



VARIANTE GENERALE

QUADRO PROGETTUALE **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

CORDINAMENTO GENERALE E REDAZIONE DEL PIANO

ARCHINGEO s.r.l.

ing. piero nieri

arch.marco nieri

CONSULENZE PROFESSIONALI

arch. fabrizio cinquini – paesaggio

indagini paesaggistiche – valutazione integrata

arch. michela biagi – aspetti conoscitivi

indagini territorio urbanizzato

cooperativa città futura – (ing. angela piano) – aspetti agricoli forestali

indagini territorio aperto

INDAGINI GEOLOGICO TECNICHE

ECOPROGET s.r.l.

geol. renato capaccioli

VALUTAZIONE AMBIENTALE 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 2013



INDICE

QUADRO DI RIFERIMENTO GENERALE	4
RIFERIMENTI NORMATIVO PER IL NUOVO R.U.	4
SPECIFICI RIFERIMENTI REGOLAMENTARI PER IL NUOVO R.U.....	6
DAL NUOVO P.S. ALLA SECONDO R.U.....	8
QUADRO DI ORIENTAMENTO STATUTARIO E STRATEGICO	10
CARATTERI E ARTICOLAZIONE DEL NUOVO PIANO SRUTTURALE.....	10
SINTESI DEI CONTENUTI STATUTARI DELLA VARIANTE GENERALE AL P.S.....	12
SINTESI DEI CONTENUTI STRATEGICI DELLA VARIANTE GENERALE AL P.S.....	18
QUADRO CONOSCITIVO E INTEPRETATIVO	34
SINTESI DEI CONTENUTI DEL RAPPORTO AMBIENTALE DEL NUOVO R.U.....	34
SINTESI DEL QUADRO CONOSCITIVO DEL NUOVO P.S.	36
NUOVI ELEMENTI DI CONOSCENZA DEL NUOVO R.U.	38
DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI	44
CARATTERI ARTICOLAZIONE E PARTIZIONI TERRITORIALI	44
DIMENSIONI MINIME DELLE UNITA' IMMOBILIARI (U.I.) RESIDENZIALI	45
INSEDIAMENTI DI IMPIANTO STORICO (A).....	46
Monumenti, edifici e spazi di rilevate valore storico – testimoniale (AM)	46
Borghi, nuclei e insediamenti storici di antica formazione, soggetti a Piano di Recupero (A)	47
Complessi edilizi isolati, edifici sparsi e manufatti storici (AS)	50
INSEDIAMENTI RECENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (B)	53
Insedimenti recentemente pianificati e attuati (B1)	53
Insedimenti prevalentemente residenziali di mantenimento (B2)	54
Insedimenti prevalentemente residenziali di consolidamento (B3)	55
INSEDIAMENTI SPECIALISTICI	56
Insedimenti turistico-ricettivi e socio assistenziali (D1)	56
Insedimenti commerciali depositi (D2)	57
Insedimenti produttivi artigianali e direzionali-commerciali (D3)	57
Insedimenti produttivi di progetto (D3p)	58
Discariche (D4)	59

DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE	60
CARATTERI E ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE	61
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO URBANISTICO ED EDILIZIO IN TERRITORIO RURALE – INTERVENTI AMMESSI	62
NUOVI EDIFICI E MANUFATTI IN TERRITORIO RURALE	64
PARTIZIONI SPAZIALI DEL TERRITORIO RURALE.....	66
Aree ad esclusiva funzione agricola (E1).....	66
Aree a prevalente funzione agricola (E2).....	67
Aree BOSCAE (E3)	68
Aree di pertinenza fluviale (E4) e rete idrografica	68
Aree di compensazione ambientale (E5)	69
Aree agricole residuali e di margine (E.6).....	69
A.N.P.I.L. del Fiume Magra (NA)	70
Riserva naturalistica (NR) Monte Croce del Bastione	71
SINTESI DELL'ARTICOLAZIONI E PARTIZIONE SPAZIALI DEGLI STANDARD E DELLE ATTRAZZATURE	71
DISCIPLINA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONI.....	73
CARATTERI ARTICOLAZIONE E PARTIZIONI SPAZIALI.....	73
Lotti liberi (BL)	73
Piani attuativi (C).....	74
Aree di recupero (RR).....	74
Piani attuativi recepiti e confermati dal R.U. (PA)	75
COMPATIBILITA' E SOSTENIBILITA' DEL R.U.	77
DIMENSIONAMENTO INSEDIATIVO DEL NUOVO RU.....	77
GLI STANDARD URBANISTICI DEL NUOVO RU.....	81
VALUTAZIONE AMNIENTALE E STRATEGIA	84
OSSERVATORIO E MONITORAGGIO DEL RU	85

QUADRO DI RIFERIMENTO GENERALE

RIFERIMENTI NORMATIVO PER IL NUOVO R.U.

Il Regolamento Urbanistico (R.U.) è, ai sensi dell'articolo 10 della L.R. 1/2005, l'atto di governo del territorio che esplicita e attua la disciplina del Piano Strutturale (P.S.) comunale (strumento della pianificazione territoriale) attraverso l'individuazione di previsioni e relative disposizioni conformative del regime dei suoli. Come disciplinato all'articolo 55 della L.R. 1/2005 infatti, il R.U. è l'atto di governo del territorio obbligatorio per l'attuazione delle previsioni del P.S., direttamente precettivo ed operativo. Esso, inoltre, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, e si compone di due parti:

- a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti (art. 55 comma 2 lettera a L.R. 1/2005);
- b) la disciplina delle trasformazioni e degli assetti insediamenti, infrastrutturali ed edilizi del territorio (art. 55 comma 2 lettera b L.R. 1/2005).

Nella parte a) - previa elaborazione di uno specifico quadro conoscitivo dettagliato, da aggiornare e monitorare periodicamente in modo da andare ad implementare il sistema di conoscenze definito dal P.S., con particolare riguardo al patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e alle funzioni in atto il R.U.:

- individua, in riferimento prioritario alle U.T.O.E., il perimetro aggiornato dei centri abitati, da intendersi come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi, le aree all'interno di tale perimetro nelle quali è consentita l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti e le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa, le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard determinati dallo stesso P.S.;
- definisce la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente e le azioni di tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti di valore storico ed artistico, la disciplina del territorio rurale e quella per le trasformazioni non materiali del territorio di cui al comma 3 dell'art. 54 della L.R. 1/2005. Inoltre, esegue la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica facenti parte integrante e sostanziale dello stesso P.S..

Nella parte b) il R.U. individua gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico, gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del centri urbani e quelli che, per la loro complessità, si attuano tramite Piani Attuativi, le infrastrutture da realizzare e le relative aree nonché i beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi.

Il R.U. inoltre esegue la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica facenti parte integrante e sostanziale dell'atto di governo del territorio.

Al contrario del P.S., l'efficacia delle previsioni del R.U. non sono a tempo indeterminato, in particolare la disciplina e le previsioni indicate al punto b), ed i conseguenti eventuali vincoli preordinati alla espropriazione perdono efficacia se, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del R.U., non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi e/o i progetti esecutivi. Nei casi in cui il R.U. preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.

L'efficacia esclusivamente quinquennale di dette previsioni è stata ulteriormente ribadita e chiarita con il D.P.G.R. n° 3/R del 9/2/2007 (Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della L.R. 1/2005) che all'articolo 8 commi 5 e 6 recita: *"... nel quadro previsionale strategico quinquennale del R.U. sono esplicitati, per ogni singola U.T.O.E., i dimensionamenti prelevati dal P.S., evidenziando altresì il saldo residuo per ciascuna delle funzioni principali (residenziale, industriale, artigianale, commerciale, direzionale, turistico-ricettiva, agricola) [...] alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del R.U. i dimensionamenti che abbiano perduto efficacia rientrano nei quantitativi residui del P.S., disponibili per la definizione del successivo quadro previsionale strategico quinquennale ..."*. E' pertanto chiaro che dovranno essere inserite nel R.U. esclusivamente le previsioni che si intende e si ritiene ragionevolmente possibile realizzare nell'arco dei cinque anni di sua efficacia, rimandando ai successivi R.U. quegli interventi ed opere che per sua natura o per condizioni oggettive non potranno con molta probabilità avere attuazione. L'accertamento della decadenza di efficacia di alcune delle previsioni del R.U. è quindi uno dei motivi per cui alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione dello strumento urbanistico il comune è tenuto a redigere una "Relazione di monitoraggio degli effetti del R.U." ai sensi della disciplina sulla valutazione integrata (Titolo II capo I della L.R. 1/2005).

Ai fini della costruzione di un sistema di atti di governo del territorio coerenti tra loro è bene infine ricordare il R.U. può prevedere la formazione di Piani attuativi (P.A.) in riferimento a specifiche previsioni (che declinano la strategia di sviluppo del P.S.) di norma caratterizzate da elevata complessità (funzionale, tipologica, ambientale, ...) ovvero afferenti a specifiche indicazioni e prescrizioni individuate dallo stesso P.S. per particolari partizioni territoriali. I P.A. sono strumenti di dettaglio attuativi di alcune previsioni del R.U., al fine del coordinamento degli interventi sul territorio. Essi, in rapporto agli interventi previsti, possono avere i contenuti e l'efficacia dei piani o programmi particolareggiati, quale quelli di lottizzazione, quelli per l'edilizia economica e popolare, quelli per gli insediamenti produttivi e quelli di recupero del patrimonio edilizio. L'atto di

approvazione dei P.A. individua le disposizioni legislative di riferimento e i beni soggetti ad espropriazione, ed è corredato dal quadro conoscitivo di riferimento, dalla relazione illustrativa e di fattibilità, nonché dalla specifica normativa di attuazione, oltre agli altri elaborati di dettaglio di cui al comma 1 dell'articolo 67 della L.R. 1/2005. Nella loro formazione il comune attua la concertazione fra i soggetti pubblici e privati che partecipano all'attuazione del piano.

SPECIFICI RIFERIMENTI REGOLAMENTARI PER IL NUOVO R.U.

La regione Toscana ha da tempo approvato buona parte dei regolamenti di attuazione previsti e disciplinati in attuazione delle disposizioni della L.R. 1/2005, in particolare quelli riferiti 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), alle indagini geologico tecniche di supporto (articolo 62).

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 (quindi anche al R.U. e ai Piani Attuativi) 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:

- a) le disposizioni per il Piano Territoriale di Coordinamento;
- b) 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;

- c) 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, di significativo rilievo ed importanza metodologica risultano evidentemente le disposizioni indicate al punto c) che divengono il riferimento obbligatorio per la costruzione del R.U.. Nel dettaglio, il regolamento stabilisce che:

- le disposizioni relative alla gestione del patrimonio edilizio esistente (articolo 10 del regolamento), contenuta nel R.U., sono riferite sia a singoli immobili che a complessi edilizi, siano essi isolati o appartenenti a tessuti edificati. Tali immobili e complessi edilizi sono classificati sulla base di parametri riferiti ai caratteri morfotipologici, architettonici e urbanistici, nonché al valore storico-culturale, paesaggistico o testimoniale. In questo ambito sono considerati e classificati gli immobili ritenuti di rilevante valore storico-architettonico o storico-testimoniale, esistenti nelle zone agricole, ivi compresi quelli privi della dichiarazione di interesse culturale ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Questa disciplina può ricomprendere e valorizzare, assoggettandoli alla tutela relativa, anche beni e manufatti diversi da quelli sopra indicati, comunque ritenuti di interesse storico-culturale, paesaggistico, o testimoniale;
- il R.U. contiene le disposizioni relative agli interventi urbanistico-edilizi ammissibili (articolo 11 del regolamento) per le varie categorie di immobili classificati come sopra indicato, con riferimento alle disposizioni di cui agli articoli 78 e 79 della L.R. 1/2005. Il R.U. può inoltre contenere una specifica disciplina volta a favorire il mutamento di destinazioni d'uso in atto che risultino incompatibili con la natura e le caratteristiche degli immobili classificati. Inoltre, in relazione agli obiettivi e alle finalità da perseguire per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, i comuni, in sede di formazione del R.U., accertano e valutano anche lo stato dei servizi e delle infrastrutture urbane esistenti;
- il R.U. contiene le norme in materia di interventi relativi al riutilizzo dei manufatti dismessi siti nel territorio rurale (articolo 12 del regolamento). In particolare il R.U. individua gli edifici e i manufatti non più utilizzati per le attività produttive delle aziende agricole, assoggettandoli ad apposita disciplina. Sono comunque esclusi gli edifici e i manufatti per i quali è prevista la rimozione, nel rispetto delle limitazioni e delle prescrizioni contenute nel P.S., ed in applicazione altresì degli indirizzi e dei criteri dettati dal P.T.C. e dal P.I.T., per la tutela e la valorizzazione del territorio rurale. Eventuali interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica

consentiti dal R.U. sugli edifici e manufatti dismessi, sono dimensionati prendendo a riferimento la superficie utile lorda legittima esistente, e comunque valutando preventivamente la compatibilità paesaggistica e ambientale della volumetria ricostruita con il contesto rurale di riferimento;

- il R.U. contiene le disposizioni in materia di interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico (articolo 15 del regolamento) che consiste nell'insieme di opere e interventi volti alla sostituzione di una parte degli assetti insediativi esistenti. Sono compresi nella riorganizzazione del tessuto urbanistico anche gli interventi comportanti la demolizione di edifici non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto urbano di riferimento. Qualora gli interventi si riferiscano a porzioni significative dell'edificato, ovvero a complessi edilizi di particolare rilevanza per dimensioni o localizzazione, essi si realizzano mediante i Piani Attuativi o mediante i Piani Complessi di Intervento.

Il R.U. stabilisce infine alcune indicazioni di dettaglio per l'applicazione della disciplina relativa alla perequazione urbanistica.

DAL NUOVO P.S. ALLA SECONDO R.U.

In riferimento alla struttura del R.U. e al quadro normativo e regolamentare descritto precedentemente, il R.U. declina in previsioni direttamente precettive ed operative gli obiettivi generali espressi dal P.S. in attuazione delle strategie, degli obiettivi e delle prescrizioni dello stesso strumento di pianificazione.

Ai fini dell'applicazione e traduzione nel R.U. delle disposizioni del nuovo P.S. concernenti il dimensionamento, la relativa disciplina di piano stabilisce specifiche prescrizioni da rispettare nel R.U. ai fini della definizione delle previsioni conformative del regime dei suoli e dell'attuazione programmata delle nuove quantità insediative sostenibili. In particolare il nuovo R.U.

- è orientato a soddisfare le esigenze di edilizia residenziale anche attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione, di riuso e di completamento urbanistico di aree interstiziali e di frangia;
- verifica la disponibilità dei servizi per la realizzazione delle opere pubbliche e delle opere di urbanizzazione necessarie per l'efficienza e la qualità degli insediamenti esistenti;
- dà attuazione agli obiettivi indicati come prioritari dal P.S., concretizzando l'opportunità di sviluppo sostenibile anche in relazione alle reali esigenze manifestate dagli operatori, dando omogeneità e coerenza agli interventi pubblici e privati e di tutela del territorio;
- nella prima stesura conseguente al nuovo P.S., dispone e attua una quota parte non superiore al 60% del nuovo dimensionamento individuato nello stesso P.S..

Il R.U. definisce quindi in dettaglio le caratteristiche che devono avere i “singoli lotti liberi per l’edificazione”, le “aree di nuovo impianto” e le “aree di recupero e rinnovo urbano”, unitamente ai “piani di recupero in territorio rurale”. Essi rappresentano quelle unità di spazio (libere da insediamenti le prime due, insediate o comunque trasformate le altre) che risultano il principale riferimento operativo per il raggiungimento degli obiettivi strategici, generali e specifici, definiti dal P.S. per i Sistemi e sub-sistemi territoriali, i Sistemi e sub-sistemi funzionali e le U.T.O.E.. Secondo le definizioni di legge, le ultime tre categorie di aree sono generalmente attinenti alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio (articolo 55 comma 1 lettera b L.R. 1/2005) ed esprimono pertanto il legame esecutivo tra P.S. e R.U. per il soddisfacimento del fabbisogno e per l’attuazione del dimensionamento previsto dal P.S. stesso.

QUADRO DI ORIENTAMENTO STATUTARIO E STRATEGICO

CARATTERI E ARTICOLAZIONE DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE

La variante generale al Piano Strutturale (P.S.) di Podenzana, approvata nel dicembre 2012, nell'ambito delle funzioni di governo del territorio e in coerenza con le disposizioni del Capo I della L.R. 1/2005, è lo strumento della pianificazione territoriale con il quale il Comune intende promuovere lo sviluppo sostenibile delle attività pubbliche e private che incidono sul proprio territorio. La variante generale è stata redatta in coerenza con i quadri conoscitivi e in conformità con i quadri propositivi del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana (P.I.T.) e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Massa Carrara (P.T.C.).

Per gli specifici contenuti che la legge attribuisce al P.S., esso costituisce il riferimento primario per l'azione ordinaria di organizzazione e gestione del territorio, dell'attività amministrativa del comune, degli enti e delle aziende che svolgono un ruolo di gestione e tutela del territorio e delle risorse.

L'obiettivo generale della revisione del Piano Strutturale è stata 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.

Con il nuovo strumento di pianificazione territoriale, l'Amministrazione comunale ha voluto riconoscere e rafforzare gli aspetti "statutari" caratterizzanti l'identità e i luoghi di Podenzana - così come richiesto dalla nuova legge regionale 1/2005, e al contempo, definire "strategie di sviluppo" in linea con le nuove realtà, per dare concreta risposta ai bisogni contemporanei, controllando e pianificando le trasformazioni 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.

Gli obiettivi generali derivanti dalla pianificazione sovra locale e quelli di carattere locale, sono stati pertanto il riferimento per l'individuazione delle strategie e delle azioni progettuali per 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.

Costituiscono anche il riferimento programmatico in relazione al riconoscimento del nuovo disegno dell' "armatura insediativa".

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 invarianti 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 disciplina dello Statuto del territorio in particolare, comprende l'ordinamento normativo e la definizione di disposizioni riferiti a due grandi temi della pianificazione territoriale di carattere strutturale:

- individua e definisce le norme riferite 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..

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:

- 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.

SINTESI DEI CONTENUTI STATUTARI DELLA VARIANTE GENERALE AL P.S.

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.

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.).

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).
- b) funzioni caratterizzanti e obiettivi prestazionali non negoziabili.
- c) criteri ed indirizzi di intervento: *Conservazione (C)*; *Recupero (R)*; *Valorizzazione (V)*.

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 (foraggiere 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 (R)
- Aree agricole eterogenee con ex seminativi ed oliveti con sistemazioni a terrazzamenti a spina e viabilità poderale 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, Faito, 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)

L'individuazione delle invarianti 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.

Sistemi e Sub-sistemi Territoriali

Per sistema territoriale il P.S. 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 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. 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 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 individuata dal P.S., trova i suoi riferimenti nelle analisi territoriali compiute dal quadro conoscitivo 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.
- *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, che a paesaggi di tipo più naturale.
- *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.

