COMUNE DI MAISSANA
PROVINCIA DELLA SPEZIA

PIANO URBANISTICO COMUNALE
PROGETTO PRELIMINARE

DESCRIZIONE FONDATIVA

Il Sindaco: On. Egidio Banti

Il tecnico comunale: Geom. Paolo Boicelli

Progettisti: Arch. Alberto Boccardo C.so Europa 1266 – 16148 Genova
Tel. 010 391372 albertoboccardo@yahoo.it
Ordine degli architetti della Provincia di Genova n° 767

Arch. Diego Zoppi Via Caffaro 31/4 – 16124 Genova
Tel. 010 2474785 diego.zoppi@architettiriuniti.com
Ordine degli architetti della Provincia di Genova n° 1627





Geologo: Dott. Massimo Morachioli via Canale 8 19033 Castelnuovo M. (SP)
Ordine Regionale dei Geologi della Liguria n° 145

Collaboratori: Arch. Marina Bonacasa

Arch. Valentina La Castellana

Elaborato n° D 1

Data: febbraio 2011

CARATTERISTICHE FISICHE, PAESISTICHE E INSEDIATIVE DEL TERRITORIO COMUNALE

ASPETTI AMBIENTALI

Il Comune di Maissana si è dotato di un Sistema di Gestione Ambientale in accordo alla Norma UNI EN ISO 14001:2004, strumento utile al fine di tenere sotto controllo gli aspetti e gli impatti ambientali di pertinenza dell'Amministrazione per una gestione consapevole del territorio, in linea con i principi dichiarati nella propria Politica Ambientale.

A tal fine sono stati individuati e valutati tutti gli aspetti correlati alle attività svolte dal Comune direttamente ed indirettamente, valutazione che ha fornito informazioni preziose per la l'individuazione di obiettivi e traguardi di carattere ambientale e per la stesura del presente elaborato.

Il territorio comunale di Maissana, ai margini delle dinamiche di trasformazione che interessano la Liguria, è soggetto essenzialmente a due fenomeni di mutazione ambientale, che, pur in misura non rilevante, incidono sulla sua conformazione.

Si tratta del graduale avanzamento del bosco selvatico ai danni della superficie coltivata e di un limitato incremento edilizio residenziale in forma di "villette sparse", nelle parti di territorio più agevolmente accessibili dalle strade carrozzabili che attraversano il territorio comunale. Ma l'assenza di attività industriali, di concentrazioni edilizio/abtative e di altre forme di insediamenti umani del territorio che comportano effetti sull'equilibrio ambientale, fanno sì che il territorio comunale risulti in una situazione equilibrata e sostanzialmente statica.

ASPETTI GEOLOGICI E GEOMORFOLOGICI

Il territorio in esame, originato dalla sovrapposizione tettonica di rocce appartenenti a due grandi insiemi, l'Insieme Interno Ligure-Emiliano e l'Insieme Esterno Umbro-Toscano, dà luogo ad un complesso quadro geologico nel quale figurano diversi elementi, con presenza superficiale di basalti, diaspri, argille e calcari.

Numerose indagini sono state svolte a partire dalla vasta produzione cartografica esistente, ed attraverso analisi specifiche in sito, derivanti da monitoraggi e puntuali indagini geognostiche, eseguite soprattutto dal 2004 fino al 2008 su varie parti del territorio, per approfondire aspetti legati alla franosità dei siti.

Per una comprensione degli aspetti geologici e geomorfologici del territorio comunale di Maissana sono state prodotte le Carte geologiche in scala 1:10.00 e 1:5.000, le Sezioni geologiche, le Carte geomorfologiche in scala 1:10.000 e 1:5.000 e le Carte idrogeologiche in scala 1:10.00 e 1:5.000.

Attraverso la lettura del quadro accurato della situazione, si è sviluppata la pianificazione, in particolare sotto il profilo insediativo, tenuto conto delle **Carte a maggior pericolosità sismica locale,** in scala 1:10.000 e 1:5.000 e delle **Carte di zonizzazione e suscettibilità d'uso del territorio,** in scala 1:10.000 e 1:5.000.

Si rimanda pertanto alla lettura delle suddette tavole, delle Note illustrative e delle Norme di Attuazione geologiche allegate al Piano.

ASPETTI NATURALISTICI E VEGETAZIONALI

La maggior parte del territorio del comune di Maissana è caratterizzato da una copertura vegetale naturale, prevalentemente boschiva (angiosperme mesofile submontane e montane).

Accanto a boschi misti di specie tipicamente locali quali querce, farnie, frassini, faggi ed alcune specie di conifere, vi si trovano boschi di castagni, anticamente utilizzati per la raccolta dei frutti.

La fascia di territorio al di sopra degli 850 m s.l.m. è occupata da prati e da praterie arbustive.

Nelle parti di territorio circostanti i nuclei abitati, soprattutto nella parte bassa della valle del Borsa, vi si trovano zone coltivate ad ortaggi e a foraggio.

La tabella seguente mostra le percentuali di utilizzo attuale del suolo, a confronto con i dati rilevati per la redazione del PRG 1992.

	Dati PRG 1992	Dati attuali
Aree prative ed arbustive	23,50%	11,00%
Aree boschive	62,80%	78,60%
Aree agricole	6,20%	8,90%
Aree insediate	-	0,70%
Aree rocciose	-	0,60%
Altro	7,50%	0,20%

Pur tenendo conto che le aree insediate e rocciose sono contenute nella definizione di “Altro” per i dati del 1992, si nota come la superficie boschiva copra sempre la maggior parte del territorio comunale, anche a scapito delle aree prative e arbustive.

Non possediamo dati precisi sulla copertura vegetale attuale in relazione alle diverse specie, ed in particolare non si conosce quale sia la superficie complessiva dei castagneti da frutto rispetto ad altre specie o al castagno ceduo. Se da una valutazione approssimata effettuata su base catastale (la cosa è fattibile in quanto i boschi da castagne si riconoscono sulle carte poiché presentano una parcellizzazione più fitta rispetto ai boschi da taglio, e sono sempre situati in buona esposizione di versante) possiamo ritenere che il castagno da frutto, fino ad alcuni decenni or sono, rappresentasse una percentuale compresa tra il 20 e il 30% del totale, resta però il fatto che la quasi totalità dei castagneti sono ormai abbandonati, nè la maggioranza delle piante innestate è soppravvisuta ai tagli o alle malattie.

Il regime nettamente prevalente su tutto il territorio dato dalla cartografia di PTCP relativa all'assetto vegetazionale, è di **“Consolidamento” dei boschi di angiosperme mesofile** (BAM-CO).

Le aree agricole sono utilizzate prevalentemente per la coltivazione di foraggio e, in prossimità dei centri abitati, di ortaggi o di vite.

Secondo quanto riporta il Piano di Coordinamento della Provincia della Spezia "il sistema insiste sul crinale appenninico compreso tra il P. so del Lupo (alle pendici nord del Gottero) e il M. Chiappozzo (pendici sud del M. Zatta (1406 m), in un tratto in cui lo stesso si abbassa notevolmente - intorno ai 900 m. Il crinale ha direzione prevalente ovest-est, e rappresenta la parte che chiude a nord la Val di Vara. Nella striscia in cui la Provincia della Spezia si estende oltre il crinale, il sistema va a comprendere anche il versante destro di un tratto dell'alta Valle del Taro. Il M. Zatta rappresenta il punto di connessione con il crinale appenninico della catena montuosa che più a sud va a delimitare Val di Vara e Cinque Terre.

Dal punto di vista geo-morfologico la zona si caratterizza per la presenza di ampie aree, con prevalenza di substrato argilloso, sottoposte ad una forte azione erosiva, interrotte da affioramenti di arenaria con determinazione di rilievi quali il M. Zuccone (1423 m) e il M. Zatta (1406 m). Mentre le pendici dei monti più elevati e il versante nord coincidente con la valle del Taro sono coperti da boschi cedui di Faggio (la porzione più ampia della provincia), il resto del crinale presenta una vegetazione con forte determinismo antropico, corrispondente in gran parte a praterie originatesi da pascoli, oggi in buona parte abbandonati, e quindi invasi da vegetazione arbustiva, con l'eccezione della zona di Cento Croci e di Caranza dove pascoli e prati falciabili posti a quote elevate (sino all'incirca ai 1000 m) costituiscono ancora la matrice ambientale. Il controllo esercitato dalle attività economiche di montagna (pascolo, sfalcio, taglio del bosco), benché in riduzione, concorre a determinare condizioni di diversità ambientale apprezzabili sotto il profilo naturalistico e paesaggistico, ma anche casi di sfruttamento eccessivo con ricadute negative sotto il profilo idrogeologico e della stabilità ecologica.

Il M. Zatta rappresenta il cuore di un comprensorio di alto valore naturalistico, identificato anche dai Siti natura 2000, specialmente per quanto riguarda il versante Genovese.

Aree agricole di pregio paesaggistico: Colline dell'Alto Vara (da S.Pietro a Varese Ligure).

