioche.

A) FORMAZIONE DEL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

- Del. C.C. n° 280 del 31.10.1979 “Piano Particolareggiato per insediamenti produttivi (PIP). Art. 27 Legge 865 – Adozione”
- Del. Di C.C. n° 194 del 04.08.1978 “Richiesta alla Regione Toscana dell'autorizzazione preventiva per la formazione di un piano per insediamenti produttivi in Loc. Le Prade”
- Del. Regione Toscana n° 717 del 07.11.1978 autorizza il comune di Seravezza alla formazione del PIP

Dimensioni intervento zona pip:

Zona artigianale – industriale: mq 203.505

Aree di servizio all'industria: mq 19.500

Viabilità principale prevista dal Pdi F: mq 12.500

Area destinata ad attività commerciali: mq 24.500

169.000 mq è l'estensione dell'area produttiva calcolata sulle richieste inoltrate al comune.

B) FORMAZIONE DEL PIANO PER ATTIVITÀ COMMERCIALI INSERITO NEL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

- Con del. Di C.C. n°104 del 28.04.1978: approvazione della variante al Pdi F in cui in Loc. le Prade, zona agricola, si prevede una zona per attività commerciali.
- Del. C.C. n° 224 del 06.08.1979: Richiesta alla regione Toscana per inserire nel PIP anche l'area commerciale in loc. Le Prade;
- Del. C.C. n° 50 del 24.01.1980: Piano per Insediamenti Produttivi – esame delle opposizioni ed osservazioni - DEDUZIONI;

- Del. C.C. n° 131 del 22.07.1982: PIP e zona commerciale. Regolamento di esecuzione. Approvazione

C) APPROVAZIONE DEL PRIMO PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE DEL PIP, LOC. PRADE – LE CIOCCHIE.

- Del. C.C. n° 154 del 12.12.1983: Approvazione del primo programma pluriennale di attuazione del PIP loc. Le Prade – Via Cioche.

- Il Piano attua una parte del PIP secondo questo schema:

Lotto A: parti 1A, 2A, 3A – commerciale;

Lotto B: parti 1B – marmifero;

Lotto C: parti 1C – marmifero; 2C – prod. esistente;

Lotto D: parti 1D e 3 D – marmifero; 2D – prod. esistente;

Lotto E: parti 2E – prod. Esistente;

Lotto F: parti 1F – manifatturiero; 3F – prod. esistente;

Lotto G: parti 1G – commerciale; 2G – parcheggio;

Lotto H: spazi pubblici.

Parametri generali dell'area:

- zona artigianale - industriale: 203.505 mq;
- aree di servizio all'industria: 19.500 mq
- viabilità principale prevista del P. di F.: 12.500 mq
- area destinata ad attività commerciali: mq 24.500 mq

3.4. PIANO REGOLATORE - VARIANTE GENERALE

Il Comune di Seravezza nello strumento urbanistico generale, adottato con delibera di C.C. n° 15 del 02.02.1996, definitivamente approvato con delibera di GRT n° 836 del 01.08.00 e pubblicazione sul BURT n° 34 del 3.08.00, prevede per l'area in oggetto una zonizzazione articolata nel seguente modo:

- zone produttive artigianali ed industriali di completamento;
- zone produttive artigianali ed industriali di integrazione alle aree già esistenti;
- produttive commerciali e direzionali di completamento;
- produttive commerciali e direzionali di integrazione.

Le norme variano gli indici urbanistici in ogni sottozona, in base all'appartenenza dell'attività al settore lapideo, date le particolari esigenze della lavorazione del marmo: basso volume, ampia area di pertinenza.

L'articolazione territoriale distingue le "sottozone" secondo l'elenco seguente:

- PRODUTTIVE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO: aree prevalentemente edificate e destinate ad insediamenti artigianali ed industriali.

Si opera per intervento edilizio diretto, con interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica come descritti alle lettere D ed E dell'allegato alla L.R. n° 59/80, l'ampliamento degli edifici esistenti; nuove costruzioni .

Per mezzo di appositi piani di ristrutturazione urbanistica, a fronte di documentate ed oggettive problematiche tecniche e/o ambientali, è possibile la demolizione e la ricostruzione del volume esistente in altra parte della proprietà di pertinenza del

fabbricato esistente.

Vengono ammesse le nuove costruzioni secondo indici urbanistici differenziati a seconda che si tratti di attività legate al lapideo o meno. E' ammessa la costruzione di una unità abitativa per ogni unità produttiva come casa di guardianaggio (vedi apposita tabella contenuta nell'elaborato 2.1).

- ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI DI INTEGRAZIONE ALLE AREE GIÀ ESISTENTI: aree destinate ad insediamenti artigianali ed industriali di nuova edificazione.

