



COMUNE DI FOSDINOVO
Provincia di Massa Carrara

Piano Operativo Comunale – POC

Sintesi dei contenuti propri dell'atto di governo

Il Comune di Fosdinovo ha approvato il Piano Strutturale (con delibera n. 3 del 21/02/2011) e ha avviato il Piano Operativo in data 16 marzo 2015 ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014.

Si fa presente che la Legge Toscana ha sostituito il Regolamento Urbanistico con Il Piano Operativo.

Nel Documento approvato dal Consiglio Comunale sono esplicitati gli obiettivi del Piano, partendo dalle linee strategiche definite dal Piano Strutturale.

Per il territorio comunale di Fosdinovo le azioni dovranno essere, da una parte di tutela e valorizzazione del paesaggio, degli insediamenti storici, delle emergenze culturali ed archeologiche presenti, etc, dall'altra di riqualificazione dei tessuti edilizi di recente formazione, di favorire e incentivare il livello qualitativo degli insediamenti esistenti, al fine di migliorare la qualità della vita.

In generale l'obiettivo si traduce nel migliorare le condizioni abitative dei residenti, aumentando la dotazione di servizi collettivi, limitando al massimo la nuova edificazione, incentivando lo sviluppo di attività produttive a carattere locale, soprattutto nel campo delle attività agricolo-forestali, incentivando una politica di maggiore fruizione turistica per l'intero territorio, sempre nel rispetto dei luoghi, favorendo il recupero edilizio e valorizzando le risorse.

OBIETTIVI di PIANO OPERATIVO

Una valorizzazione, dunque, tesa a favorire lo sviluppo locale nel rispetto delle caratteristiche storiche, ambientali e paesaggistiche del territorio. Di seguito vengono elencati sinteticamente gli obiettivi orientati alla:

- **Tutela e valorizzazione del territorio comunale nelle sue consistenti valenze storiche, paesaggistiche ed ambientali, in una visione integrata tra tutela del territorio e sostenibilità dello sviluppo.** Tale obiettivo dovrà essere perseguito prioritariamente attraverso azioni di tutela e valorizzazione del sistema delle emergenze archeologiche, storiche, architettoniche e delle aree di valore storico ambientale, di riqualificazione diffusa del paesaggio, di valorizzazione dell'attuale rete di viabilità mediante la programmazione di itinerari turistico naturalistici e la riqualificazione dei vari nodi viari di accesso al territorio comunale, al fine di rafforzare le sinergie tra ambiente naturale, patrimonio storico culturale, attività agro-silvo pastorali e turismo.
- **Valorizzazione di un turismo naturalistico e culturale,** prevedendo forme di accoglienza diffusa integrate con il sistema insediativo ed il territorio rurale, privilegiando il recupero del patrimonio edilizio esistente e l'adeguamento funzionale delle strutture ricettive già presenti nel territorio.
- **Valorizzazione del territorio rurale e del sistema agricolo** come presidio del territorio attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, la salvaguardia delle aree collinari e pedecollinari, la conservazione degli elementi naturali ed antropici di rilevanza paesaggistica ed ambientale (filari arborei, sistemazioni dei versanti, manufatti produttivi e storico-testimoniali, ecc.), la valorizzazione del bosco nelle sue componenti ambientali e produttive.

Ciò al fine di:

- Garantire un ruolo non solo di presidio del territorio, ma anche di produzione di paesaggio e ambiente di qualità nell'ottica di sviluppo di tecniche a bassa impatto (agricoltura sostenibile e biologica).
- Prevedere forme di incentivazione dell'attività agricola anche favorendo interventi sul patrimonio edilizio esistente come residenza, turismo diffuso, possibilità di edificazione di annessi per agricoltura part-time o per aziende sotto ai minimi e attraverso la possibilità di vendita diretta dei prodotti tipici.

– Favorire la valorizzazione e la commercializzazione dei prodotti tipici della produzione agro-silvo pastorale, incentivando economie di filiera corta e i piccoli centri naturali di vendita e potenziare le strutture per la trasformazione dei prodotti agro-forestali.

• **Valorizzazione dell'immagine paesaggistica del territorio** attraverso:

– la riqualificazione ed il recupero dei “segni” legati alla memoria storica (percorsi territoriali, storici, ecc.);

– la tutela dei panorami e dei punti visivamente significativi, dei manufatti di valore storico ambientale (tabernacoli, fonti, ponticelli, muri a secco, ecc.);

– la salvaguardia e la valorizzazione degli spazi pertinenziali dell’abitato che ancora mantengono caratteristiche paesaggistiche significative.

