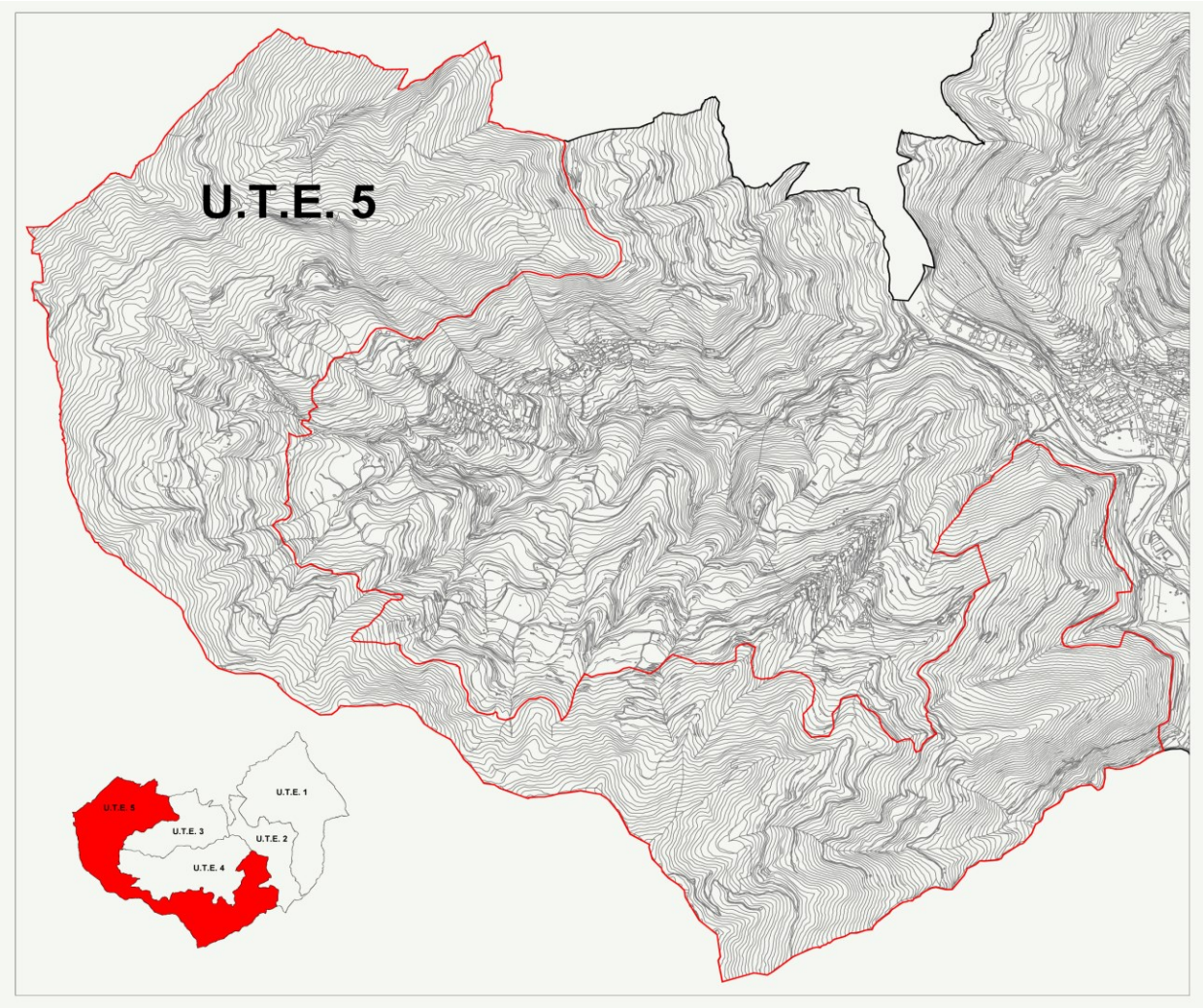
UNITA' TERRITORIALE ELEMENTARE	U.T.E. 5
Denominazione:	
Unità di versante area di cornice	



