COMUNE DI ZIGNAGO
PROVINCIA DELLA SPEZIA



RELAZIONE DEL PUC
AI SENSI DELLA L.R. 32/2012

Redattori del Piano :
Dott. Ing. Marco Traversone
Aspetti geologici Dott. Geologo Denjs Tassisto

Collaboratore
Dott. Arch. Arianna Mazzi

RUP Dott. Arch. Adonai Apollaro

dicembre 2018

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.

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.

Individuazione degli ambiti di tessuti edificati urbani.

Tutti i nuclei delle otto frazioni che formano il territorio di Zignago comprendono un ambito di edilizia di impianto storico e pertanto classificati dal PUC come edifici di carattere testimoniale, in quanto contribuiscono a formare l'immagine complessiva del borgo.
Nel caso dei centri di Sasseta, Pieve, Vezzola e Serò sono stati individuati come Ambiti di conservazione di tessuti storici ricompresi nei tessuti urbani, mentre il territorio adiacente ad essi, son stati generalmente classificati come ambiti di completamento.
Queste aree si estendono in adiacenza ai borghi con un tessuto edilizio con caratteri di edilizia sparsa, conseguente ad una edificazione di nuovo impianto
Queste zone presentano situazioni di possibile completamento del tessuto edificato, intervenendo comunque con indici di edificabilità fondiaria limitati a 0,15 mq di SU/ mq di Sf, in modo da individuare un tipologia edilizia unifamiliare o bifamiliare, con dimensioni relativamente contenute, e comunque specificate in dettaglio nelle relative norme d'ambito
La scelta del piano è stata quella di non intervenire mediante un indice fondiario generalizzato per l'intero ambito, ma di individuare puntualmente le aree su cui è possibile la nuova edificazione, controllando in tal modo i nuovi insediamenti.
La scelta di individuare aree di completamento per le singole frazione è conseguente al considerazione che nel territorio non è presente un centro polare, ma ogni frazione conserva un suo "peso" insediativo. Prova ne è il fatto che tutte le frazioni oscillano attualmente tra un numero di residenti che varia tra i cinquanta a ceto abitanti, la stessa Pieve che funge da centro principale ha una popolazione di circa 125 residenti.

Un caso approccio diverso nella scelta della individuazione dell'ambito territoriale è stata fatta per le frazioni di Torpiana, Valgiuncata e Debbio.
Queste frazioni risultano interamente inserite in un'area di dissesto idrogeologico.
La scelta pertanto è stata quella di inserire queste frazioni in un ambito riqualificazione di tessuti urbani inserito in territori a rischio ambientale che comprende al suo inteno anche il nucleo di impianto originario dell'insediamento.
Questo tuttavia non limita la tutela degli edifici ricompresi all'interno dell'ambito poiché il PUC interviene su tutto il territorio con specifiche normative di salvaguardi per gli edifici testimoniali ed individuando come tali tutti gli edifici di impianto storico.

Pertanto la normativa di attuazione degli interventi su questi edifici è analoga a quella dei centri di conservazione.

Un caso particolare è rappresentato dai centri di Imara superiore ed Imara inferiore che sono costituiti da due nuclei isolati di piccole dimensioni, e dove la frazione di Imara superiore risulta inserita dal PTCP come emergenza storica in quanto nucleo medioevale.
Questi centri sono inseriti in Ambiti di conservazione di nuclei isolati, con un normativa di conservazione.

In riferimento a tutti gli edifici considerati testimoniali l'approccio normativo mira alla tutela dell'edificio volto alla sua conservazione e valorizzazione, intervenendo però come massima flessibilità per i cambi di destinazione d'uso degli edifici, soprattutto rivolto alla destinazione turistico ricettiva, oltre che all'insediamento di attività imprenditoriali e commerciali consone ai borghi.
Questo approccio rientra nella applicazione degli obiettivi di piano che vedono da un lato la valorizzazione di tessuti storici come elemento di valore, anche per le ripercussioni di carattere economico legate allo sviluppo dell'imprenditoria e delle attività legate allo sfruttamento delle risorse agricole, naturali e culturali.

Territorio extraurbano
L'approccio verso il territorio extraurbano mira ad attuare gli obiettivo prefissati dal piano verso lo sfruttamento delle risorse agricole ed anche mediante lo sviluppo delle attività ricettive, viste come supporto nella difficoltà dei possibili sviluppi agricoli previsti.
Gli ambiti agricoli indicati come territori di riqualificazione per la produzione agricola, sono individuati prevalentemente nelle aree interessare dalla presenza di aziende, e nei territori adiacenti ancora potenzialmente utilizzabili a scopi agricoli.
Con tali caratteristiche è stato individuato anche un ambito nelle terre alte sul versante etst del comune in un territorio interessato dalla presenza della vasta area del a zona ZSC del monte Dragnone e del monte Fiorito, oltre che da aree inserite in territori indicati da PTCP come aree no insediate.

Questi territori agricoli spesso non sono adiacenti ai centri urbani in quanto le attività presenti svolgono prevalentemente all'allevamento del bestiame.

