COMUNE DI MASONE

CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

SCHEMA DI PROGETTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

(art. 38 comma 1 della L.U.R.)

RELAZIONE GENERALE

Incaricato per la Prog.:
Arch. Gianni Peruggi

Incaricato per la VAS:
Arch. Chiara Onorato

Incaricato per le indagini geologiche:
Dott.Geol. Elisabetta Barboro

AGG. 1 ottobre 2018

0. Premessa

Il presente documento, corredato dal complesso degli elaborati grafico descrittivi e documentativi che vi sono allegati, è volto ad illustrare, in ottemperanza a quanto disposto all'art. 38 primo comma della LUR, lo schema definitivo del progetto del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Masone, nei termini che sino sono venuti a configurarsi alla conclusione del lungo e complesso processo formativo dello strumento destinato a sostituire il tuttora vigente Piano Regolatore Generale

Il presente documento si articola attraverso i punti che vengono indicati in calce al presente capitolo, e che in qualche modo sono volti ad illustrare le risultanze principali del cammino già percorso ed ancora da percorrere per la definitiva predisposizione del Piano Urbanistico Comunale, nello spirito di quella necessaria ed esplicita consequenzialità che la legge urbanistica regionale attribuisce al momento formativo dello strumento di pianificazione.

Il tipo di documento predisposto, nella forma dello Schema di progetto del Piano, così come previsto all'interno della procedura formativa del PUC dall'art. 38 della Legge Urbanistica Regionale, ha privilegiato la descrizione degli elementi fondativi e di obiettivo generale che raccolgono gli indirizzi forniti dall'Amministrazione descrivendone articolatamente le modalità di sviluppo nelle diverse parti del territorio, con particolare riferimento alle conseguenti dotazioni di infrastrutture e servizi collettivi ed alle loro ricadute sulle diverse componenti del sistema ambientale locale, al fine di consentirne la preventiva valutazione di compatibilità, così come previsto dalla disposizione della L.U.R. dianzi richiamata.

Ciò, ovviamente non significa che la fase di analisi, che è stata posta alla base della presente relazione, anche con la reiterazione di successivi aggiornamenti nel corso degli anni, non abbia consentito una compiuta valutazione dello stato delle componenti demografiche e socio economiche che caratterizzano il sistema locale di Masone all'interno della Valle Stura ligure, né che si sia sottovalutata la loro importanza e non interpretate le relative prospettive che ne sono scaturite, ma semplicemente perché si è ritenuto maggiormente utile, in questa fase, privilegiare gli "effetti" sul territorio delle impostazioni propositive che sono maturate, e che, nelle loro scelte contengono implicitamente le ricadute attese sulle singole articolazioni, territoriali e funzionali, e della qualità di vita del sistema locale.

1. Richiamo a cenni della storia locale per una sintesi sulla genesi dell'insediamento

Le prime tracce di insediamenti stabili nel territorio del Comune di Masone risalgono al basso medioevo e, in particolare, ai decenni compresi tra la fine del XII e l'inizio del XIII secolo. Per quanto riguarda epoche precedenti si segnalano soltanto i

rinvenimenti preistorici (databili 3-400 a.C.) sui monti di Rossiglione dovuti alla presenza stagionale di pastori transumanti provenienti dal Piemonte e di incisioni rupestri al confine con il territorio di Mele. Per il resto, salvo lo sporadico ritrovamento di alcuni reperti (una padella e una fibbia per abiti conservate presso il museo civico "Tubino") attribuiti al periodo longobardo, non si rilevano segni di antropizzazione nei territori della valle Stura, a meno di non prender per buone teorie fino ad oggi non suffragate da alcun riscontro documentario o archeologico.

Studi moderni hanno smentito pure l'ipotesi, lungamente circolata e dovuta all'errore di un trascrittore seicentesco, in base alla quale il toponimo Masone corrisponderebbe alla località indicata come "Masionti" in un atto di donazione risalente al 991 e che avrebbe la sua radice ancora più indietro in un altro documento del 967. In realtà la corretta attribuzione individua come "Masionti" la località di San Giorgio Scarampi, presso Acqui Terme, sicché il primo documento che contiene un riferimento al feudo di Masone sarebbe del 1183, condizionale d'obbligo perché l'atto non è reperibile ed è citato solamente in una tarda trascrizione del 1376. Di certa datazione, invece, è la carta che certifica la presenza di un "castrumMaxonis" nel 1224. All'epoca territorio e castello di Masone, al pari di quelli vicini di Campo e Rossiglione, erano oggetto di contesa tra il Comune di Genova (non ancora Repubblica) e i marchesi del Bosco, in lotta per assicurarsi il controllo della via di collegamento tra Voltri e Alessandria. Lo scontro faceva parte del più ampio conflitto tra gli interessi della città marinara e gli imperatori tedeschi che si protrasse per almeno un secolo e che, per quanto riguarda i territori valligiani, si concluse prima del '300 con l'acquisizione del pieno dominio da parte dei genovesi. Scomparsi i marchesi del Bosco, il castello e il paese di Masone (sorto nel frattempo e qualificato negli atti come "villa") entrarono nella sfera d'influenza della famiglia Spinola dalla quale, pur tra alterne vicende, non usciranno più.

Già dal XIII secolo è attestata nel territorio di Masone la presenza di vetrerie (il più antico documento che parla dei vetrai di Altare cita un maestro "Gabriele da Masone" nel 1278) e, probabilmente, al tempo erano già attive anche le ferriere di cui è documentata la presenza a partire dal secolo successivo. Entrambe le lavorazioni prevedevano lo sfruttamento della risorsa boschiva per ricavare carbone di legna e, quindi, l'impiego di un discreto numero di persone. La più antica delle ferriere (qualificata come ferriera veteri in un inventario del '400) era collocata fuori paese nell'area dell'abbazia medioevale di Santa Maria in Vezzulla, già priorato dei canonici di Mortara fondato tra il 1145 e il 1159, poi monastero cistercense femminile andato in rovina dopo la metà del Duecento. Oggi nel sito è visibile la chiesa ricostruita tra il 1948 e il 1952 per diventare un sacrario per i caduti partigiani del colle del Turchino. La ferriera principale, tuttavia, era collocata più a valle, lungo il torrente Stura e ha funzionato per secoli, tanto da marcare con il toponimo il luogo di insediamento che si trova al centro dell'attuale nucleo del "paese nuovo". La "Frera", insieme alle fucine da chiodi, è stata almeno fino a metà '800 il cuore pulsante e la stessa ragion d'essere del paese. Attorno alla ferriera ruotava l'economia e il lavoro dell'intera comunità in base a un progetto imprenditoriale dettagliatamente elaborato fin dalla seconda metà del Cinquecento quando il feudatario Lazaro Grimaldi Cebà e suoi immediati successori della famiglia Spinola hanno completato la riedificazione del castello, presumibilmente ampliato rispetto all'originale e trasformato in una sede di direzione e controllo di una

vera e propria azienda proto-industriale, nonché la costruzione del borgo circostante, della chiesa parrocchiale, del convento agostiniano che attualmente ospita il Museo Civico "Andrea Tubino" e di alcune rare cascine.

Escluso il maniero, distrutto durante la guerra di successione austriaca (quella del "Balilla"durante il 1747), la pianta del "paese vecchio", chiesa e convento sono tutt'ora visibili e pienamente leggibili intorno alla piazza ricavata a fine '700 nell'area dove sorgeva il castello.

Con la prima rivoluzione industriale e l'avvento del ferro d'importazione il sistema del "basso fuoco alla catalana" e delle ferriere di vecchia concezione è entrato rapidamente in crisi con la chiusura in successione di tutti gli impianti presenti in valle Stura. Compresa la "Frera" di Masone al posto della quale poco dopo la metà dell'Ottocento i marchesi Pallavicini (discendenti diretti dei feudatari Spinola) hanno impiantato una filanda, quasi subito ceduta in affitto alla società Figari&Bixio, poi diventata Cotonificio Ligure, insieme alla "Fabbrica" o "Filanda Grande", l'edificio industriale tutt'ora visibile presso lo svincolo autostradale dell'A26 in direzione di Campo Ligure.

Quest'ultimo immobile fu distrutto da un incendio dopo il 1880 e dopo la ricostruzione che lo ha ingrandito fino alle attuali dimensioni nei periodi di più intensa attività arrivò a occupare circa 450 addetti da sommare ai 250, circa, della "Filanda piccola" o "Frera". Entrambi gli stabilimenti sono stati chiusi in seguito alla crisi economica del 1929, salvo riaprire tra il 1935 e il 1937 sotto la gestione di altre ditte. Dopo l'ultima guerra la "Filanda Grande" è stata riattivata per pochi anni dal Cotonificio Ligure che poi, non essendo proprietario, ha preferito trasferire macchinari e dipendenti (250) nello stabilimento di Rossiglione in ricostruzione dopo i bombardamenti del 1944/45 che lo avevano parzialmente distrutto. A quel punto è intervenuta la cessione da parte dei proprietari e la trasformazione dell'impianto in cartiera, attività durata fino al termine degli anni '60 circa, dopodiché una parte è diventata sede di un'autofficina con carrozzeria, mentre il restante è da decenni in attesa di una nuova destinazione.

La "Filanda Piccola" o "Frera", invece, ha proseguito l'attività nell'ambito dei filati specializzandosi in seguito nella produzione di garze e prodotti medicali, sia per gli enti pubblici (esercito, ospedali, Asl), sia per i privati. Problemi di mercato e danni alluvionali seguiti all'esondazione dello Stura nel 1993 hanno poi determinato la chiusura definitiva dell'azienda all'inizio del nuovo millennio, la successiva vendita all'asta dell'immobile e la sua demolizione per la costruzione di tre insediamenti civili attualmente non ancora realizzata.

Al momento l'area è provvisoriamente destinata a parcheggio pubblico tramite convenzione con Comune di Masone.

A fianco all'attività dei cotonifici, sia pure in maniera residuale e sempre più contenuta, è continuata per tutto l'Ottocento e almeno fino alla vigilia della Seconda Guerra Mondiale la produzione a mano di chiodi, attività che ancora negli anni Venti del '900 dava lavoro a una settantina di addetti impiegati in tre aziende maggiori con dipendenti alle quali facevano capo anche lavoranti per conto proprio. L'attività era fortemente soggetta alle oscillazioni del mercato e sempre meno redditizia, tanto che

piano piano è stata abbandonata o soppiantata da altre lavorazioni, sempre di carattere siderurgico o di carpenteria metallica, che costituiscono tutt'ora la tradizione e la spina dorsale dell'economia imprenditoriale del paese garantendo lavoro a decine di addetti.

Dopo la costruzione della strada provinciale del Turchino, aperta di fatto nel 1872, a valle del borgo antico e lungo la nuova carrabile nell'arco di una ventina d'anni è stato costruito il "paese nuovo", tuttora leggibile nei due cordoni di case che affiancano la carreggiata. A partire dal boom economico alle spalle dei cordoni e negli immediati sobborghi del paese è cominciata la costruzione dei fabbricati che entro la fine degli anni '80 del Novecento hanno conferito a Masone l'attuale aspetto.

2. Descrizione del paesaggio

Il territorio comunale di ha una superficie di 29,44 km2ed è compreso tra l'altitudine minima di 364 m. s.l.m. a confine del fondovalle verso nord, a margine della loc. della Maddalena e quella massima di 1.106 m. della cima del Bric del Denteche segna il limite del territorio comunale verso sud-ovest.

Il Comune presenta una densità di popolazione stabile piuttosto bassa circa 125 ab/ km2 all'interno di una classe che è comune alle valli di immediato retrocosta ligure, non a prevalente carattere montano.

Il territorio comunale occupa la porzione più a sud dell'ambito della Valle Stura Ligureche si attesta sullo spartiacque appenninico che dal Bric del Dente (m.1106 s.l.m.) si collega al M. Taccone aprendosi oltre il passo del Turchino verso la pianura piemontese, e che è caratterizzato da un accentuata articolazione dei versanti, in particolare all'interno del territorio comunalequello sulla destra del torrente Stura, inciso dal rio Vezzullae in riva sinistra dal rio Masone ambedue confluenti nello Stura pressochè in coincidenza del centro urbano, mentre sempre in sponda sinistra il torrente Masca segna il confine con Campoligure a definire una valle di particolare interesse naturalistico, ambientale e storico, con presenza di particolari agglomerati rocciosi e boschi misti .

Di particolare valore, limitandoci al territorio comunale, è la vallata minore in sponda sinistra dello Stura lungo il corso del rio Masonesignificativa per le peculiarità paesaggistiche disegnata dal corso del torrente, che si presenta intatti valori naturalistici in particolare dovuti proprio al particolare corso d'acqua.

Le strade del fondovalle (SS. n. 456 e autostrada A26) e la ferrovia per Alessandria attraversano le tre maggiori polarità urbane dell'ambito, i capoluoghi di Masone , Campoligure e Rossiglione, tutte ubicate nel fondovalle che hanno storicamente dominato l'intero territorio, da un lato, per la loro posizione strategica sulle antiche vie di comunicazione tra il genovesato e le aree dell'oltre Appennino (a partire dall'antica mulattiera della Canellonasostituita nella sua funzione di principale connessione viaria con l'oltregiogonella seconda metà del 1800 dal S.S.n.456 del Passo del Turchino) e, dall'altro, per le potenzialità offerte dalla presenza dei molti corsi d'acqua e dei folti boschi presenti al contorno, destinatii secondi, assecondando i

cicli produttivi disposti dalla grande proprietà di appartenenza, alla produzione di carbone, ed i primi alla fornitura dell'energia naturale indispensabile sin dall'avvio dell'attività industriale nei settori della siderurgia e delle stoffe che all'epoca fiorirono nella vallata.

Tra le antiche percorrenze di crinale che collegano la vallata a quelle adiacenti si deve richiamare quella che attraversa il passo del Faiallo, sella tra la valle Stura e la vicina valle dell'Orba, con un percorso di crinale che dal confine occidentale dell'ambito si muove verso il passo del Turchino in un paesaggio costituito da vaste praterie da dove si godono ampi panorami sia sul valle interna che sul litorale marittimo della riviera di ponente genovese.

La valle Stura è una vallata articolata e piuttosto chiusa, in particolare nell'ultimo tratto oltre il centro di Campoligure, con uno stretto ambito fluviale sul quale scendo versanti coperti da una cospicua vegetazione arborea (castagni da frutto, roveri).

Nei territori di versante si riconosce una forte componente rurale, testimonianza dell'attività agricola che rappresentò per secoli sostentamento delle popolazioni della vallate e che modellò il territorio con i terrazzamenti che ancor oggi caratterizzano il paesaggio : peculiari sono i molti e significativi esempi di cascine ivi dislocate, sedi appunto dello sviluppo dell'antica vita colonica locale.

3 I caratteri geologici e le problematiche del sistema idrogeologico del territorio comunale

Gli aspetti legati al complesso sistema idrogeologico locale sono stati oggetto di un approfondito studio di dettaglio condotto, per incarico dell'Amministrazione sin dall'avvio dei lavori per la formazione del PUC, dalla Dott.ssa Elisabetta Barboro che ne ha rassegnato le conclusioni con la produzione di un documento particolarmente compiuto dal punto di vista scientifico e tecnico, in cui vengono illustrate analiticamente le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrologiche, idrogeologiche, dell'acclività e della sismicità dell'intero territorio comunale visto quale componente del più vasto ambito della Valle Stura Ligure.

Da tale documento, a livello del presente schema, si propongono per brevità solo alcuni tra i principali elementi di riferimento che hanno costituito oggetto di considerazione all'interno delle valutazioni preventive alla formazione della proposta di pianificazione, riservando ovviamente al momento di vera e propria definitiva costruzione del progetto del PUC la descrizione della relazione puntuale del progetto stesso con le specifiche indicazioni contenute nel documento, anche attraverso le specifiche indicazioni disciplinari in materia geologica che correderanno il PUC stesso.

3.1. Inquadramento Geologico Generale

Geologicamente il territorio del Comune di Masone ha caratteristiche del tutto peculiari in quanto rientra all'interno di un settore da sempre considerato come area di transizione tra la catena Alpina e quella Appenninica, comprendendo unità delle Alpi Liguri che sono state dapprima coinvolte nell'evoluzione alpina a livelli più o meno

profondi e che successivamente sono state interessate da una tettonica attribuibile all'evoluzione appenninica.

Le Alpi Liguri costituiscono la terminazione meridionale delle Alpi Occidentali e sono costituite da un impilamento complesso di unità tettoniche le cui caratteristiche litostratigrafiche e strutturali riflettono l'evoluzione geodinamica di questo settore di catena.

Esse sono di caratterizzate dalla sovrapposizione di unità di crosta oceanica e di mantello, rappresentate dall'Unità Figogna, Palmaro - Caffarella, Cravasco - Voltaggio e Voltri, caratterizzate da un diverso gradiente metamorfico. La similitudine nell'evoluzione tettono-metamorfica indica che alle unità di crosta oceanica sono state precocemente associate unità le cui caratteristiche litologiche suggeriscono una derivazione da margine continentale, rappresentate dalle unità Gazzo-Isoverde e Angassino-Terma.

Queste unità sono state esumate e accavallate le une sulle altre e sull'avampaese europeo.
Le unità di crosta oceanica e di mantello affioranti all'interno del territorio comunale, distinte in ordine di sovrapposizione geometrica, sono le seguenti:

- Unità tettonometamorficaPalmaro - Caffarella;
- Unità tettonometamorfica Voltri.

Le unità di margine continentale sono caratterizzate dalla presenza di successioni metasedimentarie di età permo-giurassica, originate in ambiente di margine continentale. L'unica unità di margine continentale presente sul territorio comunale è rappresentata dalla Unità tettonometamorficaAngassino-Terma.

Stratigrafia
Unità tettonometamorficaPalmaro - Caffarella
Questa unità affiora in settore limitato al margine orientale del territorio comunale, nell'alta Val Vezzulla. E' geometricamente compresa tra l'Unità Voltri e le unità Gazzo-Isoverde e Cravasco-Voltaggio. E' costituita da metaofioliti con relativa copertura metasedimentaria, che presentano una riequilibratura metamorfica in facies degli Scisti Blu (Chiesa et alii, 1977) e una sovraimpronta in facies degli Scisti Verdi più o meno sviluppata. L'evoluzione metamorfica ha molte similitudini con l'Unità Voltri, da cui si differenzia per le condizioni di climax metamorfico che, come detto, sono in facies degli Scisti Blu per la Palmaro-Caffarella e in facies Scisti Blu con eclogiti per l'Unità Voltri.
All'interno del territorio comunale è presente unicamente la formazione dei metagabbri di Carpenara che affiorano in 2 corpi allungati in direzione Nord-Sud, in sponda sinistra del T. Vezzulla, in località Bosserino. Comprendono metagabbri e meta-olivin-gabbri a grana da fine a pegmatoide, di colore bianco verdastro, spesso con filoni di metabasalti. La tessitura localmente è occhiadina. La formazione è databile al Malm.

Unità tettonometamorfica Voltri
L'Unità Voltri occupa la quasi totalità del territorio comunale, di cui costituisce l'unità più estesa e confina ad oriente con l'Unità Palmaro-Caffarella. Comprende un basamento gabbro-peridotitico con coperture vulcano-sedimentarie e ultramafiti, prevalentemente lherzoliti con caratteri di mantello sottocontinentale. Entrambi i

complessi risultano coinvolti nell'evoluzione polifasica da condizioni eclogitiche in ambiente subduttivo, fino alla successiva fase di esumazione.
L'Unità Voltri è prevalentemente caratterizzata da condizioni metamorfiche in facies Scisti Blu con eclogiti e da retrocessione in facies Scisti Verdi ed all'interno di essa i convivono i lherzoliti di mantello sottocontinentale e rocce di crosta oceanica.

Unità tettonometamorficaAngassino-Terma
E' rappresentata dalla formazione delle dolomie del Bric del Terma (MIV), che affiorano lungo il versante meridionale del Bric del Terma, al limite orientale del territorio comunale. Si tratta di metadolomie cristalline e subordinati metacalcari dolomitici, spesso intensamente fratturati, senza tessiture sedimentarie riconoscibili. L'età presunta è il Triassico inferiore. La rielaborazione metamorfica e la tettonizzazione precludono ogni rinvenimento fossilifero.

Depositi quaternari
Sulla superficie comunale il quaternario assume un ruolo fondamentale per lo scopo di questo studio, in quanto il susseguirsi di differenti fenomeni esogeni ed endogeni ha mutato e continua a variare la morfologia attuale del territorio, con la dimostrazione più palese che compaiono numerose coltri di materiale incoerente di vario tipo ed origine, le quali spesso mascherano con continuità il substrato roccioso.
I depositi sono stati distinti in base alla loro diversa origine e differenti caratteristiche morfologiche e tessiturali.

3.2 Geomorfologia

Inquadramento geomorfologico generale

La carta geomorfologica redatta all'interno dello studio generale, offre una visione globale dei tipi e della distribuzione dei processi di erosione-sedimentazione, con particolare riferimento a quelli attivi. Si tratta di un documento di tipo dinamico, in quanto visualizza sia lo stato attuale dei processi geomorfologici, sia il senso della futura evoluzione del rilievo.
Nella carta geomorfologica sono raccolte le informazioni inerenti l'assetto del territorio e le sue dinamiche evolutive; infatti in tale cartografia sono indicati i fenomeni erosivi, quelli gravitativi in atto e potenziali, lo spessore presunto delle coltri e l'estensione dei principali accumuli detritici.
Le linee della morfologia del territorio comunale di Masone sono strettamente legate alla litologia ed alla struttura tettonica dell'area.
Infatti la litologia, rappresentata da termini assai diversificati, ha favorito una spiccata selettività da parte delle forze erosive, con riflessi sugli aspetti del paesaggio.
Nelle zone dove prevalgono le rocce ofiolitiche, più compatte e resistenti all'alterazione atmosferica, si evidenzia una morfologia accidentata, con versanti spesso a forte acclività privi o quasi di copertura vegetale, diffusa permeabilità per fratturazione e presenza molto spesso lungo i versanti di materiali detritici a prevalente pezzatura medio-grossolana derivanti dallo scarico a valle di pendii in disfacimento e da franamenti e crolli di pareti rocciose.
In tali aree le forme di erosione, legate prevalentemente all'azione dei corsi d'acqua, hanno dato origine a valli strette ed incise, con forme morfologiche e paesaggi molto suggestivi.
Al contrario, in corrispondenza delle aree in cui il substrato è costituito da calcescisti e metabasiti, in particolare nel settore centrale del territorio comunale, che presentano

una composizione mineralogica ricca di elementi teneri e sfaldabili, o comunque facilmente degradabili con produzione di detrito a notevole componente fine ed argillosa, le linee morfologiche principali si presentano con versanti relativamente dolci ed allo stesso tempo movimentati, modellati da una diffusa coltre eluvio-colluviale e copertura vegetale rigogliosa.
I fenomeni tettonici hanno influenzato e influenzano tuttora in maniera decisiva la dinamica evolutiva del territorio, provocando frequentemente situazioni di equilibrio instabile.
Nelle aree in cui il substrato si presenta particolarmente alterato e/o fratturato si riscontrano molte zolle collassate e frequenti frane interessanti sia il substrato roccioso che la coltre superficiale.
Si può evidenziare facilmente che molte di queste zone collassate sono disposte in prossimità di aree di contatto o di lineazioni tettoniche.

Processi gravitativi e condizioni di dissesto idrogeologico di versante
Gli aspetti morfologici relativi alla franosità ed alle condizioni generali di dissesto idrogeologico di versante sono stati sviluppati attraverso un'analisi di fotointerpretazione, integrata da numerosi rilievi sul terreno, dai dati di Interferometria Differenziale Multitemporale Radar Satellitare della Regione Liguria e da notizie storiche raccolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Masone, la Ex-Comunità Montana Valli Stura, Orba e Leira e direttamente dagli abitanti dei luoghi indagati.
Lo studio è partito dalle perimetrazioni dei dissesti riportati sulla cartografia della Variante P.T.C. -VBP Bacini Padani della Provincia di Genova, basata sugli studi del progetto IFFI della Regione liguria.
Le frane presenti sono state classificate facendo riferimento al progetto IFFI, adottando la terminologia definita dalle raccomandazioni del WP/WLI (1993a) e dal Glossario Internazionale delle Frane (WP/WLI -1993b), tradotto in italiano in Canuti&Esu (1995) e riproposto più recentemente in Cruden&Varnes (1996) in riferimento a quanto disposto in letteratura secondo Varnes.
I dissesti sono stati suddivisi in base al tipo di movimento prevalente, quindi è stato definito lo stato di attività del dissesto.
Il totale della superficie occupata da frane è di 2,77 Km^2, pari al 9,25% della superficie comunale; la superficie interessata da frane attive è di 0,44 Km^2, pari al 1,46% della superficie comunale. La superficie interessata da frane quiescenti è di 1,01 Km^2, pari al 3,38% della superficie comunale, mentre la superficie interessata da frane stabilizzate è di 1,32 Km^2, pari al 4,41% della superficie comunale.
Il maggior numero di dissesti è rappresentato da frane complesse e da frane di scivolamento rotazionale-traslativo.
Dall'esame della cartografia si può rilevare come le frane siano distribuite su tutto il territorio comunale, con una maggior concentrazione lungo la valle del T. Vezzulla.
L'elevata concentrazione di dissesti, soprattutto nel settore mediano della valle, è legata presumibilmente alle particolari condizioni di fratturazione ed alterazione del substrato roccioso ed alla frequente presenza di fasce cataclastiche in corrispondenza della fascia di contatto tra i calcescisti della formazione dei Calcescisti del Turchino, le serpentiniti della formazione dei Serpentinoscistiantigoritici del Bric del Dente e le lherzoliti della formazione delle Peridotiti lherzolitiche del Monte Tobbio.

3.3. Idrologia

Il territorio di Masone è impostato sull'alto bacino del Torrente Stura.

Nell'ambito del bacino del T. Stura sono presenti due sottobacini; in sponda orografica destra il bacino del T. Vezzulla ed in sponda orografica sinistra il bacino del T. Masone.
Il bacino del T. Masone è interamente compreso entro i limiti amministrativi del Comune di Masone, mentre il bacino del T. Vezzulla è compreso per i due terzi entro i limiti amministrativi del Comune di Masone mentre la parte orientale, più precisamente a partire dal Rian della Sardegna e dal crinale del M.teDrè, fà parte della Regione Piemonte ed in particolare del Comune di Bosio.
L'andamento del reticolo idrografico principale segue una direttrice circa E-W fino alla frazione San Pietro e SE-NW nel tratto restante per il T. Stura, NE-SW per il T. Vezzulla, W-E fino alla località "Savoi" ed S-N fino alla confluenza con il T. Stura per il T. Masone.
Entro tali direttrici schematiche si possono però evidenziare significative deviazioni locali che possono interpretarsi come di chiara origine tettonica.
Particolarmente marcato è l'andamento a meandri incassati del T. Vezzulla, nel tratto compreso tra C.na Garrone inf. e la località Pian delle Mele, e poi ancora tra il Rian delle Erbe Bianche, tributario di destra, e la località Nascioinf.
Tutti i corsi d'acqua principali sono a carattere torrentizio e regime permanente e su ampi tratti scorrono incassati nel substrato, mostrando numerose forme di erosione fluviale, o nei propri depositi alluvionali là dove le valli si presentano relativamente più ampie, soprattutto nelle zone di confluenza.
Sul fondo dei torrenti il substrato si presenta subaffiorante nella quasi totalità dell'area in studio e ciò suggerisce che i materiali sciolti deposti sul fondovalle abbiano uno spessore relativamente limitato, inferiore a 8-9 metri. La granulometria di tali depositi è di pezzatura da media a grossolana a testimoniare la condizione torrentizia dei corsi d'acqua.
Il regime dei corsi d'acqua è prevalentemente erosivo.
II processo erosivo è particolarmente attivo alla testata dei bacini principali, soprattutto nella parte alta dei bacini del T. Vezzulla e del T. Masone.
Sui terrazzi fluviali, che costituiscono la gran parte delle aeree pianeggianti sul territorio oggetto dello studio, si sono sviluppati i principali nuclei abitati. La richiesta di espansione edilizia ha però portato ad occupare aree che possono essere esondabili, o in piene ricorrenti o in episodi eccezionali: in tal caso la costruzione di opere di difesa spondale, quali muri di ripa ed argini, e l'allargamento degli alvei, ha permesso di contenere i periodi di invasione delle acque.
Osservando il reticolo idrografico del comprensorio di Masone si può anche notare il controllo esercitato sul reticolo idrografico dalla litologia.
Infatti le valli che attraversano le rocce ofiolitiche, particolarmente nel caso del T. Masone, sono strette ed incise e le frequenti discontinuità della roccia generano una moltitudine di laghetti, cascatelle e forme erosive di grande suggestione.
Al contrario il bacino del T. Stura, in gran parte impostato su litologie meno resistenti e più facilmente erodibili, quali i calcescisti e le metabasiti, presenta forme più dolci e una valle più aperta.
Per quanto riguarda i corsi d'acqua principali sono stati calcolati l'ampiezza del bacino imbrifero e la lunghezza dell'asta principale, totali e di pertinenza comunale, ed i risultati sono stati riportati nella tabella sottostante:

BACINI IMBRIFERI				
Corso d'acqua	**Superficie bacino(Km^2)**		**Lunghezza asta(Km)**	
	Totale	Comunale	Totale	Comunale
T. Stura	212	29,9	31	9,2

T. Vezzulla	12,2	8,6	8,3	6,1
T. Masone	8,5	8,5	5,5	5,5

Il documento prodotto illustra inoltre le caratteristiche climatiche e pluviometriche del comprensorio di Masone, utili per definirne le caratteristiche climatologiche e le implicazioni idrologiche e geomorfologiche, che risultano fondamentali in tutti gli aspetti della pianificazione territoriale, esponendo analiticamente i dati complessivi anche nella loro evoluzione consultati i dati degli Annali idrologici dell'Ufficio idrografico del Po, relativi alla stazione pluviometrica di Masone (Borgo Mulino-433 mt. s.l.m.)

3.4. Idrogeologia

Il territorio comunale di Masone è stato così suddiviso in settori a diverso grado di permeabilità associati a **Infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi**, secondo la seguente distinzione:

- ✓ Zone a permeabilità alta per porosità;
- ✓ Zone a permeabilità medio-bassa per porosità;
- ✓ Zone a permeabilità medio-alta per fratturazione;
- ✓ Zone a permeabilità bassa per fratturazione;
- ✓ Zone impermeabili;
- ✓ Zone a urbanizzazione compatta sostanzialmente impermeabili.

Opere di captazione

Su tutto il territorio comunale sono presenti un gran numero di sorgenti, ubicate in corrispondenza di tutti i litotipi, con maggior concentrazione in corrispondenza dei calcescisti e delle metabasiti.
Si tratta in gran parte di sorgenti primarie in roccia, generalmente di ridotta portata, raramente superiore al litro/sec, localizzate in corrispondenza di fratture e faglie, anche se sono presenti sorgenti di contatto, da piccoli acquiferi ospitati in corpi detritici e accumuli di frane, sostenuti dal substrato impermeabile e sorgenti diffuse, dovute alla dispersione in corpi eterogenei di origine detritica e franosa di sorgenti primarie in roccia.
La circolazione idrica sotterranea, in corrispondenza delle maggiori zone di fratturazione della roccia, è prevalentemente superficiale ma può essere anche profonda e segue percorsi di difficile individuazione.
Particolare è la presenza di sorgenti in prossimità delle zone di crinale dei rilievi, specialmente lungo lo spartiacque tirrenico-padano, la cui alimentazione può ascriversi in prevalenza alla condensazione negli ammassi rocciosi fratturati dell'umidità atmosferica che raggiunge i rilievi con i venti meridionali. Sorgenti di questo tipo sono ad esempio quelle localizzate nei pressi di Forte Geremia.
Considerata la ridotta estensione e potenza dei depositi alluvionali e delle coltri detritiche, sedi di potenziali acquiferi poco significativi, tanto da non giustificare la messa in opera di pozzi che siano abbastanza produttivi, su tutto il territorio comunale è stato censito un unico pozzo, in concessione all'Ex-Comunità Montana Valli Stura, Orba e Leira, presso il vivaio forestale regionale.

Le sorgenti del vecchio acquedotto comunale, non più utilizzate, sono concentrate soprattutto sul versante orografico destro della bassa val Vezzulla e nella valle del T. Masone, tra la località "Ciascun" ed il BricVardiola.

3.5. Acquedotto comunale

L'acquedotto comunale Am.Ter. S.p.A., attuale gestore del servizio idrico comunale è attualmente alimentato da un gruppo di 8 sorgenti, localizzate in località "Cianetti" e da alcune briglie drenanti, che drenano le acque superficiali del Rio Orlantin.
Sia le sorgenti che le briglie drenanti si trovano nella valle del T. Masone, nel settore sud-occidentale del territorio comunale e risalgono al decennio 1975-1985.
Nella tabella seguente è riportata l'ubicazione delle opere di captazione dell'acquedotto comunale:

TIPOLOGIA	COORDINATE GAUSS-BOAGA N	COORDINATE GAUSS-BOAGA E	QUOTA (MT.S.L.M.)
Sorgente	4926342	1476414	567
Sorgente	4926283	1476369	584
Sorgente	4926288	1476340	580
Sorgente	4926262	1476292	594
Sorgente	4926255	1476262	593
Sorgente	4926254	1476252	595
Sorgente	4926304	1476236	585
Sorgente	4926253	1476189	606
Briglia drenante	4926342	1476414	505

Le sorgenti sono puntuali, poste direttamente nel substrato roccioso, costituito da calcescisti e metabasiti e possono essere classificate come sorgenti per limite di permeabilità indefinito (Civita, 1972), collocandosi in corrispondenza di un limite di permeabilità all'interno dello stesso mezzo idrogeologico che alimenta la sorgente.
Sono localizzate in una zona non urbanizzata e non interessata da attività agricole nel settore a monte delle stesse.
Analoga situazione si riscontra per le briglie drenanti che sono localizzate in una zona non urbanizzata; nel settore a monte delle stesse il fabbricato più vicino è quello di C.na "Ravin", posto ad una distanza minima di circa 330 mt.
La portata media complessiva delle sorgenti è di 8 lt/sec mentre la portata media delle briglie drenanti è di 9,25 lt/sec; si tratta di dati stimati in quanto non vi è un misuratore di portata su ciascuna opera. Il volume totale annuo captato è di circa 270.000 mt^3.

3.6. Prime indicazioni

Il completo lavoro di analisi svolto che sarà integralmente prodotto nella sua forma integrale comprensiva delle tavole illustrative a corredo del progetto definitivo del PUC, è naturalmente già disponibile per gli eventuali approfondimenti in sede di esame del presente schema e della connessa relazione preliminare alla VAS.

La Normativa Geologica Attuativa del P.U.C. in via di predisposizione partendo dalle risultanze dello studio condotto e da quanto disposto nella VPB costituente aggiornamento del PAI, provvederà a individuare le più idonee modalità di intervento all'interno dei diversi ambiti in cui viene ripartito il territorio comunale, provvedendo, in relazione alle specifiche condizioni individuate a prescrivere specifici approfondimenti di studio e ricerca, supportati da rigorose prospezioni geognostiche,

in linea con quanto previsto dal D.M. 14/01/2008 e relativa Circolare n° 617 del 02/02/2009.

Gli esiti delle ricerche, degli studi e dei rilevamenti diretti verranno rappresentati sulla cartografia tematica di base a scala 1:5.000 che, oltre ai diversi tematismi già ricompresi nella fase di studio già completata, consentirà di comporre la Carta dei Vincoli che riporterà i vincoli derivanti dalla pianificazione di bacino, i vincoli derivanti dalle aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile e i vincoli derivanti dalla L.R. 39/09 di tutela delle aree carsiche e la Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica.
Ciò in modo da consentire di arrivare a definire la "Carta di suscettività d'uso del territorio" tale da rappresentare la sintesi delle caratteristiche geologiche del territorio, in termini atti a fornire tutte le indicazioni in ordine alle limitazioni e ai condizionamenti all'uso del territorio stesso.
La carta dovrà essere utilizzata congiuntamente alle "norme geologiche di piano" che ne riporteranno la relativa disciplina d'uso.
In relazione alle diagnosi ricavate saranno inoltre fornite indicazioni sull'utilità di sistemi di monitoraggio (inclinometrici, piezometrici, idrometrici, ecc.) e di allertamento in posizione strategiche.
Queste informazioni potranno essere utilizzate tra l'altro anche per l'aggiornamento del Piano di emergenza comunale.
Più specificatamente in ordine alle Norme Geologiche che costituiscono contenuto diretto del Piano, il documento sarà distinto sostanzialmente in quattro parti:
La prima relativa alle definizioni (zone di suscettività d'uso, classi di intervento, tipi di accertamenti geologici prescritti nelle varie fasi di progettazione pubblica e privata)
La seconda relativa agli interventi, consentiti e non, nelle varie zone a suscettività d'uso omogenea, con puntuali dispositivi normativi in ordine agli aspetti geologici ed idrogeologici.
La terza relativa alla modalità delle indagini e delle prospezioni geognostiche da presentare a corredo delle pratiche edilizie, alla diversificazione degli studi in relazione alla "scala" delle modificazioni proposte dai progetti, alla tempistica con cui svolgere le indagini in ragione dei successivi livelli di progettazione
La quarta rivolgerà la propria attenzione a tematiche specifiche, riguardanti gli aspetti ambientali con particolare riguardo alla tutela delle acque (pozzi, sorgenti, sistemi di monitoraggio, ecc.), le procedure per le pratiche ricadenti in vincolo idrogeologico e le normative per gli interventi in prossimità del reticolo idrografico e sulle zone inondabili.
Tutte le normative saranno rese organiche e coerenti con quelle sovraordinate, siano esse derivate da Leggi nazionali o regionali od anche da successive circolari esplicative/integrative al fine di semplificare la loro lettura ed il loro utilizzo.
L'individuazione di priorità di intervento potrebbe poi concretizzarsi nella traduzione degli oneri di urbanizzazione in interventi privati, eventualmente eseguiti in lotti funzionali successivi e secondo una adeguata disciplina contenuta nelle normative di Piano, volti prioritariamente alla mitigazione del rischio idrogeologico sul territorio.
La diagnosi delle aree ad alta suscettività al dissesto, oltre a consentire attraverso i dispositivi suindicati una concreta sinergia pubblico-privato per fare fronte alle problematiche idrogeologiche, permetterà la costruzione di precise norme riguardanti la regimazione delle acque raccolte dalle impermeabilizzazioni (infrastrutturali o edilizie), al fine di mitigare i loro pericolosi effetti sia in termini di ruscellamento ed erosioni sui versanti che di impregnazioni e dissesti (frane) che di diminuzione

significativa dei tempi di corrivazione sulle aste torrentizie e conseguenti piene anomale improvvise.