Fruizione sentieristica: l'Alta Via dei Monti Liguri (AVML) utilizza il percorso di crinale, fungendo da asse longitudinale. Presso il Monte Zatta si connette con il sentiero «E1 - variante Cinque Terre», itinerario europeo che proviene dal Mare del Nord. E' da considerarsi variante all'Alta Via con termine a Porto Venere. E' pressoché inesistente la rete dei sentieri trasversali segnalati che connetta alle principali frazioni poste a mezza costa.

SISTEMA M.TE VERRUGA - M.TE PORCILE - M.TE ZENONE

M. Verruga (1207 m) e M. Porcile (1249 m) rappresentano le maggiori cime del crinale che in prossimità del M. Zatta si distacca dall'Appennino e va a separare la Val di Vara dalla Riviera. L'area è distribuita dall'abitato di Valletti a quello di Tavarone, e rappresenta praticamente la testata di valle del Torrente Borsa.

Zona di interesse geologico e mineralogico per la presenza di rocce ofiolitiche (diabasi, gabbri, diaspri) accompagnate da una notevole varietà di minerali. Tali tipi di rocce determinano una varietà morfologica altrettanto interessante.

Il substrato ofiolitico condiziona anche la vegetazione che cresce con difficoltà, concorrendo a creare un paesaggio particolarmente aspro, caratterizzato, più che dai boschi misti a Cerro, Carpino nero e Castagno, da praterie derivate da pascoli, spesso sostituite da sola vegetazione pioniera a copertura discontinua.

EMERGENZE NATURALISTICHE

MAfito01 Formazioni a *Genista salzmannii*

Passo del Bocco scient. associazione vegetale con specie rare

MAgeom01 *Muin de strie Campore* scient-div cat: 1253 LI SP. Interesse idrogeologico, speleologico, divulgativo.

MAgeom02 Lo scrigno del Borsa Sorgenti del Borsa div. grotta

MAlito01 Sito estrattivo di Diaspro Rocca di Lagorara cult. sito preistorico

MAmine01 Mineralizzazioni cuprifere Rocca di Lagorara div.

MAmine02 Mineralizzazione manganesifera

M. Porcile div. MApopa01 Tritone crestato meridionale (Triturus carnifex)

Ossegna, abbeveratoio scient. anfibio raro e localizzato

Aree già censite:

Sito natura 2000 «M. Verruga - M. Zenone - Roccagrande - M. Pu

Zone di ripopolamento e cattura «M. Porcile - M. Verruga» e Oasi di protezione «Tavarone», idonee per Pernice rossa e Lepre.

In continuità fisica con il sistema posto sul crinale a nord (Sistema Alta Valle del Vara) e collegato, tramite zone boscate a latifoglie mesofile, a sud sul medesimo crinale con il Sistema Bracco - S. Nicolao.

Aree agricole di pregio paesaggistico:

Colline della Valle del Borsa (da Cembrano a Maissana) e Colli di Valletti.

Fruizione sentieristica: percorso longitudinalmente dal percorso di crinale che rappresenta la continuazione del Sentiero n°1 della Cinque Terre e si collega all»AVML nei pressi del M. Zatta (sentiero europeo E1), che risulta peraltro poco valorizzato. I sentieri trasversali sono presenti esclusivamente sul versante genovese, segnalati soprattutto dalla FIE.

ASPETTI CLIMATICI

Le caratteristiche climatologiche del territorio comunale di Maissana variano sensibilmente in ragione dell'altitudine e dell'insolazione dei versanti.

In generale, gli insediamenti e le aree coltivate, situati sul versante meridionale dello spartiacque, godono di un clima mite e non eccessivamente piovoso, pur situati in zone ricche di corsi d'acqua.

Il clima delle zone al di sopra dei 600 m s.l.m. esposte a Nord è caratterizzato da forti sbalzi di temperatura , sia giornaliera che stagionale.

I dati relativi alle precipitazioni sono ricavati dalle seguenti località:

- Passo di Cento Croci, a quota 1035 s.l.m
- Varese Ligure, a quota 347 s.l.m.
- Tavarone, a quota 603 s.l.m.
- Cembrano, a quota 347 s.l.m.
- Chiusola, a quota 630 s.l.m.

Analizzando la seguente tabella si osserva che i mesi di luglio e agosto sono i meno piovosi, mentre le massime precipitazioni si registrano nel mese di novembre.

Stazione del Passo di Cento Croci												
Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic	Annue
286	12	46	187	65	146	75	27	86	201	430	196	1760
123	139	31	129	65	31	76	102	168	546	356	129	1876
174	84	158	137	227	171	1	1	59	-	155	15	1183
Stazione di Tavarone												
Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic	Annue
294	65	53	264	56	100	35	47	149	132	465	138	1802
123	103	146	15	5	2	60	87	98	482	364	155	1618
289	131	144	67	69	61	3	18	4	12	35	5	841

Stazione di Varese Ligure												
Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic	Annue
255	47	28	298	69	220	46	10	125	182	581	175	2039
73	151	15	141	52	47	62	82	55	416	257	121	1475
360	147	200	146	258	204	25	22	27	30	273	81	1776

Stazione di Cembrano												
Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic	Annue
248	248	44	34	271	76	138	36	21	143	153	139	1824
89	188	15	170	85	68	56	102	152	516	334	167	1946
261	149	204	129	239	149	27	35	22	33	187	80	1519

Stazione di Chiusola												
Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic	Annue
312	58	37	261	65	146	75	27	86	201	430	170	1966
129	266	18	181	106	68	78	66	87	611	379	201	2155
263	149	177	132	253	141	51	36	32	39	228	63	1569

STRUTTURA DEL TERRITORIO

Il territorio del Comune di Maisssana occupa la parte Nord Occidentale dell'alta Val di Vara, comprendendo il bacino di uno dei sui maggiori affluenti, il torrente Borsa, ed il versante sinistro del bacino del Torza, anch'esso affluente del Vara.

Un piccolo crinale separa queste due valli, terminando in area extra comunale, a San Pietro Vara, pochi chilometri distante da Varese Ligure, capoluogo storico dell'Alta Valle.

La catena montuosa che abbraccia il territorio comunale lo separa dalla Val Graveglia a Ponente (Comune di Nè) culminando nel monte Verruga, dalla Val

Gromolo a Sud (Comune di Castiglione Chiavarese) culminando nel monte Alpe, e dalla parte ultima dell'Alta Val di Vara (Comune di Varese Ligure), culminando nel monte Cucco.

Questa catena montuosa, che compie un **ampio semicerchio** rivolto a Levante, è una diramazione del crinale appenninico principale, l'Altavia dei monti liguri.

La maggioranza degli insediamenti e del territorio coltivato si dispone sul versante meridionale di questo sistema montuoso, sopra una serie di piccoli promontori, a metà strada tra il fondovalle del Borsa e il crinale principale.

Territorio prevalentemente montuoso con aree a media e forte acclività, entro cui vi sono ampie zone collinari a pendenza più dolce, come nei pressi di Salterana, di Campore o di Cembrano.

La superficie complessiva del territorio è di circa 45,3 kmq.

EVOLUZIONE STORICA DELLA STRUTTURA TERRITORIALE

Come in gran parte dell'entroterra Ligure, sono documentate in quest'area tracce della presenza umana a partire da tempi remoti.

L'occupazione umana in epoca preistorica o protostorica è testimoniata da due presenze importanti: i **siti archeologici** di **Lagorara** e di **Bargone**; il primo situato tra gli abitati di Ossegna e di Santa Maria, il secondo poco oltre il passo del Bocco di Bargone, in Comune di Castiglione Chiavarese.

La cava di punte e utensili di diaspro nei pressi della Roccia di Lagorara, nota dal 1980, è stata sede estrattiva e di lavorazione da parte delle popolazioni Liguri fino alla tarda età del bronzo, testimoniando, come affermato da indagini archeologiche, una presenza umana nè sporadica nè marginale o limitata a questa zona.

Tuttavia, pur essendo questi luoghi abitati già in età **pre-romana**, poco nota è la formazione della struttura insediativa in epoca storica, pur notandosi numerose tracce che ne denotano l'affermazione in epoca medioevale.

Quasi assenti le testimonianze scritte che riguardano i centri storici del territorio comunale, ma anche scarse le testimonianze fisiche ed i reperti.

All'**età medioevale** risalgono alcuni elementi architettonici lapidei stilisticamente connotati come "gotici" che si riscontrano qua e là su alcuni edifici del territorio comunale, fra cui spiccano la cosiddetta "Prigione dei Fieschi" a Maissana, edificio in pietre sbozzate con un arco a sesto acuto sulla facciata, o la piccola chiesa di Colli di Ossegna, con portale provvisto di una coppia di mensoline in pietra lavorate a scalpello che sostengono l'architrave .

Una traccia di appartenenza dell'organismo territoriale all'età medioevale è data dall'assetto fondiario e dalla struttura aggregativa edilizia di alcuni centri abitati, che presentano l'impianto lottizzativo modulato su misure di origine classica, basate su multipli duodecimali del piede romano di 29,7 cm circa, divenuto successivamente il palmo genovese, impianto ancora oggi riscontrabile planimetricamente attraverso la lettura delle piante catastali.