• **Tutela e valorizzazione del sistema delle emergenze archeologiche, storiche, architettoniche e delle aree di valore storico ambientale.** Attraverso la conservazione ed il recupero del patrimonio archeologico, edilizio storico urbano, rurale e specialistico, al fine si una crescita culturale con effetti sull’economia locale.

• **Valorizzazione e recupero dei centri storici e del patrimonio edilizio esistente** in tutta la sua ricchezza e diversità, quale elemento prioritario per attivare politiche di sviluppo sostenibile del territorio, attraverso la tutela dei beni di interesse storico architettonico, la riqualificazione delle situazioni di degrado, la promozione di usi ed attività compatibili (residenza e turismo diffuso).

• **Miglioramento della qualità della vita della popolazione residente** attraverso il potenziamento della rete di spazi pubblici, la dotazione di servizi, favorendo anche le infrastrutture telematiche, la previsione di connessioni ecologiche - funzionali (aree verdi).

• **Riqualificazione del sistema insediativo di formazione recente** attraverso il potenziamento della rete di spazi pubblici (anche mediante microinterventi quali aree di sosta, piazze e spazi pedonali, alberature, aree a verde), la dotazione di servizi di interesse collettivo e di supporto alla residenza (anche attraverso infrastrutture telematiche), la realizzazione di connessioni ecologiche - funzionali a scala territoriale e urbana (parco fluviale, aree e percorsi verdi). Dovranno essere previste anche azioni di riordino e riqualificazione del tessuto urbanistico.

• **Riqualificazione della viabilità** in modo da attenuare i disagi della mobilità attraverso il potenziamento e la riqualificazione della viabilità esistente, con particolare riferimento alla riorganizzazione dei nodi viari di accesso al territorio comunale, alla manutenzione della viabilità minore dei centri e della rete dei percorsi storici, alla programmazione di itinerari pedonali e ciclabili sviluppando anche la rete dei percorsi turistico-naturalistici e sentieristici.

• **Potenziamento delle aree verdi di Borghetto e Caniparola e degli altri insediamenti** (Parco fluviale dell’Isolone, aree verdi e piste ciclabili), anche attraverso la redazione di uno specifico Piano del Verde.

• **Tutela e valorizzazione del centro storico di Fosdinovo** quale elemento cardine dell’identità e dell’immagine territoriale, sia attraverso il restauro del patrimonio artistico e architettonico, il recupero e la valorizzazione del tessuto edilizio, la valorizzazione e l’adeguamento delle attività locali e delle strutture turistiche esistenti.

• **Favorire la residenza dei giovani** e tendere al superamento del disagio sociale attraverso azioni di sostegno alla residenza nei nuclei collinari nonché attraverso la realizzazione di residenza economica e popolare e/o convenzionata preferibilmente da ubicare nel capoluogo.

• **Tutela delle aree collinari e pedecollinari di Caniparola** quali ambito di valore paesaggistico in grado di svolgere un significativo ruolo identitario e di qualificazione ambientale per i nuovi insediamenti dell’area pedecollinare.

• **Riqualificazione del tessuto di Borghetto - Caniparola**, funzionale alle necessità familiari e da realizzare attraverso interventi di ampliamento e completamento finalizzati al soddisfacimento delle esigenze abitative della popolazione residente senza urbanizzare nuove porzioni di territorio.

• **Tutela dell’identità culturale delle comunità** locali attraverso la salvaguardia e la rivitalizzazione delle specificità culturali e delle tradizioni locali, la conservazione della memoria storica (Parco della Resistenza), il sostegno alla presenza abitativa nel territorio collinare sia in termini di servizi che di possibilità di soddisfacimento delle esigenze abitative in forme coerenti con il carattere dei luoghi.

• **Partecipazione alla formazione del Piano.** Tutti i cittadini vengono coinvolti, attraverso assemblee pubbliche predisposte con i diversi Enti, Associazioni interessate e singoli cittadini. Questa fase, fondamentale per acquisire informazioni riguardanti problematiche sia generali che individuali, consente l’individuazione di soluzioni atte a rispondere alle necessità reali della comunità, in un’ottica di condivisione delle scelte.

Di seguito sono indicati in maniera puntuale, per ogni singola UTOE, gli obiettivi principali che discendono dagli indirizzi strategici del PS.

UTOE n.1: BORGHETTO-CANIPAROLA Rafforzamento della “centralità urbana” della frazione mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente, la riqualificazione urbanistica, l’ampliamento e ricomposizione del tessuto urbano, collegati al miglioramento delle condizioni abitative e al soddisfacimento delle necessità familiari della popolazione residente. La riqualificazione dell’area dovrà prevedere la riqualificazione delle attività produttive esistenti, la valorizzazione della attività turistico ricettive esistenti. Si dovrà inoltre procedere alla riqualificazione dei nodi infrastrutturali di accesso alla S.S Aurelia, al potenziamento qualitativo e quantitativo della rete degli spazi pubblici e della dotazione dei servizi, al potenziamento delle connessioni ecologiche - funzionali tra insediamenti e paesaggio attraverso la realizzazione del Parco Fluviale lungo il torrente Isolone. A seguito dell’incremento demografico previsto per la frazione è previsto il potenziamento degli standard urbanistici per servizi connessi alla residenza, al tempo libero e per lo sport.

