COMUNE DI ZIGNAGO
PROVINCIA DELLA SPEZIA

RELAZIONE DELLO SCHEMA DEL PIANO

AI SENSI DELLA L.R. 32/2012

PIANO URBANISTICO COMUNALE



COMUNE DI ZIGNAGO
PIANO URBANISTICO COMUNALE

RAPPORTO PRELIMINARE - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

AUTORITA' PROCEDENTE - COMUNE DI ZIGNAGO

I TECNICI INCARICATI:
INGEGNERE MARCO TRAVERSONE
ARCHITETTO ANTONIO SCOPESI

DICEMBRE 2017

La presente relazione è relativa alla descrizione dello Schema del Piano proposto dal Comune di Zignago, nella Provincia della Spezia, finalizzata all'avvio della procedura di Consultazione del Rapporto Preliminare ai sensi dell'art.8 della L.R.32/2012 e s.m.i..

Quadro conoscitivo.

Il territorio del Comune di Zignago è collocato sulla dorsale appenninica al confine tra la Liguria e la Toscana; siamo in presenza di un territorio dell'entroterra, appartenente all'Alta Valle del Vara, caratterizzato da una morfologia montana che varia dai circa 284 metri di altitudine sino ai 1012 metri della vetta del Monte Dragnone.

Come tutte le altre aree montane appartenenti al territorio ligure, a fronte di un quadro ambientale assolutamente positivo, queste zone hanno subito un progressivo processo di spopolamento che nella situazione attuale a condotto a registrare la presenza di 532 abitanti, residenti in rapporto ad una superficie territoriale di ha 2785, vedendo dal dopoguerra ad oggi una riduzione di circa il 50% della popolazione.

Anche se attualmente si può rilevare una riduzione del flusso migratorio, è necessario evidenziare l'elevato indice di vecchiaia della popolazione, fattore che rappresenta l'elemento di ulteriore riduzione della popolazione nei prossimi anni.

Le caratteristiche sopra rilevate di spopolamento ed invecchiamento della popolazione riflettono il quadro economico generale del territorio, che registra una preoccupante decremento delle attività produttive, sia legate al settore artigianale e commerciale, sia legate al settore agricolo.

Analoghe valutazioni possono essere fatte per il settore turistico ricettivo che praticamente appare inesistente, a fronte di una situazione ambientale e storica che andrebbe sicuramente valorizzata e che potrebbe offrire buoni sbocchi nel settore.

Obiettivi generali e indirizzi della pianificazione

In relazione al quadro conoscitivo, acquisito con le indagini fondative e sopra sommariamente descritto, il Piano vuole prendere in considerazione i seguenti aspetti sui quali sviluppare le linee programmatiche:

1) Il territorio di Zignago è caratterizzato da un quadro generale di elevato valore paesaggistico e naturalistico e dalla contestuale presenza di testimonianze storiche relative a numerosi ritrovamenti e reperti archeologici, che offrono a questo territorio interessanti contenuti culturali.

Queste considerazioni offrono potenzialità di sviluppo turistico ricettivo, per le quali il piano vuole intervenire mediante due approcci:

- individuare norme specifiche di salvaguardia dell'immagine storica dei borghi che rappresenta un elemento determinante per la valorizzazione del territorio;
- definire criteri e norme di intervento che consentano il recupero degli edifici anche rivolte alla possibilità di sviluppo delle attività ricettive ed attività imprenditoriali (aziendali e commerciali) connesse prevalentemente con lo sfruttamento delle risorse agricole.

2) Il Comune di Zignago è composto da un insieme di otto borghi sparsi sul territorio.

Questo aspetto rappresenta una particolarità in quanto l'intero territorio è privo di una un centro "polare", ruolo viene attualmente svolto dal paese di Pieve, sede del Municipio e della scuola primaria, senza tuttavia confermarsi come polo di aggregazione.

Questa caratteristica può rappresentare un elemento positivo, in quanto consente un "diffusione" equilibrata della popolazione su tutto il territorio, ma nel contempo comporta la necessità di valutare ogni insediamento con caratteristiche proprie, conferendogli le necessarie

dotazioni urbane e valutandolo in rapporto alle specifiche e proprie capacità insediative in relazione ad un programma di sviluppo urbano.
- per queste considerazioni il Piano interviene individuando idonee aree di nuovo sviluppo ai margini del tessuto esistente valutando in prima fase la possibilità di riconferma delle attuali aree di espansione, previste nel PRG, in rapporto alla loro ubicazione ed in relazione ai vincoli sovraordinati e conseguentemente individuando gli ambiti di completamento del tessuto edilizio, confermando laddove possibile le previsioni del PRG ed intervenendo solo parzialmente mediante l'inserimento di nuove aree di completamento.