4. La città dell'oggi

Il sistema insediativo urbano, si caratterizza per la rilevante consistenza dei tessuti storici presenti, a con le due aggregazioni la cui collocazione sul territorio corrisponde alle diverse fasi di evoluzione dell'impianto locale (centro storico alto e aggregazione attestata lungo l'asse di via Roma - via Marconi)
Attorno agli impianti storici si sono sviluppate, con diverse intensità le aree urbanizzate del dopo guerra, a prevalente funzione residenziale, mentre gli insediamenti produttivi si sono distribuiti nelle aree pianeggianti lungo i corsi d'acqua affluenti dello Stura (Vezzulla, Ponzema), in ambito Stura nella località Groppo a e lungo la direttrice della SS 456, con diverse localizzazioni (capoluogo, Maddalena ed zone limitrofe)
L'ambito territoriale si presenta ben conservato nella sua dimensione paesistica e naturalistica, ove la centralità e rilevanza architettonica dei tessuti storici e delle relative emergenze contribuiscono alla qualificazione dell'immagine complessiva.
In questo contesto l'azione delle Amministrazioni locali per potenziare ed innovare le dotazioni di servizi di urbanizzazione, ha concorso al mantenimento della rilevanza degli insediamenti a costituire unitamente ai tessuti storici, il profilo caratterizzate dell'ambito, strutturato nella sua vasta area montana, sul sistema delle " cascine" e della trama di percorsi agrari che le collegano.
La presenza dei livelli di servizio offerti dalla autostrada con il casello di e dellaferrovia, con la prossimità della stazione di Campoligure,determina per il Comune una condizione teoricamente positiva che infatti ha contribuito ad una relativa tenuta pur in presenza della profonda crisi che ha subito nel corso degli ultimi lustri il ponente metropolitano di Genova, principale referente occupazionale della Valle Stura ligure, e che tuttora costituisce una valenza particolarmente rilevante in qualsiasi ipotesi di rilascio verso un positivo futuro dell'intera vallata.
Il sistema insediativo urbano presenta, per contro, localizzate criticità dovute, da un parte a segmenti dalla crescita insediativa degli anni '60 e '70 e, dall'altra, dalla presenza di attività produttive in fase di progressiva dismissione, a creare fattori di criticità nell'assetto insediativo,come nel caso dell'ex cotonificio Cerusa il cui processo di conversione verso funzioni urbane, pur inquadrato in uno specifico strumento urbanistico attuativo approvato e tuttora vigente ha avuto attuazione esclusivamente per la realizzazione delle opere di difesa idraulica verso il torrente Stura.

5. Gli effetti della pianificazione previgente

Il Comune di è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato e vigente dal 1998 che era venuto a sostituire un precedente P. di F. vigente dal 1978.
il livello di attuazione dello strumento è stato a far data dalla sua entrata vigore quantitativamente modesto, tenuto conto che la fase di relativamente consistente crescita insediativa è avvenuta prima che intervenisse lo strumento PRG.
In attuazione del P.R.G., oltre ad interventi di recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente sia nel centro urbano e nel centro antico che in alcune aree esterne, sono stati realizzati gli interventi di nuova edificazione residenziale al margine urbano in località Romitorio lungo la strada comunale Vezzulla, e in misura minore in località S. Pietro,loc. Groppo mentre in Via Valle Stura si è attuata la realizzazione una residenza protetta e abitazioni
Particolare rilevanza tra le previsioni del P.R.G. assumeva nel centro urbano la riconversione dell'ex cotonificio "Cerusa", che da qualche tempo aveva dismesso la propria attività,da attuarsi mediante la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico di dettaglio volto a definire la formazione di una dotazione residenziale e commerciale di consistente entità, cui si univa una previsione di parcheggi pubblici particolarmente utile.
Intervento di rilevante dimensione che correttamente doveva prevedere prima delle sistemazioni di carattere privato la realizzazione di opere di difesa idraulica nei confronti del contiguo corso dello Stura.
Tale strumento attuativo venne definitivamente approvato nei primi anni del 2000, e trovò il suo avvio realizzativo poco dopo, con la realizzazione delle previste opere di difesa idraulica, ma poco tempo dopo, le difficoltà connesse al mutamento del quadro economico generale intervenute nel frattempo, con la conseguente caduta della domanda, indussero i soggetti attuatori ad interrompere i lavori, che risultano tuttora sospesi.
Oggi, a breve tempo dalla perenza decennale dello strumento sono state solamente attuate le previsioni relative alla sistemazione delle difese verso il torrente Stura ed al momento non appare sussistano effettive condizioni di fattibilità a breve delle previsioni originariamente approvate.
Il P.R.G. prevedeva inoltre, sempre attraverso la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico di dettaglio, la realizzazione di un organico intervento di completamento del nucleo della Passionata, comportante la formazione di alcuni nuovi edifici abitativi accompagnati da un miglioramento dei servizi collettivi presenti nel nucleo.
Il relativo progetto di S.U.A. predisposto dalla proprietà interessata, comportando alcune modifiche di non particolare rilevanza rispetto alle previsioni del P.R.G., necessitò di un lungo e complesso procedimento approvativo che si è concluso con la determinazione finale del Responsabile del Servizio solo nello scorso mese di luglio, essendo perciò tuttora non realizzato.

Complessivamente il consumo di suolo è risultato dal momento dell'approvazione del P.R.G., in generale, alquanto contenuto proprio in conseguenza della modestia dell'attività edificatoria da parte di privatianche a seguito della caduta della domanda abitativa intervenuta nel corso degli ultimi anni e dei fattori di crisi che hanno investito sia le attività produttive che quelle della distribuzione commerciale nell'intera Valle Stura, e che di fatto hanno fortemente ridotto la domanda insediativa di attività economico o il potenziamento di quelle ancora presenti.

Di contro, positivamente, è fa valutarsi l'attuazione di significativi miglioramenti nel sistema infrastrutturale e dei servizi collettivi di iniziativa pubblica, in particolare nel settore dell'istruzione.

Un giudizio complessivo sull'attuazione del P.R.G. non può prescindere dalla considerazione che lo strumento, di riconosciuto elevato livello tecnico, è stato impostato e portato ad approvazione in un momento che risentiva ancora delle tendenze espansive del sistema urbano proprie dei decenni del dopoguerra, e che pertanto induceva una particolare attenzione del Piano stesso verso il controllo di tali possibili espansioni nei confronti dell'esigenza di salvaguardia dei valori d'ambiente e di paesaggio che contribuiscono a connotare l'immagine del Comune.
Da questo punto di vista il Piano ha positivamente svolto il proprio compito, limitando nuovi consumi di suolo nelle aree esterne, favorendo la permanenza di valori a verde nel centro urbano, specificando attraverso l'obbligo di strumenti attuativi gli aspetti di trasformazione ritenuti ancora ammissibili, e avviando la rifunzionalizzazione della schiera edificata che arriva al centro più antico del Comune, con un'operazione che al momento risulta incompleta per il mancato recupero della antica villa di proprietà di ARTE.
Nello stesso tempo, mutate radicalmente le condizioni della domanda, e caduta la propensione verso la nuova edificazione, a favore di un maggior utilizzo del patrimonio edificato presente, lo strumento P.R.G. si è manifestato in qualche caso eccessivamente rigido nella definizione dell'ammissibilità di interventi comportanti ristrutturazioni edilizie di una certa entità, accompagnate da quegli incrementi volumetrici atti a rendere economicamente sostenibile l'intervento.
Ciò, insieme con altre motivazioni maggiormente legate al frazionamento proprietario degli immobili, sia edificati che scoperti pertinenti all'edificato, ha contribuito ad oggi alla mancata riqualificazione della schiera allineata lungo le vie Marconi e Roma in corrispondenza del centro del Capoluogo.

6. Cenni sui caratteri demografici e socioeconomici

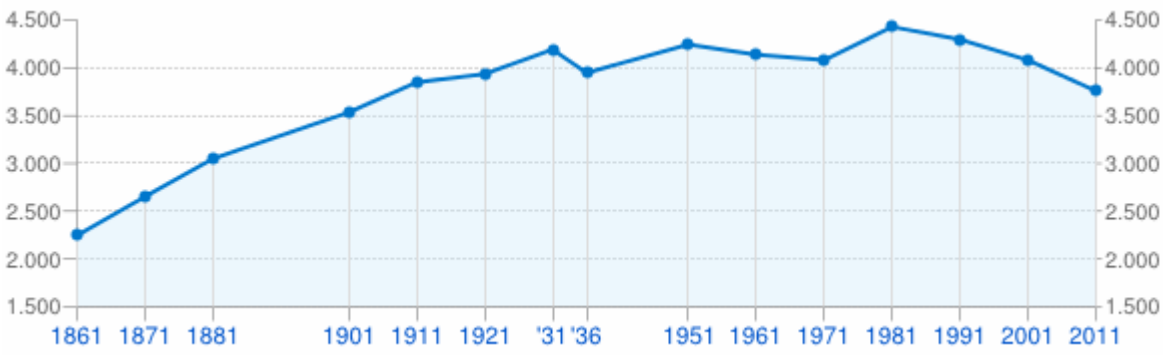
Nel lungo periodo, a partire dall'unità d'Italia, l'andamento demografico di segue un processo di crescita costante, fondata sui processi di industrializzazione della valle che vede nei decenni immediatamente successivi all'unità una rilevante espansione dei residenti.

Questo processo che apertamente si è posto in alternativa allacontestuale crisi generale del settore primario, con un elevato fenomeno migratorio che ha caratterizzato le altre valli interne del genovesato sino alla prima metà del secolo scorso, ha significato una specificità della vallata che ha avuto in il suo capoluogo naturale ed è proseguito pur con indicatori più modesti oltre il primo conflitto mondiale ed il secondo per arrestarsi solo dopo la metà del secolo XX.

Nella seconda metà del secolo, dopo la punta isolata del 1981il trend generale si inverte e si avvia una lenta ma costante discesa demografica che in termini più accentuati prosegue nel più recente decennio intercensuario (2001-2011) e trova le cause sia nella forte contrazione dell'attività industriale della valle sia nella crisi economica genovese, che ha sensibilmente contratto le possibilità occupazionali del Ponente cittadino, abitualmente fruite dai residenti in .

Nel seguito, avuto riguardo ai dati censuari ufficiali, si evidenziano nel dettaglio gli elementi dell'evoluzione demografica del Comune segnalando per completezza come il censimento della popolazione non abbia avuto luogo nel 1891 per motivi economici e nel 1941 a causa del periodo bellico, mentre nel 1936 si è svolto un censimento con cadenza quinquennale.

Andamento demografico storico dei censimenti della popolazione di dal 1861 al 2011.



L'epoca recente

In termini di maggior dettaglio l'evoluzione demografica degli ultimi anni evidenzia come il l trend di riduzione del livello demografico di cui si è detto in precedenza prosegua oltre la cadenza censuaria del 2011 negli anni successivi, con andamento percentuale variabile sempre al di sotto dell'un per cento, ma indubbiamente risulta particolarmente rilevante nel lungo periodo.

Tabella di dettaglio dell'evoluzione demografica di negli ultimi quindici anni

Anno	*Data rilevamento*	*Popolazione residente*	*Variazione assoluta*	*Variazione percentuale*	*Numero Famiglie*	*Media componenti per famiglia*
2001	31 dicembre	**4.078**	-	-	-	-
2002	31 dicembre	**4.062**	-16	-0,39%	-	-
2003	31 dicembre	**4.028**	-34	-0,84%	1.691	2,35
2004	31 dicembre	**4.020**	-8	-0,20%	1.711	2,32
2005	31 dicembre	**3.992**	-28	-0,70%	1.717	2,30
2006	31 dicembre	**3.922**	-70	-1,75%	1.718	2,26
2007	31 dicembre	**3.886**	-36	-0,92%	1.706	2,25
2008	31 dicembre	**3.870**	-16	-0,41%	1.705	2,25
2009	31 dicembre	**3.824**	-46	-1,19%	1.704	2,22
2010	31 dicembre	**3.795**	-29	-0,76%	1.710	2,20
2011	31 dicembre	**3.743**	-52	-1,37%	1.702	2,18
2012	31 dicembre	**3.750**	+7	+0,19%	1.704	2,18
2013	31 dicembre	**3.735**	-15	-0,40%	1.698	2,18
2014	31 dicembre	**3.710**	-25	-0,67%	1.681	2,19
2015	31 dicembre	**3.679**	-31	-0,84%	1.683	2,17
2016	31 dicembre	**3.677**	-2	-0,05%	1.685	2,17

La popolazione residente a al Censimento 2011, rilevata il giorno 9 ottobre 2011, è risultata composta da **3.758** individui, mentre alle Anagrafi comunali ne risultavano registrati **3.775**. Si è, dunque, verificata una differenza negativa fra *popolazione censita* e *popolazione anagrafica* pari a **17** unità (-0,45%).



Andamento della popolazione residente

Andando ad analizzare l'andamento della residenza nel comune di è utile valutare come tale andamento derivi dalla composizione tra il saldo naturale (differenza tra nati e morti) e quello sociale (differenza tra immigrati ed emigrati).

Relativamente al primo componente il cui andamento è rappresentato nella tabella e nel grafico che si fa seguire ed in cui l'andamento del saldo naturale, nel nostro caso sempre negativo, è visualizzato dall'area compresa fra le due linee.

La tabella seguente riporta il dettaglio delle nascite e dei decessi dal 2002 al 2016.

Anno	*Nascite*	*Decessi*	***Saldo Naturale***
2002	29	62	-33
2003	18	50	-32
2004	42	64	-22
2005	23	59	-36
2006	22	67	-45
2007	32	68	-36
2008	39	53	-14
2009	26	55	-29
2010	30	51	-21
2011	22	61	-39
2012	25	39	-14
2013	32	48	-16
2014	30	50	-20
2015	19	63	-44
2016	15	48	-33

La componente del saldo sociale si è venuta così costituendo sulla base dei flussi migratori della popolazione.

Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come iscritti e cancellati dall'Anagrafe del comune.

Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).

La tabella seguente riporta il dettaglio del comportamento migratorio dal 2002 al 2016. Vengono riportate anche le righe con i dati ISTAT rilevati in anagrafe prima e dopo l'ultimo censimento della popolazione.

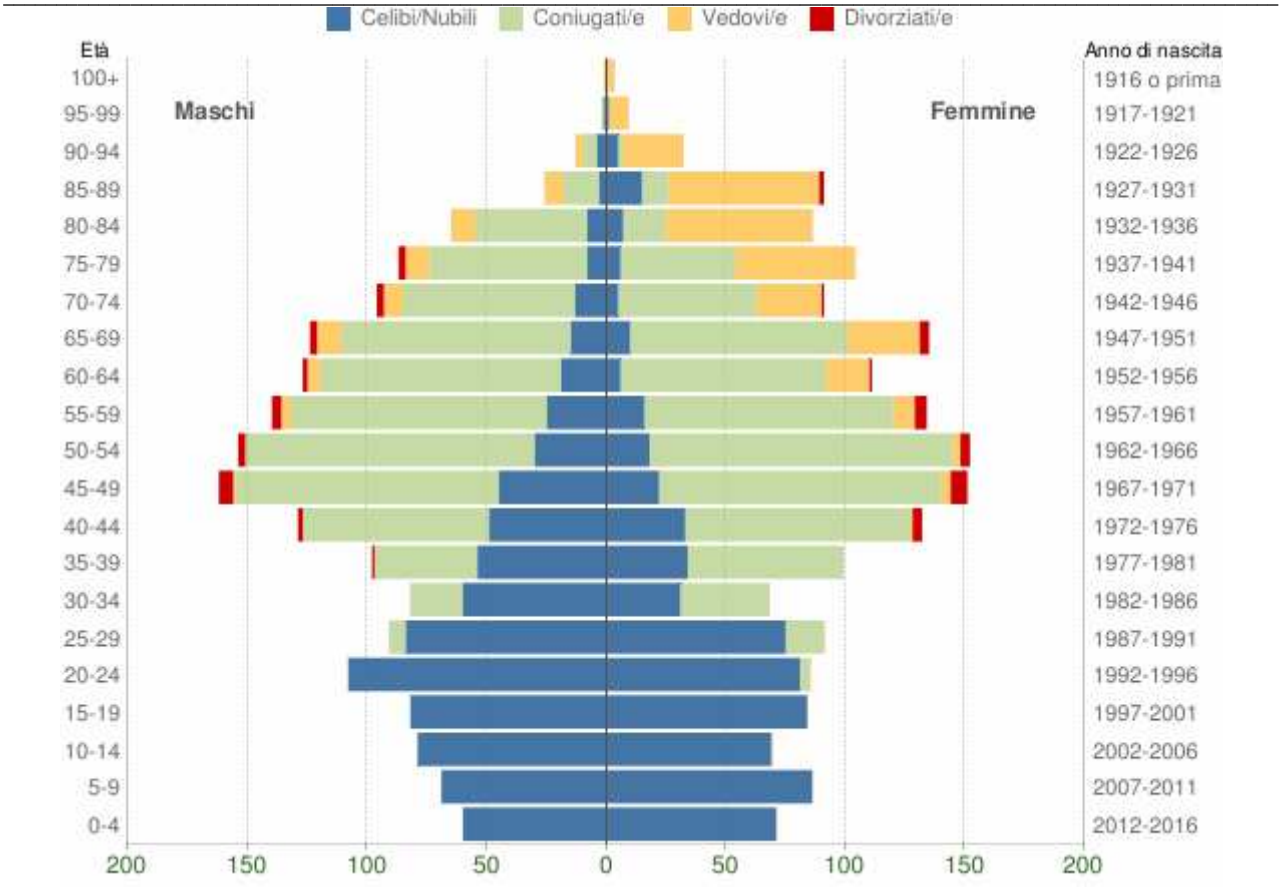
Anno *1 gen-31 dic*	*Iscritti*			*Cancellati*			***Saldo Migratorio con l'estero***	***Saldo Migratorio totale***
	DA altri comuni	*DA estero*	*per altri motivi (*)*	*PER altri comuni*	*PER estero*	*per altri motivi (*)*		
2002	56	1	2	41	1	0	0	+17
2003	41	23	4	65	1	4	+22	-2
2004	72	3	1	61	0	1	+3	+14
2005	54	10	1	54	2	1	+8	+8
2006	68	9	3	102	1	2	+8	-25
2007	66	13	0	79	0	0	+13	0
2008	59	16	1	78	0	0	+16	-2
2009	53	14	0	75	9	0	+5	-17
2010	53	20	1	78	4	0	+16	-8
2011	66	14	1	65	4	8	+10	+4
2012	88	18	1	82	2	2	+16	+21
2013	54	11	26	80	3	7	+8	+1
2014	65	9	1	69	8	3	+1	-5
2015	60	9	2	56	1	1	+8	+13
2016	66	26	1	49	9	4	+17	+31

(*) sono le iscrizioni/cancellazioni in Anagrafe dovute a rettifiche amministrative.

In termini più analitici e dettagliati per il comune di si può rappresentare tale evoluzione della struttura per età della popolazione residente in tabella articolata per anno

Anno 1° gennaio	*0-14 anni*	*15-64 anni*	*65+ anni*	*Totale residenti*	***Età media***
2002	528	2.584	966	4.078	**44,5**
2003	534	2.548	980	4.062	**44,7**
2004	513	2.523	992	4.028	**45,0**
2005	522	2.503	995	4.020	**45,1**
2006	508	2.489	995	3.992	**45,3**
2007	497	2.449	976	3.922	**45,6**
2008	495	2.439	952	3.886	**45,5**
2009	489	2.429	952	3.870	**45,7**
2010	469	2.419	936	3.824	**45,9**
2011	459	2.399	937	3.795	**46,1**
2012	440	2.372	931	3.743	**46,2**
2013	441	2.357	952	3.750	**46,6**
2014	436	2.335	964	3.735	**46,8**
2015	438	2.307	965	3.710	**46,8**
2016	434	2.280	965	3.679	**47,0**

Come si può notare il trend di incremento dell'età media risulta piuttosto uniforme negli anni denunciando un indizio che non appare facilmente correggibile nel breve-medio periodo in relazione ai caratteri propri della struttura economica del Comune e della sua appetibilità nei confronti delle classi di età più giovani.
Il grafico che è presente nella pagina successiva detto Piramide delle Età, rappresenta la distribuzione della popolazione residente in per età, sesso e stato civile al 1° gennaio 2016.
La popolazione è riportata per classi quinquennali di età sull'asse Y, mentre sull'asse X sono riportati due grafici a barre a specchio con i maschi (a sinistra) e le femmine (a destra). I diversi colori evidenziano la distribuzione della popolazione per stato civile: celibi e nubili, coniugati, vedovi e divorziati.



In generale, la forma di questo tipo di grafico dipende dall'andamento demografico di una popolazione, con variazioni visibili in periodi di forte crescita demografica o di cali delle nascite.

In Italia ha avuto la forma simile ad una piramide fino agli anni del boom, mentre in questo caso per la forma del grafico "a fungo" denota il progressivo mutamento strutturale della popolazione intrvenuto a partire dall'ultimo trentennio del secolo scorso.

Distribuzione della popolazione per età alla fine dell'anno 2016 –

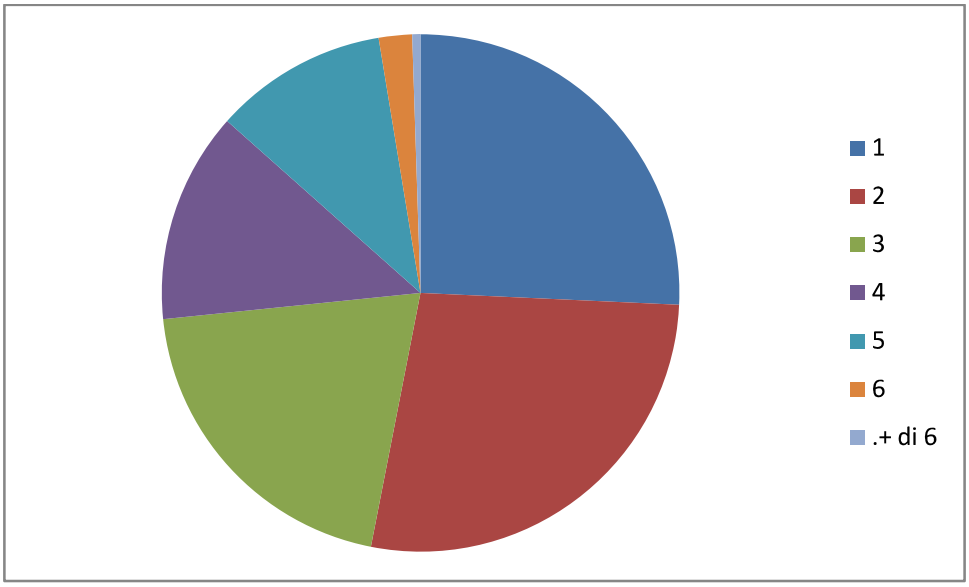
Età	*Celibi /Nubili*	*Coniugati /e*	*Vedovi /e*	*Divorziati /e*	***Maschi***	***Femmine***	***Totale***	
								%
0-4	131	0	0	0	60 45,8%	71 54,2%	**131**	3,6%
5-9	155	0	0	0	69 44,5%	86 55,5%	**155**	4,2%
10-14	148	0	0	0	79 53,4%	69 46,6%	**148**	4,0%
15-19	166	0	0	0	82 49,4%	84 50,6%	**166**	4,5%
20-24	189	4	0	0	108 56,0%	85 44,0%	**193**	5,2%
25-29	159	23	0	0	91 50,0%	91 50,0%	**182**	4,9%
30-34	91	59	0	0	82 54,7%	68 45,3%	**150**	4,1%
35-39	88	108	0	1	98 49,7%	99 50,3%	**197**	5,4%
40-44	82	172	1	6	129 49,4%	132 50,6%	**261**	7,1%
45-49	67	228	5	13	162 51,8%	151 48,2%	**313**	8,5%
50-54	48	248	3	7	154 50,3%	152 49,7%	**306**	8,3%
55-59	41	211	13	9	140 51,1%	134 48,9%	**274**	7,4%
60-64	25	187	23	3	127 53,4%	111 46,6%	**238**	6,5%
65-69	25	187	40	7	124 47,9%	135 52,1%	**259**	7,0%
70-74	18	130	35	4	96 51,3%	91 48,7%	**187**	5,1%
75-79	14	114	60	3	87 45,5%	104 54,5%	**191**	5,2%
80-84	15	65	71	0	65 43,0%	86 57,0%	**151**	4,1%
85-89	18	26	71	2	26 22,2%	91 77,8%	**117**	3,2%
90-94	9	8	28	0	13 28,9%	32 71,1%	**45**	1,2%

95-99	2	1	8	0	2 18,2%	9 81,8%	**11**	0,3%
100+	0	0	4	0	1 25,0%	3 75,0%	**4**	0,1%
Totale	**1.491**	**1.771**	**362**	**55**	**1.795** **48,8%**	**1.884** **51,2%**	**3.679**	100,0%

I nuclei familiari

Secondo un trend comune a tutto il territorio nazionale, e segnatamente alla Liguria, il dato sulla composizione media del nucleo familiare evidenzia anche per Masone una consistente riduzione a partire dal secondo dopoguerra, passando da circa 3 persone agli attuali 2,2 (valore peratro maggiore di qualche frazione rispetto alla media regionale) .
Ciò ha comportato negli utili decenni, anche quando il trend di crescita demografica si è arrestato ed ha invertito il suo andamento, un incremento nella domanda di abitazioni, atteso che nella sostanza, e salvo limitati casi di coabitazione (27 famiglie anagrafiche al CP del 2011) prevalentemente imputabili a scelte di economia familiare, ad ogni famiglia corrisponde una abitazione occupata.
Strutturalmente la famiglia locale vede una prevalenza delle composizione di due persone rispetto alla consistente presenza di famiglie costituite da una sola persona.

1	2	3	4	5	6	+ di 6	tot
584	621	461	299	246	47	12	1.686
34,6%	36,8%	27,3%	17,7%	14,6%	2,8%	0,7%	



Mentre all'interno delle famiglie composte da più persone (1.029) circa la metà risulta composta da coppie con figli

coppie senza figli	coppie con figli	Padre con figli	madre con figli	tot
327	515	42	145	1.029

A concludere queste note sulle caratteristiche della demografia resta da illustrare schematicamente il peso che, negli anni ha sviluppato all'interno del territortio comunale la popolazione straniera, in genere di recente immigrazione.
A tal riguardo sono considerati cittadini stranieri le persone di cittadinanza non italiana aventi dimora abituale in Italia.

Il dato è raccolto dal Censimento 2011 e quindi va riferito a quell'anno-

	totali	Prov.Europa uomini	Prov.Europa donne	Provenienza Africauomini	donne	Provenienza Asia uomini	donne	Provenienza America uomini	donne
	108	28	36	4	6	0	3	11	22

Mentre negli anni successivi è probabile che il dato percentuale sulla presenza complessiva della quota di popolazione straniera si sia lievemente incrementato.

7. Gli elementi socioeconomici e del sistema abitativo

Pur nella incompletezza dei risultati dei censimenti della popolazione e delle attività economiche più recenti è possibile dedurre alcune interessanti valutazioni sul complesso dell'immagine di Masone sia dal punto di vista delle caratteristiche della popolazione, delle sue attività e del complesswo del sistema abitativo e dell'uso del patrimonio edilizio abitativo presente.

7.1. I principali elementi socioeconomici

Purtroppo i dati sono riferibili alla scadenza del rilevamento censuario (2011) e ad oggi risultano un po' datati anche se, da indagini dirette svolte, ad oggi non appaiono essere presenti trasformazioni rilevabili, quanto meno dal punto di vista dei rapporti percentuali di incidenzadelle diverse caratteristriche indagate.

Riassuntivamente, interpretando le tabelle ed i grafici che vengono riprodotti in successione, si può definire come la popolazione sia caratterizzata da una buona preparazione scolastica (oltre il 24% di diplomati e laureati cui si aggiunge il 6,5% di studenti, rispetto al totale della popolazione maggiore di 6 anni) e al tempo stesso si registra, in rapporto al contesto territoriale, un tasso di forza lavoro che vede una forza lavoro valutata in 1512 unità a fronte di circa 1800 persone non appartenenti a tale categoria in quanto pensionati, studenti o addetti alle attività di casa.

I tassi di disoccupazione ufficiali (quota di forza lavoro censita in cerca di occupazione)non sono elevati arrivando complessivamente a circa il 5% della forza lavoro in percentuali pressochè analogfhe tra il sesso femminile e quello maschile.

Relativamente al comparto produttivo (prevalentamente artigianale e commerciale) al censimento del 2011 risultano presenti nel Comune 219 aziende con complessivi 526 addetti, distinte nelle diverse categorie come indicato nella tabella che segue:

Categoria dell'attivita	aziende
Agricoltura , caccia e pesca	5
Aziende manifatturiere	28
Gestione ciclo dei rifiuti	1
Costruzioni	56
Commercio	56
Trasporti e magazzinaggio	3
Allogguio e ristorazione	17
Servizi per l'informazione	1
Attività immobiliari	10
Professioni arristiche e tecniche	14
Noleggi, agenzie di viaggi e di supporto alle aziende	6
Servizi per la sanità (studi medici)	9
Altri servizi	7
Totale	219

Come si puà notare nella tabella che segue una sola azienda, operante nel settore manifatturiero presenta una dimensione di addetti superiore alle 20 unità mentre, nel medesimo settore, quasi la metà delle aziende (13 su 28) occupa una sola persona

L'artigiano singolo è presente in termini maggioritari (70%) tra le aziende di costruzione (che comprendono oltre a quelle direttamente a carattere edilizie quelle defli impiantisti connessi all'edilizia quali gli elettricisti o gli idraulici) mentre resta significativa la presenza di attività commerciali che in un caso occupano oltre 10 addetti.
Nel settore connesso al turismo, cmprendente anche i ristoranti ed i bar, circa la metà delle 17 aziende presenti al censimento 2011 contano un nunero di addetti compreso tra 3 e 6 mentre solo in un caso è indicato un solo addetto.
In effetti l'analisi attuaòe del settore ha consentito di accertare nel campo della ricettività un positivo trend con la presenza di due esercizi di affittacamere (dell'Acquarone in via Acquarone e la Casa del Gnocco in via Massolo) e di locande per complessivi 18 poisti letto, di due aziende agrituristiche tra cui una di consistente richiamo nella parte più elevata del versante di sinistra della valle del Vezzulla, oltre ad iniziative nel settore del bed and breakfast (es. il Giardino Fiorito in via dei Carlini)
L'attività agricola vede solo la presenza di 5 aziende di cui ben 2 risultani al 2011 prive di addetti mentre solo min un caso l'azienda presenta una classificazione da 3 a 5 addetti.

Categoria **classe di addetti**

	0	1	2	3-5	6-9	10-15	16-19	20-49	TOT
Agricoltura , caccia e pesca	2	2		1					5
Aziende manifatturiere		13	4	4	1	2	3	1	28
Gestione ciclo dei rifiuti				1					1
Costruzioni		39	6	7	1	3			56
Commercio		23	16	14	2	1			56
Trasporti e magazzinaggio	1	2							3
Alloggio e ristorazione		1	6	8	2				17
Servizi per l'informazione			1						1
Attività immobiliari		7	2	1					10
Professioni arristiche e tecniche		11	2	1					14
Noleggi, agenzie di viaggi ecc.		4	2						6
Servizi per la sanità (studi medici)		8	1						9
Altri servizi		4	3						7

7.2. Pendolarismo

Il Censimento del 2011 evidenzia la presenza di un consistente spostamento quotidiano di residenti all'esterno del Comune per ragioni dilavoro o di studio, dati dalla assenza nel Comune delle scuole secondarie superiori, che si sommano a quelli motivati da ragioni di lavoro,
Complessivamente per motivi di studio escono dal Comune 259 studenti mentre i lavoratori che si spostano fuori Comune sono 786 pari ad oltre la metà delle forze di lavoro presenti nel Comune (1512) non certamente compensati, in senso inverso, da addetti in attività nel Comune ma non ivi residenti.

7.3. Il patrimonio abitativo

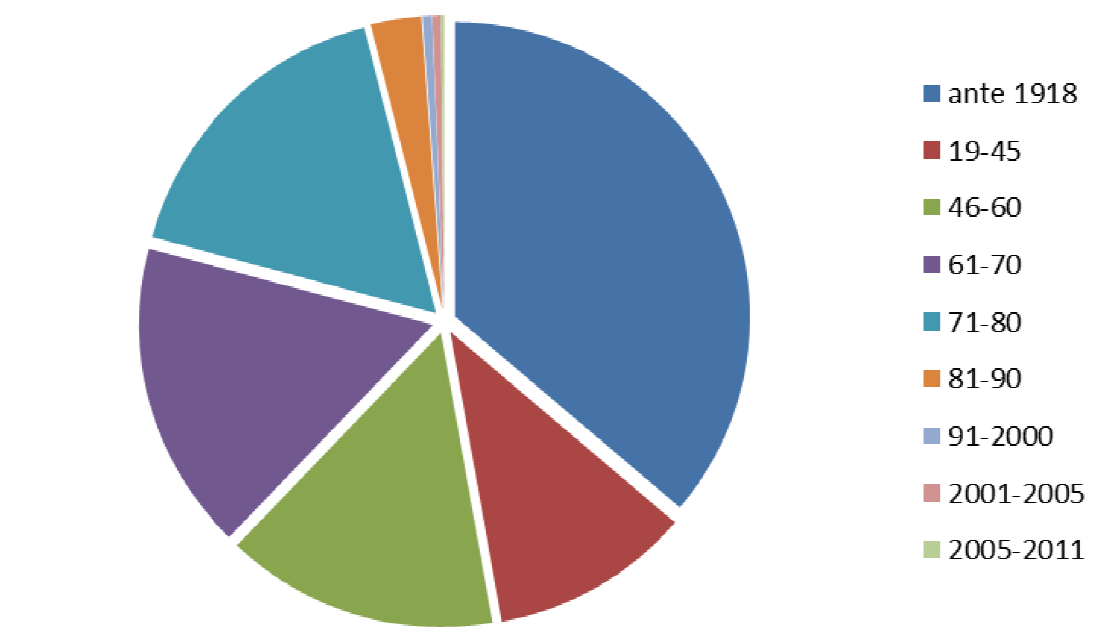
Al censimento 2011 il patrimonio abitativo di risulta composto da 2.435 abitazioni dislocate rispettivamente per oltre il 90% all'interno del centro abitato con il resto censito quale nucleo e case sparse.
Di tale patrimonio, che ovviamente comprende anche le unità adibiti ad altro uso (uffici professionali, affittacamere, depositi ecc.) o non al momento utilizzati, la porzione occupata da famiglie residenti assomma a 2.170 alloggi (89%).
Dai dati statistici ricavabili da studi condotti in proposito può stimarsi come la residenza secondaria di tipo turistico arrivi ad accupare poco meno del 10% del patrimonio, mentre il resto è da attribuirsi sia ad usi non abitativi che a condizioni di non inutilizzo.

Relativamente al patrimonio edilizio occupato stabilmente da residenti la presenza della proprietà diretta dall'abitazione occupata ha in Masone una percentuale abbastanza elevata (71%) rispetto all'utilizzo in locazione (19%) ed ad altri tipi di uso (comodato e simili(10%), valori pressochè analoghi a quelli degli altri due comuni facenti parte della Valle Stura ligure.

L'analisi per anno di costruzione del patrimonio edificato pone in luce il rilevante peso di fabbricati "anziani" la cui costruzione risulta antecedente al primo ventennio del secolo scorso, con una buona produzione di edici che si mantiene costante sino all'inizio degli anni ottanta, per poi arrestarsi con una forte contrazione dell'attiviyà di nuova costruziione a far data dal 1980, in termini pressochè coincidenti con l'avvio della riduzione della popolazione residente, seguendone il trend negativo sino alla ai vallri minimi degli altimi anni.
Trend che non appare presenti modificazioni significative anche nell'ultimo periodo post censuario sino ad oggi.

ante 1918	1918-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2005	2005-2011	Totale
850	**258**	**351**	**399**	**397**	**65**	**12**	**11**	**4**	**2.347**

Diagramma abitazioni per periodo di costruzione



ante 1918	1918-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1091-2000	2001-2005	2005-2011
36,22%	**10,99%**	**14,96%**	**17,00%**	**16,92%**	**2,77%**	**0,51%**	**0,47%**	**0,17%**

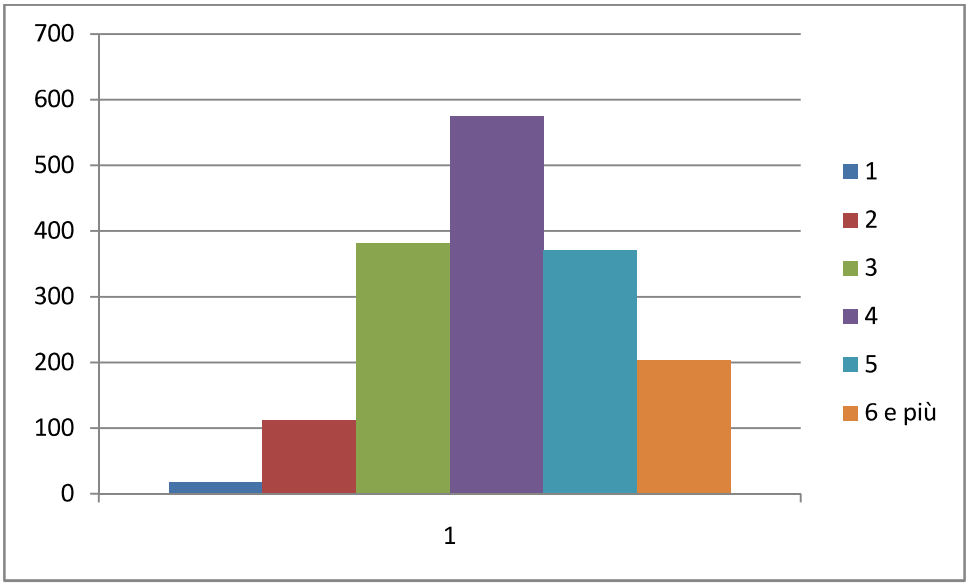
Come si evidenzia oltre un terzo degli adifici abitativi presenti risulta realizzato da oltre cent'anni. mentre solo una quota molto limitata, che probabilmente non arriva all'un per cento del totale, risulta edificata negli ultimi venti anni a evidenziare, al di lè degli interventi di recupero realizzati anche in anni recenti che hanno investito una parte degli edifici di vecchia costruzione, un sistema abitativo ancora in condizioni di utilizzo ma oggi nonsufficientemente allineato alla domanda di efficienza energetica, accessibilità ecomfort che caratterizzano la domanda attuale.
La riqualificazione di tale patrimonio, per le primarie domande residenziali stabili,oltre che per quelle eventualmente legate all'utenza turistica, costituisce oggi non solo un'esigenza evidente del sistema locale ma diviene potenziale occasione di intervento di riqualificazione complessiva, in cui l'attività edilizia può trovare spazi operativi di grande riievo, in assenza di nuovo consumo di suolo.