Nel dettaglio, tenendo conto dei presupposti metodologici precedentemente descritti, il P.S. di Podenzana prevede 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..

-Sub-Sistema territoriale della Montagna di Podenzana

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 rurali 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).

-Sub-Sistema territoriale della Collina di Podenzana

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.

-Sub-Sistema territoriale della Montagna di Montedivalli

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.

-Sub-Sistema territoriale della Collina di Montedivalli

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 modalali intercomunali e di fondovalle anche in ragione della valorizzazione turistica del territorio.

SINTESI DEI CONTENUTI STRATEGICI DELLA VARIANTE GENERALE AL P.S.

Sistemi e sub-sistemi funzionali

I sistemi funzionali, sono stati individuati dal P.S. 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.

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.

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.

Il P.S. di Podenzana, sulla base delle indicazioni 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.

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.

-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.

Sono in particolare obiettivi generali di sistema:

- 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".

Il P.S. articola il Sistema funzionale per la "gestione e la crescita degli insediamenti" nei seguenti sub-sistemi (per i quali individua obiettivi specifici):

- **Il Sub-sistema degli "insediamenti complessi"**, che 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.

- **Il Sub-sistema dei "nuclei isolati"** che 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.

- **Il Sub-sistema degli "insediamenti e case sparse"** che 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.

- **Il Sub-sistema degli “insediamenti produttivi”** che 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.
- **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.

-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..

Il 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, definiti obiettivi generali di sistema, riassumibili in:

- tutela del paesaggio e delle risorse culturali e ambientali caratterizzanti e costitutive del territorio rurale;
- conservazione delle risorse naturali, degli habitat e delle specie animali o vegetali di significativo interesse per la biodiversità;
- qualificazione delle aree agricole con funzione produttiva;
- recupero del patrimonio edilizio esistente;
- applicazione di metodi di gestione e di restauro ambientale;
- tutela e valorizzazione degli usi e costumi, delle consuetudini e delle attività tradizionali delle popolazioni residenti sul territorio;

- valorizzazione e sviluppo di attività integrative dei redditi in relazione alle funzioni agricole e alle caratteristiche del territorio rurale;
- recupero delle infrastrutture viarie esistenti e dei percorsi ed itinerari storici e loro valorizzazione e riqualificazione.

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, il R.U. dovrà:

- 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";
- 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;
- 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 fondiarie da mantenere in produzione;
- 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, ammettere 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. 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;
- definire la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e diffuso nel territorio rurale;
- consentire 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.

-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.

Il P.S. articola il “Sistema funzionale dei luoghi, degli spazi e dei paesaggi di eccellenza” nei seguenti sub-sistemi:

- **Il Sub-sistema dell’“A.N.P.I.L. del fiume Magra”** che 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.

- **Il Sub-sistema della “riserva di naturalità del monte Croce del Bastione”** che 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.

- **Il Sub-sistema dei “contesti rurali di compensazione e regolazione degli insediamenti”** che 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.

- **Il Sub-sistema dei "paesaggi di eccellenza"** che 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.

-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 P.S. articola il Sistema funzionale per "l'efficienza delle dotazioni territoriali" nei seguenti sub-sistemi:

- **Il sub-sistema funzionale dei “Servizi e delle attrezzature”** che 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).
- **Il sub-sistema funzionale dei “Poli di rafforzamento delle funzioni urbane”** che 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”** che 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.
- **Il sub-sistema funzionale “Impianti e Reti Tecnologiche”** che 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.

Unità Territoriali Organiche Elementari

Le Unità Territoriali Organiche Elementari, 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.

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 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; esse sono:

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

Le schede-norma di ogni U.T.O.E. risultano articolate nei seguenti paragrafi:

- *Descrizione e caratteri prevalenti.*
- *Considerazioni valutative e direttive strategiche.*
- *Indirizzi e prescrizioni operative.*
- *Carico massimo ammissibile.*

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.

-U.T.O.E. n°1 "Bagni"

La popolazione residente è pari a 380 abitanti; la superficie territoriale è circa 339.200 mq. I nuovi abitanti potenziali previsti dalla variante 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 parcheggi 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 un 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)

-U.T.O.E. n°2 "Chiesa"

La popolazione residente è pari a 680 abitanti; la superficie territoriale è circa 700.650 mq. I nuovi abitanti potenziali previsti dalla variante 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)

-U.T.O.E. n°3 "Metti"

La popolazione residente è pari a 190 abitanti; la superficie territoriale è circa 355.100 mq. I nuovi abitanti potenziali previsti dalla variante 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, 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)

-U.T.O.E. n°4 "Serralta"

La popolazione residente è pari a 206 abitanti; la superficie territoriale è circa 253.400 mq. I nuovi abitanti potenziali previsti dalla variante 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 Metti, 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 trascinamento e 280 di nuova previsione)
- 4.000 mq nuova edificazione (di cui 1.307 da trascinamento e 2.693 di nuova previsione)

Turistico/Ricettivo:

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

Commerciale/Artigianale – Direzionale/Servizi:

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

-U.T.O.E. n°5 "Case Borsi"

La popolazione residente è pari a 370 abitanti; la superficie territoriale è circa 549.200 mq. I nuovi abitanti potenziali previsti dalla variante 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)

-U.T.O.E. n°6 "Montedivalli"

La popolazione residente è pari a 135 abitanti; la superficie territoriale è circa 202.300 mq. I nuovi abitanti potenziali previsti dalla variante 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 un 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)

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

La popolazione residente è pari a 1.304 abitanti di cui 54 fuori U.T.O.E.. I nuovi abitanti potenziali previsti dalla variante 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'utote Case Borsi - e 3.000 di nuova previsione)

• Sub-sistema della Montagna di Podenzana

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

Alla fine del 2009, sono presente superficie a standard per Attrezzature Pubbliche (verde-sport) 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

La popolazione residente è pari a 815 abitanti di cui 104 fuori U.T.O.E.. I nuovi abitanti potenziali previsti dalla variante risultano essere 1.100, con un incremento di 135 unità fuori U.T.O.E..

Alla fine del 2009, sono presente superficie a standard per Aree a parcheggio pari a 680 mq. 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

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 Aree a parcheggio pari a 355 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

QUADRO CONOSCITIVO E INTEPRETATIVO

SINTESI DEI CONTENUTI DEL RAPPORTO AMBIENTALE DEL NUOVO R.U.

Alla fase intermedia del processo valutativo corrisponde la redazione del “Rapporto Ambientale” (di cui all’articolo 24 della L.R. 10/2010) i cui contenuti (sostanzialmente arricchiti a seguito dell’implementazione del quadro conoscitivo iniziale e dello svolgimento delle attività di approfondimento sui principali indicatori ambientali) sono ampiamente descritti negli elaborati del “quadro valutativo” del nuovo R.U., contenendo gli elementi essenziali indicati dalle norme regolamentari e legislative vigenti in materia (ovvero sinteticamente: l’individuazione, descrizione e valutazione degli impatti significativi sull’ambiente, sul patrimonio culturale e sulla salute derivanti dall’attuazione del piano o del programma; l’individuazione, descrizione e valutazione delle ragionevoli alternative, alla luce degli obiettivi e dell’ambito territoriale del piano o del programma, tenendo conto di quanto emerso dalla fase preliminare; l’indicazione dei criteri di compatibilità ambientale, degli indicatori ambientali di riferimento e delle modalità per il monitoraggio).

Questo documento di natura spiccatamente tecnica si concretizza quindi come il documento essenziale, da adottare unitamente al R.U., al fine di avviare le attività di consultazione ai sensi dell’articolo 25 della L.R. 10/2010 e s.m.i.. Rimandando ai documenti specifici per gli approfondimenti, di seguito sono sinteticamente elencati i contenuti e l’articolazione del R.A., che tengono peraltro conto dei contributi pervenuti con la fase preliminare-iniziale (in coerenza con indicazioni di cui all’allegato I della L.R. 10/2010 e s.m.i. e della D.P.G.R. n° 4R/2007). In particolare il R.A. contiene (quadro di riferimento territoriale, ambientale e socio-economico) le seguenti tematiche di approfondimento:

- la descrizione del processo di valutazione condotto per la formazione del nuovo R.U., comprendente l’assoggettabilità e la fase preliminare della V.A.S., i contributi pervenuti e la formulazione dei contenuti del “Rapporto Ambientale”, le modalità per la conclusione del processo di V.A.S.. In questo quadro sono anche descritte le interazioni con le autorità e con i soggetti competenti in materia ambientale, e le modalità di conduzione del processo di partecipazione e comunicazione;
- la descrizione del sistema delle conoscenze a supporto della formazione dell’atto di governo del territorio, comprendente l’inquadramento ambientale e territoriale, la sintesi e gli esiti del Quadro conoscitivo realizzato nell’ambito del procedimento urbanistico, la sintesi di elementi e conoscenze a supporto della relazione di incidenza;
- la descrizione degli indicatori ambientali e territoriali per la V.A.S. (dedotti come integrazione degli indicatori del P.S, individuabili con gli approfondimenti effettuati con il Rapporto ambientale), l’analisi della vulnerabilità e fragilità delle risorse essenziali, ed in particolare: Aria,

Acqua, Suolo e sottosuolo, Vegetazione ed ecosistemi, Insediamenti e fattori antropici, Energia elettromagnetico, Identità locale e paesaggio, Rumore e Inquinamento Acustico, Fattori Socio Economici, Rifiuti: Sono inoltre descritte le azioni di sostenibilità ambientale attivate a livello locale. L'analisi si conclude con la sintesi degli elementi e dei fattori di criticità ambientale e territoriale;

- l'analisi e descrizione dei potenziali effetti del progetto del nuovo R.U., comprendente in particolare la descrizione dell'articolazione e delle finalità generali, la sintesi quadro conoscitivo, la sintesi degli obiettivi in attuazione del P.S., la sintesi del "dimensionamento" insediativo.

Secondo le indicazioni di legge il rapporto ambientale predisposto per il nuovo R.U. è dunque il documento necessario ai fini di avviare le consultazioni, in ordine alla compatibilità (ambientale) dell'atto di governo del territorio, anche al fine di concorrere complessivamente (nell'interazione continua tra processo valutativo e processo urbanistico), alla valutazione e conseguente definizione degli obiettivi e delle strategie del piano. Esso assicura pertanto (tenendo a riferimento l'elenco precedentemente tratteggiato) i requisiti richiesti dalla legge (allegato 2 alla L.R. 10/2010) ed in particolare:

- illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;
- gli aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma;
- caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;
- qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, quali le zone designate come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità, di cui all'articolo 21 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228;
- obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale;
- possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori; devono essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi;

- misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente a seguito dell'attuazione del piano o del programma;
- sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste;
- descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del piano o del programma proposto definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare.

SINTESI DEL QUADRO CONOSCITIVO DEL NUOVO P.S.

Il quadro conoscitivo della variante generale al P.S., si articola sostanzialmente intorno a due profili di indagine specifici, da un lato, quello relativo alla ricognizione dei dati e dello stato di attuazione del P.S. pre-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 indagine 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 scaturisce da 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 pre-vigente
- Dimensionamento del P.S. pre-vigente;

alla quale è seguita 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., il quadro conoscitivo del P.S. è stato arricchito da 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.

Il quadro conoscitivo, quindi, conseguente alla lettura ed interpretazione del territorio comunale, ritenuto idoneo a individuare, valorizzare e recuperare le identità locali integrandosi con quello del P.I.T. e del P.T.C., ha determinato le scelte del P.S. e ne ha condiziona gli orientamenti. Le conoscenze del quadro conoscitivo costituiscono quindi fondamento e giustificazione dell'insieme

degli obiettivi e strategie definite dal P.S. e con questi si trovano in relazione biunivoca.

NUOVI ELEMENTI DI CONOSCENZA DEL NUOVO R.U.

I nuovi elementi di conoscenza messi a punto in specifico per la variante generale al R.U. comprendono la redazione di una serie di elaborati analitici concentrati in particolare sui seguenti argomenti:

- elaborati analitico-interpretativo di sintesi delle analisi e delle indagini realizzate (rilievo urbanistico dei centri abitati e delle U.T.O.E.) che permetta la visione generale ed onnicomprensiva delle principali informazioni e dei dati desunti con la campagna di rilievo. Gli elaborati si concretizzano in una cartografia organizzata in quadranti dettaglio alla scala 1:2000 relativamente alle parti di territorio maggiormente insediate e quindi più dense di informazioni (fondovalle ed i centri della collina);
- schedatura del patrimonio edilizio esistente (P.E.E.) dei centri abitati e delle U.T.O.E., sia per il patrimonio recente che per quello di sedime storico restituito in un database collegato a quadranti cartografici 1:2.000.

La formazione del nuovo R.U. prende avvio dalla costruzione di un quadro conoscitivo che declina fin dalle fasi iniziali gli indirizzi e le prescrizioni che il P.S. ha esplicitamente indicato per la redazione del R.U. stesso, finalizzando le indagini di dettaglio che caratterizzano la costruzione del quadro conoscitivo alla predisposizione di contenuti e dati orientativi per il quadro propositivo, tenendo conto degli atti amministrativi già predisposti, nonché delle attività già in essere o promosse dal Comune che attendono di essere valorizzate e concretizzate a favore dello sviluppo sostenibile della comunità. Pertanto si è avuta una prima fase ricognitiva di lavoro caratterizzata dalla costruzione di una piattaforma di dati di base che, partendo dall'attenta ricognizione delle disposizioni del P.S. approvato (Variante generale), fornisca materiali conoscitivi i cui contenuti supportino la declinazione dei contenuti essenziali della strategia di sviluppo del P.S. che diventa contenuto della proposta della variante di R.U., indicando conseguentemente idee, ipotesi preliminari, alternative progettuali, considerando al contempo le disposizioni e le indicazioni da tenere a riferimento per il controllo di conformità e compatibilità rispetto alla disciplina statutaria.

Nello specifico le attività di formazione del Quadro conoscitivo della Variante al R.U. (analisi e indagini di dettaglio preliminari alla definizione del quadro progettuale), coerentemente con quanto comunque prescritto ed indicato dal P.S., si articolano secondo materiali cartografici e banche dati

di livello comunale relativi ai seguenti tematismi:

- l'allestimento del supporto cartografico per la redazione della variante di R.U. con particolare riferimento alla mosaicatura degli elementi C.T.R. 1:2.000 e 1:10.000;
- l'analisi e le indagini sul Patrimonio Edilizio Esistente (P.E.E.);
- l'analisi e indagini sul territorio urbanizzato, con particolare attenzione per il Rilievo urbanistico dei centri abitati e delle U.T.O.E..

Le informazioni raccolte sono contenute in un sistema informativo specifico che si interfaccia direttamente con la costruzione ed il disegno del piano.

Per quanto riguarda la sezione dedicata al territorio urbano è stato realizzato il rilievo urbanistico dei centri abitati e delle U.T.O.E, ovvero del sistema degli insediamenti definito dal P.S., teso alla puntuale individuazione del sistema degli spazi pubblici e delle attrezzature collettive; alla definizione e codificazione dei centri e nuclei storici; al riconoscimento del valore morfotopologico dei tessuti urbani; alla definizione dei margini urbani e delle aree agricole di pregio paesaggistico – ambientale dettagliandone le singole componenti (cigliani, muretti a secco, fossi di scolo, siepi, filari alberati, ecc.). Il rilievo urbanistico del territorio ha consentito di elaborare analisi finalizzate a leggere le attuali dinamiche d'uso e organizzazione degli insediamenti, partendo dalla descrizione delle strutture edificate, classificando le funzioni prevalenti e specialistiche, l'articolazione spaziale e l'organizzazione aggregativa delle diverse partizioni, la tipologia, la densità e la consistenza dei tessuti urbani, mantenendo al contempo la segnalazione dei capisaldi storici e delle altre componenti (anche contemporanee) strutturanti il sistema insediativo. Simili approfondimenti sono stati predisposti per il sistema dei servizi, delle attrezzature e delle infrastrutture di interesse generale (standard). Al contempo si è cercato inoltre di consentire a mezzo del rilievo di interpretare le dinamiche di trasformazione recenti (moderne e contemporanee), le nuove forme di uso e di occupazione di suolo che caratterizzano parte degli insediamenti. Una particolare attenzione è stata dedicata infine all'analisi degli edifici di impianto storico, andando ad implementare la base dati del quadro conoscitivo del P.S..

Per quanto riguarda il P.E.E. si è proceduto alla campagna di rilievo attraverso la predisposizione di una specifica scheda che ha sistematizzato le informazioni raccolte in un database circa lo stato di fatto del patrimonio edilizio esistente con materiale fotografico di dettaglio (foto dal basso di ogni singolo edificio), ripresa cartografia (CTR 1:2.000) su cui viene individuata l'ubicazione dell'edificio schedato con la sua relativa pertinenza.

A conclusione del rilievo urbanistico, articolato nelle due sezioni sopra descritte, si è provveduto alla redazione di una cartografia, estesa all'intero territorio comunale, che risulta organizzata in cartografie di dettaglio alla scala 1:2000 relativamente alle parti di territorio maggiormente

insediate e quindi più dense di informazioni che ha messo a sistema l'insieme delle informazioni raccolte.

Il rilievo urbanistico delle U.T.O.E. e degli insediamenti riguarda di fatto il complesso del sistema insediativo del comune di Podenzana, con esclusione degli edifici isolati e sparsi nel territorio rurale oggetto di una specifica campagna di rilievo di cui si dà conto nel successivo paragrafo. La restituzione dei dati del rilievo si struttura su basi cartografiche in scala 1:2.000 così articolate:

- A1 Bagni
- A2 Chiesa-Montale
- A3 Cerghiraro, Metti, Loppiedo
- A4 Serralta e Casa Borsi
- A5 Serralta, Casa Borsi, Colombiera
- A6 Montedivalli Chiesa, Vaggi, Prato, Pianello
- A7 Genniciola

I contenuti del rilievo rappresentati nelle diverse cartografie riguardano i fondamentali aspetti strutturali del sistema insediativo già posti in evidenza nel processo di formazione del P.S., evidenziando il patrimonio edilizio di impianto storico nelle sue forme aggregate (nuclei ed insediamenti storici di antica formazione), quello delle funzioni urbane e quello della caratterizzazione degli spazi aperti contermini gli insediamenti consolidati.

In particolare i tessuti edilizi sono stati distinti in base alla destinazione d'uso degli edifici e dei relativi spazi di pertinenza. Per quanto riguarda gli insediamenti di impianto storico, si è provveduto a distinguere tra edifici di impianto storico ed edifici di impianto storico parzialmente modificati ed a verificarne le relative pertinenze in modo tale da stabilire in via definitiva la perimetrazione dei nuclei storici definita dal vigente R.U.. Tra le informazioni fornite in cartografia inoltre ogni edificio presenta il numero dei piani sul fronte principale.

