COMUNE DI MAISSANA
PROVINCIA DELLA SPEZIA

PIANO URBANISTICO COMUNALE
PROGETTO PRELIMINARE

DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

art. 25 L.R. 4-9-97 n° 36

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 2

Data: febbraio 2011

On. Egidio Banti

Il tecnico comunale: Geom. Paolo Boicelli

Progettisti: Arch. Alberto Boccardo C.so Europa 1266 – 16148 Genova

011 391372 albertoboccardo@yahoo.it

Ordine degli architetti della Provincia di Genova n° 767

SOMMARIO

SOMMARIO....2
1. OBBIETTIVI DEL NUOVO PUC 4
2. ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.U.C. 4
TAVOLE RELATIVE ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA 5
TAVOLE RELATIVE AL DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI 5
STRUTTURA DEL PIANO 6
D1 : RELAZIONE FONDATIVA 7
D2: DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI....7
D3: NORME GENERALI 7
D4: NORMATIVA AMBIENTALE 7
D5: NORME DI CONFORMITA' E CONGRUENZA....8
3. INDIVIDUAZIONE DEL RUOLO DEL COMUNE DI MAISSANA NEL COMPRENSORIO DELL'ALTA VAL DI VARA....9
4. INDIVIDUAZIONE DELLE PECULIARITA' DELLE PARTI COSTITUENTI IL TERRITORIO COMUNALE: LE UNITÀ TERRITORIALI....9
4.1 UNITÀ TERRITORIALE **U.T. 1** 10
CEMBRANO, OSSEGNA, CAMPORE, SANTA MARIA 10
- Caratteristiche fisiche....10
- Morfologia del territorio 10
- Insediamenti....10
- Aspetti paesistici 11
- Criticità 11
- Potenzialità....12
- Obiettivi 12

UNITÀ ELEMENTARE **U.T. 2** 13
MAISSANA, DISCONESI, COLLI 13
- Caratteristiche fisiche....13
- Criticità 14
- Potenzialità....14
- Obiettivi 14

UNITÀ TERRITORIALE **U.T. 3** 15
TAVARONE, SALTERANA 15
- Caratteristiche fisiche....15
- Criticità 16
- Potenzialità....16
- Obiettivi 16

4.4 UNITÀ ELEMENTARE **U.T. 4** 17
TORZA, CHIAMA, VELVA....17
- Potenzialità....17

5. OBBIETTIVI GENERALI DELLA PIANIFICAZIONE SUL TERRITORIO 18
5.1 SISTEMA TEMATICO AMBIENTALE 19
5.2 SISTEMA TEMATICO AGRICOLO ZOOTECNICO 19
5.3 SISTEMA TEMATICO ANTROPICO INSEDIATIVO....19
5.4 SISTEMA TEMATICO TURISTICO RICETTIVO 20
5.5 SISTEMA TEMATICO PRODUTTIVO....20

6 OBBIETTIVI SPECIFICI DELLA PIANIFICAZIONE SUL TERRITORIO.....20
6.1 SETTORE INFRASTRUTTURALE.....20
6.1.1 INFRASTRUTTURE AL SERVIZIO DELL'ESCURSIONISMO.....20
6.1.2 INFRASTRUTTURE STRADALI.....20
6.2 SETTORE PRODUTTIVO.....21
6.3 SETTORE AGRICOLO.....22
6.4 SETTORE AREE NATURALI.....22
6.5 SETTORE TURISTICO RICETTIVO.....23
6.5.1 LE METE TURISTICHE.....23
6.5.2 LA RICETTIVITA' TURISTICA.....24
6.6 SETTORE RESIDENZIALE.....25
6.6.1 PATRIMONIO EDILIZIO STORICO O ESISTENTE.....25
6.6.2 PREVISIONI DI NUOVE EDIFICAZIONI A SCOPO RESIDENZIALE.....26
6.7 SETTORE SERVIZI PUBBLICI.....26
8 BILANCIO SERVIZI PUBBLICI E POPOLAZIONE INSEDIABILE.....36

1. OBBIETTIVI DEL NUOVO PUC

Il PUC del Comune di Maissana intende:

- Individuare il ruolo del Comune di Maissana all'interno del comprensorio territoriale dell'Alta Val di Vara e definirne le azioni per sfruttare appieno le future dinamiche del territorio;
- Definire le peculiarità specifiche delle singole parti che costituiscono il territorio comunale
- Cogliere l'occasione di rinnovo dello Strumento Urbanistico Generale per organizzare le diverse potenzialità del territorio al fine di una loro corretta gestione;
- Definire le criticità del territorio e metterle a sistema con i futuri programmi;
- Aggiornare la disciplina urbanistica comunale alla normativa sovraordinata vigente, nell'ottica di definire una disciplina comunale efficiente, snella, flessibile e di chiara interpretazione;
- Accogliere l'esperienza della gestione del territorio degli anni passati per utilizzare le risorse disponibili nell'ambito delle strategie di sviluppo e di governo che si sono affermate e consolidate fino ad oggi, tenuto conto anche degli indirizzi elaborati dagli Enti sovrastanti, e segnatamente dal PTCP della Provincia della Spezia.

2. ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.U.C.

Il presente P.U.C. si compone dei seguenti elaborati:

D1 : DESCRIZIONE FONDATIVA
D2: DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI
D3: NORME GENERALI
D4: NORMATIVA AMBIENTALE
D5: NORME DI CONFORMITA' E CONGRUENZA comprendente
D6: PROPOSTE DI MODIFICHE AL PTCP ASSETTO INSEDIATIVO

TAVOLE RELATIVE ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA

Tav.F 1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	Struttura del territorio: crinali, infrastrutture, insediamenti.	1:20.000
Tav.F 2	USO DEL SUOLO	Aree non insediate (agricole, boscate, praterie, rocciose) Aree insediate (nuclei storici, case sparse)	1:10.000
Tav. F3	PTCP	Assetto insediativo	1:10.000
Tav. F4	REGIME VINCOLISTICO	Vincolo ambientale, SIC, cimiteri, frane, elettrodotti, vincolo idrogeologico, piano di bacino	1:10.000
Tav. F5	PRG VIGENTE	Zonizzazione	1:10.000
Tav. F6	ACQUE PUBBLICHE	Corsi d'acqua, Sorgenti	1:10.000
Tav. F7	OFC	Confini comunali, viabilità, Unità Territoriali	1:10.000

TAVOLE RELATIVE AL DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

Tav. OB 1	SISTEMA TEMATICO AMBIENTALE	SIC Monte Porcile, Sic Torrente Borsa, Boschi pregiati, emergenze naturali, corsi d'acqua	1:10.000
Tav. OB 2	SISTEMA TEMATICO AGRICOLO ZOOTECNICO	Zone di produzione agricola (vigneti, ortaggi...), Zone per la zootecnia e l'allevamento, Boschi da taglio, Castagneti da frutto, Zone di raccolta di frutti specifici (funghi, sottobosco...)	1:10.000
Tav. OB 3	SISTEMA TEMATICO ANTROPICO INSEDIATIVO	Insediamenti (centri storici, centri abitati, nuclei storici, nuclei abitati), Aree ad insediamenti sparsi, Percorsi (strade carrabili, viabilità pedonale storica...), Manufatti Emergenti (chiese, edifici di culto, mulini ad acqua, ponti...), Siti archeologici, Strutture e aree specialistiche (edifici espositivi, sale per convegni...), Aree terrazzate	1:10.000
Tav. OB 4	SISTEMA TEMATICO TURISTICO RICETTIVO	Percorsi attrezzati (Anello del benessere, sottoanelli, collegamenti ..), Attività ricettive (alberghi, ristoranti, bed & breakfast...), Strutture specialistiche (centri di accoglienza, centri didattici espositivi...), Aree attrezzate (sagre, aree per manifestazioni all'aperto..), Aree per lo sport e ricreative	1:10.000
Tav. OB 5	SISTEMA TEMATICO PRODUTTIVO	Aree di produzione di energia eolica, Aree di produzione e raccolta del cippato (biomasse), Piccole attività artigianali	1:10.000