In molte situazioni le aree adiacenti ai borghi risultano prevalentemente dismesse; inoltre sono spesso stressate da dissesti idrogeologico ed incluse prevalentemente in zone identificate dal Piano di Bacino come pg2 e pg3.

Tale caratteristiche hanno condotto ad inserire questi territori in ambiti di presidio ambientale, con lo scopo di interessare contemporaneamente alla eventuale nuova edificazione un diffuso interveto di manutenzione e di presidio.
La maggio r parte del territorio risulta inserita nell'ambito boschivo, prativo o naturale, e quasi interamente in zona non insediata in regime di mantenimento del PTCP

Attività produttive.
Per le attività produttive si è rilevata la necessita di individuar un'area ben definita, non adiacente ai vari borghi.
Questo è dettato dalla necessità, per una attività produttiva artigianale, naturalmente basta sulla commercializzazione dei prodotti e prevalentemente rivolta verso altri territori, di collocarla in adiacenza al fondovalle verso il territorio di Brugnato sia perché effettivamente

funziona come polo accentrato re si per la presenza della autostrada e di vie veloci di collegamento con il resto della val di vara.

Trasporto e viabilità
L'efficienza dei collegamenti viari è una condizione necessaria per garantire il livello di vivibilità delle frazioni e di tutto il territorio.
l sistema della viabilità si presenta con adeguati collegamenti i tra i centri ma si deve rilevare la necessita di un costante manutenzione e monitoraggio delle condizioni stradali che spesso sono interessate da fenomeni franosi anche di piccola entità, ma con conseguenze limitative e dannose per una agevole percorribilità

Il sistema dei servizi pubblici
In una territorio caratterizzato dalla presenza di piccoli borghi sparsi diventa necessario dover accentrare le funzioni principali in un'unica località, nel caso di Zignago è storicamente rappresentata dalla frazione di Pieve dove sono ubicati il municipio e la scuola primaria.

tuttavia risulta necessario dotare ogni frazione di servizi basilari per garantirne la vitalità.
Il paino interviene con la previsione di localizzazione in tutti i centri di aree a parcheggio ed aree attrezzate necessarie per soddisfare ed agevolare l'aggregazione sociale.

Altro elemento che il Piano prende in considerazione è l'individuazione delle aree archeologiche come aree che possono essere interessate da interventi pubblici finalizzati alla loro valorizzazione, e pertanto funzionanti da possibili veicoli pubblicitari, con ripercussioni positive sul territorio.

Turismo e ricettività
Elemento rilevante è al carenza di strutture ricettive sul territorio soprattutto considerando che siamo in presenza di un territorio con notevoli potenzialità legate ad aspetti ambientali di elevato valore e risorse culturali importanti, rappresentate appunto come detto dalla presenza di siti archeologici.

Obiettivo prioritario del piano è anche quello di incentivare queste attività ricettive, che devono essere promosse da politiche attive ma per le quali che il piano può intervenire definendo una normativa flessibile.

Per questo la normativa di questo settore è rivolta alla massima agevolazione della attività alberghiere ed extra alberghiere anche mediante incentivi di ampliamenti volumetrici.
In questo quadro il pino prevede la localizzazione di una ampia zona turistica con ricettività legata alla realizzazione di un campeggio nella località Vezzanelli, in un sito quindi decimante di estremo interesse naturalistico.

Le scelte del piano portano alla richiesta di interventi di variante sulla destinazione prevista dal PTCP regionale.
Queste varianti interessano due tipologie di interventi; due aree di variante sono localizzate nella frazione di Serò e di Pieve perche ricadenti all'interno di ambiti di completamento che comunque si riferiscono ad aree già interessate da da una recente espansione edilizia; le altre varianti riguardano la localizzazione delle aree produttive, attualmente ricadenti in zona IS MA e per le quali si richiede la nuova destinazione IS TR ID e le aree dove è localizzata l'area di servizi di Vezzanelli e la adiacente zona ricettiva. Queste aree son attualmente in zona ANI MA e per esse viene richiesta la variazione in ANI TR AI .

Art.29 bis, 29 ter, 29 quater e 29 quinquies- legislazione reg. di settore e a carattere speciale

Le modalità applicative in riferimento agli art. 29 bis, 29 ter, 29 quater e 29 quinquies della LR 36/97 sono esplicitate nelle norme del PUC.
In riferimento alle regole di perequazione urbanistica il PUC fa riferimento al Distretto di Trasformazione per attività produttive DTR1.
In relazione ad applicazione di regole relative a disposizioni in merito a compensazione urbanistica, credito edilizio determinato da intervento di riqualificazione, demolizioni ed altri interventi, il Piano non interviene nel merito in quanto le caratteristiche del territorio non consentono adeguate opportunità di applicazione di tali modalità attuative.

In riferimento alla LR 49/09 e s.m. il PUC recepisce la possibilità di intervento disciplinate, con esclusione degli ambiti di conservazione – zona A .
Viene prevista la possibilità di intervento mediante ampliamenti in relazione alle percentuali indicate dalla normativa.
In relazione alle caratteristiche del territorio viene esclusa la possibilità di trasferimento delle volumetrie tra ambiti diversi, mentre è confermata la possibilità di trasferimento delle volumetrie demolite all'interno dello spesso ambito.