Nel dettaglio è stata seguita la seguente classificazione:

tessuti storici e relative pertinenze

- Edifici di impianto storico
- Edifici di impianto storico parzialmente modificati

tessuti recenti prevalentemente residenziali e relative pertinenze

- Edifici residenziali
- Edifici residenziali con piano terra specializzato

tessuti specializzati e relative pertinenze

- Edifici a destinazione commerciale
- Edifici a destinazione terziaria
- Edifici a destinazione turistico ricettiva
- Edifici a destinazione produttiva

- Edifici specializzati ad uso agricolo
- Magazzini, piazzali depositi
- Attrezzature tecnologiche

altro

- Manufatti precari, box, volumi di servizio
- Aree di nuova edificazione
- Cantieri
- Edifici non utilizzati
- Edifici demoliti

A conclusione del rilievo urbanistico del territorio urbano ed insediato si ha una sezione specificatamente dedicata alle attrezzature pubbliche e alle infrastrutture con la declinazione a livello locale di quegli spazi ed edifici destinati a funzioni che concorrono alla definizione delle dotazioni territoriali. Si evidenzia che per quanto riguarda le infrastrutture per la mobilità, vista la realtà comunale e l'assenza di infrastrutture di grande collegamento con relative attrezzature connesse e complementari, si individua il sistema dei parcheggi e delle aree di sosta pubblici.

L'organizzazione di tale sezione è la seguente:

attrezzature pubbliche di interesse collettivo:

- verde pubblico, spazi aperti attrezzati;
- impianti ed attrezzature sportive;
- spazi ed attrezzature per l'istruzione, l'educazione e la formazione;
- spazi ed attrezzature di interesse comune
- parcheggi pubblici
- verde di pertinenza della viabilità

altro

- area a discarica

Nell'analisi di dettaglio del territorio anche le pertinenze hanno trovato una loro descrizione andando ad individuare oltre gli spazi più strettamente residenziali anche l'intorno rurale mettendo in evidenza il sistema dei coltivi (distinguendo prevalentemente e seminativi dalle colture arboree specializzate), quello delle aree boscate; quello dei prati e praterie e il complesso della vegetazione ripariale secondo la seguente classificazione:

- Giardini
- Giardini misti ad orti
- Orti
- Strade private e passi a comune
- Corti e cortili di tipo condominiali

- Coltivi arborati a olivo
- Coltivi arborati a frutteto
- Coltiviti arborati a vite
- Coltivi seminativi
- Zone agricole eterogenee
- Aree boscate
- Prati
- Verde di pertinenza fluviale
- Aree libere e/o naturali
- Aree verdi artificiali non agricole
- Impianti artificiali per l'arboricoltura del legno

Nella costruzione del quadro conoscitivo in generale, ma in particolare nel rilievo urbanistico del territorio, si è tenuto forte e definito il riferimento con il P.S.. E' dunque in questo senso che va letto la puntualizzazione di dettaglio relativa all'intorno rurale degli insediamenti e il sistema di risorse e beni che caratterizza il territorio analizzato. La puntualizzazione circa il sistema delle risorse e dei beni messo in evidenza già nel momento della formazione del P.S. si concretizza nell'individuazione a maggiore scala di:

elementi di valore storico-tradizionale e naturalistico

- beni e manufatti minori tradizionali e di interesse storico – testimoniale;
- percorsi storici e della tradizione (via crucis)
- sentieri
- ciglioni e scarpate
- muri di contenimento
- terrazzamenti
- alberi e filari alberati
- rete idrografica minore, fossi e canali

elementi di servizio e tecnologici

- punti di raccolta rifiuti
- elettrodotti

Contemporaneamente al rilievo urbanistico che ha interessato il territorio urbano è stato realizzato rilievo del patrimonio edilizio esistente finalizzata a fornire i dati di base per la catalogazione del patrimonio edilizio esistente e la sua specifica disciplina.

La restituzione dei dati del rilievo si struttura su basi cartografiche articolate in modo corrispondente alla campagna del rilievo urbanistico denominate "Localizzazione delle schedature e repertorio fotografico" in scala 1:2.000:

A1 Bagni ; A2 Chiesa-Montale; A3 Cerghiraro, Metti, Loppiedo; A4 Serralta e Casa Borsi; A5 Serralta, Casa Borsi, Colombiera; A6 Montedivalli Chiesa, Vaggi, Prato, Pianello; A7 Genniciola

In tale cartografia ogni edificio, colorato per funzione, e con delimitazione della sua pertinenza, è individuato con specifico codice identificativo numerico che rimanda ad un archivio fotografico ad un database georeferenziato in cui sono disponibili le seguenti informazioni

- n. identificativo
- località
- numeri civici
- numero unità immobiliari
- numero piani sul fronte principale
- numero piani sul retro
- disposizione sul lotto
- destinazione d'uso
- conservazione fisica
- conservazione tipologica
- interventi edilizi eseguiti
- tipologia degli spazi aperti pertinenziali
- datazione secondo la distinzione: recente, storico, di sedime storico ma parzialmente modificato)

In tale catalogazione fanno parte anche i beni e manufatti minori tradizionali e di interesse storico – testimoniale anch'essi distinti da identificativo numerico che rimanda a specifico database e documentazione fotografica.

Per completare l'analisi del territorio è stata svolta una campagna fotografica di documentazione dei paesaggi e degli ambienti i cui punti di scatto sono ancora riportati in questa cartografia così da restituire un quadro più ampio delle aggregazioni degli insediamenti (e non più per singoli edifici), dei contesti rurali di contorno agli ambiti insediati e dei paesaggi che si scorgono da e verso essi.

DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

CARATTERI ARTICOLAZIONE E PARTIZIONI TERRITORIALI

La disciplina per la “gestione degli insediamenti” esistenti discende dal riconoscimento e dall’interpretazione territoriale ed urbanistica definita dal quadro conoscitivo, con specifico riferimento alle indagini e agli approfondimenti svolti per le diverse U.T.O.E., considerando i fattori costitutivi e caratterizzanti le forme urbane e più in generale i caratteri dell’assetto insediativo in applicazione delle disposizioni e della disciplina del P.S. vigente relativa al Sistema funzionale per la “gestione e la crescita degli insediamenti”. Essa ha come obiettivo prioritario di elevare i livelli di qualità delle aree urbane e più in generale del patrimonio insediativo, individuando le regole per la corretta gestione degli interventi urbanistici ed edilizi, orientando l’attività pubblica e privata al miglioramento e alla qualificazione delle strutture e dei relativi spazi pertinenziali incrementando complessivamente l’efficienza e le prestazioni ambientali, funzionali e sociali con particolare attenzione per gli spazi pubblici e di relazione comunitaria e per quelli periurbani e rurali ad essi intimamente relazionati.

In coerenza con il Titolo IV Capo II della L.R. 1/2005 e il successivo Regolamento di Attuazione di cui alla D.P.G.R. n° 2/R del 9.2.2007, il nuovo R.U. disciplina gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente (P.E.E.), gli interventi ammissibili e non ammissibili relativamente all’uso delle risorse essenziali, nonché le ulteriori disposizioni applicative. A tal fine gli insediamenti esistenti, tenendo conto della definizione tematica e dell’articolazione delle “componenti e risorse territoriali” del sistema e dei relativi sub-sistemi funzionali, risultano dettagliati dal R.U. nelle seguenti partizioni spaziali.

INSEDIAMENTI DI IMPIANTO STORICO E ANTICA FORMAZIONE (A)

- Monumenti, edifici e spazi di rilevate valore storico testimoniale (AM)
- Borghi, nuclei e insediamenti storici di antica formazione, soggetti a Piano di Recupero (A)
 - con PdR (A1)
 - senza PdR (A2)
- Complessi edilizi isolati, edifici sparsi e manufatti storici (AS)

INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI RECENTI (B)

- Insediamenti recentemente pianificati e attuati (B1)
- Insediamenti di mantenimento (B2)
 - edifici ad un piano fuori terra (B2a)
- Insediamenti di consolidamento (B3)
 - edifici ad un piano fuori terra (B3a)

INSEDIAMENTI SPECIALISTICI

- Insedimenti turistico-ricettivi e socio assistenziali (D1)
- Insedimenti commerciali e depositi (D2)
- Insedimenti produttivi artigianali e commerciali-direzionali (D3)
- Insedimenti produttivi di progetto (D3p)
- Discariche (D4)

DIMENSIONI MINIME DELLE UNITA' IMMOBILIARI (U.I.) RESIDENZIALI

Qualsiasi intervento edilizio e/o urbanistico da realizzarsi sul P.E.E., di cui al precedente paragrafo "definizione degli interventi urbanistici edilizi esistenti", pure comprendente il mutamento di destinazione d'uso anche in assenza di opere edilizie, l'aumento di unità immobiliari e/o il frazionamento di quelle esistenti - qualora specificatamente ammesso dal R.U. per le singole partizioni spaziali - ovvero conseguente alla realizzazione di modifiche alla sagoma, ampliamenti, sopraelevazioni, addizioni funzionali o volumetriche, ecc. deve rispettare le seguenti superfici minime non derogabili relative alle unità immobiliari con funzioni residenziali:

- Patrimonio edilizio esistente ricadente negli "Insedimenti di impianto storico (A)", unità immobiliare minima non inferiore a mq 60 di S.U.L., anche in sostituzione se inferiore delle eventuali disposizioni di Piani attuativi recepiti, confermati e resi efficaci dal R.U.;
- Patrimonio edilizio esistente ricadente negli "Insedimenti recenti prevalentemente residenziali (B)", unità immobiliare minima non inferiore a mq 75 di S.U.L.;

Patrimonio edilizio esistente ricadente nel "Territorio rurale", unità immobiliare minima non inferiore a mq 85 di S.U.L. sia per gli edifici di impianto storico sia per gli edifici di impianto recente. L'unità immobiliare minima non inferiore a mq 85 di S.U.L. è prescritta anche per gli interventi comportanti il mutamento di destinazione d'uso di edifici a destinazione agricola posti in territorio rurale.

Le disposizioni relative alle unità immobiliari minime non si applicano alle partizioni spaziali classificate:

- Monumenti, edifici e spazi di rilevante valore storico - testimoniale (AM);
- Insedimenti recentemente pianificati e attuati (B1);

per le quali non è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari esistenti, ovvero di quelle non ancora realizzate ma legittimate da Piani attuativi (P.A.), ovvero da titoli abilitativi rilasciati in data anteriore all'adozione del presente R.U..

Per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia concernenti la disciplina delle trasformazioni di cui al successivo Titolo (Ambiti di rigenerazione e riqualificazione urbana - RR, Lotti liberi per l'edificazione di addizione agli insediamenti esistenti - BL, Aree di nuovo impianto e

compensazione urbanistica - C), sono altresì prescritte dimensioni massime delle unità immobiliari, al fine del controllo delle dimensioni complessive dei fabbricati edilizi. In particolare la dimensione massima della singola unità immobiliare non potrà superare i 175 mq di S.U.L., la dimensione massima pari a 250 mq di S.U.L. per gli edifici bi/familiari, 375 mq di S.U.L. per gli edifici tri/familiari e 500 mq di S.U.L. per gli edifici quadri/familiari.

Le dimensioni minime sopra indicate possono essere derogate nei soli casi specificatamente ammessi dal R.U. per determinate partizioni spaziali, dove il R.U. prevede la realizzazione di edilizia residenziale sociale/convenzionata, di iniziativa privata, specificatamente indicate nelle schede norma.

Sono comunque esclusi dall'applicazione delle disposizioni sull'unità immobiliare minima gli interventi comportanti la realizzazione di edilizia residenziale pubblica e/o sociale, da realizzarsi con progetto definitivo o esecutivo di opera pubblica, per i quali si applicano le dimensioni minime stabilite dalle specifiche norme regionali.

INSEDIAMENTI DI IMPIANTO STORICO (A)

MONUMENTI, EDIFICI E SPAZI DI RILEVATE VALORE STORICO – TESTIMONIALE (AM)

Sono gli spazi che si contraddistinguono per le particolari caratteristiche di pregio e per il ruolo storico avuto nella formazione e strutturazione del territorio comunale.

Si tratta principalmente del patrimonio architettonico di grande valore documentario ed identitario (AM), ovvero dei principali monumenti ricadenti sul territorio comunale individuati sulla base del quadro conoscitivo di P.S. vigente, per lo più tutelati ai sensi del Codice per i beni culturali e il paesaggio (ex L. 1089/39 e 1497/39), quali: castelli, pievi, santuari, edifici religiosi e cimiteri, oltre ai beni storici "minori" (*) di interesse architettonico o di valore artistico in considerazione anche degli aspetti identitari e della tradizione locale individuati e catalogati sulla base del rilievo urbanistico del Quadro Conoscitivo, quali: ponti, panchine, lavatoi, fontane, monumenti evocativi, maestà, simboli religiosi, ecc..

Il R.U. consente pertanto solo interventi pubblici e/o pubblico-privati di manutenzione ordinaria e straordinaria, di recupero scientifico e filologico (assimilabili a quelli definiti: "restauro e risanamento conservativo" – nella L.R. 1/2005, articolo 79 comma 2 lettera c), degli edifici e dei manufatti esistenti, nonché interventi di riqualificazione degli eventuali spazi aperti e aree di pertinenza, con opere volte a consolidare e caratterizzare le relazioni funzionali con gli stessi beni. Non ammette il cambio di destinazione d'uso degli edifici e dei manufatti.

Per i cimiteri, fermo restando gli interventi di restauro e risanamento conservativo per i manufatti edilizi storici, l'amministrazione comunale, nell'ambito delle aree di pertinenza, potrà comunque

prevedere interventi di ampliamento funzionale e/o altre trasformazioni che risultassero necessari alle esigenze specifiche, in modo tale da non alterate né pregiudicate le caratteristiche architettoniche e tipologiche del complesso edilizio di impianto storico.

BORGHI, NUCLEI E INSEDIAMENTI STORICI DI ANTICA FORMAZIONE, SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO (A)

Comprendono le parti del territorio insediato costituite dai centri storici e dai borghi e nuclei di matrice rurale, diffusi sui versanti e la mezzacosta collinare e montana, che rivestono carattere specifico di documento storico-tipologico e di valore architettonico-ambientale. Sono insediamenti di modeste dimensioni per lo più legati alle attività agricole, caratterizzati da un'edilizia aggregata di tipo spontaneo, spesso costituita da tipologie semplici e con materiali poveri, che si differenziano e contraddistinguono a seconda delle peculiarità morfologiche-ambientali del territorio dove sorgono. L'organizzazione dei tessuti urbani e le relazioni (storiche, funzionali, ambientali, culturali, ecc.) che questi centri interpongono con il territorio aperto strutturano i contesti territoriali e caratterizzano le forme paesistiche in modo da rappresentare i "capisaldi" dell'identità storico - culturale della comunità di Podenzana. Esse sono suddivise dal R.U. in:

- *A1 – Contesti insediati con piano attuativo vigente;*
- *A2 – Contesti insediati con piano attuativo di previsione.*

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno delle zone A sono: Residenziale, Direzionale, Artigianale-Commerciale di vicinato, Turistico-Ricettiva in forma limitata. In particolare: residenze; residenze turistico-ricettive esclusivamente come seconde case, Bed&Breakfast, Affittacamere; studi, uffici e attività direzionali; pubblici esercizi, ristoranti e servizi somministrazione e ristoro in genere; piccoli esercizi commerciali di vicinato e piccole attività artigianali non rumorose né inquinanti compatibili con la residenza; attrezzature pubbliche o di interesse comune (uffici amministrativi, attrezzature sociosanitarie, culturali, ricreative e associative, ecc.).

La destinazione artigianale-commerciale di vicinato è ammessa, se compatibile con i caratteri tipologici dell'edificio, esclusivamente nei piani terra con accesso diretto dalla viabilità pubblica. E' sempre consentito, il cambio di destinazione d'uso tra le tipologie ammesse, senza che ciò incida sul dimensionamento del P.S.. In tutte le zone A il R.U. ammette inoltre la formazione di nuove unità abitative con S.U.L. non inferiore a 60 mq.

Per queste zone, considerato complessivamente rilevante il valore culturale degli aspetti storico-tipologici e architettonici-ambientali, il R.U. prevede la redazione di specifici Piani di Recupero di iniziativa pubblica e/o privata, finalizzati al recupero e alla riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio e alla sua ottimale utilizzazione nel rispetto dei valori riconosciuti presenti. Il P.A., da estendersi all'intera area della zona A, così come cartografata nelle tavole di progetto del

R.U., dovrà prevedere e disciplinare opere di conservazione degli edifici, o loro parti, e delle aree esterne che presentano caratteristiche architettoniche, tipologiche ed ambientali dell'insediamento originario, anche con la ricostruzione delle parti crollate e/o demolite. Per tutti i centri e i borghi più complessi dovrà essere previsto l'adeguamento e la riqualificazione delle opere di urbanizzazione.

Coerentemente con i rilievi e le analisi effettuati per la redazione dello specifico quadro conoscitivo, il P.d.R. dovrà inoltre definire e disciplinare:

- le categorie e i gradi di intervento ammissibili oltre a quelle individuati dal R.U. in attesa di P.d.R.;
- le destinazioni d'uso compatibili tra quelle individuate e ammesse al punto precedente;
- i mutamenti di destinazione d'uso favorendo il recupero dei manufatti agricoli anche ai fini residenziali e/o turistico-ricettivi;
- l'inserimento del patrimonio edilizio di antica formazione nel circuito turistico-ricettivo, riducendo, quando possibile, la dimensione della superficie utile lorda minima dell'unità abitativa che non potrà comunque essere inferiore a 45 mq e/o consentendo la possibilità della formazione di mono e bilocali, le cui dimensioni non potranno essere inferiori rispettivamente a 28 e 38 mq di S.U.L..

Alcuni insediamenti interni a dette zone, contraddistinti negli elaborati cartografici di progetto del R.U. con la sigla **A1**, sono soggetti a Piani di Recupero di iniziativa pubblica confermati dal R.U..

Il R.U. individua e puntualizza su la cartografia di progetto (CTR) tali zone sulla base del rilievo urbanistico del territorio insediato; esse possono risultano pertanto, a volte, lievemente discordanti dai perimetri di zona dell'attuale R.U. (redatto su cartografie catastali) sui quali sono stati redatti i P.d.R. confermati dal R.U.. Per tali aree sono recepite ed hanno efficacia le previsioni e le norme dei piani di recupero esistenti, che diventano parte integrante del presente atto di governo del territorio, con le seguenti prescrizioni:

- per le aree e gli spazi aperti interne alle zone A1 che non sono compresi all'interno dei perimetri del P.d.R. vigente, valgono le norme di carattere generale sul recupero e il mantenimento delle corti, aie, orti e giardini del P.A.;
- le aree e spazi aperti interni ai perimetri del P.d.R. eventualmente non ricomprese nelle zone A1, sono escluse dalle disposizioni del P.A.; in esse valgono le norme relative alla zona individuata dal R.U..

