



VARIANTE
DI ADEGUAMENTO L.R. 1/05

QUADRO PROGETTUALE
RELAZIONE GENERALE

COORDINAMENTO GENERALE E REDAZIONE PIANO

ARCHINGEO s.r.l.

arch. marco nieri - progettista

CONSULENZE PROFESSIONALI

arch. fabrizio cinquini - paesaggio

indagini paesistico - valutazione integrata

arch. michela biagi - aspetti conoscitivi

indagini territorio urbanizzato

cooperativa città futura (ing. angela piano) - aspetti agricolo forestali

indagini territorio aperto

INDAGINI GEOLOGICO TECNICHE

ECOPROGET s.r.l.

geol. renato capaccioli

VALUTAZIONE AMBIENTALE E STRATEGICA

arch. marcella chiavaccini

SINDACO

riccardo varese

ASSESSORE URBANISTICA

roberto costa

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ing. davide ghizzoni

UFFICIO DI PIANO

geom. monja brunelli

GARANTE DELL'INFORMAZIONE

dott. ivan martorini

dicembre 2012

Testo aggiunto = Sottolineato

Testo eliminato = ~~Barrato~~

REDAZIONE CONSEGUENTE L'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI



INDICE

0. PREMESSA.....	4
0.1. Riferimenti generali (la nuova Legge Regionale per il Governo del territorio).....	4
0.2. Articolazione “Statutaria” e “Strategica” del Piano Strutturale	5
0.3. Specifiche indicazioni regolamentari per il Piano Strutturale.....	6
1. SINTESI DEL QUADRO CONOSCITIVO	8
2. QUADRO DI ORIENTAMENTO STRATEGICO DELLA VARIANTE AL P.S.	9
2.1. Obiettivi generali e strategici del P.S.....	9
2.2. Articolazione del quadro di orientamento progettuale	11
2.3. Statuto del territorio. Contesti, elementi e componenti delle Invarianti Strutturali	12
2.4. Statuto del territorio. Obiettivi dei Sistemi e sub-sistemi territoriali	15
2.4.1. Sub-Sistema territoriale della Montagna di Podenzana.....	17
2.4.2. Sub-Sistema territoriale della Collina di Podenzana	18
2.4.3. Sub-Sistema territoriale della Montagna di Montedivalli	19
2.4.3. Sub-Sistema territoriale della Collina di Montedivalli.....	20
2.5. Strategia dello sviluppo. Obiettivi e azioni dei Sistemi e sub-sistemi funzionali	22
2.5.1. Sistema funzionale per la “gestione e la crescita degli insediamenti”	23
2.5.2. Sistema funzionale delle aree agricole	26
2.5.3. Sistema funzionale dei luoghi, degli spazi e dei paesaggi di eccellenza	29
2.5.4. Sistema funzionale per l’efficienza delle dotazioni territoriali.....	31
2.6. Strategie, obiettivi e azioni per le U.T.O.E.	34
2.6.1. U.T.O.E. n° 1 “Bagni”	35
2.6.2. U.T.O.E. n° 2 “Chiesa”	36
2.6.3. U.T.O.E. n° 3 “Metti”	38
2.6.4. U.T.O.E. n° 4 “Serralta”.....	40
2.6.5. U.T.O.E. n° 5 “Case Borsi”.....	41
2.6.6. U.T.O.E. n° 6 “Montedivalli”	44
2.7. Altre previsioni insediative esterne alle U.T.O.E.	45
3. QUADRO PREVISIONALE E DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE AL P.S. 48	
3.1. Previsione e calcolo del fabbisogno residenziale	48
3.1.1. Descrizione del metodo analitico adoperato	48
3.1.2. Determinazione della domanda abitativa primaria.....	49
3.1.3. Determinazione dell’offerta abitativa primaria	51
3.1.4. Fabbisogno sostitutivo	52
3.1.5. Fabbisogno abitativo primario stimato al 2020.....	52
3.1.6. Fabbisogno abitativo di seconde case nel decennio 2001-2011	53
3.1.7. Conclusioni finali: Fabbisogno complessivo	53

3.2. Articolazione del dimensionamento residenziale del nuovo P.S.	54
3.3. Abitanti potenziali e conseguenti standard urbanistici	55
3.4. Dimensionamento da trascinamento – Quantità confermate	56
3.5. Il Dimensionamento degli altri settori	58

0. PREMESSA

0.1. Riferimenti generali (la nuova Legge Regionale per il Governo del territorio)

La nuova Legge Regionale, tenendo a riferimento i principi e le finalità enunciati con la prima legge (L.R. 5/1995) e sulla scorta della sperimentazione avvenuta nei 10 anni trascorsi, ha riformato le norme per il governo del territorio, anche integrando in un unico testo coordinato diverse altre disposizioni regionali che incidavano direttamente sulle specifiche attività di programmazione e pianificazione territoriale e urbanistica (norme sulla difesa del suolo, sul territorio rurale, sull'attività e il procedimento edilizio, sul recupero del patrimonio edilizio, sul rischio sismico, sulle aree protette, sugli accordi di programma, ecc.).

Il primo principio ulteriormente puntualizzato dalla nuova legge è quello di promuovere, nell'ambito della Regione, lo sviluppo sostenibile delle attività pubbliche e private che incidano sul territorio medesimo. A tal fine, rivedendo quindi la definizione contenuta nella precedente legge, "... lo svolgimento di tali attività e l'utilizzazione delle risorse territoriali ed ambientali deve avvenire garantendo la salvaguardia e il mantenimento dei beni comuni, l'uguaglianza di diritti all'uso e al godimento dei beni comuni, pur nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future ...".

Secondo le finalità enunciate i comuni, le province e la regione, nell'esercizio delle funzioni ad essi attribuite dalla legge, perseguono:

- la conservazione, la valorizzazione e la gestione delle risorse territoriali ed ambientali, promuovendo, al contempo, la valorizzazione delle potenzialità e delle tendenze locali allo sviluppo;
- lo sviluppo di un sistema di città equilibrato e policentrico, promuovendo altresì la massima integrazione tra i diversi territori della Regione;
- lo sviluppo delle potenzialità della montagna e delle aree agricole nel rispetto delle esigenze di tutela ambientale ad esse peculiari;
- l'efficacia dei sistemi dei servizi pubblici e lo sviluppo delle prestazioni da essi derivanti;
- la maggiore sicurezza possibile delle persone e dei beni rispetto ai fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio;
- la qualità insediativa ed edilizia sostenibile che garantisca: la riduzione dei consumi energetici, la salvaguardia dell'ambiente naturale, la sanità ed il benessere dei fruitori, la dotazione di standard urbanistici e servizi pubblici, l'eliminazione delle barriere architettoniche, l'organizzazione degli spazi che salvaguardino il diritto all'autodeterminazione delle scelte.

La nuova legge definisce inoltre come "governo del territorio": "... l'insieme delle attività relative all'uso del territorio, con riferimento sia agli aspetti conoscitivi che a quelli normativi e gestionali, riguardanti la tutela, la valorizzazione e le trasformazioni delle risorse territoriali e ambientali ...". Il conseguimento delle finalità previste dalla legge è perseguito mediante gli strumenti della pianificazione territoriale (P.I.T., P.T.C., P.S.) e gli altri atti di governo del territorio (Regolamento Urbanistico, Piani Attuativi e complessi, piani e programmi di settore).

La Regione Toscana, con la nuova legge, conferma inoltre la precedente definizione di "Risorse Essenziali" del territorio promuovendo e garantendo la tutela delle stesse in quanto beni comuni che costituiscono patrimonio della collettività. L'insieme delle risorse essenziali è pertanto ancora costituito da (articolo 3):

- aria, acqua, suolo e ecosistemi della fauna e della flora;
- città e sistemi degli insediamenti;
- paesaggio e documenti materiali della cultura;
- sistemi infrastrutturali e tecnologici.

Le nuove disposizioni sono dettate anche in attuazione della direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti

di determinati piani e programmi sull'ambiente, recentemente recepita in via definitiva con la Legge Regionale n° 10/2010 i cui contenuti e le modalità di applicazione sono meglio specificati e descritti nel "Rapporto ambientale preliminare" allegato al presente documento.

0.2. Articolazione "Statutaria" e "Strategica" del Piano Strutturale

Con la nuova legge urbanistica regionale il contenuto degli strumenti della pianificazione territoriale (Piano Indirizzo Territoriale regionale - P.I.T., Piano Territoriale di Coordinamento provinciale - P.T.C., Piano Strutturale comunale - P.S.) si arricchisce di una specifica parte denominata "Statuto del territorio" che unitamente alla "Strategia dello sviluppo" costituisce la struttura stessa degli strumenti sopra richiamati e una delle principali novità introdotte dalla legge.

La legge elabora in modo più complesso lo statuto del territorio e le invarianti strutturali dedicando specifiche definizioni in appositi articoli e richiamandone i contenuti tecnici e regolativi in più passaggi che ne definiscono anche il peso e il ruolo all'interno dei diversi strumenti di pianificazione (all'articolo 4 le invarianti strutturali e all'articolo 5 lo statuto del territorio).

Per quanto riguarda in particolare i contenuti della prima parte, la legge ha significativamente rivisto e puntualizzato la definizione di "invarianti strutturali" che sono costituite da: "... le risorse, i beni e le regole relative all'uso, individuati dallo statuto del territorio, nonché i livelli di qualità e le relative prestazioni minime, da sottoporre a tutela al fine di garantire lo sviluppo sostenibile. Si definisce prestazione derivante dalla risorsa essenziale il beneficio ricavabile dalla risorsa medesima, nel rispetto dei principi dello sviluppo sostenibile ...".

Lo statuto del territorio "... assume e ricomprende le invarianti strutturali quali elementi cardine dell'identità dei luoghi, consentendo in tal modo l'individuazione, ad ogni livello di pianificazione, dei percorsi di democrazia partecipata, delle regole di insediamento e di trasformazione nel territorio interessato, la cui tutela garantisce, nei processi evolutivi sanciti e promossi dallo strumento di pianificazione territoriale lo sviluppo sostenibile. ...".

Gli strumenti della pianificazione territoriale contengono inoltre la definizione degli obiettivi, degli indirizzi e delle azioni progettuali strategiche, ai diversi livelli di competenza e di specificazione, tenendo conto dello statuto del territorio. A tal fine, ogni strumento di pianificazione territoriale definisce i criteri per la verifica di compatibilità di ogni altro atto di governo del territorio, eventualmente previsto per l'attuazione dello strumento medesimo, con il nucleo di regole, vincoli e prescrizioni derivanti dallo statuto del territorio. In questo quadro lo statuto del territorio di livello regionale ha inoltre valore di Piano Paesaggistico e ha contenuto descrittivo, prescrittivo e propositivo ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Il P.S., sulla base delle indicazioni dello strumento di pianificazione territoriale provinciale è quindi anch'esso costituito da una parte a contenuto statutario e una parte a contenuto strategico.

La prima parte contiene lo "Statuto del Territorio" comunale che individua e definisce:

- la struttura identitaria del territorio comunale definita attraverso l'individuazione dei sistemi e dei sub-sistemi territoriali e delle relative risorse;
- le "invarianti strutturali" che rappresentano le funzioni e prestazioni irrinunciabili (non negoziabili), di specifici contesti o elementi territoriali, che devono essere garantite secondo il principio dello sviluppo sostenibile e della riproducibilità delle risorse;
- i principi del governo del territorio;
- la disciplina del paesaggio in attuazione del piano di indirizzo territoriale (piano paesaggistico);
- le aree e gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico (ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio).

La seconda parte delinea invece le strategie dello sviluppo territoriale comunale ed in particolare:

- indica gli obiettivi e gli indirizzi per la programmazione nel governo del territorio;
- definisce le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari per le unità territoriali organiche elementari, sistemi e sub-sistemi (territoriali e funzionali);
- definisce le unità territoriali organiche elementari per assicurare un'equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale;
- definisce i criteri e la disciplina per la progettazione degli assetti territoriali;
- definisce gli interventi da realizzare mediante i piani complessi;
- definisce i criteri di individuazione delle aree connotate da condizioni di degrado;
- definisce la disciplina della valutazione integrata;
- indica le misure di salvaguardia, di durata non superiore a tre anni, da rispettare sino all'approvazione o all'adeguamento del regolamento urbanistico.

La riforma della legge delinea pertanto una struttura del Piano meno flessibile e più complessa, maggiormente prescrittiva relativamente ai contenuti statuari che dialoga necessariamente con gli altri strumenti della pianificazione, partendo dal riconoscimento delle risorse territoriali e ancorando i contenuti progettuali a quadri conoscitivi condivisi e validati da tutti i soggetti, in modo da perseguire un modello di governo del territorio pienamente corrispondente alla definizione di legge.

Secondo questo nuovo orientamento legislativo, pianificare il territorio rilancia evidentemente il ruolo e le funzioni attribuite al quadro conoscitivo inteso come un articolato sistema di analisi (individuazione, definizione, classificazione e valutazione) dell'insieme complesso delle risorse (essenziali), del loro grado di vulnerabilità e riproducibilità, nonché delle loro reciproche relazioni.

Pianificare il territorio esclude pertanto di ridurlo alle sole componenti ambientali, ai temi dei beni culturali e del paesaggio o di riproporre l'urbanistica intesa come esclusiva disciplina regolativa del regime dei suoli. Al contrario il modello di governo del territorio così delineato tende a coniugare sostenibilità ed efficienza, dove allo strumento della Pianificazione Territoriale (P.S.) è affidata una prospettiva lunga durata con la quale definire le certezze, gli elementi saldi e le connessioni profonde che condizionano le azioni umane del territorio (forma costitutiva – orizzonte strategico), mentre all'atto di governo del territorio (Regolamento Urbanistico) è affidata una prospettiva temporale breve, flessibile e lo sviluppo delle potenzialità espresse dal territorio con il P.S..

0.3. Specifiche indicazioni regolamentari per il Piano Strutturale

La regione Toscana ha recentemente approvato buona parte dei regolamenti di attuazione previsti e disciplinati in attuazione delle disposizioni della L.R. 1/2005, in particolare quelli riferiti alla valutazione integrata (articolo 11 comma 5), al territorio rurale (Titolo IV Capo III), al sistema informativo geografico regionale (articolo 29 comma 5), alla tutela e valorizzazione degli insediamenti (articolo 37 comma 3), agli strumenti della pianificazione territoriale e agli atti di governo del territorio (Titolo V). Si vanno ad evidenziare i principali contenuti dei regolamenti citati e quelli di diretto interesse per il processo e il procedimento di formazione del P.S.

Le disposizioni regolamentari relative in specifico alla *“tutela e valorizzazione degli insediamenti”*, che si applicano agli strumenti della Pianificazione e agli Atti di Governo del Territorio definiscono i parametri e gli indirizzi diretti a garantire che tutti gli interventi di trasformazione del territorio siano compiuti nel rispetto dei requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità al fine di prevenire e risolvere i fenomeni di degrado

(articolo 1 del regolamento). Esse riguardano in particolare le seguenti tematiche:

- a) la dotazione di infrastrutture per la mobilità, parcheggi, verde urbano e di connettività urbana, percorsi pedonali e ciclabili, infrastrutture per il trasporto pubblico, arredo urbano ed altre opere di urbanizzazione primaria;
- b) la qualità e la quantità degli interventi da realizzare per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, il risparmio idrico, la salvaguardia e la ricostruzione delle riserve idriche anche potenziali;
- c) la dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, nonché per il riutilizzo delle acque reflue;
- d) la salubrità degli immobili (edilizia sostenibile) e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza degli insediamenti per ogni tipologia di utenza.

Le disposizioni regolamentari relative in specifico agli “*Strumenti della Pianificazione Territoriale e agli Atti di Governo del Territorio*” definiscono in dettaglio i caratteri, gli elementi costitutivi e i contenuti di questi strumenti e piani. In particolare il regolamento definisce:

- le disposizioni per il Piano Territoriale di Coordinamento;
- le disposizioni per il Piano Strutturale e precisamente il rapporto tra lo Statuto del Territorio e le Strategie di sviluppo, il dimensionamento in generale e sua articolazione e parametri, la quantificazione delle dimensioni massime sostenibili, il raccordo tra piano strutturale e regolamento urbanistico, l'individuazione delle aree connotate da condizioni di degrado;
- le disposizioni per il Regolamento Urbanistico e precisamente la gestione del patrimonio edilizio esistente, il recupero del patrimonio edilizio esistente, gli interventi relativi al riutilizzo dei manufatti dismessi siti nel territorio rurale, il Pubblico avviso, le addizioni agli insediamenti esistenti.

In questo contesto, le disposizioni indicate al punto b) sono il riferimento obbligatorio per la definizione della variante al P.S. vigente. Per quanto riguarda il punto b) le disposizioni regolamentari stabiliscono che (articolo 7) il dimensionamento degli insediamenti contenuto nel P.S. è articolato secondo le categorie: residenziale, industriale - artigianale, commerciale - direzionale, turistico - ricettiva, agricola. Ai fini della omogenea elaborazione dei P.S. il regolamento stabilisce inoltre che il dimensionamento delle funzioni elencate sia espresso in metri quadrati di superficie utile lorda. Le dimensioni massime sostenibili sono individuate all'interno dei sistemi e sub-sistemi territoriali considerati nella loro interezza, nonché nelle singole U.T.O.E. con esclusione di ulteriori ambiti di dettaglio.

1. SINTESI DEL QUADRO CONOSCITIVO

Il quadro conoscitivo si articola intorno a due profili di indagine specifici, da un lato, quello relativo alla ricognizione dei dati e dello stato di attuazione del P.S. vigente, dall'altro quello relativo alle principali indagini relative alle risorse che caratterizzano il territorio comunale. Aspetti geomorfologici ed idraulici in relazione alla risorsa suolo; aspetti del territorio rurale intesi anche come indagini di approfondimento sugli aspetti vegetazionali e quindi sulla flora; struttura degli insediamenti e paesaggio. Le indagini sono state ricondotte a schemi attraverso le fasi conclusive del quadro conoscitivo, rappresentate dalle sintesi interpretative che ne descrivono in modo organico ed interpretativo le maggiori criticità e i principali valori.

Per quanto riguarda la prima parte del quadro conoscitivo è stata effettuata una ricognizione del P.S. vigente tesa a metterne in evidenza le componenti di struttura intorno alle quali il progetto di piano doveva inevitabilmente confrontarsi, selezionando che cosa mantenere e che cosa mutare radicalmente. In particolare si sono presi in esame i seguenti aspetti:

- Articolazione territoriale e indicazioni cartografiche
- Invarianti strutturali e statuto dei luoghi
- Disciplina dei sistemi territoriali
- Disciplina dei sub-sistemi territoriali e delle U.T.O.E.
- Disciplina dei sistemi funzionali
- Quadro conoscitivo e progettuale del piano strutturale vigente
- Dimensionamento del P.S. vigente.

Segue una ricognizione sullo stato di attuazione del R.U. così sintetizzata:

- Dimensionamento del R.U. vigente
- Monitoraggio delle previsioni e verifica dello stato di attuazione del P.S. e del R.U.
- Elenco degli atti di pianificazioni urbanistica comunale
- Varianti al Regolamento Urbanistico e Piani Attuativi recentemente approvati
- Atti di governo del territorio in itinere.

Per meglio valutare il disegno del P.S. vigente in rapporto al nuovo piano e gli effetti del monitoraggio del R.U., si è prodotta una serie di letture analitiche dei dati demografici e socio-economici di supporto come quadro di riferimento per la formulazione delle scelte della variante di piano in funzione anche del nuovo dimensionamento.

Per quanto riguarda invece la parte relativa alle indagini di settore, fortemente ancorate alla disciplina delle risorse, seppure modulata in base alle caratteristiche del territorio e alla sua specifica caratterizzazione funzionale, si sono prodotti i seguenti studi:

1. Aspetti geomorfologici ed idraulici
 - Profilo geologico;
 - Profilo geomorfologico;
 - Sismicità;
 - Acclività
 - Profilo idraulico.
2. Aspetti del territorio rurale
 - Uso del suolo;
 - Indagine del sistema biologico;
 - Caratterizzazione della struttura socio – economica del settore agricolo – forestale.
3. Struttura degli insediamenti
 - Analisi e catalogazione degli insediamenti;
 - Descrizione della struttura insediativa;
 - Sistema delle rete infrastrutturali e tecnologiche;
 - Patrimonio degli spazi pubblici.

Il contenuto degli studi settoriali e il lavoro interdisciplinare che impreziosisce il carattere del quadro conoscitivo, si conclude con interpretazione di sintesi finale dei principali argomenti: Valori ed Emergenze, Degrado e criticità, Strutture e Paesaggio.

2. QUADRO DI ORIENTAMENTO STRATEGICO DELLA VARIANTE AL P.S.

2.1. Obiettivi generali e strategici del P.S.

Coerentemente con quanto espresso nella deliberazione di avvio del procedimento, l'obiettivo generale della revisione del Piano Strutturale è la rilettura del territorio scaturita dalle nuove conoscenze (cambiamenti normativi, analisi socio-economiche, studi di dettaglio relativi all'uso del suolo e al paesaggio, monitoraggio delle previsioni del P.R.G. vigente), al fine di definire politiche di governo del territorio più coerenti con lo stato dei luoghi e le caratteristiche locali, in sintonia con le indicazioni della nuova pianificazione sovra-comunale, capaci di intercettare le nuove esigenze scaturite dagli ultimi mutamenti sociali avvenuti all'interno del Comune.

Pertanto, con il nuovo strumento di pianificazione territoriale, l'Amministrazione comunale intende riconoscere e rafforzare gli aspetti "*statutari*" caratterizzanti l'identità e i luoghi di Podenzana - così come richiesto dalla nuova legge regionale 1/2005 - in parte già presenti nell'attuale Piano Strutturale e, al contempo, definire "*strategie di sviluppo*" in linea con le nuove realtà, per dare concreta risposta ai bisogni contemporanei, controllando e pianificando la trasformazione che i recenti cambiamenti richiedono, favorendo e promuovendo lo sviluppo sostenibile; ciò anche attraverso la definizione di strumenti e misure capaci di garantire i principi della perequazione urbanistica definita dalla stessa legge regionale.

Con la variante, il Piano Strutturale fa propri gli obiettivi generali a carattere sovra-comunale del P.I.T. della Regione Toscana e del P.T.C. della Provincia di Massa Carrara. In particolare sono stati considerati per l'ambito territoriale di Podenzana (ricadente all'interno del Sistema territoriale della Lunigiana del P.T.C.):

- consolidamento e difesa del territorio sotto l'aspetto idrogeologico, nonché la salvaguardia ambientale degli ecosistemi;
- sviluppo economico integrato tra attività agricole e forestali, attività produttive industriali ed artigianali compatibili con il sistema, attività turistiche connesse con la fruizione dell'ambiente naturale, dell'ambiente rurale e di beni di carattere storico-culturale, con particolare attenzione per la valorizzazione delle produzioni tipiche locali e le risorse ad esse collegate;
- salvaguardia e valorizzazione delle aree di pertinenza fluviale con valenza naturalistica e ambientale nei tratti del corso d'acqua che attraversano il territorio non urbanizzato;
- il contenimento e la riduzione del fenomeno di "drenaggio" delle persone verso le zone vallive, anche attraverso il potenziamento dei servizi e delle attrezzature, l'informatizzazione e l'accessibilità dei servizi, il potenziamento delle attività produttive, manifatturiere ed agricole;
- la qualificazione insediativa e ambientale del territorio attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente a carattere diffuso e il miglioramento e il potenziamento delle attività e delle attrezzature, con particolare riferimento alle strutture commerciali di vicinato, i punti di riferimento per teleprenotazioni di beni di prima necessità (sanitari, medicinali, ecc.), le postazioni telematiche (reti di servizi pubblici, uffici U.R.P. comuni, provincia e regione);
- il recupero e la riqualificazione degli insediamenti attraverso lo sviluppo di progetti e programmi attuativi idonei a conservare le tipologie e le forme edilizie tradizionali, favorendo, al contempo, la localizzazione di attività che utilizzano risorse tipiche dei luoghi e funzioni diversificate (commerciali, turistico-ricettive, terziario, residenza) che garantiscano vitalità ai centri;
- il potenziamento e la riorganizzazione della rete delle infrastrutture per integrare la mobilità, con particolare riferimento alle direttrici primarie statali e provinciali.

Oltre a ciò, il Piano Strutturale persegue la realizzazione dei seguenti obiettivi di carattere locale:

- Preservare, tutelare e valorizzare il paesaggio e le risorse ambientali, ritenuti gli elementi territoriali di maggior pregio che si configurano al contempo come una risorsa economica di estremo interesse.
- Tutelare e valorizzare il territorio rurale, le corrispondenti colture agricole e forestali locali e le relative attività agro-silvo-pastorali ad esse correlate, favorendo al contempo modalità di forme di governo indirizzate al pieno ed efficace utilizzo del territorio da parte dei residenti.
- Perseguire il riconoscimento e la valorizzazione dei luoghi e degli spazi riconosciuti di valore naturalistico e ambientale, ovvero di identificazione collettiva e caratterizzanti specifici paesaggi locali ritenuti di pregio ed emergenza per la comunità locale tali da innescare potenziali politiche di promozione e sviluppo economico sostenibile.
- Attivare politiche territoriali e di gestione finalizzate al consolidamento delle strutture esistenti e allo sviluppo di un'offerta turistica basata sulla valorizzazione delle tipicità che caratterizzano il territorio comunale.
- Garantire la sicurezza del territorio e della popolazione perseguendo la difesa delle strutture insediative, delle opere infrastrutturali, dei servizi e degli impianti tecnologici, dai rischi geologici, idrogeologici e sismici locali.
- Privilegiare e concentrare lo sviluppo insediativo dei due sistemi territoriali per la formazione di due poli urbani strategici, di riferimento comprensoriale per la erogazione di servizi, esercizi, attività e spazi di interesse generale, pubblici e di uso pubblico.
- Definire un progetto complessivo per il miglioramento della qualità della vita delle frazioni, attraverso la definizione di un "*disegno*" efficiente, equilibrato e aggiornato dei rispettivi insediamenti, nel quadro di una maggiore integrazione di funzioni, ed infrastrutture, elevando la qualità e la dotazione delle attrezzature e dei servizi al cittadino, garantendo il consolidamento delle specifiche caratterizzazioni delle diverse realtà locali (U.T.O.E.).
- Migliorare le strutture culturali, sportive e ricreative in modo da consentire una adeguata dotazione pro-capite di servizi alla persona.
- Recuperare al meglio gli spazi e le aree aperte esistenti con particolare attenzione per quelle marginali agli insediamenti, ricercando la creazione di nuove superfici a verde con funzione importante e centrale di riequilibrio dei fattori ambientali all'interno delle frazioni.
- Valorizzare e consolidare il sistema produttivo, caratterizzato prevalentemente da una struttura limitata e puntiforme sul territorio, di piccole imprese artigiane, attraverso il potenziamento delle aree artigianali/commerciali di fondovalle.
- Risolvere i problemi di accessibilità territoriale e di viabilità, in modo principale attraverso il miglioramento della connessione ai sistemi infrastrutturali di interesse sovralocale, il riordino della viabilità esistente e la creazione di percorsi alternativi che favoriscano il legame tra le principali frazioni del Comune.
- Miglioramento e qualificazione della rete viaria locale esistente, carrabile, pedonale e per il tempo libero, con il prioritario perseguimento dell'adeguamento prestazionale dei tracciati esistenti e con l'inserimento, ove necessario e/o in relazione alle strategie di sviluppo insediativo di nuovi "itinerari".
- Potenziare e dove necessario realizzare le reti tecnologiche (elettrica, illuminazione, acquedotto, fognatura, telefonia, gas, ecc.) e di distribuzione, nonché dei corrispondenti impianti, di servizio agli insediamenti (esistenti e in ragione del loro potenziale sviluppo).
- Attivare ai più alti livelli la partecipazione democratica al processo di pianificazione.