UTOE n.2: PAGHEZZANA Valorizzazione del territorio nelle sue consistenti valenze storiche, paesaggistiche insediative ed ambientali, mediante incremento delle dotazioni di servizi, recupero del Patrimonio Edilizio Esistente (PEE), riordino e riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio di recente formazione.

UTOE n.3: FOSDINOVO

- Restauro del centro storico allo scopo di favorire la fruizione pedonale e rafforzare la residenza e il turismo diffuso.
- Riordino e riqualificazione dell’abitato di Fosdinovo (anche fuori dal centro storico), anche in funzione delle necessità familiari. Il riordino potrà avvenire anche mediante modesti interventi di completamento, con particolare attenzione all’area di Peschiera, Monte Carboli Svizzera, Gignola (sopra strada ed entro Via della Maestà).
- Valorizzazione delle attività turistico ricettive esistenti attraverso interventi di riqualificazione e potenziamento in modalità coerenti con il tessuto urbanistico ed ambientale. Dovrà inoltre essere attuata la tutela degli spazi di relazione con il paesaggio rurale attraverso la tutela delle aree collinari e pedecollinari, la conservazione degli elementi naturali ed antropici di rilevanza paesaggistica ed ambientale (filari arborei, sistemazioni dei versanti, manufatti produttivi e storico testimoniali, ecc), la tutela dei panorami e dei punti di visivamente significativi (con particolare riferimento ai rapporti visivi da e verso il Castello), dei manufatti di valore storico ambientale.

UTOE n.4: PULICA; UTOE n.5: MARCIASO; UTOE n.6: POSTERLA; UTOE n.7: PONZANELLO; UTOE n.8: TENDOLA; UTOE n. 9: CARIGNANO; UTOE n.10: CANEPARI; UTOE n. 11: GIUCANO; UTOE n. 12: CAPROGNANO-GIGNAGO; UTOE n. 13: LA PALAZZINA

- Valorizzazione del territorio nelle sue consistenti valenze storiche, paesaggistiche, insediative ed ambientali.
- Riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio, attraverso il recupero del PEE in tutta la sua ricchezza e diversità, individuando opportuni interventi di sostegno alla residenza per conseguire un miglioramento delle condizioni abitative.
- Dotazione di servizi e di infrastrutture telematiche per il miglioramento della qualità della vita.

LA LEGGE URBANISTICA TOSCANA LR 65/14 ha introdotto alcune novità di carattere culturale e operativo in particolare

Il perimetro del territorio urbanizzato

Nel caso del PO di Fosdinovo il perimetro del territorio urbanizzato è individuato ai sensi degli artt. 224 e 232 della LR65/14 e corrisponde “alle parti non individuate come aree a prevalente o esclusiva funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell’entrata in vigore della Legge”.

Il territorio rurale nel PS di Fosdinovo è individuato nella tavola 2C “Sistemi Territoriali e Sistema funzionale del patrimonio ad elevato valore economico sociale (territorio rurale)” ed è rappresentato dall’intero territorio comunale escluse le parti individuate come “patrimonio insediativo”.

Il territorio urbanizzato comprende dunque le aree definite come “patrimonio insediativo” nella Tavola 2C di PS, nonché le aree interessate da standard urbanistici attuati o convenzionati, insediamenti esistenti ed aree destinate ad edilizia sociale, quali individuate dal vigente PRG e ricomprese dal PS all’interno delle UTOE.

Nel documento di Avvio è allegata la cartografia di individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 e delle ipotesi di trasformazione esterne a detto perimetro.

Perimetro del territorio urbanizzato ed ipotesi di trasformazione esterne

Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 17 co 3 della LR 65/2014, l'atto di avvio individua "le eventuali ipotesi di trasformazione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'art. 25".

Ipotesi di trasformazione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato

Il Piano Operativo individua in fase di Avvio le ipotesi di trasformazione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato.

Tali ipotesi sono articolate in due tipologie: la prima è relativa ad **aree funzionali alla localizzazione e/o al potenziamento degli standard urbanistici a servizio degli insediamenti esistenti**, e corrisponde ad aree connesse al tessuto insediativo già oggetto di specifiche previsioni di PRG; la seconda tipologia corrisponde a **polarità di servizio e di interesse collettivo, culturali, di supporto alle attività agricole, turistico ricettive e commerciali-direzionali**, derivanti dalle indicazioni emerse nell'ambito del processo partecipativo preliminare all'atto di avvio, acquisite dall'AC in quanto coerenti con gli obiettivi ed i principi del PS, nonché della L.R. 65/14 e del PIT-PPR.