STRUTTURA DEL PIANO

LEGENDA DELLA STRUTTURA

STRUTTURA DEL PIANO: QUADRO D'INSIEME	TAVOLA 0	1.10.000
STRUTTURA DEL PIANO (COLLI DI OSSEGNA)	TAVOLA 1	1:5.000
STRUTTURA DEL PIANO (CESINELLA)	TAVOLA 2	1:5.000
STRUTTURA DEL PIANO (MONTE PORCILE)	TAVOLA 3	1:5.000
STRUTTURA DEL PIANO (MONTE SCOGLIERA)	TAVOLA 4	1:5.000
STRUTTURA DEL PIANO (BULANA)	TAVOLA 5	1:5.000
STRUTTURA DEL PIANO (MONTE VERRUGA)	TAVOLA 6	1:5.000
STRUTTURA DEL PIANO (OSSEGNA)	TAVOLA 7	1:5.000
STRUTTURA DEL PIANO (LA CROCE)	TAVOLA 8	1:5.000
STRUTTURA DEL PIANO (CAMPORE)	TAVOLA 9a	1:5.000
STRUTTURA DEL PIANO (SANTA MARIA)	TAVOLA 9b	1:5.000
STRUTTURA DEL PIANO (CASE PERONI)	TAVOLA 10	1:5.000
STRUTTURA DEL PIANO (CEMBRANO)	TAVOLA 11	1:5.000
STRUTTURA DEL PIANO (DISCONESI)	TAVOLA 12	1:5.000
STRUTTURA DEL PIANO (MAISSANA)	TAVOLA 13	1:5.000
STRUTTURA DEL PIANO (MONTE PELATO)	TAVOLA 14	1:5.000
STRUTTURA DEL PIANO (SALTERANA)	TAVOLA 15	1:5.000
STRUTTURA DEL PIANO (PONTE ROLLINO)	TAVOLA 16	1:5.000
STRUTTURA DEL PIANO (MONTE ZENONE)	TAVOLA 17	1:5.000
STRUTTURA DEL PIANO (COLLI)	TAVOLA 18	1:5.000
STRUTTURA DEL PIANO (TAVARONE)	TAVOLA 19	1:5.000
STRUTTURA DEL PIANO (MULINO DEL BECCO)	TAVOLA 20	1:5.000
STRUTTURA DEL PIANO (GIANDRIALE)	TAVOLA 21	1:5.000
STRUTTURA DEL PIANO (TAVARONE)	TAVOLA 22	1:5.000
STRUTTURA DEL PIANO (CASTAGNELLO)	TAVOLA 23	1:5.000
STRUTTURA DEL PIANO (MONTE COLELLO)	TAVOLA 24	1:5.000
STRUTTURA DEL PIANO (POGGIO FASCETTE)	TAVOLA 25	1:5.000
STRUTTURA DEL PIANO (TORZA)	TAVOLA 26	1:5.000
STRUTTURA DEL PIANO (GRATA)	TAVOLA 27	1:5.000
STRUTTURA DEL PIANO (CASE DEL MONTE)	TAVOLA 28	1:5.000
STRUTTURA DEL PIANO (CHIAMA)	TAVOLA 29	1:5.000
STRUTTURA DEL PIANO (TRAFORO DI VELVA)	TAVOLA 30	1:5.000

D1 : RELAZIONE FONDATIVA

La relazione fondativa, per quanto elaborato non indispensabile per PUC afferenti a Comuni con popolazione inferiore a 3000 abitanti è stata redatta quale aggiornamento dello stato di fatto, anche alla luce di quanto riportato dalla pianificazione sovraordinata, con particolare riguardo a quella Provinciale.

D2: DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

Il documento degli obiettivi indica sia le strategie del Piano che il suo funzionamento

D3: NORME GENERALI

Le norme generali riportano tutti le definizioni dei parametri urbanistici, delle tipologie di intervento. Esse definiscono anche i parametri e le funzioni ammesse nei sottoambiti in cui sono divisi gli ambiti di conservazione, di riqualificazione o i Distretti di Trasformazione.