Gli obiettivi sopraindicati risultano pertanto il riferimento per l'individuazione delle strategie e delle azioni progettuali che permettano di realizzare equilibri: fra gli elementi naturali e antropici; fra la storia e il proponimento del futuro; fra il recupero e la valorizzazione del patrimonio territoriale caratterizzante il Comune di Podenzana.

Essi sono quindi declinati dalla variante al P.S. in obiettivi specifici riferiti alle diverse partizioni territoriali del Comune di Podenzana, e rappresentano per questo la sintesi degli

intendimenti dell'Amministrazione in merito al governo del territorio e ai progetti di trasformazione dello stesso.

L'insieme degli obiettivi richiamati unitamente a quelli definiti per i diversi Sistemi funzionali costituisce anche il riferimento programmatico in relazione al riconoscimento del nuovo disegno dell'"armatura insediativa" e, in questo quadro, delineano e argomentano le modalità per il nuovo disegno e l'articolazione spaziale delle Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.), di cui si da conto in altre parti di questo documento.

2.2. Articolazione del quadro di orientamento progettuale

L'articolazione e la struttura del nuovo P.S. definita secondo la doppia articolazione prevista dalla legge regionale contiene:

- lo Statuto del territorio comunale, ovvero la struttura identitaria definita attraverso l'individuazione di sistemi e sub-sistemi territoriali e invariati strutturali;
- la Strategia di sviluppo mediante la determinazione del dimensionamento sostenibile, la definizione di sistemi e sub-sistemi funzionali e l'individuazione delle Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.).

La variante al P.S. garantisce inoltre, il controllo di sostenibilità delle azioni strategiche mediante la disciplina della valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali e socioeconomici e le disposizioni per la tutela della fragilità e dell'integrità delle risorse naturali del territorio.

Il quadro progettuale e di orientamento strategico è quindi definito mediante l'ausilio degli elaborati cartografici a cui sono associati, nei successivi paragrafi del presente documento, gli obiettivi (generali e specifici), gli indirizzi e i principali riferimenti descrittivi e contenutistici per la successiva formulazione della disciplina e delle disposizioni normative definitive. Quanto riportato nei successivi paragrafi trova quindi riscontro, definizione e argomentazione nelle seguenti cartografie progettuali:

- **Statuto del territorio.** Contenente oltre ai perimetri dei Sistemi e sub-sistemi territoriali, l'individuazione dei contesti, degli elementi e delle componenti delle Invarianti Strutturali.
- **Strategia dello sviluppo.** Contenente i perimetri delle U.T.O.E. e l'individuazione dei Sistemi e sub-sistemi funzionali.

Con la finalità di favorire una facile ed efficace lettura della proposta progettuale il presente documento risulta organizzato secondo un indice che trova diretta corrispondenza con i contenuti degli elaborati cartografici.

Le disposizioni normative e le corrispondenti cartografie riferite allo Statuto del territorio, sono state concepite e definite, secondo gli orientamenti metodologici indicati nel precedente capitolo 0, con la finalità di garantire la salvaguardia dello spirito e la specificità culturale e naturale del territorio di Podenzana, nonché il rafforzamento del senso di appartenenza della comunità al proprio territorio. Pertanto esse sono orientate al riconoscimento degli elementi e delle componenti territoriali ritenute costitutive di "luoghi" e partizioni territoriali, aventi caratteri di omogeneità e peculiarità e che nel suo complesso consentono di rappresentare in maniera adeguata le strutture geografiche che caratterizzano i diversi ambienti locali.

La disciplina dello *Statuto del territorio* in particolare, secondo le indicazioni di legge, comprende l'ordinamento normativo e la definizione di disposizioni riferiti a due grandi temi della pianificazione territoriale di carattere strutturale. Nello specifico lo statuto:

- individua e definisce le norme riferite, ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale, alle invarianti strutturali, quali elementi cardine dell'identità dei luoghi, consentendo l'individuazione delle regole di insediamento e trasformazione del territorio la cui tutela garantisce, nei processi evolutivi sanciti e promossi dal P.S. stesso, lo sviluppo sostenibile;
- individua e definisce gli obiettivi, gli indirizzi e le azioni progettuali strategiche riferite

all'articolazione del territorio in Sistemi e sub-sistemi territoriali, da definire in dettaglio nel R.U. e negli altri atti di governo del territorio; nonché il nucleo di regole, vincoli e prescrizioni per l'attuazione operativa delle stesse disposizioni e per la verifica di compatibilità degli atti di governo rispetto alla disciplina del P.S..

Per il valore fondativo e costitutivo delle strutture territoriali che risultano disciplinate nello Statuto del territorio le disposizioni ad esso associate prevalgono sulle altre norme del P.S..

La disciplina della *Strategia dello sviluppo* in particolare, secondo le indicazioni di legge, comprende l'ordinamento normativo e la definizione di disposizioni riferiti a due grandi temi della pianificazione territoriale di carattere strategico. Nello specifico:

- individua e definisce le norme riferite al dimensionamento insediativo, ovvero delle dimensioni massime sostenibili degli insediamenti, nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari per le U.T.O.E. e per i Sistemi e sub-sistemi territoriali (nel rispetto della disciplina del P.I.T. e del P.T.C.), comprensive delle disposizioni per il rispetto degli Standard Urbanistici;
- individua e definisce gli obiettivi, gli indirizzi e le azioni progettuali strategiche riferite alle diverse U.T.O.E. e all'articolazione del territorio in Sistemi e sub-sistemi funzionali, da definire in dettaglio nel R.U. e negli altri atti di governo del territorio, in coerenza con le disposizioni dei sistemi territoriali.

2.3. Statuto del territorio. Contesti, elementi e componenti delle Invarianti Strutturali

Il P.S. riconosce quali invarianti strutturali le funzioni, i livelli di qualità e le relative prestazioni minime, non negoziabili, riferite a specifici "ambienti" costituiti da contesti, strutture, elementi, componenti e beni (lineari, puntuali e diffusi) che risultano, sulla base del quadro conoscitivo, di interesse per le relazioni (funzionali, ambientali, storico-culturali, economico-sociali, ecc.) che caratterizzano nello specifico il territorio del comune di Podenzana. Essi sono individuati sulla base del quadro conoscitivo ed in particolare modo discendono dall'interpretazione della sintesi dei valori e delle emergenze territoriali.

Tali contesti, elementi e componenti, sono indicati e rappresentati nella tavola del quadro progettuale denominata "Statuto del Territorio" e il P.S. descrive e disciplina le funzioni ad essi riferiti, i conseguenti obiettivi e livelli di qualità da garantire e le relative eventuali azioni prioritarie da definire nel R.U.. Attraverso le norme afferenti alle invarianti strutturali, il P.S. intende tutelare, salvaguardare, promuovere e valorizzare la corretta utilizzazione e la tipicità degli ambiti territoriali e delle risorse in essi ricomprese nonché il loro rapporto sistematico con la specificità dei luoghi.

Sono in particolare invarianti strutturali del territorio di Podenzana i seguenti ambienti: - *Ambienti prevalentemente naturali*; - *Ambienti del territorio rurale*; - *Ambienti urbani e insediati*; - *Ambienti di interesse paesistico-percettivo e di identificazione collettiva*.

La disciplina e le norme delle diverse Invarianti strutturali, sono considerate riferimento prioritario per la formazione e la verifica di coerenza dei successivi atti di governo del territorio (R.U., piani attuativi, piani di settore, ecc.). L'insieme di disposizioni definite dal P.S. sono quelle ritenute in grado di assicurare il perseguimento delle funzioni e prestazioni previste per "ambienti" al fine di garantire la sostenibilità delle strategie di sviluppo, mediante la prioritaria valorizzazione, tutela e salvaguardia dei corrispondenti contesti, elementi e componenti territoriali riconosciute dallo stesso P.S. di valore ed emergenza.

Nello specifico, per ogni "ambiente" e corrispondente elemento territoriale, il P.S. definisce invariante strutturale la disciplina di dettaglio articolata con le seguenti disposizioni:

- a) definizione ed identificazione (anche in riferimento alle indicazioni cartografiche). Viene

- riportata la puntuale descrizione dell'Invariante Strutturale che, partendo dalle indicazioni contenute nel quadro conoscitivo (ed in particolare modo dal riconoscimento delle componenti e degli elementi di valore ed emergenza), designa la dislocazione e il contesto geografico entro cui ricade, nonché i contenuti caratterizzanti e costitutivi;
- b) funzioni caratterizzanti e obiettivi prestazionali non negoziabili. Viene indicata la funzione prevalente che si ritiene di attribuire nel suo complesso all'Invariante Strutturale, gli obiettivi specifici attribuiti alla stessa o ad eventuali partizioni particolarmente significative, nonché i requisiti e le prescrizioni ritenute non negoziabili, ovvero irrinunciabili, ai fini del conseguimento delle funzioni caratterizzanti;
- c) criteri ed indirizzi di intervento. Vengono definiti e prescritti i criteri e le modalità di intervento che devono essere rispettate dagli atti di governo del territorio, secondo le seguenti diverse possibili categorie ad intensità ed effetto variabile (di seguito riportate):
- *Conservazione (C)*. Azioni volte prioritariamente alla salvaguardia delle risorse e ad assicurare la permanenza stabile e duratura dei caratteri che contraddistinguono l'elemento territoriale da conseguirsi esclusivamente con idonei interventi mirati alla tutela, all'attività manutentiva ed all'eventuale fruizione ove sia strettamente connessa con finalità conservative. Sono ammessi interventi migliorativi volti esclusivamente ad eliminare o mitigare eventuali fattori di degrado e criticità in modo da elevare la qualità paesistica dell'invariante strutturale o quelli necessari ad assicurare il monitoraggio delle risorse e la messa in sicurezza di persone, beni e immobili.
 - *Recupero (R)*. Azioni volte prioritariamente alla restituzione e al ripristino dell'equilibrio delle condizioni di stato delle risorse e ad assicurare la stabilità paesistico-ambientale dell'elemento territoriale da conseguirsi prevalentemente con interventi di manutenzione attiva, restauro ambientale, filologico o tipologico, recupero strutturale e funzionale, ovvero di ripristino, con modificazioni fisiche marginali tali comunque da non pregiudicare le situazioni di valore, ma di favorire lo sviluppo durevole attraverso uno spontaneo e armonico processo evolutivo delle componenti paesistiche dell'invariante strutturale, anche con attività mirate al consolidamento dei fattori socio-economici.
 - *Valorizzazione (V)*. Azioni volte prioritariamente al miglioramento delle condizioni esistenti e alla valorizzazione delle risorse e ad assicurare l'aumento del valore e della funzionalità dell'elemento territoriale da conseguirsi prevalentemente con interventi di riqualificazione e innovazione tali da orientare e organizzare il processo evolutivo senza sostanziali aumenti dei carichi ambientali e urbanistici. Sono inoltre ammessi interventi di trasformazione qualora siano esclusivamente necessari a ridurre o eliminare conflitti e/o usi impropri delle risorse e degli elementi territoriali e che siano in grado di migliorare complessivamente la qualità paesistica dell'invariante strutturale, anche attraverso l'introduzione di attività mirate al potenziamento dei fattori socio-economici.

Riassumendo, le categorie di intervento attribuite ai contesti, strutture, elementi, componenti e beni (lineari, puntuali e diffusi) delle Invarianti Strutturali, sono le seguenti:

Ambienti prevalentemente naturali

- I fiumi principali ed il loro alveo di naturale esondazione: il Magra ed il Vara (R)
- Rete idrografica principale: Torrente Servola; Torrente Cisolagna; Fosso di Sant'Andrea; Torrente Ri (V) e (C)
- Rete idrografica minore (C)
- Ambienti ripariali del Magra e del Vara (C)
- Principali aree boscate (R)
- Boschi di conifere dei versanti di Montedivalli e di margine della collina di Podenzana (C)
- Sorgenti captate e non captate (V)

Ambienti del territorio rurale

- Prati stabili (foraggere permanenti) dei rilievi montani e collinari (R)

- Colture agrarie tradizionali (oliveti e vigneti) degli insediamenti storici (V)
- Seminativi di mezzacosta (V)
- Oliveti con terrazzamenti e sistemazioni a giro poggio (V)
- Ex seminativi con terrazzamenti, sistemazioni a spina e terrazzamenti, sistemazioni a cavalcapoggio e terrazzamenti (R)
- Aree agricole eterogenee con ex seminativi ed oliveti con sistemazioni a terrazzamenti a spina e viabilità podere minore (R)

Ambienti urbani e insediati

- Centri e nuclei di antica formazione (V)
 - o di Podenzana: Loppiedo, Metti, Cerghiraro, Serracanda, Casalina, Madonna della Neve, Oliveto, Castello di Malaspina, Fauto, Cereseto, Montale, Sescafale, Cospedo, Bagni
 - o di Montedivalli: Vaggi, Colombiera, Montedivalli, Serra, Prato, Genicciola, Pianello, Fogana, Fontanella, Pagliadiccio, Serralta, Sant'Andrea, Croce, Chiesa
- Beni monumentali: Castello dei Malaspina, Cimitero di Montale, Chiesa e cimitero di Sant'Andrea (C)
- Principali beni storico culturali: Chiesa di Montale, Chiesa di Oliveto, Oratorio e chiesa di Cerghiraro, Chiesa di Metti, Chiesa di Montedivalli, Chiesa di Vaggi, Cappella di Colombiera, Santuario della Madonna della Neve (R)
- Altri beni storici culturali: ritrovamenti archeologici, resti di mulini e frantoi (V)
- Beni storico culturali minori (marginette, croci votive, fontane, lavatoi, abbeveratoi, ecc.) (C)
- Edifici storici (V)
- Insediamenti della ristorazione-valorizzazione dei prodotti tipici di Loppiedo e Casalina (V)

Ambienti di interesse paesistico-percettivo e di identificazione collettiva

- Strade panoramiche (V)
 - o di Podenzana: SP14, via Cerghiraro, via Posticcio, via Castello, via del Gaggio
 - o di Montedivalli: SP20, via Prato
- Punti e visuali panoramiche (C)
- Quinte sceniche: radiali di Monte Croce del Bastione, trasversali di Monte Castellaro, longitudinali di Montedivalli (R)
- Via crucis di Casalina – Madonna della Neve (V)
- Ambienti di valore: Fondovalle del Vara e del Magra, area monumentale del Castello e dei contesti naturali di relazione, Ambienti e contesti rurali di pregio (Barco, Loppiedo, Colombiera, S. Andrea, Genicciola) (R)

Come risulta evidente dalla lettura dell'elenco sopra indicato, l'individuazione delle invariante strutturali, ovvero degli "ambienti", discende sostanzialmente dal riconoscimento di specifici "paesaggi o contesti locali", che caratterizzano in maniera peculiare il territorio di Podenzana e che risultano riconoscibili per il valore e l'importanza attribuita, oltre a singoli elementi emergenti (monumenti, risorse di eccezionale significato, beni vincolati, ecc.), anche alle interazioni ed alle intime relazioni che le diverse componenti territoriali (funzionali, ambientali, ecologiche, storico-culturali, socio-economiche, ecc.) sono in grado di instaurare tra di loro e con il contesto territoriale di riferimento e che risultano alla base delle caratterizzazioni e dei fattori costitutivi degli stessi paesaggi.

2.4. Statuto del territorio. Obiettivi dei Sistemi e sub-sistemi territoriali

Per sistema territoriale si intende un insieme di ambienti e spazi geografici che si qualificano per continuità e organicità territoriale e presentano strutture di sostanziale omogeneità per caratteristiche morfologiche, sia naturali che artificiali (climatiche, orografiche, vegetazionali, antropiche, culturali, ecc.), nonché amministrative e spaziali, costituendo pertanto unità territoriali caratterizzate da un ordine interno e da coerenze facilmente riconoscibili ed identificabili.

I sistemi territoriali insieme alle risorse essenziali ed in particolare le Invarianti Strutturali che li compongono e caratterizzano, sono definiti anche tenendo conto delle prescrizioni e della disciplina del P.T.C. provinciale la cui coerenza è specificatamente argomentata e descritta con le attività di valutazione integrata.

I sub-sistemi territoriali sono invece perimetrati sulla base del quadro conoscitivo ed in particolare modo discendono dall'interpretazione della struttura territoriale intesa come l'insieme delle componenti e delle relazioni con cui l'organizzazione dei sistemi locali si manifesta concretamente ed adattivamente, nonché dei principali elementi che connotano e caratterizzano il territorio conferendogli un'identità tale da distinguerlo da altri con strutture simili. Essi sono in particolare da considerarsi, a tutti gli effetti, partizioni paesistico-ambientali dei sistemi territoriali e sono infatti considerati ed individuati a partire dall'analisi paesaggistica contenuta nel quadro conoscitivo. In questo quadro la stessa cartografia del P.S. riporta in forma sintetica l'articolazione del territorio in unità di paesaggio al fine di cogliere gli specifici contenuti caratterizzanti e le relazioni intrinseche tra le diverse forme di paesaggio riconoscibili nell'ambito dei Sistemi territoriali. In particolare il P.S. individua le seguenti unità:

Paesaggi complessi

- Gli insediamenti ed il mosaico agrario di versante (Podenzana, Serralta e Genicciola)
- Gli insediamenti ed il mosaico agrario di crinale (Montedivalli)
- I paesaggi di versante di Monte Cappellaccio
- I paesaggi di versante del bosco di argille a Palombini

Paesaggi di fondovalle

- I paesaggi insediati del Magra e del Vara
- I paesaggi rurali e boscati del fosso S.Andrea, del torrente Ri e delle conifere

Paesaggi dei rilievi montani

- I paesaggi di crinale del monte Croce del Bastione e Castellare
- I paesaggi di versante del torrente Cisolagna, Casanova, Genicciola-Macigno, Montedivalli

La carta del Paesaggio infatti trova i suoi riferimenti nelle analisi territoriali compiute dal quadro conoscitivo del P.S. ed in particolare nella Geologia, nell'Uso del Suolo, comprensivo dell'individuazione delle emergenze del territorio aperto, ed ancora nell'analisi degli insediamenti e nell'individuazione dei beni storico – culturali; essa consente di leggere nel territorio di Podenzana e di Montedivalli tre grandi unità di paesaggio:

- *I paesaggi complessi (1)* - sono i paesaggi sia di versante che di crinale in cui si alternano e si intramezzano culture agricole tradizionali, seminativi, boschi, insediamenti storici e addizioni più recenti, determinando un "mosaico" in cui non risulta difficile determinare caratteristiche prevalenti.
- *I paesaggi di fondovalle (2)* - sono i paesaggi vallivi in cui l'idrografia è l'elemento caratterizzante, dando luogo sia a paesaggi di tipo insediato prevalentemente recenti ad uso residenziale, senza escludere anche le funzioni commerciali, artigianali, produttive attraversati da viabilità con alto volume di traffico, sia da paesaggi di tipo più naturale in cui l'elemento acqua, la geologia, la conformazione dei suoli e l'esposizione tendono a creare un micro-clima fortemente caratterizzante l'ambiente naturale e dove gli elementi antropici sono scarsi.

- *I paesaggi dei rilievi montani (3)* - sono i paesaggi dei rilievi e dei loro versanti che presentano una certa naturalità: prevalentemente costituiti da boschi, privi di infrastrutture viarie e con scarsa o nessuna presenza di insediamenti.

Il contenuto spiccatamente geografico che sta alla base del riconoscimento delle unità di paesaggio e dell'aggregazione delle stesse in Sub-sistemi territoriali risulta inoltre ancorato ai principi fondamentali contenuti della "Convenzione Europea del Paesaggio" (recepita nell'ordinamento normativo italiano con la Legge n. 14 del 09/01/06) che fonda il proprio dettato normativo su due principi basilari:

- a) il paesaggio costituisce un bene in sé, indipendentemente dal valore concretamente attribuitogli, da riconoscere e tutelare giuridicamente come tale. La tesi secondo la quale il paesaggio è tutelabile sotto il profilo legale soltanto quando assume un valore eccezionale (che esclude la tutela quando questo valore non è riscontrato) è superata dalla Convenzione;
- b) considerata l'importanza della componente soggettiva del paesaggio, le popolazioni devono essere attivamente e costantemente coinvolte nei processi decisionali pubblici relativi al paesaggio. In funzione di esigenze democratiche, economiche e di efficacia amministrativa, il paesaggio, salvo nei casi in cui viene rilevato un interesse superiore, deve essere salvaguardato, gestito e/o progettato attraverso decisioni pubbliche prese vicino ai cittadini. Nel fare esplicitamente riferimento ai principi di sussidiarietà e di autonomia, la Convenzione indica chiaramente che le responsabilità pubbliche in materia di paesaggio devono quindi, di preferenza, essere decentrate a livello territoriale.

Il paesaggio è quindi, per la Convenzione, fattore di benessere sociale ed individuale, fondamento di identità, ma anche della volontà di intraprendere e di accogliere. In quanto risorsa difficilmente trasferibile ed imitabile, il paesaggio può dar luogo a degli straordinari vantaggi competitivi alle comunità locali che sapranno meglio salvaguardarlo e valorizzarlo. In particolare investire per la qualità del paesaggio può favorire uno sviluppo economico sostenibile e durevole, fondato sulla percezione della ricchezza, della specificità e della diversità di un patrimonio naturale e culturale, ben sintetizzato dal paesaggio stesso.

Nel dettaglio, tenendo conto dei presupposti metodologici precedentemente descritti, il P.S. di Podenzana prevede in particolare la seguente articolazione territoriale:

- Sistema Territoriale di "Podenzana (A)", suddiviso nei sub-sistemi territoriali: "Montagna di Podenzana (A1)" e "Collina di Podenzana (A2)";
- Sistema Territoriale di "Montedivalli (B)", suddiviso nei sub-sistemi territoriali: "Montagna di Montedivalli (B1)" e "Collina di Montedivalli (B2)".

Il Sistema territoriale di **Podenzana**, è costituito da un territorio che sale rapidamente dal fiume Magra, in corrispondenza di Aulla fino a Monte Croce del Bastione, a quota 585 slm. Tutto il territorio è particolarmente acclive terrazzato nelle aree agricole e boscato per la restante parte. I centri abitati sono tutti sul versante sud con maggior concentrazione nella zona "Chiesa-Cuncia" di Podenzana, oltre ad un discreto nucleo di recente sviluppo in loc. Bagni posto in fondo valle a confine con Aulla.

Il Sistema territoriale di **Montedivalli** è anch'esso costituito da un territorio collinare simile a quello di Podenzana, forse ancora più acclive e più delicato sotto il profilo geologico. La parte alta, 550 mt s.l.m., è attraversata dall'Alta Via Dei Monti Liguri, mentre la parte bassa si insinua come un cuneo nel fiume Vara. La parte alta è caratterizzata da piccoli nuclei storici densi con caratteristiche tipologiche e costruttive ben conservate, mentre la parte bassa della zona è, invece, più recente ed in via di urbanizzazione. Montedivalli dispone infatti di una discreta area di fondovalle già destinata ad insediamenti artigianali e commerciali.

Per ogni sistema il P.S. individua lo specifico "scenario strategico" di riferimento e sulla base di questo definisce a livello di ogni sub-sistema conseguenti obiettivi generali strategici ed

eventuali direttive riferite alle modalità di declinazione operativa della strategia dello sviluppo indicata per i diversi sistemi funzionali. Per ogni sub-sistema territoriale il P.S. indica altresì indirizzi, criteri e prescrizioni maggiormente dettagliate per la redazione degli atti di governo del territorio, in coerenza con quanto specificato dal P.T.C..

2.4.1. Sub-Sistema territoriale della Montagna di Podenzana

Il sub-sistema territoriale della Montagna di Podenzana con i suoi rilievi presenta un alto grado di naturalità ed è prevalentemente costituito da boschi, privo di infrastrutture viarie importanti e con scarsa o nessuna presenza di insediamenti. In particolare si estende dal versante nord del Monte Croce del Bastione fino al torrente Cisolagna. L'unico segno antropico rilevante è la strada secondaria - via del Gaggio - che, quasi totalmente in quota e notevolmente panoramica, da Montale raggiunge lo storico santuario di Madonna della Neve, secondo un percorso ad anello intorno al Monte Croce, per ricongiungersi alla viabilità principale in località Barco.

Costituiscono le principali risorse essenziali che connotano il Sub-sistema territoriale della "Montagna di Podenzana" da perseguire nel R.U., in sinergia con le indicazioni relative alla Strategia dello sviluppo:

- Gli ambienti prevalentemente naturali: la rete idrografica principale costituita dal torrente Cisolagna; la rete idrografica minore; la sorgente a ovest di C.Novadelghi; le aree boscate quasi totalmente coprenti l'intero sub-sistema
- Gli ambienti urbani ed insediati: il Santuario di Madonna della Neve; i ritrovamenti storici-culturali di Monte Croce del bastione; altri beni storico culturali minori quali marginette, croci votive, fontane, lavatoi, abbeveratoi, ecc; edifici storici individuati sia all'intero dei centri di antica formazione sia sparsi nel territorio.
- Gli ambienti di interesse paesistico-percettivo e di identificazione collettiva: La strada panoramica di via del Gaggio che circumnaviga il Monte Croce del Bastione; La visuale panoramica che si gode dal Santuario di Madonna della Neve; Le quinte sceniche radiali di Monte Croce del Bastione; Parte della via crucis che, su via di Gaggio, da Casalina porta al santuario

I principali obiettivi strategici del Sub-sistema territoriale della Montagna di Podenzana sono:

- salvaguardia e tutela delle risorse naturali ed in particolare degli habitat di particolare interesse per la conservazione di specie animali e/o vegetali, di associazioni vegetazionali e/o forestali, di significative forme geologiche, geomorfologiche e paleontologiche (geotopi), di biotopi;
- tutela e valorizzazione degli usi, delle consuetudini e delle attività tradizionali delle popolazioni residenti;
- applicazione di metodi di gestione e di restauro ambientale idonei a realizzare un'integrazione tra uomo e ambiente naturale;
- promozione e sviluppo di iniziative e azioni integrative dei redditi in relazione all'utilizzo e gestione delle risorse del territorio rurale;
- riuso e trasformazione compatibile del modesto patrimonio insediativo diffuso di tipo rurale ed ex rurali, anche allo scopo di salvaguardare l'equilibrio del paesaggio ed il presidio sul territorio;
- miglioramento dell'accessibilità territoriale mediante la manutenzione e la messa in sicurezza della viabilità locale, attraverso opere di sistemazione, potenziamento ed adeguamento infrastrutturale ed estetico funzionale;
- miglioramento e riqualificazione dei percorsi pedonali e degli itinerari escursionistici e forestali e più in generale della viabilità per la gestione e fruizione del territorio aperto, da mettere in raccordo ed interconnessione modale con le viabilità carrabile e con quella esterna al territorio di Podenzana (Tresana).