L'attività agricola, diversificata in varie colture, ha modellato nel tempo il territorio, che ancora oggi presenta campi coltivati a foraggio, piantagioni di vite sopra declivi terrazzati, orti, pascoli, ampi castagneti e boschi cedui.

Non è facile stabilire quando sia stato raggiunto l'apice di massimo sviluppo di questa attività: un aiuto può esserci dato da uno studio archeologico svolto su una

località oggi abbandonata, detta “Casoni della pietra”, che ha documentato la vita di una comunità contadina che vi risiedeva nel **Settecento**. Pur senza arrivare a conoscere la popolazione di allora in queste valli, si può comunque immaginare una presenza umana diffusa su tutte le parti del territorio, tale da assicurare una buona manutenzione dei campi, degli edifici rurali e delle strutture di regimentazione delle acque, più di quanto non sia oggi.

Certo è che nell’**Ottocento** l’incremento demografico che si è registrato nei secoli precedenti, ha cominciato a risentire degli effetti delle migrazioni, per lo meno a partire dalla seconda metà; e nel **Novecento**, solamente gli effetti legati alle due guerre, soprattutto la seconda, hanno per breve tempo riportato le persone dalle città in questi luoghi, quando comunque un graduale e generalizzato abbandono delle attività agricole hanno segnato il mutare del paesaggio nel corso di quel secolo.

In **epoca attuale**, nuove forme di attività legate alla ricettività, allo sport, al tempo libero, sono subentrate all’attività agricola esercitata per secoli con metodi tradizionali, arrestando quel processo di abbandono del territorio che sembrava inarrestabile. Questo ha portato a modificare l’impatto sul paesaggio, ma, trattandosi sempre di attività minute, svolte da una piccola imprenditorialità locale fortemente ancorata alla storia e alle tradizioni di questi luoghi, tutto ciò è avvenuto in modo graduale, tale da garantire una sostanziale conservazione dell’assetto complessivo della struttura del territorio e dei suoi equilibri, nelle sue parti antropizzate come in quelle naturali.

FORMAZIONE DELL’ORGANISMO TERRITORIALE

L’organismo territoriale presenta la maggioranza delle tracce antropiche sul versante sinistro del torrente Borsa, sul quale si dispongono, **a mezzacosta**, gli insediamenti con il loro ambito agricolo circostante, modellato a terrazze con muri in pietra o ciglioni in terra, ben esposto a Sud, e lungo il crinale di Tavarone – Salterana.

L’orografia del territorio, **praticamente privo di aree pianeggianti**, non ha consentito significativi sviluppi edilizi o produttivi in epoca recente, nè marcatamente differenziati tra le sue varie parti, e neppure il formarsi di un insediamento egemone sopra gli altri.

Non fa eccezione il nucleo di Maissana, sede del capoluogo Comunale, sostanzialmente simile agli altri insediamenti, sia nella forma, come nelle dimensioni.

Solamente negli ultimi decenni, la prossimità alla Strada Provinciale n. 523, che collega la Val di Vara al resto del territorio nazionale, ha prodotto una certa crescita degli insediamenti ad essa più vicini, e segnatamente Tavarone, Cembrano e in parte anche Torza, che sono marcati da un moderato incremento dell’attività edilizia in epoca recente.

Il territorio risulta insomma un complesso vallivo entro cui sono dislocati i nuclei, ed è ben chiaro il rapporto tra ciascun centro abitato e territorio circostante.

Nel complesso, l’organismo territoriale conserva pertanto l’assetto che lo ha caratterizzato dall’origine, almeno in epoca storica, con **insediamenti di mezzacosta**, collegati da antichi percorsi di crinale che attraversavano il territorio, disposti in serie e a distanza quasi costante l’uno dall’altro, ad ognuno dei quali corrispondeva una porzione di territorio agricolo sufficiente al sostentamento della popolazione. In questo contesto, il bosco di castagno rappresentava, come è noto, la fonte principale di approvvigionamento delle risorse.



CAMPORE

Oltre alla fascia di mezzacosta che ospita la maggioranza degli insediamenti, situata ad una altitudine compresa tra i 650 m slm di Disconesi e i 400 m slm di Cembrano, vi sono almeno ancora due zone caratteristiche dell'organismo territoriale: la prima riguarda il crinale più alto, la seconda il fondovalle.

La zona dell'**alto crinale** è caratterizzata da vegetazione bassa, da prati e da rocce affioranti. In buona parte scarsamente antropizzata, contiene alcuni segni puntuali di tracce umane molto pregevoli.

Il più antico di questi è la già citata **cava preistorica** di Roccia della Lagorara, un massiccio di diaspro rosso da cui è stato estratto per alcuni millenni materiale litico; principalmente selci per la fabbricazione di punte di freccia, data la sua attitudine ad essere lavorato a scheggiatura. Scavate sulla superficie rocciosa della Lagorara restano ancora oggi ben visibili le tracce dell'attività estrattiva; e questo luogo, oggi attrezzato, è meta di visite da parte di specialisti, studiosi, scolaresche o semplicemente turisti, provenienti anche da molto lontano.

Accanto alla cava sono stati rinvenuti anche ripari con tracce della presenza umana e di animali, anch'esse risalenti all'età del bronzo.

Non lontano da questo sito esisteva anche ilo già citato insediamento rurale di medio-alto crinale, i "**Casoni della pietra**", abbandonato attorno alla fine del XVIII secolo.

Un altro segno della presenza umana nella fascia dell'alto crinale è l'insediamento di **Colli di Ossegna**, presso Valletti. Questo insediamento, situato ad una altitudine di quasi 800 m slm, è formato da una serie di case sparse, dislocate per un lungo tratto sul crinale che separa il comune di Maissana da quello di Varese Ligure. E l'insediamento appartiene per metà all'uno e per metà all'altra amministrazione.

Si tratta di una forma di abitato arcaico composto da "casoni" sparsi, ossia case agricole isolate che non costituiscono un vero e proprio tessuto edilizio, prive di un centro di aggregazione, di una piazza, di un edificio egemone.

Infine si segnalano le tracce di presenza umana in prossimità del monte Porcile, dove risiedevano alcune **cave minerarie**, oggi abbandonate.

Buona parte di questa zona di alto crinale è interessata da un Sito di Interesse Comunitario.

La seconda zona di cui si parla è quella del **fondovalle** del torrente Borsa.

Come la precedente, anche questa è caratterizzata da aspetti naturali di rilevante interesse.

Le sole tracce umane sono date da alcuni **mulini ad acqua** e da alcuni **ponti in pietra** ad arco. Ogni mulino, composto da un gruppo di due o tre edifici, veri e propri presidi puntuali del territorio nei quali vivevano le famiglie dedite all'attività di macinazione delle castagne o di altre sementi, è dislocato lungo l'asse fluviale, su una strada carrozzabile di fondovalle.

Anche questa parte del territorio è classificata Sito di Interesse Comunitario per le valenze naturalistiche che riveste il rio Borsa.

GLI INSEDIAMENTI

Nel territorio comunale di Maissana vi sono, oltre al **capoluogo di Maissana**, i seguenti nuclei frazionali: **Campore, Cembrano, Chiama, Colli, Disconesi, Santa Maria, Ossegna, Tavarone, Torza**.

La forma tipica dell'insediamento è data da un compatto agglomerato di edifici, per la maggioranza in pietra, attestato su un promontorio di un crinale secondario.



SANTA MARIA

A ben guardare, si possono riconoscere due forme insediative tipiche: la prima con edifici posti lungo il percorso di crinale, tali da formare un insediamento di tipo lineare (Santa Maria, Ossegna, Tavarone, Colli, Salterana) dotato di una sola "strada" monte-valle; la seconda con edifici posti a formare un nucleo di impianto tendente ad

una forma quadrata, o nella quale non viene comunque accentuata la direzione longitudinale data dal crinale (Disconesi, Campore, Cembrano, Maissana), che comprende due o più "strade" parallele. Questa diversità morfologica sottende probabilmente una diversa genesi dell'insediamento, e quindi una differente fase storica di primo impianto. Va però sottolineato, quando si parla di "strade" all'interno di questi centri urbani, che si tratta sempre di percorsi brevi, essendo il numero degli edifici di ciascun centro molto ridotto, ed il numero delle unità abitative che si affacciano su ciascuna strada può essere anche di quattro o cinque case a schiera soltanto.

Esaminiamo più nel dettaglio ciascuna forma di insediamento.

Nel caso dell'insediamento appartenente al primo tipo, possiamo assumere Santa Maria come il più rappresentativo. Qui, la conformazione particolarmente acclive del crinale ha impedito la costruzione di nuove strade carrabili, provocando una sostanziale conservazione dell'assetto originario del nucleo e la limitata costruzione di nuove costruzioni all'intorno.

Sul **percorso di crinale** si attesta un'edilizia compatta, di case a schiera: una lottizzazione assiale quasi continua. Le case sono spesso provviste di un elemento tipico in queste valli: la terrazza aia, che arricchisce il percorso di spazi coperti pubblici, semi-pubblici o privati, e trati in "galleria". L'impianto dell'insediamento è di andamento marcatamente longitudinale, unidirezionato.