D4: NORMATIVA AMBIENTALE

Al fine di attualizzare la normativa urbanistica è stato ritenuto di aggiornare l'attuale Livello Puntuale del PTCP. Al fine di una più attenta politica di salvaguardia ambientale è stata definita specifica Normativa ambientale che regoli ogni intervento definendo tipologie insediative e costruttive di riferimento specifiche per ogni singola area di intervento. Vengono identificati tre livelli di riferimento:

I tipologia insediativa (insediamento di mezzacosta, tessuto stradale, su trama agricola etc)
II tipologia edilizia (edifcio a schiera, in linea, a blocco isolato,etc)
III tipologia costruttiva (abaco degli elementi costruttivi differenziato per edifici di interesse storico ambientale e edifici esclusi dalla precedente categoria

D5: NORME DI CONFORMITA' E CONGRUENZA

L'Allegato D5 è composto da schede d'ambito o di distretto che descrivono la specifica disciplina d'area utilizzando i parametri definiti nelle Norme Generali e quelli definiti nella Normativa Ambientale.

Ambiti di conservazione

CE 1 CAMPORE Centro storico
CE 2 CEMBRANO Centro storico
CE 3 DISCONESI Centro storico
CE 4 MAISSANA Centro storico
CE 5 COLLI
CE 6 OSSEGNA Centro storico
CE 7 SANTA MARIA Centro storico
CE 8 SALTERANA Centro storico
CE 9 TAVARONE Centro storico
CE 10 TORZA Centro storico
CE 11 COLLI DI OSSEGNA centro storico
CE 12 VELVA

Ambiti di riqualificazione

R 1 CAMPORE
R 2 CEMBRANO
R 3 OSSEGNA
R 4 DISCONESI
R 5 TORZA
R 6 CHIAMA
R 7 MAISSANA Sottostrada

distretti di trasformazione

Z 1 CEMBRANO Crocetta
Z 2 LA CROCE
Z 3 OSSEGNA
Z 4 CAMPORE Croso
Z 5 SANTA MARIA
Z 6 MAISSANA
Z 7 TAVARONE
Z 8 TAVARONE Centro sportivo
Z 9 MONTE PELATO
Z 10 TORZA

Z 11 LA MOLA

Z 12 SALTERANA

Z 13 BURANO

3. INDIVIDUAZIONE DEL RUOLO DEL COMUNE DI MAISSANA NEL COMPRENSORIO DELL'ALTA VAL DI VARA

Il Piano provinciale di Coordinamento provinciale nonché gli attuali indirizzi politico amministrativi individuano nell'Alta Val di Vara un territorio strategico per l'intera Provincia spezzina in quanto capace di offrire complementarietà alle zone costiere e della bassa Vallata.

In particolare appaiono temi centrali:

a) la generale crescita di interesse per i prodotti biologici di cui l'Alta Val di Vara rappresenta da tempo un'eccellenza;

b) la potenzialità turistica, legata non solo allo sviluppo di un'offerta alternativa alla costa ormai congestionata, ma inserita in un futuro sistema turistico integrato tra costa (dove la ricettività turistica attuale è sottodimensionata ma non più espandibile per problemi fisici) e entroterra. Qui nuove forme di ricettività turistica (case vacanze, bed&breakfast, agriturismi, alberghi paese, ostelli) insieme a offerte turistico culturali qualificate fanno presagire una possibile crescita dell'economia locale;

c) potenzialità economiche legate alla compatibilità ambientale (filiera del legno e delle biomasse, energia eolica)

d) valorizzazione delle potenzialità culturali del territorio mediante una rete di iniziative coordiante a livello provinciale per la divulgazione dei sapori e dei poli mussali. A questo proposito il sito archeologico della valle Lagorara con annesso laboratorio di archeologia rappresenta certamente uno degli elementi qualificanti a livello comprensoriale.

4. INDIVIDUAZIONE DELLE PECULIARITA' DELLE PARTI COSTITUENTI IL TERRITORIO COMUNALE: LE UNITÀ TERRITORIALI

Premesso che per quanto espresso al punto precedente Maissana possiede le potenzialità per partecipare appieno alle future dinamiche dell'Alta Val di Vara, si sottolinea che fino ad oggi la particolare struttura del Comune ha causato una certa marginalità nell'ambito comprensoriale. Ciò deriva dalla posizione leggermente defilata rispetto al cuore della vallata, occupato da

Varese Ligure e dal fatto che il territorio è strutturato su una decina di borghi dei quali nessuno è riuscito ad assurgere a ruolo di riferimento rispetto agli altri avendo all'incirca uguali dimensioni e posizione rispetto all'intorno.