2.4.2. Sub-Sistema territoriale della Collina di Podenzana

Il sub-sistema territoriale della Collina di Podenzana coinvolge il versante sud di Monte Croce del Bastione e scende ad ovest fino alla valle del torrente Servola e ad est al fiume Magra, comprendendo l'intero fondovalle fluviale. Tale territorio appare con un discreto grado di antropizzazione ed infrastrutturazione, è infatti caratterizzato da numerosi insediamenti che si articolano sul versante a sud del Monte Croce, più o meno sulla stessa quota. Sono le frazioni di Faito, Serracanda, Sescacale, Cospedo, Montale, Casalina, Cersedo, Oliveto, e più ad ovest Metti, Loppiedo, Cerghiraro, Barco, che vanno a strutturarsi principalmente sulla strada provinciale di Podenzana. Tale paesaggio insediato si "prolunga" a est, verso Aulla, sulla valle del Magra con le frazioni Montalini-Bagni. Il sistema presenta alcuni ambienti ripariali di pregio tanto che parte dell'area limitrofa al Magra è riconosciuta come ANPIL "fiume Magra in Lunigiana". In questo ambito, sempre lungo il fiume Magra, dove la morfologia collinare si attenua, vi è un ulteriore elemento caratterizzante costituito dalla viabilità di scorrimento veloce: l'A15 Parma-La Spezia. Affianca tale paesaggio insediato un paesaggio di versante in cui predomina l'elemento boschivo e agricolo.

Costituiscono le principali risorse essenziali che connotano il Sub-sistema territoriale della "Collina di Podenzana":

- Gli ambienti prevalentemente naturali: il Fiume Magra col suo alveo di naturale esondazione; gli ambienti ripariali del fiume magra; la rete idrografica principale costituita dal torrente Servola; la rete idrografica minore; la sorgente a sud della vetta di Monte Croce del Bastione; le aree boscate; i boschi di conifere di margine della collina di Podenzana in località Crocetta.
- Gli ambienti del territorio rurale: Culture agrarie tradizionali; Seminativi di mezzacosta; Ex seminativi con sistemazioni a cavalca poggio e terrazzamenti di Loppiedo; Aree agricole eterogenee con ex seminativi e oliveti con terrazzamenti a spina e viabilità poderale minore in località Barco e sud di Crocetta.
- Gli ambienti urbani ed insediati: centri e nuclei di antica formazione di Podenzana (Loppiedo, Metti, Cerghiraro, Serracanda, Casalina, Oliveto, Faito, Cereseto, Montale, Sescacale, Cospedo e Bagni); i beni monumentali del Castello di Malaspina e del Cimitero di Montale (anche ex L.1089/39); gli edifici storico culturali principali (la chiesa di Montale, la chiesa di Oliveto, l'oratorio con la chiesa di Cerghiraro, la chiesa di Metti); altri beni storico culturali minori quali marginette, croci votive, fontane, lavatoi, abbeveratoi, ecc; edifici storici individuati sia all'intero deli centri e nuclei di antica formazione sia sparsi nel territorio; insediamenti della ristorazione e valorizzazione dei prodotti tipici di Loppiedo e Casalina.
- Gli ambienti di interesse paesistico-percettivo e di identificazione collettiva: Le strade panoramiche (la provinciale SP14 di Podenzana che da Bagni conduce a Barco per poi proseguire nel comune di Bolano, parte della viabilità di via del Gaggio e ancora dalla viabilità minore da cui si godono visuali interessanti tra cui via Cerghiraro, via Posticcio e Via del Castello); Le visuali panoramiche che si godono in prossimità del castello Malaspina, da Ceresto, da Cerghiraro, da Barco-Crocetta; Gli ambienti di pregio caratterizzanti l'area monumentale del Castello di Malaspina con i suoi contesti naturali di relazione (costituiti principalmente da aree boscate; ambienti ed i contesti rurali di Barco e Loppiedo; fondovalle del Magra); Parte della via crucis che, su via di Gaggio, da Casalina porta al santuario Madonna della Neve.

I principali obiettivi strategici del Sub-sistema territoriale della Collina di Podenzana sono:

- valorizzazione e recupero paesaggistico-ambientale degli ambiti contermini all'asta del

- fiume Magra, in sinergia con le politiche di gestione della relativa A.N.P.I.L.;
- riconoscimento e tutela delle aree agricole e più in generale degli ambienti e delle funzioni caratterizzanti il territorio aperto;
 - riconoscimento e tutela delle aree agricole marginali e/o residuali agli insediamenti esistenti;
 - salvaguardia e tutela del complesso monumentale del castello di Podenzana, con particolare attenzione per la conservazione della fabbrica originaria, del viale di accesso e degli spazi aperti ad esso adiacenti;
 - tutela, recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio e dei nuclei di impianto storico;
 - la definizione, per i centri di antica formazione, di criteri e metodiche per la valutazione del “valore” culturale e ambientale degli edifici e dei relativi spazi di pertinenza - considerati “documenti” materiali dei secolari modelli di vita rurale, civile e sociale, finalizzati alla riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio;
 - valorizzazione, riuso e trasformazione compatibile del patrimonio insediativo diffuso ed in particolare degli edifici rurali dismessi ed ex rurali;
 - riconoscimento e consolidamento del carattere prevalentemente residenziale delle aree e dei contesti insediati, in modo particolare del territorio collinare ricadente nell’ambito delle U.T.O.E. di Bagni e Chiesa;
 - valorizzazione e potenziamento del patrimonio e delle funzioni produttive esistenti e prevalentemente ubicate nell’ambito dei contesti urbani, con particolare attenzione per quelle commerciali, turistico-ricettive e socio-sanitarie nonché per quelle connesse con la produzione e commercializzazione di prodotti tipici locali (Panigacci);
 - riqualificazione e recupero ambientale delle aree urbane mediante il potenziamento degli spazi pubblici e dei servizi alla persona;
 - formazione di un centro urbano, interno agli insediamenti che costituiscono l’attuale U.T.O.E. di Chiesa, che possa svolgere la funzione di polo di aggregazione delle attrezzature dei servizi di base;
 - ammodernamento e potenziamento delle attrezzature pubbliche e degli standard urbanistici con particolare attenzione per i servizi di base (scolastici, sanitari, sportivo ricreativi) e per quelli socio-culturali (centro culturale, biblioteca, uffici comunali));
 - consolidamento di alcune piccole frazioni di fondovalle, che più si caratterizzano per la loro vicinanza ed interrelazione con l’abitato di Aulla;
 - miglioramento dell’offerta e delle capacità di sviluppo economico dei sistemi insediativi di fondovalle attraverso l’individuazione di potenziali aree a carattere produttivo da porre in stretta relazione con il progetto di riordino infrastrutturale (di valenza sovracomunale) del casello autostradale e con le previsioni di nuova viabilità comprensoriale in riva destra del fiume Magra;
 - miglioramento dell’accessibilità dei principali insediamenti e delle aree urbane ai sistemi viari e modali intercomunali e di fondovalle.

2.4.3. Sub-Sistema territoriale della Montagna di Montedivalli

Il Sub-Sistema territoriale della Montagna di Montedivalli è caratterizzato da rilievi e versanti che presentano una notevole naturalità e sono prevalentemente costituiti da boschi e prati stabili, con scarse infrastrutture viarie importanti, e con ridotta presenza di insediamenti.

Tale sub-sistema è caratterizzato a nord dal crinale di Monte Castellaro la cui dorsale costituisce anche parte del limite comunale. Il territorio del sub-sistema è esposto prevalentemente a sud, ad una quota superiore ai 500, su roccia di tipo flysch, e va a caratterizzarsi per la presenza di prati stabili (foraggiere permanenti) andando a configurare un paesaggio peculiare rispetto al territorio comunale. Dai rilievi costituenti tali sommità si scende alla mezzacosta: il versante di Genicciola e del Macigno sotto l’insediamento di Genicciola - unico insediamento storico

presente nel sub-sistema - ad ovest; il versante di Monte Grosso verso la valle del Fosso S.Andrea, ad est.

Costituiscono le principali risorse essenziali che connotano il Sub-sistema territoriale della "Montagna di Montedivalli":

- Gli ambienti prevalentemente naturali: la rete idrografica principale costituita dal fosso di Sant'Andrea; la rete idrografica minore; le numerose sorgenti presenti in quest'ambito territoriale (a sud, a nord, a nord ovest di Genicciola verso il crinale, a nord di Prato ed in prossimità di Al Montale); le aree boscate coprenti buona parte del sub-sistema.
- Gli ambienti del territorio rurale: Seminativi di mezzacosta, peculiari di quest'ambito di territorio montano; Colture agrarie tradizionali; Ex seminativi con sistemazioni a spina e terrazzamenti di Genicciola; Aree agricole eterogenee con ex seminativi e oliveti con terrazzamenti a spina e viabilità podereale minore in località **Bareo e sud di Crocetta di Colombiera, Fontanella e Casa Manò.**
- Gli ambienti urbani ed insediati: il centro di antica formazione di Genicciola; beni storici culturali quali i ritrovamenti archeologici di Genicciola e del Monte Castellaro, i resti della torre di avvistamento di Prato; altri beni storico culturali minori quali marginette, croci votive, fontane, lavatoi, abbeveratoi, ecc.; edifici storici individuati sia all'intero dei centri di antica formazione sia sparsi nel territorio.
- Gli ambienti di interesse paesistico-percettivo e di identificazione collettiva: La strada panoramica di Montedivalli (SP 20) che da Montedivalli-Chiasa passando per Gennicciola conduce poi in altro comune verso Novegigola; Le visuali panoramiche che si godono dall'insediamento di Genicciola; Le quinte sceniche trasversali di Monte Castellaro che, attraverso la Costa del carino vanno fino a Monte Grosso, e da qui longitudinalmente scendono verso Serralta; Gli ambienti di pregio costituiti dai contesti rurali di Genicciola.

I principali obiettivi strategici del Sub-sistema territoriale della Montagna di Montedivalli sono:

- riconoscimento e tutela delle aree agricole e forestali e più in generale degli ambienti e delle funzioni caratterizzanti il territorio aperto;
- tutela e valorizzazione degli usi, delle consuetudini e delle attività tradizionali delle popolazioni residenti, e delle espressioni culturali proprie e caratteristiche dell'identità delle comunità locali;
- valorizzazione, riuso e trasformazione compatibile del patrimonio insediativo diffuso ed in particolare degli edifici rurali dismessi ed ex rurali;
- tutela e valorizzazione dei nuclei storici e dei centri di antica formazione;
- valorizzazione e promozione del sistema di aree archeologiche e dei beni di interesse storico-documentale (area archeologica e necropoli di Genicciola, Torre Malaspina, monte Castellaro) e degli spazi aperti di valore ambientale ad essi relazionati che nel loro complesso assumono valore paesaggistico;
- miglioramento dell'accessibilità territoriale mediante la manutenzione e la messa in sicurezza della viabilità locale;
- miglioramento e riqualificazione dei percorsi pedonali e degli itinerari escursionistici e forestali e più in generale della viabilità per la gestione e fruizione del territorio aperto.

2.4.3. Sub-Sistema territoriale della Collina di Montedivalli

Il sub-sistema della Collina di Montedivalli si caratterizza per una certa complessità data dalla morfologia del versante e da un mosaico agrario assai articolato in cui si succedono colture agricole tradizionali, seminativi e boschi, unitamente agli insediamenti storici comprensivi delle addizioni più recenti. Sulle dorsali di tale sistema si individuano una serie di insediamenti, spesso di impianto storico come le frazioni di San'Andrea, Pagliadiccio, CasaBorsi, Fontanella,

Colombiera, Montedivalli-Chiesa, Fogana, Croce, Serra e Prato. Ancora sulla dorsale minore si distinguono gli insediamenti di Serralta con le case sparse di Boschetto. Scendendo verso il Vara, si alternano i paesaggi di tipo insediato anche recenti, ad uso prevalentemente residenziale, senza escludere comunque le funzioni commerciali, artigianali e produttive ed attraversati da viabilità con volume di traffico rilevante, con i paesaggi di tipo più naturale in cui l'elemento acqua è predominante. Qui un elemento caratterizzante il fondo valle è la viabilità di scorrimento veloce l'A12 Genova-Livorno, lungo il fiume Vara, affiancata dalla strada statale.

Costituiscono le principali risorse essenziali che connotano il Sub-sistema territoriale della "Collina di Montedivalli":

- Gli ambienti prevalentemente naturali: il Fiume Vara col suo alveo di naturale esondazione; gli ambienti ripariali del fiume Vara; la rete idrografica principale costituita dal torrente Ri e dal fosso S.Andrea; la rete idrografica minore; le aree boscate; i boschi di conifere che si estendono sul versante ovest di Montedivalli, fino al torrente Ri e sul versante ovest di Serralta, in località "boschetto".
- Gli ambienti del territorio rurale: Colture agrarie tradizionali; Seminativi di mezzacosta; Oliveti con terrazzamenti e sistemazioni a giropoggio; Ex seminativi con terrazzamenti verso il Fosso S.Andrea, a est di Casa di Lucio.
- Gli ambienti urbani ed insediati: centri e nuclei di antica formazione di Montedivalli (Montedivalli-Chiesa, Vaggi, Colombiera, Serra, Prato, Pianello, Croce, Fogana, Fontanella, Pagliadiccio, Serralta); beni storici culturali quali i mulini con le rispettive opere idrauliche del fosso S.Andrea, ed altri beni storico culturali minori marginette, croci votive, fontane, lavatoi, abbeveratoi, ecc; il complesso monumentale della Chiesa di Sant'Andrea col cimitero; gli edifici storico culturali principali: la chiesa di Montedivalli-Chiesa, la chiesa di Vaggi, la cappella di Colombiera; edifici storici individuati sia all'intero deli centri e nuclei di antica formazione sia sparsi nel territorio;
- Gli ambienti di interesse paesistico-percettivo e di identificazione collettiva: Le strade panoramiche (la strada panoramica di Montedivalli -SP 20- che da Pagliadiccio conduce a Montedivalli-Chiesa e poi prosegue per Gennicciola; la strada secondaria "via prato" che conduce a Serra e Prato); Le visuali panoramiche che si godono da fontanella-Colombiera, da Montedivalli-Chiesa, da Serra, da Prato; Le quinte sceniche longitudinali di Montedivalli; Gli ambienti di pregio costituiti dai contesti rurali di Colombiera.

I principali obiettivi strategici del Sub-sistema territoriale della Collina di Montedivalli sono:

- individuazione e tutela di corridoi ecologici funzionali lungo la rete idrica principale;
- riconoscimento e tutela delle aree agricole marginali e/o residuali agli insediamenti esistenti;
- tutela, recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio e dei nuclei di impianto storico;
- riconoscimento e consolidamento del carattere prevalentemente residenziale delle aree e dei contesti insediati;
- salvaguardia e tutela del complesso architettonico della Pieve di S.Andrea;
- riqualificazione e recupero ambientale delle aree urbane mediante il potenziamento degli spazi pubblici e dei servizi alla persona;
- formazione di un centro urbano, interno agli insediamenti che costituiscono l'attuale U.T.O.E. di Casa Borsi, che possa svolgere la funzione di polo di aggregazione delle attrezzature dei servizi di base;
- conseguire la realizzazione di edilizia sociale (P.E.E.P., edilizia convenzionata, edilizia agevolata, ecc.);
- ammodernamento e potenziamento delle attrezzature pubbliche e degli standard urbanistici;
- miglioramento dell'offerta e delle capacità di sviluppo economico dei sistemi insediativi di fondovalle;
- consolidamento dell'accessibilità dei principali insediamenti e delle aree urbane ai sistemi viari e modali intercomunali e di fondovalle anche in ragione della valorizzazione turistica del territorio.

2.5. Strategia dello sviluppo. Obiettivi e azioni dei Sistemi e sub-sistemi funzionali

I sistemi funzionali, secondo tendenze ampiamente condivise a livello disciplinare e in linea con gli orientamenti del P.I.T. vigente (la “moderna Toscana rurale e urbana”, sistemi funzionali metaobiettivi e obiettivi conseguenti) sono disegnati in modo da trattare tematiche e problematiche che risultano generalmente trasversali ai sistemi territoriali. I sistemi funzionali hanno pertanto il compito di attuare la strategia di sviluppo prefigurata dal P.S. in riferimento a specifiche politiche, contribuendo al contempo a definire o irrobustire le relazioni tra i sistemi e i sub-sistemi territoriali con specifiche indicazioni e prescrizioni integrando, attivando e controllando i flussi e le interazioni fra di essi.

Tali sistemi sono appunto “funzionali” alla definizione di obiettivi strategici di sviluppo riferiti in primo luogo alla struttura territoriale, costituita dall’organizzazione dell’armatura insediativa ed infrastrutturale (la città) e del corrispondente territorio aperto e/o rurale (la campagna), ovvero a specifici ambiti territoriali con propri caratteri e tematiche la cui funzione è ritenuta di particolare interesse socio-economico e storico-culturale, oltre che dalle strutture di rete (formate da più unità e nodi) che assicurano l’efficace organizzazione ed elevati livelli di qualità del territorio garantendo, al contempo, le necessarie interconnessioni ed integrazioni nei diversi sistemi territoriali. Essi possono inoltre contribuire a garantire la coerenza a scala territoriale delle diverse politiche di settore che hanno effetto su determinate risorse territoriali.

Secondo una logica di integrazione e complementarità, le specifiche disposizioni e le norme dei sistemi funzionali integrano ed arricchiscono quelle dei sistemi territoriali e assumono le regole fissate da quelli su cui insistono, rendendo ad essi congruenti le azioni che realizzano gli obiettivi strategici del sistema funzionale stesso. Secondo i principi enunciati è evidente che, da un punto di vista dell’efficacia e coerenza normativa, la disciplina dei sistemi territoriali prevale su quella dei sistemi funzionali.

Il P.S. di Podenzana, sulla base delle indicazioni definite con l’avvio del procedimento (apposita relazione), tenendo conto delle problematiche emerse dal quadro conoscitivo e secondo le specifiche finalità operative attribuite ai sistemi funzionali nell’ambito della strategia dello sviluppo, anche declinando ed integrando i sistemi funzionali del P.I.T. (Toscana dell’attrattività e dell’accoglienza, Toscana delle reti, Toscana della qualità e della conoscenza) e del P.T.C. (Sistema funzionale dell’ambiente, sistema funzionale del patrimonio ad elevato valore economico e sociale) individua:

- il Sistema funzionale per la “gestione e la crescita degli insediamenti”, articolato nei seguenti sub-sistemi: degli insediamenti complessi, dei nuclei isolati, degli insediamenti e case sparse, degli insediamenti produttivi;
- il Sistema funzionale delle “aree agricole” articolato nei seguenti sub-sistemi: aree ad esclusiva funzione agricola e a prevalente funzione agricola;
- il Sistema funzionale dei “luoghi, degli spazi e dei paesaggi di eccellenza” e delle relative connessioni (ambientali, culturali, funzionali, ecc.);
- il Sistema funzionale per “l’efficienza delle dotazioni territoriali”, articolato nei seguenti sub-sistemi: della rete della mobilità, dei servizi e delle attrezzature, delle reti tecnologiche, dei poli di rafforzamento delle funzioni urbane.

Gli elementi, gli ambiti e le componenti territoriali che caratterizzano i diversi Sistemi e Sub-sistemi sono indicati o localizzati nella tavola della Strategia dello Sviluppo.

La disciplina dei Sistemi e Sub-sistemi funzionali è costituita ed articolata in obiettivi generali strategici e obiettivi specifici nonché prescrizioni e criteri per la redazione degli atti di governo del territorio, in coerenza con quanto specificato dagli strumenti della Pianificazione Territoriale sovraordinata e dai relativi Piani di Settore con particolare attenzione per le indicazioni contenute nel P.T.C..

2.5.1. Sistema funzionale per la “gestione e la crescita degli insediamenti”

Il Sistema funzionale per la gestione e la crescita degli insediamenti discende dal riconoscimento e dall'interpretazione territoriale ed urbanistica definita dal quadro conoscitivo, considerando i fattori costitutivi e caratterizzanti le forme urbane. Ciò è stato fatto partendo dalla classificazione delle strutture di impianto storico e delle corrispondenti permanenze di interesse storico-culturale, dalla lettura morfo-tipologica degli assetti e delle configurazioni recenti, prefigurando e valutando al contempo le problematiche, le criticità e le tendenze in atto. In questo quadro si riconosce un'articolazione del sistema insediativo secondo i seguenti sub-sistemi: insediamenti complessi; nuclei isolati ed insediamenti e case sparse; insediamenti produttivi; strutture ricettive di integrazione insediativa e di presidio del territorio. Sono in particolare obiettivi generali di sistema, come meglio descritto nelle n.t.a.:

- migliorare, qualificare e valorizzare gli insediamenti esistenti attraverso l'incremento della dotazione di standard e delle funzioni collettive, l'innalzamento delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e dei servizi pubblici e di uso pubblico;
- garantire la conservazione, il recupero e la rigenerazione degli insediamenti antichi, delle strutture, degli edifici e delle fabbriche di impianto storico, degli elementi tipologici tradizionali e delle componenti originarie che li caratterizzano;
- favorire il recupero, il riuso e la trasformazione di edifici e strutture non utilizzati e la rigenerazione urbana di aree e spazi interni agli insediamenti poco adoperati, abbandonati o dismessi;
- assicurare un'elevata qualità ambientale ed insediativa negli interventi di recupero del patrimonio edilizio e in quelli di nuova edificazione;
- garantire il raggiungimento del diritto all'abitazione per tutti come elemento di riequilibrio sociale e di tutela delle fasce deboli ed economicamente più vulnerabili della comunità locale.

I principali indirizzi per il R.U. sono:

- a) verificare e valutare lo stato di attuazione dei Piani attuativi vigenti, con particolare attenzione per quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- b) considerare in dettaglio le previsioni e lo stato di attuazione delle aree destinate a trasformazione urbanistica previste dal R.U. vigente, stabilendo quelle che potranno essere confermate e quelle che dovranno essere escluse, in quanto incompatibili, ovvero potranno invece essere rivalutate;
- c) individuare, prioritariamente all'interno delle U.T.O.E., eventuali “Aree di recupero e rinnovo urbano” e di “riqualificazione insediativi”;
- d) classificare il tessuto edilizio recente per il quale devono essere rilevati i caratteri prevalenti degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza e conseguentemente prescritti gli interventi ammessi;
- e) individuare, esclusivamente all'interno delle U.T.O.E., “aree di nuovo impianto” e/o “Addizioni urbanistiche”.

Nello specifico articolo normativo, la variante al P.S. definisce inoltre i criteri guida da perseguire nella formazione e definizione delle previsioni operative relative agli interventi di trasformazione urbanistica del R.U..

Il Sub-sistema degli “*insediamenti complessi*” è costituito da un complesso di nuclei diversi dai centri storici, distribuiti a grappolo in corrispondenza della mezzacosta o sul crinale, caratterizzati dalla morfologia incerta, dallo sconfinare delle parti insediate nel territorio aperto senza avere le specializzazioni funzionali o la densità dei contesti propriamente urbani. In particolare sono obiettivi specifici individuati dal P.S.:

- assicurare l'integrazione delle tipologie di intervento e delle funzioni nell'ambito dei contesti urbanizzati, contrastando la monofunzionalità residenziale e la diffusione insediativa

- (sprowl) per singole addizioni edilizie, perseguendo un disegno unitario ed organico delle principali trasformazioni urbanistiche;
- garantire l'efficace e fattiva declinazione operativa delle previsioni di sviluppo insediativo, attraverso il prioritario ripensamento e la nuova configurazione degli assetti urbanistici ed edilizi delle aree di nuovo impianto e dei singoli lotti liberi per l'edificazione individuati nel vigente R.U. e non attuati;
 - favorire il miglioramento e la qualificazione del patrimonio edilizio esistente (con bassi costi di realizzazione economicamente accettabili e sostenibili), anche in funzione dell'abbattimento della promiscuità e della coabitazione dei nuclei familiari;
 - contenere la potenziale propensione all'aumento dei carichi insediativi determinata dagli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, con la regolamentazione e il controllo del frazionamento immobiliare nelle opere di recupero e riqualificazione di manufatti ed edifici, evitando l'aumento del numero delle unità immobiliari, anche mediante l'attenta regolamentazione del "taglio medio" degli alloggi ammissibile;
 - aumentare l'attuale dotazione di aree pubbliche destinate alla definizione di politiche e conseguenti azioni di qualificazione e sviluppo insediativo, mediante la previsione, anche in attuazione delle recenti disposizioni contenute nella Legge Finanziaria, di interventi ed azioni e di una conseguente disciplina urbanistica che favorisca la realizzazione di interventi finalizzati all'incremento e alla diversificazione dell'offerta di abitazione in locazione;
 - affermare e consolidare il ruolo strategico e polarizzante dei centri storici attraverso il miglioramento e potenziamento delle attrezzature generali, dei servizi al cittadino con particolare attenzione per i parcheggi e gli spazi pubblici attrezzati (verde e piazze);
 - incrementare la dotazione e il "gradiente verde" degli insediamenti esistenti con la prioritaria riqualificazione delle aree marginali e di frangia dei centri abitati, assicurando la contestuale tutela degli elementi caratterizzanti e continui del paesaggio (siepi, filari alberati, macchie, formazioni riparali, sistemazioni agrarie, ecc.);
 - perseguire il miglioramento della mobilità e della viabilità locale e l'agevolazione del raggiungimento ed accessibilità delle principali funzioni ed attrezzature urbane.

Il Sub-sistema dei "*nuclei isolati*" è rappresentato dai nuclei e dagli agglomerati di Metti, Cerghiraro (Sistema di Podenzana), Piano, Pianello, Serra, Gennicciola (Sistema di montedivalli). Si tratta di strutture urbane di fondazione ed impianto storico, usualmente caratterizzate da attività ed economie (agricole, silvo-pastorali e residenziali) tipiche della Lunigiana collinare con tessuti e strutture urbane tradizionali pressoché conservati, fatta eccezione per le parti che sono state interessate da interventi di rifunzionalizzazione recente. In questi insediamenti prevalgono impianti a corte e tipologie edilizie caratteristiche con materiali e tecniche locali, spazi aperti con sistemazioni agricole, orti, coltivi e oliveti e/o vigneti, in cui risulta ancora leggibile la storia e le tradizioni che legano la comunità all'insediamento e al territorio aperto ad esso relazionato. In particolare sono obiettivi specifici individuati dal P.S.:

- tutela e valorizzazione delle permanenze e dei caratteri storici attraverso il riconoscimento degli elementi costitutivi e tipologici e dei valori identitari;
- il recupero conservativo e la manutenzione attiva del patrimonio edilizio esistente di impianto storico;
- la riqualificazione della maglia viaria e dei servizi di base, attraverso il potenziamento e/o il completamento dei servizi delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti, con l'individuazione di nuove in grado di confermare e favorire il ripopolamento dei paesi;
- il recupero produttivo delle aree agricole abbandonate, con particolare attenzione per gli oliveti e i frutteti, nonché il mantenimento e il riutilizzo degli orti e delle aree agricole periurbane a fini agricoli produttivi e di autoconsumo;
- la realizzazione di un sistema integrato per la mobilità a servizio degli insediamenti, in sinergie con l'omonimo sub-sistema funzionale.