Si opera per intervento edilizio diretto, nel rispetto degli eventuali tracciati ordinatori. Per ogni singola unità produttiva, all'interno degli spazi per le attività complementari alle produttive, è ammessa la possibilità di avere una parte destinata alla commercializzazione ed alla vendita. E' ammessa la costruzione di una unità abitativa per ogni unità produttiva come casa di guardianaggio (vedi apposita tabella contenuta nell'elaborato 2.1).

- PRODUTTIVE COMMERCIALI E DIREZIONALI DI COMPLETAMENTO: aree già attualmente occupate da edifici e pertinenze con funzioni prevalentemente commerciali e direzionali.

Si opera per intervento edilizio diretto.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica come descritti alle lettere "D" ed "E" dell'allegato alla L.R.:59/80, l'ampliamento degli edifici esistenti; e le nuove costruzioni, interventi di demolizione e ricostruzione, sono ammessi nei limiti delle volumetrie esistenti. I nuovi interventi, si attuano secondo prescritti indici urbanistici e parametri di riferimento di cui all'apposita tabella contenuta nell'elaborato 2.1. E' ammessa la costruzione di una unità abitativa per ogni unità produttiva come casa di guardianaggio.

- PRODUTTIVE COMMERCIALI E DIREZIONALI DI INTEGRAZIONE: aree destinate ad insediamenti commerciali e direzionali di nuova edificazione.

Si opera per intervento edilizio diretto, secondo indici urbanistici e parametri di riferimento di cui all'apposita tabella contenuta nell'elaborato 2.1. E' ammessa la costruzione di una unità abitativa per ogni unità produttiva come casa di guardianaggio.

3.5. VARIANTE AL P.d.F. E AL P.R.G. ADOTTATO AI SENSI DELLA L.R. 43/98 DELL'AREA ARTIGINALE PRODUTTIVA CIOCCHÉ-PUNTONE

La variante adottata nel 1996 si sovrappone all'iter di definitiva approvazione dello strumento urbanistico generale, volendone in parte anticipare le previsioni e adattare i parametri per agevolare fenomeni di rilocalizzazione delle aree produttive esistenti.

Parametri generali dell'area:

- superficie totale: 604.110 mq
- aree per nuovi insediamenti artigianali e industriali: 254.254 mq;
- aree con insediamenti produttivi esistenti: 181.735 mq
- aree a presenza mista da riqualificare: 20.628 mq
- viabilità: 25.200 mq
- verde pubblico ed attrezzature di interesse collettivo: mq 69.410 mq
- parcheggi pubblici: 20.412 mq

- aree residenziali comprese nella zona: mq 32.471 mq

L'articolazione territoriale si riassume nel seguente elenco:

- Insediamenti misti ;
- Artigianali e industriali esistenti;
- Artigianali e industriali di integrazione.

Le aree Artigianali e industriali di integrazione sono subordinate alla approvazione da parte del consiglio comunale di un Piano Convenzionato. Gli altri interventi sono attuati con concessione edilizia diretta.

Sullo schema della precedente normativa si differenziano i parametri urbanistici e gli indici in base all'appartenenza al settore lapideo o meno e si concede la possibilità della realizzazione della casa di guardianaggio.

Il susseguirsi lungo e complesso della strumentazione urbanistica, come si evince dai paragrafi di cui sopra e dagli schemi grafici allegati nell'elaborato 2.1, ha determinato un assetto insediativo assai particolare, dove è evidente il formarsi di parti urbanizzate come un episodio di un sistema produttivo più allargato, ma di fatto mai completato. La mancata attuazione delle previsioni di piano, dovuta ad iter procedurali interrotti o al sopraggiungere di nuove esigenze, ha influito direttamente sulla qualità del tessuto produttivo esistente, condizionandone in alcuni casi anche gli sviluppi futuri. Altre considerazioni si possono fare invece sull'area nel suo complesso, valutando al momento della formulazione delle azioni e dei contenuti di progetto le dimensioni e le quantità ammesse in rapporto al contesto ambientale e insediativo in cui l'area produttiva si colloca.

3.6. IL DIMENSIONAMENTO DELLE ATTUALI PREVISIONI

L'articolazione progettuale della variante e la corrispondente disciplina degli interventi in "zone omogenee" tengono conto ed in parte confermano le impostazioni progettuali già definite con il P.R.G. adottato, adeguandolo alle esigenze maturate e alla necessità di "snellire le condizioni d'uso delle aree". In particolare si prevede la seguente suddivisione in zone territoriali omogenee:

- | | |
|---|-------------|
| - industriali ed artigianali di integrazione (nuovi aree) "D▲c" | mq. 254.254 |
| - industriali ed artigianali esistenti (aree già occupate) "D▲a" | mq. 181.735 |
| - insediamenti misti (industriali, artigianali, commerciali) "D▲" | mq. 20.628 |
| - parcheggi pubblici | mq. 20.412 |
| - verde pubblico e attrezzature di interesse comune | mq. 69.410 |
| - aree residenziali esistenti "B" | mq. 32.471 |
| - viabilità esistente e di progetto | mq. 25.200 |
| - TOTALE | mq. 604.110 |

La modalità di attuazione delle previsioni, compatibilmente con gli indici, i parametri urbanistici e le prescrizioni di zona, è con intervento edilizio diretto, fatta eccezione per le previsioni delle "aree di integrazione", che costituiscono "unità minime di intervento", per le quali si agisce con un non meglio precisato "piano urbanistico convenzionato", da adottare/approvare con delibera di consiglio comunale, avente

valore di comparto edificatorio, a norma dell'articolo 28 della L. 1150/42 (detta imperfezione è stata corretta con stralci dalla Regione).

Il dimensionamento complessivo delle previsioni della variante è desumibile dalla lettura dei parametri urbanistici delle diverse zone territoriali omogenee, in particolare:

3.6.1. Zone industriali ed artigianali di integrazione (nuovi aree) "D▲c".

Si tratta di 20 aree destinate ad impianti produttivi come definiti dall'articolo 2, comma 4 della L.R. 43/98.

I parametri urbanistici per le aziende del marmo e materiali lapidei sono i seguenti:

- indice di utilizzazione territoriale UT: 0,30 mq/mq
- rapporto di copertura RC: 40%
- altezza massima H Max: 10,50 mt

I parametri urbanistici per le aziende non legate al settore della lavorazione del marmo e materiali lapidei sono i seguenti:

- indice di utilizzazione territoriale UT: 0,50 mq/mq
- rapporto di copertura RC: 60%
- altezza massima H Max: 10,50 mt

E' inoltre ammessa la costruzione di una unità abitativa per ogni unità produttiva, in modo funzionale ad essa, per esclusivo servizio del titolare dell'azienda e del personale di custodia, nei limiti di mq. 200 di S.U.N.

Tenuto conto che le zone "D▲c" occupano complessivamente mq. 254.254 di superficie territoriale, sono potenzialmente edificabili:

- (254.254 x 0,50) 127.127 mq di superficie utile a destinazione produttiva;
- (127.127 x 10.50) pari a 1.334.833 mc. di edifici produttivi.

A ciò sono da aggiungere le abitazioni di custodia, che possono essere stimate in n° 75 unità, sulla base delle aziende che la variante intende rilocalizzare (vedi paragrafo precedente). In particolare, n° 75 nuovi alloggi sono pari a 15.000 mq di S.U.N. equivalenti a 45.000 mc di nuova costruzione, a cui corrispondono circa 562 abitanti equivalenti potenzialmente insediabili.

3.6.2. Insediamenti produttivi esistenti "D▲a".

Si tratta di 10 aree già edificate e destinate ad impianti produttivi, dove viene confermata l'originaria destinazione ed sono inoltre ammesse attività espositive e servizi funzionali all'attività produttiva, nonché attività commerciali e direzionali.

I parametri urbanistici sono i seguenti:

- indice di utilizzazione territoriale UT: 0,40 mq/mq
- rapporto di copertura RC: 50%
- altezza massima H Max: 10,50 mt

Per le aree insediate che abbiano raggiunto i parametri di cui sopra sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento "una tantum" non superiori al 10% della S.U.N. esistente.

E' inoltre ammessa la costruzione di una unità abitativa per ogni unità produttiva, in modo funzionale ad essa, per esclusivo servizio del titolare dell'azienda e del personale di custodia, nei limiti di mq. 200 di S.U.N.

Tenuto conto che le zone "D▲c" occupano complessivamente mq. 185.735 di superficie territoriale, e che gli edifici esistenti, su i quali comunque è ammesso

l'ampliamento "una tantum", possono essere stimati in circa il 20% di quelli potenzialmente realizzabili, si hanno:

- $(185.735 \times 0,40) \times 0,80 = 59.435$ mq di superficie utile a destinazione mista;
- $(74.294 \times 10,50)$ pari a 624.067 mc. di edifici a destinazione mista.
- $185.735 \times 0,20 \times 0,10 = 3.715$ mq $\times 10,50 = 39.007$ mc

A ciò sono da aggiungere le abitazioni di custodia, che possono essere stimate, con approssimazione certamente in difetto, in n° 10 unità, corrispondenti al numero delle aree esistenti all'interno della variante. In particolare, n° 10 nuovi alloggi sono pari a 2.000 mq di S.U.N. equivalenti a 6.000 mc di nuova costruzione, a cui corrispondono circa 75 abitanti equivalenti potenzialmente insediabili.

3.6.3. *Insedimenti misti esistenti "D▲"*.