In particolare, per i P.d.R. confermati, valgono le classificazioni di valore, le categorie e i gradi di intervento definiti dal P.A., anche se difforni dai criteri e dalle norme generali del R.U., compatibilmente con le definizioni contenute nella L.R. 1/2005, fino all'adeguamento con la stessa

legge regionale. E' comunque ammessa la revisione dei P.d.R. mediante l'apporto di varianti agli stessi, al fine di rendere omogenee le metodologie e le forme di redazione e le disposizioni normative, nonché per ottenere il pieno raggiungimento degli obiettivi e indicazioni di P.S., anche a seguito dell'attività di monitoraggio. In tal caso, il P.d.R. dovrà estendersi all'intera area A1 definita dal R.U o, in alternativa, dovrà essere redatta contestuale specifica variante allo stesso R.U.. Dovranno inoltre essere adeguate le categorie d'intervento previste con le definizioni contenute nella L.R. 1/2005 e riprese dal R.U..

Per i restanti insediamenti interni a dette zone, contraddistinti negli elaborati cartografici di progetto del R.U. con la sigla **A2**, i cui fabbricati e complessi edilizi sono classificati sulla base dei rilievi eseguiti sul patrimonio edilizio esistente di impianto storico del Quadro Conoscitivo del R.U., è prevista la formazione di Piani attuativi (di recupero), ai sensi dell'articolo 65 della L.R. 1/2005, di iniziativa pubblica ed estesi all'intera area perimetrata, finalizzati a definire e disciplinare in dettaglio, secondo le disposizioni del R.U., le regole per la realizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, le conseguenti destinazioni d'uso e funzioni ammissibili, le modalità di esecuzione delle opere e dei progetti per la riqualificazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche.

In attesa del P.d.R di iniziativa pubblica, sul patrimonio edilizio esistente (P.E.E.) sono ammessi i seguenti interventi:

- per gli edifici riconosciuto di **valore architettonico – tipologico**, individuato con la sigla (1) nella cartografia di progetto, fino al “restauro e risanamento conservativo”; quelli di “ristrutturazione edilizia” limitatamente al recupero dei sottotetti ai fini abitativi (L.R. 5/2010); e gli “interventi pertinenziali” limitatamente alla “demolizione con ricostruzione di volumi secondari”; oltre a quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità (articolo 79 comma 2 lettera a). L'intervento dovrà mantenere le partiture e le aperture originali poste sui fronti principali, la posizione originaria dei vani scala, le strutture portanti orizzontali se di interesse tipologico e comunque la loro posizione spaziale, con particolare attenzione per le coperture. Queste potranno essere sostituite, se deteriorate, solo con materiali analoghi a quelli originali con la possibilità dell'introduzione di materiali e tecnologie volte a garantire il rispetto delle norme sismiche.
- per gli edifici riconosciuto di **valore tipologico - alterato**, individuato con la sigla (2) nella cartografia di progetto, oltre a quelli previsti per gli edifici di valore 1, fino alla “ristrutturazione edilizia” con esclusione della demolizione e fedele ricostruzione, ma comprensivi di quelli relativi alle “modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali” - con esclusione del rialzamento dei sottotetti ai fini di renderlo abitabile;
- per gli edifici riconosciuto di **valore nullo**, individuato con la sigla (3) nella cartografia di progetto,

oltre a quelli previsti per gli edifici di valore 2, comprensivi degli interventi relativi alle “modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali”, anche gli “interventi pertinenziali” relativi alla realizzazione di “autorimesse e volumi tecnici legati da vincolo pertinenziale”.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente classificato di valore 1 o 2, in assenza di P.d.R., potranno essere realizzati se contestualmente:

- daranno luogo ad interventi unitari terra-tetto armonizzati all'edificio e al contesto e saranno estesi al fabbricato o complesso edilizio classificato nella cartografia progettuale;
- sarà garantita la demolizione dei manufatti incongrui e delle superfetazioni con il ripristino dell'assetto planivolumetrico e dei caratteri architettonico-tipologico dello stato originario;
- concorrono alla riqualificazione funzionale, architettonica ed ambientale del sistema insediativo esistente, ed alla sua migliore utilizzazione.

In dette zone A2, in assenza di P.d.R., gli interventi di ristrutturazione edilizia - dove consentiti - sono ammessi nel rispetto delle distanze dai confini previste dal Codice Civile e tra pareti finestrate di cui al D.M. 1444/68; è comunque vietata l'apertura di finestre sul fronte prospiciente il confine che si trovasse ad una distanza inferiore a 5,00 ml dallo stesso se tale fronte è di nuova realizzazione o esistente ma non finestrato.

Sarà compito del Regolamento edilizio comunale, in aggiunta alla disciplina al R.U., definire specifiche prescrizioni per il decoro e la cura degli spazi aperti in ordine a tipologie delle recinzioni e degli arredi fissi, cura degli spazi a comune e delle corti, materiali e tecnologie da utilizzare, essenze vegetazionali da impiegare, modalità di esecuzione degli interventi.

COMPLESSI EDILIZI ISOLATI, EDIFICI SPARSI E MANUFATTI STORICI (AS)

Sono le aree edificate caratterizzate da edifici singoli o aggregati a corte, spesso di impianto storico e di origine prevalentemente rurale, individuate dal rilievo urbanistico nel Quadro Conoscitivo e descritte con la classificazione di valore nelle cartografie di progetto del R.U., che per la loro dislocazione spaziale e assenza di relazioni dirette non rientrano nelle precedenti zone A. Gli edifici strutturano il tessuto edilizio presentando tipologie semplici che emergono con evidenza all'interno dei diversi tessuti urbani e rurali. La struttura costruttiva, le finiture e a volte lo stato di conservazione e il valore architettonico, rappresentano elementi significativi dell'identità storico - culturale del territorio comunale. La funzione prevalente è quella residenziale, ma ci possono essere significativi casi di manufatti rurali, per i quali è previsto il mantenimento delle forme e dei caratteri costruttivi tipici attraverso il pieno recupero anche ai fini abitativi.

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno delle zone AS sono: Residenziale, Direzionale,

Artigianale-Commerciale di vicinato, Turistica-Ricettiva in forma limitata. In particolare si individuano le seguenti tipologie: residenze; residenze turistico-ricettive esclusivamente come seconde case, Bed&Breakfast e Affittacamere; studi, uffici e attività direzionali; pubblici esercizi, ristoranti e servizi somministrazione e ristoro in genere; piccoli esercizi commerciali di vicinato e piccole attività artigianali non rumorose né inquinanti compatibili con la residenza; attrezzature pubbliche o di interesse comune (uffici amministrativi, attrezzature sociosanitarie, culturali, ricreative e associative, ecc.).

La destinazione artigianale-commerciale di vicinato è ammessa, se compatibile con i caratteri tipologici dell'edificio, esclusivamente nei piani terra con accesso diretto dalla viabilità pubblica.

E' sempre consentito, con esclusione dei manufatti ad uso agricolo, il cambio di destinazione d'uso tra le tipologie individuate, senza che ciò incida sul dimensionamento del P.S.. Per gli annessi agricoli classificati con il grado di valore nella cartografia di progetto (1) o (2) è ammesso il cambio di destinazione d'uso esclusivamente mediante P.d.R. di iniziativa privata. In tutte le zone AS il R.U. ammette la formazione di nuove unità abitative con S.U.L. non inferiore a 60 mq.

Gli interventi edilizi ammessi nelle zone AS sono:

- per gli edifici riconosciuto di **valore architettonico – tipologico**, individuato con la sigla (1) nella cartografia di progetto fino al “restauro e risanamento conservativo”; quelli di “ristrutturazione edilizia” limitatamente al recupero dei sottotetti ai fini abitativi (L.R. 5/2010); gli “interventi pertinenziali” ma i manufatti destinati ad autorimessa e volumi tecnici non potranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale ma ad una distanza non inferiore a 10 m, oltre a quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all’adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità (articolo 79 comma 2 lettera a). L’intervento dovrà mantenere le partiture e le aperture originali poste sui fronti principali, la posizione originaria dei vani scala, le strutture portanti orizzontali se di interesse tipologico e comunque la loro posizione spaziale, con particolare attenzione per le coperture. Queste potranno essere sostituite, se deteriorate, solo con materiali analoghi a quelli originali con la possibilità dell’introduzione di materiali e tecnologie volte a garantire il rispetto delle norme sismiche;
- per gli edifici riconosciuto di **valore tipologico - alterato**, individuato con la sigla (2) nella cartografia di progetto, oltre a quelli previsti per gli edifici di valore 1, fino alla “ristrutturazione edilizia” con esclusione della demolizione e fedele ricostruzione, ma comprensivi di quelli relativi alle “modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali” - con esclusione del rialzamento dei sottotetti ai fini di renderlo abitabile;
- per gli edifici riconosciuto di **valore nullo**, se individuati nella cartografia di progetto con la sigla (3), quelli previsti per gli edifici di valore 2, comprensivi degli interventi relativi alle “modifiche

alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali”.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente classificato di valore 1 o 2, in assenza di P.d.R., potranno essere realizzati se contestualmente:

- daranno luogo ad interventi unitari terra-tetto armonizzati all'edificio e al contesto e saranno estesi al fabbricato o complesso edilizio classificato nella cartografia progettuale;
- sia garantita la demolizione dei manufatti incongrui e delle superfetazioni con il ripristino dell'assetto planivolumetrico e dei caratteri architettonico-tipologico dello stato originario;

In dette zone AS, in assenza di P.d.R., gli interventi di ristrutturazione edilizia - dove consentiti - sono ammessi nel rispetto delle distanze dai confini previste dal Codice Civile e tra pareti finestrate di cui al D.M. 1444/68; è comunque vietata l'apertura di finestre sul fronte prospiciente il confine che si trovasse ad una distanza inferiore a 5,00 ml dallo stesso se tale fronte è di nuova realizzazione o esistente ma non finestrato.

Il Regolamento edilizio comunale, in aggiunta alla disciplina di cui alle presenti norme, definisce specifiche prescrizioni per il decoro e la cura degli spazi aperti in ordine a tipologie delle recinzioni e degli arredi fissi, cura degli spazi a comune e delle corti, materiali e tecnologie da utilizzare, essenze vegetazionali da impiegare, modalità di esecuzione degli interventi.

E' comunque consentita la presentazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata, da redigere per l'intero edificio comprensivo della resede e degli spazi di pertinenza così come individuati nella classificazione del P.E.E., finalizzato alla definizione più puntuale dell'intervento di recupero necessario.

Il Piano Attutivo dovrà contenere, ad integrazione del quadro conoscitivo, informazioni di dettaglio sugli aspetti architettonici e gli elementi tipologici-costruttivi di valore attraverso elaborati di rilievo in scala 1:50, e la normativa specifica su l'uso dei materiali e tecniche costruttive da impiegare.

In aggiunta agli interventi ammessi così come sopra descritti, il P.d.R., conseguentemente e coerentemente agli studi e alle analisi presentate, potrà prevedere altresì:

- a) il rialzamento “una tantum” del sottotetto ai fini di renderlo abitabile, anche attraverso lo spostamento dell'ultimo solaio e la demolizione e ricostruzione della copertura esistente se non di pregio;
- b) la realizzazione dei manufatti destinati ad autorimessa e volumi tecnici più vicini o in aderenza al fabbricato principale solo per gli edifici che risultassero dal rilievo di dettaglio con grado di valore storico-tipologico e architettonico-ambientale scarso, ma dovranno avere autonomia funzionale e strutturale;
- c) un ampliamento una tantum “Addizioni volumetriche”, fino ad un incremento della S.U.L.

esistente non superiore a mq. 40 per ogni unità immobiliare, con un'altezza massima in gronda non superiore a quella massima degli edifici esistenti.

INSEDIAMENTI RECENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (B)

Sono le aree prevalentemente residenziali, generalmente edificate dopo gli inizi degli anni cinquanta che costituiscono gli insediamenti di impianto moderno del territorio urbanizzato, caratterizzate da una tipologia edilizia per lo più rada con villette e fabbricati unifamiliari, o densa con blocchi isolati plurifamiliari, palazzine ed edifici in linea. Comprendono, pertanto, quelle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate che hanno seguito processi di formazione recente.

Il R.U. sulla base del rilievo urbanistico contenuto nel quadro conoscitivo, suddivide dette zone in sottozone con caratteristiche e obiettivi differenti, al fine del controllo della qualità e tipologia edilizia rispetto ai caratteri morfologici del proprio territorio, della riduzione del consumo di suolo, o per agevolare il risanamento di situazioni di degrado abitativo, favorendo comunque il pieno recupero del patrimonio edilizio esistente secondo le indicazioni del Piano Strutturale.

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno delle zone B sono: Residenziale, Direzionale e di Servizio, Artigianale-Commerciale di vicinato, Turistica-Ricettiva in forma limitata. Sono altresì consentiti annessi agricoli di tipo part-time per autoconsumo con esclusione delle stalle e dei manufatti per il ricovero degli animali.

All'interno delle zone B è sempre consentito il cambio di destinazione d'uso tra le tipologie individuate, se non diversamente disciplinato nelle rispettive sottozone, senza che ciò incida sul dimensionamento del P.S., con esclusione dei manufatti ad uso agricolo per i quali non è ammesso il mutamento di destinazione.

Nelle zone B il R.U. ammette la formazione di nuove unità abitative con S.U.L. non inferiore a 75 mq, e gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti nel rispetto delle distanze dai confini previste dal Codice Civile e tra pareti finestrate di cui al D.M. 1444/68. E' comunque sempre vietata l'apertura di finestre sul fronte prospiciente il confine che si trovasse ad una distanza inferiore a 5,00 ml dallo stesso se tale fronte è di nuova realizzazione o esistente ma non finestrato. Per gli interventi di addizione volumetrica non assimilabile alla ristrutturazione edilizia o di sostituzione edilizia, le distanze minime dai confini sono fissate in 5.00 ml.

INSEDIAMENTI RECENTEMENTE PIANIFICATI E ATTUATI (B1)

Comprendono gli edifici e gli spazi aperti di pertinenza oggetto di recenti interventi urbanistici ed edilizi in applicazione delle previsioni del precedente R.U.. Sono complessi edilizi con funzioni varie per lo più residenziali il cui assetto insediativo non richiede specifici adeguamenti funzionali

ed interventi di miglioramento qualitativo.

Sulla base della verifica dello stato di attuazione delle previsioni vigenti alla data di approvazione del P.S., il R.U. ammette interventi fino alla “ristrutturazione edilizia” con esclusione delle “modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali”, e agli “interventi pertinenziali”.

Sono comunque consentiti interventi in variante ai titoli abilitativi purché conformi alle disposizioni del primo R.U. previgente al presente R.U. e non comportino innovazioni ed opere tali da incidere sui parametri urbanistici ed edilizi e sulle dotazioni di Standard, sugli immobili i cui lavori sono iniziati precedentemente alla data di adozione del presente R.U. e che non risultano ultimati, nel periodo di validità del corrispondente titolo abilitativo (P.d.C. o S.C.I.A.).

Le destinazioni d'uso sono quelle esistenti ed in essere al momento dell'entrata in vigore del R.U., conformemente a quanto stabilito nel titolo abilitativo che ha consentito e determinato la realizzazione dell'edificio e/o del manufatto, ovvero quanto certificato con l'attestazione di conformità e agibilità conseguente alla chiusura dei lavori relativi al titolo abilitativo precedentemente richiamato. Il cambio di destinazione d'uso e la formazione di nuove unità immobiliari residenziali non sono ammessi.

INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI MANTENIMENTO (B2)

Sono le aree del tessuto insediativo di recente formazione considerate pressoché sature dove il R.U. conferma sostanzialmente il carico urbanistico esistente, con esclusione per gli edifici ad un piano. Corrispondono alle parti del territorio comunale caratterizzate da una tipologia edilizia diversificata, prevalentemente di tipo mono e bi-familiari a due o più piani con limitate porzioni libere (corti, androni, spazi aperti per usi pertinenziali), ma anche di tipo plurifamiliari a struttura semplice con carattere privato od a struttura edilizia più complessa e articolata, se pur in pochi casi, quali condomini.

Sono pertanto contesti urbani prevalentemente residenziali relativamente densi o ad alta densità edilizia, ma risultano compresenti funzioni connesse e relazionate quali uffici, ambulatori, sociali e assistenziali, ricreative, culturali, commerciali, direzionali e artigianali di servizio.

Nelle zone B2, nell'ambito degli interventi di conservazione e riqualificazione edilizia, Il R.U. ammette: interventi fino alla “ristrutturazione edilizia”, comprensiva delle “modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali” agli organismi edilizi esistenti che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20% del volume esistente (in particolare consente la realizzazione una tantum di autorimesse pertinenziali, il rialzamento del sottotetto ai fini di renderlo abitabile, ampliamenti per la realizzazioni di vani strettamente funzionali all'utilizzo dell'immobile fino ad un massimo di 24 mq di S.u.l); gli “interventi pertinenziali, oltre agli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le

esigenze dei disabili.

Inoltre sono consentiti, nell'ambito degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia gli interventi di "sostituzione edilizia", a cui può essere aggiunto il contestuale "incremento volumetrico" non superiore alla S.U.L. prevista per le "addizioni funzionali" della "ristrutturazione edilizia", se spettante.

Attraverso il rilievo urbanistico del quadro conoscitivo sono stati individuati gli edifici costituiti da un unico piano fuori terra (rispetto alla quota stradale nel caso fronteggiassero la viabilità), per i quali il R.U. prevede altresì la possibilità, sempre nell'ambito degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, della sopraelevazione "una tantum", per la formazione di un secondo piano abitabile. Ciò infatti costituisce possibilità di ampliamento senza nuova occupazione di suolo, conformando il patrimonio edilizio esistente alla tipologia prevalente (edifici a due piani) in coerenza con le caratteristiche dei luoghi. Sono comunque esclusi dalla possibilità di sopraelevare i manufatti di servizio (garage, locali tecnici, ecc.) che non siano costruiti in aderenza con l'edificio residenziale principale.

Nel rispetto delle disposizioni generali delle zone "B", il cambio di destinazione d'uso e la formazione di nuove unità immobiliari residenziali sono sempre consentiti.

INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI CONSOLIDAMENTO (B3)

Sono le aree del tessuto insediativo di recente formazione con densità edilizia inferiore, per dimensioni e/o sviluppo - non prive di porzioni libere (prevalentemente giardini, orti e spazi pertinenziali), rispetto al contesto edilizio prevalente (precedenti zone B2), per le quali si prevede un incremento del carico urbanistico senza comunque un sostanziale aumento del consumo di suolo. Corrispondono alle parti del territorio comunale caratterizzate, prevalentemente, da villini mono bi-familiari, edifici unifamiliari a schiera o altra aggregazione. Sono pertanto contesti urbani sostanzialmente residenziali con tipologia di riferimento rada, con scarsa presenza di altre funzioni connesse e relazionate quali uffici, ambulatori, sociali e assistenziali, ricreative, culturali, commerciali, direzionali e artigianali di servizio.

Nelle zone B3, sono consentiti gli stessi interventi previsti per la zona B2, sia nell'ambito degli interventi di conservazione e riqualificazione edilizia, che quelli nell'ambito degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia. In quest'ultimo ambito sono ammessi altresì gli interventi di "Addizioni volumetriche" non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, l'ampliamento "una tantum" fino ad una S.U.L. non superiore a mq 40 per ogni unità immobiliare, con un'altezza massima in gronda non superiore a quella degli edifici esistenti.