Il Sub-sistema degli "*insediamenti e case sparse*" è costituito dall'ampio sistema della casa

isolata di origine rurale, presidio del territorio tradizionale che nei casi delle forme storiche presenta anche gradi di conservazione tipologica di un certo valore. La diffusione e il numero delle case isolate varia in funzione della morfologia del territorio e degli usi del suolo caratterizzando per lo più l'ambito collinare di mezzacosta e le parti basse dei principali versanti insediati. Obiettivo generale del sub-sistema è il consolidamento del presidio e delle attività di manutenzione dei territori rurali garantendo il recupero e il risanamento conservativo, nonché l'adeguamento igienico-sanitario del patrimonio edilizio esistente a fini residenziali e per il turismo rurale, anche mediante l'impiego di tecniche e soluzioni progettuali che garantiscano la continuità e il rispetto degli organismi tipologici tradizionali e senza incremento della viabilità minore. In questo quadro è perseguita inoltre la riqualificazione degli spazi rurali di pertinenza e relazione e dei percorsi storici esistenti, anche per la formazione di attrezzature all'aria aperta di supporto alle attività ricettive e con particolare attenzione agli ambiti marginali e/o degradati. In particolare gli obiettivi specifici da perseguire e i criteri operativi sono quelli specificatamente individuati e definiti nel successivo Sistema Funzionale delle aree agricole.

Il Sub-sistema degli **“insediamenti produttivi”** è un sistema non diffuso, ma rappresentato oggi prevalentemente da una specifica area di fondovalle nel sistema di Montedivalli in località Pagliadiccio, sviluppata secondo un insediamento lineare in adiacenza alla principale viabilità di scorrimento rappresentata dalla A12 e dalla SP13. Il sub-sistema è costituito dall'insieme delle azioni (previsioni e dotazioni) a sostegno e sviluppo delle attività produttive (industriali, artigianali, commerciali, di servizio, tecnologiche, ecc.) e più in generale ai mestieri, ha come obiettivo prioritario la creazione e la crescita delle opportunità che favoriscano l'attività imprenditoriale anche attraverso il miglioramento delle condizioni intrinseche alle aziende esistenti, la dotazione di adeguate strutture a sostegno delle attività, la promozione e individuazione di specifici progetti urbanistici tesi all'incremento dell'offerta di aree per la produzione con contestuale individuazione di spazi a standard, agevolando in particolare le forme di lavoro tipiche e tradizionali del territorio comunale. In particolare sono obiettivi specifici individuati dal P.S. da perseguire nel R.U.:

- garantire il consolidamento, l'ammodernamento, l'efficienza il potenziamento delle aree produttive esistenti assicurando adeguate infrastrutture di supporto (parcheggi, viabilità, ecc.) alle aziende;
- assicurare lo sviluppo socio-economico e produttivo delle aree e dei relativi insediamenti indicati dal P.S., attraverso la localizzazione di nuove previsioni in coerenza con il P.I.T., il potenziamento delle strutture esistenti, l'eliminazione o la mitigazione degli aspetti di incompatibilità con la residenza limitrofa e l'adeguamento dei tratti di viabilità;
- l'aumento della dotazione di superfici con destinazione artigianale, commerciale e direzionale, con particolare attenzione per le strutture di vicinato interne ai centri abitati.

Il sub-sistema funzionale delle **“strutture ricettive di integrazione insediativa e di presidio del territorio”** ha come obiettivo prioritario la creazione di un sistema articolato di idonee strutture per l'offerta turistica e ricettiva, anche integrativa dell'attività agricola, mediante l'adeguamento e il potenziamento di quelle esistenti, l'individuazione di nuove forme di ricettività diffusa con il prioritario riutilizzo del patrimonio edilizio esistente caratterizzato da forme leggere (agriturismo, affittacamere, bed & breakfast, campeggi, ecc.), e di strutture alternative strategiche per il presidio territoriale e la promozione dei beni culturali e naturali, anche da porre in relazione con il sistema funzionale per la valorizzazione dei paesaggi di eccellenza di cui al precedente articolo 22. In questo quadro in particolare il R.U. dovrà:

- individuare modeste previsioni di completamento ed integrazione urbanistica in continuità con strutture esistenti sulla base del dimensionamento disponibile;
- valutare la possibilità e la fattibilità per la localizzazione di nuove strutture (Gennicciola, Prato-Serra) come elementi di valorizzazione dell'offerta fruitiva e di tutela del territorio.

2.5.2. Sistema funzionale delle aree agricole

Il Sistema funzionale per le aree agricole discende dal riconoscimento e dall'interpretazione (tipologia, funzionale, storico-culturale e socio-economica) delle categorie di uso del suolo definite dal quadro conoscitivo, considerando i fattori costitutivi e caratterizzanti il territorio rurale, partendo dai criteri di classificazione indicati e prescritti dal P.T.C. della Provincia di Massa-Carrara e tenendo conto della lettura dei caratteri costitutivi e dell'articolazione morfo-tipologica degli assetti paesistici (cui corrispondono elementi e componenti indicati nello Statuto del territorio) in coerenza con il P.I.T.. In questo quadro la variante di P.S. articola preliminarmente il sistema funzionale in: aree a prevalente funzione agricola e ad esclusiva funzione agricola, (individuate nella cartografia di progetto per il solo territorio esterno alle U.T.O.E.), per le quali, indipendentemente dalla classificazione, sono definiti i seguenti obiettivi generali di sistema:

- tutela del paesaggio e delle risorse culturali e ambientali caratterizzanti e costitutive del territorio rurale, con la valorizzazione e il consolidamento delle funzioni agricole e silvo-forestali e delle attività connesse con la promozione dei prodotti agro-ambientali, nonché con il mantenimento e il controllo delle attività connesse con l'agricoltura part-time e di autoconsumo al fine di assicurare il presidio territoriale;
- conservazione delle risorse naturali, degli habitat e delle specie animali o vegetali di significativo interesse per la biodiversità, di associazioni vegetali o forestali, di formazioni geologiche, di singolarità paleontologiche, di comunità biologiche, di biotopi, di processi naturali, di equilibri idraulici e idrogeologici, di equilibri ecologici;
- qualificazione delle aree agricole con funzione produttiva, con particolare riferimento all'agricoltura biologica, per aumentarne le prestazioni ambientali sia rispetto alle funzioni di presidio ambientale che al rafforzamento delle specificità proprie delle produzioni locali;
- recupero del patrimonio edilizio esistente atto a mantenere le condizioni territoriali per la permanenza e/o il ritorno delle imprenditorialità agricole e della residenzialità rurale;
- applicazione di metodi di gestione e di restauro ambientale, in modo particolare per le aree degradate, idonei a realizzare un'integrazione tra uomo e ambiente naturale;
- tutela e valorizzazione degli usi e costumi, delle consuetudini e delle attività tradizionali delle popolazioni residenti sul territorio, nonché delle espressioni culturali proprie e caratteristiche dell'identità delle comunità locali per il mantenimento e potenziamento del presidio umano del territorio;
- valorizzazione e sviluppo di attività integrative dei redditi in relazione alle funzioni agricole e alle caratteristiche del territorio rurale anche attraverso il recupero, ai fini turistici ricettivi abitativi e/o di attività di agriturismo e commerciali, nonché con l'individuazione di attività ricreative compatibili con il territorio, dei nuclei e delle case sparse di impianto storico a destinazione originaria agricola;
- recupero delle infrastrutture viarie esistenti e dei percorsi ed itinerari storici e loro valorizzazione e riqualificazione all'interno di un processo economico dinamico che favorisca l'integrazione tra usi agricoli e silvo-pastorali con altre funzioni compatibili con il mantenimento del territorio rurale.

Solo a livello normativo è altresì riconosciuto dal P.S., all'interno degli ambiti territoriali delle singole U.T.O.E., il Sub-sistema delle "aree agricole residuali e di margine", costituito dall'insieme delle aree libere non soggette a trasformazioni edilizie dal R.U. e non classificate dallo stesso a prevalente o esclusiva funzione agricola.

Per detto sistema funzionale, la variante al P.S. definisce gli indirizzi e le azioni che dovranno essere svolte dal R.U.. Esse sono:

- a) individuare le eventuali aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola interne alle U.T.O.E., oltre a quelle costituenti il Sub-sistema delle "aree agricole residuali e di margine";

- b) dettagliare le aree agricole da sottoporre alla specifica disciplina sul territorio rurale – ed in particolare quelle definite al comma 2 dell’art.40 della l.r. 1/05, in relazione alla funzione agricola e in rapporto alla caratterizzazione sociale, ambientale e paesaggistica degli ambiti territoriali interessati - nonché quelle escluse da tale applicazione come indicato dal P.I.T. (territorio aperto), tenendo conto delle perimetrazioni indicate nella tavola del quadro progettuale del P.S. e delle specifiche prescrizioni definite per ogni sub-sistema territoriale anche in applicazione delle prescrizioni del P.T.C.;
- c) nelle aree riconosciute con destinazione agricola e nel territorio aperto, ovvero nelle aree naturali caratterizzate per la prevalenza di boschi, praterie, pascoli, arbusteti, ecc., definire una disciplina dettagliata consentendo le seguenti attività e trasformazioni ammesse:
- la manutenzione, l’adeguamento e la realizzazione di strutture e opere di difesa del suolo, idraulica e idrogeologica e di protezione dei terreni, con particolare attenzione per il recupero del rapporto e delle relazioni naturali tra Fiume Magra – comprensivo dei suoi principali affluenti e spazi aperti contermini; nonché per il recupero delle sistemazioni agrarie esistenti (terrazzamenti, ciglionamenti e lunette);
 - la protezione degli alberi monumentali, delle alberate e degli altri filari con colture arboree di vite e olivo, delle siepi, delle altre sistemazioni agrarie di colina (terrazze a gradoni, ciglioni e muri a secco lungo strada, scoline, gorili, bottacci, ecc.);
 - la protezione delle aree riparali e delle macchie di bosco anche con l’esecuzione di interventi di ingegneria idraulica, naturalistica e di recupero ambientale, con particolare attenzione per le conversioni e le trasformazioni vegetazionali volte a migliorare la stabilità biologica e a migliorare l’assetto dei terreni nudi degradati o in abbandono;
 - l’esercizio e l’ordinaria coltivazione del suolo e delle attività selvicolturali, con particolare attenzione per la manutenzione degli orti urbani e periurbani, comprensivi dei percorsi e delle strade poderali e interpoderali; nonché per gli interventi di rinaturalizzazione e di riforestazione, comprendenti l’eventuale adeguamento delle piste di esbosco e di servizio forestale;
 - l’esercizio di servizi e la realizzazione di opere volte a prevenire gli incendi boschivi e a difendere il bosco da attacchi parassitari e da danni di altra origine; con particolare attenzione per la realizzazione di piste frangifuoco e di punti e spazi di riserva d’acqua per lo spegnimento del fuoco, anche attraverso la modifica dei tracciati delle piste pubbliche o di uso pubblico che potranno essere variati al fine di assicurare la necessaria flessibilità in fase di realizzazione di piste forestali o antincendio;
 - l’esercizio del pascolo, dell’attività di ceduzione e dell’ordinaria coltivazione del suolo, nonché la manutenzione e l’adeguamento dei percorsi e delle strade poderali e interpoderali, con esclusione della nuova realizzazione;
 - l’esercizio delle attività sportive e ricreative, la manutenzione e l’adeguamento delle opere, degli impianti e delle strutture esistenti, nonché l’eventuale nuova realizzazione di strutture e impianti limitatamente a quelli esclusivamente connessi e relazionati con il Sub-sistema funzionale dei “degli spazi e dei paesaggi di eccellenza”;
 - la manutenzione e l’adeguamento, con esclusione della nuova realizzazione, di impianti e infrastrutture tecnologiche a rete;
- d) nelle sole aree riconosciute ad “esclusiva e prevalente funzione agricola”, disciplinare la costruzione di nuovi edifici rurali, nonché di nuovi annessi agricoli connessi e necessari alla conduzione dei fondi e all’esercizio dell’attività agricola, da realizzarsi previo Programma Aziendale Pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, secondo quanto indicato dall’art. 41 della L.R. 01/05, nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri indicati dal P.T.C. con particolare riferimento alle superfici minime fondiari da mantenere in produzione. In particolare sono prescritti per il R.U.:
- nuovi edifici rurali ad uso abitativo, di cui all’articolo 41 comma 2 della L.R. 1/2005, sono ammessi di norma dal P.S. nelle sole “aree ad esclusiva funzione agricola”; essi non potranno avere superficie utile lorda superiore a 125 mq;

- nuovi annessi agricoli sono ammessi conformemente alle necessità aziendali da dimostrare con il P.M.A.A. secondo i disposti della lettera a) del comma 4 dell'art.41 della stessa L.R. 1/2005 e previo impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiariae minime secondo i disposti della lettera b) del medesimo comma 4;
- e) allo scopo di garantire comunque, anche nei casi di agricoltura part/time e/o di autoconsumo o per hobby, il presidio del coltivatore agricolo nel territorio rurale, come condizione necessaria per il mantenimento dei caratteri e delle qualità ambientali delle aree extra-urbane, è ammessa la costruzione di annessi agricoli anche per fondi aventi superficie fondiaria inferiore ai minimi indicati dal P.T.C., ovvero per quelli eccedenti le capacità produttive del fondo in attuazione di quanto indicato dall'articolo 41 commi 5, 6 e 7 della L.R. 1/2005 e sulla base delle norme indicate dalla D.P.G.R. n° 5R/2007, subordinando questo alla previsione di interventi di recupero ambientale; essi non potranno comunque avere superficie utile netta superiore a 30 mq. In questo quadro il R.U. definirà inoltre i criteri localizzativi, le tipologie e le dimensioni edilizie ed i materiali dei manufatti precari per lo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 41 comma 8 della L.R. 1/2005; essi non potranno comunque avere superficie utile netta superiore a 15 mq. I manufatti precedentemente indicati dovranno avere limitate dimensioni ed essere realizzati con materiali e tecniche compatibili e comunque facilmente rimovibili che non comportino modificazione dello stato dei luoghi;
- f) definire la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e diffuso nel territorio rurale ed in particolare, secondo i caratteri indicati dal P.S.:
 - riconoscere gli edifici di impianto storico e di interesse tipologico, definendo una disciplina puntuale degli interventi ammessi, secondo i diversi caratteri tipologici, prevalentemente orientata al restauro, al risanamento, al recupero conservativo e alla ristrutturazione edilizia, che garantisca il rispetto degli elementi architettonici storico-tradizionali ritenuti di valore, compatibilmente con le necessità di adeguamento strutturale e igienico sanitario;
 - definire gli edifici e i manufatti di recente costruzione con destinazione d'uso agricola per i quali, secondo i caratteri di ognuno e in relazione al contesto territoriale e paesaggistico, devono essere prescritti gli interventi ammessi, che potranno essere anche di sostituzione edilizia, trasferimento di volumetria, ampliamento, secondo quanto indicato dall'art. 43 della L.R. 01/05, al fine di favorire il mantenimento e la crescita delle attività agricole.
 - definire gli edifici e i manufatti estranei all'attività agricola per i quali, secondo i caratteri di ognuno e in relazione al contesto territoriale e paesaggistico, devono essere prescritti gli interventi ammessi che potranno essere anche di ristrutturazione edilizia (comprensiva dell'adeguamento igienico – funzionale) e/o di sostituzione edilizia, secondo quanto indicato dall'art. 44 della L.R. 01/05, in funzione degli specifici caratteri tipologici e ambientali, anche al fine di garantire un presidio stabile sul territorio;
 - individuare in dettaglio le aree e i manufatti caratterizzati da evidenti condizioni di degrado fisico, socio-economico, igienico e ambientale per i quali possono essere predisposti anche piani di recupero, compatibilmente con il dimensionamento del P.S., che prevedano progetti di recupero funzionale, tipologico e ambientale, con interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica in cui l'ampliamento del volume esistente risulti vincolato alla eliminazione dei fenomeni di degrado e alla formazione di spazi, infrastrutture e attrezzature pubbliche o di uso pubblico in coerenza con il Piano di Sviluppo Rurale;

Il mutamento di destinazione d'uso degli edifici rurali non più utilizzati a fini agricoli potrà essere ammesso, compatibilmente col dimensionamento individuato del P.S. e nel rispetto delle prescrizioni indicate del P.T.C., per i soli edifici di impianto storico e ferma restando la necessità di individuare specifici interventi di sistemazione ambientale delle aree agricole ad essi relazionate in coerenza con quanto indicato all'articolo 45 della L.R. 1/05 e dal relativo regolamento di attuazione.

2.5.3. Sistema funzionale dei luoghi, degli spazi e dei paesaggi di eccellenza

Il sistema funzionale dei “Luoghi, degli spazi e dei paesaggi di eccellenza” (ovvero più sinteticamente dei più rilevanti paesaggi locali) è costituito prevalentemente da “ambiti territoriali”, individuati sulla base del quadro conoscitivo, che risultano strategici al fine di attivare politiche per il consolidamento e il rafforzamento dei processi di valorizzazione del patrimonio culturale, del territorio a prevalente naturalità e di quello con forti qualità paesaggistiche.

Tale sistema, che trova specifiche sinergie e raccordi con la disciplina di livello statutario (invarianti strutturali) ha come finalità prioritaria quella di garantire elevati livelli di accessibilità, godimento e fruizione delle risorse interessate nonché di mantenere idonee condizioni di funzionalità ecologica dei luoghi (ambiti territoriali) anche allo scopo di sostenere gli equilibri ecosistemici. Le strategie di sviluppo sostenibile che sono alla base del P.S. prefigurano il consolidamento delle funzioni attribuite ad ogni sub-sistema funzionale e ai corrispondenti ambiti territoriali individuati in virtù del ruolo delle sinergie e del sistema di relazioni che sono in grado di generare.

Il Sub-sistema dell’*“A.N.P.I.L. del fiume Magra”* è costituito dalla porzione di area protetta ricadente in territorio di Podenzana, ovvero dall’asta del fiume Magra, dalle infrastrutture ad esso pertinenti (briglie, argini, chiuse, muraglioni, casse di laminazione, ecc.), nonché dagli ambiti territoriali di stretta pertinenza sia da un punto di vista idraulico (ambiti di naturale esondazione) che da un punto di vista paesaggistico ambientale. Il sub-sistema si prefigge la creazione di un parco fluviale a scala comunale ed è caratterizzato da una pluralità di funzioni tese a tutelare e valorizzare la risorsa in sinergia con le altre politiche di sviluppo del P.S. stesso. La disciplina di P.S. demanda al Regolamento Urbanistico la verifica puntuale, in concerto con l’amministrazione di gestione dell’A.N.P.I.L., della possibilità e con quali azioni realizzare l’obiettivo strategico o, in alternativa, definire altri obiettivi comuni ed utili ad eventuali esigenze dell’area contermina all’A.N.P.I.L..

Gli obiettivi specifici individuati dal P.S. sono:

- tutela dell’integrità degli spazi aperti naturali e rurali da considerare come serbatoio di aree a “verde” non suscettibili di trasformazione, garantendo in particolare la continuità funzionale e connessione ecologica funzionale sull’intera asta fluviale;
- raggiungimento di un alto grado di messa in sicurezza idraulica del territorio ed in particolare degli insediamenti, in coerenza con gli interventi previsti dalla competente Autorità di Bacino;
- creazione di un sistema di spazi aperti attrezzati per la fruizione ricreativa e sportiva degli ambiti pertinenti al fiume;
- il rinnovo funzionale, per la ricerca scientifica e la didattica ambientale, degli ambienti tradizionali caratterizzanti l’ambito fluviale, perseguendo la riqualificazione di strutture, manufatti e spazi idonei alla formazione di una “porta del Parco”, connessi al più ampio circuito di valorizzazione dell’area protetta;
- riscoperta del fiume e delle specifiche aree di pertinenza fluviale, favorendo funzioni ricreative e per il tempo libero, con particolare attenzione per quelle connesse al godimento delle acque per attività sportive;
- recupero degli edifici residenziali e dei manufatti rurali esistenti con l’introduzione di altre funzioni capaci di rispondere adeguatamente agli obiettivi generali di sistema;
- organizzazione di un sistema di percorsi lenti (pedonali e ciclabili) che comprenda anche parcheggi di interscambio rispetto ai percorsi viari, mediante il prioritario riordino e l’adeguamento dei tracciati esistenti.

In considerazione della recente condivisione e sottoscrizione da parte dell’Amministrazione Comunale del regolamento di gestione dell’A.N.P.I.L., la variante al P.S. dispone il recepimento dei contenuti regolamentari dello stesso nella disciplina del R.U., che dovrà inoltre tener conto

delle analisi e delle cartografie in esso riportate per la definizione puntuale - ad una scala di maggior dettaglio - dei perimetri dell'area naturale protetta.

Il Sub-sistema della **“riserva di naturalità del monte Croce del Bastione”** è costituito dall'ampia e continua formazione forestale attestata sull'alto versante settentrionale del monte Croce del Bastione, coprendo e coronando la parte più significativa del crinale montano andandosi a caratterizzare, oltre che per inequivocabili valori naturalistici ed ecosistemici, come un ambiente di significativo valore paesistico-percettivo e una riserva di naturalità in relazione ai limitrofi insediamenti di Chiesa e Metti. In particolare sono obiettivi specifici individuati dal P.S.:

- manutenzione e conservazione dell'unitarietà paesistico-ambientale e dell'integrità delle risorse forestali e naturali che qualificano e contraddistinguono il crinale e il versante montano;
- promozione di azioni e previsioni volte a qualificare l'ambito territoriale come luogo di esclusivo interesse e di particolare valore per la scoperta, conoscenza e comprensione degli aspetti naturalistici e ambientali della montagna di Podenzana e delle tradizioni ad essa storicamente legate.

Il Sub-sistema dei **“contesti rurali di compensazione e regolazione degli insediamenti”** è orientato a favorire il mantenimento e/o la costituzione di reti e connessioni ecologiche tra i territori aperti e le aree urbane attraverso il riconoscimento di ambiti spaziali di rilevante interesse ambientale interconnesse con le aree a più elevata naturalità con funzione di mantenimento di elevati gradienti verdi in prossimità degli insediamenti e di preservazione delle dinamiche di dispersione e vitalità degli organismi biologici, di salvaguardia della vita e del movimento degli organismi viventi delle varie specie. Comprendono anche ambienti isolati e aree cuscinetto con funzione di mitigazione dell'effetto della matrice insediativa sugli ecosistemi naturali e agricoli. Tali aree rappresentano importanti componenti paesistiche, a supporto prioritario di fruizioni percettive e ricreative, di supporto e integrazione delle funzioni urbane, oltre che di regolazione degli insediamenti e di controllo della forma urbana rispetto all'intorno rurale. In particolare sono obiettivi specifici individuati dal P.S.:

- salvaguardia, dall'edificazione e dalla trasformazione insediativi ed infrastrutturale, dei contesti e degli ambiti individuati, favorendo al contempo gli usi che assicurino il mantenimento e lo sviluppo qualitativo sia in termini di superficie che in termini di valore ecologico funzionale;
- individuazione di politiche e azioni volte a contenere e attenuare la frammentazione degli ambienti per cause antropiche (nuovi insediamenti e infrastrutture) attraverso la rigorosa tutela delle aree indicate dal P.S. ritenute capaci di garantire, oltre alla funzionalità di potenziali reti ecologiche, il contenimento della saldatura degli insediamenti.

Il Sub-sistema dei **“paesaggi di eccellenza”** è costituito da più ambiti: quello dei “mulini del fondovalle di fosso S.Andrea”, quello dell'“Area archeologica e gli spazi di fruizione di Gennicciola”, degli “Antichi presidi di controllo del territorio di Prato”, delle “Tradizioni della comunità e i percorsi della fede di monte Croce del Bastione e Madonna della Neve”. Si tratta di particolari contesti di notevole rilevanza paesistica data dalla stretta ed intima relazione (funzionale, storico-culturale, ambientale) tra risorse naturali (fiumi, pascoli, boschi, aree agricole) e risorse culturali (strutture di valore architettonico, monumentale o documentale) che complessivamente mantengono un valore testimoniale per la comprensione delle antiche pratiche, degli usi tradizionali, nonché delle vicende storiche che caratterizzano il territorio di Podenzana, facendo emergere i valori profondi della comunità locale. Sono obiettivi specifici individuati dal P.S.:

- garantire la tutela dei beni e dei documenti materiali di valore storico-monumentale compatibilmente con l'utilizzazione delle risorse naturali e agro-forestali, in particolare quelle agricole tradizionali, e la necessità di valorizzazione del patrimonio insediativo;

- individuazione di politiche e azioni volte a costruire un sistema articolato di spazi attrezzati, strutture e spazi pubblici e di uso pubblico, di servizi e attrezzature integrati in grado di realizzare, un sistema interconnesso di funzioni ludico-culturali e didattico-museali all'aperto;
- formazione di un itinerario didattico – documentale, anche da porre in relazione con la fruizione naturalistico e ambientale degli altri sub-sistemi funzionali.

2.5.4. Sistema funzionale per l'efficienza delle dotazioni territoriali

Costituisce il sistema funzionale per “l'efficienza delle dotazioni territoriali” il complesso delle infrastrutture territoriali costituito da tutte le componenti e dagli elementi delle diverse tipologie di trasporto e mobilità, dall'insieme delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e dalle principali reti tecnologiche di supporto ed equipaggiamento agli insediamenti.

Tale sistema ha come obiettivo generale la riorganizzazione e il potenziamento delle varie risorse essenziali capaci di garantire l'efficienza del territorio comunale attraverso la promozione di azioni finalizzate all'inserimento ed integrazione del comune di Podenzana, con la propria specificità e ruolo, nel più ampio sistema policentrico della Lunigiana, sviluppando un organismo intermodale e un impianto funzionale delle reti ed individuando un insieme di moderne attrezzature e di adeguate infrastrutture tecnologiche rispondenti alle reali esigenze dei cittadini e ai loro bisogni. Attraverso le analisi del proprio Quadro Conoscitivo, il P.S. ha verificato la consistenza delle strutture definenti il sistema funzionale, coerentemente agli indirizzi contenuti nel P.T.C., e ne disciplina l'utilizzo e le trasformazioni nei sub-sistemi funzionali di riferimento.

Il sub-sistema funzionale dei “Servizi e delle attrezzature” è costituito dall'insieme delle attrezzature pubbliche, di uso pubblico legalmente riconosciute (scuole e spazi per l'istruzione ed educazione, uffici pubblici e servizi per il cittadino, servizi e attrezzature culturali, servizi e attività socio-sanitarie, spazi a verde, parchi attrezzati, attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero). Sono obiettivi specifici individuati dal P.S., secondo l'articolazione e la puntuale localizzazione indicata nella cartografia di quadro progettuale:

- mantenere e radicare le attività culturali (anche in connessione con il sistema funzionale per la valorizzazione dei paesaggi di eccellenza), la riqualificazione e ammodernamento delle attrezzature per l'istruzione esistenti, nonché il potenziamento di attività ed attrezzature di supporto per l'educazione formale e non formale (biblioteca, ludoteca, ecc.);
- incrementare la dotazione di spazi a verde pubblico attrezzati per il tempo libero, lo svago e le attività sportivo-ricreative, nell'ambito delle aree insediate (U.T.O.E.);
- migliorare la qualità della vita da un punto di vista di relazione ed assistenza socio-sanitaria, promuovendo e agevolando le forme di aggregazione nei due sistemi territoriali e assicurando adeguati presidi;
- assicurare, all'interno dei centri abitati, l'accessibilità ai servizi essenziali alle persone (poste, funzioni commerciali di vicinato, presidi comunali, ecc.), al fine di prevenire lo spopolamento e di incentivare forme di recupero dei paesi stessi;
- favorire l'adesione di tutta la cittadinanza alla tutela e gestione attiva del patrimonio pubblico e collettivo anche al fine di superare la rigida separazione tra le funzioni pubbliche e la popolazione.