Passando alla tipologia prevalente sull'intero patrimonio abitativo utilizzato dalle famiglie dei residenti risulta prevalente la tipologia a 4 vani utili seguita in termini pressochè equivalenti da quella a 3 o 5 vani mentre hanno diffuzione minore le altre tipologie maggiori (6 e più vani) e quelle minori (2 vani) mentre sono pochi i casi di alloggi monolocale.

abitazioni per	

numero di stanze						
1	2	3	4	5	6 e più	totale
18	112	381	574	371	203	1 659

Diagramma alloggi abitati da residenti distinti per numero di stanze



Dal punto di vista della dimensione i dati censuari accertano in 144.426 mq. la superficie complessiva delle abitazioni occupate da residenti, con una media per alloggi pari a 87,1 mq. , valore leggermente superiore a quello dei contermini Comuni di Campo Ligure (85,4) e Rossiglione (83,9).

Complessivamente i vani abitati sono quindi circa 6.750 valore che comparato con quello relativo alla superficie complessiva del sistema abitativo stabile fa derivare la dimensione media del vano considerato pari a mq. 21,4 mq., valore che pur depurato della quota degli spazi accessori ai vani utili (corridoi, disimpegni, servizi) che in genere non arrivano al 40% di quelli valutati come utili, manifesta una certa "larghezza" del sistema abitativo locale, del tutto in coerenza con l'età del patrimonio edilizio, e la composizione familiare con presenza rilevante di alloggi in cui risiedono una o due persone, ma che per dimensione potrebbero ospitare un famiglia più numerosa.
Il giudizio sopra espresso si conferma nel confronto tra il valore della superficie degli alloggi occupati stabilmente rispetto al numero complessivo degli abitanti, con il risultato che ad ogni abitante corrisponde una superficie media di 38,43 mq. valore ben superiore di oltre il 50% rispetto a quello medio assunto come parametro generale dalla Legge Regionale (25 mq/ab).
Di tale elemento, che appare dotato di elementi di stabilità, si ritiene denna tenersi conto nel dimensionamento complessivo del Carico Urbanistico dello strumento urbanistico generale in via di redazione, come peraltro esplicitamente previsto nella Legge Urbanistica Regionale.

8. La presenza di vincoli derivanti da normative vigenti.

Il territorio comunale risulta interessato da vincoli di carattere culturale e paesistico ambientale il cui regime di tutela è determinato ai sensi del vigente D.Lgs.42/2004 e s.m. e int. , che sono rappresentati nella apposita tavole allegata alla presente relazione.

Il territorio di Masone, è interessato dal vincolo di tipo specifico della L.1497/39 instaurato con il Decreto Ministeriale del 29/03/1984 "strada interprovinciale passo Turchino - passo Faiallo attraversante il comune di Masone "per quanto in territorio attraversato dalla strada interprovinciale di collegamento tra il Passo del Turchino e il Passo del Faiallo, che percorre il territorio del Comune, dichiarata di notevole interesse pubblico e paesisticamente qualificata proprio per le eccezionali visioni panoramiche e per i quadri ambientali che dalla stessa si percepiscono ; è comunque predominante la tipologia di vincolo relativa alla "bellezza panoramica". Tale vincolo interessa, oltre la strada in questione, anche i territori alla stessa adiacenti.

All'interno del Comune si riconoscono altresì due vaste aree sulle quali il vincolo di tipo specifico è stato apposto attraverso i Decreti del 24.4.1985 "zona dei piani di Masone nel comune di Masone notevole per la presenza della chiesa medioevale di Santa Maria di Vezzulla con folta vegetazione e caratteristiche geomorfologiche"riferiti in particolare all'area dei Piani per i quali viene dichiarato il notevole interesse per la presenza lungo il T. Vezzulla di una suggestiva cornice vegetazionale in cui si riconoscono positivi elementi architettonici oltre che di "bellezza integrata " e momenti di significativa panoramicità tali da meritare la qualificazione di "bellezza panoramica" ,

Il resto del territorio comunale, pur non soggetto a vincoli paesistici di tipo specifico, risulta comunque in larga parte interessato dal vincolo ambientale di tipo generico di cui alla della L. 431/85, riconoscendosi infatti vaste aree coperte da bosco - art.1 lett. g) - nonché una cospicua zona ricompresa all'interno del Parco del Monte Beigua, istituito con la L.R. n.12/85 e successiva L.R. 12/95 di modifica ed integrazione - art. 1, lett. f).

Sempre con riferimento ai vincoli oggi classificatiti organicamente dal D.lgs. 42/2004 e s.m. all'interno del territorio comunale sono presenti i seguenti vincoli architettonici puntuali, disciplinati dalla parte seconda del decreto quali beni culturali:

- Antica Badia di Vezzulla
- Chiesa Parrocchiale dell'assunta e Convento degli Agostiniani
- Ponte in pietra a tre archi sullo Stura
- Il Mulino in loc. Borgo Mulino
- Cappelletta in loc. Cappelletta
- Museo Andrea Tubino in Piazza Umberto 1°
- (ex) Oratorio "fuori porta" in via Brignole Sale dopo la porta del Centro Antico
- Chiesa Parrocchiale Cristo Re in piazza Conciliazione

Relativamente agli altri vincoli sovraordinati aventi incidenza sulla disciplina urbanistico-edilizia sono da considerarsi, oltre al riferimento costituito dal Piano territoriale dell'assetto paesistico di cui si dirà nel seguito:

- il Piano territoriale di Coordinamento Provinciale oggi di competenza della Città Metropolitana Genovese, oggetto di aggiornamento adottato nel corso del 2015
- il Piano del Parco Regionale del Beigua che interessa una consistente porzione del territorio comunale
- La Variante ai Bacini Padani (VBP) approvata dalla regione Liguria a seguito di intesa con l'Autorità di Bacino del Fiume Po, e costituente Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino dello Stura che interessa l'intero territorio comunale.

9. Sistema infrastrutturale delle connessioni

La configurazione territoriale della Valle Stura ligurecondiziona chiaramente la struttura del sistema infrastrutturale principale che risulta articolato in una direttrice primaria che percorrendola zona centrale della Valle, e seguendo il corso del corso del fiume, collega la polarità urbana del ponente genovese con le aree della pianura padana. attraversando il crinale appenninico principale in corrispondenza del rilievo del Turchino, e sulla quale si innestano le percorrenze trasversali destinate ai collegamenti intervallivi e tra le quali si possono ricordare per importanza la SP1 che, attraverso il valico della Crocetta, collega la Valle Stura con la Valle dell'Orba e la SP69 che, attraverso la zona parco delle Capanne di Marcarolo, collega la Valle Stura con l'alta Valle Scrivia e con l'alta Val Polcevera.

L'asse principale, un tempo costituito dal percorso dalla Strada Statale n. 456 del Turchinoè oggi prevalentemente assolto dall'autostrada A26 Autostrada dei Trafori Alpini, che dal raccordo con l'10 all'altezza di Voltri percorre la valle Stura ligure e ne assicura il collegamento con la presenza dell'unico casello di Masone.
I traffici di persone, con particolare riguardo ai movimenti pendolari, sono prevalentemente sostenuti dalla ferrovia Genova - Ovada - Acqui – Alessandria, che superando l'appennino con una galleria particolarmente lunga (circa 6,5 Km) collega direttamente la stazione di Mele con la stazione di Campo Ligure, posta a poca distanza dal limite comunale di Masone.

Oltre al sistema trasversale dei collegamenti intervallivi di cui si è detto in precedenza, le altre infrastrutture stradali minori si innestano sulla statale di fondovalle con percorsi sovracomunali di competenza provincialea costituire il principale impianto viario di urbanizzazione del sistema, insieme con la restante rete viaria, di livello comunale, destinata a servire solo gli ambiti urbani dei centri capoluogo, ed in parte le aree rurali, non direttamente servite dalla viabilità provinciale.
In questo contesto i si evidenzia come le connessioni tra i Comuni della valle, di cui Masone occupa la parte più a sud a contatto con l'appennino, risultino sempre sostanzialmente affidati all'asse di fondovalle, lungo il quale sono presenti a poca distanza tra di loro lo svincolo autostradale e la stazione ferroviaria di Campoligure e sulla cui percorrenza si appoggia larga parte del sistema insediativo locale.;
Dagli atti del P.T.C. provinciale si riproduce la tabella identificativa nel dettaglio della consistenza della viabilità di competenza provinciale (oggi della Città Metropolitana Genovese) presente nella valle Stura.

SP	DENOMINAZIONE	Km.	ZONA	COMUNE

SP 1	TIGLIETO	17+ 450	1	000-8+100 Rossiglione / 8+100-17+450 Tiglieto
SP64	ACQUABIANCA	4 + 600	1	Tiglieto
SP69	CAPANNE MARCAROLO	7 + 150	1	Campoligure
SP73	FAIALLO	10 + 900	1	000-3+900 Mele/3+900-7+900 +9+000-9+700 Genova / 7+900-9+000 + 9+700-10+900 Tiglieto
SP76	OLBICELLA	3 + 000	1	Tiglieto
SP79	COLLE	7+650	1	Rossiglione

In via generale il sistema infrastrutturale presenta un buon livello di servizio in particolare per quanto concerne i collegamenti con la metropoli genovese e la vasta area della pianura piemontese sino ai valichi alpini, grazie alla presenza del casello autostradale in prossimità di Masone e le stazioni ferroviarie a Campoligure e Rossiglione.
Per quanto riguarda più specificatamente il territorio di Masone risultano di particolare rilevanza, anche ai fini a previsti obiettivi di valorizzazione turistica, il collegamento tra il centro del capoluogo e la Cappelletta che si prolunga sino ad innestarsi sulla SP 73 del Faiallo, la direttrice di via del Romitorio che risale la valle del Vezzulla sino al confine regionale, e infine la via San Pietro ed il suo prolungamento lungo la sponda destra del primo tratto dello Stura.

10. La costruzione della proposta di Piano

10.1 Descrizione del processo partecipativo attivato allo scopo di definire obiettivi e linee di sviluppo, dei suoi esiti e di come se ne è tenuto conto nella costruzione dello schema di piano

Nel lungo processo volto alla formazione del Piano Urbanistico Comunale, e sin dal suo avvio, l'Amministrazione Comunale ha attivato in forma organizzata tra tutta la popolazione una raccolta delle attese, sia di interesse privato che collettivo, attraverso la diffusione di apposite schede attraverso le quali i cittadini o le loro associazioni potevano esprimere le proprie esigenze, sia relativamente ad aspetti di interesse generale che motivate da specifiche puntuali attese proprie o del proprio nucleo familiare, e ciò al fine di avere un primo quadro delle esigenze che la collettività locale esprimeva nei confronti del nuovo strumento urbanistico comunale.
Tale diffusione all'epoca era stata opportunamente preceduta da una serie di incontri pubblici nelle quali era stato presentato il quadro delle condizioni in cui lo studio veniva avviato, esponendo al riguardo le disposizioni del Piano Paesistico Regionale (in quel momento il principale e quasi unico riferimento pianificatorio d'area vasta esistente) e le condizioni che si venivano a conformare a seguito del PAI e dei vincoli connessi al Parco del Beigua.
Ovviamente in tale fase divulgativa erano stati enunciate le tempistiche e le procedure che si sarebbe dovuto seguire per pervenire alla conclusione del lavoro avviato.
In effetti a tale apertura seguì una corrispondenza piuttosto intensa da parte dei cittadini interessati.
La costruzione del quadro delle attese attraverso lo strumento della consultazione diretta costituì al momento una componente di un processo destinato ad accompagnare la formazione del Piano in termini partecipati, e che si integrava con la definizione sul territorio delle "attese pubbliche" corrispondenti ai programmi di intervento diretto propri degli indirizzi a momento dell'Amministrazione.

Le risultanze di tale partecipazione, aperta sin dal 2008 e proseguita oltre per qualche anno, furono la presentazione al Comune di diverse proposte in ordine alla composizione del nuovo strumento urbanistico.
Proposte sia di carattere generale che particolare ed in genere volte al superamento di elemento procedurali o comunque ormai inadeguati che si ritenevano presenti nel vigente P.R.G. a favore di maggiore semplicità operativa nei confronti degli interventi di riqualificazione ed adeguamento del patrimonio edilizio esistente e del miglioramento dei sistemi di accessibilità e delle dotazioni di parcheggio collettivo.
Di tali domande è stata data rassegna negli atti del Piano, anche attraverso una apposita segnalazione cartografica corredata da una classificazione per tipologia delle domande stesse.
La ripresa del lavoro di formazione dello strumento, anche alla luce delle sopravvenute variazioni del quadro dispositivo nazionale e regionale, con particolare riferimento alle modifiche introdotte nella legge urbanistica regionale dalla L. R. 11 del 2 aprile 2015, passò attraverso una verifica dello schema di progetto già in allora prodotto con le indicazioni programmatiche dell'Amministrazione neoeletta e, su sua disposizione, ad una nuova rassegna pubblica dei lavori in corso, al fine di presentare la proposta di piano aggiornata a tutta la Comunità locale e consentire al riguardo una nuova possibilità di partecipazione alle scelte definitive.
Vennero quindi programmate nella primavera del 2016 riunioni pubbliche, adeguatamente pubblicizzate, Tali incontri che videro una consistente partecipazione di persone e associazioni locali, vennero tutti regolarmente verbalizzati, e consentirono di rinnovare il rapporto tra le proposte dell'Amministrazione e quanto veniva ad emergere dalle osservazioni e dalle richieste dei cittadini presenti.
Complessivamente il risultato della partecipazione si può sintetizzare nelle seguenti richieste, che in effetti vengono a coincidere con le stesse indicazioni programmatiche l'Amministrazione ha deciso di affidare al Piano.

- Maggiori possibilità di intervento sull'edilizia esistente nelle zone urbane, con incentivi volumetrici e premialità volte a superamento di puntuali situazioni di degrado edilizio ed urbanistico in specifici settori identificabili del centro urbano.
- Eliminazione del divieto di incremento della S.A. esistente nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica nelle zone urbane.
- Introduzione di particolari condizioni di premialità, esprimibili in crediti edilizi ai sensi della L.R. 36/1997, per la cessione di superfici private atte al miglioramento della viabilità o all'incremento delle dotazioni pubbliche.
- Nuove indicazioni in materia di ripresa della conduzioni agricola dei fondi, anche non necessariamente in forma aziendale produttiva, con disposizioni di carattere premiale volte a favorire le "buone pratiche" nel presidio del suolo, la cura del sistema idrologico minore e le opere di difesa dal rischio del dissesto idrogeologico.
- Introduzione di specifici incentivi edilizi a favore di interventi che comportino una migliore qualità e consistenza all'offerta turistica ricettiva e comunque ai servizi connessi, volta in particolare a favorire la crescita dell'ospitalità diffusa nelle zone esterne all'urbano anche con nuovo utilizzo del sistema delle antiche "cascine" esistenti.
- Favore alla individuazione, sistemazione e attrezzaggio della rete escursionistica di grande qualità esistente nelle parti alte del territorio comunale con espresso consenso alla realizzazione di strutture di appoggio alla fruizione degli escursionisti , per il ristoro, la refezione e la sosta.

Successivamente, anche in relazione alle intervenute modifiche al quadro legislativo sia nazionale che in particolare regionale venne valutata, per poi abbandonarla, la possibilità di una meccanica conversione del vigente P.R.G. in P.U.C.,

utilizzando le nuove opportunità che in materia venivano individuate dalla regione Liguria.

Pur valutando il vigente P.R.G. uno strumento tuttora pienamente condividibile nella maggior parte delle sue determinazioni, se ne valutò la non piena attualità nei confronti di un quadro economico e sociale ben diverso da quello in cui era stato formato lo strumento, decidendo pertanto di procedere, nelle forme previste dalla legge , alla formazione di un Piano che per proprie caratteristiche fosse attribuibile alla categoria del PUC semplificato di cui all'art. 38 bis della Legge Urbanistica regionale (L.R. 36/1997 e s.m. e int.), preceduta dalla fase della valutazione della Relazione Preliminare alla VAS collegata alla produzione di uno Schema di Piano.

10.2. Le ragioni dell'identità locale

La Legge Urbanistica Regionale pone tra le essenziali finalità dello strumento urbanistico a scala comunale l'affermazione del valore della "identità locale", quale elemento fondante i processi di evoluzione fisica, economica e sociale del territorio.
La conservazione dei propri caratteri identitari e la capacità della loro valorizzazione diviene in questo quadro la cartina di tornasole della correttezza delle modalità di sviluppo che lo strumento urbanistico viene a prefigurare per il territorio comunale.
In questo senso, nel corso della prima parte del lavoro, si è dedicato un impegno particolare nell'approfondimento della conoscenza di tutte le componenti di tipo storico, ambientale, economico e demografico sulle quali. nel tempo. si è costruita l'identità di Masone intesa come la relazione che una Comunità ha con il territorio che la ospita.
Relazione ovviamente non statica ma esito complesso di rapporti dinamici tra la realtà delle singole attualità nel tempo e le condizioni del territorio che le ospitava, con le proprie caratteristiche, potenzialità e vulnerabilità.
Primo riferimento dei caratteri propri che identificano un territorio nelle condizioni attuali è il richiamo ai valori che sono presenti e che ne determinano l'immagine positiva e, contemporaneamente, la individuazione di quali sono i fattori di criticità che costituiscono le negatività esistenti.

10.3. Gli elementi puntuali costituenti valori ed i fattori di criticità-

Oltre agli elementi di valore di carattere generale, diffusi sull'intero territorio tra i quali sono ascriversi i crinali del sistema orografico, i pianori d'alta quota, il reticolo idrografico, gli ambiti naturali di elevato interesse vegetazionale e naturalistico, gli ambiti fluviali, i terrazzamenti e gli ambiti agrari, così come all'interno del sistema urbano le ville e aree verdi di pausa, sono da considerarsi valori puntuali nell'immagine di Masone lo spazio verde della collina denominata BricLibertora con Cascine Crimea, l' Abbazia del Romitorio, mentre costituiscono spazi e risorse disponibili le areee del centro che ospitavano il complesso produttivo della ex Cotonificio Cerusa ubicato nel centro capoluogo in sponda destra del T. Stura.
Sono significativi del valore identitario storico di Masone i resti del castello nella piazza del Borgo alto, i resti del deposito del sale della repubblica genovese e i resti di insediamento monastico del XII sec. incorporati in Romitorio del Vezzulla, come gli antichi impianti molitori di Masone e in frazione di S. Pietro, e nell'architettura religiosa la primitiva chiesa parrocchiale con annesso convento costruita nel

cinquecento, restaurata in epoca settecentesca e rimaneggiata nei primi del secolo e il Santuario della Cappelletta.
Il Piano Paesistico regionale iscrive nella categoria del manufatti emergenti meritevoli di conservazione i resti di un deposito del sale della Repubblica Genovese lungo la mulattiera di crinale del Monte Dente, che unisce Voltri alla media Valle Stura,la fortificazione XIX secolo del Bric Geremia,il passo della Crisa lungo la via della Cannellona.

Rappresentano invece fattori di criticità nell'assetto naturale le artificializzazioni presenti in alcune porzioni degli ambiti fluviali che vedono sistemazioni degli argini con rilevanti muri in C.A. e la realizzazione di una struttura in C.A. in gran parte a sbalzo sul fiume destinata a ospitare in copertura parte del campo di calcio.
Sul piano dell'assetto insediativo, sono presenti occasionalmente elementi di espansione residenziale avulsa per tipologia e scala dal tessuto urbano, come in parte evidente nell'insediamento più recente in loc. S. Pietro, ed in via generale consistenti situazioni di esposizione degli insediamenti urbani al rischio idraulico, mentre nella porzione del centro urbano lungo via Marconi e via Roma si avvertono localizzate carenze di servizi di urbanizzazione, ed in particolare di parcheggi pubblici, oltre a stenosi nel sistema viabilistico interno.
Relativamente al vasto sistema insediato rurale sono presenti in più localizzazioni condizioni di debolezza infrastrutturale che incidono sulle stesse condizioni di vivibilità residenzialità stabile di tale aree.

10.4. Tendenze in atto

I fattori di crisi economica che nel corso degli ultimi anni hanno fortemente penalizzato, anche dal punto di vista dei livelli occupazionali, l'intero ponente genovese hanno indubbiamente inciso sulle prospettive di rilancio del sistema della Valle Stura ligure, rendendo problematico l'auspicato recupero degli insediamenti produttivi dismessi da molto tempo e contribuendo alla prosecuzione del negativo trend della residenzialità stabile che, per certi aspetti, rende maggiormente problematiche le stesse prospettive di sviluppo di settori legati al turismo agreste ed all'escursionismo.
A questa situazione corrisponde inevitabilmente una generale staticità del sistema insediativo, con una caduta della domanda a termini molto ridotti, con la conseguenza di uno scarso interesse sia nei confronti della nuova costruzione a fini abitativi, sia dello stesso recupero edilizio di quella parte del sistema abitativo di più antica formazione che oggi risulta manifestatamente inadeguato rispetto alle esigenze attuali dell'abitare e della riduzione del bilancio energetico.

10.5. La pianificazione sovraordinata

Condividendo pienamente la necessità che la pianificazione di livello comunale risulti del tutto aderente agli elementi di indirizzo e di disciplina previsti a livelli sovraordinati al Comune, avuto anche riguardo a quanto disposto, ove ne occorresse l'utilizzo, al punto c) del primo comma dell'art. 38 bis della Legge Urbanistica Regionale si sono considerati al riguardo:

- I contenuti di livello locale dell'assetto insediativo del vigente Piano territoriale di Coordinamento dell'Assetto Paesistico

- La Variante di aggiornamento al PTC Bacini Padani – VBP, ai sensi dell'art. 34, comma 2 delle relative Norme di Attuazione e dell'art.23 della L.R. 36/1997 e s.m.i., comportante l'aggiornamento del quadro dei dissesti e la riperimetrazione delle fasce fluviali del T. Stura in Comune di Masone , come approvata con Deliberazione del Consiglio metropolitano di Genova n. 44 del 25/11/2016, e della successiva variante in aggiornamento del quadro dei dissesti idrogeologici adottata il 16 febbraio 2018 dal Consiglio Metropolitano con la Deliberazione n° 3/2018 vigente in salvaguardia comportante modifiche delle fasce di rispetto in loc. C.se Passionata e San Pietro, Groppo.
- I contenuti dispositivi del P.T.C. provinciale vigente sin dalla sua approvazione con la D.C.P. 1/2002, aggiornato sia con la variante definente il Sistema del Verde di interesse provinciale sia (D.C.P. 29/2011) con la Variante 2014 - Individuazione dei Sistemi Territoriali Strategici, coerenti con la Strategia Europa 2020, e riordino delle norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale", approvata con Deliberazione del Consiglio Metropolitano. n. 1 del 20 gennaio 2016.
- Il Piano del Parco Regionale del Beigua, per la porzione compresa entro il territorio comunale.

Relativamente a tali strumenti lo Schema del PUC, che non prevede alcuna individuazione di alcun Distretto di Trasformazione, non valutandone la necessità, si pone in piena conformità, condividendone le determinazioni.

In particolare relativamente al P.T.C.P. il riferimento di conformità anche in termini di dettaglio è stato posto come parametro di indirizzo, con il quale verificare continuamente le previsioni che via via emergevano come opportune, sia in relazione alla valutazione delle effettive condizioni di fatto del territorio, dei suoi valori e delle sue suscettività, sia della verifica delle indicazioni propositive che sia la Comunità locale forniva nel percorso di partecipazione sia le successive Amministrazioni venivano ad indicare dal punto di vista programmatico.

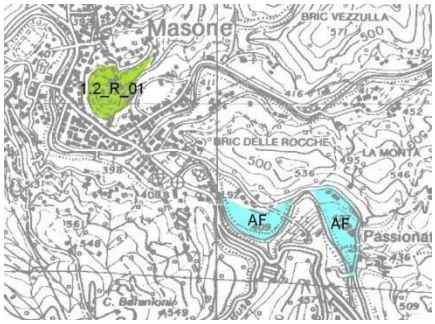
Il contenuto dispositivo del Piano del Parco, che troverà poi applicazione di dettaglio nel progetto finale del PUC viene richiamato nelle aree in cui lo stesso ha carattere di prevalenza, con la indicazione di conformità relativa ad uno specifico "Ambito" che coincide con i territorio di Masone facenti parte del Parco.

In ordine agli strumenti di pianificazione sovraordinata citati in precedenza, di fonte provinciale (oggi della città metropolitana) non si rilevano in via generale contrasti a livello di schema del PUC con i contenuti di indirizzo e dispositivi degli strumenti stessi,

Dal punto di vista degli indirizzi di fondo che lo schema assegna la Piano vi è condivisione con la Variante 2014 al P.T.C. provinciale laddove all'interno della definizione dei Sistemo territoriali Strategici, Masone viene ricompreso all'interno del "Sistema rurale dell'Appennino che comprende le valli interne dello Stura, del Trebbia, e quelle appartenenti alle porzioni più elevate del sistemi vallivi dello Scrivia e della Fontanabuona.

Gli obiettivi assegnati al sistema dal progetto dell'A.M.G. sono sostanzialmente volti alla protezione ed alla valorizzazione delle risorse boschive e idriche presenti,

allaincentivazione al recupero delle attività agricole locale con particolare riguardo a quelle "tradizionali e di nicchia" esistenti, insieme con l'edilizia rurale da recuperare risorse per la fruizione attiva a comporre una filiera per forme evolute di ricettività leggera.
Obiettivo enunciato del sistema è nei settori economici e produttivi il consolidamento delle attività esistenti unite a quelle turistico ricettive, anche se l'indicazione, nella sua genericità appare di complessa riuscita in un momento di crisi come quello attuale, dove esigenza primaria è quella di favorire l'arresto dell'esodo di attività e dei persone attive dalla Valle.
Lo Schema, nel concreto raccoglie le indicazioni assegnate al sistema, privilegiando il recupero del patrimonio edilizio esistente e riducendo al minimo il nuovo consumo di suolo, escludendolo nei territori aperti esterni all'urbano, prevedendo il miglioramento della dotazione dei servizi collettivi, in particolare collegati alla migliore fruizione compatibile dei valori di valle (corridoi fi margine fluviale, viabilità leggera e ciclabile, sentieristica, mirando nel contempo a favorire il servizio di presidio agricolo e, attraverso apposite disposizioni premiali, favorire quegli interventi di regimazione delle acque e di difesa del suolo che possono garantire maggiori condizioni di stabilità al sistema dei versanti collinari.
Incentivare il presidio
Corrispondendo all'indicazione contenuta nell'individuazione del sistema del verde di rilevanza provinciale che interessa il territorio comunale con le due definizioni rappresentate nello schema grafico a fianco e che comprendono quali aree rurali libere all'interno dei sistemi urbani il rilievo del "Pandolce" alle spalle del centro urbano, e quali ambiti fluviali con caratteri naturali le due lenti piane perifluviali del torr.



Masone in loc. Passionata, lo Schema per l'area "pandolce" sostanzialmente riprende l'indicazione della scheda provinciale volta alla conservazione inalterata dell'immagine dell'area, mentre per le aree in loc. Passionata, opera per quanto concerne le possibili trasformazioni ancora realizzabili, richiamando i contenuti di uno Strumento attuativo approvato recentissimamente in via definitiva e che ha superato positivamente il prescritto procedimento di valutazione ambientale.
Passando infine al contenuto delle varianti di aggiornamento al P.A.I. disposte con la variante (VBP) al P.T.C. provinciale ai sensi dell'art. 34, comma 2 delle relative Norme di Attuazione e dell'art.23 della L.R. 36/1997 disposte con deliberazioni successive di cui l'ultima adottata il 16 febbraio 2018 lo Schema ne presenta compatibilità delle sue previsioni, come risulta dalla sovrapposizione grafica delle indicazioni esposto in apposita tavola allegata alla presente relazione.

10.6. Gli obiettivi

Impostare a livello di schema di Piano il quadro degli obiettivi che la pianificazione si propone non può che porre in primo piano la necessità di verificare come nell'attualità , inteso come il mix tra le condizioni del territorio e quelle della comunità che su di esso vive, si può rapportare con i modelli di evoluzione del più vasto ambito della Stura ligure come possono intravedersi nella definizione che ne danno gli strumenti programmatori e di pianificazione sovraordinati al livello comunale.

Richiamando in estrema sintesi gli indirizzi di tali strumenti si deve prendere atto di come la salvaguardia degli assetti naturali e di pregiata immagine degli insediamenti che caratterizzano l'immediato entroterra genovese e la Valle Stura in particolare sia posto come tema centrale intorno al quale vengono costruire le prospettive di positiva evoluzione socioeconomica del territorio.

Sotto questo aspetto, il risultato della evoluzione del territorio comunale, mentre ha visto radicalmente mutare le ragioni socioeconomiche dell'insediamento collinare, consente oggi di valutare come tali trasformazioni abbiano inciso solo relativamente sui caratteri d'immagine principali del paesaggio, con un centro urbano che ha trovato una propria , identità, mentre il vasto sistema collinare, con i propri nuclei di riferimento resta, quanto meno nella sua composizione paesistica, a conservarsi nei suoi aspetti di valore.

Fatta questa premessa occorre valutare come le condizioni attuali del sistema locale, sia dal punto di vista sociale ed economico che da quello dello stato del territorio possano essere in grado di corrispondere al meglio, senza smarrire la propria complessiva identità, ma anzi partendo proprio da essa, alle esigenze di una domanda, anche con caratteri diversi dal passato, capace di arrestare gli elementi negativi oggi presenti.

Una domanda che facendo leva sulle positività presenti e in particolare sugli ottimi livelli di comunicazione con la costa genovese e sulla qualità di un ambiente ancora gradevole e a misura del "buon vivere" si articoli su diversi livelli di appetibilità nei confronti sia della valorizzazione delle residue risorse commerciali e produttive ancora presenti, anche nella riscoperta del valore di nicchia di parti del tradizionale settore primario, sia nei confronti di una domanda turistica giornaliera e stagionale, che possa riconoscere e valorizzare le grandi opportunità che il territorio di Masone, insieme con l'intera Stura ligure può offrire, per la presenza di itinerari escursionistici di grande valore naturalistico e panoramico, di un sistema di validi servizi collettivi di tipo urbano e infine in una tradizione gastronomica e di accoglienza particolarmente nota, all'interno di un ambiente che ha caratteristiche montane ma che è veramente a pochi passi dal pregiato e frequentato litorale rivierasco dell'immediato ponente.

Occorre oggi pertanto che tra gli obiettivi del nuovo strumento urbanistico generale e in particolare nella disciplina volta a garantire la qualità della progettazione trovi posto una maggior definizione del rapporto tra i limitati e puntuali nuovi insediamenti ammissibili e l'effettiva cura nei confronti del degrado geomorfologico e vegetazionale attraverso la realizzazione di opere volte al recupero dei dissesti presenti o potenziali, alla sistemazione del reticolo idrologico minore ed alla conservazione e recupero delle potenzialità agricole presenti (allevamento, colture ortive ecc.) anche attraverso incentivi che favoriscano la continuità della loro conduzione e la loro integrazione con una domanda turistica, nelle forme del bed and breakfast diffuso e dell'agriturismo.

Masone come cerniera di pausa, di qualità intrinseca che ne connota la singola identità, a confermare un ruolo che in forme diverse ha sempre accompagnato la storia evolutiva del borgo e dei suoi versanti, da sempre comune per funzioni istituzionali con l'intera Stura ligure, ma capace di possedere autonoma e singolare capacità di affermazione nel tempo, come nell'epoca del grande sviluppo dell'attività industriale che faceva di Masone, un riferimento di carattere primario e specializzato nell'intera regione.

Quindi, per entrare nel tema dell'oggi, obiettivo strategico del modello di positiva evoluzione di Masone non può che essere quello dell'essere sempre più una leggibile, singola componente del sistema dello Stura ligure in cui è pienamente integrata, dotata di una propria specifica identità con gli articolati e ridotti sistemi vallivi, in cui sono presenti e ancora leggibili gli esiti di un'attività umana che ne ha modellato fisicamente i versanti.

Compito del Piano diviene quindi quello di favorire la permanenza e, ove possibile, il consolidamento di tali valori, strategici per garantire l'efficace sempre maggiore affermazione del ruolo di cui si è detto in precedenza, a contribuire positivamente all'evoluzione dell'intero sistema locale, attraverso discipline dell'uso del territorio che sostanzialmente e in via principale si propongano di:

- completare, assecondando gli indirizzi già presenti nel vigente Piano Paesistico Regionale, la funzionalità del Capoluogo, da un lato consolidando stabilmente l'area urbana in termini di avvenuta saturazione del rapporto tra edificazione ed aree libere e individuando limitati margini di integrazione laddove tali integrazioni possono favorire la soluzione di esistenti problemi di accessibilità della più vasta area interessata, e la domanda protetta all'abitazione
- limitare ulteriori consumi del suolo a soli fini edificatori nelle aree collinari indipendenti dall'impegno a garantire il corretto presidio delle aree insediate, con in mantenimento delle attività colturali tradizionali, la difesa nei confronti del rischio dei dissesti idrogeologici e la conservazione di quegli elementi di modellazione del suolo e di ricchezza di vegetazione che sia nelle due valli del Verzulla e del rio Masone rappresentano un patrimonio singolare di grade valore ambientale e naturale ;
- conservare e salvaguardare il sistema dei valori naturalistici, ambientali presenti nella fascia più elevata del territorio, classificati come con sito di interesse comunitario facenti parte del Parco Regionale del Beigua o comunque facenti parte di Rete Natura ligure;
- individuare nuove possibilità di insediamento di funzioni capaci di promuovere forme di attrattività nei confronti della domanda turistica diffusa
- favorire attraverso la crescita della qualità complessiva della rete dei servizi collettivi (scolastici, sportivi, ricreativi e per il tempo libero, culturali), e della stessa riqualificazione dell'intero sistema abitativo, la positività del modello di vita locale, a favore della salvaguardia dei livelli residenziali stabili e del presidio continuativo delle aree collinari
- completamento della rete di viabilità leggera collinare esuperamento delle insufficienze nel sistema dalla viabilità interna e dei parcheggi in corrispondenza del Capoluogo
- valorizzazione attraverso adeguate forme di buona conservazione e diffusione della conoscenza delle percorrenze escursionistiche e dei presidi storici, culturali e paesaggistici presenti, a costituire una rete che ne favorisca la fruizione turistica.

10.7. Caratteristiche del progetto di PUC, tenendo conto di come esso stabilisce il quadro di riferimento per progetti ed altre attività .

Il PUC costituisce lo strumento generale di pianificazione urbanistica del territorio comunale venendo perciò a definire i termini e le soglie di ammissibilità nell'uso della risorsa suolo, sia ove la stessa sia stata oggetto di trasformazioni

edificatorie sia ove sia ancora conservata libera e ove occorra conservata in condizioni naturali.

Esso è uno strumento che prevede una reale partecipazione di diversi soggetti coinvolti, siano essi Enti, Associazioni o anche singoli attraverso i modi previsti dalla Legge sino alla conclusiva redazione di uno strumento di pianificazione strutturato come una sequenza di interazioni guidate dall'Amministrazione Comunale , volte a diffondere in maniera generalizzata la conoscenza degli elementi che condizionano il momento pianificatorio, accertare le convergenze e le divergenze delle rappresentanze sociali sui singoli aspetti, costruire il massimo della condivisione e infine definire nel dettaglio le scelte ed gli strumenti differiti nel tempo per ordinatamente perseguirle .

E' quindi il PUC, per sua natura, uno strumento in processo, che richiede di essere seguito e che consente di articolare, entro margini di flessibilità, nel tempo della sua validità le risposte "tattiche", che possono anche essere mutevoli in relazione all'evoluzione delle diverse situazioni, nella conservazione della rigidità attribuita alle scelte strategiche che invece hanno carattere duraturo e definitivo.

Questo modello di Piano favorisce e sviluppa il principio delle varianti coerenti e della sua flessibilità, in un quadro di responsabilità attribuita all'azione di governo che ne risponde, in ossequio al principio di sussidiarietà compiuto.