Nel caso dell'insediamento del secondo tipo abbiamo un percorso generatore contro cui si attestano ortogonalmente **percorsi di impianto edilizio**, con edifici costruiti a ridosso di confini tra loro paralleli, posti, come si diceva, ad interasse regolare modulato su una misura di circa 17,70 metri, multiplo duodecimale del piede genovese di 29,7 cm. (120 piedi).

Si direbbe questa una forma di insediamento più complessa della precedente, se non forse più antica, la cui diversità risiede però solamente nella forma dell'impianto, dato che l'architettura degli edifici, nell'uno e nell'altro caso, non presenta marcate differenze.

FORMAZIONE E SVILUPPO DEI TESSUTI EDILIZI RECENTI

A partire dagli anni settanta si è verificato nel territorio del comune di Maissana un certo incremento del carico insediativo, in prevalenza residenziale; soprattutto accanto agli insediamenti più prossimi alla viabilità principale del fondovalle del Vara: Torza, Tavarone, e in parte Cembrano.

Tranne che nel solo caso di Tavarone, dove l'incremento delle abitazioni è avvenuto secondo un tipo edilizio plurifamiliare di tipo speculativo, anche se di dimensioni contenute, le nuove abitazioni che sono state costruite attraverso la tipologia della "**villetta**" unifamiliare, casa isolata a due piani fuori terra con piano terra ad uso box e cantina: un modello abitativo "**sparso**", oggi largamente diffuso.

Queste nuove costruzioni sono state realizzare per soddisfare un esigenza locale, da parte di chi ha trovato lavoro in aree costiere (Sestri Levante, Chiavari....) ma ha voluto conservare una residenza in loco, magari solamente in alcuni periodi dell'anno, o di chi, pur vivendo e lavorando sul posto, ha comunque abbandonato la casa avita del centro storico, in quanto troppo angusta e priva degli attributi indispensabili quali il garage, il giardino, i poggioli, gli spazi interni ampi e soleggiati.

Solamente in tempi più recenti sono apparsi nuovi soggetti, di provenienza più lontana, persino straniera, attratti dalle caratteristiche ambientali favorevoli e dal progressivo saturarsi del territorio costiero (Sestri Levante, Moneglia, Deiva Marina).

Attorno ai centri abitati, soprattutto dislocati ai margini della carrozzabile di mezza costa che li unisce, si trovano sparsi questi nuovi edifici, che costituiscono le "piccole periferie" dei centri storici, tuttavia in misura sempre molto ridotta, tale da non prevalere sul nucleo originario.



TAVARONE

Fanno eccezione Tavarone e Torza, i cui nuclei storici sono molto piccoli, dove l'edificazione post bellica a villette o a piccoli condomini sopraffà quantitativamente e visivamente gli insediamenti originari.

PROCESSI SOCIO ECONOMICI

L'ORGANISMO TERRITORIALE ATTUALE

Il Comune di Maissana è situato in una posizione geografica a cavallo tra le provincie di Genova e della Spezia. Ne deriva che, sia storicamente che in tempi attuali, esso ha sempre vissuto questa duplice appartenenza, sia sotto il profilo amministrativo che storico culturale.

Testimoniano ad esempio il suo legame con il Levante Genovese, e con le città di Chiavari e Sestri Levante in particolare, molti aspetti ed attività legate ad esempio all'amministrazione della giustizia o della sanità pubblica.

Viceversa, altri aspetti, come quelli derivanti dalla amministrazione provinciale, sono legati al capoluogo spezzino.

Questa duplice attrattiva vale anche per i suoi abitanti, che, sia in passato che attualmente, **gravitano indifferentemente sull'uno o sull'altro versante**, sia per quanto concerne la loro mobilità in termini di occupazione, sia per l'utilizzo di servizi non reperibili in loco.

ANDAMENTO DEMOGRAFICO

La popolazione del Comune di Maissana ha subito nel corso degli anni un calo demografico, come la maggior parte dei comuni dell'entroterra ligure.

Il trend demografico a partire dagli anni Ottanta, mostra però il progressivo rallentarsi del calo della popolazione residente, che oramai si attesta su un valore stabile di poco superiore ai 700 residenti, come illustra la seguente tabella:

ANNO	ABITANTI
1951	1668
1961	1295
1971	992
1981	760
1985	736
2001	711

Una caratteristica demografica permanente resta l'alta percentuale di anziani, con un massimo di residenti nella fascia di popolazione compresa tra i settanta e gli ottant'anni, mentre, fatta salva la fascia di popolazione ultranovantenne che occupa il primo gradino nella scala del numero di residenti, il secondo e il terzo gradino sono

occupati dalle due fasce di popolazione comprese tra i 10 e i 30 anni, ossia tra coloro che si trovano in età scolare o in cerca di primo impiego.

Altra caratteristica demografica è la cosiddetta “fluttuazione estiva”. Benchè su questo fenomeno non esistano dati approfonditi, va detto che l’occupazione delle seconde case non si limita solamente ai mesi di luglio e agosto, ma riguarda quasi l’intero arco dell’anno. La fluttuazione interessa in effetti anche periodi brevi e variegati in tutte le stagioni, dato che la maggior parte delle seconde case presenti sul territorio appartiene soprattutto a coloro che hanno uno stretto legame -perlopiù di parentela- con la popolazione locale e conserva con essa molti legami.

I dati sulla “fluttuazione estiva (si veda la tabella alle pagine successive) mostrano una crescita periodica della popolazione che viene quasi a triplicarsi. Va subito precisato però, che, trattandosi di un territorio molto vasto e poco densamente abitato, questo risente in minima parte dello squilibrio.

Altro fenomeno caratteristico è la mobilità della popolazione attiva all’interno delle diverse frazioni del Comune, o anche in Comuni limitrofi, e segnatamente verso Varese Ligure, dove sono presenti alcuni servizi che non hanno sede all’interno del Comune di Maissana, come ad esempio banche, farmacie o attività di rivendita al minuto. Circa il 30% della popolazione attiva è soggetto ad un pendolarismo extracomunale, e il 70% si sposta all’interno del comune.

I dati seguenti si riferiscono al censimento anno 2001

TOTALE POPOLAZIONE RESIDENTE	**711**
Maschi	371
Femmine	340
POPOLAZIONE SUDDIVISA PER FRAZIONI	
MAISSANA Capoluogo	45
DISCONESI	14
SANTA MARIA	78
CAMPORE	81
OSSEGNA	70
CEMBRANO	106
TAVARONE	139
TORZA	95
SALTERANA	40
COLLI	16
CHIAMA	27

RESIDENTI PER FASCIA DI ETA'	
Età 90 e magg.	18
Età compresa tra 80-89	81
Età compresa tra 70-79	128
Età compresa tra 60-69	106
Età compresa tra 50-59	86
Età compresa tra 40-49	94
Età compresa tra 30-39	78
Età compresa tra 20-29	49
Età compresa tra 10-19	24
Età compresa tra 0-9	47

FLUTTUAZIONE ESTIVA	+ 1.488
Pari ad una popolazione complessiva di	**2.199**

Per quanto concerne gli spostamenti demografici all'interno dell'area comunale, si veda la seguente Tabella, che illustra la fluttuazione della popolazione tra il 1981 e il 2001, confrontata con il numero di abitazioni presenti.

Si nota il progressivo spopolamento dei centri più remoti e meno accessibili del comune, rispetto a quelli più prossimi alla viabilità principale di fondovalle.

Risultano in lieve calo demografico le frazioni di: Maissana, Disconesi, Santa Maria, Ossegna, Salterana, Chiama; sono in aumento le frazioni di Tavarone e Campore; sono sostanzialmente equilibrate le frazioni di Torza e Cembrano.

Frazione	Residenti 1981	Residenti 2001	*Abitazioni*
MAISSANA ↓	52	45	*22*
DISCONESI ↓	24	14	*15*
CEMBRANO →	107	106	*42*
CAMPORE ↑	70	81	*27*
SANTA MARIA ↓	114	78	*37*
OSSEGNA ↓	109	70	*46*

SALTERANA ↓	47	40	*25*
TAVARONE ↑	105	139	*44*
CHIAMA ↓	33	27	*15*
TORZA →	99	95	*38*

IL PATRIMONIO EDILIZIO

Fino agli scorsi anni Settanta, l'edilizia del comune di Maissana era rappresentata in massima parte dagli edifici storici delle diverse frazioni, e da una pletora di piccoli edifici sparsi, (cascinali, essicatoi, stalle, fienili...), perlopiù con strutture perimetrali in pietra, ma anche in legno e paglia, adatte alla lavorazione o conservazione dei prodotti agricoli e di derivazione dal bosco (legna, castagne).

Parte di questo patrimonio edilizio è stato recuperato nei decenni a seguire, con interventi tesi ad migliorare le prestazioni di abitabilità, di sicurezza e di comfort degli alloggi, talora anche con risultati non soddisfacenti sotto il profilo della conservazione o della valorizzazione delle qualità architettoniche del manufatto. Ma queste trasformazioni erano del tutto necessarie, a causa del divario che si era venuto a determinare nel tempo tra le condizioni degli alloggi "storici" e i nuovi standard abitativi.