Nel caso di interventi di sostituzione edilizia di edifici ad un piano, può essere aggiunto il contestuale "incremento volumetrico" derivante dalla sopraelevazione una tantum in alternativa agli

ampliamenti previsti per la sotto zona (40 mq di S.U.L. per ogni U.I.) sempre che non venga destinata all'ampliamento del piano terra. Potrà, pertanto, essere usufruita esclusivamente per la realizzazione del secondo piano abitabile fuori terra.

Anche per le zone B3, come per le zone B2, il cambio di destinazione d'uso e la formazione di nuove unità immobiliari residenziali sono sempre consentiti, nel rispetto delle disposizioni generali delle zone "B".

INSEDIAMENTI SPECIALISTICI

INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI E SOCIO ASSISTENZIALI (D1)

Sono le parti edificate in cui prevale la funzione turistico – ricettiva anche con strutture socio assistenziali, rilevabile nella forma attiva e/o non attiva. Il territorio comunale si caratterizza per la presenza di singole aree e strutture anche di dimensioni significative rispetto al contesto insediativo esistente, oppure di ambiti specializzati collocati all'interno degli insediamenti esistenti con specifico riferimento a centri abitati e alla frazione capoluogo.

Il R.U. ammette per detti insediamenti interventi fino alla "ristrutturazione edilizia" e "gli interventi pertinenziali", oltre alla realizzazione di impianti, volumi ed infrastrutture tecniche necessari all'adeguamento dei manufatti alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro, di prevenzione dei rischi.

Nell'ambito degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, sono consentiti gli interventi di "addizione volumetrica" pari a una S.U.L. non superiore a 80 mq per ogni edificio e di "sostituzione edilizia", a cui può essere aggiunto il contestuale "incremento volumetrico" di S.U.L. prevista per le "addizioni volumetriche".

Per questi insediamenti le destinazioni d'uso ammesse sono esclusivamente turistico-ricettive e di servizio anche in forma socio assistenziale. E' comunque consentita la funzione commerciale limitatamente all'esercizio di somministrazione alimenti e bevande.

All'interno di queste partizioni territoriali, il R.U. prevede, in coerenza con gli obiettivi strategici del P.S., un ambito specifico - individuato come "Area per servizi di Gennicciola (D1s)"- per la formazione di un "Parco urbano" destinato alla valorizzazione delle testimonianze storiche e archeologiche (legate alla ricostruzione storico filologica della Necropoli risalente all'età del ferro) e all'incremento di offerta turistico ricreativa. Il "Parco urbano" potrà essere realizzato mediante la preventiva formazione di un Progetto definitivo di opera pubblica o con Piano attuativo di iniziativa privata. Il Progetto dovrà garantire la ricostruzione storico - archeologica del villaggio – necropoli a

fini didattici, dimostrativi e divulgativi, comprensiva delle sistemazioni agrarie e ambientali volte a restituire le colture in campo di specifici prodotti agro alimentari; la ricostruzione degli ambienti rupestri con scene di vita quotidiana; la realizzazione di servizi e attrezzature “leggere” per laboratori didattici (anche all’aperto) e per l’accoglienza dei visitatori (foresteria); la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con particolare riferimento alla viabilità di accesso, ai parcheggi e alle aree di sosta, le reti dei servizi essenziali (energia, illuminazione, approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque reflue, ecc.).

INSEDIAMENTI COMMERCIALI DEPOSITI (D2)

Sono le aree edificate esistenti a specializzazione funzionale sia commerciale e di ristorazione che commerciale e depositi, nelle quali possono anche essere presenti in forma non prevalente altre funzioni di ricezione turistica, direzionali, e di servizio.

Nelle zone D2, nell’ambito degli interventi di conservazione e riqualificazione edilizia, sono consentiti gli stessi interventi previsti per la zona D1.

Nell’ambito degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, il R.U. consente interventi di “addizione volumetrica” fino ad un incremento delle S.U.L. non superiore al 20% di quella esistente per ogni unità immobiliare, per una altezza massima non superiore a quella dell’edificio esistente o contermina, e gli interventi di “sostituzione edilizia” a parità di S.U.L. esistente, a cui può essere aggiunto il contestuale “incremento volumetrico” non superiore alla S.U.L. prevista per le “addizioni volumetriche”. In questo caso l’altezza massima non potrà essere superiore a ml 8,00.

Nel caso di sostituzione edilizia, essa deve interessare l’intera partizione spaziale. Il Permesso a costruire convenzionato dovrà garantire il rispetto degli Standard urbanistici in relazione alle funzioni ammesse (commerciale cui al punto 2 dell’art. 5 del D.M. 1444/68 oltre a quanto disposto dalle leggi regionali in materia).

Per questi insediamenti le destinazioni d’uso ammesse sono direzionale, commerciale all’ingrosso e depositi e di servizio. E’ ammessa altresì la funzione turistica limitatamente all’esercizio di albergo, pensione e locande.

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI E DIREZIONALI-COMMERCIALI (D3)

Comprende le aree edificate artigianali, direzionali e/o commerciali anche all’ingrosso esistenti e quelle produttive in genere caratterizzate dalla commistione di funzioni pertinenti a quelle produttive (attività espositive, commerciali di vicinato, ecc).

Anche per questa zona, nell’ambito degli interventi di conservazione e riqualificazione edilizia, il R.U. consente gli stessi interventi previsti per la zona D1 e D2.

Nell'ambito degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, sono invece ammessi dal R.U. i medesimi interventi previsti per le sole zone D2. In questo caso però l'altezza massima potrà arrivare ad un massimo di 10,00 ml.

Il R.U. detta specifiche prescrizioni per il cambio di destinazione d'uso tra le categorie consentite. In particolare il cambio di destinazione d'uso da artigianale - industriale a commerciale all'ingrosso, è ammesso comunque nella misura massima del 50% dell'esistente superficie utile, ed è consentito contestualmente all'esecuzione degli interventi di "sostituzione edilizia" e soggetto al rispetto, all'interno dell'area di intervento, degli standard previsti per le aree a destinazione direzionale-commerciale di cui al punto 2 dell'art. 5 del D.M. 1444/68 oltre a quanto disposto dalle leggi regionali in materia. Il cambio di destinazione d'uso da artigianale - industriale a di servizio è consentito contestualmente all'esecuzione degli interventi di "sostituzione" edilizia; nel caso di attività miste gli standard applicabili verranno individuati come sommatoria dei singoli standard in relazione alle percentuali riferite alle diverse attività.

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI PROGETTO (D3P)

Sono le aree inedificate destinate al completamento dell'area Produttiva, Commerciale-Direzionale di fondo valle della zona Amministrativa di Montedivalli (Utoe 5 "Casa Borsi"), in attuazione delle previsioni del P.S., che ha confermato lo sviluppo del polo produttivo già individuato nella pianificazione comunale precedente, riducendone però il dimensionamento complessivo da trascinarsi (da 19.000 mq di S.U.L. a 16.000 mq).

In dette zone il R.U. prevede interventi di nuova edificazione per la realizzazione di impianti artigianali e/o commerciali/direzionali. Le trasformazioni delle aree dovranno comunque concorrere alla riorganizzazione spaziale e al miglioramento della dotazione di spazi pubblici del polo produttivo esistente. Essa potrà avvenire, nei lotti con superficie complessiva non superiore a mq 3.000 e serviti funzionalmente da OO.UU primaria già realizzate o da realizzare contestualmente, mediante intervento diretto, con permesso a costruire convenzionato. Diversamente, per gli altri lotti, è invece previsto la redazione di un Piano attuativo di iniziativa privata per l'attuazione degli interventi. E' sempre fatta salva, per l'Amministrazione Comunale, la facoltà di predisporre Piani Attuativi di iniziativa pubblica sull'intera zona o su parti funzionali della stessa.

Le trasformazioni edilizie dovranno rispettare una S.U.L max pari a 0,55 mq/mq, un rapporto di copertura (R.C.) pari a 0,35/mq/mq e un'altezza max di 10,00 ml (non potranno essere realizzati comunque più di due piani fuori terra), distanza dai confini 5,00 ml e 10,00 ml tra pareti finestrate di cui al D.M. 1444/68; 10,00 ml dalla strada provinciale e 5,00 ml dalle restanti strade di servizio all'insediamento produttivo.

E' obiettivo del R.U. in coerenza con le disposizioni del P.S., migliorare la dotazione degli standard urbanistici ed in particolare omogeneizzarli e renderli continui, per quanto possibile, per una migliore fruibilità ed organizzazione degli stessi. Pertanto, all'interno delle zone D3p, il R.U. prescrive specifici criteri di intervento per la localizzazione e la realizzazione degli spazi pubblici.

In ogni caso la convenzione dovrà stabilire e disciplinare la cessazione a titolo gratuito della modesta porzione di terreno eventualmente interessata dall'adeguamento e/o nuova previsione della viabilità pubblica; l'idonea localizzazione delle superfici a parcheggio pubblico e /o verde; l'idonea localizzazione degli accessi anche in funzione dell'adeguamento e/o nuova previsione della viabilità pubblica; nonché la verifica e l'eventuale contestuale realizzazione, ad opera del privato anche come elemento perequativo, delle opere di urbanizzazione primaria necessarie e funzionali all'insediamento delle attività (fognature, rete idrica, distribuzione elettrica ecc.).

Le destinazioni d'uso consentite dal R.U. sono industriale e artigianale, commerciale anche all'ingrosso e depositi, direzionale e di servizio. È comunque vietato l'insediamento di industrie insalubri del gruppo A di cui al D.M. 5.9.94, sia di prima che di seconda classe.

DISCARICHE (D4)

Sono le aree individuate come discariche dal P.S.: discarica in località Pagliadiccio, Montedivalli identificata con la sigla MS30; discarica denominata "Costa del Carino", Montedivalli identificata con la sigla MS15; discarica in località Madonna della Neve, Podenzana identificata con la sigla MS14; per le quali si applicano le disposizioni di cui al D.L. n. 22 del 5/2/1997 e s.m.i. (modificato ed integrato dal Decreto Legislativo 08 novembre 1997, n° 389.) e s.m.i..

In particolare per la discarica in località Pagliadiccio (MS30) è prevista la completa bonifica; bonifica in parte già realizzata ed attualmente in fase di verifica. Infatti, nel 2008 è stato approvato, dall'Ente preposto, il progetto definitivo di ripristino ambientale relativo al secondo lotto della discarica, e nell'aprile 2013 lo stesso Ente ha attestato l'avvenuto completamento dei lavori di messa in sicurezza e la conformità degli stessi ai progetti approvati.

Pertanto, la porzione più a nord dei terreni interessati dalla discarica MS30 interni al perimetro dell' U.T.O.E., corrispondente all'area del secondo lotto, trascorso il termine previsto (tre anni dall'attestato di cui al precedente comma 2) e dopo l'esito positivo delle analisi e controlli finali e, quindi, ad avvenuta bonifica del sito per area a verde accertata dagli Enti competenti, sarà compatibile con le partizioni spaziali relative ad "Attrezzature per impianti sportivi" F3, limitatamente ad interventi ed attrezzature a cielo aperto (campo da calcio, tennis, ecc), con esclusione, quindi, di attrezzature per discipline al coperto (palestre, ecc).Gli eventuali scavi e movimenti di terra dovranno rispettare le prescrizioni risultanti dalla bonifica per il riutilizzo delle aree. Su i restanti terreni, anche quelli esterni all'utoe, e' ammesso l'intervento per la legge 113/92.

Per l'area interessata dalla discarica Madonna della Neve (MS14) il R.U. prescrive interventi di ripristino ambientale da eseguirsi con le tecniche dell'ingegneria naturalistica.

Per le aree interessate dalle discariche MS14 e MS15, l'utilizzo ammesso è ai soli fini naturalistici e per la legge 113/92.

DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

CARATTERI E ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

il R.U. intende per attività agricole quelle previste dall'articolo 2135 del Codice Civile, nonché quelle qualificate come agricole da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali. Pertanto sono da considerarsi agricole le attività la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo, la silvicoltura, la raccolta dei prodotti del bosco e sottobosco, il vivaismo forestale in campi coltivati, gli allevamenti zootecnici, gli impianti di acquacoltura ed ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, le attività di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione, ed anche le attività faunistico-venatorie nei soli casi dei territori esterni ad aree protette formalmente riconosciute. Sono connesse e complementari all'attività agricola le attività agrituristiche che risultano idonee ai sensi delle leggi vigenti in materia. Sono altresì connesse all'attività agricola la produzione e la cessione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche, oltre ad altre fonti di energia derivanti dai prodotti vegetali, nel rispetto delle quantità e norme di settore vigenti e produttive di reddito agrario.

Il R.U., in applicazione della disciplina del P.S., disciplina gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, gli interventi ammissibili e non ammissibili relativamente all'uso delle risorse essenziali, nonché la nuova edificazione di edifici e manufatti a destinazione d'uso agricola. A tal fine esso articola e dettaglia le aree agricole, forestali e naturali, nelle seguenti partizioni spaziali:

- **Aree agricole**
 - Aree ad esclusiva funzione agricola (E1)
 - Aree a prevalente funzione agricola (E2)
 - Aree boscate (E3)
 - Aree di pertinenza fluviale (E4) e rete idrografica
 - Aree di compensazione ambientale (E5)
 - Aree agricole residuali e di margine (E.6)
- **Aree di Valenza ambientale**
 - A.N.P.I.L. del Fiume Magra (NA)
 - Riserva naturalistica (NF) Monte Croce del Bastione

Ogni intervento edilizio previsto e consentito dal R.U. nelle partizioni spaziali sopra definite, deve prevedere il mantenimento, il ripristino e il miglioramento delle sistemazioni idraulico - agrarie tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, lunette), dei filari di alberi e arbusti, delle siepi, degli alberi di confine o di arredo e di segnalazione, dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica e

testimoniale, dei percorsi (mulattiere, sentieri, carrarecce, ...) e delle opere d'arte di corredo (muri di sostegno, ponti, scoline, ...), degli individui arborei ad alto fusto.

CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO URBANISTICO ED EDILIZIO IN TERRITORIO RURALE – INTERVENTI AMMESSI

Il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ricadente nel territorio rurale limitrofo ai centri abitati è distinto e riconosciuto sulla base delle indagini storico-cartografiche, del rilievo urbanistico e della schedatura contenute nel quadro conoscitivo. In particolare gli edifici ed i manufatti sono individuati in cartografia con apposita simbologia grafica, secondo le seguenti categorie:

- Insedimenti di impianto storico (corrispondenti all'analoga classificazione degli insediamenti di impianto storico interni al limite dei centri abitati);
- Insedimenti sparsi in territorio rurale (recenti e comunque diversi da quelli di impianto storico).

In generale il R.U. non consente interventi urbanistici ed edilizi in partizioni spaziali esterne alle resedi di pertinenza degli edifici e dei manufatti in territorio rurale. Pertanto le norme tecniche definiscono specificatamente l'individuazione delle resedi di pertinenza.

Per gli "insediamenti di impianto storico" in territorio rurale il R.U. prevede interventi differenziati e graduali - per intensità di trasformazione ammissibile - secondo la seguente classificazione di quadro propositivo (adottata anche nell'ambito della disciplina degli insediamenti esistenti):

- insediamenti di valore architettonico e tipologico (1);
- insediamenti di valore tipologico (2);
- insediamenti di valore nullo (3);
- sistema dei mulini (m)

Gli interventi ammessi, sono quelli stabiliti per i complessi edilizi isolati, edifici sparsi e manufatti storici (AS). Per il sistema dei mulini (m), sono ammessi gli interventi previsti per gli insediamenti di valore architettonico e tipologico (1). In coerenza con le disposizioni del P.S., è comunque ammessa la formazione di P.d.R. di iniziativa privata per il loro recupero ed inserimento in un circuito turistico ricettivo finalizzato alla valorizzazione e fruizione degli ambiti naturali circostanti.

Per gli "insediamenti sparsi in territorio rurale (recenti o comunque diversi da quelli di impianto storico)" il R.U. definisce specifica disciplina sul patrimonio edilizio esistente a seconda delle diverse destinazioni d'uso, in coerenza con la L.R. 5/2005 e il regolamento d'attuazione, con il P.I.T. e i parametri individuati dal P.T.C. di Massa Carrara. In particolare il R.U. individua e disciplina a:

- "destinazione d'uso agricola (annessi agricoli ed edifici rurali ad uso abitativo) funzionali e collegati alla conduzione di aziende agricole";
- "destinazione residenziale, direzionale e commerciale";

- “destinazione turistico-ricettiva”;
- “destinazione commerciale di ristoro”;
- “destinazione produttiva, artigianale e commerciale”;
- “destinazione d’uso di servizio”;
- “altri edifici e manufatti a destinazione d’uso diverse”.

Per tutte le categorie, in applicazione delle prescrizioni di cui all’articolo 19 del P.I.T., la realizzazione degli interventi previsti è subordinata al perseguimento del risparmio delle risorse idriche ed energetiche, dell’utilizzazione di energie rinnovabili, con particolare riferimento a quelle originate localmente, della riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali. Il R.U. prescrive, infine, soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali.

Ad esclusione degli edifici aventi destinazione “industriale e artigianale”, “turistico-ricettiva”, “commerciale all’ingrosso e depositi” che risultano vincolati alla destinazione d’uso esistente in applicazione delle disposizioni del P.I.T., nonché degli “altri edifici e manufatti legittimati in territorio aperto”, che risultano vincolati all’uso determinato dal titolo abilitativo che li ha originati, per le altre categorie di edifici e manufatti il R.U. definisce le destinazioni d’uso consentite in ogni partizione spaziale.

Ai sensi dell’articolo 45 della L.R. 1/2005, il cambio di destinazione d’uso di edifici rurali a destinazione agricola (ivi compresi quelli per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi dell’art. 5 della ex L.R. 10/1979, ai sensi dell’art. 4 della L.R. 64/1995 e ai sensi dell’art. 43 della L.R. 1/2005), è consentito in specifica applicazione delle disposizioni del P.S. vigente, esclusivamente per gli insediamenti classificati di “impianto storico (AS) o assimilabili, mediante la formazione di un Piano Attuativo (Piano di Recupero) e la stipula della relativa convenzione.

Al fine di quanto disposto dall’articolo 45 comma 5 della L.R. 1/2005, in riferimento al dimensionamento e al fabbisogno assegnato dal P.S. al R.U., di cui all’articolo 14 del P.S.; si prevede la possibilità del cambio d’uso di edifici rurali a destinazione agricola esterni all’uteo fino ad un massimo di S.U.L. esistente e recuperabile pari a: residenziale 1.000 mq per la “Collina di Podenzana”, 300 per la Montagna di Podenzana, 1.000 mq per la “Collina di Montedivalli” e 400 mq per la “Montagna di Montedivalli”; turistico-ricettivo 600 mq per la “Collina di Podenzana”, 700 mq per la “Collina di Montedivalli” e 300 mq per la “Montagna di Montedivalli”; produttivo e/o commerciale-direzionale 200 mq solo nella “Collina di Podenzana”. Il Comune, nell’ambito delle attività di monitoraggio dello stesso R.U. provvede pertanto a controllare e contabilizzare i

Permessi a costruire ed eventualmente a sospendere ogni determinazione, anche di natura abilitativa, in caso di raggiungimento-soddisfacimento del dimensionamento previsto.