La nuova pianificazione intende superare questa situazione definendo il territorio comunale con i suoi diversi insediamenti e le diverse peculiarità che lo contraddistinguono come un sistema a rete in grado di creare sinergie tra i diversi soggetti enfatizzando le singole potenzialità.

Per una più puntuale azione pianificatoria che tenga conto delle reali caratteristiche e potenzialità dei luoghi, il territorio comunale è stato quindi dettagliatamente esaminato nei suoi aspetti naturali ed antropico-insediativi.

Alla luce di queste osservazioni si è ritenuto opportuno suddividere il territorio medesimo in quattro unità territoriali, ad ognuna delle quali corrispondono caratteristiche particolari e specifiche criticità e potenzialità.

4.1 UNITÀ TERRITORIALE **U.T. 1**

CEMBRANO, OSSEGNA, CAMPORE, SANTA MARIA

- Caratteristiche fisiche

L'Unità Territoriale 1 interessa la bassa valle del Borsa e comprende i nuclei di Cembrano, Ossegna, Campore e Santa Maria.
Si tratta dell' Unità Territoriale situatao in posizione più prossima al capoluogo dell'Alta Val di Vara, Varese Ligure, e all'abitato di San Pietro Vara, che è punto di biforcazione e di snodo della direttrice Varese Ligure - Torza – Castiglione Chiavarese - Sestri Levante e la direttrice Varese Ligure - Sesta Godano – Brugnato – La Spezia.

- Morfologia del territorio

L'Unità Territoriale è caratterizzata da un'acclività modesta, soprattutto nella parte orientale, ed è delimitata a Nord dal crinale che divide il territorio del Comune di Maissana da quello di Varese Ligure, e a Sud dal crinale Tavarone – Salterana, interamente incluso entro il territorio comunale di Maissana.
L'intero versante ha esposizione a Sud.

- Insediamenti

Gli insediamenti principali sono situati a mezza costa, alla testa dei crinali secondari che si dipartono dal crinale principale che divide le valli del Borsa e dell'alto Vara, su cui svettano le cime del Monte Verruga (1208 metri s.l.m.) e del Monte Cucco (905 metri s.l.m.).
Tra queste due cime, in corrispondenza di un valico, si trova l'insediamento di Colli di Valletti, attestato longitudinalmente lungo il crinale principale, parzialmente abbandonato.

Tutti gli insediamenti principali sono collegati da una strada provinciale carrozzabile di mezza costa, che si stacca dalla Strada 523 del Colle di Centocroci, in località Ponte Rollino.
La morfologia degli insediamenti storici è ascrivibile a due forme tipiche base.
I centri di Ossegna e Santa Maria hanno un'edilizia a schiera disposta longitudinalmente ad un percorso centrale che ricalca il crinale fisico e che costruisce la spina dorsale del tessuto edilizio.
I centri di Cembrano e di Campore hanno un'edilizia a schiera disposta su brevi assi paralleli, con edifici accostati in doppia serie, e sono di forma meno allungata rispetto ai precedenti.
Lungo la strada provinciale e in prossimità dei paesi si trovano aree con insediamenti sparsi, perlopiù di epoca postbellica.

Tra i centri di Cembrano e Ossegna sorge un piccolo nucleo rurale, detto "La Croce".

- Aspetti paesistici

Nell'Unità Territoriale viene ancora oggi praticata l'agricoltura, il che garantisce la conservazione degli aspetti paesaggisti del territorio.
Il rapporto tra le dimensioni dei centri abitati, l'edilizia sparsa, i campi coltivati (prevalentemente vigneti, prati-pascoli, ortaggi) e il bosco è di sostanziale equilibrio.
Le edificazioni più recenti sono avvenute attraverso tipologie edilizie isolate ("villette") solo parzialmente congrue con l'ambiente circostante, sia sotto il profilo volumetrico che sotto il profilo architettonico. Di questo risentono gli aspetti paesaggistici di dettaglio.
I centri storici ed i nuclei minori conservano le caratteristiche ed alcuni elementi architettonici tipici dell'edilizia rurale dell'Appennino del Levante ligure.
A monte del centro abitato di Santa Maria si trova la Roccia di Lagorara, massiccio di diaspro rosso, noto per la cava di punte di freccia di epoca neolitica.