Si tratta di un'unica area parzialmente edificata e destinata ad una utilizzazione mista per la presenza di attività artigianali, industriali e residenziali, dove viene confermata l'originaria destinazione e sono inoltre ammesse attività espositive e servizi funzionali all'attività produttiva, nonché attività commerciali e direzionali.

Oltre agli interventi edilizi sugli edifici esistenti (ristrutturazione edilizia e ampliamento), sono ammesse nuove costruzione e/o la demolizione e successiva ricostruzione con i seguenti parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione fondiaria UF: 0,40 mq/mq
- rapporto di copertura RC: 40%
- altezza massima H Max: 10,50 mt

I parametri urbanistici per le aziende non legate al settore della lavorazione del marmo e materiali lapidei sono i seguenti:

- indice di utilizzazione fondiaria UF: 0,60 mq/mq
- rapporto di copertura RC: 60%
- altezza massima H Max: 10,50 mt

E' inoltre ammessa la costruzione di una unità abitativa per ogni unità produttiva, in modo funzionale ad essa, per esclusivo servizio del titolare dell'azienda e del personale di custodia, nei limiti di mq. 200 di S.U.N.

Tenuto conto che le zone "D▲" occupano complessivamente mq. 20.628 di superficie territoriale, e che gli edifici esistenti possono essere stimati in circa il 30% di quelli potenzialmente realizzabili, sono edificabili:

- $(20.628 \times 0,60) \times 0,70 = 8.663$ mq di superficie utile a destinazione mista;
- $(9.900 \times 10,50)$ pari a 90.961 mc. di edifici a destinazione mista.

A ciò sono da aggiungere le abitazioni di custodia, che possono essere stimate, con approssimazione certamente in difetto, in n° 5 unità, corrispondenti al numero degli edifici esistenti all'interno della zona. In particolare, n° 5 nuovi alloggi sono pari a 1.000 mq di S.U.N. equivalenti a 3.000 mc di nuova costruzione, a cui corrispondono circa 37 abitanti equivalenti potenzialmente insediabili.

Complessivamente, escludendo le previsioni relative alle zone residenziali "B" la variante risulta dotata del seguente dimensionamento:

Edifici esclusivamente produttivi (SU e V)	127.127 mq	1.334.833 mc
Edifici a destinazione mista (SU e V)	68.098 mq	715.028 mc
Ampliamenti "una tantum"	3.715 mq	39.007 mc
Totale edifici area artigianale (SU e V)	198.740 mq	2.088.868 mc

Se si considerano inoltre gli edifici esistenti, precedentemente sottratti dal calcolo, complessivamente l'area industriale-artigianale risulta dimensionata in:

Totale edifici area artigianale (SU e V) 217.452mq 2.283.875 mc

Nuovi edifici residenziali (pertinenza e custodia) 90 alloggi (54.000 mc) 674 abitanti

E' da tenere inoltre presente che l'attuazione degli interventi di nuova edificazione non è subordinata alla realizzazione delle previsioni di carattere infrastrutturale (nuova viabilità e opere di urbanizzazione) ne tanto meno di quelle relative a spazi e attrezzature di interesse generale (verde pubblico e di rispetto, parcheggi, ecc.).

4. IL PROGETTO DI VARIANTE ALL'AREA ARTIGIANALE PRODUTTIVA CIOCCHÉ PUNTONÉ

Il progetto di variante all'area artigianale produttiva Cioच्che-Puntone ha come obiettivo prioritario la riqualificazione e lo sviluppo del settore produttivo secondo principi di sostenibilità che tengano conto dell'esigenze di espansione delle attività industriali ma anche degli aspetti paesaggistici ambientali preesistenti della zona.

Al fine di raggiungere tale obiettivo per ottenere una pianificazione urbanistica di qualità, sono stati individuati alcuni criteri che hanno indirizzato le scelte progettuali in modo rilevante. Essi sono:

- la riorganizzazione del tessuto edilizio produttivo esistente attraverso azioni di recupero urbanistico e potenziamento delle aree industriali più qualificate;
- la redistribuzione delle nuove previsioni di sviluppo in modo tale che la localizzazione dei nuovi standard urbanistici siano a servizio anche degli insediamenti produttivi esistenti (oggi pressoché sprovvisti degli standard di legge), in particolare i nuovi tratti viari dovranno creare un sistema della viabilità idoneo e funzionale all'intera area artigianale-produttiva;
- il riconoscimento e la tutela delle aree a prevalente funzione residenziale e dei caratteri storico rurali di alcune parti del territorio interessato;
- la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse essenziali non riproducibili presenti nel territorio.

Per perseguire il *primo criterio* progettuale è stato necessario suddividere il tessuto edilizio produttivo esistente in tre diverse aree con caratteristiche differenti secondo quanto emerso dalla schedatura del quadro conoscitivo di riferimento.