Aree esterne al Territorio Urbanizzato funzionali alla localizzazione e/o potenziamento degli standard urbanistici verde e parcheggi (Rif. Tavola "Perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi art. 224 L.R. 65/14") -

In relazione alla perimetrazione del Territorio Urbanizzato individuata ai sensi dell'art. 224 L.R. 65/14 in fase di Avvio del Procedimento di formazione del Piano Operativo, sono state evidenziate come ipotesi di trasformazione all'esterno del territorio urbanizzato alcune aree funzionali alla localizzazione ed al potenziamento degli standard urbanistici, in connessione con il sistema insediativo.

Le trasformazioni che il Piano ammette in campagna sono di valorizzazione dell'esistente; in particolare, al fine di assicurare il recupero degli edifici di interesse storico, il PO promuove la riqualificazione del patrimonio insediativo attraverso l'attivazione del processo tipologico per consentire la qualificazione degli elementi degradati, favorendo la presenza di servizi ed infrastrutture utili alla comunità residente.

E' bene sottolineare che la legge regionale toscana favorisce **interventi di recupero edilizio** al fine di contenere il consumo di suolo, pertanto per legge, non è possibile edificare nuove residenze in campagna, se non per gli imprenditori agricoli a titolo principale; inoltre la nuova edificazione per funzioni non residenziali è subordinata alla Conferenza di Copianificazione Regione-Comune di cui all'art. 25 della L.R. 65/14.

Di seguito sono elencate le aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato proposte in fase di acquisizione dei contributi e valutate positivamente dall'AC per le quali è stata già svolta la conferenza di Copianificazione in Regione in data 6/10/2017.

Il Piano Operativo individua quindi le seguenti polarità:

- 1. Polarità Commerciale direzionale Borghetto:** la proposta è rivolta al potenziamento delle attività commerciali e direzionali nell'UTOE Caniparola-Borghetto, al fine di qualificare il tessuto urbanistico e socio economico locale.
- 2. Parco urbano fluviale Isolone:** già programmato dal PS quale elemento di connessione ecologica e centralità urbana in corrispondenza dell'asse fluviale che attraversa l'insediamento dell'UTOE Caniparola – Borghetto.
- 3. Polarità di servizi "Centro Ludico Sportivo":** proposta di realizzare un'area attrezzata dedicata all'attività ricreativa-sportiva comprese le strutture di servizio connesse.

4. **Polarità artigianale "Frantoio Moro"**: proposta di potenziamento dell'attività e degli spazi relativi al frantoio
5. **Polarità di servizio Gignola**: proposta di nuova struttura di servizio casa di riposo e ricettività a sostegno; servizio ad oggi non presente non solo all'interno del territorio comunale, ma nell'ambito territoriale di area vasta interna all'UTOE 3 – Fosdinovo
6. **Centro trasformazione prodotti agricoli CTPA**: potenziamento e valorizzazione del centro esistente, anche attraverso interventi di ampliamento.
7. **Polarità culturale "Giardini (Case) nel Vento"**: progetto ambientale, turistico e socio culturale, con riqualificazione di costruzioni esistenti e insediamento di strutture ricettive ed operative ecosostenibili, in prossimità della Via Francigena.
8. **Polarità turistico ricettiva "Case sugli alberi"**: proposta di attività turistico ricettiva attraverso strutture ecocompatibili inserite nel contesto rurale e naturalistico con tipologie di accoglienza innovative ed integrate nella vegetazione esistente.
9. **Polarità di servizio alle attività agricole**: proposta di realizzazione di strutture e spazi di servizio alle attività agroforestali.

IL PIANO PAESAGGISTICO

La proposta di Piano Operativo è elaborata nel rispetto ed in coerenza con gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale approvato nel 2015.

L'ITER PROCEDURALE

- *Partecipazione ed acquisizione contributi (svolta anche se non prevista per legge)*
- **Avvio del Procedimento**
- *Informazione e ascolto, acquisizione contributi (svolta anche se non prevista per legge)*
- **Conferenza di Copianificazione**
- ➡ **Informazione sulla proposta di Piano e partecipazione (SIAMO QUI)**
- **Adozione del Piano Operativo**
- **Osservazioni**
- **Approvazione Controdeduzioni**
- **Conferenza Paesaggistica**
- **Approvazione del Piano Operativo**
- **Pubblicazione**
- *Il Piano è vigente*