STATO ATTUALE	
Superficie UTE	Km^2 4,98
Caratteristiche	Parte di territorio posta in corrispondenza del crinale con andamento SE-NO, con propaggini estese fino al fondovalle (lato est). L'unità non è interessata da insediamenti, se non in modo sporadico, definiti da strutture isolate, in aerali sparsi, legate strettamente alla funzione di ricovero momentaneo (caselle) o di deposito. L'unità presenta esposizione principale rivolta verso ovest, con conformazione definita da una semiluna naturale (crinale proveniente dal Pian dell'Armetta a nord e crinale proveniente dal monte Croce a sud).
	Fisico morfologiche: le pendenze registrabili sono molto evidenti in rispondenza della parte a sud, gradualmente ridotte verso l'area centrale, per poi risalire fino ai profili di nord. La parte centrale e il profilo di sud sono anche sede di tre passi (due verso il Pian dell'Armetta e una in rispondenza del monte Croce) che permettono di svalicare. A seguito della collocazione della quota media dell'unità, i torrenti sono individuabili quasi esclusivamente a livello delle sorgenti (sorgente Caneti, sorgente Ceneraria, sorgenti Cané, ecc.), ad eccezione della parte a nord-est dove si evidenziano diverse incisure profonde. Le pendenze si innalzano in rispondenza delle vette, che nell'area a nord superano i settecento metri dal livello del mare.
	Geologiche: la parte è interessata nella quasi totalità dalla formazione del Flysh di Sanremo, membro di "Villa Faraldi", e del Flysh di Sanremo, membro di "San Michele" (concentrato nella cresta montana) caratterizzati da alternanze di argilliti e banchi calcarei. Sono presenti diverse aree interessate da coltri detritiche di profondità superiore a 3 metri, a granulometria distinta, interessate in due casi da deformazioni gravitative profonde di versante e da frane quiescenti. Sono presenti anche alcune frane attive.
	Insediative: l'unità è prevalentemente non insediata. Le parti interessate da abitazioni riguardano alcuni casoni collocati al di sopra dell'insediamento di Villa Viani (Case Ciancroso) e strutture episodiche disposte in rispondenza delle zone di fienagione.

Connotati caratterizzanti	
Paesistico ambientali	L'unità comprende la cresta collinare che delimita i confini con i Comuni di Vasia (a nord ovest) e di Imperia (a sud), con rilievi di una certa consistenza, oltrepassando i settecento metri di altezza. L'immagine locale è molto interessante, caratterizzata da un'alternanza tra zone a pascolo ed aree boschive, al punto da definire quasi un aspetto montano seppure a pochi chilometri dal mare. Paesaggisticamente è definita da una striscia non insediata, individuabile a partire della mezza costa alta, caratterizzata da una serie di rilievi abbastanza morbidi e da aree poco pendenti che si inaspriscono nelle parti a nord del territorio. La rappresentazione fotografica eseguita pone in evidenza una serie di terrazzamenti che, originandosi dalle quote più basse, si spingono fin quasi alle vette del crinale principale: tali zone, attualmente interessate dal bosco o dal pascolo, evidenziano uno stato di inutilizzo delle zone più lontane dagli insediamenti, causato dal progressivo abbandono degli oliveti. Le zone a pascolo sono divenute col tempo aree per l'opera esclusiva della fienagione, fino a diventare, al giorno d'oggi, zone di espansione del bosco che, seppure in forma ancora giovanile, sta ampliando il suo areale. La zona appare di notevole interesse considerandola in riferimento all'equilibrio complessivo del territorio e del paesaggio, diventando il naturale sfondo della zona antropizzata di fondovalle.
Funzioni attuali ed utilizzo	
	La funzione preminente dell'unità è legata alla precedente attività agricola (ancora presente in alcuni lembi posti verso i margini siti a quote più basse) e all'attività dell'allevamento del bestiame, riconoscibile a seguito della presenza di vaste zone a pascolo. Sono presenti marginalmente alcune zone tuttora insediate a fini puramente di conduzione del fondo. Pertanto, le funzioni presenti sono riferite all'agricoltura e alla residenza ad essa annessa, seppure quest'ultima risulti episodica.
Dotazioni esistenti per servizi ed infrastrutture (computati secondo gli standard di cui al D.M. 02/04/1968, n. 1444)	Parcheggi pubblici: m^2
	Verde pubblico: m^2
	Istruzione: m^2
	Interesse comune: m^2
	Totale standard: m^2