La restante parte di questo patrimonio, alla quale non si è messo mano, versa oggi in condizioni di più o meno marcato degrado, talora anche irreversibile, soprattutto nelle aree più depresse e marginali del territorio comunale, e in quelle non accessibili con veicoli.

A partire dagli stessi anni, il fabbisogno abitativo locale è avvenuto anche attraverso la costruzione di nuovi alloggi, di norma in prossimità dei centri antichi, sulla base del modello "villetta unifamiliare", laddove non era possibile il recupero dell'edificio antico: sia perchè troppo oneroso, sia perchè era insufficiente il volume disponibile. Solamente sul crinale di Tavarone sono state realizzati alcuni fabbricati residenziali con intento propriamente speculativo.

SECONDE CASE suddivise per frazioni rilevate dal censimento 2001	
MAISSANA Capoluogo	21
DISCONESI	19
SANTA MARIA	23
CAMPORE	39
OSSEGNA	31
CEMBRANO	43
TAVARONE	216

TORZA	32
SALTERANA	16
COLLI	18
CHIAMA	7
TOTALE	**465**

ATTIVITÀ' PRODUTTIVE, AGRICOLTURA E COMMERCIO

Le attività produttive presenti in loco sono costituite da aziende molto piccole, spesso individuali o a conduzione familiare.

Il panorama ci offre un quadro di attività derivate dalla raccolta e lavorazione primaria del legno, lavorazioni edili, di forestazione e giardinaggio, ricovero e\o allevamento di bovini, caprini ed equini.

L'agricoltura viene praticata in maniera non sistematica, ma capillarmente diffusa, prevalentemente per la produzione di ortaggi e di foraggi. La vicinanza delle aziende certificate per i prodotti biologici, diffuse nel comune di Varese Ligure, ha sollecitato la nascita di alcune aziende con caratteristiche analoghe.

Negli ultimi decenni l'attività agricola, esercitata sotto varie forme, ha rappresentato un settore rilevante, pari a circa il 42% del totale. La forma di conduzione diretta dell'azienda interessa il 73% della superficie agricola e l'85% delle aziende. La superficie delle aziende è generalmente di dimensioni ridotte, con un 32% del totale di aziende di dimensioni comprese tra i 5 e 10 ettari di superficie, e il 24 % comprese tra i 10 e 20 ettari.

Per quanto concerne la proprietà e l'uso del suolo, si riporta la seguente tabella, che mostra la ripartizione delle proprietà catastali.

Superficie complessiva del territorio comunale	ha 4.544
Superficie censita	ha 4.424
N° partite catastali	1068
N° intestati	2661
N° particelle	12.979

La superficie media delle particelle catastali è di appena 0,34 ha.

L'agricoltura viene praticata in maniera non sistematica, ma capillarmente diffusa, prevalentemente per la produzione di ortaggi e di foraggi. La vicinanza delle aziende certificate per i prodotti biologici, diffuse nel comune di Varese Ligure, ha sollecitato la nascita di alcune aziende con caratteristiche analoghe.

Territorio, Aziende, Superfici - Riepilogo Generale		
Numero aziende	Sup. tot. (ha)	Sau (ha)
203	2.518	1.058
Territorio e Produzione tradizionale		
Numero aziende	Sup. tot. (ha)	Sau (ha)
200	2.290	1.017
Territorio e Produzione biologica		
Numero aziende	Sup. tot. (ha)	Sau (ha)
3	228	41

Ultimo aggiornamento ISTAT : 30/06/2005

All'interno del territorio comunale non vi sono attività commerciali al minuto, se non in forma associata ad altre attività di tipo ricettivo (Alberghi di Tavarone e Santa Maria).

In località Santa Maria vi è una rivendita di materiali edili.

CAPACITA' TURISTICO RICETTIVA

Sul tutto il territorio comunale è diffusa una ricettività turistica, alberghiera e di ristorazione. E' un fenomeno di consolidata tradizione. Molte sono le frazioni in cui è presente un albergo o un ristorante.

Le tabelle seguenti forniscono il quadro completo delle attività turistico ricettive presenti. Rilevamento anno 2007.

Alberghi		
LOCALITA'	N°	POSTI LETTO
TAVARONE	1	36
SANTA MARIA	1	16
OSSEGNA	1	30
CAMPORE	1	10
TOTALE		92

Aziende agrituristiche, case vacanze, bed & breakfast			
LOCALITA’	N°	CAMERE	POSTI LETTO
CEMBRANO	1	u.a.	6
CHIAMA	2	13	28
CAMPORE	1	3	4
OSSEGNA	2		28
TAVARONE	1	10	22
TORZA	1	3	6
TOTALE	8		94

Ristoranti N°	
SANTA MARIA	1
CEMBRANO	1
CAMPORE	1
OSSEGNA	2
TAVARONE	1
TORZA	1
TOTALE	7

PRESTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI, RETI E SERVIZI

DOTAZIONI DI ATTREZZATURE PUBBLICHE

EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO

In ciascuna frazione del Comune di Maissana vi è almeno un edificio pubblico. Alcune di queste strutture derivano dal riutilizzo e dalla trasformazione di edifici che avevano originariamente una diversa funzione, oggi non più necessaria o sostenibile, come quella scolastica, un tempo capillarmente diffusa sul territorio, oggi assolta mediante servizi di scuolabus che collegano le varie frazioni a Varese Ligure o ad altri poli posti fuori Comune.

L'edificio pubblico ha in questi luoghi una funzione aggregante non secondaria, in quanto al suo interno vi si svolgono i dibattiti che interessano la comunità, ma anche feste o altre forme di aggregazione sociale.

In tempi recenti, l'Amministrazione ha impiegato una parte delle proprie risorse per il recupero di alcuni di questi edifici, finalizzato alla valorizzazione e alla propaganda delle risorse locali, quali il sito archeologico di Rocca Lagorara o l'agricoltura biologica. Questi edifici sono generalmente situati sul circuito cosiddetto '"Anello del Benessere".

Sono dotati di edifici o spazi pubblici significativi le seguenti frazioni: Maissana capoluogo, Tavarone, Santa Maria, Ossegna, Salterana, Torza, Cembrano.

EDIFICI DI INTERESSE RELIGIOSO

In ogni frazione del Comune di Maissana vi è la chiesa. Normalmente si stratta di edifici sette\ottocenteschi ricostruiti o rimodernati nella seconda metà del XIX secolo, di non piccole dimensioni. Il loro stato di conservazione è complessivamente buono.

Accanto ad essi si contano altri edifici religiosi, quali cappellette votive o santuari, posti al di fuori dei centri abitati.

	stato di conservazione	epoca
Cappella di San Bernardo presso Ossegna	buono	-
Santuario di Nostra Signora di Montallegro tra Maissana e Disconesi	cattivo, in fase di parziale recupero	sec XX
Santuario di Nostra Signora della Guardia al Valico di Velva	buono	sec XIX
Oratorio di Maissana	buono	sec XVIII

AREE A VERDE PUBBLICO

Le aree a verde pubblico presenti appartengono a due tipologie.

Una di esse riguarda le aree a verde pubblico in senso proprio, ossia quelle aree per la ricreazione e il tempo libero, nelle quali predomina la presenza della vegetazione (prativa e arborea), utilizzate per sagre e feste di paese e dotate di opportune attrezzature come, ad esempio, quelle per l'allestimento di stand gastronomici, e sono situate nelle immediate vicinanze dei centri abitati.

Appartengono a questa tipologia le aree a verde pubblico di Tavarone e il parco della Crocetta, presso Cembrano. Queste aree sono impegnate prevalentemente nel periodo estivo, e ospitano sia la popolazione residente sia i numerosi visitatori.

La seconda tipologia riguarda le aree a verde pubblico incluse nei centri abitati, aventi carattere più urbano, di dimensioni proporzionate a quelle dei centri, ossia molto ridotte. Si tratta di piccole piazze o slarghi tra le case, dotate di semplici elementi di arredo urbano, quali panchine e illuminazione pubblica, nelle quali si raccoglie la popolazione residente.

PARCHEGGI

Data la scala ridotta dei centri urbani, non esiste il problema della sosta. Ciascuna frazione è di norma dotata di una propria area a parcheggio sufficiente a soddisfare le esigenze locali, e non si registrano fattori di crisi di particolare rilievo, anche in occasione di picchi di afflusso turistico eccezionale.

Esiste un problema di accessibilità veicolare all'interno dei tessuti compatti che ha rappresentato uno dei fattori critici al mantenimento in uso delle parti più periferiche dei centri storici. Anche in questo caso, tuttavia, la limitata dimensione dei centri rende il problema non rilevante.

La dimensione delle strade pubbliche consente un regolare scorrimento del traffico veicolare, tenuto conto che non si tratta di un traffico di mezzi pesanti.

AREE SPORTIVE E RICREATIVE

L'area sportiva più importante è quella di Tavarone, che comprende due campi da calcio, uno dei quali regolamentare, una piscina scoperta, campo da tennis, spogliatoi ed altre attrezzature di supporto. Il campo di calcio viene utilizzato per l'allenamento di squadre di livello nazionale, che vengono ospitate nelle strutture ricettive della frazione stessa. Data la struttura economica del Comune, questo complesso sportivo ne rappresenta una delle principali fonti di attrazione turistica e rappresenta quindi anche un'importante fattore nella vita socio-economica del territorio.