Lo schema di progetto di PUC predisposto vede Masone, all'interno della Stura Ligure ed in coerenza con gli indirizzi che il P.T.C. provinciale assegna al territorio, che fonda la propria evoluzione sui seguenti punti :

- sul consolidamento delle proprie funzioni logistiche, organizzative e di servizi adeguate al ruolo di riferimento territoriale da sempre rappresentato, quale Comune di maggiore dimensione all'interno del comprensorio;
- sulla difesa dei sistemi economici ancora presenti, dalle attività artigianali al sistema della distribuzione commerciale e dei pubblici esercizi, a quello delle residue ma essenziali attività di conduzione nel settore primario.
- sulla qualità ed sulla efficienza del sistema urbano, superando i fattori di crisi presenti, nella convinzione che la conservazione della dimensione demografica costituisce condizione determinante per traguardare possibili condizioni di sviluppo;
- nella qualità della vita locale, articolata nel mix tra l'offerta urbana del Capoluogo e quella degli ambienti collinari di valore, e del suo richiamo:
- su di una dimensione sostenibile con questi obbiettivi;

e pertanto affronta i temi essenziali della pianificazione in forma di sistema:

- dei servizi collettivi alla scala urbana e territoriale, ivi comprese le necessarie dotazioni per una migliore vivibilità e funzionalitàdel centro urbano, a soddisfare esigenze avvertite di soluzione di alcune nodalità interne e della dotazione di parcheggio;
- della sicurezza nei confronti del rischio idraulico dovuto alla presenza dello Stura e dei suoi affluenti principali ;
- del recupero del sistema urbano del centro, in buona parte di antica edificazione, con una particolare attenzione verso il favore al rinnovo degli impianti edilizi di minore qualità o comunque inadeguati alla domanda di residenzialità attuale, ed ai necessari requisiti di efficienza energetica.
- dell'ambiente insediatoperiurbano attestato sulla viabilità principale con i nuclei di Luvera nella valle del Verzulla, di San Pietro e del pregiato nucleo della Cappelletta di elevato pregio paesaggistico per la sua composizione che ancora rispecchia l'originario insediamento rurale del primo appennino ligure, con i valori presenti negli ampi versanti in cui sono presenti le antiche cascine, testimoni, ormai in larga parte abbandonate, di un sistema del grande latifondo delle aree

boscate che gestiva la redditività della produzione legnicola in termini del tutto indifferenti nei confronti delle condizioni di vita delle famiglie che vi risiedevano e vi lavoravano;
- dei valori ambientali , di paesaggio diffuso e storico-costruiti presenti nel territorio e della loro fruizione e valorizzazione (monumenti, sentieri, aree naturali, Parco del Beigua , ecc.) con particolare attenzione ai valori identitari e naturali presenti, anche in relazione alla loro fruizione turistica .

Complessivamente lo schema si pone in una logica che vuole positivamente investire sui valori di Masone, superando i condizionamenti delle negatività presenti, nella condivisione della opportunità di un futuro che punti sulla riqualificazione più che a una generica espansione che non sarebbe giustificata, e che veda un "miglioramento diffuso" della qualità di vita, in termini equilibrati su tutte le parti del territorio superando gli squilibri attuali.

A questa prospettiva di indirizzo della pianificazione urbanistica locale deve accompagnarsi una normativa che si pone obbiettivi ed in coerenza mette in campo le regole per raggiungerli .

Una normativa che vuole essere sincera e chiara, coerente pienamente con le recenti disposizioni regionali, priva di spazi eccessivi di interpretazione, i cui spazi di flessibilità sono predeterminati in termini precisi e di cui siano esplicitate a priori le motivazioni , in termini tali da richiedere all'Amministrazione capacità di giudizio e assunzione di responsabilità.

Il quadro programmatico così delineato costituisce in primo luogo il riferimento essenziale dell'azione diretta dell'Amministrazione Comunale in materia di infrastrutture e di servizi , costituendo altresì il modello attraverso il quale rappresentare le esigenze locali nei confronti di tutte le pianificazioni sovraordinate, sia di tipo generale che di settore, quali in particolare i Piani Territoriali di Coordinamento ed il Piano dell'Assetto Idraulico (PAI) del Bacino del Po.

11. Il sistema insediato locale e le sue componenti rispetto alla suscettività d'uso e di riqualificazione

Lo schema grafico (Tav. 13) che accompagna il presente documento, vuole sintetizzare la traduzione sul territorio delle componenti di maggior rilievo attraverso cui può essere letto il territorio di Masone con una sommaria definizione degli specifici indirizzi che relativamente a ciascuna di tali componenti si ritiene possano informare il nuovo PUC, siano dette componenti costituite da porzioni definite e di carattere sostanzialmente unitario dell'impianto urbano o dei versanti collinari, sia rappresentabili attraverso indicazioni puntuali che tematiche.

Per ciascuna di tali componenti nel seguito vengono definiti in forma preliminare i caratteri essenziali della previsione ed i relativi indirizzi che andranno ad essere precisati in forma definitiva all'interno del Progetto Preliminare del Piano.

In particolare, ai fini della comprensione complessiva dello schema, si è costruita la semplice tabella che segue ove viene riportata la ripartizione delle diverse componenti territoriali con l'indicazione, per ciascuna di esse, delle caratteristiche essenziali e degli indirizzi di disciplina che vengono poi sviluppati nelle successive schede predisposte per ciascuna partizione (condotta sul modello schematico degli Ambiti) in cui viene suddiviso il territorio comunale.

11,1, Il sistema naturalistico ed ambientale

Articolazione	Comprende i territori non insediati della cornice montana del territorio comunale, comprendente il versante interno dell'appennino parallelo alla costa (da punta Martin, al Bric Geremia attraverso il Turchino) e l'opposto fronte della valle dello Stura e del Verzulla.
Obiettivi	Salvaguarda integrale del sistema naturale quale componente paesistica e ambientale di rilievo sovracomunale
Carico insediativo e funzioni d'uso caratterizzanti	Assenza di incremento del carico insediativo peraltro già sostanzialmente assente, con esclusiva ammissibilità di miglioramento della fruizione forestale e scientifica e di adeguamenti alla fruizione turistica itinerante leggera.
Indirizzi di disciplina	Esclusione di interventi aventi effetti anche limitatamente trasformativi del quadro naturale ed ambientale presente. Riferimento applicativo a quanto disposto dal Piano del Parco del Beigua per le aree comprese entro il suo perimetro. Osservanza delle cautele nei confronti delle presenze di aree e percorrenze di particolare valore ecologico facenti parte della R.E.L.
Dotazioni collettive	Sviluppo compatibile con gli obbiettivi generali della disciplina di dotazioni di servizio, di rete, di monitoraggio, di supporto alle attività naturalistiche e scientifiche e della fruizione turistica leggera.
Notazioni puntuali	Coinvolgimento dei soggetti competenti in materia naturalistico-ambientale, culturale ed escursionistica .

11.2. Il sistema dei territori aperti insediati

Articolazione	Comprende le aree collinari ancora connotate dalla complessiva immagine rurale dei versanti e che comprende al proprio interno sia i nuclei di riferimento tradizionale del sistema agricolo, che il sistema articolato e puntuale delle antiche abitazioni dei conduttori per le attività zootecniche e soprattutto di produzione legnicola.
Obiettivi	Controllo del mantenimento dei caratteri che distinguono le singole parti del territorio considerato, al fine di valorizzarne la componente paesistica, in assenza di ulteriori trasformazioni che possano comportare ulteriore consumo di suolo, o evidente privatizzazioni dello stesso. IN questo quadro deve esprimersi favore nei confronti degli interventi volti al recupero di presidio rurale, soprattutto ove gli stessi, oltre alle ricadute positive sulle microeconomie interessate,

	rappresentano fattore di salvaguardia del suolo e del reticolo idrografico minore nei confronti dei dissesti, con una attenuazione della velocità del carico idraulico del fondovalle nei momenti di maggiore piovosità. All'interno delle parti ancora interessate da insediamenti a carattere continuativo costituisce obiettivo da perseguire il raggiungimento di un rapporto equilibrato e maturo tra la funzione abitativa e l'areale scoperto ancora conservato in termini agricolo ortivo senza trasformazioni in forme urbane anomale rispetto al contesto. Si segnala l'opportunità del recupero a migliori livelli di efficienza del sistema di accessibilità veicolare e in tal senso appare opportuna l'individuazione di un indirizzo di "mantenimento dei caratteri dell'insediamento e suo consolidamento", che non escluda limitate forme di integrazioni del tessuto strettamente e condizionatamente correlate al raggiungimento dell'obiettivo di rafforzamento del presidio e del restauro ambientale oltre che del contributo al miglioramento delle dotazioni infrastrutturali e dei servizi collettivi. Relativamente ai nuclei di riferimento del sistema, maggiormente qualificati dal punti di vista della domanda turistica "di villeggiatura" (Cappelletta) conferma di un regime di conservazione e di favore verso miglioramenti della qualità dell'abitare e dei servizi di riferimento territoriale.
Carico insediativo e funzioni d'uso caratterizzanti	Molto limitato incremento del carico insediativo condizionato nella porzione con maggiori caratteri agricoli alla effettività della conduzione e del presidio, nei limiti del mantenimento dei caratteri d'impianto dominanti, giustificato esclusivamente laddove lo stesso viene a favorire il raggiungimento di una definitiva stabilità e maturità del sistema, sia nel proprio rapporto con l'areale agricolo che nelle dotazioni di servizio collettivo
Indirizzi di disciplina	Individuazione di modalità attraverso le quali favorire il recupero di attività tradizionali rurali, ivi compresa l'ospitalità turistica minore con possibilità di convenzioni che coinvolgano il Comune e le associazioni di categoria per favorire il mantenimento, anche nelle forme possibili sussidiarie e parziali, di attività agricole. Attribuzione di premialità per l'esercizio di "buone pratiche" proprie della tradizione rurale volte alla conservazione del suolo, ed alla sistemazione del reticolo idrografico minore.
Dotazioni collettive	Miglioramento delle dotazioni puntuali di tipo associativo e qualificazione dei sistemi di accessibilità minore, sia alle abitazioni che ai fondi agricoli. Valorizzazione delle percorrenze escursionistiche di connessione tra il fondovalle e l'Alta via dei Monti liguri-
Notazioni puntuali	Coinvolgimento di specifiche competenze per l'individuazione di modalità e tipologie di recupero e sviluppo delle attività rurali tradizionali locali.

11.3. Il sistema urbano da conservare e valorizzare

Articolazione	Comprende il Centro del Capoluogo sia con il suo nucleo più antico di arroccamento, sia il sistema lineare insediato più antico lungo gli assi di fondovalle di via Marconi e via Roma, sia le espansioni più recenti del sistema urbano, comprendendo anche gli episodi pregiati delle ville urbane e delle loro pregevoli dotazioni di verde a qualificare l0immagine complessiva del centro.
Obiettivo	Valorizzazione in via generale della qualità urbana, delle sue percorrenze e della sua struttura da conseguirsi attraverso la conservazione e valorizzazione delle parti di maggior qualità ed equilibrio, e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ai fini dell'adeguamento alle esigenze attuali ed alle caratteristiche "edilizie" volte al contenimentodelle esigenze energetiche da conseguirsi anche limitate possibilità di integrazioni del sistema abitativo ove le stesse possono contestualmente comportare una miglior qualificazione dell'innervaturainfrastrutturale, in particolare con riferimento alla viabilità interna ed alla dotazione dei parcheggi e della qualificazione degli spazi pubblici.
Carico insediativo e funzioni d'uso caratterizzanti	Sostanziale mantenimento nella prevalente porzione già satura (Centro urbano), del carico insediativo presente fatti salvi i ridotti incrementi compatibili con la preesistenza e con il miglioramento delle dotazioni collettive e delle qualità dell'abitare ed in generale delle funzioni dichiaratamente urbane, quali il connettivo urbano, le dotazioni collettive di servizi e la mobilità.
Indirizzi di disciplina	Favore esplicito, nel rispetto degli elementi di valore storico-documentario presenti nella parte antica del Centro Urbano, nei confronti degli interventi di recupero ed efficientamento energetico del patrimonio edilizio presente, da condursi in termini compatibili con i caratteri compositivi generali del centro. Introduzioni di meccanismi premiali volti a favorire il miglioramento qualitativo e l'ammodernamento del sistema abitativo (miglioramento resa termica degli edifici, maggior utilizzo energie alternative, realizzazione di miglioramenti nei servizi pubblici). Individuazione di specifica disposizione di dettaglio volta al superamento di elementi di degrado puntuali in connessione a miglioramenti dei sistemi di infrastrutturazioni compatibili con la conservazione dei quadri ambientali presenti.
Dotazioni collettive	Identificazione della rete delle dotazioni pubbliche con pieno utilizzo di tutte le risorse esistenti, conseguendo, oltre che una miglior efficienza dei servizi e delle infrastrutture interne e di

	penetrazione, una crescita della qualità urbana e del modello di vita locale.
Notazioni puntuali	Riorganizzazione progettuale e fruitiva di singoli snodi significativi del sistema urbano, con soluzione di puntuali condizioni di stenosi del sistema viario carrabile e qualificazione generale degli spazi pubblici.

11.4.,Il sistema dei margini insediati da qualificare

Articolazione	E' costituito dall'insieme di microsistemi insediati, (Passionata, San Pietro e Luvera)esterni al sistema urbano, che presentano valore per ubicazione e caratteristiche nei confronti della domanda abitativa e turistica.
Obiettivo	Sul piano generale, riconoscimento delle positive qualità complessive dei sistemi insediati attuale da condurre a definitiva stabilità anche attraverso modesti margini di completamento da utilizzare per conseguire in contestualità miglioramenti del sistema funzionale pubblico (accessibilità veicolare, dotazione di parcheggi ecc.). In particolare per San Pietro gli interventi debbono puntare al recupero di immagine del nucleo, in relazione anche alla presenza di incongruità nel quadro compositivo dell'edificato più recente, mentre per la Passionata si attribuisce validità all'intervento organizzato in forma attuativa oggetto di recente approvazione definitiva.
Carico insediativo e funzioni d'uso caratterizzanti	Ferma restando la primaria esigenza del consolidamento delle positive qualità insediate residenziali che le caratterizza, il margine di incremento ammissibile del carico insediativo può valutarsi limitato a meno del 10% della preesistenza attuale.
Indirizzi di disciplina	Necessità di individuazione puntuale in sede di dettaglio del progetto di Piano dei siti idonei alla nuova edificazione accompagnata dalla specificazione dei miglioramenti dei servizi collettivi (adeguamenti calibro stradale, dotazione di parcheggi pubblici ecc.) da connettersi alla nuova edificazione, con limitazione dell'ammissibilità a tipologie edilizie congrue con la preesistenza (mono o bifamiliari o comunque di modesta dimensione unitaria). Disciplina premiale nei confronti delle prestazioni di tipo pubblico da convenirsi, ivi comprese quelle relative alla salvaguardia idrogeologica e la difesa dai dissesti.
Dotazioni collettive	Limitati miglioramenti puntuali sul calibro utile della viabilità pubblica e sulla dotazione di parcheggi pubblici.
Notazioni puntuali	Osservanza nel caso della Passionata delle condizioni di particolare tutela nei confronti dei valori dell'ambito gluviale immediato come definito bel P.T.C. provinciale.

11.5. Sistema delle attività economiche produttive

Articolazione	Il sistema definisce il complesso delle risorse territoriali attualmente utilizzate in attività di tipo artigianale o produttivo o commerciale, di rilevanza anche sovracomunale, nella misura giudicata compatibile con la VBP (variante al PAI) vigente, in cui sussistono esclusivamente possibilità di limitato e condizionato ampliamento
Obiettivi	Conservazione e ammissibilità alla migliore riqualificazione delle strutture in attività presenti, da unirsi ad un particolare riguardo al superamento delle condizioni di dismissione attualmente presenti in diverse strutture, con vincoli a favore di un loro reingresso nel sistema economico produttivo.
Carico insediativo e funzioni d'uso caratterizzanti	Non rilevante se non nell'auspicabile condizione di recupero di attività dismesse.
Indirizzi di disciplina	Favore all'adeguamento delle strutture produttive esistenti in compatibilità con le disposizioni in materia di rischio idraulico presenti in particolare nei sistemi di fondo valle, con vincolo alla conservazione dell'attività produttiva o comunque economica.
Dotazioni collettive	Miglioramento del sistema dei servizi all'azienda e dei sistemi infrastrutturali di accessibilità e parcheggio.
Notazioni puntuali	

11.6. I sistemi dei servizi collettivi a rete e delle relazioni sociali

Articolazione	Corrisponde all'intera dotazione di servizi ad utenza pubblica (scolastici, di assistenza, sociali, ricreativi e sportivi) già in oggi presenti all'interno del territorio comunale o di cui si prevede il potenziamento .
Obiettivi	Potenziamento e qualificazione della dotazione di servizi esistenti, in un quadro di sicurezza e di eliminazione dei rischi, in particolare nel settore scolastico. Miglioramento e potenziamento delle dotazioni per la fruizione ricreativa e per il tempo libero in compatibilità con i valori naturali presenti costituenti anche risorse di richiamo per la domanda turistica.

Carico insediativo e funzioni d'uso caratterizzanti	Il sistema non comporta significativi incrementi del carico urbanistico presente se non per l'accesso temporaneo all'uso giornaliero di determinati servizi di buon richiamo di livello territoriale.
Indirizzi di disciplina	Sostegno verso il miglioramento e la valorizzazione dei servizi esistenti con l'individuazione di specifiche progettualità dirette, da sviluppare anche attraverso l'utilizzo della compensazione con crediti edilizi (vedasi LUR) che favorisca la realizzazione di puntuali miglioramenti delle dotazioni.
Notazioni puntuali	Eventuale necessità di specificazioni normative in forma regolamentare a tutela qualità e buona conservazione delle dotazioni delle aree libere (piazze, zone a verde pubblico), con riferimento all'arredo urbano ed alle sistemazioni del verde.

11.7. Il sistema delle relazioni funzionali

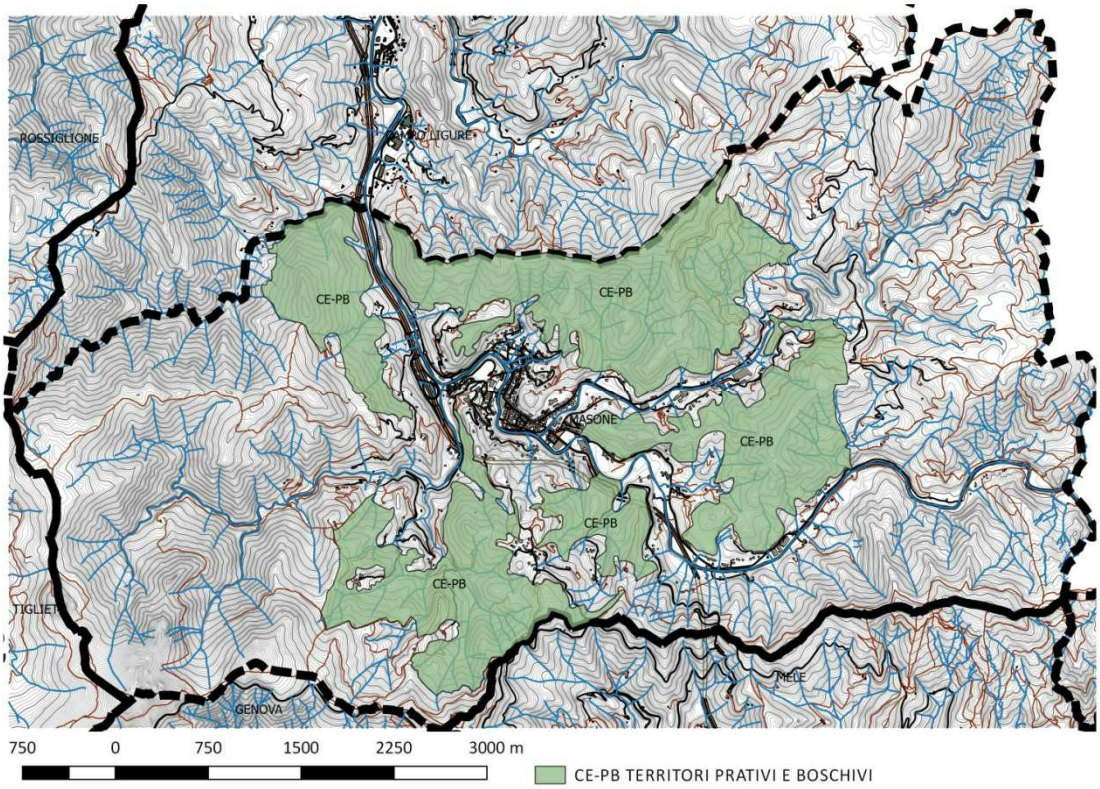
Articolazione	Comprende l'insieme delle infrastrutture pubbliche per la mobilità delle persone e delle cose, sia interne all'area urbana e di connessione con gli insediamenti collinari che di connessione sovracomunale con particolare riguardo alle dotazioni di parcheggio.
Obiettivi	Superamento, anche attraverso una miglior organizzazione delle dotazioni in atto, delle carenze nelle dotazioni di parcheggio nel Centro urbano con soluzione di alcuni puntuali condizioni di ristrettezza della sede viaria. Miglioramento delle condizioni di accessibilità al sistema rurale insediato.
Carico insediativo e funzioni d'uso caratterizzanti	Gli obbiettivi assegnati al sistema non comportano incrementi del carico urbanistico presente.
Indirizzi di disciplina	Il miglioramento puntuale dell'accessibilità veicolare e della dotazione di parcheggi nelle aree collinari va ricercato anche attraverso l'utilizzo della compensazione con crediti edilizi.

12. L'articolazione dispositiva di massima individuata dallo Schema

Nel seguito, per semplicità espositiva dei contenuti dello Schema di Piano che viene proposto, anche al fine di consentirne le valutazioni proprie del Rapporto preliminare alla VAS ai sensi dell'art. 8 sella L,.R. 32/2012, sono riportate le indicazioni principali in forma di scheda , per ciascuna porzione di territorio in cui a livello del presente schema viene suddiviso il territorio comunale, secondo un modello simile a quello proprio degli Ambiti di conservazione e riqualificazione che potranno essere sviluppati all'interno del progetto definitivo del PUC.

TERRITORI NON INSEDIABILI

TERRITORI PRATIVI E BOSCHIVI CE-PB



Corrispondenza e caratteristiche principali:
corrisponde alle parti del territorio non insediate o scarsamente insediate, a prevalente copertura boscata in cui sono dominanti le essenze angiosperme mesofili (faggio, carpino nero, castagno, rovere ecc.) con limitate presenze di praterie in quota tra cui la maggiore occupa porzione del versante orientale del M. Croce
Superficie complessiva dell'unità: ha. 714 ca.

Indirizzi della pianificazione
Conservazione in via generale dell'assetto non insediato, con sostegno ad ogni iniziativa volta al recupero ed al consolidamento del bosco, secondo gli indirizzi dell'assetto vegetazione del PTCP, e particolare riguardo allo sviluppo della fruizione leggere escursionistica lungo le percorrenze che risalgono dal centro il fondovalle e le due mezze coste dei versanti contrapposti della valle del rio Vezzulla,.

Disciplina del Piano Paesistico Regionale e di altre zone di tutela ambientale
Assetto Insediativo : In parte ANI-MA ed in parte, per minime interferenze IS-MA , ID-CO e ID-MO-A)
Assetto vegetazionale : in prevalenza BAM-CO , PRT-TRZ-BAM e PRT-BCT-TRZ-BA e isolati punti in COLL-ISS-MA,
Assetto geomorfologico: MA e MO-B:

Vincoli Soprintendenza: DL42/2004 Parte II Titolo I - vincoli architettonici puntuali

Assenti

Vincolo L. 431/1985 su aree boscate
Vincolo margini strada P.sso Turchino-Faiallo DPGR 29/03/984
Zona dei Piani di Masone D.M- 24/04/985

Sistema del Verde Provinciale:
no

Criticità Ambientali
Rete ecologica regionale: nella zona centrale presenza di corridoi ecologici per specie di ambienti acquatici.

Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica da Piano di Bacino
Presenza di isolata parte con rischio geologico molto elevato a valle del Bric della Mela, puntuale Frana in atto.
Diffusa presenza di frane stabilizzate.

Presenza di vincoli di tutela degli acquiferi (da P.T.A.)

Vincolo idrogeologico : si:

Presenza di vincolo cimiteriale :
no

Sintesi valutativa di massima al livello dello schema

valori ed opportunità presenti:
Potenziale buona qualità d'immagine del sistema boscato, prevalentemente a castagneto acidofolo, oggi interessato dagli effetti dell'abbandono dell'antico impiego produttivo per legnatico.
Presenza di itinerari escursionistici di rilevante valore che dal fondovalle raggiungono il crinale verso Prato Rondanino e sul versante su della valle costituiscono parte dell'itinerario che raggiunge l'alta via dei monti liguri.

elementi di negatività e rischi
Le condizioni di abbandono del sistema boscato che ne favoriscono l'ulteriore degrado, incidendo sulla stessa positiva percorribilità degli itinerari escursionistici.
L'assenza di punti di sostegno alla fruizione leggera degli itinerari.
Rischi di compromissione ecologica e di immagine paesistica a seguito di interventi di sistemazione spondale del torrente Vezzulla.

DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE

Destinazioni d'uso ammissibili

Abitativa primaria Abitativa del conduttore di attività e servizi rurali (R2)
Destinazione d'uso Rurale (A)
Comprendente le attività per la conduzione dei fondi agricoli e di allevamento, la lavorazione conservazione e vendita diretta della produzione aziendale e le attività connesse alla filiera del bosco .(A1)
Destinazione d'uso a Servizi (S)
Servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico uso, per le installazioni logistiche del trasporto pubblico.

Indice di utilizzo insediativo attribuito
NESSUNO

Ammissibilità degli interventi ordinari sul patrimonio edilizio esistente

Modalità di intervento		Eventuali condizioni
Manutenzione ordinaria	si	
Manutenzione straordinaria	si	
Restauro	si	
Risanamento Conservativo	si	
Ristrutturazione edilizia	si	Senza mutamento di destinazione d'uso
Sostituzione edilizia	si	Limitata a singoli episodi di costruzioni di minore entità, privi di valore documentario dell'originaria funzione rurale
Incremento volumetrico ordinario inferiore al 20% della preesistenza, da considerarsi "propri"		Ammesso esclusivamente in termini minimi, sino al 10%, a corrispondere a effettive esigenze di carattere igienico-funzionale a eventuali edifici abitativi in uso o destinati al lavoro rurale.
Ristrutturazione Urbanistica	no	

Promozione della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Indirizzi sulla definizione della disciplina di sostegno alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Condizioni di ammissibilità di incrementi volumetrici superiori a quelli ordinari, da impiegare in integrazione di edifici esistenti o in riedificazione con incremento, ed eventuale possibilità di accantonamento di credito edilizio.
Non sono da ritenersi ammissibili interventi comportanti incrementi volumetrici maggiori di quelli conseguibili quali "propri" e considerati di tipo ordinario, salvo nel caso di interventi che siano volti al sostegno al recupero di attività di conduzione del bosco anche a carattere produttivo, accertato attraverso programmi di sviluppo rurale, o volti, anche in termini di minima ricettività, al sostegno alla fruizione escursionistica.
Gli interventi di riqualificazione edilizia eventualmente ammessi non comportano attribuzione di crediti edilizi di sorta.

Ammissibilità di utilizzo all'interno dell'unità di crediti edilizi provenienti dall'esterno, ed eventuale possibilità di utilizzo per nuova edificazione autonoma.
L'utilizzo di crediti edilizi non appare ammissibile all'interno dell'ambito. .

Valutazione della classe di densità fondiaria esistente :trattandosi di aree dotate di minimi insediamenti, rispetto alla superficie complessiva, non sussiste densità fondiaria meritevole di misurazione.

Utilizzo dell'indice di edificabilità (ove previsto)
Non è previsto indice di edificabilità..

Valutazione di massima dell'entità di superficie ancora asservibile
Non presente

Valutazione di massima del carico urbanistico aggiuntivo compatibile all'interno dell'unità, espresso in U.C.U. (Regol. reg/le n° 2/2017)
Nessun carico di dimensioni apprezzabili

Indicazioni di massima sui parametri edilizi da osservarsi negli interventi
Gli ampliamenti volumetrici fuoriuscenti dall'ingombro volumetrico originario debbono osservare parametri edilizi propri delle aree esterne prive di significativi insediamenti.

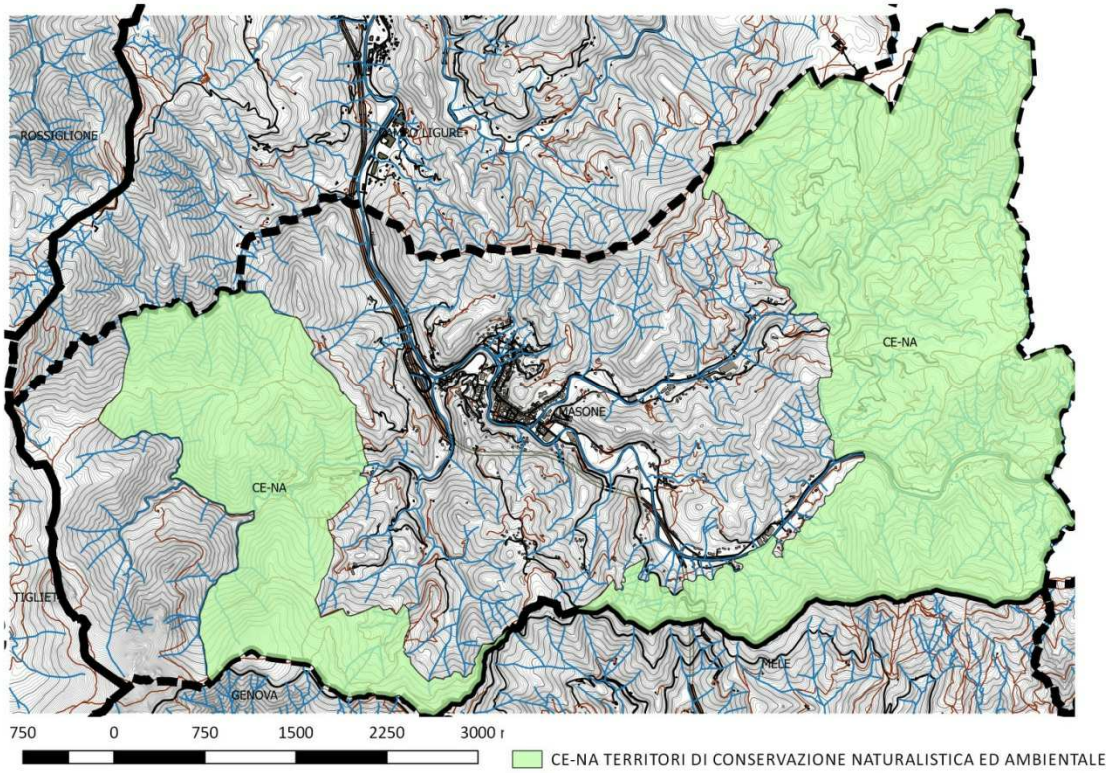
Indirizzi sulla disciplina delle pertinenze e delle superfici accessorie negli edifici oggetto di interventi.
In via generale non è ammessa la realizzazione interventi interessanti il sottosuolo delle aree boscate, con necessario contenimento al minimo di eventuali piccoli volumi fuori terra aventi funzione accessoria ad una funzione principale già in atto.

Indirizzi sull'utilizzo degli spazi scoperti esterni all'edificato
Non possono ammesse modificazioni morfologiche, anche di piccola entità , in aree boscate o prative se non volte al miglioramento delle condizioni del bosco, o eventualmente, il suo utilizzo a fini di attività economiche.
In via generale non è consentita la pavimentazione delle aree aree esterne o delle percorrenze, se non con adeguati sistemi che garantiscano la conservazione dei coefficienti di permeabilità.

Interventi sulla viabilità
Nuovi elementi di viabilità sono ammessi esclusivamente con funzione connessa alla difesa dal rischio incendio o dell'accesso ad aree utilizzate a fini rurali produttivi, con la conservazione del fondo naturale, e adeguati sistemi per l'ordinata raccolta e conduzione a deflusso delle acque meteoriche

TERRITORI NON INSEDIABILI

TERRITORI DI CONSERVAZIONE NATURALISTICA ED AMBIENTALE CE-NA



Corrispondenza:
comprende la porzione superiore del versante a sud-est del territorio comunale sino al crinale che va dal passo del Turchino al M. Drè e Prato Rondanino e il versante opposto della valle sino al crinale che da Forte Geremia sale al M. Giallo e prosegue sino al Monte Croce.
Quest'ultimo tratto di versante fa parte della zona di Protezione Speciale ZPS IT 1331402 (Beigua. M. Dente, Gargassa ecc.)) mentre il promo è interessato dalla presenta della zona di Protezione Speciale ZPS IT 1331501 (Praglia, Pracaban, N. Leco,)
Superficie complessiva dell'unità: ha. 1.435

Indirizzi della pianificazione
Conservazione in via generale dell'assetto non insediato esistente, con particolare riguardo alla conservazione dei caratteri ecologici, naturalistici ed ambientali che ne hanno motivato la classificazione a zone meritevoli di speciale protezione e di interesse comunitario

Disciplina del Piano Paesistico Regionale e di altre zone di tutela ambientale
Assetto insediativo ANI-MA del PTCP salvo porzioni marginali in IS.MA, ma con consistente porzione a regime IS-MA nella bassa valle di destra dello Stura e nella valle del Vezzulla ove sono presenti isolati insediamenti minori (antiche cascine(e attività agricole in conduzione.

Assetto vegetazionale : in prevalenza BAM-CO , PRT-TRZ-BAM , con presenza di PR-MA, PR-BC-TRZ-BA, PR-BC-TRZ-BAM, PR-MA-BAM-CO,PRM-MA
Assetto geomorfologico: MA e MO-B:

Vincoli Soprintendenza: DL42/2004 Parte II Titolo I - vincoli architettonici puntuali

Vincolo margini strada P.sso Turchino-Faiallo DPGR 29/03/984
Zona dei Piani di Masone D.M- 24/04/985

Sistema del Verde Provinciale:
no

Criticità Ambientali
Rete ecologica regionale: nella zona centrale presenza di corridoi ecologici per specie di ambienti acquatici.

Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica da Piano di Bacino
Presenza di
Diffusa presenza di frane stabilizzate.

Presenza di vincoli di tutela degli acquiferi (da P.T.A.)

Vincolo idrogeologico : si:

Presenza di vincolo cimiteriale :
no

Sintesi valutativa di massima al livello dello schema

valori ed opportunità presenti:
Elevata qualità ambientale a costituire polarità di richiamo turistico di tipo naturalistico, culturale ed escursionistico.
La presenza di aziende agricole in esercizio e di singoli episodi delle antiche "cascine" può costituire, mediante accurati interventi di recupero edilizio che ne conservino l'immagine pur nei necessari adeguamenti tecnico-edilizi, rilevante supporto nei confronti di una domanda turistica compatibile.

elementi di negatività e rischi
Il complessivo abbandono delle antiche attività legate alla coltura del bosco ed all'allevamento ha indotto forti elementi di degrado delle costruzioni agricole ancora presenti oltre che impoverimenti del sistema boscato, a prevalenza di castagno dovute a patologie invasive di tali piante.
L'ulteriore abbandono non può che incentivare tali negatività rischiando di incidere sugli stessi valori ecologico e naturali presenti.

DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE

Destinazioni d'uso ammissibili
Abitativa primaria Abitativa del conduttore di attività e servizi rurali (R2)
Destinazione d'uso Rurale (A)
Comprendente le attività per la conduzione dei fondi agricoli e di allevamento, la lavorazione conservazione e vendita diretta

della produzione aziendale e le attività connesse alla filiera del bosco .(A1)
Destinazione d'uso a Servizi (S)
Servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico uso, per le installazioni logistiche del trasporto pubblico.

Indice di utilizzo insediativo attribuito
NESSUNO

Ammissibilità degli interventi ordinari sul patrimonio edilizio esistente

Modalità di intervento		Eventuali condizioni
Manutenzione ordinaria	si	
Manutenzione straordinaria	si	
Restauro	si	
Risanamento Conservativo	si	
Ristrutturazione edilizia	**si**	Senza mutamento di destinazione d'uso
Sostituzione edilizia		Limitata a singoli episodi di costruzioni di minore entità, privi di valore documentario dell'originaria funzione rurale
Incremento volumetrico ordinario inferiore al 20% della preesistenza, da considerarsi "propri"		In via generale non ammesso
Ristrutturazione Urbanistica	**no**	

Promozione della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Indirizzi sulla definizione della disciplina di sostegno alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Condizioni di ammissibilità di incrementi volumetrici superiori a quelli ordinari, da impiegare in integrazione di edifici esistenti o in riedificazione con incremento, ed eventuale possibilità di accantonamento di credito edilizio.
Esclusivamente nel caso di interventi comportanti riqualificazione del patrimonio edilizio più antico, condotte con la conservazione dei caratteri documentari delle cascine, la disciplina di dettaglio potrà prevedere l'attribuzione di premialità volumetriche della medesima unità.
.L'intervento, che dovrà consentire adeguate condizioni di abitabilità all'immobile recuperato, resta condizionato, mediante apposite convenzioni con il Comune, all'effettivo uso dell'immobile in connessione al recupero di attività rurali o al sostegno dell'offerta turistica sostenibile (culturale, ecologica, escursionistica).
Gli interventi di riqualificazione edilizia eventualmente ammessi non comportano attribuzione di crediti edilizi di sorta, utilizzabili al di fuori dell'edificio oggetto di intervento,

Ammissibilità di utilizzo all'interno dell'unità di crediti edilizi provenienti dall'esterno, ed eventuale possibilità di utilizzo per nuova edificazione autonoma.
L'utilizzo di crediti edilizi non appare ammissibile all'interno dell'ambito. .

Valutazione della classe di densità fondiaria esistente :trattandosi di aree dotate di minimi insediamenti, rispetto alla superficie complessiva, non sussiste densità fondiaria meritevole di misurazione.

Utilizzo dell'indice di edificabilità (ove previsto)
Non è previsto indice di edificabilità..

Valutazione di massima dell'entità di superficie ancora asservibile
Non presente

Valutazione di massima del carico urbanistico aggiuntivo compatibile all'interno dell'unità, espresso in U.C.U. (Regol. reg/le n° 2/2017)
Nessun carico di dimensioni apprezzabili se non a seguito di potenziamento delle funzioni rurali o turistiche leggere in corrispondenza dei minimi nuclei di cascina esistenti, stimate in 20 UCU.

Indicazioni di massima sui parametri edilizi da osservarsi negli interventi
Gli ampliamenti volumetrici fuoriuscenti dall'ingombro volumetrico originario debbono osservare parametri edilizi propri delle aree esterne prive di significativi insediamenti.