NUOVI EDIFICI E MANUFATTI IN TERRITORIO RURALE

In coerenza con la disciplina del P.I.T. relativa all'Invariante Strutturale "Patrimonio territoriale", la realizzazione di interventi di nuova edificazione con destinazione d'uso diversa da quella agricola in territorio rurale non è di norma ammessa dal R.U., con particolare riferimento alle "aree di valenza ambientale", A.N.P.I.L. del Fiume Magra (NA) e Riserva naturalistica Monte Croce del Bastione (NR)".

La realizzazione di nuovi edifici e manufatti a destinazione agricola in territorio rurale, di cui all'articolo 41 Titolo III Capo III della L.R. 1/2005, è invece ammessa se specificatamente prevista e disciplinata nelle norme relative alle diverse partizioni spaziali del territorio rurale.

Sono in particolare interventi di nuova edificazione o di installazione di edifici e manufatti a destinazione rurale, eventualmente ammessi dal R.U. per le diverse partizioni spaziali, quelli di seguito indicati:

Previa approvazione del P.A.P.M.A.A. presentato dall'imprenditore agricolo, sono considerati - *Nuovi edifici rurali commisurati alla conduzione dei fondi agricoli.*

- a) la costruzione di "nuovi edifici rurali ad uso abitativo" connessi e necessari (commisurati) alla conduzione dei fondi, di cui all'articolo 41 comma 2 della L.R. 1/2005;
- b) la costruzione di "nuovi annessi agricoli" connessi e necessari (commisurati) alla conduzione dei fondi, di cui all'articolo 41 comma 4 della L.R. 1/2005.

In riferimento agli interventi indicati il R.U., in conformità alle prescrizioni del P.S. vigente, individua le seguenti prescrizioni dimensionali e tipologiche che possono essere ulteriormente dettagliate nel R.E. comunale:

- nuovi edifici rurali ad uso abitativo non potranno avere superficie utile lorda superiore a 110mq, altezza non superiore a 6,50 ml, pendenza delle falde del tetto compresa tra 25% e 35%, con esclusione di tetti piani;
- nuovi edifici rurali e annessi agricoli connessi e necessari (commisurati) alla conduzione dei fondi e all'esercizio dell'attività agricola non superiore a 6,50 ml, pendenza delle falde del tetto compresa tra 25% e 35%, con esclusione di tetti piani;
- il progetto dovrà prevedere l'uso di materiali tradizionali, l'impiego di tecnologie a basso impatto energetico ed eco-efficienti, un impianto tipologico e formale articolato su volumi puri e su sistemi distributivi informati a grande semplicità, forma ed ubicazione adeguata ai caratteri dei luoghi e conforme alle tradizioni locali;

- le aree oggetto dell'intervento di nuova edificazione devono essere già servite da strade vicinali o comunali o comunque da percorsi esistenti certificabili mediante consultazione cartografica.

La costruzione di "nuovi annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiarie minime o eccedenti le capacità produttive aziendali", di cui all'articolo 41 comma 7 della L.R. 1/2005, è considerata nel solo caso di imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ed iscritta alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (C.C.I.A.A.) e che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività: a) allevamento intensivo di bestiame; b) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento; c) acquacoltura; d) allevamento di fauna selvatica; e) cinotecnica; f) allevamenti zootecnici minori.

In riferimento agli interventi indicati il R.U., in conformità alle disposizioni del P.S., individua le seguenti prescrizioni dimensionali e tipologiche che possono essere ulteriormente dettagliate nel R.E. comunale:

- i nuovi annessi agricoli non potranno avere superficie utile lorda superiore a 30 mq, altezza non superiore a 6,50 ml, pendenza delle falde del tetto compresa tra 25% e 35%, con esclusione di tetti piani;
- i nuovi annessi agricoli devono comunque essere commisurati alle dimensioni dell'attività dell'azienda, nel rispetto delle vigenti normative, da dimostrare mediante idonea relazione agronomica;
- la prevalenza delle attività è verificata quando esse determinino almeno i 2/3 del prodotto lordo vendibile.

Allo scopo di garantire il presidio del coltivatore agricolo, come condizione necessaria per il mantenimento dei caratteri e delle qualità ambientali del territorio rurale, la realizzazione di "nuovi annessi agricoli eccedenti le capacità produttive del fondo", ovvero fondi aventi superficie fondiaria inferiore ai minimi indicati dal P.T.C., di cui all'articolo 41 comma 5 della L.R. 1/2005, è ammessa quando esplicitamente indicato per le diverse partizioni spaziali. In conformità alle prescrizioni del P.S., individua le seguenti prescrizioni dimensionali e tipologiche che possono essere ulteriormente dettagliate nel R.E. comunale:

- i fondi agricoli devono essere effettivamente coltivati ed avere una dimensione minima catastale, non inferiore a mq. 3.000;
- gli interventi non devono comportare alcuna modificazione sostanziale della morfologia dei luoghi, con particolare riferimento al mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie presenti;
- i nuovi annessi agricoli non potranno avere superficie utile lorda superiore a 18 mq, altezza non superiore a 3,00 ml, la copertura sia realizzata con tipologia a capanna o ad un'unica falda della pendenza compresa tra il 25% e il 35%,

- i nuovi annessi agricoli devono avere pianta e giacitura a terra rettangolare o quadrata;
- i nuovi annessi agricoli devono essere realizzati secondo specifiche prescrizioni sulle fondazioni e sui materiali individuate nella disciplina del R.U.

Indipendentemente dalla dimensione del fondo agricolo e dalla natura del soggetto proponente, allo scopo di assicurare il mantenimento dell'agricoltura part/time e/o di autoconsumo o per attività hobbistica, il R.U. disciplina l'installazione di manufatti precari, in conformità alle prescrizioni del P.S. vigente, individuando le seguenti prescrizioni dimensionali e tipologiche che possono essere ulteriormente dettagliate nel R.E. comunale:

- l'installazione dei manufatti non deve comportare alcuna modifica permanente allo stato dei luoghi, all'orografia e alla morfologia dei terreni, né comportare sbancamenti o altri interventi di impatto sulle eventuali sistemazioni idraulico agrarie presenti; i manufatti devono essere semplicemente appoggiati al suolo senza la formazione di opere fondazionali, ovvero sottofondazione per pavimenti;
- i nuovi manufatti devono essere realizzati esclusivamente in legno o altro materiale leggeri avente i medesimi effetti (con esclusione tassativa di opere murarie), ossia la capacità di dare percezioni di durevolezza e leggerezza e di integrazione, fisica e visiva;
- il carattere temporaneo e di servizio alle attività di autoconsumo dei nuovi manufatti è stabilito nella documentazione da presentare al Comune, dove deve essere precisato l'impegno del richiedente alla rimozione del manufatto e al ripristino dei luoghi;
- i nuovi manufatti non potranno avere, oltre ad un'altezza massima superiore a ml 2,30, superficie utile lorda superiore a:
 - mq. 10, per i fondi di dimensione inferiore o uguale 2.000 mq;
 - mq. 15, per i fondi di dimensione superiore a 2.000 mq.

In tutto il territorio comunale, il R.U. non consente l'installazione di serre fisse e/o stagionali di cui all'articolo 8 della D.P.G.R. n° 7R/2010, sono invece ammesse strutture di ombreggiamento delle colture costituite da pali in legno o tondini in ferro, direttamente infissi nel suolo con sovrastanti teli.

PARTIZIONI SPAZIALI DEL TERRITORIO RURALE

AREE AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA (E1)

Comprende i versanti intermontani e collinari dominati essenzialmente dalle coltivazioni arboree e dal seminativo arborato dove si riconosce, oltre al valore produttivo, una particolare unicità del paesaggio caratterizzata dalla struttura delle sistemazioni collinari. Le sistemazioni dei poderi, con le terrazze e i ciglioni realizzano, con la costanza del ritmo e delle misure, un ambiente di significativo interesse ambientale, ma altrettanto fragile per la difficoltà del suo mantenimento.

Oltre a quanto disciplinato per il patrimonio edilizio esistente, in queste zone il R.U. ammette: la costruzione di “nuovi edifici rurali ad uso abitativo” commisurati alla conduzione del fondo agricolo; la costruzione di “nuovi annessi agricoli” commisurati alla conduzione del fondo agricolo; la costruzione di “nuovi annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo agricolo, con destinazioni speciali”, limitatamente alla fattispecie trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento; la costruzione di “nuovi annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari”; l'installazione di “manufatti precari”; l'installazione di “serre stagionali e con copertura stagionale”. Al fine di salvaguardare l'unicità del paesaggio e mantenerne le caratteristiche attuali, il R.U. non consente: le trasformazioni delle sistemazioni agrarie esistenti caratterizzate da un utilizzo a gradoni terrazzati che dovranno mantenere la loro caratterizzazione morfologica; la costruzione di nuove strade fatti salvi gli interventi a scala comunale e provinciale giustificati da pubblica necessità; le trasformazioni morfologiche e ambientali; le discariche e gli ammassi di materiale di qualsiasi genere e natura; la modifica degli assetti culturali e vegetazionali.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: agricola, direzionale limitatamente agli uffici di enti pubblici ed uffici di associazioni ed enti morali e religiosi, turistico-ricettiva e di servizio.

AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (E2)

Comprendono prevalentemente aree agricole di interesse rurale in cui le coltivazioni sono in prevalenza rappresentate da orti, pascoli, praterie e seminativi di tipo intensivo ed estensivo, elementi residui di quella che un tempo era un'agricoltura tipica dei territori collinari e intermontani, ovvero gli ambiti collinari in cui favorire la riconversione all'uso agricolo.

Oltre a quanto disciplinato per il patrimonio edilizio esistente, in queste zone il R.U. ammette: la costruzione di “nuovi annessi agricoli” commisurati alla conduzione del fondo agricolo; la costruzione di “nuovi annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo agricolo, con destinazioni speciali”; la costruzione di “nuovi annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari”; l'installazione di “manufatti precari”; l'installazione di “serre stagionali e con copertura stagionale”. Non consente, invece la costruzione di “nuovi edifici rurali ad uso abitativo” commisurati alla conduzione del fondo agricolo.

Le destinazioni d'uso ammesse oltre a quella agricola sono: industriale - artigianale limitatamente alle destinazioni laboratori, officine, botteghe ed attività artigianali, e alle attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, zootecnici e forestali; commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio di prodotti, articoli e beni di vario genere e merceologia, agli esercizi di somministrazione alimenti e bevande, alle botteghe e

laboratori artigiani con vendita diretta al dettaglio di prodotti e servizi, e servizi alla persona; direzionale limitatamente agli uffici di enti pubblici ed uffici di associazioni ed enti morali e religiosi, turistico-ricettiva e di servizio; turistico-ricettiva e di servizio.

AREE BOScate (E3)

Si tratta del paesaggio naturale e semi-naturale, prevalentemente collinare, dominato da boschi misti, cedui, cedui avviati d'alto fusto, castagneti da frutto, caratterizzato dalla vulnerabilità idrogeologica e geomorfologica e da un elevato livello di qualità ambientale.

Il R.U. garantisce l'assoluto rispetto dei dinamismi naturali della vegetazione spontanea, attraverso specifiche azioni di tutela e conservazione. Al fine di garantire l'integrità e di potenziare le qualità ambientali delle aree boscate, ivi comprese la vegetazione golenale e le macchie alberate, di difendere l'assetto idrogeologico, prevenire l'insorgere di processi erosivi, ripristinare e consolidare la funzionalità ecologica, conservare le comunità biologiche e i biotopi in esse comprese, recuperare le aree in stato di degrado, il R.U. recepisce e attribuisce efficacia prescrittiva alle disposizioni di cui alla L.R. 21 marzo 2000, n. 39 e s.m.i..

Oltre a quanto disciplinato per il patrimonio edilizio esistente, in queste zone il R.U. esclusivamente ammette, in conformità alla disciplina di P.S., l'installazione di "manufatti precari". Non è pertanto ammessa la costruzione di "nuovi edifici rurali", di "nuovi annessi agricoli" e di "serre stagionali e con copertura stagionale". Non sono inoltre consentite dal R.U. le trasformazioni morfologiche e ambientali; le attività di escavazione e le attività minerarie; le discariche e gli ammassi di materiale di qualsiasi genere e natura.

Nelle aree percorse dal fuoco si applicano inoltre le disposizioni di cui alla L. 353/2000 (Legge quadro in materia di incendi boschivi).

AREE DI PERTINENZA FLUVIALE (E4) E RETE IDROGRAFICA

Si tratta delle aree contraddistinte dal paesaggio naturale e semi-naturale e dagli ambienti "ripariali" dominato dall'alveo del Fiume Magra e dai suoi affluenti, caratterizzato dalla vulnerabilità del regime idrico e dalla specifica connotazione della vegetazione fluviale e perifluviale.

Per queste partizioni spaziali, con esclusione di quelle ricomprese all'interno dell'A.N.P.I.L. Fiume Magra, sono previste azioni di salvaguardia e di tutela mirate a sostenere la qualità delle acque e degli ambienti naturali.

Oltre a quanto disciplinato per il patrimonio edilizio esistente, in queste zone il R.U. non ammette la costruzione e l'installazione di tutti i "nuovi edifici e manufatti". di "nuovi annessi agricoli" e di "serre stagionali e con copertura stagionale". Non sono inoltre consentite dal R.U. le trasformazioni morfologiche e ambientali; le attività di escavazione e le attività minerarie; le discariche e gli

ammassi di materiale di qualsiasi genere e natura. Non sono inoltre ammessi specifiche opere e trasformazioni del suolo dettagliati nella disciplina del R.U., a tutela degli ambienti naturali.

AREE DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE (E5)

Sono le partizioni spaziali del R.U. che dettagliano la disciplina del P.S. vigente. Esse discendono dal riconoscimento, nell'ambito delle categorie tipologiche di uso del suolo definite dal quadro conoscitivo, di ambiti spaziali di particolare interesse ambientale e paesistico per la particolarità e tipicità dei caratteri costitutivi e dell'articolazione morfo-tipologica degli assetti agrari (cui corrispondono elementi e componenti indicati nello Statuto del territorio dello stesso P.S.). Si tratta di norma delle aree agricole di stretta pertinenza e interconnessione funzionale con i centri e i nuclei storici di antica formazione (aree di alimentazione degli insediamenti) in cui il mosaico agrario si distingue per la permanenza di antiche trame colturali, di sistemazioni tradizionali e colture agrarie (orti, vigneti, oliveti, frutteti, ecc.) tipiche dei contesti sub-montani e collinari della Lunigiana.

Oltre a quanto disciplinato per il patrimonio edilizio esistente, in queste zone il R.U. ammette: la costruzione di "nuovi annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo agricolo" e l'installazione di "manufatti precari". Non consente, invece la costruzione di "nuovi edifici rurali ad uso abitativo" commisurati alla conduzione del fondo agricolo; la costruzione di "nuovi annessi agricoli" commisurati alla conduzione del fondo agricolo; la costruzione di "nuovi annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari; l'installazione di "serre stagionali e con copertura stagionale".

Le destinazioni d'uso ammesse sono: agricola, direzionale limitatamente agli uffici di enti pubblici ed uffici di associazioni ed enti morali e religiosi, turistico-ricettiva e di servizio.

AREE AGRICOLE RESIDUALI E DI MARGINE (E.6)

Comprende l'insieme delle aree agricole di frangia degli insediamenti senza escludere quelle marginali e/o libere intercluse dall'edificazione storica e recente poste, in particolare, all'interno del perimetro delle U.T.O.E. e degli insediamenti urbani in territorio rurale (centri abitati). Rappresentano suoli liberi a vocazione agricola che contribuiscono alla definizione dei limiti urbani e della formale perimetrazione delle aree insediate, per la stretta connessione che hanno con le parti costruite. Generalmente incolte o utilizzate per usi orticoli o comunque connessi alle funzioni di tipo residenziale, rappresentano ambiti verdi soggetti a forme di tutela dell'attuale consistenza e di eventuali forme residue di un ambiente agrario ben più esteso e diffuso sul territorio. Il carattere distintivo dell'attività agricola è, infatti, quella del tipo a part-time e di autoconsumo.

Per queste aree, strettamente collegate all'insediamento urbano di cui costituisce la fascia di

marginale, il R.U. prevede il mantenimento delle attività agricole, il loro riutilizzo ai fini sociali e di autoconsumo, il mantenimento delle risorse ambientali residuali come contenimento dell'urbanizzazione. In questo quadro sono considerati compatibili e da perseguire, con le finalità di conservazione delle risorse e delle specifiche Invarianti Strutturali indicate dal P.S., il mantenimento dell'attività agricola o il suo recupero soprattutto in forme di sperimentazioni "biologiche" o specializzate (orto-floricolture) o di servizio agriturismo, prevedendo eventuali forme di ripartizione fondiaria, anche di tipo consortile; la trasformazione delle aree agricole a "parco privato", dove il mantenimento del carattere agrario delle superfici potrà complementare e integrare la trasformazione a giardino; la riqualificazione paesaggistico-ambientale mediante interventi di sistemazione idraulico-agraria, di forestazione ripariale e di rinaturalizzazione, soprattutto nelle fasce contigue e contermini alla rete idrografica superficiale.

Il R.U. prevede la conservazione degli assetti esistenti con il mantenimento degli spazi aperti ancorché questi risultino insediati e/o di pertinenza di edifici esistenti. Per gli eventuali edifici o manufatti esistenti e legittimati da titolo abilitativo sono ammessi esclusivamente interventi fino alla "manutenzione ordinaria". Sono in alternativa ammessi interventi di "sostituzione edilizia", da realizzarsi comunque all'interno del lotto catastale di cui l'edificio o il manufatto risulta pertinenza, nel rispetto di specifiche prescrizioni tipologiche e formali definite nella disciplina del R.U..

Trattandosi comunque di aree a destinazione prevalentemente agricola, il R.U. ammette, inoltre, esclusivamente l'installazione di "manufatti precari"; l'installazione di "serre stagionali e con copertura stagionale".

Le destinazioni d'uso ammesse sono di servizio e agricole.

A.N.P.I.L. DEL FIUME MAGRA (NA)

Sono gli ambiti specificatamente ricadenti all'interno dell'Area Naturale Protetta di Interesse Locale (A.N.P.I.L.) del Fiume Magra istituita ai sensi della L.R. 49/1998 che risultano costituiti dalla porzione di area protetta ricadente nel 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 R.U., in sinergia con analoghe politiche e previsioni del Comune di Aulla e di quella dell'Ente gestore dell'area protetta, nonché in coerenza e nel rispetto degli obiettivi specifici e indicazioni previste nel regolamento di gestione dell'A.N.P.I.L., recentemente sottoscritto dall'amministrazione comunale, prevede la realizzazione di uno specifico Piano Attuativo di iniziativa pubblica di cui all'articolo 9 - eventualmente di livello intercomunale - finalizzato a definire in dettaglio, le azioni e

le trasformazioni urbanistiche volte a dare attuazione operativa agli obiettivi stabiliti dal P.S. per il Sub-sistema Funzionale.