Tra le strutture sportive private aperte al pubblico, si ricorda l'area attrezzata a "parco avventura" di Giandriale, bosco di alberi ad alto fusto attrezzati per attività ludiche, situato in prossimità del crinale di Bargone.

CIMITERI

Ciascuna frazione è dotata di un proprio piccolo cimitero, posto in prossimità del centro abitato, di norma nelle vicinanze della chiesa.

I limiti di inedificabilità nei confronti delle aree cimiteriali sono normalmente di 200 metri rispetto al perimetro dell'area, con deroga a 50 metri in particolari circostanze.

I limiti sono evidenziati con apposito segno grafico nella Tavola del Piano riportante i Vincoli gravanti sul territorio comunale.

AREE DI PARTICOLARE INTERESSE

Sito archeologico della Logarara: luogo del ritrovamento di una cava preistorica di diaspro, è stato attrezzato per la visita attraverso passaggi artificiali protetti, segnalazioni ed altre sistemazioni a limitato impatto ambientale, in accordo con le prescrizioni della Soprintendenza Archeologica della Liguria, che ha posto un vincolo sull'area.

Area fluviale del Borsa: area fluviale di particolare interesse naturalistico per la presenza di specie animali endemiche (si ricorda il raro "granchio di fiume") e in generale per l'ambiente incontaminato che circonda il torrente. Sono presenti alcuni vecchi mulini, oggi non più in uso che potrebbero essere recuperati a usi compatibili con la vocazione dell'area a riserva naturale. L'area è oggi annoverata nell'elenco Siti di Interesse Comunitario (S.I.C.)

Area di crinale del monte Porcile: area di crinale a cavallo tra la Val di Vara, la Val Gromolo e la valle Graveglia caratterizzata da pregiato ambiente florofaunistico, suggestivi panorami e con importanti presenze di tipo preistorico (aree di studio dell'evoluzione della flora locale mediante campagne di carotaggio dei sedimenti di pollini antichi). L'area è oggi annoverata nell'elenco Siti di Interesse Comunitario (S.I.C.)

SISTEMA VIARIO CARROZZABILE

Il sistema viario del comune di Maissana è interessato dalla **strada provinciale n° 523** che collega Sestri Levante a Varese Ligure, e da lì procede attraverso il valico di Cento Croci verso Parma.

Da tempo vengono attuati interventi strutturali di rettifica su questa arteria, il più significativo dei quali è stato la realizzazione del traforo del valico di Velva, riducendo considerevolmente i tempi di percorrenza tra il Comune di Maissana e la costa. Alcuni Interventi sono attualmente in corso nel comune di Castiglione Chiavarese, riguardanti l'allargamento, la rettifica e il consolidamento del muro di valle della sede stradale.

La strada n° 523 attraversa in due punti il territorio comunale, in corrispondenza dell'abitato di Torza e del bivio presso Cembrano, in località Ponte Rollino.

La viabilità veicolare locale è costituita da strade asfaltate a doppia carreggiata che toccano tutti i centri abitati.

Come già precedentemente anticipato, l'arteria principale è data dalla strada di mezzacosta che unisce i centri, toccando Cembrano, Ossegna, Campore, Santa Maria e Maissana.

Si segnalano inoltre le seguenti strade secondarie:

- la diramazione da Maissana a Disconesi;
- la diramazione da Tavarone al fondovalle del Borsa;

- la diramazione da Torza a Tavarone;
- la strada di crinale che unisce Tavarone a Salterana, raggiungendo San Pietro Vara e la strada 523;
- la strada dal fondovalle del Borsa a Colli di Sopra e Colli di Sotto.
- la strada del fondovalle del Borsa, dalla diramazione per Colli a Ponte Rollino.
- La strada che da Torza conduce a Chiama e arriva al valico della Mola e Velva;

Vi sono poi altre strade veicolari non asfaltate che valicano i monti circostanti, collegando il comune con i comuni limitrofi dell'entroterra, ed in particolare:

- la strada che da Disconesi raggiunge Bargone in comune di Casarza Ligure;
- la strada che da Ossegna, attraversando Colli di Ossegna, raggiunge Valletti, in comune di Varese Ligure.

All'interno dei piccoli centri storici, generalmente non è possibile nè consentito il transito veicolare; ma ai margini dei centri vi sono aree di parcheggio pubblico, adeguate a soddisfare le esigenze in condizioni normali.

SISTEMA DEI PERCORSI PEDONALI

All'interno del territorio comunale di Maissana esiste una fitta rete di **percorsi storici** (mulattiere, sentieri, *creuze*, eccetera) che costituiva l'antica rete di collegamenti tra gli insediamenti, prima dell'avvento dell'automobile.

Questa rete è formata da strutture viarie di diversa fattura, talora semplici sentieri, altrove vere e proprie strade pavimentate in ciottoli o lastre, corredate di opere d'arte, quali ponti ad arco in pietre, muri di sostegno ed altro. Si tratta di strade di mezzacosta, di crinale o di fondovalle, che attraversano il territorio, e vengono oggi utilizzate per usi agricoli, per attività venatoria o ludico-sportiva.

Da alcuni anni l'Amministrazione comunale ha praticato una attenta e mirata opera di ripristino e di segnalazione di questa rete sentieristica, con funzione anche di strade tagliafuoco, ricostituendo quello che è stato denominato "Anello del Benessere".

L'"**Anello del Benessere**" è un complesso di strade, percorribili a piedi, a cavallo o in mountain bike, costituente un **percorso ad anello** di circa 40 Km. All'interno di tale percorso, comunque dotato di una sua unitarietà, sono individuabili **cinque circuiti**, ognuno dei quali è caratterizzato da una particolarità tematica, che viene offerto alla popolazione locale e ai turisti, a vantaggio della fruibilità, della visibilità e della valorizzazione delle risorse naturali e culturali presenti nel territorio.



In tempi recenti su questi percorsi si sono svolte manifestazioni sportive di tipo podistico non competitivo.

APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

L'approvvigionamento idrico avviene attraverso una serie di acquedotti che captano l'acqua di **sorgenti locali**, immagazzinandola in vasche di raccolta, diffuse sull'intero il territorio comunale.

Ciascuna frazione è dotata di un acquedotto, che comprende una o più fonti di approvvigionamento, collegate da vasche di raccolta e corredate da vasche di pompaggio intermedie che convogliano l'acqua a uno o più serbatoi di deposito situati a monte degli insediamenti.

L'acqua viene distribuita per caduta alle utenze.

Lo stato complessivo delle strutture può definirsi discreto, e normalmente non si presentano situazioni di disagio per gli abitanti, dovuti a carenza di approvvigionamento idrico.

Da un censimento del 2005 la rete idrica risultava composta da 11 linee di acquedotto, così come appresso elencate:

- Acquedotto di Santa Maria
- Acquedotto di Torza
- Acquedotto di Burano
- Acquedotto di Ossegna – la Croce
- Acquedotto di Cembrano – Villa Maghella
- Acquedotto di Chiama
- Acquedotto di Tavarone - Doga
- Acquedotto di Disconesi
- Acquedotto di Salterana
- Acquedotto di Colli
- Acquedotto di Maissana

Tabella riassuntiva degli acquedotti

Località	Approvvigionamento	Stato	Serbatoi
Santa Maria	Sorgente Ciazzo Sorgente Pagiazza	Cattivo	100 mc
Torza	Sorgente Bosche Sorgente Vallegrande Sorgente Ciagin	Discreto	60 mc + 10 mc
Burano	Sorgente di Burano	Cattivo	10 mc

Ossegna – La Croce	Sorgente Fontana Ricca Sorgente Ciosetta	Discreto	87 mc
Cembrano	Sorgente Sette Bocche	Cattivo	30 mc + 15 mc
Chiama	Sorgente Fontana della Chiesa	Discreto	12 mc
Tavarone – Doga	Sorgente Giandriale Sorgente Castagni Sorgente Coniolungo Sorgente Quattro Fontane	Buono	100 mc + 276 mc + 47,5 mc
Disconesi	Sorgente di Disconesi	Discreto	25 mc
Salterana	Sorgente Campolungo Sorgente La Costa Sorgente Natalini	Buono	25 mc + 20 mc
Colli	Sorgente Pera Sorgente Tugnin Sorgente Cappelletta	Buono	50 mc
Maissana	Sorgente Casoni della Pietra Sorgente Cozzi Sorgente Rocca di Lagorara	Discreto	50 mc

RACCOLTA E SMALTIMENTO ACQUE REFLUE

Il sistema della rete fognaria del Comune di Maissana è caratterizzato da numerosi piccoli comparti che scaricano in fosse Imhoff o in piccoli impianti di depurazione, a fanghi attivi o a filtro percolatore.

Complessivamente si contano 14 impianti.