3) Aspetto rilevante, sintomatico di questi territori montani caratterizzati dallo spopolamento dei borghi, è la necessità di garantire un adeguato livello di qualità della vita.
Non vi è dubbio che se riferiamo la qualità della vita agli aspetti prettamente ambientali possiamo ritenere che questi ci appaiono decisamente soddisfacenti, individuando una situazione generalizzata di buona o elevata qualità ambientale.
Ma gli aspetti inerenti il livello qualitativo della vita sono connessi a molteplici fattori in grado di garantire la "vitalità" dell'ambiente, fattori che implicano la valorizzazione di circuiti economici e servizi sociali,
- PUC interviene in questo ambito valutando gli aspetti ambientali come elemento preponderante e nello stesso tempo concomitante allo sviluppo economico, considerando la necessità di individuare sul territorio elementi che forniscano occasioni di aggregazione sociale e sviluppo turistico.
In relazione alla necessità di creare risorse che possano rappresentare un "richiamo" all'interno del territorio rivolto allo sviluppo turistico ricettivo, il Piano interviene mediante la localizzazione di un'are idonea per la realizzazione di uno spazio ricettivo visto come struttura di campeggio a basso impatto ambientale.
Tale area è localizzata nella località Vezzanelli con una estensione di circa ha. 26
Contestualmente in adiacenza a tale area viene individuata la possibilità di realizzare una zona di servizio pubblico dove inserire spazi e servizi per un'area di aggregazione per la comunità, che possa diventare la sede per varie occasioni legate a festività o manifestazioni di vario genere.
Questa area potrà rappresentare un "richiamo" verso il territorio di Zignago, rivolto allo sviluppo turistico ricettivo.

4) Ad oggi nel Comune di Zignago non sono state attuate le previsioni insediative di attività artigianali e commerciali già individuate dal PRG in un'area che peraltro risulta allo stato attuale inattuabile per le caratteristiche di incompatibilità con i vincoli sovraordinati.
Appare evidente che tali interventi non risultano attuabili in modo diffuso sul territorio, sia per il contesto paesaggistico (legato alle loro caratteristiche dimensionali) sia per evidenti aspetti logistici.
E' tuttavia necessario mantenere le previsioni insediative relative alla individuazione di un'area produttiva capace di accogliere attività artigianali e commerciale di media grandezza, che altrimenti non avrebbero possibilità di attuazione sul resto del territorio.
- il Piano individua un'area produttiva in relazione alle sue caratteristiche logistiche (collocazione sulla viabilità principale e vicinanza al casello autostradale) ed alle caratteristiche orografiche del sito.

5) Anche in riferimento al settore agricolo e zootecnico, ci stiamo rapportando con una realtà in continuo decremento.
In queste aree montane la presenza di vaste aree a pascolo potrebbe offrire, come in passato, opportunità produttive interessanti, mentre il settore zootecnico attuale, pur essendo presente, non appare concorrenziale. Un dato significativo deve essere rilevato nella presenza delle

aziende con produzione biologica ma nella totale assenza di aziende con produzione DOP o IGP.
Siamo in presenza di un territorio le cui caratteristiche orografiche non consentono in modo diffuso di garantire una sufficiente redditività derivata dal settore agricolo.
In questi ambiti è necessario tuttavia mirare allo sviluppo di attività legate alla produttività rurale in quanto esse rappresentano un elemento determinante per il presidio del territorio, con aspetti positivi anche in relazione al degrado idrogeologico a cui questo territorio è particolarmente soggetto.

- il Piano interviene mediante norme finalizzate ad agevolare la realizzazione di manufatti strettamente legati all'uso agricolo aziendale del territorio e offrire l'opportunità per una residenzialità strettamente legata all'utilizzo agricolo,
- utilizzo dei manufatti esistenti finalizzato al recupero del patrimonio storico legato alla ruralità e nel contempo utilizzato come meccanismo per favorire l'insediamento finalizzato al presidio del territorio inserendo meccanismi di incentivo finalizzati al loro recupero anche per l'utilizzo a uso turistico ricettivo legato al presidio del territorio e per attività imprenditoriali (aziendali e commerciali) connesse con lo sfruttamento delle risorse agricole.
- strumenti normativi per l'inserimento di attività legate non solo all'agricoltura ma anche allo sviluppo di attività turistico - ricettive e commerciali compatibili.