Per le partizioni spaziali denominate “Verde pubblico interno all’A.N.P.I.L.” (NA.F4) e “Depuratore interno all’A.N.P.I.L.” (NA.F5) si applicano rispettivamente le disposizioni di cui ai successivi articoli 55 (Verde pubblico e spazi attrezzati per lo svago e il tempo libero - F4) e 56 (Attrezzature tecnologiche - F5).

Le destinazioni d’uso ammesse sono: di servizio e agricola.

RISERVA NATURALISTICA (NR) MONTE CROCE DEL BASTIONE

Sono ambiti ricadenti all’interno dello specifico Sub-sistema della “riserva di naturalità del monte Croce del Bastione” del P.S. vigente,. Risulta costituito dall’ampia e continua formazione forestale attestata sull’alto versante settentrionale del monte Croce del Bastione che, coprendo e coronando la parte più significativa del crinale montano si caratterizza, 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.

Il R.U. prevede la realizzazione di uno specifico Piano Attuativo di iniziativa pubblica finalizzato a definire in dettaglio, le azioni e le trasformazioni urbanistiche volte a dare attuazione operativa agli obiettivi stabiliti dal P.S. per il Sub-sistema Funzionale.

In attesa del piano attuativo per le diverse partizioni spaziali individuate dal R.U., oltre a quanto disciplinato per il patrimonio edilizio esistente, si applicano le disposizioni delle Aree boscate (E3).

In deroga ai commi precedenti esclusivamente per le partizioni spaziali denominate “Spazi e attrezzature di interesse comune interni alla riserva” (NR.F1) si applicano rispettivamente le disposizioni di cui al successivo articolo 52 (Spazi ed attrezzature di interesse comune - F1).

Le destinazioni d’uso ammesse sono: di servizio e agricola.

SINTESI DELL'ARTICOLAZIONI E PARTIZIONE SPAZIALI DEGLI STANDARD E DELLE ATTREZZATURE

La disciplina degli standard e delle attrezzature esistenti discende dal riconoscimento e dall'interpretazione territoriale ed urbanistica definita dal quadro conoscitivo, considerando i fattori infrastrutturali, dei servizi e delle dotazioni tecnologiche, in applicazione delle disposizioni e della disciplina del P.S. vigente. Comprende inoltre le partizioni territoriali, assimilabili a quelle indicate dalla lettera f) dell'articolo 2, del D.M. 1444/68, destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, nonché per la formazione di spazi pubblici e di uso pubblico. Tali aree prevalentemente individuate all'interno del "Limite urbano" e dei centri abitati concorrono al soddisfacimento degli Standard Urbanistici, e sono pertanto a destinazione pubblica e di uso pubblico e se non di proprietà del comune, o altro ente pubblico, sono sottoposte di norma a vincolo espropriativo.

Sulla base dei diversi sub-sistemi funzionali del P.S., il R.U. dettaglia e articola le seguenti partizioni spaziali:

- **Attrezzature e servizi**
 - Spazi ed attrezzature di interesse comune (F1)
 - Scuole e spazi per l'istruzione (F2)
 - Attrezzature per impianti sportivi (F3)
 - Verde pubblico e spazi attrezzati per lo svago e il tempo libero (F4)
 - Attrezzature tecnologiche (F5)
 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico (P)
- **Viabilità**
 - Viabilità esistente (M)
 - Viabilità di progetto (Mp)

Gli interventi ammessi dal R.U. spettano di norma alla Pubblica Amministrazione mediante progetto definitivo o esecutivo secondo le norme vigenti in materia di lavori pubblici.

Il R.U., in applicazione alla disciplina della perequazione di cui al precedente articolo 18, individua inoltre le partizioni spaziali (destinate a spazi, servizi, attrezzature ed infrastrutture pubbliche) di nuova previsione da attuarsi, mediante intervento di iniziativa privata (costruzione e conseguente cessione gratuita al comune dell'opera realizzata), nell'ambito delle previsioni relative alla "disciplina delle trasformazioni". In assenza dell'iniziativa privata, qualora il Comune per motivi di interesse pubblico, intendesse procedere alla realizzazione anticipata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate all'interno delle partizioni spaziali soggette alla disciplina delle trasformazioni, può procedere all'esproprio delle relative aree per l'esecuzione diretta mediante intervento pubblico.

DISCIPLINA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONI

CARATTERI ARTICOLAZIONE E PARTIZIONI SPAZIALI

La disciplina delle “trasformazioni”, discende dal riconoscimento e dall’interpretazione territoriale ed urbanistica definita dal quadro conoscitivo, considerando i fattori socio economici, le realtà produttive e del mercato del lavoro presenti alla scala comunale.

In coerenza con gli obiettivi specifici e le prescrizioni operative stabilite dal P.S. per le diverse U.T.O.E., il R.U. individua e perimetra con apposite simbologie grafiche e codici univoci alfanumerici le seguenti partizioni spaziali sottoposte ad azioni di trasformazione urbanistica ed edilizia. Esse sono:

- Lotti liberi (BL);
- Piani attuativi (C);
- Aree di recupero (RR).

Le trasformazioni sono sempre ed esclusivamente finalizzate alla riqualificazione urbana, territoriale e del paesaggio, al potenziamento della dotazione di servizi e attrezzature pubbliche, al miglioramento delle condizioni abitative, di lavoro e della circolazione. In questo quadro alle partizioni elencate si applica la disciplina della “Perequazione”, volta ad assicurare e garantire, la realizzazione e cessione gratuita al comune di spazi, opere, manufatti e attrezzature.

Dette partizioni spaziali sono da considerarsi unità minime di intervento non derogabili ai fini dell’attuazione degli interventi previsti.

LOTTI LIBERI (BL)

Comprendono lotti non edificati, interni al perimetro dei centri abitati, individuati dal R.U. in coerenza con la disciplina della Strategia dello sviluppo ed in particolare dei Sistemi e sub-sistemi funzionali e delle “U.T.O.E.” del P.S. vigente, nei quali lo stesso R.U. prevede interventi edilizi di “nuova edificazione”, da realizzarsi con “Permesso di costruire convenzionato (P.d.C.)” mediante il quale sono anche riconosciute e regolate le cessioni di superfici destinate a spazio pubblico.

Il R.U. definisce, mediante l’apposita tabella di cui all’allegato “A”, specifiche disposizioni attuative ed operative per la formazione degli interventi di nuova edificazione, per ogni partizione spaziale individuata.

Per alcune lotti liberi distinti con specifico simbolo (*) sul codice identificativo, in considerazione della loro vicinanza a contesti di interesse paesaggistico, il R.U. prevede rapporti volumetrici più contenuti, detta rapporti edificatori (H e R.C.) minori e distanze dai confini maggiori, al fine di

garantire un congruo inserimento delle volumetrie nei contesti ambientali di pregio. La progettazione definitiva degli interventi dovrà prevedere conseguentemente tipologie architettoniche e scelte dei materiali che garantiscano il pieno rispetto ed integrazione con i caratteri del paesaggio circostante.

Nella cartografia, il R.U. indica le aree che preferibilmente devono essere destinate a superficie fondiaria e, per sottrazione, quelle preferibilmente da destinare alla cessione e alla formazione dello spazio pubblico che dovrà comunque essere puntualmente individuato e dettagliato nell'ambito del Permesso a costruire convenzionato.

PIANI ATTUATIVI (C)

Comprendono aree non edificate, generalmente non urbanizzate, poste esclusivamente all'interno del perimetro dei centri abitati, individuati dal R.U. in coerenza con la disciplina della Strategia dello sviluppo ed in particolare dei Sistemi e sub-sistemi funzionali e delle "U.T.O.E." del P.S. vigente, nei quali il R.U. prevede interventi edilizi di "nuova edificazione", da realizzarsi mediante Piano Attuativo (di iniziativa pubblica o privata).

Il R.U. definisce, mediante l'apposita tabella di cui all'allegato "A", specifiche disposizioni attuative ed operative per la formazione degli interventi di nuova edificazione, per ogni partizione spaziale individuata.

Nella cartografia, il R.U. indica le aree che preferibilmente devono essere destinate a superficie fondiaria e, per sottrazione, quelle preferibilmente da destinare alla cessione e alla formazione dello spazio pubblico che dovrà comunque essere puntualmente individuato e dettagliato nell'ambito del Permesso a costruire convenzionato.

AREE DI RECUPERO (RR)

Comprendono spazi aperti abbandonati e degradati, nonché edifici esistenti, di impianto storico e/o di recente formazione che presentano generalmente un'organizzazione spaziale e funzionale, non risolta, fenomeni evidenti di abbandono, degrado fisico, igienico – sanitario, tipologico e funzionali, individuati dal R.U. in coerenza con la disciplina della Strategia dello sviluppo del P.S. vigente, per le quali il R.U. prevede interventi edilizi complessivi di "ristrutturazione urbanistica", comprensivi anche della nuova costruzione, da realizzarsi mediante Permesso di costruzione convenzionato.

Il R.U. definisce, mediante l'apposita tabella di cui all'allegato "A", specifiche disposizioni attuative ed operative per la formazione degli interventi di nuova edificazione, per ogni partizione spaziale individuata.

Nella cartografia, il R.U. indica le aree che preferibilmente devono essere destinate a superficie

fondiarie e, per sottrazione, quelle preferibilmente da destinare alla cessione e alla formazione dello spazio pubblico che dovrà comunque essere puntualmente individuato e dettagliato nell'ambito del Permesso a costruire convenzionato.

PIANI ATTUATIVI RECEPITI E CONFERMATI DAL R.U. (PA)

Il R.U., anche tenendo conto di quanto indicato nella disciplina di P.S. conferma, recepisce i "Piani attuativi" e degli "Atti di governo del territorio" di seguito elencati:

Piani di Lottizzazione

- Località Olivetto - Ficarò U.T.O.E. 2 "Chiesa", individuato con la sigla PA2.1 negli elaborati cartografici;
- Località Loppiedo U.T.O.E. 3 "Metti", individuato con la sigla PA3.1 negli elaborati cartografici;
- Località Pagliadiccio U.T.O.E. 5 "Casa Borsi", individuato con la sigla PA5.1 negli elaborati cartografici.

Piani di Recupero

- METTI U.T.O.E. 3 "Metti";
- SERRALTA U.T.O.E. 4 "Serralta";
- GENICCIOLA Sub sistema territoriale "Collina di Montedivalli";
- VAGGI Sub sistema territoriale "Collina di Montedivalli";
- MURA' Sub sistema territoriale "Collina di Montedivalli";
- SERRA Sub sistema territoriale "Collina di Montedivalli";
- PRATO Sub sistema territoriale "Collina di Montedivalli".

Sono inoltre fatte salve e rese esplicitamente efficaci le previsioni, la disciplina e gli interventi previsti dai seguenti "Permessi di Costruire convenzionati" e "Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo e ambientale":

- P.d.C. convenzionato n.860 del 13/12/2010;
- P.d.C. convenzionato n.862 del 26/01/2011;
- P.d.C. convenzionato n.863 del 29/01/2011;
- P.d.C. convenzionato n.873 del 10/05/2011;
- P.d.C. convenzionato n.874 del 14/06/2011;
- P.d.C. convenzionato n.878 del 05/09/2011;
- P.d.C. convenzionato n.879 del 16/09/2011;
- P.d.C. convenzionato n.882 del 04/10/2011;
- P.d.C. convenzionato n.885 del 11/11/2011;
- P.d.C. convenzionato n.888 del 15/11/2011;

- P.d.C. convenzionato n.890 del 28/11/2011;
- P.d.C. convenzionato n.891 del 05/12/2011;
- P.d.C. convenzionato n.892 del 06/12/2011;
- P.d.C. convenzionato n.893 del 09/12/2011;
- P.d.C. convenzionato n.894 del 10/12/2011;
- P.d.C. convenzionato n.895 del 13/12/2011;
- P.d.C. convenzionato n.896 del 22/12/2011.

Sono ammesse varianti ai Piani attuativi recepiti e confermati dal R.U., comunque in coerenza e conformità con la disciplina del P.S. con particolare attenzione per il rispetto delle disposizioni concernenti “Fabbisogno e dimensionamento sostenibile”.

COMPATIBILITA' E SOSTENIBILITA' DEL R.U.

DIMENSIONAMENTO INSEDIATIVO DEL NUOVO RU

In attuazione delle disposizioni di cui all'articolo 53 comma 2 lettera c) della L.R. 1/2005, il dimensionamento complessivo indicato dal P.S., ossia le dimensioni massime degli insediamenti per il territorio di Podenzana tali da garantire la sostenibilità complessiva delle trasformazioni territoriali in esso previste (da attuarsi con più regolamenti urbanistici), verificato (nell'ambito del procedimento di Valutazione ambientale e strategica dello stesso P.S.) in riferimento agli obiettivi strategici di sviluppo e al grado di vulnerabilità e riproducibilità delle risorse essenziali, la cui consistenza e caratterizzazione è riconosciuta nel quadro conoscitivo, è calcolato e misurato in "superficie utile lorda" (S.U.L.).

In coerenza con le indicazioni di cui alla D.P.G.R. n° 3R/2007, il P.S. definisce ed indentifica il dimensionamento, ovvero la S.U.L., principalmente per le partizioni territoriali delle U.T.O.E., ma anche nelle rimanenti partizioni territoriali esterne ad esse ricomprese negli Ambiti territoriali di paesaggio del Sistema territoriale. Lo stesso P.S. stabilisce che nel dimensionamento generale così definito non sono computati e da computare gli interventi di minima entità riguardanti gli interventi edilizi concernenti il patrimonio edilizio esistente, compreso gli ampliamenti - ricadenti negli interventi di ristrutturazione edilizia - degli edifici esistenti e le trasformazioni degli immobili di piccole dimensioni con cambio di destinazione d'uso che, non avendo carattere strutturale, rientrano nelle dinamiche evolutive connesse con l'ordinario mutamento della composizione sociale della comunità e della struttura economica locale. Pertanto, anche ai fini delle attività di monitoraggio del nuovo R.U., sono nello specifico da considerarsi interventi urbanistici ed edilizi individuati dallo stesso R.U. che afferiscono al dimensionamento insediativo del P.S. i seguenti interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia (articolo 12 del P.S.):

- nuova edificazione, di cui all'articolo 78 comma 1 lettera a) della L.R. 1/2005;
- ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, di cui all'articolo 78 comma 1 lettere f) e h) della L.R. 1/2005, qualora comportino il contestuale e sostanziale cambio di destinazione d'uso degli immobili esistenti;
- gli interventi di "addizione volumetrica" (non assimilati alla ristrutturazione edilizia e agli interventi pertinenziali), con particolare riferimento alle partizioni territoriali B (B2a, B3 e B3a) e D (D1, D2, D3);
- interventi anche diversi dai precedenti individuati e previsti da Piani attuativi di cui all'articolo 65 della L.R. 1/2005, in applicazione delle previsioni di R.U..

Inoltre, secondo quanto indicato dall'articolo 45 della L.R. 1/2005, sono anche computati nel dimensionamento del P.S. gli interventi comportanti il mutamento di destinazione d'uso di edifici a

destinazione agricola, con particolare attenzione per quelli ubicati in territorio rurale.

Il dimensionamento del nuovo R.U. in coerenza con il dimensionamento del P.S. è articolato secondo le seguenti funzioni:

- residenziale (pubblica e privata), comprensiva delle destinazioni commerciali e dei servizi di vicinato (comprensivo dell'artigianato di servizio) ad integrazione della residenza;
- produttiva, comprensiva delle destinazioni industriale, artigianale, commerciale limitatamente alle medie strutture di vendita, commerciale all'ingrosso, direzionale, di servizio;
- turistico ricettiva, comprensiva delle destinazioni per residenze sanitarie assistite;
- agricola, comprensiva delle funzioni connesse e/o complementari all'attività agricola.

Nelle tabelle che seguono sono indicate le previsioni insediative per le diverse partizioni spaziali.

Dimensionamento relativo ai "Lotti liberi per l'edificazione. Addizione agli insediamenti esistenti (BL)"

N° ID.	Localizzazione	Sup. Terr. Lotto	Sup. Fondiaria	Sup. (min) da Cedere	S.U.L. Max	U.I. max.
BL 1.1	UTOE 1 "Bagni"	1.550	1.400	150	233	2
Tot. 1		1.550	1.400	150	233	2
						-
BL 2.1	UTOE 2 "Chiesa"	2.440	2.400	40	366	4
BL 2.2	UTOE 2 "Chiesa"	3.720	3.590	130	500	4
BL 2.3	UTOE 2 "Chiesa"	2.960	2.830	130	250	2
BL 2.4	UTOE 2 "Chiesa"	1.800	1.400	400	180	2
BL 2.5	UTOE 2 "Chiesa"	2.320	1.520	800	232	2
BL 2.6	UTOE 2 "Chiesa"	2.500	2.460	40	250	2
BL 2.8	UTOE 2 "Chiesa"	1.030	630	400	155	2
BL 2.9	UTOE 2 "Chiesa"	1.825	1.730	95	250	2
BL 2.10	UTOE 2 "Chiesa"	1.090	1.000	90	164	2
BL 2.11	UTOE 2 "Chiesa"	1.695	1.695	0	250	2
BL 2.12	UTOE 2 "Chiesa"	1.725	1.725	0	250	2
Tot. 2		23.105	20.980	2.125	2.847	26
						-
BL 3.4	UTOE 3 "Metti"	2.530	2.530	0	350	2
BL 3.2	UTOE 3 "Metti"	1.220	1.220	0	183	2
BL 3.3	UTOE 3 "Metti"	640	640	0	96	1
BL 3.4	UTOE 3 "Metti"	1.645	1.300	345	247	2
Tot. 3		6.035 3.505	5.690 3.160	345	876 526	7 5
						-
BL 4.1	UTOE 4 "Serralta"	1.250	1.250	0	188	2
BL 4.2	UTOE 4 "Serralta"	1.635	1.635	0	164	2
BL 4.3	UTOE 4 "Serralta"	655	655	0	98	1
BL 4.4	UTOE 4 "Serralta"	5.860	5.260	600	500	4
BL 4.5	UTOE 4 "Serralta"	1.030	1.030	0	155	2
BL 4.6	UTOE 4 "Serralta"	650	650	0	98	1
BL 4.7	UTOE 4 "Serralta"	780	700	80	117	1
Tot. 4		11.860 10.225	11.180 9.545	680	1.319 1.155	13 11
						-
BL 5.1	UTOE 5 "Casa Borsi"	2.675	2.675	0	401	4
BL 5.2	UTOE 5 "Casa Borsi"	820	700	120	123	1
BL 5.3	UTOE 5 "Casa Borsi"	1.600	1.200	400	240	3
BL 5.4	UTOE 5 "Casa Borsi"	3.100	2.700	400	423	4
BL 5.5	UTOE 5 "Casa Borsi"	1.565	1.315	250	235	3
BL 5.6	UTOE 5 "Casa Borsi"	3.930	3.380	550	500	6
BL 5.7	UTOE 5 "Casa Borsi"	1.120	1.120	0	168	2
BL 5.8	UTOE 5 "Casa Borsi"	1.165	915	250	175	2
BL 5.9	UTOE 5 "Casa Borsi"	2.305	2.140	165	346	1
BL 5.10	UTOE 5 "Casa Borsi"	1.020	870	150	153	2
BL 5.10	UTOE 5 "Casa Borsi"	1.660	1.660	0	249	2
Tot. 5		19.300 20.960	17.015 18.675	2.285	2.764 3.013	28 30
						-
BL 6.1	UTOE 6 "Montedivalli"	1.745	1.400	345	250	2
BL 6.2	UTOE 6 "Montedivalli"	580	580	0	87	1
Tot. 6		1.745 2.325	1.400 1.980	345	250 337	- 3
						-
Totale		63.595 61.670	57.665 55.740	5.930	8.289 8.111	85 84