Tabella riassuntiva degli impianti fognari

Località	Collettori	Impianto	Termine	Stato
Maissana	PVC	3 fosse imhoff	Torrente Borsa	Buono
Salterana	PVC	2 fosse imhoff	Torrente Torza	Discreto
Chiama	PVC	1 fossa imhoff	Rio Chiama	Cattivo
Campore	PVC	3 fosse imhoff	Rio Recueso	Mediocre
Santa Maria	PVC	1 fossa imhoff	Rio Recueso	Discreto
Disconesi	PVC	2 fosse imhoff	Rio Valletta	Discreto
Ossegna	n.p.	3 fosse imhoff	n.p.	Discreto
Colli	PVC	1 fossa imhoff	Rio Orbara	Discreto

Tavarone	PVC	percolatore + imhoff	Fontana e Castagnello	Buono
Doga	PVC	1 fossa imhoff	Torrente Torza	Cattivo
Burano	PVC	1 fossa imhoff	Torrente Torza	Discreto
Montepelato	PVC	1 fossa imhoff	Torrente Torza	Discreto
Cembrano	PVC	1 fossa imhoff	Torrente Borsa	Buono
Torza	PVC	depuratore	Torrente Borsa	Buono

Complessivamente si contano 14 impianti.

INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

Il territorio comunale è attraversato da una linea elettrica aerea ENEL ad alta tensione secondo la direttrice Sud Est - Nord Ovest. La linea passa a Sud dell'abitato di Cembrano e nei pressi del nucleo della Croce, presso Ossegna.

L'alta Val di Vara è stata recentemente dotata di copertura wireless per la connessione internet.

QUADRO DI RIFERIMENTO PIANIFICATORIO

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO

Il regime normativo prevalente sul territorio dato dalla cartografia di PTCP, assetto insediativo, è dato da Aree Non Insediate con obbligo di Mantenimento (**ANI-MA**) che riguardano tutte le zone boscate, i crinali alti, parte dei fondivalle e versanti con esposizione a Nord.

Vi si trovano poi altre due tipologie normative, ossia le zone circostanti gli insediamenti, perlopiù coincidenti con le aree coltivate ad orti, campi di foraggio, pascoli, vigneti, con regime normativo di Insediamento Diffuso da Mantenere (**IS-MA**) ed infine gli insediamenti, per i quali è generalmente previsto il regime di Consolidamento. (**NI-CO**)

In particolare si evidenziano:

- tutti i nuclei insediati di mezzacosta, sul versante sinistro del Borsa, ossia: Disconesi, Maissana, Santa Maria, Campore, Ossegna e Cembrano, hanno regime normativo di Consolidamento (NI-CO);
- anche i nuclei minori di Salterana e Chiama sono classificati come NI-CO;
- il nucleo insediato di alto crinale a Colli di Ossegna, in prossimità di Valletti, è classificato con regime di Mantenimento (NI-MA).
- l'abitato di Tavarnone è classificato parte come Insediamento Diffuso, parte come Nucleo Insediato, entrambi con regime di Consolidamento;
- l'abitato di Torza è interamente classificato come insediamento diffuso con regime di Consolidamento (ID-CO).

Sono classificati come Manufatti emergenti ME o SME i seguenti siti:

- i ruderi dei Casoni della Pietra tra Maissana e Disconesi;
- il centri storici di Santa Maria e Campore;
- il Mulino dei Bulli sul rio Borsa e un secondo mulino sul torrente Orbara;
- il passo del Bocco di Bargone
-

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Sotto il profilo dello sviluppo rurale, così come rappresentato nel Piano territoriale provinciale, il comune di Maissana rientra nello **spazio rurale della Val di Vara**, le cui potenzialità "si articolano nello sviluppo delle colture di fondovalle, in particolare ortofrutticole, in connessione con il sistema produttivo "biologico" dell'alta Val di Vara".

Il comprensorio della Val di Vara risulta il "Polmone verde" della provincia spezzina, è qui infatti che il bosco costituisce la matrice del paesaggio, assieme alle vaste aree prative e pascolive delle zone più elevate. Predominano le latifoglie (Castagno, Cerro, Faggio, Carpino Nero, etc) come Cedui in prevalenza, ma pure è abbondante il Pino Marittimo (in pinete pure e spesso misto al Castagno) nelle esposizioni più calde, frequenti sono i rimboschimenti a Pino Nero nella fascia

montana. Le superfici forestali di tale ambito presentano emergenze naturalistiche e paesaggistiche di rilievo, unitamente al permanere delle forme di utilizzazione proprie dell'ambiente rurale. Le attitudini dei soprassuoli in questione sono molteplici, possiamo individuare:

- Vocazione protettiva dall'erosione del suolo
- Vocazione naturalistico-conservativa
- Vocazione turistico-ricreativa
- Vocazione produttiva

Si rileva in particolare:

a) Aree a vocazione protettiva dall'erosione del suolo: troviamo sia soprassuoli su substrati ofiolitici, che su aree in frana, su aree da instabili a metastabili. Le situazioni critiche sembrano comunque localizzate (soprattutto verso i crinali appenninici e subappenninici), anche se vi è una situazione generalizzata di suscettibilità e quindi predisposizione all'instabilità.

b) Aree a vocazione naturalistico-conservativa: si tratta fondamentalmente della fascia di crinale, di quella fluviale e di diverse aree disgiunte localizzate in corrispondenza della "Lama della Spezia" (substrato calcareo): per la caratterizzazione naturalistica si rimanda a quanto detto nel capitolo della valorizzazione naturalistico-ambientale. Opportuni interventi di miglioramento forestale che possono incrementare la valenza naturalistica di tali soprassuoli ed in particolare la biodiversità.

c) Aree a vocazione turistico-ricreativa: troviamo alcune aree meglio vocate alla fruizione, benché l'intera vallata sia soggetta a frequentazione turistico-ricreativa sotto diverse forme. I soprassuoli del crinale appenninico (Alta Via dei Monti Liguri), quelli prossimi ai centri abitati ed alle strutture sportive sono quelli attualmente e potenzialmente interessati.

d) Aree a vocazione produttiva: in questo ambito troviamo il comprensorio boschivo dotato di potenzialità produttive più ampio di tutta la provincia e corrispondente grossomodo a tutta la porzione centrale della valle. Gli interventi perseguibili sono calibrati opportunamente sulle carat*teristiche specifiche dell'ambito.*

PIANO DI BACINO

Il Territorio del Comune di Maissana è interessato dal Piano Stralcio bacino del Fiume Magra e del Torrente Parmignola, ai sensi Art.17 comma 6 ter L.183/89 e Art.1 comma 1 D.L.180/98.

Sotto il profilo della **pericolosità geomorfologica**, il territorio presenta alcune criticità, come appresso elencate:

Sono classificate come aree di pericolosità molto elevata, PG4:

- l'abitato di Disconesi
- una piccola area a monte dell'abitato di Disconesi, località Broccheie.

Sono classificate come aree di pericolosità elevata, PG3:

- I dintorni dell'abitato di Disconesi;
- parte dell'abitato di Cembrano;
- altre aree variamente dislocate sul versante sinistro del Borsa, ma al di fuori dei centri abitati.

Sotto il profilo della **pericolosità idraulica**, risultano vincolate in quanto fasce di riassetto fluviale e aree con pericolosità idraulica molto elevata (periodo trentennale) le seguenti zone:

- area fluviale immediatamente a valle dell'abitato di Torza, sul torrente omonimo;
- area fluviale alla confluenza tra il torrente Borsa e il fiume Vara, in località Ponte Rollino.

Per ciascuna situazione di criticità nelle prevsioni del presente progetto di preliminare di PUC rispetto alla normativa sovraordinata, si veda l'apposito allegato.

SITI DI INTERESSE COMUNITARIO

All'interno del territorio comunale di Maissana sono presenti **due Siti di Interesse Comunitario**: quello del monte Verruga e quello del rio Borsa, che interessano anche i Comuni limitrofi.

Il sito IT342806 del **Monte Verruga**, Monte Zenone, Roccagrande e monte Pu, comprende tre Comuni in Provincia di Genova (Casarza, Castiglione, Né) e un Comune in Provincia della Spezia (Maissana).

L'interesse principale è dovuto alla conservazione di testimonianze sulla storia dell'insediamento umano ai suoi primordi (Roccia di Lagorara e Lago di Bargone, quest'ultimo in Comune di Casarza Ligure). Il lago di Bargone, in quanto zona umida d'importanza faunistica e vegetale eccezionale, è l'elemento di maggior interesse del sito.

Il sito IT342813 del **Rio Borsa** e Torrente Vara, nei Comuni di Maissanane Varese Ligure, deve la sua importanza alle specie faunistiche rare che abitano questi corsi d'acqua, ed in particolare il Granchio di fiume (*Potamon fluviale*).

VINCOLI PARTICOLARI

Sotto il profilo della tutela paesistica, circa la metà occidentale del territorio del comunale è vincolato ai sensi D. Lgs 42\2004 Parte 3 (ex L. 431\85, cosiddetto decreto Galasso).

La parte di territorio vincolata ai sensi del suddetto decreto comprende l'intera valle del Borsa, a partire dal crinale del monte Zenone - monte Verruga, fino al crinale di Tavarone – Salterana. Restano escluse le sole aree circostanti le frazioni di Cembrano, Torza e Salterana e i relativi centri abitati.