Il sub-sistema funzionale dei “Poli di rafforzamento delle funzioni urbane” è costituito dall'insieme delle specifiche azioni individuate dalla disciplina del P.S. che concorrono al potenziamento delle funzioni e caratteristiche urbane dei due maggior centri insediati del territorio di Podenzana e Montedivalli: Chiesa e Case Borsi. L'obiettivo prioritario è consolidare, in ogni sistema territoriale, un “polo urbano” integrato di funzioni e attrezzature

pubbliche, in grado di assicurare un sistema efficiente e qualificato di servizi essenziali per il cittadino, le imprese e le associazioni, con valore comprensoriale.

Il sub-sistema funzionale della “Rete della Mobilità” è costituito da tutte le strutture preposte allo spostamento di persone, merci e servizi. In particolare le infrastrutture viarie sono classificate dal P.S. secondo una gerarchia che individua una rete di interconnessioni dal livello sovracomunale, a quello di servizio dei sistemi territoriali, a quella di raccordo e di supporto ai sistemi insediativi locali, fino la rete interna di servizio alle aree urbane e quella destinata alla mobilità lenta o leggera (pedonale e ciclabile). In questo quadro sono definiti gli interventi da finalizzare alla qualificazione della rete esistente in funzione della differente classificazione dei tracciati viari, nonché quelli di nuova previsione e di potenziamento o completamento dei tracciati esistenti anche tenendo conto della programmazione di area vasta. Sono anche individuati e localizzati i parcheggi e le aree di sosta esistenti da potenziare, nonché indicati gli ambiti per la potenziale realizzazione di nuovi spazi per la sosta e il parcheggio. Sono obiettivi specifici individuati dal P.S., secondo l’articolazione e la puntuale localizzazione indicata nella cartografia di quadro progettuale:

- garantire la capacità operativa di affrontare i problemi del traffico e della viabilità con un’ottica territoriale e specificatamente intercomunale in modo da definire la progettazione degli interventi in una logica globale in sinergia e coerenza con gli strumenti della pianificazione urbanistica che governano il sistema stesso;
- migliorare le relazioni alla scala sovracomunale e l’accessibilità alle aree urbane di Podenzana, mediante l’adeguamento strutturale e funzionale della rete viaria di interesse sovracomunale, con l’individuazione delle tratte e dei nodi critici da disciplinare con specifici interventi;
- assicurare la risoluzione delle problematiche legate alla viabilità interna e comprensoriale di attraversamento dei Sistemi territoriali e di collegamenti ai principali centri abitati mediante un progetto unitario degli interventi in grado di esaminare la complessità e le priorità;
- individuare azioni idonee a migliorare la mobilità e la qualità della vita nelle frazioni e dei centri urbani, nonché di garantire la sicurezza nei collegamenti stradali con i nuclei isolati, migliorando la relativa viabilità locale ed inserendo parcheggi adeguati;
- preservare e valorizzare il complesso sistema degli antichi tracciati stradali con le loro valenze ambientali e paesaggistiche, per rafforzare l’identità storico-culturale del territorio comunale, anche ai fini di migliorare la fruizione del paesaggio e delle risorse naturali e culturali, nonché per l’incentivazione delle attività turistico-ricettive.

Sono inoltre indirizzi per il R.U.:

- mantenere e consolidare, anche con limitati interventi di adeguamento funzionale, il collegamento fra le due parti in cui risulta essere diviso il comune e cioè Podenzana che gravita su Aulla e Montedivalli che gravita su Ceparana (nella Regione Liguria), collegamento viario che attraversa il territorio del comune di Bolano;
- monitorare ed eventualmente integrare e qualificare lo snodo, in località S. Andrea (Sistema territoriale di Montedivalli) dell’incrocio fra la strada statale con valenza provinciale e la strada provinciale per Montedivalli Genicciola (SP20), in parte già realizzato;
- completare i lavori di riorganizzazione e adeguamento dell’innesto con la via Aurelia (Sistema territoriale di Montedivalli) prevedendo il contestuale miglioramento e adeguamento funzionale della strada provinciale che distaccandosi dalla via Aurelia si dirige verso Serralta. In questo quadro si dovranno anche migliorare, con interventi di adeguamento funzionale, i collegamenti con i comuni di Bolano e Madrignano;
- mantenere e qualificare le prestazioni funzionali della strada Provinciale n° 14, attraversante tutto il territorio comunale di Podenzana;
- ampliare e adeguare, sulla base degli accordi di programma stipulati con gli altri soggetti interessati (Provincia, Regione e comuni limitrofi) lo snodo di connessione al casello autostradale della Autocisa (Parma–Mare), individuando al contempo il collegamento con la nuova viabilità in sponda destra in direzione dei comuni di Tresana e Mulazzo, nonché

- migliorando il collegamento con i comuni di Villafranca e Aulla, comprendendo in questo quadro anche il raddoppio del ponte sul fiume Magra;
- potenziare il collegamento fra il casello autostradale di Aulla e gli insediamenti del territorio di Podenzana, mediante la previsione di un nuovo tracciato da realizzarsi seguendo il percorso di una strada forestale esistente, da porre in interconnessione con il progetto di nuova viabilità in riva destra del Magra;
 - adeguare e potenziare la viabilità esistente, sempre in sponda destra del Magra, fra il casello autostradale e la strada provinciale per Podenzana all'altezza del centro abitato di Bagni;
 - realizzazione, mediante il prioritario miglioramento dei tracciati e della viabilità esistente, i collegamenti dalla località Bagni con gli insediamenti dell'U.T.O.E. di Chiesa;
 - razionalizzare e riqualificare la viabilità di "smistamento" dei principali centri abitati anche prevedendo, eventualmente, nuovi brevi tratti stradali.

Il sub-sistema funzionale "Impianti e Reti Tecnologiche" è costituito da tutte le infrastrutture, gli impianti, le relative attrezzature, opere d'arte e manufatti che concorrono alla definizione e organizzazione funzionale dell'insieme di reti tecnologiche a servizio degli insediamenti e delle attività. In particolare dalle seguenti reti e relativi nodi: approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque reflue e meteoriche, telefonica e radiotelefonica, illuminazione pubblica e per l'erogazione dell'energia elettrica, gas metano.

L'obiettivo specifico di sub-sistema è quello di garantire l'adeguata ed efficiente dotazione di reti e servizi per il sostenibile e regolato funzionamento delle attività e degli insediamenti tale da assicurare un equilibrato uso delle risorse naturali – con particolare attenzione per l'acqua – in modo da non aggravare o compromettere la vulnerabilità intrinseca e da non produrre impatti ed effetti sostanziali sulle stesse risorse.

Sono inoltre obiettivi, indirizzi e azioni specifiche, per i vari impianti e reti tecnologiche:

- prevedere il completamento della rete distribuzione gas del sistema territoriale Podenzana;
- prevedere l'integrazione e il completamento della rete distribuzione gas del sistema territoriale Montedivalli, con particolare riferimento alle previsioni di sviluppo insediativo dell'U.T.O.E. Case Borsi;
- prevedere il potenziamento della rete telefonica e il suo adeguamento alle nuove tecnologie (collegamenti internet, telefonia cellulare ecc.);
- definire un piano organico per la dislocazione e ubicazione, nonché per la regolamentazione degli impianti di radiotelefonica;
- per la rete di distribuzione idrica definire un sistema di interventi, per la difesa delle sorgenti captate che garantiscano l'applicazione delle misure di salvaguardia di tutela assoluta e di salvaguardia di protezione;
- migliorare gli standard di erogazione attuali attraverso la riorganizzazione di alcuni tratti della rete di approvvigionamento e distribuzione idrica, favorendo la dislocazione di fonti di distribuzione pubblica;
- garantire l'abbattimento delle perdite nel sistema di distribuzione idrico, il contenimento di eventuali abbassamenti di pressione nei periodi di massima utenza e la sostituzione delle apparecchiature ritenute di scarsa qualità;
- definire interventi volti a diversificare il consumo fra l'acqua sanitaria e l'acqua per uso alimentare;
- migliorare la rete di smaltimento acque nere e bianche esistente con la sostituzione dei vecchi tratti ritenuti non più adeguati, dei collettori fognari che risultano vetusti o insufficienti da un punto di vista conservativo e di funzionalità, perseguendo la separazione delle tratte con adduzione promiscua;
- individuare misure volte a favorire il riutilizzo delle acque di scarico attraverso opportune tecniche di depurazione, ed incentivando lo sviluppo della fito e biodepurazione;
- adeguare, integrare ed ampliare gli attuali impianti di smaltimento e depurazione, perseguendo l'obiettivo prestazionale di abbattere gli impatti sull'aria con adeguati sistemi di mitigazione;

- organizzare un sistema organico e centralizzato di monitoraggio degli impianti di depurazione in grado di garantire un efficace monitoraggio/controllo sui principali indicatori di qualità delle acque;
- favorire studi e progetti per la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, come: eolico, biomasse, fotovoltaico, solare termico, ecc., in coerenza con il Piano Energetico Regionale e Provinciale;
- definire progetti sperimentali, volti all'impiego di impianti e attrezzature di livello locale per la produzione di energia e per il contenimento dei consumi energetici, con particolare riguardo e priorità per gli interventi connessi con la realizzazione di opere e attrezzature pubbliche;
- definire rigorose norme e interventi per la mitigazione degli impatti elettromagnetici e paesistici causati dalle linee ad alta tensione;
- individuare, con riferimento al sistema di raccolta e smaltimento rifiuti, misure tese a ridurre la quota procapite dei rifiuti prodotti, incentivando la raccolta differenziata e lo smaltimento familiare della frazione umida con produzione di compost organico.

2.6. Strategie, obiettivi e azioni per le U.T.O.E.

Le Unità Territoriali Organiche Elementari, secondo condivisi orientamenti maturati a livello tecnico disciplinare, sono unità di spazio geograficamente delimitate, nell'ambito delle aree insediate e a forte connotazione urbana, che risultano finalizzate ad assicurare un'equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale. Sono il principale riferimento nella gestione operativa e nell'attuazione delle prioritarie azioni strategiche individuate dal P.S. per il miglioramento delle condizioni complessive di vita della cittadinanza. Esse risultano necessarie alla pianificazione dei tessuti insediativi complessi con strutture e caratteri identitari omogenei (centri abitati), al loro ampliamento e, più in generale, alla riqualificazione e riorganizzazione delle aree di frangia.

L'organicità, il disegno e la relativa denominazione delle U.T.O.E. sono dati dalle relazioni umane e culturali che si sono storicamente e socialmente instaurate in un determinato contesto territoriale e che si intendono riconoscere, mantenere e valorizzare.

Per la variante al P.S., il perimetro delle U.T.O.E. è considerato come limite all'espansione e allo sviluppo urbano e pertanto la localizzazione delle "aree di nuovo impianto" nonché quelle di norma soggette a piano attuativo o rientranti nelle categorie previste dal Piano Complesso di Intervento, sono consentite solo all'interno di esse.

Le U.T.O.E. del comune di Podenzana sono individuate sulla base del quadro conoscitivo ed in particolar modo discendono dall'interpretazione della sintesi della struttura territoriale e risultano le seguenti:

- | | | |
|---------------|-----------------|-------------------|
| 1. "Bagni" | 2. "Chiesa" | 3. "Metti" |
| 4. "Serralta" | 5. "Case Borsi" | 6. "Montedivalli" |

Le disposizioni normative delle singole U.T.O.E. contenute nell'appendice B delle N.T.A., risultano il principale riferimento per la definizione, negli atti di governo del territorio (R.U., ecc.), di previsioni e destinazioni di zona in attuazione agli obiettivi, indirizzi e azioni stabiliti dal P.S.. Le schede-norma di ogni U.t.O.E. risultano articolate nei seguenti paragrafi:

- *Descrizione e caratteri prevalenti.* Viene riportata una breve descrizione dei principali caratteri che connotano il paesaggio urbano, contenente alcune brevi annotazioni in riferimento alle origini storiche e alla formazione dell'impianto civico e sono indicati in dettaglio gli elementi e le componenti territoriali che costituiscono l'U.T.O.E. secondo l'articolazione definita nell'inquadramento strutturale.
- *Considerazioni valutative e direttive strategiche.* Una breve analisi dello stato di fatto e delle principali valutazioni eseguite, corredata dalle prime disposizioni generali.

- *Indirizzi e prescrizioni operative.* Disposizioni specifiche per l'attuazioni degli obiettivi e strategie di sviluppo del P.S..
- *Carico massimo ammissibile.* Corrisponde al dimensionamento massimo degli insediamenti dello specifico ambito territoriale organico valutato sostenibile, e le adeguate quantità di standard necessarie ai fini della qualità degli insediamenti. E' rappresentato con una sintetica tabella che riassume il dimensionamento che il P.S. assegna distintamente all'U.T.O.E., gli abitanti potenzialmente insediabili, e le superfici da destinare alle diverse tipologie di standard.

Nel dettaglio le U.T.O.E. sono state progettate dalla variante sia in termine di perimetri - rivisti conseguentemente alle analisi svolte ed in particolare gli studi riferiti all'uso dei suoli, per salvaguardare e valorizzare gli aspetti naturalistici e rurali, riconoscere i valori paesaggistici caratterizzanti i luoghi, definendo i limiti dell'espansione urbana - sia in termini di dimensionamento - che è stato determinato valutando i mutamenti socio-economici recenti e, dopo verifica di sostenibilità, ridistribuito secondo l'effettive necessità e propensioni allo sviluppo di ogni singola U.T.O.E., tenendo conto anche dei risultati ottenuti dal processo partecipativo che l'Amministrazione comunale ha avviato e intende perseguire ai fini della condivisione e trasparenza delle decisioni di governo del territorio.

2.6.1. U.T.O.E. n° 1 “Bagni”

L'U.T.O.E. “Bagni”, interna al Sistema Territoriale della Collina di Podenzana, è costituita dall'insieme degli insediamenti di fondovalle situati lungo il primo tratto della strada provinciale denominata Podenzana, viabilità che collega il territorio comunale al centro di Aulla, e in prossimità della viabilità comunale minore di diramazione. In particolare formano il sistema insediativo i centri abitati di Bagni, Villa Argentina, Montalini, Saletto, Villa Opatija e Calcinara.

Un tratto dell'autostrada A15, realizzato prevalentemente in “sopraelevata”, divide il territorio in due ambiti, caratterizzati da tipologie insediative differenti, limitandone in parte lo sviluppo e la riorganizzazione spaziale.

L'edificato è di tipo prevalentemente residenziale, formato da costruzioni con tipologia monofamiliare (anche villini recenti) per i nuclei abitati lungo costa, da fabbricati con tipologia più complessa (palazzine, villette a schiera, condomini) per l'insediamento di fondovalle, dove sono localizzati i principali spazi di interesse collettivo: parcheggi pubblici e un verde attrezzato ai margini dell' A.N.P.I.L..

L'area di fondovalle, dove sono presenti altre limitate funzioni oltre a quella residenziale, ad esempio piccole attività commerciali di vicinato, è caratterizzata anche dalla presenza dell'alveo del Fiume Magra e lambisce gli ambiti della relativa area protetta.

Lungo la provinciale, nel territorio di mezza costa e in buona esposizione climatica, è situata l'unica struttura ricettiva di tipo sociale (residenza per anziani) dell'U.T.O.E..

Recentemente sono stati realizzati interventi di adeguamento della strada provinciale. Non sono previsti nuovi importanti interventi sulla viabilità, ma opere di sistemazione e manutenzione ordinaria delle infrastrutture di interesse comunale, nonché studi per il potenziamento/completamento di tratti pedonali e/o ciclabili.

Considerato che non tutta la potenzialità edificatoria di tipo residenziale prevista dal P.S. vigente, a causa probabilmente dei numerosi vincoli presenti nelle aree interne all'U.T.O.E. (fasce di rispetto stradali, ambiti di esondazione, ecc.), è stata effettivamente pianificata dal R.U., ed in particolare che è stata attuata ad oggi soltanto una quota pari a circa il 3,5% del dimensionamento destinato alla nuova edificazione, la variante generale del P.S. non prevede un incremento della potenzialità edificatoria residua. Anzi, il dimensionamento massimo

residenziale di nuovo impianto sostenibile per l'U.T.O.E. di riferimento è stato ridotto rispetto al precedente, come meglio descritto in tabella.

Le quantità per gli altri settori (turistico-ricettivo e artigianale-commerciale) rimangono pressoché analoghe alle previsioni del P.S. vigente, trattandosi di dimensionamenti limitati, razionali alla riorganizzazione degli insediamenti esistenti da ottenere anche mediante la pluralità di funzioni.

Le previsioni insediative concorrono alla riqualificazione dei principali centri urbani, attraverso mirati interventi di perequazione urbanistica, che consentiranno il potenziamento degli standard, dotando l'abitato di Bagni anche di alcune attrezzature di interesse collettivo oggi assenti (centri civici di quartiere, spazi associativi, ecc.). Saranno inoltre migliorate e valorizzate le aree di tipo ricreativo-naturalistico in considerazione della vicinanza all'A.N.P.I.L. del Fiume Magra e delle opportunità di fruizione delle stesse aree protette. Per la frazione di Bagni, negli interventi di completamento del tessuto urbano, dovranno essere privilegiate tipologie edilizie multipiano, idonee a limitare e contenere il nuovo consumo di suolo, favorendo il recupero di aree e spazi di interesse pubblico.

Per il sistema insediativo dovrà essere inoltre perseguito il consolidamento delle piccole frazioni di fondovalle, che più si caratterizzano per la loro vicinanza ed interrelazione con l'abitato di Aulla, mediante il completamento e/o l'espansione dei centri abitati finalizzato ad una identificazione urbanistica degli stessi, anche migliorandone la viabilità e potenziandone le infrastrutture.

Attualmente la popolazione residente è pari a circa 380 abitanti; la superficie territoriale è circa 339.200 mq. I nuovi abitanti potenziali previsti dalla variante generale risultano essere 485, con un incremento di 105 unità.

Alla fine del 2009, le superfici a standard presenti sono pari a 4.985 mq, articolate in: Attrezzature Interesse Comune 240 mq, Aree Pubbliche Attrezzate (verde-Sport) 3.455 mq, Aree a parcheggio 1.290 mq.

Ai fini della qualità degli insediamenti, la variante generale assume **22 mq/ab.** quale parametro minimo di riferimento per la definizione degli standard urbanistici interni all'U.T.O.E., pari ad una superficie complessiva di 10.670 mq.

Il dimensionamento definito per l'U.T.O.E. Bagni, come meglio descritto nei paragrafi successivi, articolato per settori è il seguente:

Residenziale:

- 500 mq da recupero (di cui 433 da trascinamento e 67 di nuova previsione)
- 5.300 mq nuova edificazione (in riduzione, tutti da trascinamento)

Turistico/Ricettivo:

- 300 mq da recupero (di cui 167 da trascinamento e 133 di nuova previsione)
- 1.000 mq nuova edificazione (di cui 833 da trascinamento e 167 di nuova previsione)

Commerciale/Artigianale – Direzionale/Servizi:

- 400 mq da recupero (di cui 285 da trascinamento e 115 di nuova previsione)
- 1.200 mq nuova edificazione (di cui 857 da trascinamento e 343 di nuova previsione)

2.6.2. U.T.O.E. n° 2 “Chiesa”

L'U.T.O.E. Chiesa, centrale nel Sistema Territoriale della Collina di Podenzana si articola su territorio collinare del versante meridionale di Monte Croce del Bastione, con declivi talvolta anche accentuati, con esposizione prevalente a Sud. Su questo versante, collegati principalmente dalla strada provinciale n° 14 per Metti, che attraversa L'UTOE - unico asse che dal comune di Aulla permette l'accesso al territorio di Podenzana-, si dispongono una serie di centri abitati:

Faito, Ficaro, Cuncia, Serracanda, Sescafale, Cospedo, Portola, Montale, Posticcio, Ceresedo, Casalina, Oliveto, Chiesa, La Costa.

Tali insediamenti, spesso di origine storica sono cresciuti lontani dalla fortificazione di riferimento del castello malaspiniano, a presidio del territorio aperto anche se nella loro conformazione non sono presenti elementi strutturali di difesa. L'edificazione, di tipo sparso, è costituita da piccoli centri tutti a carattere prettamente agricolo con alterne vicende nel corso dei secoli. Le mutate condizioni hanno, poi, favorito lo sviluppo di alcuni centri senza, però, seguire una logica di coerenza e di organicità in grado di garantire uno sviluppo omogeneo. Tali insediamenti quindi si presentano con un tessuto residenziale recente costituito da villette mono e plurifamiliari ma anche da edifici pluripiano, inframmezzati da episodi edilizi di tipo storico in cui il territorio agricolo e naturale ha comunque un ruolo rilevante nel paesaggio insediato.

L'U.T.O.E costituisce un forte riferimento per l'intero comune trovando qui sede il centro amministrativo oltre che importanti funzioni, quali i servizi scolastici, postali, gli impianti sportivi di valenza comprensoriale, la chiesa parrocchiale con annesso vecchio edificio sconsecrato utilizzato come spazio per incontri e l'oratorio di Faito.

Tra le altre funzioni sono presenti anche strutture turistico ricettive (ristoranti e alberghi) di forte richiamo nel settore della ristorazione, mentre mancano attività industriali ed artigianali.

Esterno all'U.T.O.E., a nord ovest di essa, è situato il castello malaspiniano (1000-1100), di proprietà privata, con il viale di accesso alberato e la circostante zona boscata a parco che domina la confluenza del fiume Magra con il torrente Aullela, elementi di notevole pregio sia per quanto concerne le essenze arboree presenti (lecci secolari) che per l'aspetto paesaggistico.

Recentemente sono stati realizzati interventi di adeguamento della strada provinciale; oggi risulta sostanzialmente adeguata alle funzioni che svolge: viabilità di attraversamento dell'ambito territoriale di mezza costa e viabilità di "raccolta" della viabilità minore di penetrazione e smistamento. Per essa sono previste opere di sistemazione e manutenzione ordinaria. Per la viabilità minore di interesse comunale e/o locale, sono invece previsti interventi di potenziamento e completamento, quest'ultimi da considerarsi come itinerari i cui tracciati e sviluppi saranno definiti in sede di R.U.. In particolare sono da migliorare tratti della viabilità esistente per raggiungere più agevolmente alcuni nuclei abitati; potenziare la rete viaria della località Faito – Castello; realizzare, attraverso opere di completamento dei tracciati esistenti sotto il Castello, il collegamento con gli insediamenti dell'U.T.O.E. Bagni, anche per creare un'alternativa alla strada Provinciale.

In considerazione degli interventi previsti sulle infrastrutture della mobilità, dello sviluppo insediativo e del nuovo assetto urbano, dovrà essere studiato il sistema dei parcheggi, prevedendone il potenziamento e la dislocazione strategica-funzionale.

All'interno del territorio dell'U.T.O.E. Chiesa è concentrata la maggior quantità "relativa" del dimensionamento residenziale definito dalla variante generale di P.S. che, insieme a quello delle altre funzioni, dovrà concorrere alla riqualificazione degli insediamenti presenti. Riqualificazione che avverrà aumentandone le dotazioni di standard ed implementandone le funzioni, anche attraverso azioni di perequazione urbanistica, con lo scopo di formare un centro abitato con carattere di "Capoluogo".

Il R.U. dovrà pertanto destinare prioritariamente una quota del dimensionamento assegnato al completamento degli insediamenti prossimi alla viabilità principale, nella zona intorno alla sede comunale, in modo da realizzare un polo aggregante di funzioni, privilegiando a tal fine strutture edilizie polifunzionali e/o tipologie con aree e spazi pubblici. Il restante dimensionamento potrà essere destinato anche all'espansione edilizia, proprio per definire e dettagliare il limite urbano degli stessi insediamenti. In questo caso dovranno essere individuate tipologie edilizie (villini, edifici mono-bifamiliari, ecc.) consone e rispettose del paesaggio circostante, con particolare riferimento alla zona del Castello e ai contesti rurali di pregio.

Dovranno essere comunque tutelati e valorizzati i nuclei storici attraverso il riconoscimento dei loro caratteri tipologici e i valori identitari, promovendo azioni che favoriscano il recupero del patrimonio edilizio esistente anche ai fini turistici. Potranno essere previsti limitati casi di

nuova costruzione intorno ai borghi, prevalentemente mirati al miglioramento degli standard urbanistici, che dovranno comunque escludere saldature ed alterazioni anche percettive degli stessi.

Saranno inoltre valorizzate le attività turistiche-ricettive e di ristoro, con particolare riferimento a quelle legate alla promozione e commercializzazione dei prodotti tipici locali, mediante il potenziamento delle strutture esistenti nonché la possibilità di realizzarne nuove.

All'interno dell'U.T.O.E. sono già presenti, nel complesso, discrete quantità di superfici a standard, ad esclusione delle aree a parcheggi pubblici. E' da rilevare, comunque, che lo standard aree pubbliche attrezzate a verde, per lo sport e il tempo libero, sia pure di notevole entità, è costituito esclusivamente dalla zona del complesso sportivo (campo di calcio e palestra), per altro con valenza comprensoriale. Il R.U. dovrà implementare tale standard favorendo la realizzazione di aree verdi attrezzate e/o altri spazi pubblici all'aperto (piazze, ecc.) di tipo locale. Sono altresì presenti le principali attrezzature di interesse comune, con esclusione di spazi pubblici di aggregazione sociale. Il R.U. dovrà porgere particolare attenzione alla realizzazione/promozione di locali con queste finalità (circoli associativi, ecc.).

Attualmente la popolazione residente è pari a circa 680 abitanti; la superficie territoriale è circa 700.650 mq. I nuovi abitanti potenziali previsti dalla variante generale risultano essere 850, con un incremento di 170 unità.

Alla fine del 2009, le superfici a standard presenti sono pari a 29.595 mq escluse le previsioni del piano attuativo "Morellino" in corso di realizzazione, articolate in: Aree per l'Istruzione 4.790 mq, Attrezzature Interesse Comune 4.725 mq, Aree Pubbliche Attrezzate (verde-Sport) 16.190 mq, Aree a parcheggi 3.890 mq.

Ai fini della qualità degli insediamenti, la variante generale assume **30 mq/ab.** quale parametro minimo di riferimento per la definizione degli standard urbanistici interni all'U.T.O.E., pari ad un superficie complessiva di 35.810 mq, tenendo conto che alcune tipologie sono riferite anche agli abitanti dell'utoe Metti e a quelli del sistema territoriale esterni alle utoe.