Valutazione del CDU e dotazioni territoriali

In riferimento a quanto previsto dal Regolamento Regionale n.2 del 25/7/2017 si è provveduto a definire in prima analisi l'Unità di Carico Urbanistico prevista dalle previsioni di PUC.

Per i dati relativi alla residenzialità esistente sono state valutate le abitazioni adibite a prima casa e quella a seconda casa ed i relativi numero di vani. In riferimento a quest'ultimo parametro si è definito il coefficiente di occupazione che per le prime case è stato valutato nel valore 0,47 in quanto tale valore definisce effettivamente il numero di residenti attualmente presenti sul territorio pari a 532 (punto 1a)
Per le seconde case si è definito un coefficiente inferiore, valutato in circa la metà dal primo, ritenendolo attendibile per la realtà di questo territorio. (punto 1b)
Inoltre sempre in riferimento al patrimonio edilizio esistente si è ipotizzato un incremento della superficie agibile delle residenze (punto 1d) pari a circa mq.7,5 per abitazione conseguente a previsioni di ampliamento previste dal PUC con una conseguente incremento di SA di mq. 3922 che rapportata al parametro standard di 1 abitante /25 mq di SA definiscono un incremento residenziale di n.156 unità.
In riferimento alle nuove previsioni edificatorie del PUC è stata stimata una nuova SA pari a 9267 mq. con una conseguente capacità insediativa di n. 370 abitanti equivalenti.

Per quanto attiene il settore produttivo si è preso in considerazione la potenzialità occupazionale parametrata ad un indice di 1 addetto /100 mq. di superficie produttiva attuabile secondo le previsioni di PUC.

Per il settore agricolo le valutazioni sono state effettuate con un approccio previsionale valutato non solo dal parametro di addetti/1000 mq. di superficie colturale, ma verificato anche in rapporto al numero di aziende prevedibile; verifica questa che appare necessaria in riferimento alle caratteristiche del territorio.

CDU

1	**residenza**						
				n. abitazioni	n. vani	coeff	**abitanti equivalenti**
1a	abitazioni primarie esistenti			271	1133	0,47	**532**
1b	abitazioni secondarie esistenti			252	1054	0,25	**263**
				SA	n. ab /mq		
1c	SA prevista dal PUC			9267	25		**370**
		n. abitazioni	i mq/ abitazione	SA	n. ab /mq		
1d	incrementi SA prevista dal PUC per edifici esistenti	523	7,5	3922	25		**156**
2	**produttiva**						
		Sup. territoriale	ut	SA	n. addetti /100mq		
2a	numero addetti esistenti						**18**
2b	numero addetti previsti	16661	0,5	8330	1		**83**
3	**agricola**						
		sup agricola					
3a	numero addetti esistenti						**50**
3b	numero addetti previsti						**47**
4	**Turistico ricettiva**						
4a	posti letto esistenti						**0**
4b	posti letto previsti						**40**
						TOT	**1559**

La determinazione del carico urbanistico consente di definire la previsione di dotazioni territoriali necessarie in rapporto alla tipologia del Comune di Zignago indicato come territorio montano.
La seguente tabella definisce i parametri minimi.

	mq/UCU min	mq/UCU	min	max
attrezzature di interesse comune	3	4,5	4481	6721
aree per funzione ludica e sportiva	3	4,5	4481	6721
infrastrutture e parcheggi	Definiti per ogni singola frazione			
impianti depurazione e approvigionamento idrico	Da definire per ogni singola frazione			

Tipologie di ambiti e zone territoriali omogenee

Lo schema del Piano ha individuato le seguenti tipologie di ambito:

Ambito di PUC	Zona Omogenea DM 68
Ambito di conservazione tessuto storico di Torpiana	A
Ambito di conservazione tessuto storico di Valgiuncata	A
Ambito di conservazione tessuto storico di Imara inferiore	A
Ambito di conservazione tessuto storico di Imara Superiore	A
Ambito di conservazione tessuto storico di Debbio	A
Ambito di conservazione tessuto storico di Pieve	A
Ambito di conservazione tessuto storico di Sasseta	A
Ambito di conservazione tessuto storico di Serò	A
Ambito di riqualificazione di tessuti edificato di Torpiana	B
Ambito di riqualificazione di tessuti edificato di Pieve	B
Ambito di riqualificazione di tessuti edificato di Sasseta	B
Ambito di completamento di tessuti edificato di Torpiana	C
Ambito di completamento di tessuti edificato di Valgiuncata	C
Ambito di completamento di tessuti edificato di Debbio	C
Ambito di completamento di tessuti edificato di Pieve	C
Ambito di completamento di tessuti edificato di Sasseta	C
Ambito di completamento di tessuti edificato di Serò	C
Ambito di conservazione dei territori agricoli	A
Ambito di riqualificazione dei territori agricoli	D
Ambito di Riqualificazione dei territori di presidio	E
Territori prativi boschivi naturali	E
Sistema complesso delle infrastrutture e dei servizi pubblici	F
Distretto di trasformazione produttivo	D

Tali ambiti saranno oggetto di specifica normativa anche in riferimento alla stessa categoria di Zona Omogenea, che presenta aspetti peculiari in relazione alla sua localizzazione nel territorio.
Indici di zona e parametri quantitativi e qualitativi, saranno approfonditi in sede di stesura definitiva dal Piano secondo le seguenti linee guida:
Ambiti di conservazione del tessuto storico: definiscono la perimetrazione dei borghi all'interno dei quali vigono specifiche norme di attuazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché mirati interventi di ristrutturazione edilizia definibili in relazione alla qualità architettonica dei manufatti edilizi.
Ambiti di riqualificazione del tessuto edificato: tali ambiti individuano il tessuto edilizio prevalentemente residenziale consolidato in adiacenza ai borghi; in tali ambiti saranno possibili interventi sino alla ristrutturazione edilizia, attuata nel rispetto di specifiche normative riferite al rispetto di caratteri tipologici e formali del contesto, nonché isolati interventi di nuova edificazione a completamento del tessuto edilizio esistente.
Ambiti di completamento del tessuto edificato: sono individuati nelle aree marginali e di contorno ai centri abitati, prevalentemente coincidenti con le aree non attuate di espansione del precedente strumento urbanistico. In tali ambiti l'attuazione degli interventi previsti di

nuova edificazione verrà attuata prevalentemente mediante convenzione edilizia che prevede interventi di pubblica utilità e interventi mirati alla salvaguardia mediante opere di sistemazione del territorio e regimentazione delle acque.
Ambiti di conservazione del territorio agricolo: tali ambiti appartengono al territorio agricolo prevalentemente individuato a contorno dei borghi.
In tali ambiti si opera in regime di salvaguardia a rispetto dei centri edificati.

Ambito di riqualificazione dei territori agricoli: sono individuati nel territorio agricolo nel quale si interviene mediate specifiche norme in stretta connessione con le finalità produttive agricole del territorio, con normative specifiche in rapporto alla tipologia delle colture attuate dall'azienda agricola. In tali ambiti è consentita la nuova edificazione solo se finalizzata e connessa alla conduzione agricola del fondo, mediante specifico atto di impegno convenzionato.

Ambito di Riqualificazione dei territori di presidio: tali ambiti sono individuati in quelle parti del territorio che si presentano convertibili alle funzioni agricole e spesso interessate da fenomeni di bassa instabilità idrogeologica.
In tali ambiti gli interventi sono prevalentemente mirati a ottenere il presidio del territorio, anche mediante insediamenti di carattere residenziale, con specifica convenzione che ne garantisca il presidio e la manutenzione.
Tali ambiti sono comunque assimilabili sempre al territorio produttivo agricolo.

Territori prativi boschivi naturali: sono ambiti del territorio naturali definiti come non insediabili.

Sistema complesso delle infrastrutture e dei servizi pubblici: comprendono l'intero sistema di servizi pubblici e infrastrutture, comprensivo delle aree a parcheggio; i parametri di intervento son definiti in rapporto alle specifiche esigenze di pubblica utilità.

Distretto di trasformazione produttivo: è relativo alla zona produttiva per attività artigianali – commerciali da attuarsi mediante uno o più piani operativi di attuazione, necessari per definire, secondo le linee programmatiche previste da specifiche schede di piano, il sistema infrastrutturale e tipologico.