In particolare sono state individuate:

- "Aree ed edifici produttivi con tipologia e caratteri qualificati", cioè quelle 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, dove l'obiettivo è il mantenimento e il miglioramento del livello qualitativo. Allo scopo di agevolare e completare le funzioni che si svolgono su queste aree la variante ammette interventi

fino alla nuova edificazione e detta nuovi parametri urbanistici ed edilizi che consentono una copertura del 50% della superficie territoriale. Sono inoltre agevolate le strutture quali le tettoie, le pensiline, i passaggi coperti a servizio dell'attività di stoccaggio delle merci. Ad esclusione delle industrie insalubri e delle grandi distribuzioni di vendita, sono consentite attività industriali-artigianali, attività commerciali di deposito e distribuzione delle merci, uffici amministrativi-direzionali, uffici tecnici degli impianti e centri servizi.

- “Aree ed edifici produttivi con tipologia e caratteri disomogenei”, cioè quelle 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), dove l'obiettivo è la riqualificazione e il recupero degli insediamenti esistenti attraverso il riordino e la ristrutturazione dell'edificato e la riorganizzazione degli spazi aperti. Per queste aree vengono pressoché confermati i parametri urbanistici ed edilizi, ma è ammesso anche un “ampliamenti una tantum” che consente di aumentare la superficie coperta e di equipararla alla precedente area produttiva descritta, purché gli interventi siano finalizzati esclusivamente alla riqualificazione urbanistica ed ambientale secondo alcuni criteri descritti e tramite una concessione edilizia convenzionata, da stipulare con il Comune di Seravezza, a garanzia degli stessi. Sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica e sono escluse le industrie insalubri e delle grandi distribuzioni di vendita, sono ammesse attività industriali-artigianali, attività commerciali di deposito e distribuzione delle merci, uffici amministrativi-direzionali, uffici tecnici degli impianti e centri servizi. E' però consentito il cambio di destinazione d'uso di edifici artigianali-produttivi in edifici commerciali-direzionali solo se contestuale all'esecuzione degli interventi di riqualificazione urbanistica.

- “Aree caratterizzate da depositi, piazzali e relative attrezzature e manufatti”, cioè quelle parti del territorio comunale ad attività artigianale-produttiva con schema insediativo caratterizzato dal prevalere delle aree scoperte, dove 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 delle aree al fine di inserirle nel nuovo sistema insediativo produttivo della zona oggetto di variante. A tale scopo sono previsti nuovi parametri edilizi che consentono il raggiungimento di una superficie coperta pari al 45% di quella territoriale attraverso interventi fino alla nuova edificazione. Anche in questo caso sono ammesse, ad esclusione delle industrie insalubri e delle grandi distribuzioni di vendita, attività industriali-artigianali, attività commerciali di deposito e distribuzione delle merci, uffici amministrativi-direzionali, uffici tecnici degli impianti e centri servizi. E' inoltre consentita, per ogni lotto con superficie non inferiore a 2000 mq, 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. In queste aree tutti gli interventi superiori alla ristrutturazione edilizia prevedono l'attuazione tramite una concessione edilizia convenzionata da stipulare con il Comune di Seravezza allo scopo di orientare alcune scelte progettuali come la localizzazione

delle superfici a parcheggio pubblico e/o verde, gli accessi al lotto (anche in funzione dell'adeguamento e/o nuova previsione della viabilità pubblica) nonché la cessazione a titolo gratuito della modesta porzione di terreno eventualmente interessata dall'adeguamento e/o nuova previsione della viabilità pubblica.

Il *secondo criterio* ha indirizzato l'individuazione delle aree libere destinate ai nuovi insediamenti produttivi e in modo particolare l'articolazione e la localizzazione degli spazi pubblici e della superficie fondiaria all'interno di esse. Le nuove aree produttive, che comunque risulta ridimensionate rispetto alle precedenti previsioni, 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, tenendo conto degli elementi qualificanti individuati con il quadro conoscitivo. In particolare le aree che prevedono comparti edificatori sono:

- “Aree di completamento ed integrazione”, cioè le zone poste in stretta relazione e in adiacenza con gli 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. L'obiettivo è quello di destinare queste aree di sviluppo al soddisfacimento di una parte della domanda del settore produttivo ma anche alla riqualificazione del tessuto insediativo, mediante il completamento edilizio, il riordino degli spazi e delle attrezzature pubbliche, nonché il miglioramento complessivo della dotazione di standard urbanistici. A tale scopo sono consentiti interventi di nuova edificazione, che prevedono un rapporto di copertura massimo pari al 60% della superficie fondiaria e un'altezza massima di 12 ml. Si è cercato di suddividere le aree di nuovo impianto nel numero maggiore possibile (10 comparti), così da poterne facilitare l'attuazione, che comunque dovrà avvenire sull'intera superficie territoriale mediante concessione edilizia convenzionata da stipulare con il Comune di Seravezza, per garantire la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione (a scorporo degli oneri di urbanizzazione) e la cessazione gratuita delle superfici a destinazione pubblica previste dal progetto (viabilità, verde pubblico, aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici, ecc.). Rimane comunque facoltà dell'amministrazione comunale, tramite iniziativa pubblica, così come previsto per legge, l'attuazione della viabilità individuata all'interno dei comparti, prima che vengano richieste le concessioni per l'esecuzione degli interventi ammessi. Un altro criterio per l'individuazione e la progettazione di queste aree è stato quello che si può definire “dell'autosufficienza” e cioè ogni comparto, qualora venisse realizzato, è in grado di migliorare la situazione attuale, senza compromettere troppo la viabilità locale, che raggiungerà una buona funzionalità con l'attuazione dei comparti “strategici” che permetteranno la realizzazione della rotonda d'ingresso e dell'anello di coda. Ad esclusione delle industrie insalubri sono consentite le destinazioni d'uso artigianale, industriale, direzionale e uffici. In un paio di comparti, più vicini alle aree residenziali, è stata vietata l'ubicazione di attività produttive del settore del marmo, mentre per quelli in posizione più centrale, vicino alle aree

destinate ad attrezzature e servizi pubblici è stata ammessa anche la destinazione d'uso commerciale con esclusione della grande distribuzione di vendita, con lo scopo di individuare e rafforzare un polo centrale dell'intera area produttiva a sud del fiume Versilia. 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.

- “Aree di sviluppo funzionale per la valorizzazione territoriale”, cioè quelle 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. L'obiettivo è quello di destinare queste aree di sviluppo al soddisfacimento di una parte della domanda del settore produttivo attraverso la 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. A tale scopo sono consentiti interventi di nuova edificazione, che prevedono un rapporto di copertura massimo pari al 50% della superficie fondiaria e un'altezza massima di 12 ml. Sono state individuate tre aree di nuovo impianto, in posizione strategica, da attuarsi tramite piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata, promosso ai sensi dell'articolo 31 della L.R. 5/95. La scelta dell'attuazione tramite piano attuativo è dettata dall'esigenza di un maggior controllo da parte dell'Amministrazione comunale sia dei tempi che delle opere da realizzare per le previsioni di espansione degli impianti produttivi nell'area a nord del fiume Versilia, area che per le sue vicinanze alle aree residenziali, alle aree agricole di valenza paesaggistico-ambientale, e per la tipologia della viabilità, è da ritenersi più vulnerabile di quella posta a sud del fiume. Infatti è ritenuta prioritaria la realizzazione della rotonda e del breve tratto di strada individuati come “ingresso” all'area produttiva, previste all'interno del primo comparto, per poter ritenere sostenibile l'attuazione degli altri comparti. Inoltre potranno essere disciplinate 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. Col piano attuativo dovranno 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” individuate dal progetto. Ad esclusione delle industrie insalubri sono ammesse le destinazioni d'uso artigianale, industriale, direzionale e uffici, ma con un rapporto minimo pari all'80% del volume realizzato per quelle artigianali-industriali. 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.

Il *terzo criterio* ha portato all'individuazione delle aree edificate prevalentemente residenziali attraverso un'apposita schedatura redatta per il quadro conoscitivo di riferimento. L'analisi delle schede ha evidenziato come l'edificato storico o di recente formazione sia di matrice spontanea su di un assetto territoriale per lo più di impianto agricolo, ancora riconoscibile. Inoltre esso si differenzia per valori architettonici, interesse tipologico e grado di trasformazione e ciò ha suggerito di predisporre una diversa disciplina sul patrimonio edilizio esistente che tenesse conto dei vari spetti. In particolare sono state individuate:

- “Aree ed edifici storici di valore architettonico“, cioè 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, dove l'obiettivo è il riconoscimento e la tutela di tali caratteri che rappresentano i caposaldi dell'identità storico – culturale dell'insediamento esistente attestato in loc. “il Puntone” e su via Cugna. A tale scopo sono consentiti interventi fino al restauro e risanamento conservativo e il progetto di recupero del patrimonio edilizio esistente, dovrà tenere conto dei caratteri storico-architettonici di pregio ravvisabili nell'insediamento, facendo riferimento a materiali e tipologie costruttive-progettuali tipiche della tradizione locale. Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e le attività assimilabili e/o complementari alla residenza, nonché le attrezzature pubbliche o di prevalente interesse pubblico.