Il dimensionamento definito per l'U.T.O.E. Chiesa, come meglio descritto nei paragrafi successivi, articolato per settori è il seguente:

Residenziale:

- 1.000 mq da recupero (tutti di nuova previsione)
- 8.500 mq nuova edificazione (di cui 2.170 da trascinamento e 6.330 di nuova previsione)

Turistico/Ricettivo:

- 700 mq da recupero (di cui 667 da trascinamento e 33 di nuova previsione)
- 3.000 mq nuova edificazione (di cui 2.667 da trascinamento e 333 di nuova previsione)

Commerciale/Artigianale – Direzionale/Servizi:

- 500 mq da recupero (di cui 285 da trascinamento e 215 di nuova previsione)
- 1.500 mq nuova edificazione (di cui 397 da trascinamento e 1.103 di nuova previsione)

2.6.3. U.T.O.E. n° 3 “Metti”

L'U.T.O.E Metti, a ovest del Sistema Territoriale della Collina di Podenzana si articola sul versante meridionale di Monte Croce del Bastione, su un territorio in declivio, a volte anche accentuato, con esposizione Sud. E' costituita pertanto da un ambito territoriale di mezza costa, attraversato dalla strada provinciale di Podenzana (n°14) - unico asse che dal comune di Aulla permette l'accesso al territorio di Podenzana -, caratterizzato da nuclei storici isolati di matrice rurale e da un modesto insediamento lungo strada di epoca più recente sorto nei pressi della viabilità principale, inseriti in un rilevante contesto ambientale formato ancora da ambiti rurali di pregio. In particolare le principali diramazioni conducono verso nord a Cerghiraro e verso sud a Metti e Loppiedo.

L'insediamento sparso lungo strada è caratterizzato da edilizia residenziale mono e plurifamiliare con presenza di strutture turistico ricettive di notevole richiamo legate al turismo gastronomico. I centri di Metti e Cerghiraro sono caratterizzati da una maggiore compattezza nel tessuto edilizio residenziale, spesso di origine storica con elementi architettonici di rilievo, quali l'oratorio di Metti e l'oratorio di Cerghiraro. Altro nucleo storico di notevole importanza è Loppiedo, attorno a cui sono stati realizzati interventi recenti andando così a determinare un insediamento di tipo complesso

La strada provinciale risulta essere sostanzialmente in buone condizioni; per essa sono previste opere di sistemazione e manutenzione ordinaria. Per la viabilità minore di interesse comunale e/o locale, sono invece previsti interventi di adeguamento e potenziamento, quest'ultimo da considerarsi come itinerari i cui tracciati e sviluppi saranno definiti in sede di R.U.. In particolare sono da migliorare tratti della viabilità esistente per agevolare l'accesso ad alcuni nuclei abitati (Cerghiraro, ecc.) e potenziare la rete viaria della zona ad ovest della località Loppiedo, ritenuta strategica anche a seguito delle recenti iniziative di tipo turistico intraprese.

E' obiettivo specifico per l'U.T.O.E. di Metti, anche in corrispondenza degli interventi previsti sulle infrastrutture della mobilità e in considerazione della localizzazione dei nuclei isolati e della crescita insediativa prevista, dotare l'ambito territoriale di un sistema articolato di aree per la sosta (parcheggi pubblici) adeguato e funzionale.

Nel pieno rispetto dei caratteri ambientali, che dovranno essere salvaguardati mediante il riconoscimento di zone di tutela con valore di compensazione e regolarizzazione degli insediamenti, derivanti dai contesti rurali di pregio, il R.U. oltre a individuare le zone di completamento e saturazione, potrà prevedere anche nuovo sviluppo insediativo prevalentemente residenziale con tipologia a villino, al fine di definire e delineare i limiti urbano dei centri abitati, nonché la riorganizzazione e riqualificazione degli insediamenti esistenti. Dovrà comunque essere evitata in ogni caso la saldatura dei nuclei edilizi e tutelata la struttura insediativa d'impianto dei borghi storici evitando alterazioni anche percettive.

Particolare attenzione dovrà essere posta al recupero e il mantenimento del patrimonio edilizio esistente, attraverso il riconoscimento dei caratteri tipologici e i valori identitari in particolare dei nuclei storici, promuovendo azioni che favoriscano il recupero edilizio anche ai fini turistici.

Il R.U. potrà inoltre valutare, nei limiti del dimensionamento previsto dalla variante generale al P.S., la possibilità di incrementare le attività artigianali di tipo locale, favorendo e privilegiando azioni di recupero dei manufatti edilizi presenti.

Attualmente la popolazione residente è pari a circa 190 abitanti; la superficie territoriale è circa 355.100 mq. I nuovi abitanti potenziali previsti dalla variante generale risultano essere 235, con un incremento di 45 unità.

Alla fine del 2009, le superfici a standard presenti sono pari a 960 mq, tutte Aree a parcheggi 3. Ai fini della qualità degli insediamenti, la variante generale, considerate le caratteristiche territoriali degli insediamenti di Metti, assume **9 mq/ab.** quale parametro minimo di riferimento per la definizione degli standard urbanistici dell'U.T.O.E., corrispondente ad un superficie complessiva di 2.115 mq.

Il dimensionamento definito per l'U.T.O.E. **Bagni Metti**, come meglio descritto nei paragrafi successivi, articolato per settori è il seguente:

Residenziale:

- 800 mq da recupero (di cui 400 da trascinamento e 400 di nuova previsione)
- 1.700 mq nuova edificazione (di cui 1.463 da trascinamento e 237 di nuova previsione)

Turistico/Ricettivo:

- 500 mq da recupero (di cui 333 da trascinamento e 167 di nuova previsione)
- 1.300 mq nuova edificazione (di cui 1.000 da trascinamento e 300 di nuova previsione)

Commerciale/Artigianale – Direzionale/Servizi:

- 300 mq da recupero (di cui 285 da trascinamento e 15 di nuova previsione)

- 300 mq nuova edificazione (tutti di nuova previsione)

2.6.4. U.T.O.E. n° 4 “Serralta”

L’U.T.O.E. “Serralta”, interna al Sistema Territoriale della Collina di Montedivalli, è costituita dagli insediamenti di mezza costa e dal territorio circostante del versante sud-est della località Boschetto. In particolare formano il sistema insediativo il centro abitato di Serralta, le case sparse di fondo valle del territorio aperto e l’edificato sorto recentemente lungo la Strada Statale (con valenza provinciale – SP13) come “propagine” della frazione Ospedaletto del Comune di Bolano.

Il territorio racchiuso dal perimetro dell’U.T.O.E., una fascia stretta e lunga di mezza costa dolce con buona esposizione climatica, è caratterizzato a nord e a sud dai due sviluppi insediativi differenti e al centro da un ambito più naturale formato dall’alternanza di aree aperte (prati) e piccole aree boscate. La parte centrale dove si segnala un aumento degli arbusteti “infestanti”, dovuti probabilmente all’abbandono dei luoghi, pericolosi sia per l’incremento del rischio incendi che per la tutela del bosco di pregio, è circondata da due strade comunali di penetrazione, una di fondovalle e l’altra di sopracosta, che costituiscono anche i margini laterali dell’U.T.O.E..

Gli insediamenti sono prevalentemente residenziali. Quello di Serralta è formato da costruzioni di vario tipo (monofamiliare e bifamiliare, plurifamiliari, a corte, ecc), mentre quello più recente sorto a fondovalle, da fabbricati con tipologia più complessa (palazzine, villette a schiera, condomini). La tipologia a villino o comunque monofamiliare costituisce l’edificato delle case sparse nel territorio aperto.

L’area di fondovalle, ~~dove sono presenti anche piccole attività commerciali artigianali di vicinato,~~ è caratterizzata dalla presenza della strada di valenza provinciale (SP13) che collega il territorio di Montedivalli ai limitrofi comuni della Provincia di La Spezia, e dall’autostrada A12, elemento fisico che determina il limite estremo non solo dell’U.T.O.E., ma anche del confine amministrativo.

Recentemente sono stati realizzati interventi di riqualificazione con cambio di destinazione d’uso del patrimonio edilizio non residenziale che hanno quasi esaurito la volumetria da recupero definita dal P.S. vigente. Anche il dimensionamento residenziale di nuova edificazione può essere pressoché considerato esaurito. L’unico intervento non ancora attuato, a parte qualche piccolo caso di completamento, è l’area individuata per la realizzazione di alloggi di residenza sociale (legge 167), e il motivo è proprio la scarsa volumetria rimasta ed assegnata che non consente di ritenere economicamente vantaggioso l’intervento.

Considerate le qualità ambientale (paesaggistiche-naturali, di esposizione climatica e di posizione nei confronti dei centri limitrofi) degli ambiti territoriali dell’U.T.O.E., valutati i risultati del monitoraggio sulle previsioni urbanistiche e sull’attività edificatoria, nonché le richieste di nuovo sviluppo insediativo pervenute all’amministrazione, è obiettivo generale della variante il consolidamento delle previsioni di sviluppo insediativo prevalentemente di tipo residenziale.

Lo sviluppo della capacità residenziale avverrà attraverso:

- il completamento del centro abitato di Serralta aumentando le dotazioni di standard ed in particolare le area parcheggio pubblico;
- l’espansione degli insediamenti edilizi lungo la strada provinciale SP13, dove prevedere tipologie edilizie plurifunzionali, privilegiando la localizzazione di interventi di edilizia sociale (P.E.E.P., edilizia convenzionata, edilizia agevolata, ecc.), potenziando lo sviluppo di attività commerciali-artigianali, anche individuando percorsi di accesso alternativi;

- la possibilità di prevedere nuovi edifici esclusivamente mono bifamiliari con tipologia a villino con giardino, integrabili con il paesaggio locale e nel pieno rispetto dei caratteri dei luoghi, anche come forma di presidio del territorio di mezza costa del versante sud-est della località il Boschetto.

Pertanto, oltre a confermare il dimensionamento da residuo del P.S. vigente, la variante generale prevede un proprio dimensionamento residenziale, come meglio descritto in tabella, da articolare, in sede di R.U., secondo le caratteristiche di zona e le tipologie edilizie già presenti.

Sono altresì determinate modeste quantità edificatorie, anche da recupero, per gli altri settori (turistico-ricettivo e artigianale-commerciale) al fine di riorganizzare gli insediamenti esistenti ed in particolare completare l'edificato di fondovalle anche con una pluralità di funzioni. Tale completamento potrà individuare interventi di perequazione urbanistica, per consentire il raggiungimento degli standard minimi definiti per l'U.T.O.E..

All'interno dell'U.T.O.E. sono previsti interventi di adeguamento della viabilità comunale e della viabilità minore, anche con il recupero e la valorizzazione dei percorsi pedonali e per trekking. In particolar modo la variante prevede l'adeguamento e il potenziamento della strada comunale sopracosta al fine di definire un percorso "belvedere" per la fruizione del paesaggio e delle visuali panoramiche e al contempo migliorare l'accessibilità per la manutenzione e la sicurezza delle aree boscate di pregio del versante nord-ovest.

Attualmente la popolazione residente è pari a circa 206 abitanti; la superficie territoriale è circa 253.400 mq. I nuovi abitanti potenziali previsti dalla variante generale risultano essere 285, con un incremento di 79 unità.

Alla fine del 2009, le superfici a standard presenti sono pari a 2.290 mq, tutte Aree a parcheggi. Ai fini della qualità degli insediamenti, la variante generale, considerate le caratteristiche territoriali degli insediamenti di **Meti Serralta**, assume **20 mq/ab.** quale parametro minimo di riferimento per la definizione degli standard urbanistici dell'U.T.O.E., pari ad un superficie complessiva di 5.700 mq.

Il dimensionamento definito per l'U.T.O.E. Serralta, come meglio descritto nei paragrafi successivi, articolato per settori è il seguente:

Residenziale:

- 800 mq da recupero (di cui 120 da trascinarsi e 280 di nuova previsione)
- 4.000 mq nuova edificazione (di cui 1.307 da trascinarsi e 2.693 di nuova previsione)

Turistico/Ricettivo:

- 200 mq da recupero (tutti di nuova previsione)
- 500 mq nuova edificazione (tutti da trascinarsi)

Commerciale/Artigianale – Direzionale/Servizi:

- 300 mq da recupero (tutti di nuova previsione)
- 300 mq nuova edificazione (tutti di nuova previsione)

2.6.5. U.T.O.E. n° 5 "Case Borsi"

L'U.T.O.E. Case Borsi, collocata nella parte sud-ovest del Sistema Territoriale della Collina di Montedivalli, si articola su un territorio che dal declivio di Montedivalli-Chiesa scende nell'ambito pianeggiante, nella parte a confine con il fiume Vara. In particolare formano il sistema insediativo i centri abitati di Fontanella, Case Borsi, Pagliadiccio. Tali abitati si snodano lungo l'asse viario della strada provinciale di Montedivalli che, seguendo la dorsale, porta a Montedivalli-Chiesa, conformandovi il proprio percorso. La strada poi prosegue verso il comune di Tresana oltre l'abitato di Gennicciola. Gli abitati sono di tipo prevalentemente residenziale costituiti da villette mono-pluri familiari, talvolta di impianto storico. Un certo sviluppo di edilizia residenziale più recente in località Magrino e Case Borsi completa la

tipologia degli insediamenti, caratterizzati da spazi aperti utilizzati prevalentemente per attività agricole legate all'autoconsumo.

La strada di Montedivalli va ad innestarsi col bivio di S. Andrea sulla SP13, strada provinciale (precisamente strada nazionale in carico alla provincia) che, quasi parallela alla A12, collega l'ambito amministrativo di Montedivalli a Piano di Madrigano e a Ceparara nei comuni limitrofi. Qui, nell'area di fondovalle, fra la strada statale e il tracciato dell'autostrada Genova-Livorno, è sorto recentemente il polo produttivo per attività artigianali-commerciali di riferimento per l'intero territorio di Montedivalli.

All'interno dell'U.T.O.E. sono presenti inoltre le aree della discarica "Pagliadiccio" di ceneri dell'ENEL, ad oggi sottoposta a bonifica.

Ai margini dell'U.T.O.E., esterna ad essa, oggi ridotta a cappella cimiteriale è ubicata la famosa Pieve di S. Andrea di Castello con il suo cimitero.

Sul fondovalle determinato dall'alveo del fiume Vara, l'U.T.O.E. ha come confine il rilevato dell'autostrada A12.

Questo territorio si è rivelato quello con maggior "vocazione" all'ubicazione di nuove volumetrie residenziali relativamente al sistema territoriale di Montedivalli, considerate le recenti realizzazioni e le continue richieste, anche per il fatto che le aree si trovano pressoché in pianura o nei pressi della prima collina, in posizione climatica favorevole e vicine alla principale viabilità di scorrimento. È obiettivo generale dell'U.T.O.E. agevolare la propensione allo sviluppo urbanistico, controllandone e indirizzandone l'espansione che dovrà essere funzionale alla riqualificazione dell'intera zona, migliorandone la viabilità e, soprattutto, la dotazione di standard, anche attraverso la definizione di tipologie edilizie differenti secondo le caratteristiche peculiari di ogni singolo luogo.

Recentemente sono stati realizzati interventi di adeguamento dell'innesto (incrocio) tra la viabilità principali di attraversamento del fondovalle e la viabilità principale di penetrazione dell'ambito territoriale di Montedivalli e di accesso alla montagna, costituita dalla strada provinciale. Ulteriori interventi di miglioramento ed adeguamento sono programmati anche per gli altri innesti con la viabilità secondaria. Sono previsti altresì interventi di adeguamento della sede stradale, con particolare riferimento alla rettifica di alcuni tratti curvilinei della viabilità principale di fondovalle, per migliorarne la visibilità.

Per la viabilità minore di interesse comunale e/o locale sono indicati interventi di potenziamento e completamento, quest'ultimi da considerarsi come itinerari i cui tracciati e sviluppi saranno definiti in sede di R.U.. In particolare sono da migliorare tratti della viabilità esistente di diramazione e accesso agli abitati di Pagliadiccio e Casa Borsi, anche potenziando la viabilità di raccordo con la strada provinciale di Montedivalli, attraverso l'individuazione di nuovi tratti nei pressi del polo scolastico e sotto l'edificato lungo strada di Pagliadiccio. Il R.U. dovrà inoltre verificare puntualmente la viabilità interna del polo produttivo ed eventualmente prevederne il potenziamento, anche in relazione a specifici studi di dettaglio di riorganizzazione spaziale dell'intera area commerciale-artigianale.

In considerazione degli interventi previsti sulle infrastrutture della mobilità, del nuovo assetto urbano e dello sviluppo insediativo sia residenziale che del polo produttivo, dovrà essere studiato il sistema dei parcheggi, prevedendone il potenziamento e la dislocazione strategica-funzionale.

All'interno del territorio dell'U.T.O.E. Case Borsi è concentrata la maggior quantità "relativa" del dimensionamento residenziale definito dalla variante generale di P.S. per il sistema territoriale di Montedivalli che, insieme a quello delle altre funzioni, dovrà concorrere alla riqualificazione degli insediamenti presenti. Riqualificazione che avverrà aumentandone le dotazioni di standard ed implementandone le funzioni, anche attraverso azioni di perequazione urbanistica, con lo scopo di formare un polo di rafforzamento delle funzioni urbane, un centro abitato organizzato ed aggregante di riferimento per l'intero ambito territoriale amministrativo.

Il R.U. dovrà pertanto destinare una quota del dimensionamento assegnato al completamento degli insediamenti, anche recenti, prossimi alla viabilità principale, privilegiando strutture

edilizie polifunzionali e/o tipologie con aree e spazi pubblici. Il restante dimensionamento potrà essere destinato anche all'espansione edilizia, proprio per definire e dettagliare il limite urbano degli stessi insediamenti. In questo caso dovranno essere individuate tipologie edilizie (preferibilmente villini, edifici mono-bifamiliari, ecc.) consone e rispettose del paesaggio circostante, con particolare riferimento ai contesti rurali di pregio di Piano, Case Borsi e Fontanella.

Saranno inoltre valorizzate le attività turistiche-ricettive e di ristoro, mediante prioritariamente il potenziamento delle strutture esistenti.

Particolare importanza per lo sviluppo economico del territorio riveste l'area produttiva di fondovalle. Per essa, ritenuta strategica per il raggiungimento degli obiettivi del sub-sistema territoriale prefigurati ed interessata anche recentemente da iniziative imprenditoriali, sono pressoché confermate le quantità insediative (ad esclusione di una modesta entità, ritenuta eccessiva in considerazione delle dinamiche di sviluppo registrate, trasferita al sistema territoriale di Podenzana) e dovrà essere perseguito uno sviluppo insediativo di qualità. La variante demanda al R.U. studi ed analisi di organizzazione spaziale e miglioramento della dotazione di spazi pubblici, mirati ad agevolare l'attuazione delle previsioni mediante la definizione di normative di dettaglio ed interventi puntuali. Dovrà essere inoltre privilegiata la realizzazione di strutture ed edifici di pregio.

Le aree e gli spazi pubblici presenti sono: parcheggi in quantità non sufficiente, la chiesa e il cimitero per le attrezzature di interesse comune e un'area per l'istruzione dove sorgerà il nuovo complesso scolastico (materna e scuola elementare) in fase di realizzazione, con valenza comprensoriale. Sono assenti aree pubbliche attrezzate a verde e per lo sport. E' obiettivo prioritario per lo sviluppo e valorizzazione degli insediamenti incrementare decisamente la dotazione di standard dell'U.T.O.E., con particolare riferimento alla tipologia mancante (verde e attrezzature sportive), ma anche all'implementazione delle attrezzature di interesse comune oltre che al sistema dei parcheggi. Il R.U. dovrà definire per i centri abitati esistenti assetti urbanistici adeguati e di qualità, per migliorarne la vivibilità e consentire il raggiungimento dell'obiettivo principale dell'U.T.O.E. (polo di rafforzamento delle funzioni). A tal fine sarà individuata un'area strategica a verde e per lo sport (preferibilmente nell'area di recupero dell'ex discarica "ceneri Enel" in fase di bonifica) con caratteristiche di "parco urbano" e con funzione di porta e connessione con i percorsi e le aree naturali del Fosso di Sant'Andrea, dove è previsto il progetto di recupero e valorizzazione dei mulini di fondovalle, oltre che per agevolare la fruizione della stessa Pieve di Sant'Andrea. Dovranno essere inoltre individuate aree e spazi pubblici di aggregazione sociale, con particolare attenzione alla formazione di piazze e locali con queste finalità (circoli associativi, ecc.).

Attualmente la popolazione residente è pari a circa 370 abitanti; la superficie territoriale è circa 549.200 mq. I nuovi abitanti potenziali previsti dalla variante generale risultano essere 490, con un incremento di 120 unità.

Alla fine del 2009, le superfici a standard presenti sono pari a 29.595 mq articolate in: Aree per l'Istruzione 2.400 mq dove le strutture scolastiche sono in corso di costruzione, Attrezzature Interesse Comune 1.380 mq, Aree Pubbliche Attrezzate (verde-Sport) 0 mq, Aree a parcheggi 705 mq.

Ai fini della qualità degli insediamenti, la variante generale assume **24 mq/ab.** quale parametro minimo di riferimento per la definizione degli standard urbanistici interni all'U.T.O.E., pari ad un superficie complessiva di 16.105 mq, tenendo conto che alcune tipologie sono riferite anche agli abitanti del sistema territoriale esterni alle utoe.

Il dimensionamento definito per l'U.T.O.E. Case Borsi, come meglio descritto nei paragrafi successivi, articolato per settori è il seguente:

Residenziale:

- 600 mq da recupero (di cui 297 da trascinamento e 303 di nuova previsione)
- 6.000 mq nuova edificazione (di cui 2.170 da trascinamento e 3.830 di nuova previsione)

Turistico/Ricettivo:

- 500 mq da recupero (tutti da trascinamento)
- 1.200 mq nuova edificazione (di cui 1.000 da trascinamento e 200 di nuova previsione)

Commerciale/Artigianale – Direzionale/Servizi:

- 400 mq da recupero (di cui 285 da trascinamento e 115 di nuova previsione)
- 16.000 mq nuova edificazione (in riduzione tutti da trascinamento)

2.6.6. U.T.O.E. n° 6 “Montedivalli”

L’U.T.O.E. di Montedivalli, interna al Sistema Territoriale della Collina di Montedivalli, è costituita da un territorio di crinale e di dorsale con forte declivio, caratterizzato da una striscia di territorio stretta e lunga attraversata dalla strada provinciale “Montedivalli” (vecchia direttrice malaspiniiana) che collega il fondovalle del fiume Vara (a sud) ai passi appenninici (a nord). Gli insediamenti presenti, di tipo residenziale, sono il borgo storico di Montedivalli che è il nucleo abitato più importante arroccato su un piccolo promontorio in un contesto paesaggistico-ambientale rilevante e in buona esposizione climatica, il nucleo isolato di Pianello, l’edificato lungo strada di Fogana e le case sparse della località Casa di Mandò. Dal tratto della strada provinciale interno all’U.T.O.E. si dirama la viabilità secondaria di valenza comunale e locale che conduce ai nuclei storici esterni di matrice rurale: Vaggi a ovest, Prato e Serra a est.

Per il sistema della viabilità non sono previsti particolari interventi di potenziamento, ma modeste opere di adeguamento funzionale al fine di sistemare e migliorare l’accesso ai paesini isolati nonché la distribuzione interna all’edificato lungo strada. E’ da perseguire inoltre il recupero e la valorizzazione dei percorsi trekking anche per incrementare e promuovere, in stretta relazione con gli obiettivi del sistema territoriale e con le azioni promosse fuori dall’U.T.O.E., la presenza turistica, ritenuta elemento importante per la crescita economica del territorio.

L’U.T.O.E. di Montedivalli è già dotata di alcune aree a parcheggio pubblico; sono comunque previste, anche in considerazione del nuovo carico insediativo, opere migliorative di razionalizzazione e potenziamento.

Anche lo standard relativo alle attrezzature di interesse comune risulta ampiamente soddisfacente; sono infatti presenti, oltre alla chiesa e al cimitero, una sede amministrativa dislocata, l’ufficio postale, un presidio sanitario ed un circolo sociale.

Non è presente invece alcuna area e spazio pubblico attrezzato a verde e/o per lo sport. Pur considerando che il sistema insediativo dell’U.T.O.E. è inserito in un contesto ambientale composto prevalentemente da spazi verdi privati naturali e antropici, è obiettivo della variante dotare “Montedivalli” di un’area attrezzata per il gioco dei bambini, nonché valorizzare gli spazi e le piazze pubbliche, per favorire l’aggregazione e coesione sociale, tipica dei piccoli paesi di montagna e collina.

Nel pieno rispetto dei caratteri ambientali, che dovranno essere salvaguardati mediante il riconoscimento di zone di tutela con valore di compensazione e regolarizzazione degli insediamenti, derivanti dai contesti naturali e rurali di pregio, con particolare riferimento a quelli a sud di Montedivalli intorno al centro storico e a quelli degli spazi aperti tra i due nuclei della frazione di Pianello, il R.U., oltre a individuare le zone di completamento e saturazione dei centri abitati, potrà prevedere anche nuovo sviluppo insediativo prevalentemente residenziale con tipologia a villino, al fine di definire e delineare i limiti urbani dei centri abitati, e consentire il presidio del territorio. Dovrà comunque essere evitata in ogni caso la saldatura dei nuclei edilizi e tutelata la struttura insediativa d’impianto dei borghi storici evitando alterazioni anche percettive.

Particolare attenzione dovrà essere posta al recupero e il mantenimento del patrimonio edilizio esistente, attraverso il riconoscimento dei caratteri tipologici e i valori identitari in particolare dei nuclei storici, promuovendo azioni che favoriscano il recupero edilizio anche ai fini turistici.

La variante destina modeste quantità edificatorie, sia da recupero che di nuova edificazione, anche ad altri settori, quali turistico-ricettivo e artigianale-commerciale, allo scopo di favorire l'integrazione di altre funzioni a quella residenziale che concorrono alla riqualificazione insediativa e alla permanenza/potenziamento della popolazione residente. Per quest'ambito territoriale è obiettivo specifico il mantenimento e il recupero delle attività commerciali-artigianali di base, nonché la promozione e fruizioni delle bellezze paesaggistiche ai fini turistici.

Attualmente la popolazione residente è pari a circa 135 abitanti; la superficie territoriale è circa 202.300 mq. I nuovi abitanti potenziali previsti dalla variante generale risultano essere 190, con un incremento di 55 unità.

Alla fine del 2009, le superfici a standard presenti sono pari a 2.755 mq articolate in: Attrezzature Interesse Comune 1.520 mq e Aree a parcheggi 1.235 mq.

Ai fini della qualità degli insediamenti, la variante generale assume **24 mq/ab.** quale parametro minimo di riferimento per la definizione degli standard urbanistici interni all'U.T.O.E., pari ad una superficie complessiva di 3.990 mq.