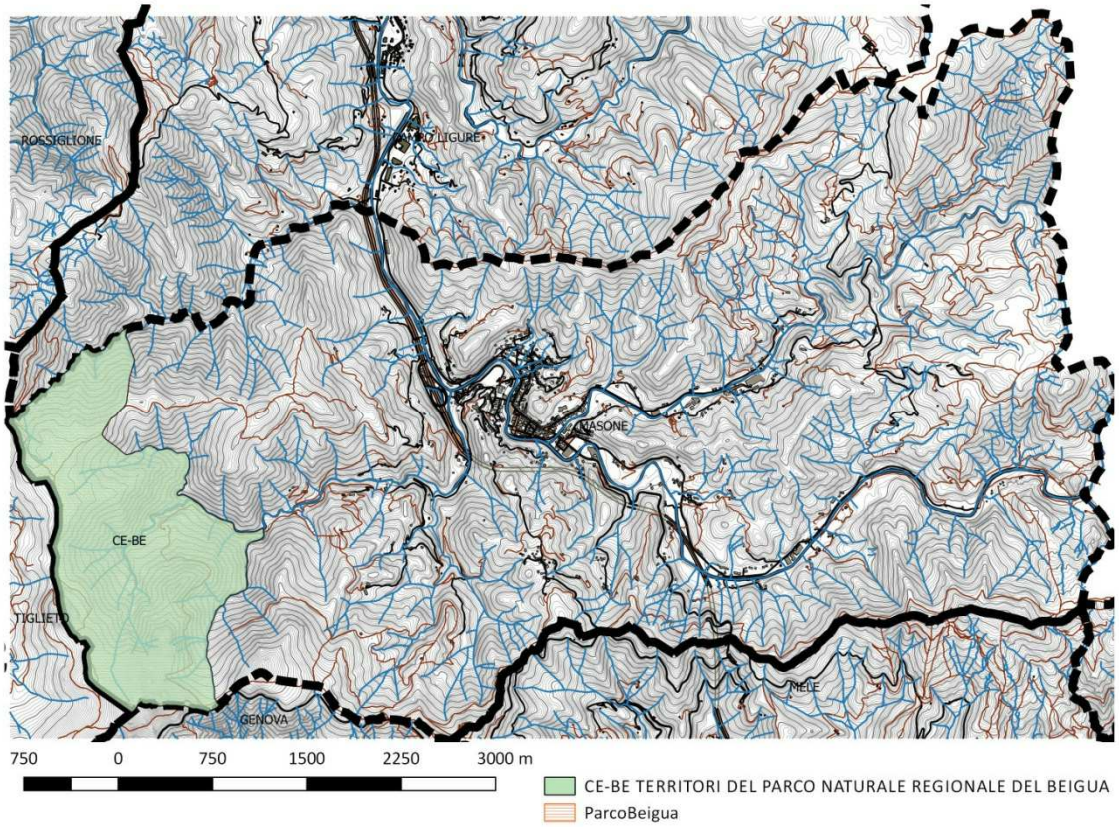
Indirizzi sulla disciplina delle pertinenze e delle superfici accessorie negli edifici oggetto di interventi.
In via generale non è ammessa la realizzazione interventi interessanti il sottosuolo delle aree boscate, con necessario contenimento al minimo di eventuali piccoli volumi fuori terra aventi funzione accessoria ad una funzione principale compatibile (attività rurali o microturistiche)

Indirizzi sull'utilizzo degli spazi scoperti esterni all'edificato
Non possono ammesse modificazioni morfologiche, anche di piccola entità , in aree boscate o prative se non volte al miglioramento delle condizioni del bosco, o eventualmente, il suo utilizzo a fini di attività economiche.
In via generale non è consentita la pavimentazione delle aree aree esterne o delle percorrenze, se non con adeguati sistemi che garantiscano la conservazione dei coefficienti di permeabilità.

Interventi sulla viabilità
Nuovi elementi di viabilità sono ammessi esclusivamente con funzione connessa alla difesa dal rischio incendio o dell'accesso ad aree utilizzate a fini rurali produttivi, con la conservazione del fondo naturale, e adeguati sistemi per l'ordinata raccolta e conduzione a deflusso delle acque meteoriche

TERRITORI NON INSEDIABILI

TERRITORI DEL PARCO NATURALE REGIONALE DEL BEIGUA CE-BE



Corrispondenza:
corrisponde alle parti non insediate del territorio ricomprese all'interno del perimetro del Parco Regionale del Beigua
Superficie complessiva dell'unità: ha 303

Indirizzi della pianificazione
Conservazione in via generale dell'assetto con osservanza delle Norme tecniche di attuazione del Parco Naturale regionale del Beigua

Disciplina del Piano Paesistico Regionale e di altre zone di tutela ambientale
ANI-MA del PTCP -
Assetto vegetazionale : in prevalenza BAM-CO , PRT-TRZ-BAM e PRT-BCT-TRZ-BA e isolati punti in COLL-ISS,
Assetto geomorfologico: MA e MO-B:

Vincoli Soprintendenza: DL42/2004 Parte II Titolo I - vincoli architettonici puntuali

Vincolo margini strada P.sso Turchino-Faiallo DPGR 29/03/984

Sistema del Verde Provinciale:
no

Criticità Ambientali
Rete ecologica regionale: nella zona ..

Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica da Piano di Bacino
Presenza di
Diffusa presenza di frane stabilizzate.

Presenza di vincoli di tutela degli acquiferi (da P.T.A.)

Vincolo idrogeologico : si:

Presenza di vincolo cimiteriale :
no

RESTANO CONFERMATE LE DISCIPLINE PREVISTE DAL PIANO DEL PARCO DEL BEIGUA
In tutto il territorio del Parco il rilascio di concessioni o autorizzazioni relative ad interventi, impianti ed opere è sottoposto al preventivo nulla osta dell'Ente Parco (art. 21 della l.r. 12/1995), soggetto competente altresì alla verifica della Valutazione d'incidenza ai sensi della Legge Regionale 28/1009 e s.m.

Sintesi valutativa di massima al livello dello schema

valori ed opportunità presenti:
Buona qualità d'immagine del sistema boscato.
Crinale dell'Alta Via dei Monti Liguri: la montagna come serbatoio di naturalità ed il turismo sostenibile;
elementi di negatività e rischi
La presenza individuata dal Piano di Bacino di conizioni estese di elevato rischio geologico

DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE

Destinazioni d'uso ammissibili
Abitativa primaria Abitativa del conduttore di attività e servizi rurali (R2)
Destinazione d'uso Rurale (A)
Comprendente le attività per la conduzione dei fondi agricoli e di allevamento, la lavorazione conservazione e vendita diretta della produzione aziendale e le attività connesse alla filiera del bosco .(A1)
Destinazione d'uso a Servizi (S)
Servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico uso, per le installazioni logistiche del trasporto pubblico.

Indice di utilizzo insediativo attribuito
NESSUNO

Ammissibilità degli interventi ordinari sul patrimonio edilizio esistente

Modalità di intervento		Eventuali condizioni

Manutenzione ordinaria	si	
Manutenzione straordinaria	si	
Restauro	si	
Risanamento Conservativo	si	
Ristrutturazione edilizia	**si**	Senza mutamento di destinazione d'uso
Incremento volumetrico ordinario inferiore al 20% della preesistenza, da considerarsi "propri"		
Ristrutturazione Urbanistica		
Ristrutturazione Urbanistica	**no**	

Promozione della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Indirizzi sulla definizione della disciplina di sostegno alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Condizioni di ammissibilità di incrementi volumetrici superiori a quelli ordinari, da impiegare in integrazione di edifici esistenti o in riedificazione con incremento, ed eventuale possibilità di accantonamento di credito edilizio.
Non sono in via generale ammessi incrementi volumetrici.

Ammissibilità di utilizzo all'interno dell'unità di crediti edilizi provenienti dall'esterno, ed eventuale possibilità di utilizzo per nuova edificazione autonoma.
L'utilizzo di crediti edilizi non è ammesso.

Valutazione della classe di densità fondiaria esistente :trattandosi di aree prive di insediamenti, rispetto alla superficie complessiva, non sussiste densità fondiaria meritevole di misurazione.

Utilizzo dell'indice di edificabilità (ove previsto)
Non è previsto indice di edificabilità..

Valutazione di massima dell'entità di superficie ancora asservibile
Non presente

Valutazione di massima del carico urbanistico aggiuntivo compatibile all'interno dell'unità, espresso in U.C.U. (Regol. reg/le n° 2/2017)
Nessun carico

Indicazioni di massima sui parametri edilizi da osservarsi negli interventi Non pertinente	

Indirizzi sulla disciplina delle pertinenze e delle superfici accessorie negli edifici oggetto di interventi.
Interventi non ammessi

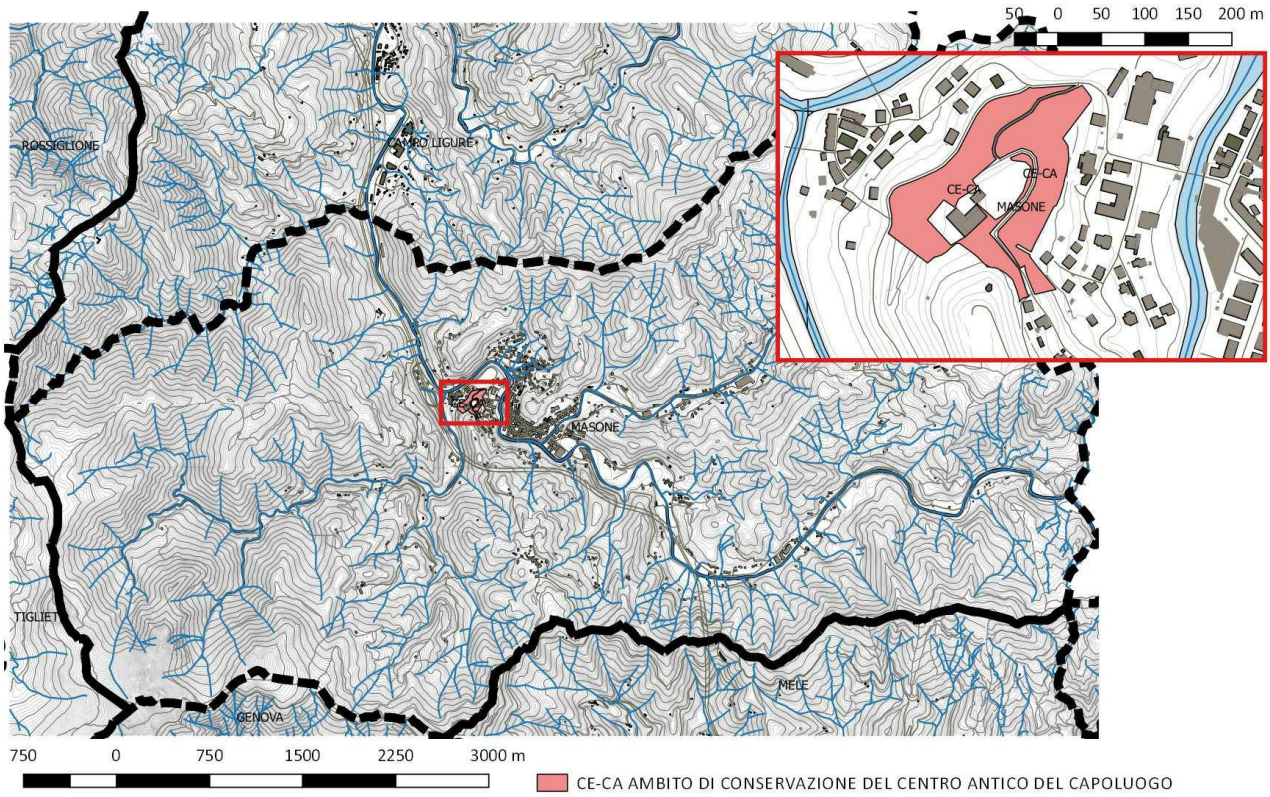
Indirizzi sull'utilizzo degli spazi scoperti esterni all'edificato

Non ammesse modifiche significative delle sistemazioni esistenti
Limiti alla pavimentazione aree esterne, conservazione permeabilità

Interventi sulla viabilità

All'interno dell'area a Parco è vietata l'apertura di nuove strade o l'ampliamento di quelle esistenti non esplicitamente previsto dalle Norme del Piano del Parco, fatto salvi gli interventi di iniziativa diretta dell'Ente di gestione che siano finalizzate al miglioramento dell'accessibilità o ad azioni, progetti o interventi funzionali al raggiungimento degli obiettivi del Parco stesso.

AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO ANTICO DEL CAPOLUOGO CE-CA



Corrispondenza:
corrisponde al Centro Antico del Capoluogo ove era l'antico castello, in posizione emergente sul rilievo orografico tra la riva destra dello Stura e l'innesto del torrente Masone, ove è presente la Chiesa Parrocchiale dell'Assunta, il Convento degli Agostiniani, l'ex Oratorio fuori porta. .
Superficie complessiva dell'unità: ha. 3,0

Indirizzi della pianificazione
Valorizzazione del Centro, con regine di conservazione dei valori storico-architettonici e documentari che lo caratterizzano. Analogo indirizzo conservativo è da applicarsi nella palazzata edificata che perimetra la piazza Castello dal lato di levante, risalendo la via Podestà.

Disciplina del Piano Paesistico Regionale e di altre zone di tutela ambientale
Assetto insediativo : SU
Assetto vegetazionale : COLL-ISS,
Assetto geomorfologico: CO

Vincoli Soprintendenza: DL42/2004 Parte II Titolo I - vincoli architettonici puntuali
la Chiesa Parrocchiale dell'Assunta
il Convento degli Agostiniani
l'ex Oratorio fuori porta

Vincolo

Sistema del Verde Provinciale:
no

Criticità Ambientali
no

Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica da Piano di Bacino
Presenza parziale sul lato di NO di residuo di frana stabilizzata Fs
.

Presenza di vincoli di tutela degli acquiferi (da P.T.A.)

Vincolo idrogeologico : si:

Presenza di vincolo cimiteriale :
no

Sintesi valutativa di massima al livello dello schema

valori ed opportunità presenti:
L'importante valore storico-documentario dell'antico Castello , distrutto nel corso delle battaglie per la discesa degli austriaci contro Genova (1747) e sul cui sito venne negli anni successivi ricavata una ampia piazza, e la piena comprensibilità dell'antica strutturazione con la Chiesa e il Convento degli Agostiniani costituiscono l'elemento identitario maggiormente noto della comunità di Masone.
Una sua maggiore conoscenza, con una connessa definitiva qualificazione della piazza Castello, oggi spesso relegata al ruolo di semplice parcheggio, appare una opportunità meritevole di sviluppo all'interno dell'obiettivo di attribuzione a Masone del ruolo di capoluogo storico e culturale della Stura Ligure.
La complessiva positività delle sistemazioni dei fabbricati abitativi di margine, frutto di interventi sostanzialmente corretti nel corso degli ultimi decenni, contribuisce alla definizione di un ambiente del tutto coerente con la memoria storica che lo ha formato nei secoli.

elementi di negatività e rischi
La delicatezza del sistema edificato, che trova una sua ragione di pregevolezza nella sua articolazione dei corpi di fabbrica giustapposti, può trovare rischi di compromissione nel caso di interventi genericamente volti a adeguare gli edifici a caratteri "urbani attuali", anche attraverso integrazioni volumetrico non corrette o modifiche eccessive delle fronti esterne.
Analoga considerazione può essere svolta relativamente agli interventi sugli spazi pubblici della piazza ed alla eventuale sistemazione di elementi di arredo che non ne rispettino, o ne attenuino la leggibilità dei suoi caratteri storici.

DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE

Destinazioni d'uso ammissibili

Abitativa primaria e secondaria, uffici e studi professionali compatibili con la residenza, alloggi di servizio per il personale di

attività pubbliche, strutture ricettive all'interno di unità abitative ai sensi della vigente normativa regionale in materia di attività turistico-ricettive i. (R1)
Turistico-ricettiva (T)
turistico-ricettiva, limitatamente a piccole strutture ricettive compatibili con la residenza, come definite dalla vigente normativa regionale in materia;
Destinazione d'uso Commerciale (C)
Distribuzione al dettaglio, attività di servizio alla persona, paracommerciali e pubblici esercizi. (C1)
Artigianale artistico e di servizio, utilizzante procedimenti compatibili con la funzione residenziale; (C2)
Locali per attività ricreative e di spettacolo di livello locale, circoli e sedi di associazioni private. (C3)
Destinazione d'uso a Servizi (S)
Servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico uso, per le installazioni logistiche del trasporto pubblico.

Indice di utilizzo insediativo attribuito
NESSUNO

Ammissibilità degli interventi ordinari sul patrimonio edilizio esistente

Modalità di intervento		Eventuali condizioni
Manutenzione ordinaria	si	
Manutenzione straordinaria	si	In caso di conseguimento di un numero di unità abitative maggiore di 2, rispetto a quelle preesistenti, obbligo di osservanza di una S.A. media tra tutte le unità comprese nell'intervento non inferiore a mq. 40
Restauro	si	Nel rispetto dei caratteri costruttivi e documentari presenti
Risanamento Conservativo	si	idem
Ristrutturazione edilizia		Ammessa nella conservazione del modello compositivo e dei materiali dì impiego che caratterizzano il centro, e che sono documentari dell'originaria strutturazione.
Sostituzione edilizia	no	Non ammessa
Incremento volumetrico ordinario inferiore al 20% della preesistenza, da considerarsi "propri"	si	Ammesso esclusivamente in termini ridotti sino al 5%, della preesistenza a corrispondere a effettive esigenze di carattere igienico-funzionale a eventuali edifici abitativi in uso.
Ristrutturazione urbanistica	no	

Promozione della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Indirizzi sulla definizione della disciplina di sostegno alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Condizioni di ammissibilità di incrementi volumetrici superiori a quelli ordinari, da impiegare in integrazione di edifici esistenti o in riedificazione con incremento, ed eventuale possibilità di accantonamento di credito edilizio.
Non sono ammessi interventi comportanti incrementi volumetrici maggiori di quelli minimi del 5% considerati di tipo ordinario..
Nell'ambito, potrà in sede definitiva del Piano, definirsi la possibilità di conseguimento di un limitato credito edilizio (massimo 30%) nel caso di interventi comportanti effettiva riqualificazione di edifici

esistenti, condotta con tecniche assimilabili al restauro.
Il credito eventualmente concesso non potrà essere utilizzato all'interno dell'ambito.

Ammissibilità di utilizzo all'interno dell'unità di crediti edilizi provenienti dall'esterno, ed eventuale possibilità di utilizzo per nuova edificazione autonoma.
L'utilizzo di crediti edilizi non è ammesso all'interno dell'area. .

Valutazione della classe di densità fondiaria esistente :stimata esclusivamente sui fondi privati dell'unità, 2,30 mq/mq

Utilizzo dell'indice di edificabilità (ove previsto)
Non è previsto indice di edificabilità..

Valutazione di massima dell'entità di superficie ancora asservibile
Non presente

Valutazione di massima del carico urbanistico aggiuntivo compatibile all'interno dell'unità, espresso in U.C.U. (Regol. reg/le n° 2/2017)
In relazione alle condizioni presenti ed ai criteri di ammissibilità degli interventi compatibili non è stimabile alcun incremento delle U.C.U. attuali.

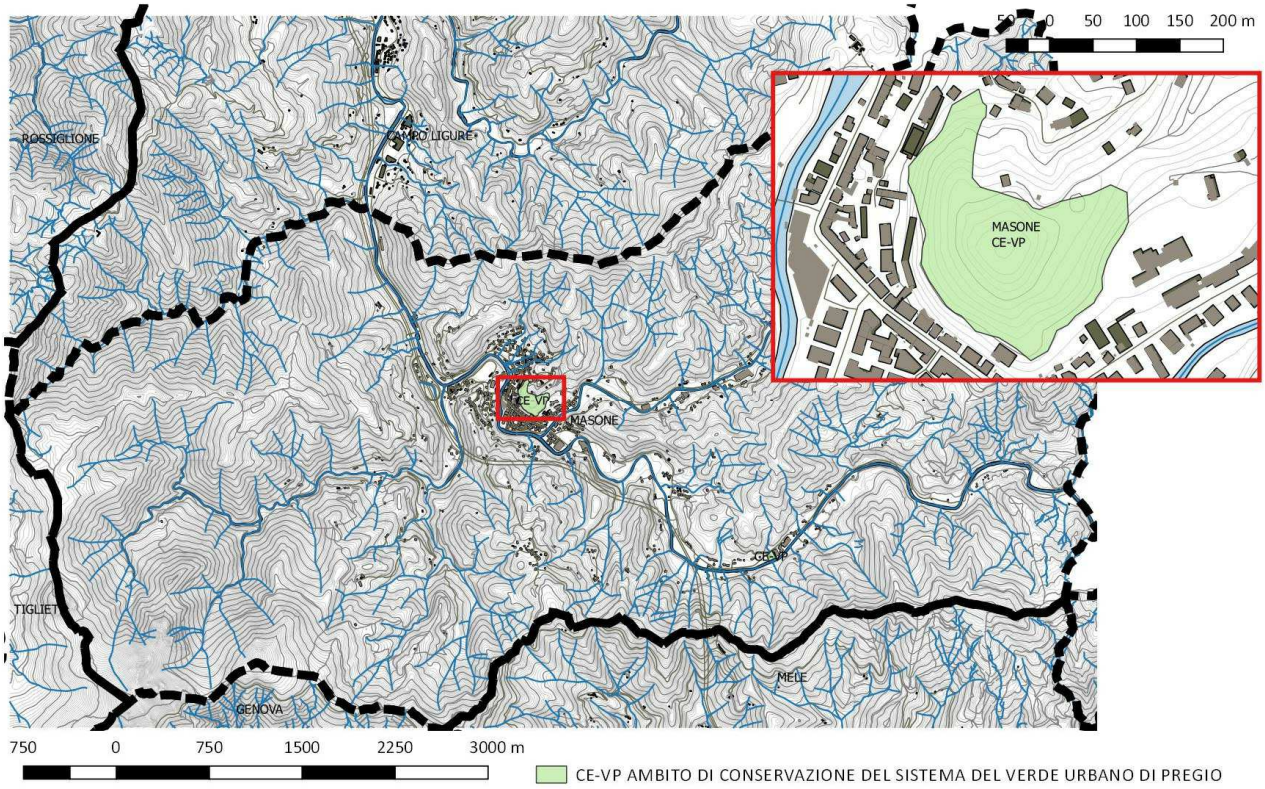
Indicazioni di massima sui parametri edilizi da osservarsi negli interventi
Gli ampliamenti volumetrici fuoriuscenti dall'ingombro volumetrico originario debbono osservare i seguenti parametri edilizi
D minimo tra le costruzioni m. 6
D minimo tra pareti di cui almeno una portante aperture/ finestre m- 10,00
DC m. 3,00
DS m 3,00

Indirizzi sulla disciplina delle pertinenze e delle superfici accessorie negli edifici oggetto di interventi.
Ammessa nei confronti degli edifici a dominante residenziale all'interno dello stesso lotto di proprietà ed entrostanti una distanza non superiore a m. 10 rispetto all'edificio principale, e con un volume massimo di 9 mc. se realizzato fuori terra e di mc. 6 se entroterra.
Nel caso di volumi fuori terra sono da osservarsi i parametri edilizi previsti per la nuova edificazione con la riduzione a m. 3 nel caso di frontistanza con pareti prive di aperture e della metà delle DC e DS e altezza massima m. 2,80-

Indirizzi sull'utilizzo degli spazi scoperti esterni all'edificato
Non ammesse modifiche significative delle sistemazioni esistenti
Limiti alla pavimentazione aree esterne, conservazione permeabilità

Interventi sulla viabilità
Non sono ammessi nuovi elementi di viabilità ,.

AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL SISTEMA DEL VERDE URBANO DI PREGIO CE-VP



Corrispondenza:
Ambito costituito dal rilievo a nord del centro urbano, che morfologicamente segna le sponde destre dell'innesto del Vezzulla nello Stura, e che per la sua forma viene definito nel gergo locale " Libertora" e nel P.T,C, provinciale "pandolce".
Il rilievo, in cui sono ancora presnti residui di attività agricole è privo di edificazioni e si caratterizza per la prevalenza, soprattutto nel versante verso sud, di un vasto bosco misto.
Superficie complessiva dell'unità: ha.4

Indirizzi della pianificazione
Conservazione inalterata dell'immagine dell'elemento morfologico e della sua vegetazione in assenza di qualsiasi intervento modificativo.

Disciplina del Piano Paesistico Regionale e di altre zone di tutela ambientale
Assetto Insediativo – IS-MA e piccola porzione in TU
Assetto vegetazionale : COLL-ISS,
Assetto geomorfologico: MO-B:

Vincoli Soprintendenza: DL42/2004 Parte II Titolo I - vincoli architettonici puntuali

Sistema del Verde Provinciale:

no

Criticità Ambientali
no

Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica da Piano di Bacino
no

Presenza di vincoli di tutela degli acquiferi (da P.T.A.)

Vincolo idrogeologico : no

Presenza di vincolo cimiteriale :
no

Sintesi valutativa di massima al livello dello schema

valori ed opportunità presenti:
L'immagine del rilievo quale sfondo naturale del sistema edificato del centro in sponda destra dello Stura concorre nella definizione del paesaggio urbano, costituendone un valore che va conservato nelle sue caratteristiche.

elementi di negatività e rischi
L'appartenenza privata delle aree, e l'assenza, al momento di una politica di conservazione del sistema vegetazionale presente volta anche al controllo della tenuta del sistema stesso nei confronti del rischio di geodissesti può indurre nel tempo una perdita del valore che oggi l'area costituisce nel paesaggio locale.

Destinazioni d'uso ammissibili
Nessuna con l'eccezione di servizi volti alla conservazione naturalistica ed alla fruizione collettiva leggera.

Indice di utilizzo insediativo attribuito
NESSUNO

Ammissibilità degli interventi ordinari sul patrimonio edilizio esistente

Non sono presenti edifici nell'area

Promozione della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Non pertinente in quanto non esistono edifici nell'area

Indirizzi sulla definizione della disciplina di sostegno alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Condizioni di ammissibilità di incrementi volumetrici superiori a quelli ordinari, da impiegare in integrazione di edifici esistenti o in riedificazione con incremento, ed eventuale possibilità di accantonamento di credito edilizio.
Non pertinente

Ammissibilità di utilizzo all'interno dell'unità di crediti edilizi provenienti dall'esterno, ed eventuale possibilità di utilizzo per nuova edificazione autonoma.
Non pertinente

Valutazione della classe di densità fondiaria esistente :nessuna

Utilizzo dell'indice di edificabilità (ove previsto)
Non è previsto indice di edificabilità..

Valutazione di massima dell'entità di superficie ancora asservibile
Non presente

Valutazione di massima del carico urbanistico aggiuntivo compatibile all'interno dell'unità, espresso in U.C.U. (Regol. reg/le n° 2/2017)
nessuno

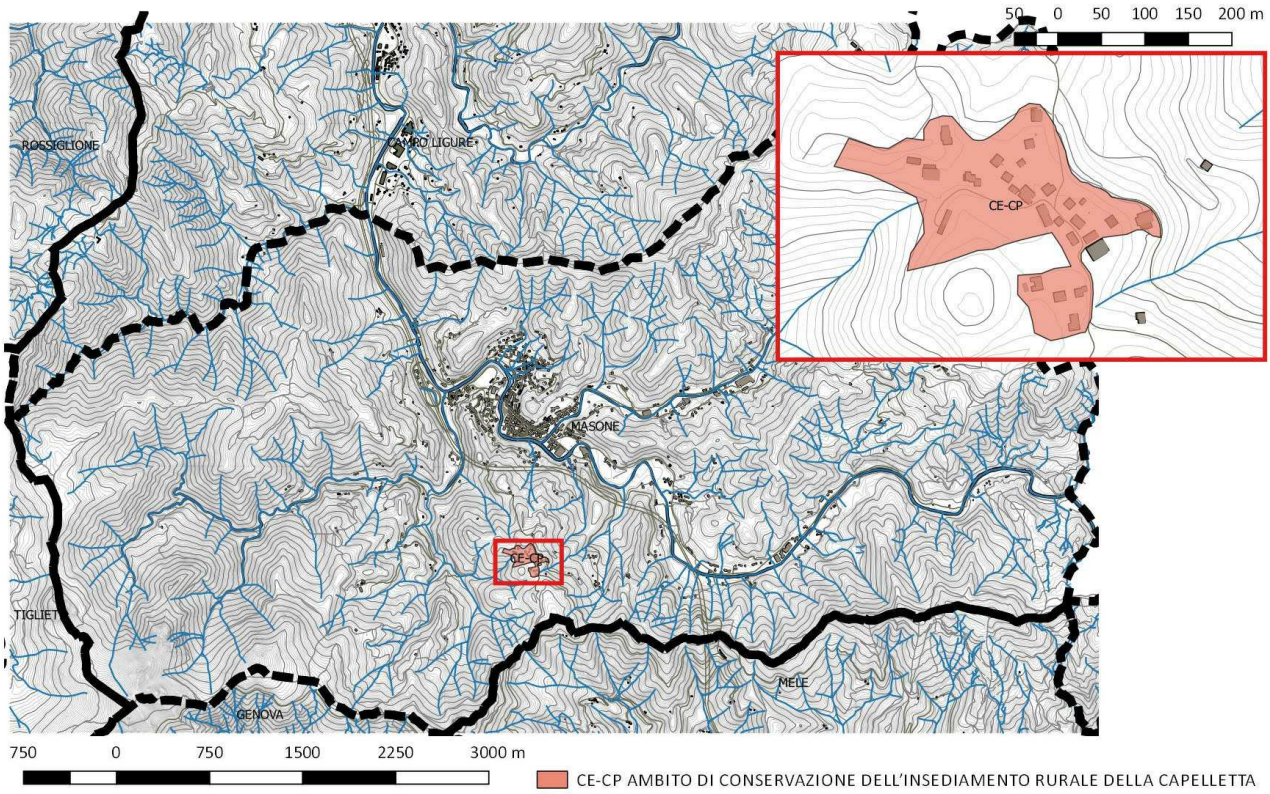
Indicazioni di massima sui parametri edilizi da osservarsi negli interventi
Non pertinente

Indirizzi sulla disciplina delle pertinenze e delle superfici accessorie negli edifici oggetto di interventi.
Non ammessi

Indirizzi sull'utilizzo degli spazi scoperti esterni all'edificato
Conservazione delle condizioni in atto, con eventuale realizzazione di difese dai dissesti da condursi preferibilmente con tecniche riconducibili alla ingegneria naturalistica.

Interventi sulla viabilità
Non ammessa formazione di nuova viabilità carrabile.

AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'INSEDIAMENTO RURALE DELLA CAPELLETTA CE-CP



Corrispondenza:
Corrisponde all'insediamento rurale collinare della Cappelletta dove il raggiunto positivo equilibrio tra il nucleo edificato che conserva ancora i caratteri dell'originario impianto di matrice rurale e l'immagine delle aree scoperte a prato e boscate che la circondano, costituisce un valore stabile e maturo, meritevole di conservazione.
E'ì da segnalare come il piccolo insediamento sia situato a breve distanza dal crinale principale che divide la valle Stura dal versante marittimo , lungo il quale si snoda il percorso dell'alta via dei monti liguri.

Superficie complessiva dell'unità: ha. 4,0

Indirizzi della pianificazione
Conservazione dell'assetto attuale con controllo delle modalità di intervento sul patrimonio esistente al fine di evitarne trasformazioni incidenti sull'immagine complessiva del bordo, con sostanziale divieto di nuove edificazioni.
Sostegno all'incremento della offerta di servizi nei confronti del turismo di villeggiatura ed escursionistico, anche con possibile appoggio alla percorrenza dell'Alta Via.
Salvaguardia e valorizzazione dell'antica Cappelletta che dì il nome al nucleo, e delle aree pubbliche che la affiancano.

Disciplina del Piano Paesistico Regionale e di altre zone di tutela ambientale

Assetto insediativo ID-CO e piccolissimi tratti di IS-MA Presenza di manufatti Emergenti (la Cappelletta)
Assetto vegetazionale : COLL-ISS e piccolissimi tratti in BAM-CO,
Assetto geomorfologico: M0-B e piccolissimi tratti in MA

Vincoli Soprintendenza: DL42/2004 Parte II Titolo I - vincoli architettonici puntuali
Edificio della Cappelletta di Masone

Sistema del Verde Provinciale:
no

Criticità Ambientali
Rete ecologica regionale: nella parte verso ovest dell'area, parziale presenza di corridoi ecologici per specie di ambienti acquatici.

Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica da Piano di Bacino
No
.
Presenza di vincoli di tutela degli acquiferi (da P.T.A.)

Vincolo idrogeologico : no:

Presenza di vincolo cimiteriale :
no

Sintesi valutativa di massima al livello dello schema

valori ed opportunità presenti:

Il nucleo costituisce per le sue caratteristiche un elemento di richiamo per il turismo di villeggiatura tradizionalmente noto, e tuttora di buona frequenza, anche per la presenza di servizi (ristorante, bar, dotazioni di verde pubblico) di ottimo livello.
La vicinanza con la percorrenza dell'Alta via dei Monti Liguri, la buona accessibilità veicolare sia dal capoluogo che dalla statale del Turchino lungo la deviazione che passa vicino al Sacrario dei Martiri del Turchino, costituiscono elementi che convergono ad attribuire al nucleo ulteriori elementi di richiamo nei confronti di una utenza turistica compatibile.

elementi di negatività e rischi

Una crescita eccessiva della domanda turistica, anche nella forma della seconda casa di villeggiatura, con risposte non condotte secondo modelli coerenti con la consolidata tradizione rurale locale, potrebbero indurre rischi di perdita di quei valori di equilibrio tra l'edificazione presente e ambiente circostante che costituiscono il patrimonio principale dell'area.
Analogamente debbono essere attentamente valutati i rischi connessi ad una eccessiva "modernizzazione" negli interventi di miglioramento delle dotazioni di spazi pubblici e delle infrastrutture presenti.

DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE

Destinazioni d'uso ammissibili

Abitativa primaria e secondaria, strutture ricettive all'interno di unità abitative ai sensi della vigente normativa regionale in materia di attività turistico-ricettive i. (R1),
Parcheggi aventi funzione pertinenziale rispetto alle attività residenziali insediate. (R4)
Turistico-ricettiva (T)
turistico-ricettiva, limitatamente all'esercizio di attività minori (locande, affittacamere e simili)
Commerciale (C) limitatamente a pubblici esercizi ed esercizi di vicinato
Destinazione d'uso a Servizi (S)

Servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico uso, per le installazioni logistiche del trasporto pubblico.

Indice di utilizzo insediativo attribuito
NESSUNO

Ammissibilità degli interventi ordinari sul patrimonio edilizio esistente

Modalità di intervento		Eventuali condizioni
Manutenzione ordinaria	si	Senza condizioni
Manutenzione straordinaria	si	In caso di conseguimento di un numero di unità abitative maggiore di 2, rispetto a quelle preesistenti, obbligo di osservanza di una S.A. media tra tutte le unità comprese nell'intervento non inferiore a mq. 50
Restauro	si	Senza condizioni
Risanamento Conservativo	si	Senza condizioni
Ristrutturazione edilizia	**si**	Ammessa nella conservazione del modello compositivo e dei materiali dì impiego propri della buona tradizione rurale locale. Nel caso di conversione di edifici non abitativi verso la destinazione residenziale o turistico-ricettiva obbligo di integrazione delle aree a parcheggio o verde pubblico da cedersi al Comune in misura non inferiore a ¼ della S.A. prevista con tali nuove destinazioni d'uso , con possibilità di conversione dell'obbligazione, a scelta del Comune. in miglioramento nelle infrastrutture e nei servizi a rete pubblici. Obbligo di rispetto, in caso di modifiche della sagoma preesistente di osservanza dei parametri edilizi previsti per la nuova costruzione nell'ambito fatta salva la possibilità di non riduzione delle D, DC e DS nelle porzioni preesistenti ricostruite in conformità alla preesistenza.
Sostituzione edilizia	**si**	Limitata a singoli episodi di costruzioni con obbligo di riedificazione all'interno del medesimo sito con l'adozione di modello costruttivo coerente con i caratteri dominanti nell'intorno.
Incremento volumetrico ordinario inferiore al 20% della preesistenza, da considerarsi "propri"	**si**	Ammesso esclusivamente in termini ridotti sino al 10%, della preesistenza a corrispondere a effettive esigenze di carattere igienico-funzionale a eventuali edifici abitativi in uso.
Ristrutturazione Urbanistica		Non ammessa

Promozione della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Indirizzi sulla definizione della disciplina di sostegno alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Condizioni di ammissibilità di incrementi volumetrici superiori a quelli ordinari, da impiegare in integrazione di edifici esistenti o in riedificazione con incremento, ed eventuale possibilità di accantonamento di credito edilizio.

Non sono da ritenersi ammissibili interventi comportanti incrementi volumetrici maggiori di quelli conseguibili quali "propri" e considerati di tipo ordinario, salvo nel caso di interventi comportanti il recupero di volumi minori presenti nel medesimo lotto, con loro demolizione ed aggregazione del volume a quello principale in misura massima del 20% dello stesso.
Fatto salvo il caso di cui sopra, gli interventi di demolizione o di riqualificazione edilizia eventualmente ammessi non comportano attribuzione di crediti edilizi di sorta.
Non sono ammessi interventi comportanti demolizioni di edifici esistenti salvo il caso che gli stessi siano privi di valore documentario e meritevoli di riqualificazione, In questo caso è ammesso che l'intervento di ricostruzione intervenga esclusivamente entro l'ambito, ad una distanza non superiore a m. 40, con parità di volume fatta salva la eventuale integrazione do cui al primo punto del presente quadro, con comunque il vincoli di osservanza di una DF massima di 0,15 rispetto al lotto di nuova collocazione.

Ammissibilità di utilizzo all'interno dell'unità di crediti edilizi provenienti dall'esterno, ed eventuale possibilità di utilizzo per nuova edificazione autonoma.
L'utilizzo di crediti edilizi provenienti dall'esterno è ammesso esclusivamente se volto all'incremento volumetrico sino al 30% della preesistenza di edifici destinati e di cui è prevista la destinazione a funzioni di pubblico esercizio o di ricettività turistica minore (locanda, b&b, e simili).
Non è comunque ammesso l'utilizzo di crediti edilizi per la nuova realizzazione di edifici autonomi.