Dimensionamento relativo ai “Nuovi insediamenti di valorizzazione e integrazione dei centri (C)”

N°	Localizzazione	Sup. Territ.	Sup. Fondiaria	Sup. (min) da cedere	S.U.L. ed. Residenz.	S.U.L. ed. Com./Dir. e Art.	S.U.L. Tur.Ric	U.I. Res. max
C 2.1	UTOE 2 “Chiesa”	4.160	3.330	830	1.248	*	0	16
Tot. 2		4.160	3.330	830	1.248	*	0	16
C 4.1	UTOE4 “Serralta”	4.480	3.680	800	1.344	0	0	16
Tot. 4		4.480	3.680	800	1.344	0	0	16
Totale		8.640	7.010	1.630	2.592	0	0	32

Riepilogo

1	BL	63.595	57.665	5.930	8.289	0	0	8584
2	C	8.640	7.010	1.630	2.592	0	0	16
Totale	nuovo	72.235	64.675	7.560	10.881	0	0	104100

Dimensionamento relativo ai “Contesti insediati degradati da riqualificare e rigenerare (RR)”

N°	Localizzazione	Sup. Territ.	Sup. Fondiaria	Sup. (min) da Cedere	S.U.L. ed. Residenz.	S.U.L. ed. Com./Dir. e Art.	S.U.L. Tur.Ric.	U.I. Resid.
RR 2.1	UTOE 2 “Chiesa”	5.175	5.175	0	0	0	1.294	0
RR 2.2	UTOE 2 “Chiesa”	1.120	1.000	120	224	0	0	2
RR 2.3	UTOE 2 “Chiesa”	4.600	4.200	400	0	840	0	0
Tot. 2		10.895	10.375	520	224	840	1.294	2
RR 5.1	UTOE 5 “Case Borsi”	1.540	1.340	200	250	0	0	3
RR 5.2	UTOE 5 “Case Borsi”	755	755	0	113	0	0	1
Tot. 5		2.295	2.095	200	363	0	0	4
RR a	S.T. Collina di Montedivalli	1.120	1.120	0	110	0	0	1
Tot. a		1.120	1.120	0	110	0	0	1
Totale	recupero	14.310	13.590	720	697	840	1.294	7

RIEPILOGO GENERALE

A	nuovo	72.235	64.675	7.560	10.881	0	0	104100
RR	recupero	14.310	13.590	720	697	840	1.294	7
Totale		86.545	78.265	8.280	11.578	840	1.294	108107

Ai risultati sopra ottenuti vanno aggiunte le quantità derivanti dagli interventi di “addizione volumetrica” (non assimilati alla ristrutturazione edilizia e agli interventi pertinenziali), con particolare riferimento al settore residenziale.

In riferimento alle partizioni spaziali B3, per le quali R.U. prevede “interventi di “Addizioni volumetrica” non assimilabili alla ristrutturazione edilizia per una S.U.L. non superiore a mq 40 per ogni unità immobiliare, e alle zone B2a e B3a per le quali in R.U. ammette la sopraelevazione di un piano abitabile, le tabella sottostante evidenziano le quantità massime realizzabili in attuazione di tutte le previsioni discendenti dalla disciplina specifica.

Potenziale S.U.L. realizzabile dalle zone B3 mediante interventi di ampliamento volumetrico

UTOE	Edifici (n) in B3	Unità Immobiliari (n)	S.U.L. ampliamento	60% S.U.L. ampliamento (primo R.U.)
1-Bagni	12	13	520	312
2- Chiesa	9	10	400	240
3- Metti	5	5	200	120

4- Serralta	2	3	120	72
5- Case Borsi	-4 5	-4 5	160 200	-96 120
6- Montedivalli	0	0	0	0

Potenziale S.U.L. realizzabile dalle zone B2a e B3a mediante interventi di sopraelevazione

UTOE	Edifici (n) in B2a e B3a	Unità Immobiliari (n) nuove	S.U.L. sopraelevazione	60% S.U.L. sopraelev. (primo R.U.)
1-Bagni	9	9	950	570
2- Chiesa	20	20	2050	1230
3- Metti	8	8	750	450
4- Serralta	3	3	370	222
5- Case Borsi	12	12	1530	918
6- Montedivalli	3	3	190	114
SS.T. Col.di Pod.	1	1	80	80

Potenziale unità immobiliari nuove e S.U.L. realizzabile dalle zone B2a e B3a mediante interventi di sopraelevazione

Va però evidenziato che tali potenziali interventi difficilmente si realizzeranno completamente nel primo quinquennio del R.U. quindi, ai fini della verifica di compatibilità con le previsioni del P.S., dimensionamento, è stato ipotizzata una realizzazione pari a circa il 60% del potenziale totale. Ovviamente il R.U. dovrà attentamente monitorare gli interventi dandone specifico report nel monitoraggio.

Pertanto, il dimensionamento complessivo del nuovo R.U., risulta essere:

UTOE	Residenziale Nuova edificazione	Residenziale Ampliamento Volumetrico	Residenziale Recupero	Totale Residenziale S.U.L.	Totale Comm./Dire. e Artigianle S.U.L.	Totale Turistico ricettivo S.U.L.
1-Bagni	233	882	0	1.115		
2- Chiesa	4.095	1.470	0	5.565	840 recupero	1.294 recup.
3- Metti	876 526	570	224	1.670 1.320		
4- Serralta	2.663 2.499	294	0	2.957 2.793		
5- Case Borsi	2.764	1.014 1.038	363	4.141 4.165	15.345	
6- Montedivalli	250	114	0	364		
SS.T. Collina di Montedivalli.	0		110	110		
SS.T. Collina. di Podenzana	0	48	0	48		
TOTALE	10.881 10.367	4.392 4.416	697	15.970 15.480	16.185	1.294

La verifica svolta sul dato complessivo, così come quella registrabile e controllabile per le singole U.T.E. e per il territorio aperto (come meglio descritta nel Rapporto Ambientale), riscontra la

sostanziale conformità del nuovo R.U. alle disposizioni del P.S. mantenendosi entro i parametri e le prescrizioni da quest'ultimo impartite.

GLI STANDARD URBANISTICI DEL NUOVO RU

Ai sensi dell'articolo 3 del D.M. n° 1444/68, anche ai fini del perseguimento della qualità degli insediamenti secondo le disposizioni di cui all'articolo 37 della D.P.G.R. n° 2R/2007 (Regolamento di attuazione dell'articolo 3 della L.R.1/2005) la verifica della dotazione di standard urbanistici, ovvero dei rapporti minimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e parcheggi, è effettuata dal P.S. su base comunale, ferma restando le eventuali ulteriori specifiche direttive individuate a livello di sistema territoriale e delle singole U.T.O.E..

Nel comune di Podenzana, alla data di formazione della variante generale al P.S., erano 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 risultavano 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 risultavano 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.

Per determinare gli abitanti potenzialmente insediabili, in generale nei Sistemi Territoriali ed in particolare nelle singole U.T.O.E., secondo il metodo adottato dal nuovo P.S., si deve tener conto della popolazione presente alla data di formazione dello stesso P.S. (dicembre 2009) aumentata del numero di abitanti che derivano dalle previsioni edificatorie del nuovo R.U.. 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 tiene conto anche della popolazione non residente che probabilmente occuperà i nuovi alloggi ai fini lavorativi o turistici (seconde case).

I parametri risultanti dalle disposizioni del P.S. sono :

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

Risulta pertanto, che ai fini della verifica degli standard, il dato da tenere a riferimento è: un potenziale abitante ogni 55,55 mq di nuova S.U.L..

Considerando che gli abitanti residenziali a Podenzana risultano essere 2.157 alla fine di dicembre 2009 e che il dimensionamento residenziale previsto (recupero e nuova edificazione) dal primo R.U. è pari a ~~36.700~~ 15.480 mq di S.U.L., gli abitanti potenzialmente insediabili a Podenzana, a seguito della completa attuazione delle previsioni edificatorie del primo R.U., risultano essere complessivamente:

$$2.157 + (15.480/125) \times 2,25 = 2.444 \text{ } 2.435 \text{ unità}$$

E più precisamente, in relazione alle U.T.O.E. e ai Sistemi Territoriali:

$$\text{UTOE 1 "BAGNI"} \quad 380 + (1.115/125) \times 2,25 = 400$$

$$\text{UTOE 2 "CHIESA"} \quad 680 + (5.565/125) \times 2,25 = 780$$

$$\text{UTOE 3 "METTI"} \quad 190 + (1.320/125) \times 2,25 = 226 \text{ } 214$$

$$\text{UTOE 4 "SERRALTA"} \quad 206 + (2.793/125) \times 2,25 = 259 \text{ } 256$$

$$\text{UTOE 5 "CASE BORSI"} \quad 370 + (4.165/125) \times 2,25 = 445$$

$$\text{UTOE 6 "MONTEDIVALLI"} \quad 135 + (364/125) \times 2,25 = 142$$

$$\text{Sub-sistema Terr. COLLINA DI PODENZANA} \quad 54 + (48/125) \times 2,25 = 55$$

$$\text{Sub-sistema Terr. MONTAGNA DI PODENZANA} \quad 0 + (0/125) \times 2,25 = 0$$

$$\text{Sub-sistema Terr. COLLINA DI MONTADIVALLI} \quad 104 + (110/125) \times 2,25 = 106$$

$$\text{Sub-sistema Terr. MONTAGNA DI MONTADIVALLI} \quad 0 + (0/125) \times 2,25 = 0$$

La variante generale al P.S. determina, anche ai fini dello sviluppo sostenibile e della qualità degli insediamenti, determina il dato medio di standard urbanistici minimo necessario - riferito all'intero territorio comunale - in 26 mq per abitante. Pertanto, i vari R.U. che si succederanno nel tempo, in relazione alla propria attuazione delle quantità edificatorie, dovranno prevedere aree e spazi pubblici e/o di uso pubblico per complessivi mq 75.000 (compreso l'esistente).

Secondo le stesse disposizioni di P.S., in particolare nel territorio di Podenzana dovrà essere raggiunto, come previsione minima, il dato medio complessivo di 30 mq/ab., così come determinato dagli 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 nel territorio di Podenzana risulterebbe pari a 1.660 unità, i vari R.U. dovranno 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 (compreso gli esistenti pari a 37.150 mq), i nuovi standard dovranno risultare strategici

per la definizione di un corretto disegno urbano degli insediamenti, derivando anche da forme di perequazione urbanistica.

Il nuovo R.U. (che risulta essere il primo R.U. dopo la variante generale al P.S.), pianifica un nuovo carico insediativo pari a ~~458~~ 152 unità, portando il dato di riferimento complessivo, per il solo territorio di Podenzana, a ~~4.512~~ 1.506 (1.354+~~458~~ 152) abitanti potenziali.

Ne deriva che gli standard da prevedere dovrebbero essere ~~4.512~~ 1.506 x 30 = ~~45.360~~ 45.180 mq – 37.150 mq = ~~8.210~~ 8.030 mq, e comunque non potranno essere inferiori a ~~458~~ 152 x 30 = ~~4.500~~ 4.560, considerando che il dato medio complessivo di 30 mq/ab. (previsto dal P.S.), possa essere raggiunto, complessivamente, con più regolamenti urbanistici e a piena attuazione di tutte le quantità definite dallo stesso P.S..

Nel territorio di Montedivalli dovrà essere raggiunto, come previsione minima, il dato medio complessivo di 22 mq/ab., così come determinato dagli 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, i vari R.U. dovrà conseguentemente pianificare aree e spazi pubblici per almeno mq 25.600 complessivi (compreso gli esistenti pari a 10.565 mq). Non essendo 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.

Il nuovo R.U. (che risulta essere il primo R.U. dopo la variante generale al P.S.), pianifica un nuovo carico insediativo pari a ~~436~~ 133 unità, portando il dato di riferimento complessivo, per il solo territorio di Montedivalli, a ~~904~~ 898 (765+~~436~~ 133) abitanti potenziali.

Ne deriva che gli standard da prevedere dovrebbero essere ~~904~~ 898 x 22 = ~~49.822~~ 19.756 mq – 10.565 mq = ~~9.257~~ 9.191 mq, e comunque non potranno essere inferiori a ~~436~~ 133 x 22 = ~~2.992~~ 2.926 mq, considerando che il dato medio complessivo di 22 mq/ab. (previsto dal P.S.) possa essere raggiunto, complessivamente, con più regolamenti urbanistici e a piena attuazione di tutte le quantità definite dallo stesso P.S..

Le verifiche effettuate sono riportate dettagliatamente nel Rapporto Ambientale. Sostanzialmente si può affermare che il R.U. risulta coerente con la disciplina del P.S., incrementa le dotazioni di

standard pro-capite in ogni U.T.O.E., anche se non sempre si raggiunge il dato medio previsto dallo stesso P.S. (superiore alle disposizioni del D.M. 1444 del 1968), che si ricorda, però, essere un dato di riferimento da raggiungere con la piena attuazione delle quantità in esso definite, cioè con più R.U..

VALUTAZIONE AMBIENTALE E STRATEGIA

Ai sensi dell'articolo 11 della L.R. 1/2005, la Valutazione ambientale e strategica (V.A.S.) del nuovo R.U. come articolata, ha compreso la verifica tecnica di compatibilità relativamente all'uso delle risorse essenziali del territorio garantendo la complessiva elaborazione di una "procedura a contenuto tecnico-scientifico avente lo scopo di fare esprimere un giudizio sulla ammissibilità delle previsioni e delle azioni di trasformazione in relazione alle finalità della legge e ai contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale di riferimento.

Il R.U. descrive gli elementi ed i contenuti utili alla verifica di conformità delle sue previsioni a quelle del P.S. vigente, controllandone contestualmente la relazione con i piani regionali (P.I.T.) e provinciali (P.T.C.) di riferimento. Sono in particolare motivate le scelte di pianificazione con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici, sociali rilevanti per l'uso del territorio e per la salute umana, anche in attuazione di quanto previsto dall'articolo 53, comma 3, lettere c bis) e c ter) della L.R. 1/2005.

La conformità e compatibilità delle previsioni del R.U. è garantita più in dettaglio mediante specifiche considerazioni contenute nel Rapporto ambientale (R.A.) del R.U. oltre a quanto descritto nella presente Relazione Illustrativa.

Il nuovo R.U. stabilisce, in ottemperanza al criterio della "non duplicazione delle valutazioni", di cui all'articolo 8 della L.R.10/2010, che gli strumenti urbanistici attuativi del R.U. si conformano alle prescrizioni e alle misure (di mitigazione, compensazione, perequazione) definite dalle attività di valutazione effettuate dal medesimo R.U. e ad esse devono fare esplicito riferimento senza che sia necessaria una ulteriore valutazione di dettaglio. In particolare i Piani attuativi e i titoli abilitativi (P.d.C. e S.C.I.A.) concernenti l'attuazione di previsioni relative alle partizioni spaziali classificate:

- Lotti liberi: addizione agli insediamenti esistenti (BL);
- Nuovi insediamenti di integrazione e valorizzazione dei centri (C);
- Contesti insediativi degradati da riqualificare e rigenerare (RR);

sono tenuti al rispetto e alla conseguente esecuzione delle "prescrizioni di dettaglio e delle misure di mitigazione e compensazione" contenute, per le diverse partizioni spaziali, nell'allegato "QV.1c. Schede prescrittive di valutazione ambientale e strategica" del R.A. del R.U. (a cui si rimanda per specifici approfondimenti e considerazioni di dettaglio).

OSSERVATORIO E MONITORAGGIO DEL RU

Sempre tenendo a riferimento le elaborazioni facenti parte delle attività di valutazione svolte per il nuovo R.U., ai sensi dell'articolo 55 della L.R. 1/2005, il Comune mediante le proprie strutture tecniche provvede al monitoraggio del Piano e all'esecuzione delle attività di bilancio dimensionale che dovranno avere cadenza almeno biennale, nonché di quelle di aggiornamento del quadro conoscitivo e di eventuali proposte di varianti gestionali o sostanziali al R.U.. In particolare le norme di gestione e attuazione stabiliscono che:

- è assoggettato a periodico aggiornamento il quadro conoscitivo del patrimonio edilizio e urbanistico esistente contenuto nel R.U. ai sensi del comma 2 lettera a) dell'articolo 55 della L.R. 1/2005;
- è obbligatoria una relazione sul monitoraggio degli effetti ai sensi del comma 7 dell'articolo 55 della L.R. 1/2005.

Il Comune pertanto, con il supporto delle strutture tecniche, redige un "Rapporto di monitoraggio" sullo stato del governo del territorio comunale, nel quale:

- illustra l'attuazione del P.S., del R.U. e le sinergie con la programmazione economica e finanziaria del comune;
- aggiorna il quadro conoscitivo alla luce delle eventuali modifiche intervenute e descrive lo stato dell'ambiente in relazione agli effetti sulle risorse essenziali;
- verifica l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle infrastrutture e contribuisce alla programmazione degli interventi in relazione al programma triennale comunale;
- controlla lo stato della progettazione e l'attuazione degli interventi, pubblici o privati, nelle aree urbane di nuovo impianto, in quelle di recupero e in quelle di riqualificazione insediativa; programma e seleziona gli interventi nel tempo e precisa le risorse economiche per la realizzazione delle opere, fornendo al Sindaco gli elementi per invitare i proprietari delle aree a proporre i progetti per evitare la decadenza delle previsioni;
- aggiorna il bilancio del dimensionamento previsto dal R.U. in relazione alla avvenuta realizzazione delle previsioni di trasformazione urbanistica ed edilizia tenendo a riferimento il fabbisogno e il dimensionamento previsto nel P.S.;
- accerta l'integrazione tra attuazione delle previsioni di R.U. e i piani e programmi di settore e con l'azione degli enti e aziende che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio.

Il Comune nell'ambito della redazione del "Rapporto di monitoraggio", che dovrà comunque ricondurre le analisi e le valutazioni nell'ambito degli indicatori indicati nel R.A., persegue inoltre, con proprie forme e modalità, la consultazione, l'informazione e la partecipazione dei cittadini e dei soggetti interessati.