VINCOLI

Tutela monumenti (D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., parte II)	
	Non sono presenti strutture o immobili oggetto di vincolo monumentale.
Vincoli sul paesaggio (D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., parte III)	
Corsi d'acqua	
Aree boscate	Sono presenti diverse aree boschive che entità ed interesse rientrano nelle disposizioni di vincolo.
Altro	Vincolo ex legge Galasso, D.M. 24 aprile 1985, collocato in corrispondenza dell'area che circonda il monte Croce.
Vincolo idrogeologico (R.D. 30/12/1923, n. 3267)	
	La zona interessata dal vincolo idrogeologico interessa la quasi totalità dell'UTE, comprendendo le isoipse da quota 350 in su (la zona si origina dal profilo del monte del Camione e risale il crinale principale fino al confine con il Comune di Chiusavecchia).

STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico	
Assetto Insediativo	**ANI-MA** (Area Non Insediata – regime di Mantenimento, art. 52): comprende le aree agricole e i territori circostanti i rari casi edificati, interessando l'interezza dell'unità. È presente anche un percorso Storico-etnografico, che risale dal borgo di Bestagno fin al passo con il Comune di Vasia.
Assetto geomorfologico	**MO-B** (Modificabilità di tipo B, art. 67): riguarda la quasi totalità del territorio dell'unità; **MA** (Mantenimento, art. 64): si estende alla parte più elevata del crinale verso il Comune di Vasia.
Assetto Vegetazionale	**COL-ISS** (Colture agricole – impianti sparsi in serre, art. 60): definisce il sistema agricolo presente con le aree di coltivazione, pertanto comprende l'unità nella sua quasi totale estensione; **BAT-CO** (Bosco angiosperme termofile – consolidamento, art. 72): è individuabile in diverse zone, con la parte più ampia posta al di sopra dell'insediamento di Villa Viani; **PRT-TRZ-BAT** (Praterie – trasformazione in Bosco di angiosperme termofile, art. 74): comprende le aree culminali dell'unità, con maggiore estensione in corrispondenza del Pian dell'Armetta.
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	
	Non sono presenti indirizzi specifici dettati dal PTC provinciale, in quanto le definizioni appaiono abbastanza generiche in merito alle disposizioni normative.

PREVISIONI DEL PIANO VIGENTE

	E1: zone agricole per agricoltura estensiva (art. 32). Richiede la presenza di un'azienda agricola di almeno m^2 8.000, con lotto minimo di intervento di m^2 2.500; le strutture abitative devono essere preferibilmente monofamiliari o, al massimo, bifamiliari, con superficie lorda minima di m^2 60 e massima di 160, con volumetria massima di m^3 350. Indice di fabbricabilità fondiaria 0,01 m^3/m^2. **E1 SA**: zone agricole per agricoltura estensiva di salvaguardia. **E2**: zone agricole per agricoltura tradizionale (art. 31). La norma negli indirizzi generali è accorpata a quella della zona E1. Indice di fabbricabilità fondiaria 0,06 m^3/m^2, di cui 0,03 m^3/m^2 da destinare per gli annessi agricoli. **E2 SA**: zone agricole per agricoltura tradizionale di salvaguardia.

STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO	
	Trattandosi di una vasta area principalmente non insediata, lo stato di attuazione del piano è riferito alle iniziative agricole, considerando che la parte alta dell'unità, posta in prossimità del crinale, è interessata dal vincolo di salvaguardia. Nella zona di Case Ciancroso sono state recuperate diverse aree un tempo abbandonate, procedendo al taglio di alberature al fine di riaprire le coltivazioni. L'indice distribuito legato all'attività agricola, vincolato alla stesura di una convenzione, di fatto ha condizionato lo stato di attuazione delle potenziali nuove edificazioni, condizionate inoltre dalla presenza di un regime normativo ANI-MA che interessa in pratica l'intera unità.
Iniziative in itinere	
Problematiche attuali	Il sistema agrario locale, su cui si fonda l'indirizzo generale del P.d.F. in fase di sostituzione, presenta le seguenti problematiche: - l'abbandono della campagna non è un problema di poco conto, in quanto innesco dei problemi legati al dissesto idrogeologico delle aree non più utilizzate, in genere riferite alle aree prossime al crinale, più distanti dai centri abitati; - il progressivo abbandono delle aree agricole nella realtà fa venire meno la suddivisione funzionale determinata dal piano vigente, riducendo di fatto le aree di produzione agricola (sia di tipo tradizionale, sia di tipo estensivo); - i percorsi veicolari presenti risultano molto contenuti nelle sezioni stradali, condizionando in modo evidente la possibilità di procedere a qualsiasi intervento insediativo.

INDIRIZZI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE	
	L'unità territoriale ha preservato il suo assetto paesaggistico consolidato nel tempo, di chiara derivazione antropica (formazione di praterie conseguenti al disboscamento), fortemente caratterizzante l'intorno. L'indirizzo principale di pianificazione, per l'area in oggetto, è quello di conservarne gli equilibri presenti senza operare interventi che possano risultare incidenti sullo stato in atto: in tale senso, appare fondamentale permettere operazioni puntuali, mirati, posti nelle immediate vicinanze dei confini dell'unità, in collegamento con le aree urbanizzate esistenti (borgo di Bestagno, oppure di Villa Viani, poli di accentramento a confine con l'unità). Gli elementi di crisi possono essere individuati in: a. progressivo abbandono delle aree coltive, fenomeno avvertibile in modo maggiore nelle parti che risalgono i versanti, lontani dalle aree insediate. Le parti conservate secondo l'originario assetto agricolo permangono soltanto nelle vicinanze dei limiti dell'unità, presso i borghi consolidati, connotandone fortemente l'immagine secondo un preciso assetto paesaggistico, di equilibrio molto fragile e delicato. Negli altri casi si sta' verificando l'avanzata del fronte del bosco, aspetto naturalistico in sé di valore ma che causa una comprensiva crisi nell'equilibrio locale durante il momento di transizione, generando una notevole instabilità nell'assetto del paesaggio. In tal senso, appare importante procedere ad operazioni di presidio che permettano lo sviluppo delle aree boschive, qualora se ne ritenga la necessità, in modo coerente con lo stato in essere del contesto ambientale; b. nelle zone prossime al crinale si sono innescati alcuni fenomeni di dissesto di diretta conseguenza del punto precedente, aggravati dai periodici incendi che hanno interessato, fino ad anni recenti, le alture, provenendo anche dal territorio dei comuni limitrofi; c. da non sottovalutare il problema legato alla preservazione dei muretti di fascia che in pratica ricoprono l'intero versante al di sopra di Villa Viani, portandosi fino a ridosso del crinale principale: la loro conservazione, da favorire e incentivare con interventi di presidio, risulta essenziale al fine del mantenimento dell'equilibrio idrogeologico della zona.