Valutazione della classe di densità fondiaria esistente :stimata sui fondi privati dell'unità, 0,15 mq/mq

Utilizzo dell'indice di edificabilità (ove previsto)
Non è previsto indice di edificabilità..

Valutazione di massima dell'entità di superficie ancora asservibile
Non presente

Valutazione di massima del carico urbanistico aggiuntivo compatibile all'interno dell'unità, espresso in U.C.U. (Regol. reg/le n° 2/2017)
In via di massima ed esclusivamente riferibile agli ampliamenti di tipo proprio ed a un ridotto incremento della capacità ricettiva turistica è stimabile un incremento massimo di 30 U.C.U. rispetto a quanto già presente.

Indicazioni di massima sui parametri edilizi da osservarsi negli interventi
Gli ampliamenti volumetrici fuoriuscenti dall'ingombro volumetrico originario debbono osservare i seguenti parametri edilizi
D minimo tra le costruzioni m. 10
DC m. 3,00
DS m 3,00

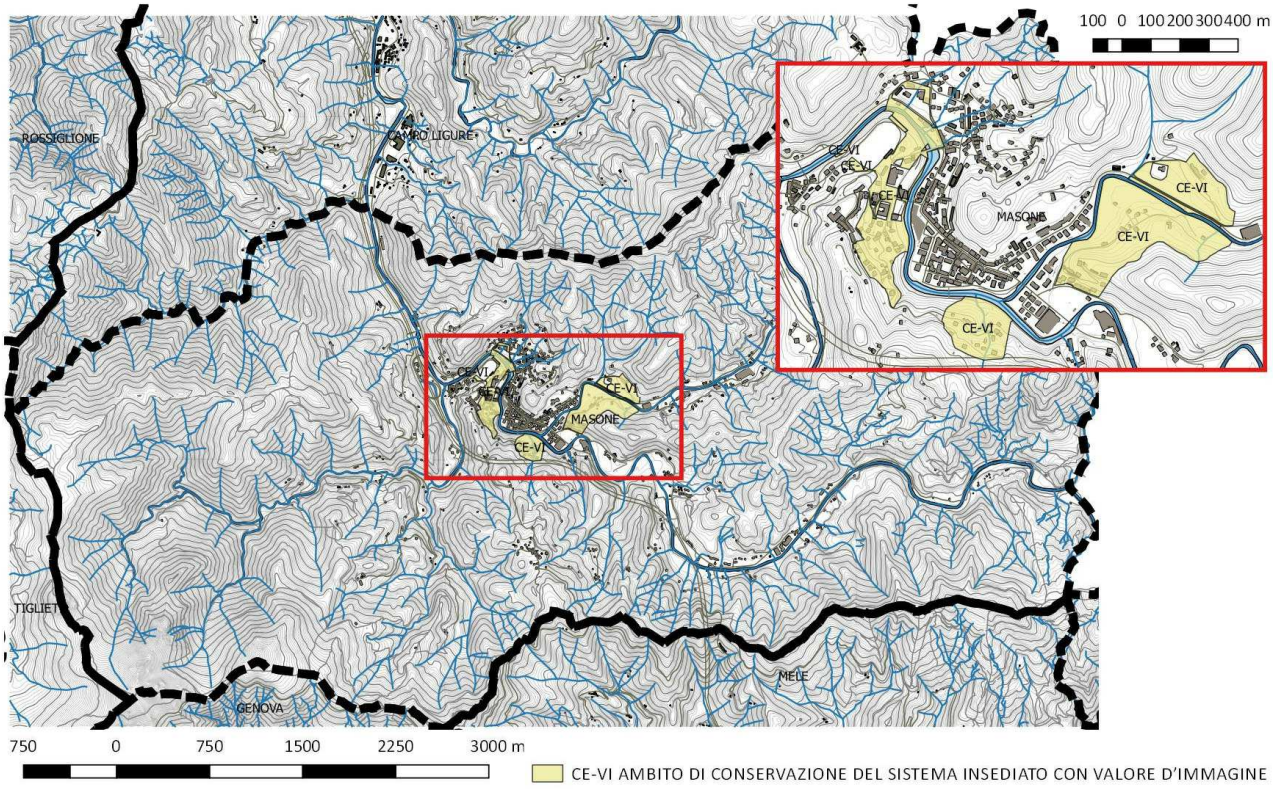
Indirizzi sulla disciplina delle pertinenze e delle superfici accessorie negli edifici oggetto di interventi.
Ammessa nei confronti degli edifici a dominante residenziale all'interno dello stesso lotto di proprietà ed entrostanti una distanza non superiore a m. 30 rispetto all'edificio principale, e con un volume massimo di 9 mc. se realizzato fuori terra e di mc. 6 se entroterra.

Nel caso di volumi fuori terra sono da osservarsi i parametri edilizi previsti per la nuova edificazione con la riduzione a m. 3 nel caso di frontistanza con pareti prive di aperture e della metà delle DC e DS e altezza massima m. 2,80-

Indirizzi sull'utilizzo degli spazi scoperti esterni all'edificato
Non ammesse modifiche significative delle sistemazioni esistenti
Limiti alla pavimentazione aree esterne, conservazione permeabilità

Interventi sulla viabilità
Non sono ammessi nuovi elementi di viabilità , se non per piccoli tratti di accesso a fondi agricoli in conduzione, con la conservazione del fondo naturale, e adeguati sistemi per l'ordinata raccolta e conduzione a deflusso delle acque meteoriche
.

AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATO CON VALORE D'IMMAGINE CE-VI



Corrispondenza:
Unità costituita da tre sub-ambiti insediati, posti il primo in corrispondenza del rilievo in sponda sinistra dello Stura a valle del centro antico del Castello che si estenso in sponda destra a comprendere l'area della Villa Bagnara, il secondo, sempre in sponda sinistra dello Stura sul fronte opposto dell'innesto del rio Vezzulla, al terminale di via Macciò. Ed il terzo nella bassa valle del Vezzulla a comprendere a destra l'area dell'antica abbazia e in riva sinistra l'ultimo rilievo prima dell'innesto del rio nello Stura.
All'interno dell'unità, in cui è presente una qualità edilizia positiva con un misurato rapporto tra l'edificato e le sistemazioni a verde che lo caratterizzano, sono presenti strutture ed impianti di tipo pubblico di rilevanza urbana e sistemi insediati a dominante abitativa rada, della bassa collina, che per qualità intrinseche d'impianto a sfondo del sistema urbano della piana costituiscono per il centro del capoluogo significativo valore d'immagine meritevole di conservazione.
Superficie complessiva dell'unità: sub-ambito 1 ha 13,10 ,suba-ambito 2 ha 4, 19, suba-ambito 3 ha 14,49.
Per un totale di ha. 31,78

Indirizzi della pianificazione

Mantenimento dell'attuale assetto che presenta caratteri complessivamente equilibrati e positivi tra l'edificato e le aree scoperte e pertanto meritevoli di conservazione, sia ove tali caratteri presentino immagini urbane, come nella porzione principale in cui è presente la stessa sede comunale, sia nelle altre due porzioni in cui l'edilizia abitativa presente di carattere periurbano su rapporta positivamente con l'immagine ancora agricola del contesto collinare immediato della bassa valle dello Stura e del Vezzulla,
Per queste ragioni l'indirizzo che la pianificazione assume è quello di non incremento del carico urbanistico presente e di una sostanziale e concreta salvaguardia dell'immagine attuale, sia per quanto riguarda i singoli episodi edificati di carattere privato sia per quanto riguarda le consistenti dotazioni di servizio collettivo che sono presenti nell'unità (edifici comunale, Villa Bagnara, Chiesa di Cristo Re con le opere parrocchiali, Stadio comunale)

Disciplina del Piano Paesistico Regionale e di altre zone di tutela ambientale

Plesso del Centro – IS-MA e porzione di TU
Assetto vegetazionale : COLL-ISS,
Assetto geomorfologico: MA

Vincoli Soprintendenza: DL42/2004 Parte II Titolo I - vincoli architettonici puntuali

Vincolo

Sistema del Verde Provinciale:
no

Criticità Ambientali
no

Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica da Piano di Bacino
Presenza di
No
.

Presenza di vincoli di tutela degli acquiferi (da P.T.A.)

Vincolo idrogeologico : si:

Presenza di vincolo cimiteriale :
no

Sintesi valutativa di massima al livello dello schema

valori ed opportunità presenti:
La porzione principale dell'unità costituisce oggi, per la presenza dei principali servizi cittadini entro un ambiente ben qualificato, una risorsa di notevole valore, che seppur già ampiamente riconosciuta può svolgere ulteriori ruoli di richiamo per l'intera comunità locale e per chi la frequenta.
Le altre porzioni, all'interno del sistema panoramico locale, costituiscono valori di pregio, per alcuni espetti esemplari della qualità dell'edificato locale, laddove osserva un corretto rapporto sia per dimensioni, caratteristiche tipologiche e trattamento delle aree scoperte di pertinenza, con il contesto generale della bassa valle che corona il centro urbano.

elementi di negatività e rischi
Una ridotta attenzione nei confronti dei valori sopra richiamati, che può essere indotta da minori risorse economiche pubbliche disponibili o condizioni di bassa domanda insediativa di qualità, può comportare il rischio di incuria o trasformazioni negative non reversibili.

DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE

Destinazioni d'uso ammissibili
Abitativa primaria e secondaria, uffici e studi professionali compatibili con la residenza, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, strutture ricettive all'interno di unità abitative ai sensi della vigente normativa regionale in materia di attività turistico-ricettive i. (R1)
Residenze collettive specialistiche destinate a comunità civili, religiose o assistenziali, alloggi protetti, case famiglia, foresterie. (R3)
Parcheggi aventi funzione pertinenziale rispetto alle attività residenziali insediate. (R4)
Turistico-ricettiva (T)
turistico-ricettiva, comprensiva delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere definite dalla vigente normativa regionale in materia;
Destinazione d'uso a Servizi (S)
Servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico uso, per le installazioni logistiche del trasporto pubblico.

Indice di utilizzo insediativo attribuito
NESSUNO

Presenza di vincoli di pericolosità idraulica
Nessun vincolo di pericolosità idraulica

Ammissibilità degli interventi ordinari sul patrimonio edilizio esistente

Modalità di intervento		Eventuali condizioni
Manutenzione ordinaria	si	Senza condizioni
Manutenzione straordinaria	si	In caso di conseguimento di un numero di unità abitative maggiore di 2, rispetto a quelle preesistenti, obbligo di osservanza di una S.A. media tra tutte le unità comprese nell'intervento non inferiore a mq. 50
Restauro	si	Senza condizioni
Risanamento Conservativo	si	Senza condizioni
Ristrutturazione edilizia	**si**	Nel caso di conversione di edifici non abitativi verso la destinazione residenziale o turistico-ricettiva obbligo di integrazione delle aree a parcheggio o verde pubblico da

		cedersi al Comune in misura non inferiore a ¼ della S.A. prevista con tali nuove destinazioni d'uso , con possibilità di conversione dell'obbligazione, a scelta del Comune. in miglioramento nelle infrastrutture e nei servizi a rete pubblici. Obbligo di rispetto, in caso di modifiche della sagoma preesistente di osservanza dei parametri edilizi previsti per la nuova costruzione nell'ambito fatta salva la possibilità di non riduzione delle D, DC e DS nelle porzioni preesistenti ricostruite in conformità alla preesistenza.
Sostituzione edilizia		Limitata a singoli episodi di costruzioni privi di valore documentario con obbligo di riedificazione all'interno del medesimo sito con l'adozione di modello costruttivo coerente con i caratteri dominanti nell'intorno.
Incremento volumetrico ordinario inferiore al 20% della preesistenza, da considerarsi "propri"		Ammesso esclusivamente in termini ridotti sino al 10%, della preesistenza a corrispondere a effettive esigenze di carattere igienico-funzionale a eventuali edifici abitativi in uso.
Ristrutturazione Urbanistica		**Non ammessa**

Promozione della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Indirizzi sulla definizione della disciplina di sostegno alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Condizioni di ammissibilità di incrementi volumetrici superiori a quelli ordinari, da impiegare in integrazione di edifici esistenti o in riedificazione con incremento, ed eventuale possibilità di accantonamento di credito edilizio.

Non sono da ritenersi ammissibili interventi comportanti incrementi volumetrici maggiori di quelli conseguibili quali "propri" e considerati di tipo ordinario, salvo nel caso di interventi comportanti il recupero di volumi minori presenti nel medesimo lotto, con loro demolizione ed aggregazione del volume a quello principale in misura massima del 20% dello stesso.

L'ammissibilità di conseguimento di crediti edilizi è limitata alla cessione di aree al Comune per implementare la dotazione dei servizi collettivi

Ammissibilità di utilizzo all'interno dell'unità di crediti edilizi provenienti dall'esterno, ed eventuale possibilità di utilizzo per nuova edificazione autonoma.

L'utilizzo di crediti edilizi provenienti sia dalla stessa unità che dall'esterno della stessa è limitato ad interventi di incremento volumetrico di volumi preesistenti per una eccedenza massima pari a quella già attribuibile come "propria!, con osservanza in questo caso di una Df (densità fondiaria) massima di 0,50 mq/mq

Valutazione della classe di densità fondiaria esistente :stimata sui fondi privati dell'unità, 0,50 mq/mq

Utilizzo dell'indice di edificabilità (ove previsto)

Non è previsto indice di edificabilità..

.

Valutazione di massima dell'entità di superficie ancora asservibile
Non presente

Valutazione di massima del carico urbanistico aggiuntivo compatibile all'interno dell'unità, espresso in U.C.U. (Regol. reg/le n° 2/2017)

Pur in assenza di nuova edificazione autonoma si può stimare un modesto incremento del carico urbanistico abitativo dovuto a interventi sul patrimonio edilizio esistente per circa **20 U.C.U.**

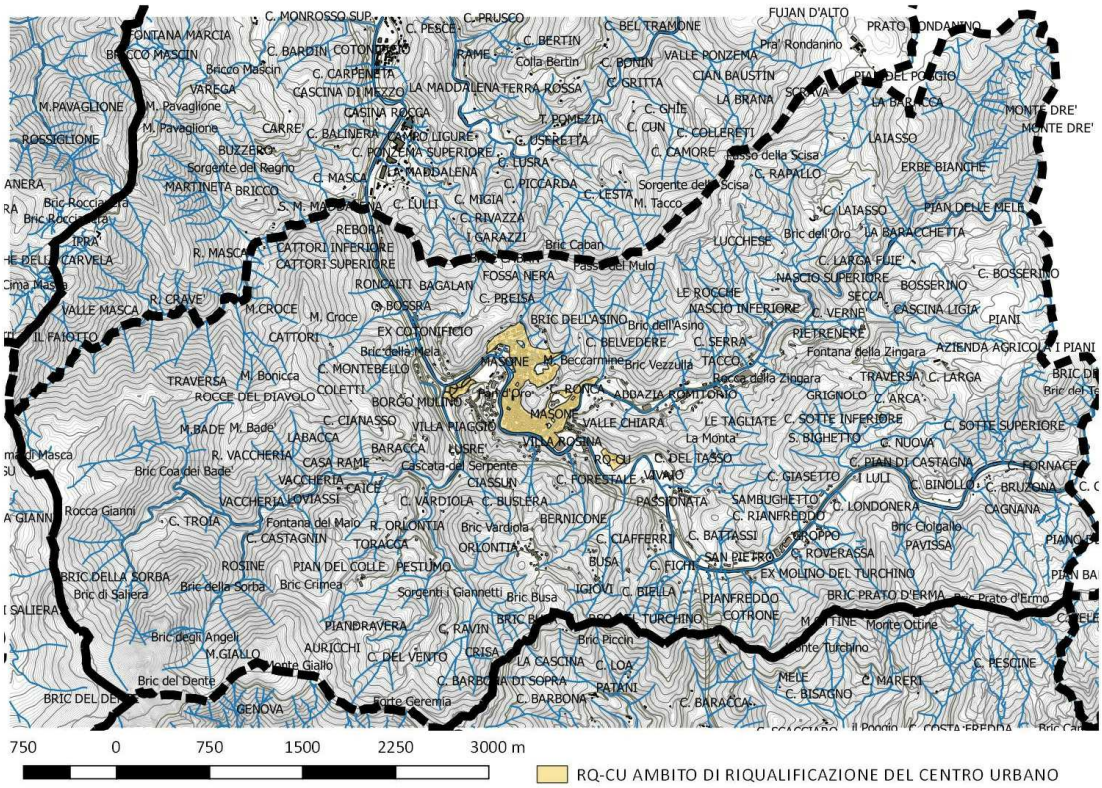
Indicazioni di massima sui parametri edilizi da osservarsi negli interventi	
Gli ampliamenti volumetrici fuoriuscenti dall'ingombro volumetrico originario debbono osservare i seguenti parametri edilizi D minimo tra le costruzioni m. 10 DC m. 3,00 DS m 3,00 H max non maggiore della preesisyenza.	

Indirizzi sulla disciplina delle pertinenze e delle superfici accessorie negli edifici oggetto di interventi.
Ammessa nei confronti degli edifici a dominante residenziale all'interno dello stesso lotto di proprietà ed entrostanti una distanza non superiore a m. 30 rispetto all'edificio principale, e con un volume massimo di 9 mc. se realizzato fuori terra e di mc. 6 se entroterra.
Nel caso di volumi fuori terra sono da osservarsi i parametri edilizi previsti per la nuova edificazione con la riduzione a m. 3 nel caso di frontistanza con pareti prive di aperture e della metà delle DC e DS e altezza massima m. 2,80-

Indirizzi sull'utilizzo degli spazi scoperti esterni all'edificato
Non ammesse modifiche significative delle sistemazioni esistenti
Limiti alla pavimentazione aree esterne, conservazione permeabilità

Interventi sulla viabilità
Non sono da prevedersi nuovi tratti stradali o altri intervento sul sistema della mobilità veicolare, fatti salvi i miglioramenti previsti nel sistema dei parcheggi pubblici, in corrispondenza di aree a servizi con elevato richiamo di utenza.

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO URBANO RQ-CU



Corrispondenza:
L'unità comprende in via principale l'impianto edificato del centro urbano disposto ad occupare la piana in riva destra dello Stura e quella terminale del Vezzulla in cui si è sviluppata nel tempo l'edificazione di Masone lungo l'asse della statale, con una modesta estensione nella porzione più bassa della valletta tra il rilievo del Beccamine e quello del Pandoro sino al suo completamento negli ultimi decenni del secolo scorso che ha interessata prevalentemente la piana terminale del Vezzulla.
All'interno dell'ambito sono individuati due settori che meritano una puntuale disciplina, integrativa e ove occorre sostitutiva di quella generale.
Settore n° 1 - Area ex cotonificio Cerusa
Settore n° 2 . Area compresa tra via 13 Martiri/via Montegrappa
All'unità possono essere aggiunti il modesto agglomerato di antico impianto di Mulino e il piccolo nucleo lungo la via San Pietro aperto sulla piana formata dall'ansa dello Stura in sponda destra.

Superficie complessiva dell'unità: sub-ambito del centro urbano ha. 31,72. Sub-ambito di Mulino ha. 2,82, sub-ambito di via San Pietro ha. 1,47. Per un totale di ha. 36,01

Indirizzi della pianificazione

Per la parte principale dell'unità che comprende il centro urbano si pone in luce la presenza di evidenti eterogeneità nel sistema edificato, dovute alla successiva sovrapposizione di interventi nel corso del tempo, che peraltro non hanno sostanzialmente innovato in contestualità l'impianto infrastrutturale, che oggi presenta evidenti condizioni di stenosi viarie in diversi punti , oltre che una generale carenza di spazi di servizio collettivo in particolare nel settore dei pubblici parcheggi.
Analogamente sul piano della composizione e delle funzionalità del sistema edificato abitativo si evidenzia apertamente, nel tessuto più antico, la presenza di inadeguatezze tecniche, strutturali e formali, particolarmente evidenti nelle fronti interne della palazzata che corre lungo via G. Marconi sino all'innesto su via Roma.
Al fine del superamento delle inadeguatezze sopra richiamate, la cui permanenza costituisce oltre che fattore di dequalificazione dell'immagine locale impedimento ad una più razionale ed efficiente organizzazione della circolazione stradale e della dotazione di parcheggi in corrispondenza del centro urbano, deve individuarsi una disciplina volta a favorire interventi di riqualificazione urbana sia edilizia che urbanistica che comportino in contestualità miglioramenti delle strutture private e migliori dotazioni di pubblici servizi.al sistema del centro del capoluogo.
In tal senso lo strumento di pianificazione locale deve costituire stimolo efficace, attraverso apposite condizioni normative, nei confronti dell'avvio di tali processi che necessariamente debbono trovare rispondenza nell'iniziativa privata.
In sede di progetto definitivo ed a seguito della conclusione del procedimento preliminare e partecipativo avviato con lo Schema di Piano, è possibile la eventuale individuazione di singoli interventi di recupero da definirsi planivolumetricamente con possibilità di osservanza distanze tra pareti finestrate minori di 10 m.
In misura minore tali condizioni possono individuarsi anche nelle altre due aree che compongono l'unità (Mulino e via S. Pietro) nei confronti delle quali peraltro appare opportuno estendere l'indirizzo verso processi do positiva riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, contestuali a puntuali miglioramenti del sistema delle pubbliche dotazioni e delle infrastrutture

Disciplina del Piano Paesistico Regionale e di altre zone di tutela ambientale
TU , ISMA, ID MO A
Assetto vegetazionale : COLL-ISS,
Assetto geomorfologico: MO B

Vincoli Soprintendenza: DL42/2004 Parte II Titolo I - vincoli architettonici puntuali

Vincolo

Sistema del Verde Provinciale:
no

Criticità Ambientali
no

Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica da Piano di Bacino
Presenza di
No
.

Presenza di vincoli di tutela degli acquiferi (da P.T.A.) no

Vincolo idrogeologico : si:

Presenza di vincolo cimiteriale :
no

Sintesi valutativa di massima al livello dello schema

valori ed opportunità presenti:
Relativamente al centro urbano deve segnalarsi la permanenza del valore della sua formazione in corrispondenza della nodalità morfologica e infrastrutturale alla confluenza nella valle dello Stura dei due referenti laterali del Vezzulla e del Masone.
Tale valore, unito alla permanenza di tuttora buone condizioni di vitalità del sistema abitativo e commerciale ed alla presenza di una qualificata dotazioni di servizi collettivi, deve trovare occasione di nuova affermazione di una logica che veda Masone come il naturale principale riferimento della Stura ligure, sia dal punto di vista della qualità di vita che della stessa potenziale offerta nei confronti di nuovi servizi legati al turismo favoriti dalla presenza del vicino casello autostradale.
L'opportunità dall'intervento di radicale rinnovo urbano dell'area dell'ex cotonificio, purtroppo sino ad oggi non sviluppata con l'attuazione delle previsioni dello S.U.A. approvato da oltre un decennio, merita comunque essere perseguita anche attraverso gli adattamenti progettuali che possono favorirne la effettiva praticabilità anche dal punto di vista economico.

elementi di negatività e rischi
L'anzianità del patrimonio edilizio e le sue oggettive condizioni di parziale inidoneità a corrispondere alla domanda abitativa attuale, oltre che alcune puntuali situazione di carenza del sistema viario interno possono, se non corrette attraverso una graduale politica di miglioramento indurre ulteriori elementi di peggioramento delle condizioni del centro e renderne sempre più difficile il piano recupero.
L'attuale insufficienza della domanda abitativa, connessa ai noti processi di crisi di sistema intervenuti nel decorso decennio, indubbiamente incide sulla convenienza economica e sulla conseguente concreta fattibilità degli interventi, ed è su questo piano che va attentamente calibrata l'azione regolamentare e di stimolo di competenza della pubblica amministrazione.

DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE

Destinazioni d'uso ammissibili

Abitativa primaria e secondaria, uffici e studi professionali compatibili con la residenza, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, strutture ricettive all'interno di unità abitative ai sensi della vigente normativa regionale in materia di attività turistico-ricettive i. (R1)

Residenze collettive specialistiche destinate a comunità civili, religiose o assistenziali, alloggi protetti, case famiglia, foresterie. (R3)
Parcheggi aventi funzione pertinenziale rispetto alle attività residenziali insediate. (R4)
Turistico-ricettiva (T)
turistico-ricettiva, comprensiva delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere definite dalla vigente normativa regionale in materia;
Destinazione d'uso Commerciale (C)
Distribuzione al dettaglio, attività di servizio alla persona, paracommerciali e pubblici esercizi. (C1)
Artigianale artistico e di servizio, utilizzante procedimenti compatibili con la funzione residenziale; (C2)
Locali per attività ricreative e di spettacolo di livello locale, circoli e sedi di associazioni private. (C3)

Destinazione d'uso a Servizi (S)
Servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico uso, per le installazioni logistiche del trasporto pubblico.

Indice di utilizzo insediativo attribuito
NESSUNO

Ammissibilità degli interventi ordinari sul patrimonio edilizio esistente

Modalità di intervento		Eventuali condizioni
Manutenzione ordinaria	si	Senza condizioni
Manutenzione straordinaria	si	In caso di conseguimento di un numero di unità abitative maggiore di 2, rispetto a quelle preesistenti, obbligo di osservanza di una S.A. media tra tutte le unità comprese nell'intervento non inferiore a mq. 50
Restauro	si	Senza condizioni
Risanamento Conservativo	si	Senza condizioni
Ristrutturazione edilizia	**si**	Nel caso di conversione di edifici non abitativi verso la destinazione residenziale o turistico-ricettiva obbligo di integrazione delle aree a parcheggio o verde pubblico da cedersi al Comune in misura non inferiore a ¼ della S.A. prevista con tali nuove destinazioni d'uso , con possibilità di conversione dell'obbligazione, a scelta del Comune. in miglioramento nelle infrastrutture e nei servizi a rete pubblici. Obbligo di rispetto, in caso di modifiche della sagoma preesistente di osservanza dei parametri edilizi previsti nell'ambito fatta salva la possibilità di non riduzione delle D, DC e DS nelle porzioni preesistenti ricostruite in conformità alla preesistenza.
Sostituzione edilizia		Ammessa limitatamente a riedificazione da realizzare all'interno del medesimo lotto, anche attraverso recupero e accorpamento al volume principale, anche cin conversione della destinazione d'uso, di volumi minori con caratteri incongrui con quelli dominanti.
Incremento volumetrico ordinario inferiore al 20% della preesistenza, da considerarsi "propri"		Ammesso, in assenza di necessità di nuovi asservimenti di aree, un incremento volumetrico nella misura massima del 10% del Volume preesistente, per motivate esigenze di ordine igienico e/o funzionale per edifici, di volumetria V.I.P inferiore a mc. 600 a destinazione residenziale che non abbiamo da tale mai usufruito di incrementi del volume in assenza di asservimento. Ove l'intervento di ampliamento operi su volumi destinati a funzioni non residenziali ammesse nella zona, il contestuale incremento di volume motivato da esigenze funzionali nei limiti entro 1/10 del volume preesistente e non può essere superiore a mc. 50.
Ristrutturazione Urbanistica		Ammessa ove comportante un intervento di recupero di volumetria complessiva maggiore di mc. 2000 da attuarsi mediante P.U.O. con obbligo di dotazione di spazi pubblici in misura non inferiori a quanto previsto per la zona dal Regolamento regionale n° 2/1017.

Promozione della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Indirizzi sulla definizione della disciplina di sostegno alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Condizioni di ammissibilità di incrementi volumetrici superiori a quelli ordinari, da impiegare in integrazione di edifici esistenti o in riedificazione con incremento, ed eventuale possibilità di accantonamento di credito edilizio.

Ove individuato d'intesa con il Comune, al fine di favorire la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente che si accompagni ad un miglioramento delle dotazioni pubbliche in particolare nel settore della viabilità e dei parcheggi sono consentiti interventi di incremento volumetrico dei fabbricati già esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G. previgente sino al 30 % della volumetria originaria comportante in contestualità un incremento delle S.U. nell'ambito delle destinazione ammesse. da realizzarsi nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi prevalenti nell'immediato intorno.
L'incremento volumetrico dovrà per il 20% essere considerato come proprio ai sensi delle disposizioni di cui alla D.G.R. del 11 maggio 2017 e per il restante 10% dovrà utilizzare credito edilizio.
A tal riguardo la cessione al Comune di aree destinate a servizi collettivi e/o infrastrutture può costituire occasione di acquisizione di credito edilizio in misura di 1 mq. di S.U. (o 3,50 mc. di volumetria) per ogni 5,00 di aree cedute.
L'incremento volumetrico sopra indicato potrà altresì essere utilizzare , in analoga misura e con le stesse condizioni, nel caso di interventi comportanti la integrale demolizione dell'edificio e la sua ricostruzione entro lo stesso ambito. In questo caso, laddove la demolizione interessi volumi non già con destinazione residenziale, e il nuovo fabbricato abbia destinazione residenziale, al volume originario dovrà applicarsi una riduzione del 25%.
Nel caso di interventi sia di incremento volumetrico che di demolizione e ricostruzione, volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e contestuali a cessioni di superfici per i servizi e le infrastrutture, che peraltro, per motivi di osservanza di parametri edilizi non possa utilizzare la totalità degli incrementi volumetrici ammessi, la disponibilità volumetrica non utilizzata sarà riconosciuta con iscrizione nel registro dei crediti edilizi, con possibilità di utilizzo all'interno del medesimo ambito e di altri ambiti sulla base delle pertinenti disposizioni d'ambito.

Ammissibilità di utilizzo all'interno dell'unità di crediti edilizi provenienti dall'esterno, ed eventuale possibilità di utilizzo per nuova edificazione autonoma.

All'interno dell'unità , e nei limiti indicati per l'integrazione volumetrica di fabbricati esistenti o per la ricostruzione degli stessi l'utilizzo di crediti edilizi è ammesso ove proveniente dal medesimo ambito o da ambiti di riqualificazione.
Ai fini della nuova edificazione autonoma l'utilizzo in via esclusiva di crediti edilizi (criterio di "atterraggio") è ammesso esclusivamente con utilizzi di crediti provenienti dal medesimo ambito.

Valutazione della classe di densità fondiaria esistente :stimata sui fondi privati dell'unità, 1,20 mq/mq

Utilizzo dell'indice di edificabilità (ove previsto)
Non è previsto indice di edificabilità..
.
Valutazione di massima dell'entità di superficie ancora asservibile
Non presente

Valutazione di massima del carico urbanistico aggiuntivo compatibile all'interno dell'unità, espresso in U.C.U. (Regol. reg/le n° 2/2017)
In relazione agli incentivi disposti per la riqualificazione urbana ed alla possibilità di conversione di destinazioni d'uso verso quella residenziale, le simulazioni svolte portano a definire come compatibile un modesto incremento del carico urbanistico esistente per circa **70 U.C.U.**

Indicazioni di massima sui parametri edilizi da osservarsi negli interventi
Gli ampliamenti volumetrici fuoriuscenti dall'ingombro volumetrico originario debbono osservare i seguenti parametri edilizi
D minimo tra le costruzioni m. 10,00
DC m. 5,00
DS m 3,00 riducibili per allineamenti
H max . non maggiore di quella media valutata nell'immediato intorno ed in ogni caso non maggiore di m. 15,.00, fatta salva l'eventuale possibilità di incremento massimo di m. 1 nel caso di fabbricati già più elevati

Nuova edificazione anche per sostituzione edilizia
D minimo tra le costruzioni m. 10,00
DC m. 5,00
DS m 3,00 riducibili per allineamenti
H max . non maggiore di quella media valutata nell'immediato intorno ed in ogni caso non maggiore di m. 15,.00

Indirizzi sulla disciplina delle pertinenze e delle superfici accessorie negli edifici oggetto di interventi.
Ammessa nei confronti degli edifici a dominante residenziale all'interno dello stesso lotto di proprietà ed entrostanti una distanza non superiore a m. 30 rispetto all'edificio principale, e con un volume massimo di 9 mc. se realizzato fuori terra e di mc. 45 se entroterra.
Nel caso di volumi fuori terra sono da osservarsi i parametri edilizi previsti per la nuova edificazione con la riduzione a m. 3 nel caso di frontistanza con pareti prive di aperture e della metà delle DC e DS e altezza massima m. 2,80-
Parcheggi pertinenziali
Ammessi nella misura massima del minimo disposto all'art. 18 della L.R. 16/2008 e s.m. incrementato del 30%.

Indirizzi sull'utilizzo degli spazi scoperti esterni all'edificato
Non ammesse modifiche significative delle sistemazioni esistenti
Limiti alla pavimentazione aree esterne, conservazione permeabilità

Interventi sulla viabilità
Ammissibilità di nuova viabilità carrabile esclusivamente ove prevista dal PUC, obbligatoria in caso di nuova edificazione in fregio alla previsione.

Disposizioni particolari per l'unità, e indicazioni in materia di qualità degli interventi

In via generale tutti gli interventi aventi come oggetto il recupero degli edifici che compongono il sistema abitativo presente dovranno in ogni caso favorire l'identità propria del Centro, con una particolare attenzione nei confronti della salvaguardia degli spazi scoperti, che ne contribuiscono alla positiva definizione, al fine di favorirne sistemazioni a verde con congrui arredi , coerenti con le tradizioni locali.,..
Gli interventi di riqualificazione degli edifici esistenti dovranno favorire la conservazione dell'immagine dei prospetti disposti verso le vie pubbliche principali (via Marconi, via Roma), riprendendone ove già presente l''apparato decorativo..
In genere nelle coperture dovranno essere riprese le forme esistenti, con manto realizzato secondo i modelli tradizionali, conservando inalterate le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria, escludendo la formazione di terrazzi a pozzo o altri elementi estranei alla tradizione locale..

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di origine recente, con tipologie mutuate dai linguaggi propri dell'architettura moderna, devono essere realizzati perseguendo il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio stesso, conservandone i rapporti positivi eventualmente presenti con il contesto d'intorno immediato e gli spazi liberi pertinenziali.
Nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di recupero e/o di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio.
Ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono componente connotante l'immagine urbana, non può essere consentita l'elevazione del singolo elemento;
Gli interventi di sostituzione edilizia, devono essere realizzati con utilizzo di componenti architettoniche, tipologiche e formali finalizzate all'efficienza termica dell'involucro edilizio, al risparmio energetico ed alla autoproduzione di energia da fonti rinnovabili.

La presenza di logge, balconi e terrazzi deve essere il più possibile contenuta in coerenza con i caratteri originari del prospetto.

L'ammodernamento degli impianti tecnologici deve comportare il minimo ingombro visivo, posizionando gli impianti all'interno degli edifici o, se tecnicamente e funzionalmente impossibile, su facciate secondarie, ovvero ricorrendo a impianti compatti quali, ad esempio, le antenne centralizzate. Qualora per gli impianti si renda necessario utilizzare la copertura deve essere garantito il minimo ingombro e previste soluzioni armoniche di mascheramento.

Ai piani terreni degli edifici disposti lungo le vie pubbliche, va favorito il mantenimento della presenza di attività commerciali o a pubblici esercizi nell'obiettivo di assicurare continuità delle funzioni tradizionali qualificanti l'ambiente urbano, prevedendo il superamento di eventuali distonie presenti nel complesso delle vetrine e delle insegne.

Gli interventi di ampliamento volumetrico degli edifici esistenti nei limiti consentiti dalle norme debbono essere progettati garantendo per composizione, impiego di tecnologie e materiali, un corretto rapporto con la preesistenza ed un positivo inserimento paesaggistico.

ARTICOLAZIONE IN SETTORI A DISCIPLINA PARTICOLARE

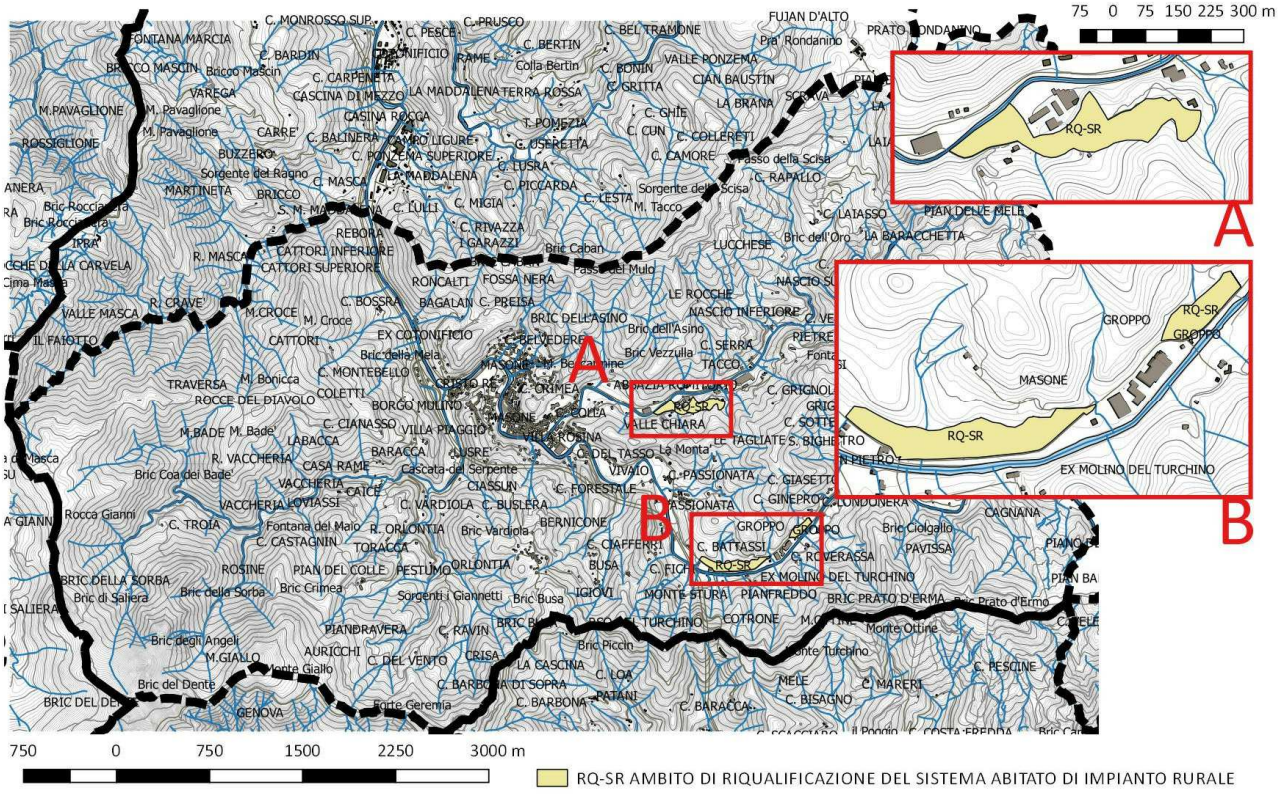
Settore N° 1 – ex Cotonificio Cerusa

superficie del settore mq. 4,870 circa

All'interno del settore, in luogo dell'attuazione delle previsione del previgente Piano Particolareggiato approvato e ferma restando l'avvenuta realizzazione degli interventi di difesa spondale del torrente Stura, è ammessa la realizzazione di un progetto unitario, esteso all'intero settore avente i seguenti contenuti di massima, e ferma restando l'osservanza delle disposizioni al momento vigenti della V.B.P. del PAI;
S.U. massima realizzabile pari all'applicazione sull'intero settore di un indice di fabbricabilità pari a 1 mq/mq, con destinazione dominante residenziale e ammissibilità di funzione commerciale sino al 25% della superficie ammissibile.
Numero di piani fuori terra massimo previsto n° 3 oltre il piano terreno.
Obbligo di realizzazione, anche in volume interrato, di parcheggi pertinenziali alle funzioni abitative nella misura prevista all'art. 19 della L.R. 16/2008 e s.m. e di parcheggi pertinenziali alla funzione commerciale in misura non inferiore a m1. ogni 3 mq. di SU commerciale.
E' inoltre ammessa la formazione di superfici di parcheggio commerciali in misura massima di mq. 300.
L'intervento deve comprendere la formazione una percorrenza pubblica pedonale lungotorrente, e la sistemazione di superfici destinate al pubblico uso ed a parcheggio pubblico in misura almeno pari a 15 mq., per U.C.U. insediabile calcolata come D.G.R. del 11 maggio 2018.