Il dimensionamento definito per l'U.T.O.E. Montedivalli, come meglio descritto nei paragrafi successivi, articolato per settori è il seguente:

Residenziale:

- 800 mq da recupero (tutti da trascinamento)
- 2.200 mq nuova edificazione (di cui 1.816 da trascinamento e 384 di nuova previsione)

Turistico/Ricettivo:

- 300 mq da recupero (di cui 167 da trascinamento e 133 di nuova previsione)
- 1.000 mq nuova edificazione (di cui 833 da trascinamento e 167 di nuova previsione)

Commerciale/Artigianale – Direzionale/Servizi:

- 300 mq da recupero (tutti di nuova previsione)
- 300 mq nuova edificazione (tutti di nuova previsione)

2.7. Altre previsioni insediative esterne alle U.T.O.E.

Per dare piena attuazione agli obiettivi ed alle previsioni strategiche del P.S., ed in particolare a quelli definiti per i sistemi e sub-sistemi territoriali e funzionali, la variante destina al territorio esterno alla U.T.O.E. una modesta parte del dimensionamento complessivo. La quota individuata per il settore residenziale è finalizzata al recupero, con cambio di destinazione d'uso, di parte del patrimonio edilizio esistente non più utilizzato ed a consentire limitati casi di nuova edificazione esclusivamente nelle aree di completamento dei centri abitati esterni alle U.T.O.E. (aree già urbanizzate), anche per permettere al R.U. di valutare attentamente eventuali opportunità di presidio del territorio.

In particolare, le nuove previsioni insediative esterne alle U.T.O.E., sono determinate per ogni sub-sistema territoriale nel seguente modo:

Sistema territoriale di Podenzana

• Sub-sistema della Collina di Podenzana

Attualmente la popolazione residente è pari a circa 1.304 abitanti di cui 54 fuori U.T.O.E.. I nuovi abitanti potenziali previsti dalla variante generale risultano essere 1.665, con un incremento di 31 unità fuori U.T.O.E..

Alla fine del 2009, non è presente superficie a standard nel territorio esterno delle U.T.O.E.. La variante generale prevede nuove superfici minime, pari a 500 mq, da destinare ad Aree per Parcheggi.

Il dimensionamento definito per il sub-sistema, come meglio descritto nei paragrafi successivi, articolato per settori è il seguente:

Residenziale:

- 1.000 mq da recupero (tutti da trascinamento)
- 700 mq nuova edificazione (di cui 420 da trascinamento e 280 di nuova previsione)

Turistico/Ricettivo:

- 600 mq da recupero (tutti di nuova previsione)
- 3.000 mq nuova edificazione (di cui 2.670 da trascinamento – attualmente S.T. Madonna delle Nevi - e 330 di nuova previsione)

Produttivo/Commerciale/Artigianale – Direzionale/Servizi:

- 200 mq da recupero (tutti di nuova previsione)
- 6.000 mq nuova edificazione (di cui 3.000 da trascinamento - derivante dalle riduzioni dell'utoe Case Borsi- e 3.000 di nuova previsione)

• **Sub-sistema della Montagna di Podenzana**

Attualmente non è presente la popolazione residente. I nuovi abitanti potenziali previsti dalla variante generale risultano essere 5 unità.

Alla fine del 2009, sono presente superficie a standard per Attrezzature Pubbliche (verdesport) pari a 1.610 mq. Si tratta dell'area individuata ed attuata dai vigenti strumenti urbanistici per le "sagre", nelle vicinanze del Santuario delle Madonna delle Nevi.

La variante generale prevede altresì nuove superfici minime, pari a 400 mq, da destinare ad Aree per Parcheggi.

Il dimensionamento definito per il sub-sistema, come meglio descritto nei paragrafi successivi, articolato per settori è il seguente:

Residenziale:

- 300 mq da recupero (in riduzione, tutti da trascinamento)
- 0 mq nuova edificazione

Turistico/Ricettivo:

- 0 da recupero
- 0 mq nuova edificazione (il dimensionamento vigente, pari a 2.670 mq, è stato trascinato nel nuovo sistema territoriale della collina di Podenzana)

Produttivo/Commerciale/Artigianale – Direzionale/Servizi:

- 0 mq da recupero
- 0 mq nuova edificazione

Sistema territoriale di Montedivalli

• **Sub-sistema della Collina di Montedivalli**

Attualmente non è presente la popolazione residente. I nuovi abitanti potenziali previsti dalla variante generale risultano essere 5 unità.

Attualmente la popolazione residente è pari a circa 815 abitanti di cui 104 fuori U.T.O.E..

I nuovi abitanti potenziali previsti dalla variante generale risultano essere 1.100, con un incremento di 31 unità fuori U.T.O.E.

Alla fine del 2009, sono presente superficie a standard per Aree a parcheggio pari a 680 mq. Si tratta dell'area individuata ed attuata dai vigenti strumenti urbanistici per le "sagre", nelle vicinanze del Santuario delle Madonna delle Nevi.

La variante generale prevede altresì nuove superfici minime, pari a 340 mq, per il completamento delle aree di sosta nei principali nuclei abitati del territorio esterno alle utoe. Complessivamente lo standard ad Aree per Parcheggi nel territorio esterno alle utoe dovrà essere non inferiore a 1.020 mq

Il dimensionamento definito per il sub-sistema, come meglio descritto nei paragrafi successivi, articolato per settori è il seguente:

Residenziale:

- 1.000 mq da recupero (in riduzione, tutti da trascinamento)
- 750 mq nuova edificazione (di cui 660 da trascinamento e 90 di nuova previsione)

Turistico/Ricettivo:

- 700 da recupero (di nuova previsione ma come trascinamento della riduzione del dimensionamento previsto per il settore residenziale)
- 1.600 mq nuova edificazione (tutto da trascinamento – parte dall'attuale dimensionamento del S.T. di Montedivalli)

Produttivo/Commerciale/Artigianale – Direzionale/Servizi:

- 0 mq da recupero
- 0 mq nuova edificazione

• Sub-sistema della Montagna di Montedivalli

~~Attualmente non è presente la popolazione residente. I nuovi abitanti potenziali previsti dalla variante generale risultano essere 5 unità.~~

~~Attualmente la popolazione residente è pari a circa 38 abitanti. I nuovi abitanti potenziali previsti dalla variante generale risultano essere 50, con un incremento di 12 unità.~~

~~Alla fine del 2009, sono presente superficie a standard per Aree a parcheggio pari a 680 355 mq. Si tratta dell'area individuata ed attuata dai vigenti strumenti urbanistici per le "sagre", nelle vicinanze del Santuario delle Madonna delle Nevi.~~

~~La variante generale prevede altresì nuove superfici minime, pari a 340 mq, per il completamento delle aree di sosta nei principali nuclei abitati del territorio esterno alle utoe. Complessivamente lo standard ad Aree per Parcheggi nel territorio esterno alle utoe dovrà essere non inferiore a 1.020 mq.~~

Il dimensionamento definito per il sub-sistema, come meglio descritto nei paragrafi successivi, articolato per settori è il seguente:

Residenziale:

- 400 mq da recupero (di cui 93 da trascinamento e 307 di nuova previsione)
- 750 mq nuova edificazione (tutti da trascinamento)

Turistico/Ricettivo:

- 300 da recupero (tutti di nuova previsione)
- 1.700 mq nuova edificazione (tutto da trascinamento – parte dall'attuale dimensionamento del S.T. di Montedivalli)

Produttivo/Commerciale/Artigianale – Direzionale/Servizi:

- 0 mq da recupero
- 0 mq nuova edificazione

3. QUADRO PREVISIONALE E DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE AL P.S.

3.1. Previsione e calcolo del fabbisogno residenziale

Per determinare un dimensionamento residenziale, da sottoporre a valutazione di sostenibilità nella fase di redazione della variante al Piano Strutturale, ma comunque idoneo in prima battuta a soddisfare le esigenze del comune di Podenzana in un periodo temporale di almeno 10/15 anni (necessità e tendenze emerse dagli studi eseguiti sugli andamenti socio-demografici riferiti alle analisi dei dati istat degli ultimi censimenti), è stato preso in considerazione un metodo analitico specifico per l'individuazione del *fabbisogno abitativo primario*, inteso come l'entità dei servizi idonei a soddisfare il fabbisogno di alloggi della collettività.

Il metodo adottato, già utilizzato a volte in altre realtà fuori provincia, mette a confronto la domanda abitativa primaria, cioè il flusso dei servizi abitativi domandato in via effettiva o potenziale, con l'offerta abitativa primaria, cioè il flusso contrapposto costituito dai servizi offerti attraverso il parco edilizio esistente, tenendo in considerazione anche il fabbisogno sostitutivo corrispondente alla necessità di provvedere al rinnovo del patrimonio abitativo soggetto ad usura o obsolescenza.

Al fine di determinare il primo punto, cioè la domanda abitativa primaria deve essere considerata una quota definita frizionale da lasciare libera per la vendita e per l'affitto. Questo per assicurare al mercato immobiliare la fluidità necessaria a scongiurare tensioni nei prezzi e al tempo stesso a garantire la mobilità abitativa delle famiglie.

3.1.1. Descrizione del metodo analitico adoperato

La voce "domanda abitativa primaria", che come abbiamo visto è il primo punto da determinare nel processo analitico individuato, è costituita dalla somma di due elementi fondamentali, lo stock domandato (che corrisponde ai nuclei familiari previsti) e la domanda frizionale; equivale pertanto all'espressione:

$$DP = SD + DF$$

Per quanto riguarda "l'offerta abitativa primaria", secondo punto da determinare, essa è pari alla somma di altri due elementi fondamentali, lo stock esistente (che corrisponde ai nuclei familiari esistenti) e una quota parte del patrimonio non utilizzato recuperabile; equivale pertanto all'espressione:

$$OP = SE + X\% PNUR$$

Il "fabbisogno abitativo primario" sarà, quindi, ricavato dalla differenza tra la domanda abitativa primaria e l'offerta abitativa primaria, sommata al fabbisogno sostitutivo (ulteriore elemento essenziale per la determinazione del valore presunto più prossimo a quello reale). L'espressione equivalente è:

$$FP = DP - OP + FS$$

Risulta importante sottolineare che alla base del metodo c'è il rapporto pari ad 1,00 tra il numero delle famiglie e quello delle abitazioni occupate, cioè assenza di coabitazione.

In realtà, alla data dell'ultimo censimento (2001), nel comune di Podenzana vi erano ancora 13 casi di coabitazione, nonostante il dato registri un decremento in percentuale pari a circa il 50% rispetto al decennio precedente.

Nelle riflessioni che hanno portato alla determinazione dei parametri da utilizzare per l'elaborazione del calcolo del fabbisogno, si è chiaramente tenuto conto di ciò e si è cercato di

individuare le cause prevalenti e i relativi rimedi. Il rapporto 1 a 1 tra il numero delle famiglie e quello delle abitazioni occupate resta comunque l'elemento fondamentale su cui basarsi anche come obiettivo da perseguire per il prossimo futuro (circa 2020), al fine di limitare il fenomeno della coabitazione ai soli casi voluti e non di "necessità abitativa".

3.1.2. Determinazione della domanda abitativa primaria

La domanda abitativa primaria è la previsione di richiesta di abitazioni per la residenza all'anno 2020 (periodo preso a riferimento). Essa corrisponde alla somma tra lo stock domandato, la domanda frizionale e la domanda di edilizia residenziale pubblica.

1.1. Previsione dello stock domandato

La relazione sulle variazioni socio-economiche facente parte del quadro conoscitivo di riferimento, e in particolare la parte relativa agli indicatori socio-demografici, riscontra un aumento costante ogni anno del saldo migratorio dovuto prevalentemente alla voce "nuovi iscritti" dal 1999 a 2008 (ad esclusione soltanto del 2002), con incremento medio annuo intorno a 60 unità, ma con punte anche di 90 nuovi residenti per gli ultimi anni. La popolazione residente del comune di Podenzana arrivata a 2.125 unità all'inizio del 2008, cresce più di 400 abitanti in meno di dieci anni. Se si valuta che dal 2002 (entrata dell'euro) si sono verificati aumenti rilevanti del mercato immobiliare soprattutto nei comuni capoluoghi e in quelli più importanti, il fenomeno sopradescritto (aumento degli iscritti) è probabilmente anche dovuto allo spopolamento dei comuni di pianura verso quelli dell'entroterra, com'è appunto il comune di Podenzana, oltre all'abbandono di altri comuni della Lunigiana con posizione logistica più sfavorevole. Considerata la posizione geografica del territorio comunale che - pur suddiviso in due aree amministrative - è limitrofo ai maggiori centri urbani di valle (quello di Aulla per Podenzana e quello di Bolano per Montedivalli) e quindi vicino alle più importanti infrastrutture, la felice esposizione climatica, la tranquillità e la bellezza dei dolci versanti collinari, si può dedurre che anche nei prossimi decenni possano verificarsi incrementi demografici di simile entità. Non è da escludere che la popolazione residente cresca del 15-20% per i prossimi 12 anni, passando dagli attuali 2.125 a circa 2.500-2.600 abitanti intorno al 2020. Ai fini della definizione della *previsione dello stock domandato* sembra ragionevole individuare in **2.550** gli abitanti di previsione al 2020.

Siccome la previsione dello stock domandato non è altro che il numero dei nuclei familiari previsti a quella data, per determinarne il valore più probabile deve essere esaminato anche il cambiamento della struttura familiare.

Negli ultimi cinquanta anni, il numero medio dei componenti dei nuclei familiari, importante indicatore delle trasformazioni sociali che interessano i rapporti tra la popolazione e le famiglie residenti, scende da 3,89 a 2,43. La spiegazione di tale fenomeno però non deve essere ricondotta soltanto a particolari forme di movimento migratorio, ma a dinamiche sociali, quali l'aumento degli anziani che spesso rimangono soli continuando però a costituire un proprio nucleo familiare, ed ad altre cause minori come gli aumenti dei singoli e del numero dei divorzi. La crescita dei nuclei familiari residenti registratasi nel comune di Podenzana nell'ultimo decennio è dovuta in parte all'aumento della popolazione ed in parte alla ripresa del fenomeno di scomposizione delle famiglie (diminuzione dei componenti) che si era verificato in maniera rilevante fino agli anni 80. Infatti, l'incremento demografico della popolazione risulta variato in percentuale minore rispetto a quello delle famiglie. Ciò fa presupporre che, anche per i prossimi dieci/venti anni, tale fenomeno di "scomposizione" potrebbe continuare, seppur in modo minore, e che quindi ad un aumento della popolazione corrisponderà un incremento maggiore dei nuclei familiari.

In definitiva si prevede che il valore medio dei componenti dei nuclei famigliari possa ritornare ad allinearsi, così come è avvenuto tra il 1951 e il 1981, al valore del comprensorio Lunigianese, attestandosi intorno all'attuale soglia di **2,25** e comunque non al di sotto di 2,20.

Il numero delle famiglie previste per il 2020, che costituisce anche lo stock domandato, risulta essere pertanto:

$$2.550 / 2,25 = 1.133$$

MOVIMENTO DI POPOLAZIONE DECENNIO 1998-07

Anni	Popolaz. iniziale	Nati	Morti	Saldo naturale	Iscritti	Cancellati	Saldo migratorio	Saldo generale
1998	1.724	11	24	-13	71	67	4	-9
1999	1.715	12	22	-10	140	60	80	70
2000	1.785	16	17	-1	120	59	61	60
2001	1.845	11	27	-16	64	63	1	-15
2002	1.830	22	17	5	122	63	59	64
2003	1.894	16	29	-13	78	63	15	2
2004	1.896	21	25	-4	127	72	55	51
2005	1.947	18	16	2	133	79	54	56
2006	2.003	6	20	-14	119	69	50	36
2007	2.039	20	23	-3	157	68	89	86
2008	2.125	/	/	/	/	/	/	/

Fonte. Comune di Podenzana, Ufficio Anagrafe

FAMIGLIE RESIDENTI - NUMERO MEDIO COMPONENTI NUCLEO FAMILIARE, 1951-2001

Anno	Famiglie	Var % dec.	Popolazione	Var % dec.	N° medio com.
1951	460	/	1.790	/	3,89
1961	461	+ 0,22%	1.571	- 12,23%	3,41
1971	440	- 4,55%	1.302	- 17,12%	2,96
1981	534	+ 21,82%	1.392	+ 6,91%	2,61
1991	642	+ 19,85%	1.661	+ 19,32%	2,59
2001	749	+ 16,67%	1.819	+ 9,51%	2,43

Fonte. Censimenti generali della popolazione, ISTAT 1961, 61, 71, 81, 91, 01.

1.2. Individuazione della domanda frizionale e della domanda per l'edilizia residenziale pubblica

La domanda frizionale è rappresentata dalla quantità di alloggi da lasciare liberi per la vendita o l'affitto che permetta di assicurare al mercato immobiliare la fluidità necessaria a scongiurare tensioni nei prezzi e al tempo stesso a garantire la mobilità abitativa delle famiglie. Per determinarne la giusta quantità è opportuno fare alcune riflessioni.

Da uno studio presentato dalla Regione Toscana si rileva come negli ultimi anni i prezzi degli affitti in Italia sono saliti molto più velocemente dell'inflazione e spesso arrivano ad incidere per 1/3 dei redditi familiari. Se a questo si somma l'aumento dei prezzi del mercato immobiliare, si può dare una risposta, se pur parziale, al fenomeno ancora presente delle coabitazioni, cioè alla differenza negativa tra le famiglie residenti e le abitazioni occupate registratasi nell'ultimo decennio. I dati del censimento del 1991 riportano un totale complessivo di 29 alloggi disponibili per la vendita, per l'affitto o per entrambi, ossia il 3,1% del totale delle abitazioni presenti nel comune; nel 1981 erano disponibili 24 alloggi pari al 3,7%. Da i dati del 2001, anche se sono tuttora mancanti quelli specifici sulla disponibilità per la vendita o l'affitto, si può supporre che tale quantità non abbia subito sostanziali differenze.

Per agevolare la piena risoluzione del fenomeno della coabitazione e per calmierare i prezzi del mercato immobiliare, l'amministrazione comunale è orientata a prevedere per il patrimonio edilizio di tipo residenziale una quota frizionale pari al **3%** della previsione dello stock domandato.

Gli alloggi da destinare alla domanda frizionale risultano pertanto essere:

$$1.133 * 3\% = 34 \text{ alloggi}$$

Per il numero degli alloggi da destinare all'edilizia residenziale pubblica, in attesa della riapertura del bando per le richieste, si fa riferimento alle famiglie attualmente sistemate negli appartamenti "volano" di edilizia economica popolare, aumentato di un numero stimato in rapporto alla media delle richieste dei bandi precedenti:

$$13 + 12 ((20+5)/2) = 25 \text{ alloggi}$$

ABITAZIONI NON OCCUPATE, DISPONIBILITA', 1981-01

	1981	1991	2001
Abitazioni non occ.			
Disponibili vendita	24	16	non disp.
Disponibili affitto		9	non disp.
Disp. vendita/affitto		4	non disp.
Non disponibili	189	258	non disp.
Totale Ab. Non occu.	213	287	193
Tot. Ab. disponibili	24	29	non disp.
% Ab. disponibili	11,3%	10,1%	%

Fonte. Censimenti generali della popolazione, ISTAT 1981,91,01

3.1.3. Determinazione dell'offerta abitativa primaria

L'offerta abitativa primaria è la somma tra lo stock esistente al 2001 e la quota parte del patrimonio non utilizzato al 2001 recuperabile ai fini residenziali per il 2020.

2.1. Stock esistente

Il principio su cui si base il metodo adottato è quello di considerare, così come già detto precedentemente, il rapporto tra abitazioni e famiglie residenti uguale a 1,00. Ma tale previsione non si è verificata nel Comune di Podenzana che, al censimento 2001, risulta avere 736 abitazioni occupate da residenti (sul totale di 742) a fronte di 749 famiglie residenti, con un rapporto pari a 0,98 ed una coabitazione di 13 nuclei familiari.

Risulta opportuno utilizzare, per una corretta elaborazione del metodo esposto che tenga conto anche delle esigenze delle famiglie in coabitazione, il dato delle effettive abitazioni occupate per l'individuazione dello stock esistente, che risulta essere quindi pari a **736**.

FAMIGLIE E COABITAZIONI, 1951 - 01

	1951	1961	1971	1981	1991	2001	Var.91-01	Var.51-01
Abitaz. occupate	445	439	418	494	619	736*	18,90%	65,39%
Famiglie	460	461	440	534	642	749	16,67%	62,83%
Popolazione	1.790	1.571	1.302	1.392	1.661	1.819	9,51%	1,62%
Coabitazioni	15	22	22	40	23	13	-43,48%	-13,33%
I. affollamento	4,02	3,58	3,11	2,82	2,68	2,47	/	/

Fonte. Censimenti generali della popolazione, ISTAT 1951,61,71,81,91,01.

* per l'anno 2001 il dato si riferisce alle abitazioni occupate da residenti - dato complessivo 742

2.2. Il patrimonio edilizio recuperabile

In conformità con il P.I.T. della Regione Toscana e con il P.T.C. della Provincia di Massa Carrara e in coerenza con le disposizioni della L.R.1/05, allo scopo di limitare la pressione ambientale e l'uso del territorio, è stato analizzato il patrimonio edilizio esistente per definire la quota del dimensionamento di previsione che può essere assolta dal recupero del patrimonio edilizio non utilizzato e recuperabile.

A tale proposito sono riportate alcune precisazioni e considerazioni per la determinazione dei parametri e criteri assunti:

- il dato riferito al patrimonio edilizio non utilizzato (68) è quello del censimento del 1991 in quanto non ancora disponibile quello del 2001;

- b) è stato assunto come criterio generale la possibilità di recuperare, per l'utilizzo abitativo primario, l'85% del patrimonio edilizio recuperabile stimato in 3/4 di quello non utilizzato, poiché è obiettivo strategico dell'Amministrazione comunale la valorizzazione dei centri montani più disagiati attivando azioni di recupero del patrimonio edilizio anche finalizzate al settore turistico e ricettivo.

PER = 0,85 * 3/4 * 68 = 43 alloggi

ABITAZIONI OCCUPATE E NON OCCUPATE, CINQUANTENNIO 1951-01

	1951	1961	1971	1981	1991	2001	Var. 91-01	Var. 51-01
Ab. occupate	446	439	418	494	619	736	18,90%	65,02%
Ab. non occupate	68	86	150	213	287	193	-32,75%	183,82%
Totale abitazioni	514	525	568	707	906	935*	3,20%	81,91%
Indice occup.	86,77%	83,62%	73,6%	69,9%	68,3%	79,4%	/	/
Sup. Ab. Occ. mq non disp.	non disp.	non disp.	non disp.	39.526	57.979	75.946	30,99%	/
Sup.Med.Ab.Occ.	non disp.	non disp.	non disp.	80,01	93,67	103,19	10,16%	/

Fonte. Censimenti generali della popolazione, ISTAT 1951,61,71,81,91,01

* per l'anno 2001 il dato totale tiene conto anche delle abitazioni non occupate da residenti pari a 6

ABITAZIONI NON OCCUPATE, MOTIVO DI NON OCCUPAZIONE, DISPONIBILITA', 1981-01

Abitazioni non occ.	1981	1991	2001	Abitazioni non occ.	1981	1991	2001
Utilizzo vacanza	137	191	non disp.	Disponibili vendita		16	non disp.
Utilizzo per lavoro	3	10	non disp.	Disponibili affitto	24	9	non disp.
Altri motivi	49	18	non disp.	Disp. vendita/affitto		4	non disp.
Non utilizzate	24	68	non disp.	Non disponibili	189	258	non disp.
Totale ab. Non occ.	213	287	193	Totale Ab. Non occu.	213	287	193
% Util. Vacanza	64,3%	66,6%	%	Tot. Ab. disponibili	24	29	non disp.
% Non utilizzate	11,3%	23,7%	%	% Ab. disponibili	11,3%	10,1%	%

Fonte. Censimenti generali della popolazione, ISTAT 1981,91,01

3.1.4. Fabbisogno sostitutivo

Oltre a determinare la domanda e l'offerta abitativa primaria, al fine di prevedere il corretto fabbisogno abitativo primario al 2020, occorre procedere all'individuazione del fabbisogno sostitutivo, corrispondente alla necessità di provvedere al rinnovo dello stock abitativo soggetto ad una più o meno intensa usura o obsolescenza.

Negli ultimi trenta anni l'aumento delle abitazioni risulti essere pari al 65% . Ciò dimostra come circa 1/3 del patrimonio edilizio di Podenzana sia sostanzialmente di recente formazione. Per determinare il fabbisogno sostitutivo, pertanto, sembra corretto individuare una quota relativamente alle abitazioni presenti al 1971 (538). E' ritenuto congruo per il comune in esame stabilire tale quota intorno al 2%.

Da ciò si ricava che il fabbisogno sostitutivo è pari a: $538 * 2\% = 10$ alloggi

3.1.5. Fabbisogno abitativo primario stimato al 2020

Applicando il metodo di calcolo sopradescritto con le riflessioni sui parametri eseguite e qui brevemente riassunte:

- per la stima della domanda abitativa primaria:
 - abitazioni occupate al 2020 = al numero dei nuclei familiari previsti in questa data
 - domanda frizionale pari al 3% dello stock abitativo domandato
 - domanda edilizia residenziale pubblica = famiglie sistemate negli appartamenti "volano" in attesa di sistemazione definitiva e media richieste precedenti
- per la stima dell'offerta abitativa primaria:
 - abitazioni occupate al 2001 differenti al numero dei nuclei familiari rilevati in questa

- data;
- patrimonio recuperabile per la residenza pari all' 80% del patrimonio recuperabile stimato nei 2/3 del patrimonio non utilizzato;
- per la stima del fabbisogno sostitutivo:
- la percentuale pari al 3% dello stock abitativo offerto

il risultato è il seguente:

DP (domanda abitativa primaria) = 1.133 + 34 + 25 = 1.192 unità abitative

OP (offerta abitativa primaria) = 736 + 43 = 779 unità abitative

FS (fabbisogno sostitutivo) = 11 unità abitative

FP (fabbisogno abitativo primario) = 1.192 – 779 + 10 = 423 unità abitative

3.1.6. Fabbisogno abitativo di seconde case nel decennio 2001-2011

Al fine di determinare la quota del dimensionamento residenziale da destinare nel decennio 2001-2011 al settore delle seconde case, intesa come gli alloggi capaci di soddisfare le necessità di utilizzo per vacanza e per lavoro, si è effettuata un'analisi attraverso il principio "percentualistico" delle situazioni registrate nell'ultimo ventennio (1981-2001).

In particolar modo è stata ricercata la percentuale degli alloggi non occupati al 2001, percentuale che risulta essere di circa il 20% delle abitazioni totali. Di questa è stato esaminato l'andamento della quota specifica riservata, appunto, alle voci vacanze e lavoro. Dai dati riportati nella tabella "motivi della non occupazione" (sopra esposta) si può ragionevolmente prevedere che tale quota risulterà essere di circa il 65% del totale delle abitazioni non occupate.

In seguito è stato stimato il dato riferito alla somma degli alloggi utilizzati per vacanza e per lavoro nell'anno 2001 (dato non ancora pervenuto) mediante la percentuale sul totale delle abitazioni non occupate. Esso risulta essere pari a $193 \times 65\% = 125$ alloggi.

Altrettanto è stato fatto per determinare le previsioni dell'anno 2011. Prima però si è ricercata, per questa data e con il metodo del mantenimento delle percentuali oggi ricavate, la previsione del totale delle abitazioni non occupate, utilizzando come dato delle abitazioni totali presenti nel comune quello ricavato dalla somma delle previsioni del fabbisogno primario e le abitazioni presenti al 2001.