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI	
Obiettivi della pianificazione	Gli obiettivi della pianificazione sono riferiti al complessivo mantenimento dell'assetto ambientale e paesaggistico dell'unità territoriale, al fine di definirne il recupero (qualora necessario) o la conservazione dell'immagine globale dell'insieme, nel rispetto dell'identità locale e degli equilibri con il territorio. Viste le caratteristiche dell'ambito in oggetto, prevalentemente non insediato ma intensamente antropizzato a seguito delle coltivazioni su terrazze (oliveto), è di notevole rilievo e di predominante interesse il mantenimento di tali aspetti, collegati direttamente anche ad una potenziale fruizione del territorio a fini escursionistici. La conservazione dell'immagine locale è da estendere anche agli aspetti vegetazionali di rilievo presenti anche in modo episodico e puntiforme ma fortemente caratterizzanti sotto il profilo ambientale e di riconoscibilità del luogo, fattori che contrappuntano la presenza di estese aree ad oliveto e di marginali zone a gerbido, in maggior parte confinate verso il crinale. Ai fini della preservazione dell'identità del luogo, presenta un valore preminente il recupero dell'aspetto dell'edilizia storica ancora esistente, con specifica attenzione agli elementi di finitura, particolari che concorrono alla definizione dell'immagine complessiva dell'unità territoriale. Tale concezione di recupero è da intendersi riferita anche ai manufatti rurali che si incontrano all'interno dei boschi (strutture un tempo utilizzate in modo esclusivo a fini agricoli e di conduzione dei fondi e non abitativi), in molti casi, soprattutto nelle aree prossime agli abitati sottostanti, trasformate nella forma e nei materiali (coperture in lamiera o in altri materiali, prefabbricati e altro ancora), facendone scadere complessivamente il valore di immagine. Infine, allo scopo di preservare l'intorno ambientale dal degrado e dissesto idrogeologico, sarebbe, per quanto possibile, auspicabile la riutilizzazione delle fasce coltive in abbandono attraverso interventi di presidio ambientale che interessino operazioni di recupero dell'attività agricola, elemento di fondamentale importanza per gli equilibri ambientali dell'intera unità territoriale, seppur di difficile attuazione in quanto sempre meno conveniente dal punto di vista economico per gli abitanti insediati.
Finalità	Le finalità della presente pianificazione riguardano il mantenimento, nella sostanza, della strutturazione territoriale secondo l'immagine attuale, con attenzione al riordino, ove possibile, delle strutture precarie esistenti ed ai vari casi di utilizzo di materiali non idonei alla situazione ambientale.
Funzioni di previsione	In linea di massima è prevedibile il mantenimento delle funzioni attuali, con funzione caratterizzante definita dall'attività agricola alle attività di presidio ambientale. Sono ammissibili, oltre agli aspetti funzionali già elencati ed indicati nella normativa generale di piano, localizzazioni di tipo agrituristico rispondenti alle indicazioni di legge in materia. L'individuazione dei luoghi atti a tale attività è preferibilmente collocabile presso le fasce più alte di quota, al fine di incentivare l'insediamento funzionale verso zone attualmente prive di qualsiasi funzione.
Incremento insediativo di previsione	Conseguentemente alle finalità della pianificazione sopra esposte, non è prevedibile un incremento insediativo in rispondenza di tale unità territoriale, se non legata alle attività agricole e di presidio, pertanto contenute antro i limiti previsti nella scheda del carico insedativo allegata al nuovo Piano.
Dotazione di previsione per servizi ed infrastrutture	Trattandosi di un'area prevalentemente non insediata, con tracciati viari molto contenuti e in genere di servizio ai fondi agricoli (è presente una sola strada effettivamente carrabile che da Bestagno conduce verso il crinale e permette di scollinare in ambito del Comune confinante), non è prevista la realizzazione di alcun servizio di rispondenza agli standard urbanistici, anche a seguito di quanto previsto dalle disposizioni del D.M. 1444/68.