Viene previsto il rilascio di permesso di costruire soggetto all'obbligo di stipula di una convenzione con il Comune atta a garantire la formazione delle opere pubbliche prevista ed il loro trasferimento alla proprietà comunale,o comunque all'uso pubblico permanente.

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA ABITATO DI IMPIANTO RURALE RQ-SR



Corrispondenza:
A tale categoria di ambito posso essere iscritti i nuclei, limitatamente alla loro parte tuttora va dominante residenziale di matrice rurale di
San Pietro e Groppo ad occupare la stretta fascia oianeggiante in riva destra del torrente Stura.
Luvera nella Valle Chiara in sponda sinistra del torrente Vezzulla

Superficie San Pietro e Groppo ha. 3,70 + 1,14 = mq. 4,84
Superficie Luvera ha. 3,88

Indirizzi della pianificazione

Gli ambiti in questione, ambedue di originario impianto rurale si presentano oggi trasformati, anche in relazione alla contiguità con complessi di attività produttive di limitata entità, in misura maggiore in San Pietro con presenza di numerosi edifici plurialloggi con caratteri urbani, e di edifici a schiera edilizia in genere articolati su due piani a fronteggiare aree ancora libere, in genere condotte e prato o a orto e in misura minore a Luvera ove, pur nelle vicinanze di un opificio produttivo di consistente entità il sistema abitativo conserva gli originari caratteri tipologici dell'edilizia rurale minore della stretta fascia perifluviale.
La buona qualità complessiva del sistema insediato con un rapporto di copertura che mediamente raggiunge il 7-10% , insieme con la complessiva vitalità dei due sistemi, inducono ad attribuire ad ambedue i sub-ambiti limitati margini di consolidamento, nella forma del completamento del sistema abitativo da condursi in assoluta analogia con caratteri tipologici che sono già dominanti.

Disciplina del Piano Paesistico Regionale e di altre zone di tutela ambientale
Assetto Insediativo : ID.MO.A
Assetto vegetazionale : COLL-ISS MA,
Assetto geomorfologico: MO B

Vincoli Soprintendenza: DL42/2004 Parte II Titolo I - vincoli architettonici puntuali

Vincolo

Sistema del Verde Provinciale:
no

Criticità Ambientali
no

Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica da Piano di Bacino
Presenza di
No
.
Presenza di vincoli di tutela degli acquiferi (da P.T.A.)

Vincolo idrogeologico : si:

Presenza di vincolo cimiteriale :
no

Sintesi valutativa di massima al livello dello schema

valori ed opportunità presenti:
La buona qualità dei micro-sistemi insediati e le buone condizioni di accessibilità, pur all'esterno del centro urbano, insieme con la contiguità con siti che offrono potenziali occasioni di occupazione, concorrono a determinare una positiva domanda abitativa, che ove condotta senza sostanziali modifiche dell'attuale assetto può costituire risorsa del territorio comunale.
E' altresì da temere conto di come il nucleo di San Pietro conti la presenza di un edificio religioso rilevante dal punto di vista storico-architettonico, esercizi di ristorazione e una vasta area libera destinata ad usi collettivi nella riva fluviale, e quello di Luvera sia posto a breve distanza al pregiato monumento del Romitorio di S. Maria in Vezzulla, con la conseguente opportunità che ambedue i siti possano ospitare funzioni legate alla frequenza turistica.

elementi di negatività e rischi
Possono costituire elementi di rischio nei confronti della positività dei due sistemi una impropria accentuazione delle funzioni produttive presenti in contiguità, o l'eventuale conversione delle attività attuali verso altri modelli produttivi, laddove il loro esercizio manifesti elementi non compatibilità con il contesto generale.

DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE

Destinazioni d'uso ammissibili

Abitativa primaria e secondaria, uffici e studi professionali compatibili con la residenza, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, strutture ricettive all'interno di unità abitative ai sensi della vigente normativa regionale in materia di attività turistico-ricettive i. (R1)

Abitativa del conduttore di attività e servizi rurali (R2)
Residenze collettive specialistiche destinate a comunità civili, religiose o assistenziali, alloggi protetti, case famiglia, foresterie. (R3)
Parcheggi aventi funzione pertinenziale rispetto alle attività residenziali insediate. (R4)
Turistico-ricettiva (T)
turistico-ricettiva, comprensiva delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere definite dalla vigente normativa regionale in materia;
Destinazione d'uso Commerciale (C)
Distribuzione al dettaglio, attività di servizio alla persona, paracommerciali e pubblici esercizi. (C1)
Artigianale artistico e di servizio, utilizzante procedimenti compatibili con la funzione residenziale; (C2)
Locali per attività ricreative e di spettacolo di livello locale, circoli e sedi di associazioni private. (C3)
Destinazione d'uso a Servizi (S)
Servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico uso, per le installazioni logistiche del trasporto pubblico.

Indice di utilizzo insediativo attribuito
IF = 0,15 mq/mq

Ammissibilità degli interventi ordinari sul patrimonio edilizio esistente

Modalità di intervento		Eventuali condizioni
Manutenzione ordinaria	si	Senza condizioni
Manutenzione straordinaria	si	Senza condizioni
Restauro	si	Senza condizioni
Risanamento Conservativo	si	Senza condizioni
Ristrutturazione edilizia	**si**	E' ammessa la conversione alla funzione residenziale da altre funzioni limitatamente al caso di porzioni di edifici che già presentano la funzione residenziale come dominante a livello di S.U. Obbligo di rispetto, in caso di modifiche della sagoma preesistente di osservanza dei parametri edilizi previsti per la nuova costruzione nell'ambito fatta salva la possibilità di non riduzione delle D, DC e DS nelle porzioni preesistenti ricostruite in conformità alla preesistenza.
Sostituzione edilizia		Ammessa limitatamente a riedificazione da realizzare all'interno del medesimo lotto, anche attraverso recupero e accorpamento al volume principale, anche cin conversione della destinazione d'uso, di volumi minori con caratteri incongrui con quelli dominanti.
Incremento volumetrico ordinario inferiore al 20% della preesistenza, da considerarsi "propri"		Ammesso, in assenza di necessità di nuovi asservimenti di aree, limitatamente a un incremento volumetrico nella misura massima del 10% del Volume preesistente, per motivate esigenze di ordine igienico e/o funzionale per edifici, di volumetria V.I.P inferiore a mc. 600 a destinazione residenziale che non abbiamo da tale mai usufruito di incrementi del volume in assenza di asservimento. Ove l'intervento di ampliamento operi su volumi destinati a funzioni non residenziali ammesse nella zona, il contestuale incremento di volume motivato da esigenze funzionali nei limiti entro 1/10 del volume preesistente e non può essere superiore a mc. 50.
Ristrutturazione Urbanistica		Non ammessa

Promozione della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Indirizzi sulla definizione della disciplina di sostegno alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Condizioni di ammissibilità di incrementi volumetrici superiori a quelli ordinari, da impiegare in integrazione di edifici esistenti o in riedificazione con incremento, ed eventuale possibilità di accantonamento di credito edilizio.

Sugli edifici, che per caratteristiche strutturali, compositive e dei materiali d'impiego, già esistenti alla data del 30/6/2009 sono meritevoli di riqualificazione edilizia è ammesso che, in luogo dell'intervento ordinario di incremento volumetrico del 5%, possa effettuarsi un intervento di incremento del volume esistente sino ad un massimo del 30%, con utilizzo di I.F. proveniente dall'asservimento di aree libere all'interno del medesimo sub-ambito, (ampliamento proprio)

Al fine del raggiungimento dell'incremento volumetrico nella misura prescritta è ammesso l'utilizzo di crediti edilizi in luogo dell'asservimento di aree, per una misura peraltro non superiore alla quota derivata dall'asservimento.

L'incremento volumetrico sopra indicato potrà altresì essere utilizzare , in analoga misura e con le stesse condizioni, nel caso di interventi comportanti la integrale demolizione dell'edificio meritevole di riqualificazione e la sua ricostruzione entro lo stesso sub-ambito. In questo caso, laddove la demolizione interessi volumi non già con destinazione residenziale, e il nuovo fabbricato abbia destinazione residenziale, al volume originario dovrà applicarsi una riduzione del 25%.

Il credito edilizio è altresì utilizzabile nel caso di nuova costruzione fruente dell'I.F. d'ambito nella misura massima del 30% rispetto al volume già disponibile per asservimento.

In ogni caso la densità fondiaria risultante da tutti gli interventi di cui al presente punto non potrà essere maggiore di 0,40 mq/mq.

Ammissibilità di utilizzo all'interno dell'unità di crediti edilizi provenienti dall'esterno, ed eventuale possibilità di utilizzo per nuova edificazione autonoma.

I crediti edilizi utilizzabili nell'ambito debbo provenire dall'ambito stesso o da ambiti di riqualificazione e di completamento.

Ai fini della nuova edificazione autonoma l'utilizzo in via esclusiva di crediti edilizi (criterio di "atterraggio") non è ammesso.

Valutazione della classe di densità fondiaria esistente :stimata sui fondi privati dell'unità, 0,25 mq/mq

Utilizzo dell'indice di edificabilità (ove previsto)

L'utilizzo dell'indice di edificabilità è da considerarsi quale proprio esclusivamente per gli interventi di nuova edificazione autonoma all'interno di lotti liberi aventi superficie non inferiore a mq, 300, con divieto di superamento all'interno del lotto di una densità fondiaria maggiore di quella esistente nell'unità (0,50).

Il limite di densità massima fondiaria deve osservarsi anche nel caso di interventi incrementativi del volume, sul patrimonio esistente, eccedenti il 20% della preesistenza, ove tale possibilità è ammessa.

Valutazione di massima dell'entità di superficie ancora asservibile

10% di 8,72 ha.

Valutazione di massima del carico urbanistico aggiuntivo compatibile all'interno dell'unità, espresso in U.C.U. (Regol. reg/le n° 2/2017)
Da IF 1.300 mq di SU + 250 stimati da credito = 1.550 mq. pari a 62 U.C.U.

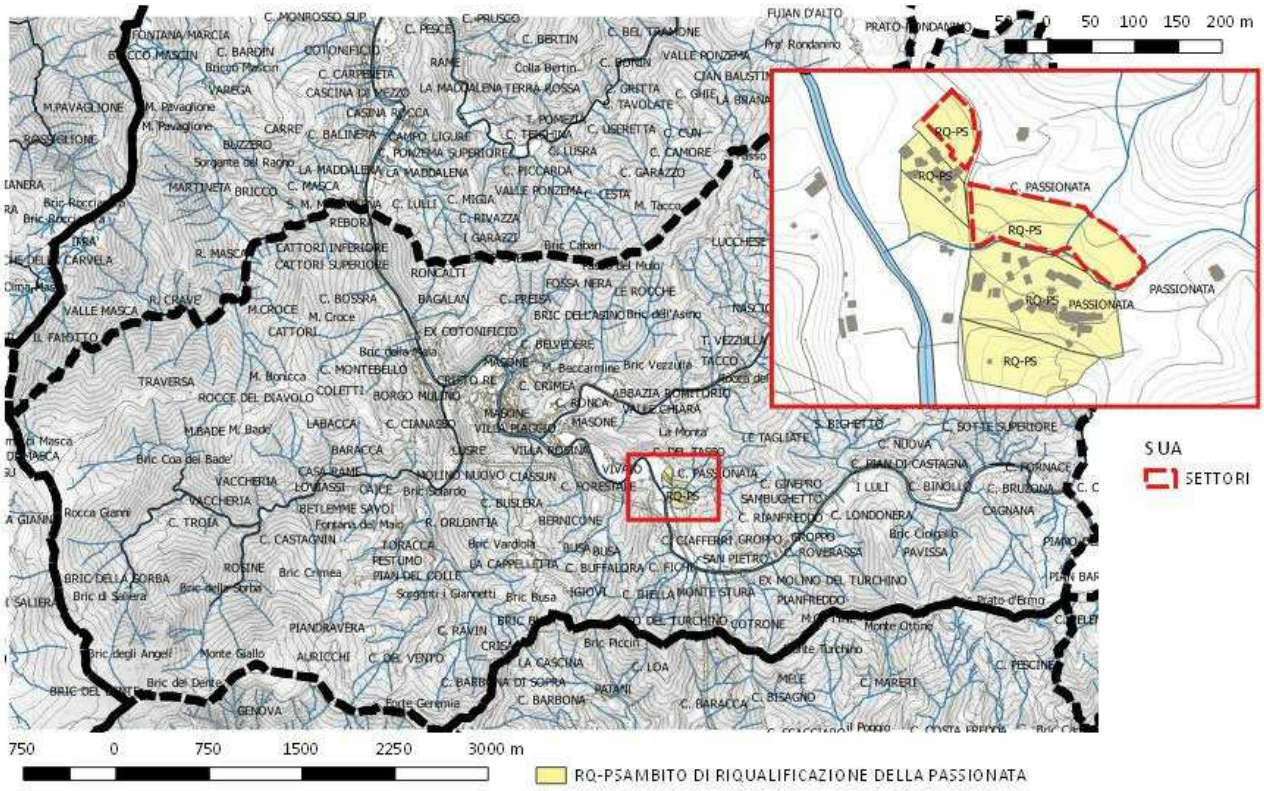
Indicazioni di massima sui parametri edilizi da osservarsi negli interventi	
Gli ampliamenti volumetrici fuoriuscenti dall'ingombro volumetrico originario debbono osservare i seguenti parametri edilizi D minimo tra le costruzioni m. 10,00 DC m. 5,00 DS m 3,00 riducibili per allineamenti H max . non maggiore di quella media valutata nell'immediato intorno ed in ogni caso non maggiore di m. 9,.50, fatta salva l'eventuale possibilità di incremento massimo di m. 1 nel caso di fabbricati già più elevati Nuova edificazione e per sostituzione edilizia D minimo tra le costruzioni m. 10,00 DC m. 5,00 DS m 3,00 riducibili per allineamenti H max . m. 9,00 per il sub ambito di S.Pietro .Groppo , m. 7,00 per il sub ambito di Luvera	

Indirizzi sulla disciplina delle pertinenze e delle superfici accessorie negli edifici oggetto di interventi.
Ammessa nei confronti degli edifici a dominante residenziale all'interno dello stesso lotto di proprietà ed entrostanti una distanza non superiore a m. 30 rispetto all'edificio principale, e con un volume massimo di 9 mc. se realizzato fuori terra e di mc. 6 se entroterra.
Nel caso di volumi fuori terra sono da osservarsi i parametri edilizi previsti per la nuova edificazione con la riduzione a m. 3 nel caso di frontistanza con pareti prive di aperture e della metà delle DC e DS e altezza massima m. 2,80-

Indirizzi sull'utilizzo degli spazi scoperti esterni all'edificato
Non ammesse modifiche significative delle sistemazioni esistenti
Limiti alla pavimentazione aree esterne, conservazione permeabilità

Interventi sulla viabilità
Ammissibilità di adeguamento dei calibri della viabilità carrabile esistente -

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELLA PASSIONATA RQ-PS



Corrispondenza:
Corrisponde all'intero sistema insediato che prende il nome da una antica cascina denominata della Passionata a comprendere sia i due elementi a nucleo esistenti che aree scoperte libere che ai nuclei fanno riferimento.
All'interno dell'ambito viene identificato un settore che identifica il perimetro di uno S.U.A. approvato, comprensiva della verifica di VAS.
Superficie complessiva dell'ambito ha. 4,95

Indirizzi della pianificazione

L'area della Passionata che occupa una porzione dell'immediata sponda di destra dello Stura, attraversata dalla strada che collega il centro del Capoluogo con la frazione di san Pietro, per le sua caratteristiche morfologiche e di esposizione, facile accessibilità, qualità dell'ambiente circostante, appare idonea, come peraltro era già stato ben evidenziato nel previgente P.R.G., a consentire una risposta ad una domanda residenziale, anche con componenti di seconda casa o alloggi vacanze, di buona qualità,

Domanda di qualità che si rivolge ad ambienti in cui permangono i valori propri del piccolo tradizionale insediamento rurale, alternativo all'ambiente urbano, senza peraltro rinunciare alle dotazioni dell'edificio adeguate alla vita di oggi, e alla efficienza energetica dei fabbricati, che in un clima appenninico cime quello di Masone costituisce oggi una condizione fondamentale del buon abitare.

Si conferma a livello del presente schema la validità dello S.U.A. approvato con delibera N 265 del 18/07/2018 indicato nel presente documento come uno specifico Settore

Nelle residue porzioni dell'ambito, in coerenza con gli indirizzi generali, è da favorirsi il miglior recupero di efficienza del sistema edificato esistente, con limitata ammissibilità di integrazione con nuova edificazione autonoma a completamento.

Disciplina del Piano Paesistico Regionale e di altre zone di tutela ambientale

in parte verso lo Stura ID-MO.A ed in parte maggiore NI-CO
Assetto vegetazionale : COLL-ISS,
Assetto geomorfologico: MA

Vincoli Soprintendenza: DL42/2004 Parte II Titolo I - vincoli architettonici puntuali

Vincolo

Sistema del Verde Provinciale:
no

Criticità Ambientali
no

Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica da Piano di Bacino
Presenza di
No
.
Presenza di vincoli di tutela degli acquiferi (da P.T.A.)

Vincolo idrogeologico : si:

Presenza di vincolo cimiteriale :
no

Sintesi valutativa di massima al livello dello schema

valori ed opportunità presenti:
Il sito nato intorno all'antica cascina della Passionata costituisce per Masone un valore rilevante sotto tutti gli aspetti da quello storico testimoniale a quello di una qualificata presenza nel paesaggio extraurbano della valle, costituendo oggi la sua valorizzazione anche attraverso gli elementi di indirizzo verso il suo consolidamento e completamento che lo stesso P.T.C.P dispone, una opportunità da cogliere e da sviluppare sia a corrispondere ad una domanda abitativa qualificata locale sia a costituire offerta di buon pregio nei confronti di una domanda stagionale o occasionale di tipo turistico,

elementi di negatività e rischi
L'attenta considerazione del valore dell'insediamento, e l'assecondamento dei suoi caratteri compositivi che ancor oggi connotano profondamente il modello storicamente consolidato del centro rurale della Passionata, rappresentano le condizioni essenziali perché l'auspicato processo di consolidamento del sistema non corra quei rischi di estraneazione dei suoi valori fondanti, che a volte sono l'effetto di eccessive caratterizzazioni in senso urbano delle edificazioni.

DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE

Destinazioni d'uso ammissibili
Residenziale (R) primaria e secondaria, strutture ricettive all'interno di unità abitative ai sensi della vigente normativa regionale in materia di attività turistico-ricettive i. (R1)
Parcheggi aventi funzione pertinenziale rispetto alle attività residenziali insediate. (R4)
Turistico-ricettiva (T)
turistico-ricettiva, limitatamente all'esercizio di attività minori (locande, affittacamere e simili)
Destinazione d'uso a Servizi (S)
Servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico uso, per le installazioni logistiche del trasporto pubblico.

Indice di utilizzo insediativo attribuito
Limitatamente alle superfici esterne al settore individuato I.U.I. = 0,15 mq/mq

Ammissibilità degli interventi ordinari sul patrimonio edilizio esistente

Modalità di intervento		Eventuali condizioni
Manutenzione ordinaria	si	Senza condizioni
Manutenzione straordinaria	si	Senza condizioni
Restauro	si	Senza condizioni a condizione della conservazione del modello compositivo e dei materiali dì impiego propri della buona tradizione rurale locale.
Risanamento Conservativo	si	Senza condizioni a condizione della conservazione del modello compositivo e dei materiali dì impiego propri della buona tradizione rurale locale.
Ristrutturazione edilizia	**si**	Nel caso di conversione di interi edifici non abitativi verso la destinazione residenziale o turistico-ricettiva obbligo di integrazione delle aree a parcheggio o verde pubblico da cedersi al Comune in misura non inferiore a ¼ della S.A.

		prevista con tali nuove destinazioni d'uso , con possibilità di conversione dell'obbligazione, a scelta del Comune. in miglioramento nelle infrastrutture e nei servizi a rete pubblici. Obbligo di rispetto, in caso di modifiche della sagoma preesistente di osservanza dei parametri edilizi previsti per la nuova costruzione nell'ambito fatta salva la possibilità di non riduzione delle D, DC e DS nelle porzioni preesistenti ricostruite in conformità alla preesistenza.
Sostituzione edilizia		Limitata a singoli episodi di costruzioni privi di valore documentario con obbligo di riedificazione all'interno del medesimo sito con l'adozione di modello costruttivo coerente con i caratteri dominanti nell'intorno.
Incremento volumetrico ordinario inferiore al 20% della preesistenza, da considerarsi "propri"		Ammesso esclusivamente in termini ridotti sino al 10%, della preesistenza a corrispondere a effettive esigenze di carattere igienico-funzionale a eventuali edifici abitativi in uso.
Ristrutturazione Urbanistica		**Non ammessa**

Promozione della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Indirizzi sulla definizione della disciplina di sostegno alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Condizioni di ammissibilità di incrementi volumetrici superiori a quelli ordinari, da impiegare in integrazione di edifici esistenti o in riedificazione con incremento, ed eventuale possibilità di accantonamento di credito edilizio.

Sono da considerarsi ammessi interventi comportanti il recupero di volumi minori presenti nel medesimo lotto in cui è presente un fabbricato principale, con loro demolizione ed aggregazione del volume a quello principale in misura massima del 25% dello stesso volume principale, e attribuzione delle stessa destinazione d'uso..

Ai fabbricati esistenti possono essere apportati incrementi volumetrici fruenti di asservimenti di superfici facenti parte del medesimo ambito sino ad un incremento non maggiore del 25% rispetto al volume originario.

Alternativamente all'asservimento, ai fini dell'incremento volumetrico entro il limite previsto possono essere utilizzati crediti edilizi a condizione che gli stessi provengano dall'interno del medesimo ambito o per demolizione di volumi esistenti o o per cessione al Comune di superfici per servizi pubblici o miglioramento delle infrastrutture per la mobilità.

E'' ammessa la demolizione e successiva ricostruzione di fabbricati privi di valore documentario con un incremento massimo del 25% conseguito o con utilizzo dell'asservimento di aree interne all'ambito o con utilizzo di crediti edilizi a condizione che gli stessi provengano dall'interno del medesimo ambito o per demolizione di volumi esistenti o per cessione al Comune di superfici per servizi pubblici o miglioramento delle infrastrutture per la mobilità

Ammissibilità di utilizzo all'interno dell'unità di crediti edilizi provenienti dall'esterno, ed eventuale possibilità di utilizzo per nuova edificazione autonoma.

Non è ammesso l'utilizzo di crediti edilizi di qualsiasi origine provenienti dall'esterno.

Valutazione della classe di densità fondiaria esistente :stimata sui fondi privati dell'unità, 0,25 mq/mq

Utilizzo dell'indice di edificabilità (ove previsto)
L'utilizzo dell'indice di edificabilità è da considerarsi quale proprio esclusivamente per gli interventi di nuova edificazione autonoma all'interno di lotti liberi aventi superficie non inferiore a mq, 1.200, con divieto di superamento all'interno del lotto di una densità fondiaria maggiore di quella esistente nell'unità (0,25).
Il limite di densità massima fondiaria deve osservarsi anche nel caso di interventi incrementativi del volume, sul patrimonio esistente, eccedenti il 20% della preesistenza, ove tale possibilità è ammessa.

Valutazione di massima dell'entità di superficie ancora asservibile (con esclusione del settore)
6% di 34,000 mq.

Valutazione di massima del carico urbanistico aggiuntivo compatibile all'interno dell'unità, espresso in U.C.U. (Regol. reg/le n° 2/2017)
Da IF 60 + propria e da credito nell'unità 20 = 80 U.C.U.

Indicazioni di massima sui parametri edilizi da osservarsi negli interventi
Gli ampliamenti volumetrici fuoriuscenti dall'ingombro volumetrico originario debbono osservare i seguenti parametri edilizi
D minimo tra pareti di cui almeno una portante aperture/ finestre m- 10,00
DC m. 3,00
DS m 3,00
H max . non maggiore di quella media valutata nell'immediato intorno ed in ogni caso non maggiore di m. 9,.00,

Nuova edificazione anche per sostituzione edilizia
D minimo tra le costruzioni m. 10,00
DC m. 5,00
DS m 3,00 riducibili per allineamenti
H max . non maggiore di quella media valutata nell'immediato intorno ed in ogni caso non maggiore di m. 9,.00 .

Indirizzi sulla disciplina delle pertinenze e delle superfici accessorie negli edifici oggetto di interventi.
Ammessa nei confronti degli edifici a dominante residenziale all'interno dello stesso lotto di proprietà ed entrostanti una distanza non superiore a m. 30 rispetto all'edificio principale, e con un volume massimo di 15 mc. sia fuori terra che entroterra.
Nel caso di volumi fuori terra sono da osservarsi i parametri edilizi previsti per la nuova edificazione con la riduzione a m. 3 nel caso di frontistanza con pareti prive di aperture e della metà delle DC e DS e altezza massima m. 2,80-

Parcheggi pertinenziali
Ammessi nella misura massima del minimo disposto all'art. 18 della L.R. 16/2008 e s.m. incrementato del 30%.

Indirizzi sull'utilizzo degli spazi scoperti esterni all'edificato
Non ammesse modifiche significative delle sistemazioni esistenti
Limiti alla pavimentazione aree esterne, conservazione permeabilità

Interventi sulla viabilità
Ammissibilità di nuova viabilità carrabile esclusivamente ove prevista dal PUC, obbligatoria in caso di nuova edificazione in fregio alla previsione.

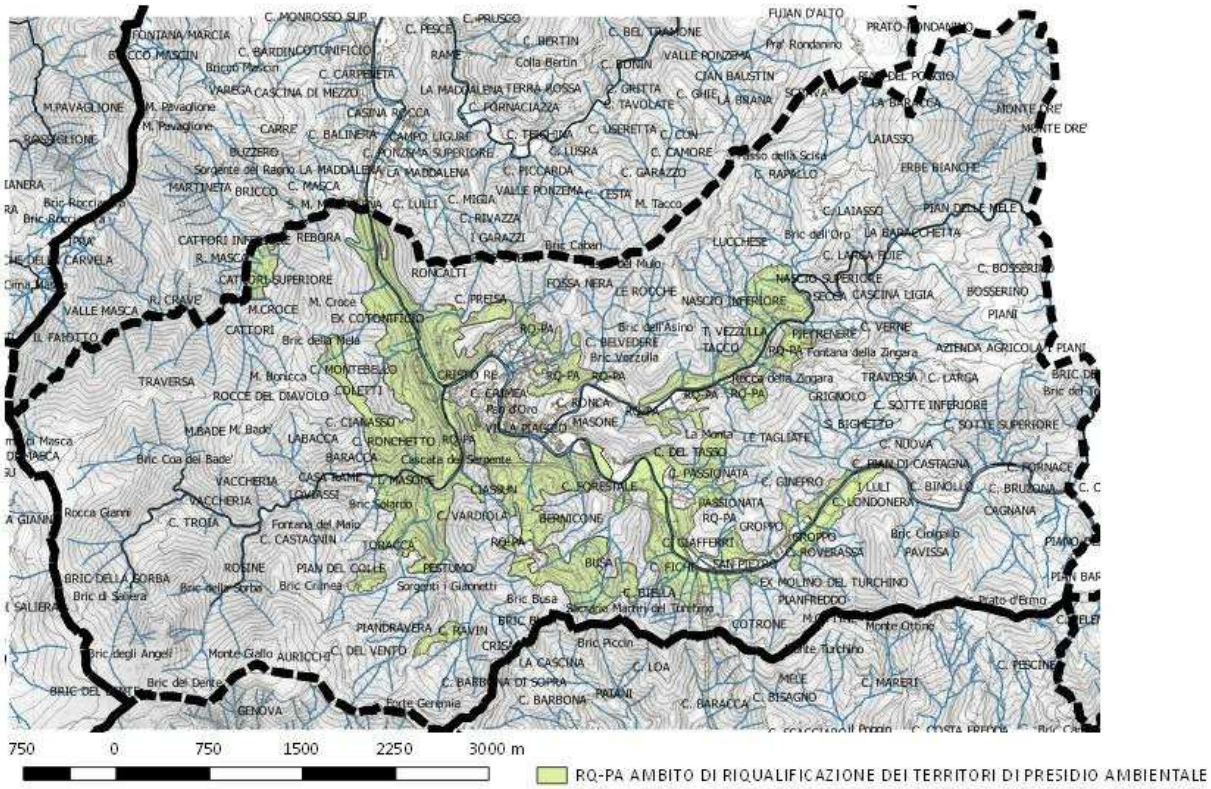
ARTICOLAZIONE IN SETTORI A DISCIPLINA PARTICOLARE

Settore N° 2 – Passionata

superficie del settore mq. 14.600 circa

Il settore corrisponde ad un'area di proprietà privata nella quale il vigente P.R.G. (zona C1) prevede un intervento di nuova edificazione a dominante funzione residenziale da attuarsi previa approvazione di un Piano Particolareggiato (ai sensi L. R. 24/1987) con applicazione di un indice di fabbricabilità territoriale di 0,30 mc/mq e indicazione del rapporto da osservare tra l'insediamento e la nuova dotazione di servizi di standard.
Il progetto proposto dalla Proprietà, che apportava lievi varianti alle disposizioni del P.R.G., in assenza peraltro di incrementi del carico urbanistico previsto, dopo l'adozione de parte del Comune ha affrontato un lungo procedimento approvativo in sede concertativa, ulteriormente prolungato a seguito delle modifiche del quadro legislativo intervenute nel periodo, con il trasferimento di specifiche competenze in materia dall'Ente Provincia alla regione.
Il procedimento concertativo approvativo del Piano Particolareggiato ha trovato la sua conclusione definitiva con la Determina approvativa disposta dal Responsabile del Servizio il 18 luglio 2018 rep. N° 265, a seguito della conclusione positiva del della Conferenza Deliberante intervenuto il giorno 14 maggio 2018.
Si riportano pertanto le previsioni principali del progetto approvato che trova conferma all'interno del presente schema:
Lo S.U.A. in oggetto e propone la realizzazione di un insediamento residenziale disuperficie lorda abitabile pari a 1.293,52 mq e di volume lordo abitabile pari a un volume di 3.880,56 mc. tali da corrispondere ad un carico urbanistico valutabile anche a mente del recente Regolamento regionale n° 2/2017 di circa 49 U.C.U. e corrispondentemente destina poco meno di 900 mq. a dotazioni pubbliche (circa 18 mq/UCU), concordate con il Comune.
In sintesi il progetto prevede l'articolazione dell'intervento in 6 lotti suddivisi in tre diverse tipologie:
n. 5 edifici di carattere unifamiliare, e. 4 edifici con tipologia bifamiliare a schiera a comporre un nucleo che vorrebbe richiamare il motivo organizzatore dell'antico insediamento rurale.

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE RQ-PA



Corrispondenza:
L'ambito, articolato in diversi plessi comprende le porzioni dei versanti insediati in termini sparsi ed in qualche caso diffusi in cui a seguito dell'abbandono della dominante attività agricola e zootecnica ed alla forte riduzione delle presenze continuative si manifestano evidenti indizi di degrado ambientale già in atto o potenziale. Le aree interessate appartengono al bacino dello Stura e ai due bacini referenti del Vezzulla e del T. Masone.

.

Superficie complessiva dell'unità: ha. 314,80

Indirizzi della pianificazione

Il recupero la riqualificazione del vasto ambito interessato in passato da attività agricole non volte alla esclusiva produzione del legno , sottraendolo ad un progressivo degrado vegetazionale e del sistema idrogeologico quale inevitabile prodotto dell'abbandono, costituisce uno degli obiettivi del Piano.
Obiettivo certamente carico di complessità all'interno di una realtà ormai radicalmente diversa da quella che dalla conduzione agricola semiestensiva e dall'allevamento trovava ragione di conduzione continuativa del territorio.
A questo riguardo la pianificazione locale tende a ricreare occasioni interesse economico nel presidio delle aree esterne, sia attraverso l'auspicata e possibile ripresa di attività primarie legate a specifiche tradizioni locali, che possano pertanto incontrare domande in produzioni fortemente connotate in senso tipico, sia attraverso lo sviluppo di forme di ospitalità turistica leggera, in cui la presenza di una attività agricola particolare costituisce momento di attrazione nei confronti del turista, contando anche sul richiamo che la presenza in corrispondenza di una serie di percorrenze escursionistiche di grande rilievo.
E' evidente come tali obiettivo non possa che esprimere il proprio favore nei confronti del recupero a effettiva e adeguata funzionalità del patrimonio edilizio esistente, che in parte presenta modelli tipologici abitativi oggi non praticabili, e nello stesse tempo favorisca la sistemazione e la nuova realizzazione di tutte le strutture destinate al lavoro agricolo ed alla lavorazione della produzione in termini adeguati alla domanda odierna.

Disciplina del Piano Paesistico Regionale e di altre zone di tutela ambientale

IS-MA in via generale marginali porzioni più vicine ai centri insediati in cui il PTCP riconosce regimi normativi ID-MO.A e TU
Assetto vegetazionale : COLL-ISS MA, BAM-CO, , e in piccoli tratti PR TRZ BA, PR BC TRZ BA, PR MA, BA CO.
Assetto geomorfologico: MO B e piccoli tratti di MA

Vincoli Soprintendenza: DL42/2004 Parte II Titolo I - vincoli architettonici puntuali

Vincolo

Sistema del Verde Provinciale:
no

Criticità Ambientali
no

Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica da Piano di Bacino
Presenza di
No

Presenza di vincoli di tutela degli acquiferi (da P.T.A.)

Vincolo idrogeologico : si:

Presenza di vincolo cimiteriale :
no

Sintesi valutativa di massima al livello dello schema

valori ed opportunità presenti:
La qualità paesistica dei siti, la presenza di sufficienti condizioni di accessibilità dal centro urbano e dagli assi principali di comunicazione viaria, la rete escursionistica che interessa tutti i siti e che si collega all'Alta via dei Monti liguri, costituiscono elementi di valore che se adeguatamente coordinati e interpretati possono supportare l'azione di recupero e di rilancio economico che un nuovo presidio può favorire, garantendo nello stesso tempo la salvaguardia idrogeologica e del complesso sistema ambientale.

elementi di negatività e rischi
L'abbandono, che purtroppo ha investito al maggior parte dell'ambito, costituisce l'aspetto negativo maggiormente rilevante, favorendo la trasformazione di un sistema nettamente antropizzato dalle attività dell'uomo verso un degrado che non muta esclusivamente la copertura vegetale ma che rischia di compromettere gli stessi assetti idrogeomorfologici dei versanti vallivi interessati.

DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE

Destinazioni d'uso ammissibili
Abitativa primaria Abitativa del conduttore di attività e servizi rurali (R2)
Destinazione d'uso Rurale (A)
Comprendente le attività per la conduzione dei fondi agricoli e di allevamento, la lavorazione conservazione e vendita diretta della produzione aziendale e le attività connesse alla filiera del bosco .(A1)
Destinazione d'uso a Servizi (S)
Servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico uso, per le installazioni logistiche del trasporto pubblico.

Indice di utilizzo insediativo attribuito
0,01 mq/mq

Ammissibilità degli interventi ordinari sul patrimonio edilizio esistente

Modalità di intervento		Eventuali condizioni
Manutenzione ordinaria	si	Senza condizioni
Manutenzione straordinaria	si	Senza condizioni
Restauro	si	Senza condizioni
Risanamento Conservativo	si	Senza condizioni
Ristrutturazione edilizia	**si**	Non sono ammessi interventi comportanti la conversione alla funzione d'uso "residenza" di edifici non aventi in precedenza tale funzione d'uso quale prevalente in termini di S.U. La conversione all'uso abitativo di parti di superfici esistenti non aventi tale destinazione pur all'interno di edifici a dominante abitativa è ammessa nei limiti di un incremento massimo del 50% della S.U. complessiva preesistente già destinata all'uso abitativo nello stesso edificio. Obbligo di rispetto, in caso di modifiche della sagoma preesistente di osservanza dei parametri edilizi previsti nell'ambito fatta salva la possibilità di non riduzione delle D, DC e DS nelle porzioni preesistenti ricostruite in conformità alla preesistenza.
Sostituzione edilizia		Ammessa su fabbricati non aventi valori architettonico o storico testimoniale di particolare valore, senza mutamento destinazione e con possibilità di incremento del volume esistente sino al 35% Obbligo di osservanza dei parametri edilizi per la nuova edificazione fatta eccezione per la parti ricostruite in completa conformità alla preesistenza.