I risultati sono i seguenti:

$(413 + 935) \times 20\% = 270$ abitazioni non occupate al 2020

$270 \times 65\% = 175$ gli alloggi utilizzati per vacanza e per lavoro al 2020

$175 - 125 = 50$ alloggi

Il fabbisogno abitativo di seconde case per il decennio 2001-2011 è stimato in **50 alloggi**

3.1.7. Conclusioni finali: Fabbisogno complessivo

Per quanto non siano previste particolari politiche legate allo sviluppo del settore delle abitazioni per la seconda casa, il dimensionamento residenziale complessivo dovrà tener conto anche delle previsioni fatte e riferite a tale campo. Infatti esse sono da ritenersi il minimo necessario affinché le aspettative per il settore prima casa possano avverarsi a seguito delle azioni individuate, senza che queste subiscano pressioni dalla domanda turistica.

Il fabbisogno complessivo quindi sarà pari a: $423 + 50 = 473$ alloggi.

Il prossimo Regolamento Urbanistico terrà conto del dato sopra riportato nel dimensionare le previsioni residenziali, ma il totale esposto dovrà essere decurtato degli alloggi che sono stati e saranno realizzati dalla fine del 2001 al momento della redazione del R.U.

Al dicembre 2009, sono stati rilasciati titoli abilitativi per circa 180 nuovi alloggi.

Il fabbisogno da sottoporre a valutazione di sostenibilità nel nuovo Piano Strutturale, risultata essere pertanto:

473 – 180 = 293 nuovi alloggi

Considerato che:

- l'alloggio medio, nel comune di Podenzana, si è assestato nell'ultimo decennio tra i 100 e 110 mq (si veda tabella dati istat sopra esposta);
- gli indirizzi espressi nel documento di avvio del procedimento prevedono sviluppo residenziale per alcune u.t.o.e. esclusivamente di tipo mono-bifamiliare, tipologia per la quale sembrerebbe opportuno prefigurare una dimensione pari a circa 150 mq per alloggio;

il dimensionamento da prevedere nel nuovo P.S. (dimensionamento comprensivo dell'eventuale quota non attuata del P.S. vigente e confermata – previa valutazione – dalla variante generale) è: **36.700 mq di S.U.L.** (293alloggi x 125mq), prendendo a riferimento come dimensione media per i nuovi alloggi di previsione una superficie paria a circa 125,00 mq.

Dall'analisi del patrimonio edilizio esistente rilevato negli elaborati di quadro conoscitivo del territorio di Podenzana, non risultano emergere particolari "contenitori" inutilizzati su cui prevedere azioni di recupero per la riconversione ai fini residenziali. La maggior parte del patrimonio edilizio abbandonato è costituito da edifici rurali sia interni che esterni ai centri abitati.

La quota parte del dimensionamento da destinare ad azioni di recupero su edifici e manufatti con cambio di destinazione d'uso ai fini abitativi, situati all'esterno dei nuclei storici consolidati (assimilabili alle zone A), è individuata in una percentuale intorno al 15% max 20% del dimensionamento sopra definito (**5.500-7.300 mq**).

Il dimensionamento di tipo residenziale della variante generale al Piano Strutturale del Comune di Podenzana è pertanto determinato in:

6.800 mq di S.U.L. da recupero

29.900 mq di S.U.L. di nuovo impianto

quantità comprensive dei residui confermati degli strumenti urbanistici vigenti pari a circa 20.500 mq.

È necessario comunque prevedere prioritariamente le azioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente e gli interventi per attuare i 25 alloggi circa di edilizia residenziale pubblica.

3.2. Articolazione del dimensionamento residenziale del nuovo P.S.

Il fabbisogno complessivo di tipo residenziale pari a **36.700 mq di Superficie Utile Lorda**, di cui 6.800 mq da recupero del patrimonio edilizio con cambio di destinazione d'uso, è suddiviso per il territorio Comunale nel seguente modo:

Territorio di Podenzana: **19.800 mq di S.U.L.**, di cui da recupero 3.600 mq e di nuovo impianto 16.200 mq.

Tutto il dimensionamento di nuovo impianto e quasi la totalità di quello da recupero sarà destinato al "Sistema Territoriale della Collina di Podenzana" dove si trovano gli insediamenti esistenti nonché il patrimonio edilizio delle case sparse e dei fabbricati rurali. Una limitata parte del dimensionamento da recupero, pari a circa 300 mq di S.U.L., sarà comunque destinata al "Sistema Territoriale della Montagna di Podenzana", per consentire al R.U. di valutare attentamente eventuali opportunità di presidio del territorio.

Più precisamente si prevede la seguente articolazione:

- dimensionamento interno alle U.T.O.E.
 - o UTOE Bagni = recupero 500 mq; nuovo impianto 5.300 mq; **totale 5.800 mq**
 - o UTOE Chiesa = recupero 1.000 mq; nuovo impianto 8.500 mq; **totale 9.500 mq**
 - o UTOE Metti = recupero 800 mq; nuovo impianto 1.700 mq; **totale 2.500 mq**

- dimensionamento estero alle U.T.O.E.
 - o “Sistema Territoriale della Collina di Podenzana”
recupero 1.000 mq; nuovo impianto 700 mq; **totale 1.700 mq**
 - o “Sistema Territoriale della Montagna di Podenzana”
recupero 300 mq; nuovo impianto 0 mq; **totale 300 mq**

Territorio di Montedivalli: 16.900 mq di S.U.L., di cui da recupero 3.200 mq e di nuovo impianto 13.700 mq.

La maggior parte del dimensionamento di nuovo impianto e di quello da recupero saranno destinate al “Sistema Territoriale della Collina di Montedivalli” dove si trovano i principali insediamenti esistenti, nonché la quasi totalità del patrimonio edilizio costituito dalle case sparse e dei fabbricati rurali. La metà del dimensionamento di nuovo impianto e un terzo di quello da recupero previsti fuori dalle UTOE, pari rispettivamente a 750 mq e 400 mq di S.U.L., saranno destinate al “Sistema Territoriale della Montagna di Montedivalli”, per consentire al R.U., anche in assenza di UTOE, di soddisfare eventuali modeste richieste di completamento residenziale interno al centro abitato di Genicciola, o prevedere azioni di recupero per il presidio del territorio montano.

Più precisamente si prevede la seguente articolazione:

- dimensionamento interno alle U.T.O.E.
 - o Serralta = recupero 400 mq; nuovo impianto 4.000 mq; **totale 4.400 mq**
 - o Case Borsi = recupero 600 mq; nuovo impianto 6.000 mq; **totale 6.600 mq**
 - o Montedivalli = recupero 800 mq; nuovo impianto 2.200 mq; **totale 3.000 mq**
- dimensionamento esterno alle U.T.O.E.
 - o “Sistema Territoriale della Collina di Montedivalli”
recupero 1.000 mq; nuovo impianto 750 mq; **totale 1.750 mq**
 - o “Sistema Territoriale della Montagna di Montedivalli”
recupero 400 mq; nuovo impianto 750 mq; **totale 1.150 mq**

3.3. Abitanti potenziali e conseguenti standard urbanistici

Per determinare gli abitanti potenzialmente insediabili, in generale nei Sistemi Territoriali ed in particolare nelle singole U.T.O.E., si è tenuto conto della popolazione attualmente presente (dicembre 2009) aumentata del numero di abitanti che, secondo i parametri risultanti dalle indagini socio-demografiche, derivano dalle previsioni edificatorie della variante generale di P.S.. Così facendo, al fine di definire le previsioni di standard (aree per l'istruzione; aree per attrezzature di interesse comune; aree per spazi pubblici attrezzati – sport, gioco e verde; aree per parcheggi) equivalenti e necessari, secondo le valutazioni effettuate e le decisioni di progetto assunte per ogni U.T.O.E., si è tenuto conto anche della popolazione non residente che probabilmente occuperà i nuovi alloggi ai fini lavorativi o turistici (secondo case).

I parametri risultanti dalle indagini socio-demografiche eseguite sono:

- Componenti nucleo familiare 2,25 unità;
- Nuovi alloggi necessari 293, alloggio medio di progetto pari a circa 125,00 mq.

Considerando che gli abitanti residenziali a Podenzana risultano essere 2.157 alla fine di dicembre 2009 e che il dimensionamento residenziale massimo previsto (recupero e nuova edificazione) è pari 36.700 mq di S.U.L., gli abitanti potenzialmente insediabili a Podenzana, a seguito della completa attuazione delle previsioni edificatorie, risultano essere:

$$2.157 + (36.700/125)/2,25 = 2.818 \quad \text{circa } \mathbf{2.820 \text{ unità}}$$

La tabella delle singole U.T.O.E. e dei Sistemi Territoriali contengono i dati parziali relativi ai massimi abitanti insediabili.

Attualmente nel comune di Podenzana sono presenti aree e spazi pubblici e/o ad uso pubblico per circa 47.715 mq, corrispondenti a 22,1 mq per abitante (2.157 dicembre 2009). Più precisamente, quelle esistenti nel territorio dell'ambito amministrativo di Podenzana risultano essere complessivamente pari a 37.150 mq, la popolazione residente 1.304 unità, il rispettivo dato medio di standard 28,5 mq/ab. Nel territorio dell'ambito amministrativo di Montedivalli risultano essere complessivamente pari a 10.565 mq, la popolazione residente 853 unità, il rispettivo dato medio di standard 12,4 mq/ab. Si deve tener conto, comunque, che nel territorio di Podenzana sono dislocate le principali sedi amministrative e in particolare la più grande (e unica) area attrezzata per lo sport costituita dal campo sportivo e dalla palestra comunale (circa 16.000 mq), attrezzature che hanno valore comprensoriale.

La variante determina, anche ai fini dello sviluppo sostenibile e della qualità degli insediamenti, il dato medio di standard urbanistici minimo necessario - riferito all'intero territorio comunale - in **26 mq per abitante**. Pertanto, il R.U., nella piena attuazione delle quantità edificatorie, dovrà prevedere aree e spazi pubblici e/o di uso pubblico per circa mq **75.000** (compreso l'esistente).

In particolare nel territorio di Podenzana dovrà essere raggiunto, come previsione minima, il dato medio complessivo di **30 mq/ab.**, secondo gli obiettivi e le prescrizioni definite nella normativa delle singole U.T.O.E., anche in considerazione delle caratteristiche di capoluogo degli insediamenti dell'U.T.O.E. principale (Chiesa) e degli obiettivi strategici ad essa assegnati (polo di rafforzamento delle funzioni urbane). Considerando che con la piena attuazione delle nuove previsioni edificatorie la popolazione potenzialmente insediabile risulterebbe pari a 1.660 unità, il R.U. dovrà conseguentemente pianificare aree e spazi pubblici per almeno **mq 49.800** complessivi. Visto che questo ambito territoriale possiede già una discreta quantità di superfici a standard esistenti (37.150 mq), particolare attenzione dovrà essere posta alla qualità degli stessi e alla localizzazione e tipologia di quelli di nuova previsione, che dovranno risultare strategici per la definizione di un corretto disegno urbano degli insediamenti, derivando anche da forme di perequazione urbanistica da definire in sede di R.U..

Nel territorio di Montedivalli dovrà essere raggiunto, come previsione minima, il dato medio complessivo di **22 mq/ab.**, secondo gli obiettivi e le prescrizioni definite nella normativa delle singole U.T.O.E., con particolare riferimento allo sviluppo ed agli obiettivi strategici assegnati all'U.T.O.E. Case Borsi (polo di rafforzamento delle funzioni urbane dell'ambito territoriale di Montedivalli).

Considerando che con la piena attuazione delle nuove previsioni edificatorie la popolazione potenzialmente insediabile risulterebbe pari a 1.160 unità, il R.U. dovrà conseguentemente pianificare aree e spazi pubblici per almeno **mq 25.600** complessivi. Questo ambito territoriale possiede attualmente una modesta quantità di superfici a standard esistenti (10.565 mq); non sono presenti aree per spazi pubblici attrezzati - sport, gioco e verde. Il R.U. dovrà individuare prioritariamente un'area di questo tipo - da localizzare all'interno del nuovo polo di rafforzamento delle funzioni urbane - con carattere comprensoriale relativamente all'ambito territoriale, e completare la dotazione minima per le altre tipologie di standard, con particolare attenzione per la definizione della qualità urbana degli insediamenti di fondovalle e dell'area produttiva, anche attivando le necessarie forme di perequazione urbanistica, per garantire l'effettiva realizzazione delle aree ed attrezzature pubbliche.

3.4. Dimensionamento da trascinamento – Quantità confermate

Dall'analisi dei dati sul monitoraggio delle previsioni del P.S. vigente, di cui alla relazione del quadro Conoscitivo, risultano ancora disponibili le seguenti quantità non attuate (dicembre 2009):

Territorio di Podenzana**U.T.O.E. Bagni**

Residenziale	Recupero 1.250 mc	Nuova Edificazione	18.254 mc
Turistico	Recupero 500 mc	Nuova Edificazione	2.500 mc
Produttivo (artigianale-commerciale)	Recupero 1.000 mc	Nuova Edificazione	3.000 mc

U.T.O.E. Chiesa

Residenziale	Recupero 0* mc	Nuova Edificazione	6.507 mc
Turistico	Recupero 2.000 mc	Nuova Edificazione	8.000 mc
Produttivo (artigianale-commerciale)	Recupero 1.000 mc	Nuova Edificazione	1.390 mc

* il dato sarebbe negativo pari a - 2.741 mc, ma compensato dal dimensionamento del S.T. di riferimento

U.T.O.E. Metti

Residenziale	Recupero 1.196 mc	Nuova Edificazione	18.254 mc 4.389 mc
Turistico	Recupero 1.000 mc	Nuova Edificazione	3.000 mc
Produttivo (artigianale-commerciale)	Recupero 1.000 mc	Nuova Edificazione	0 mc

S.T. Madonna della Neve

Residenziale	Recupero 1.500 mc	Nuova Edificazione	0 mc
Turistico	Recupero 0 mc	Nuova Edificazione	8.000 mc

S.T. Podenzana (extra utoe)

Residenziale	Recupero 2.407* mc	Nuova Edificazione	1.250 mc
Turistico	Recupero 0 mc	Nuova Edificazione	0 mc

* il dato tiene conto della quota attuata nell'utoe chiesa, sarebbe stato oltre 5.000

Territorio di Montedivalli**U.T.O.E. Genicciola**

Residenziale	Recupero 278 mc	Nuova Edificazione	2.250 mc
Turistico	Recupero 0 mc	Nuova Edificazione	0 mc
Produttivo (artigianale-commerciale)	Recupero 0 mc	Nuova Edificazione	0 mc

U.T.O.E. Prato

Residenziale	Recupero 1.500 mc	Nuova Edificazione	874 mc
Turistico	Recupero 0 mc	Nuova Edificazione	0 mc
Produttivo (artigianale-commerciale)	Recupero 0 mc	Nuova Edificazione	0 mc

U.T.O.E. Montedivalli

Residenziale	Recupero 2.968 mc	Nuova Edificazione	5.449 mc
Turistico	Recupero 500 mc	Nuova Edificazione	2.890 mc
Produttivo (artigianale-commerciale)	Recupero 0 mc	Nuova Edificazione	0 mc

U.T.O.E. Case Borsi

Residenziale	Recupero 890 mc	Nuova Edificazione	6.514 mc
Turistico	Recupero 1.500 mc	Nuova Edificazione	2.890 mc
Produttivo (artigianale-commerciale)	Recupero 1.000 mc	Nuova Edificazione	66.304 mc

U.T.O.E. Serralta

Residenziale	Recupero 363 mc	Nuova Edificazione	3.920 mc
Turistico	Recupero 0 mc	Nuova Edificazione	1.500 mc
Produttivo (artigianale-commerciale)	Recupero 0 mc	Nuova Edificazione	0 mc

S.T. Montedivalli (extra utoe)

Residenziale	Recupero 4.000 mc	Nuova Edificazione	1.550 mc
Turistico	Recupero 0 mc	Nuova Edificazione	10.000 mc

Al fine di determinare l'equivalente quantità in termini di Superficie Utile Lorda (S.U.L.), parametro del dimensionamento per gli strumenti di pianificazione territoriale prescritto dal Regolamento di attuazione n° 2/R della l.r. 1/05, le volumetrie residenziali e turistico-ricettive

definite dal P.S. vigente sono state divise per un'altezza media pari a 3,00 ml; le volumetrie produttive di tipo artigianale-commerciale per un'altezza media pari a 3,50 ml.

I dati risultanti sono riportati nelle apposite tabelle di progetto delle U.T.O.E. e dei Sistemi Territoriali.

E' da tener conto che il nuovo perimetro dei Sistemi Territoriali del territorio di Podenzana è lievemente mutato; le U.T.O.E. Genniciola e Prato non sono state riconfermate dalla variante al P.S., i loro insediamenti rientrano pertanto rispettivamente nel nuovo Sub-S.T. della Montagna di Montedivalli e nel nuovo Sub-S.T. della Collina di Montedivalli; anche l'insediamento di Vaggi è considerato nel nuovo Sub-S.T. della Collina di Montedivalli non rientrando più nel perimetro dell'U.T.O.E. di Montedivalli, perimetro che viene ridimensionato anche a sud a favore dell'incremento della superficie territoriale dell'U.T.O.E. Case Borsi. Le conseguenti riflessioni e le eventuali compensazioni sono riportate nei paragrafi 2.6 – 2.7 e nelle note delle tabelle di progetto.

In conclusione, la variante generale al P.S., conferma e trascina - con le modalità sotto espone - sostanzialmente le quantità dello strumento vigente, con esclusione per quelle residenziali dell'U.T.O.E. Bagni (dove è prevista una lieve riduzione) e per le quantità dell'insediamento produttivo dell'U.T.O.E. Case Borsi. La modesta quantità sottratta a quest'area produttiva è comunque stata riassegnata per l'ipotesi di sviluppo dell'altro polo produttivo di nuovo impianto nel S.T. di Podenzana.

Il dimensionamento da trascinarsi è confermato nel limite delle sole quantità. Per quanto riguarda le previsioni del Regolamento Urbanistico, la variante conferma esclusivamente la localizzazione e gli indici dei Piani Attuativi approvati e convenzionati prima della data di adozione della variante stessa. Sarà compito del R.U. valutare i singoli interventi eventualmente da confermare, modificare o escludere.

3.5. Il Dimensionamento degli altri settori

Dimensionamento Turistico-Ricettivo

Le strutture per l'accoglienza, il pernottamento e il ristoro turistico attualmente presenti nel comune di Podenzana sono:

- Podenzana 7 ristoranti di cui uno anche albergo;
- Podenzana 1 agriturismo;
- Podenzana 2 B&B, di cui uno anche ristorante;
- Podenzana 1 Residenza Sanitaria per Anziani (RSA) e 1 residenza per anziani.
- Montedivalli 3 ristoranti di cui uno anche albergo;
- Montedivalli 2 B&B.

A seguito di recente variante al R.U. vigente, in coerenza con le previsioni del P.S., è in fase di redazione il Piano Attuativo per la realizzazione di una nuova struttura di tipo alberghiero, in località Loppiedo, all'interno dell'U.T.O.E. Metti. L'attuale previsione urbanistica consente nuova edificazione per complessivi mq 1.000 di S.U.L. (3.000 mc). La variante generale al P.S. conferma dette quantità riportandole nelle tabelle di progetto.

Il dimensionamento complessivo per il settore turistico-ricettivo del P.S, finalizzato al potenziamento delle strutture esistenti, al raggiungimento degli obiettivi strategici di sviluppo individuati e alla crescita economica del territorio ipotizzata, è stabilito in **18.400 mq di Superfici Utile Lorda (S.U.L.)**, comprensivo delle quantità derivanti da azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente con cambio di destinazione d'uso. Di esso una quota pari a circa l'80% e precisamente 14.637 mq deriva dal trascinarsi delle previsioni non attuate, da considerarsi esclusivamente come conferma delle quantità e non delle localizzazioni, e il restante 20% pari a 3.763 mq dalle nuove previsioni di progetto.

In particolare per il territorio dell'area amministrativa di Podenzana è previsto un dimensionamento pari a 10.400 mq di S.U.L. così articolato:

- U.T.O.E. Bagni 300 mq da recupero (di cui 167 da trascinamento e 123 di nuova previsione)
1.000 mq nuova edificazione (di cui 833 da trascinamento e 167 di nuova previsione)
- U.T.O.E. Chiesa 700 mq da recupero (di cui 667 da trascinamento e 33 di nuova previsione)
3.000 mq nuova edificazione (di cui 2.667 da trascinamento e 333 di nuova previsione)
- U.T.O.E. Metti 500 mq da recupero (di cui 333 da trascinamento e 167 di nuova previsione)
1.300 mq nuova edificazione (di cui 1.000 da trascinamento e 300 di nuova previsione)
- Territori fuori U.T.O.E. 600 mq da recupero (tutti di nuova previsione)
3.000 mq nuova edificazione (di cui 2.667 da trascinamento e 333 di nuova previsione)

Per il territorio dell'area amministrativa di Montedivalli è previsto un dimensionamento pari a 8.000 mq di S.U.L. così articolato:

- U.T.O.E. Serralta 200 mq da recupero (tutti di nuova previsione)
500 mq nuova edificazione (tutti da trascinamento)
- U.T.O.E. Case Borsi 500 mq da recupero (tutti da trascinamento)
1.200 mq nuova edificazione (di cui 1.000 da trascinamento e 200 di nuova previsione)
- U.T.O.E. Montedivalli 300 mq da recupero (di cui 167 da trascinamento e 133 di nuova previsione)
1.000 mq nuova edificazione (di cui 833 da trascinamento e 167 di nuova previsione)
- Territori fuori U.T.O.E. 1.000 mq da recupero (tutti di nuova previsione)
3.300 mq nuova edificazione (tutti di nuova previsione)

Dimensionamento Produttivo (commerciale, artigianale, direzionale e di servizio)

Negli strumenti urbanistici vigenti è previsto solo un rilevante polo produttivo, con funzioni prevalentemente di tipo commerciale-artigianale, ubicato a Montedivalli, nell'ambito territoriale di fondovalle dell'U.T.O.E. Case Borsi nei pressi del tratto autostradale, della superficie territoriale di circa 30.000 mq. Degli 85.500 mc consentiti ad oggi ne sono stati realizzati circa 18.700.

Per quest'area produttiva è stato valutato eccessivo l'attuale dimensionamento in considerazione delle peculiarità e caratteristiche territoriali (non ha trovato pieno riscontro nelle attuazioni di R.U.) e si è provveduto ad una lieve riduzione. Il dimensionamento sottratto è comunque stato assegnato al S.T. della Collina di Podenzana per consentire, insieme ad una quantità di progetto, l'ipotesi di sviluppo di una nuova area produttiva che potrà trovare attuazione a seguito e solo dopo la realizzazione di importanti infrastrutture viarie, anche con lo scopo di equilibrare lo sviluppo socio-economico delle due partizioni territoriali di cui è composto il Comune di Podenzana.

Delle altre quantità previste per le U.T.O.E. di tipo commerciale-artigianale, comunque di entità modeste, solo una piccola parte (pari 1.110 mc circa) è in fase di realizzazione con il Piano Attuativo del "Morellino", come funzione a supporto ed integrativa di quella residenziale.

Modeste quantità per tutte le U.T.O.E sono state confermate o leggermente incrementate così da consentire, in alcuni casi, costruzioni anche di tipo misto, con lo scopo di inserire pluralità di funzioni nei principali centri abitati, ed in altri casi, permettere eventuali iniziative locali di tipo individuale ed imprenditoriale legate al territorio e ai prodotti tipici.

Si precisa che per il comune di Podenzana, nel dimensionamento per la funzione produttiva, individuato per i due poli produttivi di Montedivalli-Case Borsi e Podenzana-Novadelghi, sono comprese anche le destinazioni d'uso commerciali fino alla media distribuzione, artigianali-industriali e di servizio.

Il dimensionamento del settore artigianale-commerciale-direzionale è invece da destinare ad usi commerciali ed artigianali di vicinato e/o direzionali (uffici privati e servizi pubblici), ad integrazione della funzione residenziale.

Il dimensionamento complessivo per i settori Produttivo e Commerciale-Direzionale del P.S, finalizzato al consolidamento dell'area produttiva esistente, al riequilibrio socio-economico e alla riqualificazione insediativa, e più in generale al raggiungimento degli obiettivi strategici di sviluppo individuati, è stabilito in **28.300 mq di Superfici Utile Lorda (S.U.L.)**, comprensivo delle quantità derivanti da azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente con cambio di destinazione d'uso. Di esso una quota pari a circa l'75% e precisamente 21.394 mq deriva dal trascinarsi delle previsioni non attuate, da considerarsi esclusivamente come conferma delle quantità e non delle localizzazioni, e il restante 25% pari a 6.906 mq dalle nuove previsioni di progetto.

In particolare per il territorio dell'area amministrativa di Podenzana è previsto un dimensionamento pari a 10.500 mq di S.U.L. così articolato:

- U.T.O.E. Bagni 400 mq da recupero (di cui 285 da trascinarsi e 115 di nuova previsione)
1.200 mq nuova edificazione (di cui 857 da trascinarsi e 343 di nuova previsione)
- U.T.O.E. Chiesa 500 mq da recupero (di cui 285 da trascinarsi e 215 di nuova previsione)
1.500 mq nuova edificazione (di cui 397 da trascinarsi e 1.103 di nuova previsione)
- U.T.O.E. Metti 300 mq da recupero (di cui 285 da trascinarsi e 15 di nuova previsione)
300 mq nuova edificazione (tutti di nuova previsione)
- Territori fuori U.T.O.E. 300 mq da recupero (tutti di nuova previsione)
6.000 mq nuova edificazione (di cui 3.000 da trascinarsi e 3.000 di nuova previsione)

Per il territorio dell'area amministrativa di Montedivalli è previsto un dimensionamento pari a 17.700 mq di S.U.L. così articolato:

- U.T.O.E. Serralta 300 mq da recupero (tutti di nuova previsione)
500 mq nuova edificazione (tutti di nuova previsione)
- U.T.O.E. Case Borsi 400 mq da recupero (di cui 115 da trascinarsi e 285 di nuova previsione)
16.000 mq nuova edificazione (tutti da trascinarsi - in riduzione)
- U.T.O.E. Montedivalli 300 mq da recupero (tutti di nuova previsione)
300 mq nuova edificazione (tutti di nuova previsione)
- Territori fuori U.T.O.E. non è previsto dimensionamento né da recupero né di nuova edificazione

Dimensionamento Agricolo

Al fine dell'individuazione del dimensionamento per il cambio di destinazione d'uso dei manufatti agricoli nel territorio rurale, di cui alla l.r. 1/05 e al rispettivo regolamento di attuazione, considerate le caratteristiche del territorio del comune di Podenzana, la definizione dei Sistemi Territoriali e delle U.T.O.E., esso rientra nelle quantità da recupero determinato per gli altri settori, con particolare riferimento al dimensionamento da recupero individuato per il territorio esterno alle U.T.O.E., ma eventualmente anche a quello previsto nelle tabelle delle singole U.T.O.E.. Infatti, l'analisi del quadro conoscitivo, non ha evidenziato grandi "contenitori edilizi" dismessi da recuperare nel territorio di Podenzana. I principali interventi di recupero ad oggi eseguiti sono stati sul patrimonio edilizio agricolo inutilizzato. Il monitoraggio degli stessi e l'analisi sul patrimonio edilizio ad uso agricolo in stato di abbandono ancora presente, in parte da destinare ad interventi di recupero anche come azione di presidio del territorio, hanno concorso alla determinazione del dimensionamento da recupero per gli altri settori.