L'area archeologica di Rocca di Lagorara, presso Santa Maria, è vincolata ai sensi del D. Lgs 42\2004 Parte 2.

IL PIANO REGOLATORE VIGENTE

OBIETTIVI DEL PIANO REGOLATORE VIGENTE

Il comune di Maissana è attualmente dotato di un **Piano Regolatore Generale, adottato in data 24-01-1992** e successivamente approvato in data 06-10-1994 (voto n° 600 del C.T.U. della Regione Liguria), succeduto ad un precedente Programma di Fabbricazione.

Il PRG, corredato di Disciplina di Livello Puntuale di PTCP, è stato approvato con sub delega al Comune in materia di disciplina di bellezze naturali.

Le finalità del PRG vigente si articolano nei seguenti tre obiettivi principali:

- attenzione per la crescita e lo sviluppo dei centri abitati attraverso criteri basati sulla lettura tipologica degli stessi;
- previsione di attività produttive modeste con utilizzazione di aree agricole sottoutilizzate o dismesse;
- realizzazione e sviluppo di interventi a favore dello sviluppo turistico con caratteristiche di insediamenti a bassa densità.

Il PRG prevedeva un incremento teorico edificatorio corrispondente a 1.525 abitanti, da insediarsi in zone di completamento e di nuova espansione accanto ai nuclei storici, nonchè la possibilità edificatoria in zone agricole, agricole residenziali e zootecniche, con indici di fabbricabilità variabili tra lo 0,01 e lo 0,03 mc\mq.

La normativa agricola

Per quanto riguarda le parti inedificate del territorio, il PRG prevedeva una normativa articolata per le parti agricole o boschive del territorio, suddividendolo in:

- Zone EB bosco ceduo: prevalentemente trattasi di versanti a medio/alta acclività con esposizione variabile, idonei per la raccolta del legname, prevalentemente paleria di castagno.
- Zone EC bosco coltivato: trattasi di aree a medio bassa acclività idonee per la coltivazione del castagno da frutto
- Zone EN agricole: zone a media e medio/bassa acclività, anche con sistemazione a ciglioni, per la coltivazione di frumento, foraggio, vite ed altre coltiviazioni orticole.
- Zone EZ per la zootecnia e il pascolo
- Zone ER agricole residenziali, limitatamente ad alcuni piccoli agglomerati rurali ed i loro circondari.

A queste si aggiungevano vaste parti di territorio naturale, classificate come zone EA.

A seguito di nota della Regione Liguria del 22-11-1994, il PRG veniva approvato con alcune modifiche di ufficio, che sostanzialmente riducevano o stralciavano le zone di previsione di sviluppo artigianale e di espansione residenziale di nuovo impianto al di fuori dei centri abitati.

VALUTAZIONE SULLE PREVISIONI DEL PRG VIGENTE

Sebbene nel complesso l'andamento demografico nel corso degli ultimi 15 anni non abbia seguito l'incremento previsto dal PRG '94, due aspetti di cui si è già trattato, ossia il sostanziale rallentamento del calo della popolazione che aveva caratterizzato i decenni precedenti e una maggiore mobilità nel modo di abitare la cosiddetta "seconda casa", hanno portato al parziale completamento o alla saturazione di molte aree limitrofe ai centri antichi, soprattutto a quelli più prossimi alla viabilità principale di fondovalle, come già precedentemente segnalato: Torza, Tavarone e Cembrano in particolare.

La tabella successiva illustra gli esiti di ciascuna zona edificabile ogni frazione del Comune.

Frazione	Zona	Descrizione
CAMPORE	BC1	Zona di completamento a Est del centro storico, favorevole come esposizione ed acclività. Quasi completamente saturata.
	BC2	Due piccole zone a valle della strada carrozzabile principale. Quasi completamente saturate.
CEMBRANO	BC1	Zona di completamento a Nord del centro storico, favorevole come esposizione ed acclività, a monte della strada carrozzabile principale. Quasi completamente saturata.
	BC2	Zona di completamento a Sud Ovest del centro storico, favorevole come esposizione ed acclività, a valle della strada carrozzabile principale. Saturata.
DISCONESI	BC	Zona di completamento a Ovest del centro storico. Sostanzialmente immutata.
	CE	Zona per nuove edificazioni a monte della strada carrozzabile. La previsione non ha avuto esito. Per tale zona non viene riproposta la previsione di nuova edificazione.
CHIAMA	BC	Piccolissima zona di completamento. Sostanzialmente satura.
MAISSANA	BC1	Zona di completamento a Nord del centro storico. Resta sostanzialmente immutata.
	BC2	Zona di completamento a Nord del centro storico. Resta sostanzialmente immutata.
SANTA MARIA	BC1	Zona di completamento a valle del nucelo storico. Parzialmente satura.
OSSEGNA	BC1	Zona di completamento a Ovest del centro storico. Previsione attuata in minima parte.
SALTERANA	BC	Zona di completamento a monte del centro storico. Parzialmente saturata.
	ER	Due zone agricole residenziali a monte e a valle dell'abitato storico, nelle quali si sono parzialmente attuate le previsioni di Piano.
TAVARONE	BS	La zona agricola compresa tra le due zone sature BS a Sud del paese in località Pille, determina di fatto la saturazione dell'area.
	BC1, BC2	Due zona di completamento in località Pille. Parzialmente saturate.

	BC3, BC4	Due zone di completamento lungo l'asse principale. Parzialmente saturate.
	BC5, BC6	Tre piccole zone di completamento lungo l'asse principale. Parzialmente saturate.
	BC7, BC8	Due zone di completamento lungo l'asse principale. Parzialmente saturate.
TORZA	BC1	Zona di completamento a Nord del centro storico, favorevole come esposizione ed acclività, a monte della strada carrozzabile principale. Quasi completamente saturata
	BC2	Zona di completamento a Sud Ovest del centro storico, favorevole come esposizione ed acclività, a valle della strada carrozzabile principale. Saturata

Per quanto concerne le previsioni del PRG riguardanti l'assetto infrastrutturale e le strutture di pubblici servizi, si segnalano le seguenti opere attuate durante la fase operativa del Piano:

- sono state realizzate alcune opere a destinazione pubblica, nelle frazioni di Santa Maria, Cembrano e Ossegna (sale riunioni, spazi espositivi, spazi didattici e di rappresentanza, ecc.) attraverso la riqualificazione di edifici pubblici esistenti o la realizzazione di nuovi edifici su aree pubbliche;

- è stata potenziata ed ampliata l'area a verde sportivo di Tavarone con la realizzazione di una piscina natatoria e delle attrezzature di supporto (spogliatoi, ecc.) e di relativi parcheggi;

- è stata valorizzata e rucuperata la rete sentieristica con opere di manutenzione e ripristino dei percorsi;

- sono stati eseguiti lavori di miglioramento di alcune strade e piazze pedonali, anche mediante l'accesso a contributi pubblici all'interno dei centri di Salterana e Tavarone;

- sono stati riqualificati alcuni spazi pubblici con destinazione a verde pubblico attrezzato e a parcheggi nelle località di Maissana, Torza e Santa Maria.

SOMMARIO

DESCRIZIONE FONDATIVA..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
CARATTERISTICHE FISICHE, PAESISTICHE E INSEDIATIVE DEL TERRITORIO COMUNALE 1
ASPETTI AMBIENTALI 1
ASPETTI GEOLOGICI E GEOMORFOLOGICI 1
ASPETTI NATURALISTICI E VEGETAZIONALI..... 2
ASPETTI CLIMATICI..... 4
STRUTTURA DEL TERRITORIO 5
EVOLUZIONE STORICA DELLA STRUTTURA TERRITORIALE 6
FORMAZIONE DELL'ORGANISMO TERRITORIALE 7
GLI INSEDIAMENTI 9
FORMAZIONE E SVILUPPO DEI TESSUTI EDILIZI RECENTI 10
PROCESSI SOCIO ECONOMICI.....12
L'ORGANISMO TERRITORIALE ATTUALE.....12
ANDAMENTO DEMOGRAFICO.....12
IL PATRIMONIO EDILIZIO.....15
ATTIVITÀ' PRODUTTIVE, AGRICOLTURA E COMMERCIO.....16
CAPACITA' TURISTICO RICETTIVA 17
PRESTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI, RETI E SERVIZI 19
DOTAZIONI DI ATTREZZATURE PUBBLICHE 19
SISTEMA VIARIO CARROZZABILE.....21
SISTEMA DEI PERCORSI PEDONALI 22
APPROVVIGIONAMENTO IDRICO 23
Tabella riassuntiva degli acquedotti.....23
RACCOLTA E SMALTIMENTO ACQUE REFLUE.....24
Tabella riassuntiva degli impianti fognari 24
INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE.....25
QUADRO DI RIFERIMENTO PIANIFICATORIO.....26
PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO.....26
PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE 26
PIANO DI BACINO.....27
SITI DI INTERESSE COMUNITARIO.....28
VINCOLI PARTICOLARI 28
IL PIANO REGOLATORE VIGENTE.....29
OBIETTIVI DEL PIANO REGOLATORE VIGENTE 29
VALUTAZIONE SULLE PREVISIONI DEL PRG VIGENTE 30