Incremento volumetrico ordinario inferiore al 20% della preesistenza, da considerarsi "propri"		Ammesso, in assenza di necessità di nuovi asservimenti di aree, un incremento volumetrico nella misura massima del 20% del Volume preesistente, per motivate esigenze di ordine igienico e/o funzionale per edifici, di volumetria sino a mc. 600 a destinazione abitativa Per esigenze funzionali debbono intendersi anche quelle connesse all'esercizio di attività di conduzione agricola o connesse alla ricettività turistica leggera (es. affittacamere, B%B). Analoga facoltà di incremento volumetrico è ammessa per gli edifici destinati al lavoro agricolo o al servizio al turismo.
Ristrutturazione Urbanistica		**Non ammessa**

Promozione della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Indirizzi sulla definizione della disciplina di sostegno alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Condizioni di ammissibilità di incrementi volumetrici superiori a quelli ordinari, da impiegare in integrazione di edifici esistenti o in riedificazione con incremento, ed eventuale possibilità di accantonamento di credito edilizio.

In presenza di edifici meritevoli di riqualificazione e non eventi particolare valore testimoniale l'intervento di riqualificazione ove oggetto di convenzione con il comune volta al presidio continuativo con esercizio di attività agricola, agrituristica e di sostegno al turismo compatibile può fruire di un incremento volumetrico sino al 35% della preesistenza, esteso sino al 50% nel caso che l'intervento sia situato in area per la qualòe il P.T.C.P. assetto insediativo preveda il regime del T.U. o della Modificabilità.

E' sempre ammesso che, ferme restando le disposizioni di cui alla Legge Regionale 21 novembre 2007, n.37 . e della Deliberazione della Giunta Regionale n.1563 del 2014 costituente aggiornamento della disciplina, e previa verifica della effettività dell'esercizio dell'attività da parte del richiedente. con eventuale preventiva approvazione da parte dell'Ente competente, le strutture destinate all'attività agricola siano adeguate alla funzione agrituristica, con adeguamento ai parametri di igiene edilizia disposti per le funzioni residenziali e dei pubblici esercizi.

Ammissibilità di utilizzo all'interno dell'unità di crediti edilizi provenienti dall'esterno, ed eventuale possibilità di utilizzo per nuova edificazione autonoma.

L'utilizzo di crediti edilizi non è ammesso nell'ambito.

Interventi ammessi in dipendenza della tutela, condotta con il criterio del restauro, degli edifici rurali aventi particolare valore documentario

Costituiscono oggetto di tutela gli edifici rurali, di antica costruzione, in cui siano evidenti i rapporti con la conduzione dell'area agricola circostante ed in cui permangano, senza rilevanti alterazioni, le caratteristiche tipiche dell'impianto tipologico, e costruttivo e dei materiali tradizionali d'impiego.

Gli edifici riconosciuti d'intesa con la proprietà come portanti particolare valore testimoniale, non possono essere oggetto di interventi di demolizione integrale e ricostruzione condotti sia con le modalità della ristrutturazione che con quelle della sostituzione edilizia.

Nel caso di intervento di recupero integrale realizzato con tecniche di restauro filologico con attribuzione a tempo indeterminato al volume restaurato di funzioni private legate al supporto delle attività agricole o connesse alla fruizione del territorio per attività escursionistica, viene attribuito al titolare dell'intervento

un diritto edificatorio pari in S.U. alla superficie di solaio dell'edificio oggetto di restauro incrementata del 20%, da utilizzare per una nuova edificazione da realizzare, in assenza di necessità di asservimenti di aree, ma con rispetto della tipologia del fabbricato restaurato e dei parametri edilizi i previsti per la nuova edificazione nel medesimo ambito ed a una distanza non maggiore di m. 50. con osservanza delle disposizioni sull'assetto insediativo del PTCP.

Valutazione della classe di densità fondiaria esistente :stimata sui fondi privati dell'unità, 0,001 mq/mq

Utilizzo dell'indice di edificabilità (ove previsto)

L'utilizzo dell'indice di fabbricabilità previsto per l'ambito pari a 0,01 mq/mq, è da prevedersi ammissibile su lotto contiguo di proprietà avente superficie libera e scoperta di almeno 5000 mq. da asservirsi alla nuova edificazione, con possibilità di asservimento di altre superfici facenti parte del medesimo ambito anche se non contigue, ma poste entro il medesimo sistema vallivo.
Nel caso di attribuzione di funzione residenziale, fermo restando che la SU minima delle unità abitative risultanti non può essere inferiore a mq. 60, è necessario che il lotto di edificazione risulti già servito da accessibilità carrabile preesistente.

E' ammessa la formazione di volumi destinati all'esercizio delle attività di conduzione agricola (edifici di lavoro agricolo, per il deposito e la trasformazione dei prodotti agricolo, per il ricovero delle scorte vive e dei macchinari agricoli) nella misura definita sulla base di apposito piano di utilizzo agricolo da approvarsi dal Comune, e da costituire oggetto di convenzione. Tali nuovi volumi non potranno comunque in via di massima comportare superfici di sedime fuori terra maggiori di 1/100 della superficie totale delle aree ricomprese nel piano di utilizzo agricolo..
Sempre a mezzo di convenzione con il comune è da prevedersi che apposite premialità volumetriche siano disposte nel caso di interventi che comportino ricettività turistica minore o fornitura di servizi per l'escursionismo-.

Valutazione di massima dell'entità di superficie ancora asservibile
Non determinabile

Valutazione di massima del carico urbanistico aggiuntivo compatibile all'interno dell'unità, espresso in U.C.U. (Regol. reg/le n° 2/2017)
Di massima si può valutare come la somma delle condizioni di insediabilità per le esplicite motivazioni che sono indicate tra gli obiettivi assegnati all'ambito comportino una stima di maggior incremento pari a circa 70 U.C.U..

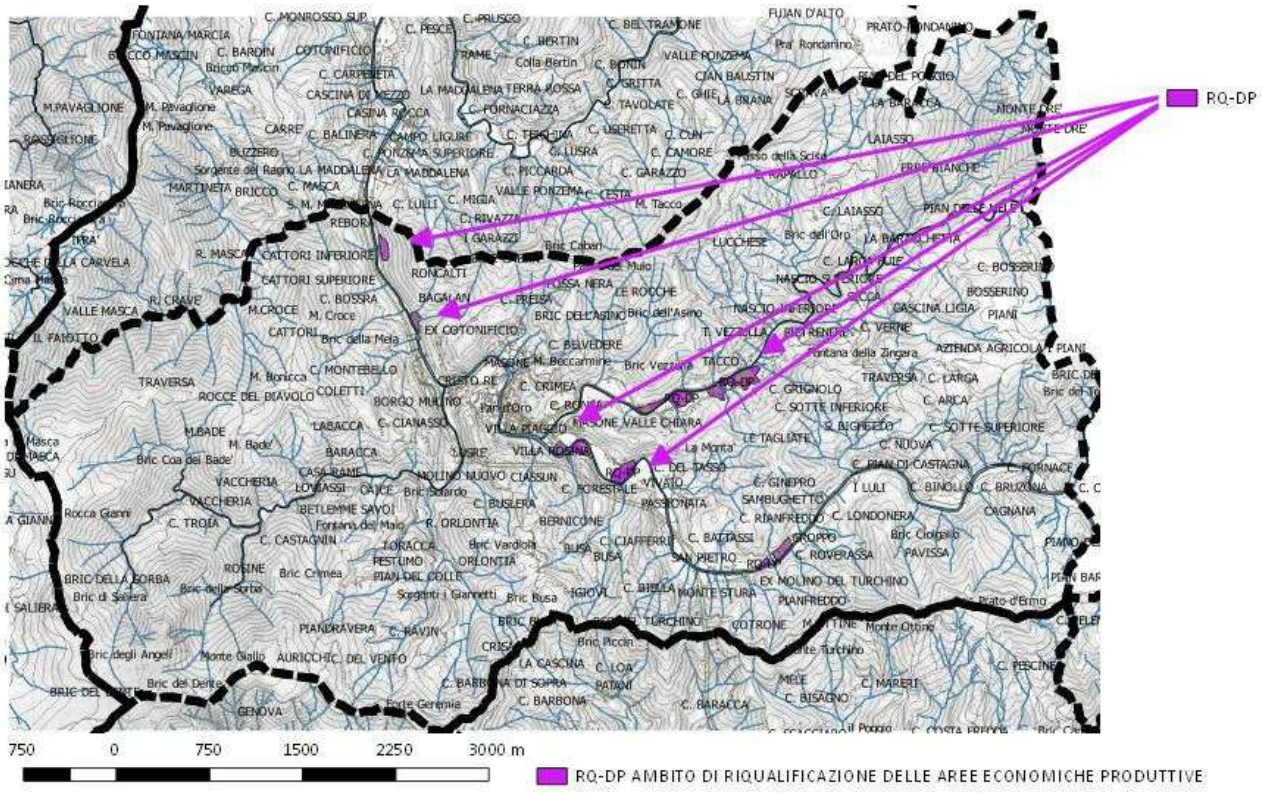
Indicazioni di massima sui parametri edilizi da osservarsi negli interventi	
I parametri da applicarsi nel caso di ampliamenti volumetrici fuoriuscenti dall'ingombro volumetrico originario o per nuova edificazione condotta anche per sostituzione edilizia D minimo tra le costruzioni m. 10,00 DC m. 5,00 DS m 5,00 H max . m. 6,50	

Indirizzi sulla disciplina delle pertinenze e delle superfici accessorie negli edifici oggetto di interventi.
Ammessa nei confronti degli edifici abitativi all'interno dello stesso lotto di proprietà ed entrostanti una distanza non superiore a m. 30 rispetto all'edificio principale, e con un volume massimo di 9 mc. se realizzato fuori terra e di mc. 6 se entroterra.
Nel caso di volumi fuori terra sono da osservarsi i parametri edilizi previsti per la nuova edificazione con la riduzione a m. 3 nel caso di frontistanza con pareti prive di aperture e della metà delle DC e DS e altezza massima m. 2,80-

Indirizzi sull'utilizzo degli spazi scoperti esterni all'edificato
Utilizzo agricolo dei fondi
Non ammesse modifiche significative delle sistemazioni esistenti, Limiti alla pavimentazione aree esterne, conservazione permeabilità

Interventi sulla viabilità
Ammissibilità di nuova viabilità carrabile esclusivamente ove prevista dal PUC
Possibilità di adeguamento viabilità minore per accesso edifici abitativi a partire da viabilità esistente.

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE ECONOMICHE PRODUTTIVE RQ-DP



Corrispondenza:
Corrispondono alle aree interessate da attività produttive sia di carattere artigianale che industriale, o da attività legate alla distribuzione commerciale ed ai relativi depositi che sono in atto e che vengono confermate ,

Superficie
Aree nella piana di Masone immediatamente a monte del centro urbano ha. 4,50
Aree della piana di San Pietro-Groppo ha. 1,63
Aree nella piana del Vezzulla in loc. Lovera ha. 5,18
Aree in sponda destra dello Stura a valle del centro urbano ha. 1,77
Èer un totale complessivo di ha. 13,08

Indirizzi della pianificazione
Mantenimento della destinazione funzionale esistente,, con possibilità di adeguamento ad esigenze tecniche e ove possibile incremento della superficie coperta entro termini che ne garantiscano la compatibilità con il contesto-
Sostegno alle iniziative volte a ridurre gli impatti ed a favorire migliori condizioni di accessibilità.

Disciplina del Piano Paesistico Regionale e di altre zone di tutela ambientale
TU e ID-MO.A
Assetto vegetazionale : COLL-ISS,
Assetto geomorfologico: MA

Vincoli Soprintendenza: DL42/2004 Parte II Titolo I - vincoli architettonici puntuali

Vincolo

Sistema del Verde Provinciale:
no

Criticità Ambientali

no

Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica da Piano di Bacino
Presenza di
No
.

Presenza di vincoli di tutela degli acquiferi (da P.T.A.)

Vincolo idrogeologico : si:

Presenza di vincolo cimiteriale :
no

Sintesi valutativa di massima al livello dello schema

valori ed opportunità presenti:
La presenza articolata di aziende produttive e/o destinate alla distribuzione commerciale costituisce componente fondamentale dell'economia locale e dell'intera Valle Stura ligure.
La presenza a breve distanza dello svincolo autostradale costituisce opportunità insediativa di elevato richiamo, da sviluppare attraverso iniziative anche a livello comprensoriale, in particolare anche ai fini dell'utilizzo delle risorse disponibili costituite dalla presenza di fabbricati aziendali oggi dismessi.- .

elementi di negatività e rischi
Pur nelle condizioni di sufficiente compatibilità tra la presenza delle aziende produttive e il contesto urbano appare da valutare opportunamente in sede normativa il rischio che, tali compatibilità possano ridursi per motivi connessi a rinnovi aziendali in termini tali da indurre la dismissione di attività in atto.

DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE

Destinazioni d'uso ammissibili
Produttiva artigianale e commerciale
(La distribuzione al dettaglio viene ammessa nei limiti della disciplina stabilita dal Piano Comunale del commercio predisposto in applicazione delle vigenti disposizioni sovraoredinate)
Destinazione d'uso a Servizi (S)
Servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico uso, per le installazioni logistiche del trasporto pubblico.

Indice di utilizzo insediativo attribuito

Sui lotti liberi aventi superficie maggiore di 1000 mq. è applicabile un RC max pari a 30%

Ammissibilità degli interventi ordinari sul patrimonio edilizio esistente

Modalità di intervento		Eventuali condizioni
Manutenzione ordinaria	si	Senza condizioni
Manutenzione straordinaria	si	Senza condizioni
Restauro	si	Senza condizioni
Risanamento Conservativo	si	Senza condizioni
Sostituzione edilizia		Ammessa nei limiti del non superamento di RC 60%
Incremento volumetrico ordinario inferiore al 20% della preesistenza, da considerarsi "propri"	**si**	Ammesso nei limiti dell'incremento della superficie coperta non superiore al 15% della preesistenza e dell'incremento della S.U. aziendale in pari misura.
Ristrutturazione edilizia	**si**	Obbligo di rispetto, in caso di modifiche della sagoma preesistente di osservanza dei parametri edilizi previsti per la nuova costruzione nell'ambito fatta salva la possibilità di non riduzione delle D, DC e DS nelle porzioni preesistenti ricostruite in conformità alla preesistenza.

Promozione della riqualificazione e dell'adeguamento dei complessi aziendali

Al riguardo si opera riferimento a quanto già disposto in proposito dalla L.R. 10/2012 (S.U.A.P.)
Ammissibilità di unità abitative di servizio all'azienda;

Ammissibilità di funzioni abitative di servizio aziendale

La presenza di unità abitative connesse all'azienda, destinate al conduttore della stessa o al servizio di custodia o sorveglianza è ammessa sia negli interventi di adeguamento delle strutture esistenti sia di nuova costruzione nella misura massima di un rapporto da determinarsi in sede di progetto del PUC tra la S.U. abitativa e quella destinata alle funzioni produttive.

Interventi di nuova edificazione

Ampliamento volumetrico senza demolizione

Gli edifici destinati alle attività produttive con superficie di sedime eccedente l'Indice di Copertura IC del 30% rispetto al lotto di appartenenza possono essere oggetto di ampliamento volumetrico per esigenze funzionali comportante incremento del volume non superiore al 15% di quello preesistente ,

Gli edifici destinati alle attività produttive aventi sedime inferiore all'IC del 30% rispetto al lotto di appartenenza possono essere oggetto di ampliamento volumetrico per esigenze funzionali comportante incremento del volume e maggiorazione della superficie coperta sino al raggiungimento del rapporto i copertura previsto per l'ambito.

Costruzione di nuovi edifici:

Con osservanza dell'Indice Massimo di Copertura (IC) del 30%, su lotto contiguo di proprietà avente superficie libera e scoperta di almeno 400 mq. da asservirsi alla nuova edificazione.

Valutazione di massima del carico urbanistico aggiuntivo compatibile, espresso in U.C.U. (Regol. reg/le n° 2/2017)

stima = 40 U.C.U.

Indicazioni di massima sui parametri edilizi da osservarsi negli interventi	
DF minima tra le costruzioni interne allo stesso lotto pari all'altezza della fronte più alta presente. D minima dalle costruzioni esterne al lotto di intervento pari all'altezza massima della costruzione con un minimo di m. 10,00 . Distanza dai confini m. 5,00 Distanza dalle strade m 5,00. H max m. 8,00. .	

Indirizzi sulla disciplina delle pertinenze e delle superfici accessorie negli edifici oggetto di interventi.
La realizzazione di strutture, impianti e locali tecnici di servizio alle funzioni produttive aziendali (cabine elettriche, locali per impianti tecnologici di servizio generale, depositi idrici, ecc.) è ammessa, in eccedenza all' Indice di Copertura del 30% sino ad un massimo non superiore al 15% del sedime occupato dall'edificio principale di cui costituiscono pertinenza, sia fuori terra che entro terra nei limiti delle dimostrate strette esigenze aziendali.

Disposizioni particolari per l'unità, e indicazioni in materia di disciplina della qualità degli interventi

Al fine di garantire la correttezza degli interventi nei confronti della necessaria compatibilità con il contesto d'ambito, i progetti d'intervento aventi dimensione rilevante dovranno contenere apposita relazione tecnica descrittiva delle lavorazioni programmate, dei materiali trattati, delle modalità di smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed aereiformi prodotti e delle condizioni generali previste per gli ambienti di lavoro.
Gli interventi di costruzione di nuovi edifici devono essere realizzati secondo modelli tipologici compatibili con la contiguità all'ambiente urbano e dovranno contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno anche attraverso l'impiego di materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
Negli interventi di formazione di aree di parcheggio confinanti con aree pubbliche, gli spazi liberi devono essere adeguatamente sistemati sotto il profilo idrogeologico, realizzati con pavimentazioni drenanti e arredati con verde possibilmente con essenze ad alto fusto disposto a filare e con diaframmi vegetali, da disporsi al contorno.
Le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali che assicurino i migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.
Le opere relative alla accessibilità carrabile ed alla recinzioni degli insediamenti, devono essere progettate unitariamente all'edificio in modo tale da divenire elemento architettonico integrato nel progetto.

13. Dimensionamento preliminare del PUC

Considerando la storia pregressa e le iniziative approvate, le caratteristiche del territorio e l'impiego di suolo ad oggi, le domande sociali e di mercato, la suscettività del territorio nel complesso, si è prefigurata una prima ipotesi di dimensionamento complessivo del Piano che viene riprodotto nelle tabelle alle pagine che seguono.

Per facilità di specificazione, pur trattandosi ancora di schema di progetto di Piano, nella tabella si sono utilizzate le ripartizioni in ambiti nella forma del progetto definito (come da tavola esemplificativa e repertorio delle schede d'ambito contenuta negli atti), con utilizzo, ove previsto, di indici di utilizzo insediativo e conseguente valutazione, anche sulla base della verifica degli asservimenti pregressi, dell'effettiva ragionevole possibilità di utilizzi del potenziale edificatorio ancora disponibile.

Nel dimensionamento si è tenuto conto altresì del presumibile apporto all'entità della nuova edificazione ammissibile, derivante dalla possibilità di utilizzi di "crediti edilizi" derivanti da premialità connesse a "buoni comportamenti" contestuali o comunque disponibili in capo all'operatore (es. per cessioni di aree per urbanizzazioni, miglioramenti condizioni idrogeologiche dei suoli, altri aspetti determinati dalle

Norme) ovviamente escludendo quelli che fossero disponibili a compenso per demolizioni di pari entità.

Avuto riguardo al carico insediativo potenzialmente aggiuntivo, derivante dalla nuova edificazione si è quindi, anche sulla base delle indicazioni regolamentari regionali, operata una stima sul teorico carico insediativo massimo possibile.

Ovviamente si tratta di un valore del tutto teorico e che presuppone la presenza contemporanea, in tutte le unità abitative potenzialmente esistenti nel comune, sia di tutti i cittadini residenti che di altri utilizzatori temporanei (seconde case per abitazione stagionale), a cui si aggiungono gli addetti ad attività economiche non già residenti, e tutte le possibili presenze turistiche connesse alla ricettività degli alberghi e delle altre strutture ricettive presenti oltre ad una quota di turisti giornalieri.

Rispetto a tale valore che si può arrotondare a circa 6.000 unità viene svolta, previa l'accertamento delle superfici di standard urbanistico già presenti nel Comune e con riferimento ai rapporti dalle più recenti disposizioni regionali, una verifica di massima che consente di definire la complessiva positività del rapporto previsto.

DIMENSIONAMENTO DELLA NUOVA EDIFICAZIONE NEL SISTEMA ABITATIVO

La presente tabella identifica l'entità dell'edificazione di tipo abitativo o assimilabile prevista dal PUC per ciascun ambito o distretto al netto delle condizioni integrative di dettaglio da definirsi. L'entità della superficie asservibile è stimata in base alle condizioni attuali dell'area

ambito	Sigla				S.A. stimata Mq			
		Sup. totale ambito	I.U.I.	Stima area asservibile	stima da nuovo	stima da recupero e da utilizzo crediti		UCU unità di carico urbanistico
Territori prativi e boschivi	TNI-PB	nessuna previsione		200	200	8		
Territori naturali di conservazione naturalistica ambientale	TNI-NA	nessuna previsione		0	0	0		
Territori del Parco Regionale del Beigua	TNI-BE	nessuna previsione		0	0	0		
Ambito di conservazione del Centro Antico del Capoluogo (AC-CA)	AC-CA	solo recupero		300	300	12		
Ambiti di conservazione del sistema del verde urbano di pregio (AC-VP)	AC-VP	nessuna previsione	0	100	100	4		
Ambito di Conservazione dell'insediamento rurale della Cappelletta	AC-MA	nessuna previsione		300	300	12		
Ambito di Conservazione del sistema insediato con valore di immagine	AC-VI	nessuna previsione		450	450	18		
Ambito di riqualificazione del Centro Urbano (AR-CU)	AR-CU	solo recupero	0	1300	1.300	52		
Ambito di riqualificazione a conferma di SUA approvato	AR-SC	da SUA da verificare	0	Intero SUA	1.200	48		
Ambiti di riqualificazione dei territori di presidio ambientale (AR-PA)	AR-PA	2.500.000	0,01	2%	500	200	700	28
Ambiti di riqualificazione del sistema abitato di impianto rurale (AR-SR)	AR-SR	38.500	0,15	25%	1.444	100	1.544	62
Ambito di completamento per integrazione del nucleo insediato della Passionata (ACO-NP)	ACO-NP	20.000	0,5	10%	1.000	100	1.100	44
Ambito di completamento del sistema edificato della Passionata (ACO-SP)- SUA in corso	ACO-SP	28.310	0,1	90%	2.548	0	2.548	102
Ambiti di riqualificazione del sistema produttivo e commerciale	AR-DC		non abitativo			0%	0	0
Totale S.A. mq						**9.742**		**390**

TABELLA DI CALCOLO DELLE UNITA' DI CARICO URBANISTICO (U.C.U.)

calcolate come da Delib della G.R. 321 del 11/5/2018 (linee guida)

CALCOLO U.C.U. RESIDENZIALE COMPLESSIVA ESISTENTE (lett. a) dello schema)

Categoria	Numero abitazioni	Numero vani	Accessori (*)	Vani depurati
A01	0	0	0	0
A02	457	2.712	914	1.798
A03	1.121	6.528	2.242	4.286
A04	674	3.512	1.348	2.164
A05	16	74	32	42
A06	0	0	0	0
A07	116	946	232	714
A08	7	116	14	102
A09	0	0	0	0
A10	2	9	4	5
A11	0	0	0	0
TOTALI	2.393	13.895	4.786	9.109
nota: per vani accessori s intendono 2 vani per servizi in ciascuna abitazione				

Calcolo Coefficiente di Occupazione (ricavato da dati C,P. 2011)

Abitazioni occupate	Numero abitazioni	Stanze	Totale stanze
Aventi 1 stanza	18	1	18
Aventi 2 stanze	112	2	224
Aventi 3 stanze	381	3	1.143
Aventi 4 stanze	574	4	2.296
Aventi 5 stanze	371	5	1.855
Aventi 6 o più stanze	203	6	1.218
Totale	**1.659**		**6.754**

***Abitanti residenti da censimento ISTAT** = n° 3.758*

Rapporto tra occupanti e le stanze occupate: 3.758/6.754 **0,56**

U.C.U. residenziale complessiva da vani occupati:

calcolata come prodotto dei vani depurati esistenti per il coefficiente di occupazione

Vani depurati **9.109**_x Coeff. di Occup. **0,56** = 7.140 **UCU residenziale complessivanegli edifici esistenti**

U.C.U. ATTUALE SISTEMA RESIDENZIALE **5.101**

U.C.U. ESERCIZI DI VICINATO
NEGLI EDIFICI RESIDENZIALI
(lettera b) dello scherma)

UCU complessiva da superficie agibile degli esercizi di vicinato negli edifici a prevalente uso residenziale:

Superficie totale mq. 4.934/ 25mq = 495 **UCU da esercizi vicinato**

CALCOLO UNITA' DI CARICO
URBANISTICO DEL P.U.C. -
U.C.U.

			U.C.U.
P.to 1) UCU residenziale complessiva (abitanti primari e secondari)		**Totale**	**5.688**
a) U.C.U. residenziale esistente (allegato A):			5.101
b) U.C.U. esercizi di vicinato negli edifici residenziali (allegato A):	su mq. 4.934		197
c) U.C.U. residenziale di previsione (1 ab ogni 25mq S.U.): da calcolo a parte			390
P.to 2) UCU turistico-ricettiva (utenti ospitabili)		**Totale**	**60**
U.C.U. ricettiva esistente in n° posti letto :			30
U.C.U. ricettiva di previsione in n° di posti letto:		stima	30
P.to 3) UCU produttiva artigianale, industriale, turistica, direzionale (addetti in entrata)		**Totale**	**54**
UCU produttiva esistente = addetti in entrata stimati in entrata nel Comune ogni 100 mq S.U. **esistente**, calcolata come da schema : su mq. 25.545 calcolando 1 addetto/100 mq. di cui 20% non residenti	mq. 25.545		51
UCU produttiva di previsione = addetti stimati ogni 100 di S.U. prevista : ai fini del calcolo si stima incremento 5% dei dati attuali	stimati		3
P.to 4) UCU produttiva agricola (addetti in entrata)		**Totale**	**5**
UCU agricola esistente = addetti in entrata stimati nel Comune ogni 1.000 mq S.C. esistente.	non presenti		0
UCU produttiva di previsione = addetti stimati ogni1.000 mq di S.C. prevista dal PUC.	in previsione		5
P.to 5) UCU grandi e medie strutture commerciali di vendita (addetti/addetti in entrata)		**Totale**	**14**
UCU esistente = addetti/utenti stimati in entrata nel Comune ogni 100 mq S.U.esistente, calcolata come da schema :	mq 390		4
UCU di previsione = addetti/utenti in entrata stimati ogni 100 di S.U. prevista :	stimati		10

P.to 6) UCU servizi territoriali aggiuntivi (addetti/utenti in entrata)

Totale **30**

UCU esistente = addetti/utenti stimati in entrata nel Comune ogni 100 mq S.U.esistente, calcolata come da schema : si stima quota di utenza extra comunale per servizi di rilevanza territoriale già presenti

15

UCU di previsione = addetti/utenti stimati ogni 100 di S.U. prevista :

15

TOTALE GENERALE
U.C.U. **5.851**

SI ARROTONDA A U.C.U. 6.000

14. La valutazione preliminare del soddisfacimento degli standard urbanistici

Una prima valutazione, in ordine al soddisfacimento delle dotazioni collettive in relazione al carico urbanistico massimo che lo Schema in via di massima accerta, non può che partire dalla considerazione delle superfici e delle dotazioni già esistenti.

A tal riguardo l'analisi preliminare è stata condotta seguendo la classificazione delle dotazioni come indicata nel Regolamento Regionale n° 2/2017.

L'individuazione delle principali dotazioni di servizi collettivi già esistenti, che sono stati rappresentati nella tavola dello Schema del Piano, conduce alle risultanze che in via sintetica vengono esposte nel seguito.

Aree ed edifici per l'istruzione	
Corrispondono alle dotazioni scolastiche presenti che comprendono il complesso della scuola secondaria di primo grado in via Romitorio, le strutture di piazza 75 Martiri destinate a scuola dell'infanzia ed a scuola primaria, oltre alla scuola paritaria per l'infanzia "Guido Podestà". Complessivamente, pur senza l'utilizzo dei teorici incrementi previsti dal Regolamento per le aree nel centro urbano la somma delle superfici destinate alle strutture e quelle di solaio dei piani superuiori degli edifici assommano già oggi complessivamente a circa mq. 16.500	**Mq. 16.500**

Aree e attrezzature di interesse comune	
La dotazione assomma le dotazioni di servizio civile (Municipio, Cimitero, Museo, Biblioteca) a quelle diffuse sul territorio di carattere religioso per l'esercizio del culto e le attività connesse, con gli spazi di valore culturale come il Romitorio e il museo civico "Tubino" nella zona ove sorgeva l'antico castello, oltre alle attività dell'area della "villa Bagnara" Complessivamente dalle analisi svolte tali dotazioni sia superficiarie che di solaio assomma almeno a mq, 35.500	**Mq. 35.500**

Aree per fruizione ludica, ricreativa e sportiva esistenti	
Sono costituite oltre che dalla dotazione principale dello stadio per il gioco del calcio e le annesse strutture per gli atleti ed il pubblico, dalla zona in cui è presente la piscina, dalle aree dell'area centrale dell'antico Borgo oltre a spazi minori alla scala del quartiere, in generale scoperti, tali da far assommare la dotazione a circa mq. 52.000	**Mq. 52.000**

Infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi	
Le aree di parcheggio pubblico sono diffuse ed in genere di ridotta consistenza unitaria salvo il caso dell'area all'inizio della via San Pietro (oltre 3.500 mq.) e degli spazi nel Borgo antico, e di quelli della piazza 75 martiri e di via San Francesca davanti alla Chiesa Parrocchiale di Cristo Re.Complessivamente la dotazione di cui si prevede l'incremento anche con l'apporto della formazione di tratti di viabilità ciclabile ,assomma ad oggi già circa mq. 13.600	**Mq. 13.500**

Complessivamente le dotazioni esistenti assimilabili agli standard urbanistici già previsti nel D.M. 2 aprile 1968 raggiungono l'entità totale di circa 117.500 mq, pur senza tener conto degli incrementi contabili derivanti applicabili alla maggioranza delle singole dotazioni in ragione della Tabella C1 del Regolamento regionale n° 2/2017.

Al fine della verifica di massima della corrispondenza con il fabbisognodi aree a standard rispetto al carco urbanistico massimo definito in 6.000Unità di carico urbanistico, il relativo teorico fabbisogno è stato calcolato considerandoche ai sensi del Regolamento regionale n° 2/2017 il comune di Masone appartiene alla categoria dei Comuni urbani interni per i quali la dotazione di norma è determinata come segue:

- Dotazione per interesse comune e istruzione 4,50 mq/ab
- Standard Aree per fruizione ludica, ricreativa e sportiva 8,00 mq/ab
- Standard infrastrutture e Parcheggi pubblici 2,50 mq/ab.

Ne deriva

	fabbisogno	dotazione
interesse comune e istruzione	45.000 mc	52.000 mq.
Aree per fruizione ludica, ricreativa e sportiva	48.000 mq	52.000 mq.
parcheggi	15.000 mq	13.500 mq.
TOTALE	**108.000 mq.**	**117.500 mq.**

Dai dati esposti, che lo ripete, non tengono conto degli incrementi ammissibili e riguardano esclusivamente le dotazioni già esistenti, emerge il già sostanziale soddisfacimento delle esigenze, che d'altra parte è emerso come dato prevalentemente condiviso nel corso dei confronti con la Comunità locale, fata salva, come già programmato, la possibilità dii un incremento delle dotazioni di parcheggio pubblico in corrispondenza del centro urbano a monte di via Marconi, e della dotazione di parcheggi pubblici già previsti, e che lo schema conferma, in corrispondenza dell'intervento di recupero dell'area dell'ex Cotonificio Cerusa, nel centro cittadino.

15- Indicazioni sui caratteri da attribuire all'impianto normativo-progettuale

L'impianto normativo destinato a tradurre in termini dispositivi i contenuti del Piano, come prefigurati nel presente Schema, sarà impostatoin conformità a quanto dettagliatamente specificato con gli allegati alla deliberazione della Giunta Regionale in data 11 maggio 2018, comprensivo pertanto di una parte a carattere generale e dal repertorio delle singole schede di disciplina relative a ciascuno degli Ambiti in cui il progetto di PUC articolerà il territorio comunale.

Già a livello dello Schema si identificano le categorie di ambito da individuarsi che in conformità alle disposizioni si suddivideranno in territori non insediati boschivi e prativi, in ambiti di carattere agricolo e di presidio e infine nelle due categorie di ambiti proprie dei sistemi urbani o comunque insediati con continuità che in ragione

delle caratteristiche proprio meritano un regime di conservazione o uno di riqualificazione.

Sin d'ora non sembrano individuabili ambiti in cui sia da prevedere un organico completamento del tessuto eccedente ka puntuale integrazione connessa alla riqualificazione, e tanto meno sono presenti situazioni territoriali nelle quali sia da individuarsi un distretto di trasformazione, tenendo anche conto della già operante vigenza del Piano Particolareggiato in loc. Passionata e la conferma della trasformazione già approvata in corrispondenza dell'area del cotonificio nel centro cittadino.

Al fondo di tutte le argomentazioni che si possono fare sul Piano, occorre essere consapevoli che l'efficacia del Piano, il suo valore e la sua utilità, si misurano sulla bontà dell'impianto normativo e progettuale intesa come livello di coerenza e di qualità delle regole con le quali tale impianto viene costruito.

A questo riguardo occorre riconoscere come i modelli delle schede normative d'ambito di cui è disposta l'adozione consentono di rappresentare tutti gli elementi utili alla conoscenza delle condizioni e delle caratteristiche del territorio considerato definendo compiutamente l'entità delle trasformazioni che il Piano consente e disciplina, con un linguaggio unificato ma rappresentativo tale da essere capito con immediatezza dall'insieme dei cittadini e degli altri soggetti a vario titolo coinvolti nella sua attuazione e gestione.

Lo sviluppo operativo della forma del piano consentirà di determinare le condizioni di flessibilità delle disposizioni di dettaglio, come quali elementi delle risultanze della Descrizione Fondativa e del documento degli obiettivi dovranno considerarsi stabili e non modificabili con varianti nel periodo di validità del Piano.

Oggi se la centralità del buon uso del patrimonio edificato esistente assume particolare rilevanza ciò risulta tanto più vero In una realtà come quella di Masone, in ragione della "anzianità complessiva" del patrimonio stesso, in particolare nell'area urbana in cui gli spazi di pausa tra le costruzioni costituiscono componente fondamentale della pregevolezza dell'immagine complessiva.

Ciò premesso occorre contemporaneamente considerare come, in presenza di un sistema edificato che nel suo insieme presenta buon pregio, appaia necessario calibrare l'entità e le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente in termini che da un lato ne migliorino certamente l'efficienza, ma, contemporaneamente, non ne stravolgano né i caratteri tipologici e compositivi caratterizzanti, né possano incidere sui delicati equilibri tra edificato e spazi liberi che nel loro rapporto qualificano positivamente l'ambiente costruito locale.

L'impostazione, a livello di schema del Piano Urbanistico, che ovviamente dovrà trovare esteso e puntuale sviluppo nella fase successiva di compilazione delle schede normative,anticipa l'attribuzione di una disciplina di particolare favore nei confronti degli interventi sul patrimonio edilizio esistente capaci di correttamente inserirsi nei caratteri ambientali, paesaggistici ed urbanistici di questo territorio.

INDICE

0. Premessa 1
1. Richiamo a cenni della storia locale per una sintesi sulla genesi dell'insediamento 1
2. Descrizione del paesaggio 4
3 I caratteri geologici e le problematiche del sistema idrogeologico del territorio comunale 5
3.1. Inquadramento Geologico Generale 5
3.2 Geomorfologia 7
3.3. Idrologia 8
3.4. Idrogeologia 10
3.5. Acquedotto comunale 11
3.6. Prime indicazioni 11
4. La città dell'oggi 14
5. Gli effetti della pianificazione previgente 15
6. Cenni sui caratteri demografici e socioeconomici 17
7. Gli elementi socioeconomici e del sistema abitativo 26
7.1. I principali elementi socioeconomici 26
7.2. Pendolarismo 27
7.3. Il patrimonio abitativo 28
8. La presenza di vincoli derivanti da normative vigenti. 31
9. Sistema infrastrutturale delle connessioni 32
10. La costruzione della proposta di Piano 33
10.1 Descrizione del processo partecipativo attivato allo scopo di definire obiettivi e linee di sviluppo, dei suoi esiti e di come se ne è tenuto conto nella costruzione dello schema di piano 33
10.2. Le ragioni dell'identità locale 35
10.3. Gli elementi puntuali costituenti valori ed i fattori di criticità- 35
10.4. Tendenze in atto 36
10.5. La pianificazione sovraordinata 36
10.6. Gli obiettivi 38
10.7. Caratteristiche del progetto di PUC, tenendo conto di come esso stabilisce il quadro di riferimento per progetti ed altre attività 40
11. Il sistema insediato locale e le sue componenti rispetto alla suscettività d'uso e di riqualificazione .. 42
11,1, Il sistema naturalistico ed ambientale 43

11.2. Il sistema dei territori aperti insediati 43
11.3. Il sistema urbano da conservare e valorizzare 45
11.4., Il sistema dei margini insediati da qualificare 46
11.6. I sistemi dei servizi collettivi a rete e delle relazioni sociali 47
11.7. Il sistema delle relazioni funzionali..... 48
12. L'articolazione dispositiva di massima individuata dallo Schema 48
13. Dimensionamento preliminare del PUC..... 106
14. La valutazione preliminare del soddisfacimento degli standard urbanistici 112
15- Indicazioni sui caratteri da attribuire all'impianto normativo-progettuale 113