- “Aree ed edifici storici di interesse tipologico“, cioè le parti del territorio costituite da edifici di impianto storico e dalle relative aree di pertinenza, spesso di origine rurale, dove il mantenimento del sistema di edifici principali ed accessori con tipologia semplice, di cui conservano generalmente il sedime, l'impostazione dei prospetti e il sistema delle coperture, è l'obiettivo prefissato. Sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, ad esclusione della possibilità di costruire l'autorimessa (allo scopo di salvaguardare il rapporto con gli spazi aperti), che 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 dovrà fare riferimento a materiali e tipologie costruttive-progettuali tipiche della tradizione locale. In questi edifici è ammesso il frazionamento delle unità residenziali purché l'intervento non comprometta le caratteristiche tipologiche dell'edificio. L'alloggio minimo non dovrà essere comunque inferiore a 65 mq di superficie utile netta e dovrà essere sempre rispettata la L.122/89 sulla dotazione dei parcheggi per non gravare il carico urbanistico della zona. Sono ammesse le destinazioni d'uso della residenza e le attività assimilabili e/o complementari alla residenza, le attrezzature pubbliche o di prevalente interesse pubblico, nonché le attività commerciali e pubblici esercizi e le piccole attività artigianali e di servizio compatibili con la residenza. Ad esclusione della residenza che è ammessa su tutto l'edificio, il cambio di destinazione d'uso è consentito limitatamente ai soli piani terra.

- “Aree ed edifici storici trasformati e/o recenti“, cioè 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 e sono quindi assimilabili ad edifici di recente costruzione e di nuovo impianto. Tra essi, il progetto individua i manufatti residenziali ubicati in contesti prevalentemente produttivi, per i quali è stata prevista la possibilità anche di riconversione e di integrazione con le attività contermini esistenti. Per agevolare la riconversione, su quest'ultimi sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, è ammessa anche la destinazione d'uso ad attività industriali-artigianali, attività direzionali e terziarie e il cambio di destinazione d'uso sull'intero edificio, ma non il frazionamento delle unità residenziali. Sui primi, che non prevedono riconversione, sono consentiti invece interventi fino alla sostituzione edilizia, è ammesso il frazionamento delle unità residenziali che prevedano alloggi non inferiore a 65 mq di superficie utile netta e il rispetto della L.122/89 sulla dotazione dei parcheggi. Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e le attività assimilabili e/o complementari alla residenza, le attrezzature pubbliche o di prevalente interesse pubblico, nonché le attività commerciali e pubblici esercizi e le piccole attività artigianali e di servizio compatibili con la residenza. Per queste aree però, ad esclusione della residenza che è ammessa su tutto l'edificio, il cambio di destinazione d'uso è consentito limitatamente ai soli piani terra.

Ed infine l'*ultimo criterio* ha indirizzato la progettazione verso il riconoscimento e il mantenimento dei diversi aspetti che caratterizzano gli spazi aperti dell'intero ambito territoriale della variante, individuando per il territorio antropico 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; individuando per il territorio naturale gli ambienti con vegetazione spontanea e/o aree umide tipiche delle aree costiere versiliesi. In particolare sono state distinte:

- "Aree di particolare interesse storico-testimoniale", cioè le parti del territorio prevalentemente di uso agricolo dove l'impianto originario e le consistenze fondiari 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. L'obiettivo è il loro tutela e valorizzazione, in quanto 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. Con il progetto si è voluto salvaguardare gli assetti tradizionali, i caratteri morfologici dei luoghi nonché 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. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria, ma è anche ammesso lo spostamento delle volumetrie esistenti su diversa posizione del lotto, con incremento della superficie coperta a condizione che il nuovo manufatto sia realizzato con materiali e tecniche tradizionali e con tipologie tipiche della tradizione rurale locale. E' inoltre ammessa l'installazione di nuove strutture precarie, se non già presenti sul lotto, 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 finalizzate

all'agevolazione della lavorazione del fondo per autoconsumo.

- “Aree con caratteri e assetto tradizionale”, cioè 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). L'obiettivo è 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.).

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria, lo spostamento delle volumetrie esistenti su diversa posizione del lotto, con incremento della superficie coperta a condizione che il nuovo manufatto sia realizzato con materiali e tecniche tradizionali e con tipologie tipiche della tradizione rurale locale, nonché l'installazione di nuove strutture precarie, per l'esercizio delle attività agricole, da utilizzare come magazzini, ricovero attrezzi e ripostigli. Inoltre, per le sole aziende agricole, sono consentiti gli interventi di cui alla legge regionale n° 64/95 limitatamente alla sola costruzione di nuovi “annessi agricoli commisurati alla capacità produttiva del fondo. Rimangono esclusi i nuovi edifici ad uso abitativo, i manufatti temporanei, le serre e gli impianti pertinenziali di tipo sportivo.

- “Aree di interesse naturalistico e ambientale”, cioè parti del territorio residue caratterizzate dalla presenza di vegetazione tipica spontanea, spazi aperti incolti e aree umide residue, che risultano fondamentali per il mantenimento degli equilibri ambientali. L'obiettivo è la conservazione integrale dei caratteri e degli elementi territoriali (vegetazione, flora, ecc.). Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria. E' inoltre ammessa la realizzazione di nuove strade e infrastrutture tecnologiche se di servizio ad opere ed impianti pubblici, 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, porarifiuti, osservatori, piccole strutture in materiali naturali per il gioco e lo svago. Il progetto individua delle prescrizioni da adottare negli interventi di sistemazione, manutenzione e di consolidamento delle sponde dei corsi d'acqua presenti, e per l'inserimento delle reti tecnologiche. Sono ammesse le attività agricole e quelle ad esse connesse, nonché le attività ludico-sportive e ricreative.

- “La rete idrografica principale” che è costituita dai corsi d'acqua e dalle aree di stretta pertinenza fluviale. L'obiettivo prioritario la conservazione integrale dei caratteri ed elementi di naturalità presenti nonché la tutela e manutenzione di tutte le opere realizzate ai fini della sicurezza idraulica. A tal fine il progetto favorisce la rinaturalizzazione delle sponde, con opere volte a mantenere e ripristinare la vegetazione ripariale originaria e a migliorare le caratteristiche vegetazionali delle stesse. Saranno ammesse 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.

E' inoltre prevista la possibilità 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 dove consentire 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 l'istallazione 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.

**NUOVO DIMENSIONAMENTO DELL'AREA ARTIGIANALE-INDUSTRIALE "CIOCCHÉ PUNTONE"
MODIFICATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI**

Area Produttiva	Intervento	Sup. Terr.	Sup. Fond.	Perc.	Sup. Coperta	Volume	Ind.Terr.	Ind.Fond.	Sup. da cedere	Perc.
C1	diretto conv.	8140	5130	63%	3078	32319	4,0	6,3	3010	37%
C2	diretto conv.	12770	7700	60%	4620	48510	3,8	6,3	5070	40%
C3a	diretto conv.	26550	15680	59%	9408	98784	3,7	6,3	10870	41%
C3b	diretto conv.	8560	5830	68%	3498	36729	4,3	6,3	2730	32%
C4	diretto conv.	4140	2650	64%	1590	16695	4,0	6,3	1490	36%
C5	diretto conv.	24410	14400	59%	8640	90720	3,7	6,3	10010	41%
C6	diretto conv.	16610	9770	59%	5862	61551	3,7	6,3	6840	41%
C7	diretto conv.	11520	7750	67%	4650	48825	4,2	6,3	3770	33%
C8	diretto conv.	21960	13960	64%	8376	87948	4,0	6,3	8000	36%
C9	diretto conv.	4280	2730	64%	1638	17199	4,0	6,3	1550	36%
C10	diretto conv.	1400	970	69%	582	6111	4,4	6,3	430	31%
C11	diretto conv.	9980	6330	63%	3798	39879	4,0	6,3	3650	37%
C12	diretto conv.	9320	5800	62%	3480	36540	3,9	6,3	3520	38%
Tot C		159640	98700	62%	59220	621810	3,9	6,3	60940	38%
VS2	piano attuativo	24340	15900	65%	7950	83475	3,4	5,3	8440	35%
VS3	piano attuativo	34120	21830	64%	10915	114608	3,4	5,3	12290	36%
Tot VS		58460	37730	65%	18865	198083	3,4	5,3	20730	35%
TOT nuovo		218100	136430	63%	78085	819893	3,8	6,0	81670	37%
										Sup. parch.o verde
P1	diretto	108720			54360	570780	5,3			10872
P2	diretto	58860			29430	309015	5,3			8829
P3	diretto conv.	23740			10683	112172	4,7			2374
tot P		191320			94473	991967	5,2			22075
TOT nuova variante		409420			172558	1811859				

GRUPPO DI LAVORO

Ufficio di Piano

Progetto e coordinamento tecnico.

- Andrea Tenerini (Responsabile Servizio Progr. Territoriale)

Consulenza generale e coordinamento scientifico.

- Fabrizio Cinquini

- Marco Nieri

Quadro conoscitivo

- Michela Biagi

- Lino Giorgini

Indagini geologico-tecniche

- Vincenzo Buchignani

- Vanessa Greco

- Massimo Pellegrini

Indagini idrauliche e idrogeologiche

- Raffaello Bertocchini

- Andrea Casadidio

- Riccardo Toloni

Viabilità e rete infrastrutturale

- Roberto Pierini

Segreteria.

- Carlo Leonardi (Servizio Progr. Territoriale)

Assessore Pianificazione Territoriale

Pier Luigi Giannetti

Sindaco

Enrico Mazzucchi