L'area che costeggia il torrente Borsa, Sito di Interesse Comunitario per la presenza di specie faunistiche rare, costituisce un importante valenza anche sotto il profilo paesistico, in quanto è sede di manufatti storicamente e culturalmente pregiati, quali ponti in pietra di origine tardo medioevale e mulini ad acqua, alcuni dei quali funzionanti.

- Criticità

Il progressivo abbandono dell'agricoltura praticata con metodi tradizionali, la difficoltà ad impiantare nuove colture ed in generale il divario tecnologico determinato da una prolungata assenza di imprenditorialità locale, fanno sì che possa perdersi il precario equilibrio tra parti di territorio antropizzate e parti naturali determinando un degrado complessivo dell'ambiente.
Anche la costruzione di nuovi seppur piccoli edifici per il mantenimento dei fondi, se attuata senza le dovute cautele, può provocare la perdita di valori paesaggistici senza garantire la conservazione del paesaggio agrario.
Così come il cattivo restauro degli edifici storici, quando non viene effettuato con le dovute modalità, ma stravolgendone gli aspetti tipologici o di finitura.
Si segnala infine la perdita del legame tra bassa valle e crinale, con progressivo abbandono di quest'ultimo.
Una parte di territorio adiacente all'abitato di Cembrano è interessata da movimenti franosi.

- Potenzialità

L'alto valore ambientale e paesistico dell'Unità Territoriale può offrire ragguardevoli spunti di interesse sotto molti punti di vista. In particolare si segnalano i seguenti.
Valorizzazione e recupero dell'attività agricola per prodotti tipici del territorio, legandosi anche al mercato degli articoli biologici, settore in cui il Comune di Maissana e quello di Varese Ligure Ligure sono da tempo impegnati. In tal senso l'abitato di Cembrano ha le caratteristiche di "vetrina", centro espositivo, di comunicazione e di scambio di informazioni per il Comune e per l'Alta Val di Vara.
Produzione di prodotti gastronomici tipici derivati da coltivazioni di cereali o prodotti da farinacei locali, quali i "crosetti" ed i "testaroli".
Salvaguardia e promozione degli aspetti naturalistici, culturali ed architettonici della Valle del torrente Borsa, mediante il consolidamento e lo sviluppo delle strategie per la segnalazione e gli accorgimenti per migliorarne la fruizione e la visibilità del territorio (cartellonistica, restauro delle architetture, creazione di laboratori o di altre strutture specifiche...)
Valorizzazione del rapporto monte - valle mediante miglioramento della viabilità locale, sia carrabile che escursionistica, allargando l'offerta culturale e turistica alle risorse di alta quota, ed in particolare del nucleo antico di Colli di Valletti.

- Obiettivi

Razionalizzare la ricettività connessa al sito archeologico di Valle Lagorara, ove è stata rinvenuta una cava di selci di diaspro di età neolitica, meta di visite guidate da parte di fasce di utenti diversificate (scolaresche, turisti, studiosi...).
Impedire l'abbandono dell'uso agricolo del territorio mediante azioni che ne stimolino il mantenimento, sulla scorta della crescente richiesta del mercato di prodotti legati alle coltivazioni biologiche, eventualmente favorendo lo sviluppo di specifiche specializzazioni.
Valorizzare le peculiarità botaniche, faunistiche e architettoniche della fascia lungo il torrente Borsa, facilitandone la fruizione e preservando l'integrità ambientale
Favorire i collegamenti tra la bassa valle e il crinale, sviluppandone le relazioni e le connessioni.
Favorire il recupero anche a fini turistico-ricettivi all'interno dei centri storici che ancora conservano intatte molte caratteristiche ambientali ed architettoniche di pregio, quali ad esempio il rilevante e caratteristico elemento della terrazza – aia con volte gettate in pietra. Tra questi in particolare gli edifici del centro storico di Santa Maria.

UNITÀ ELEMENTARE **U.T. 2**

MAISSANA, DISCONESI, COLLI

- Caratteristiche fisiche

L'Unità Territoriale 2 interessa l'alta valle del torrente Borsa compresa tra la dorsale appenninica principale e il crinale secondario che separa la valle del Borsa dalla valle del rio Orbara, suo affluente.
Si tratta dell'Unità Territoriale più appartata e meno accessibile dell'intero territorio comunale.
Per questa ragione l'Unità Territoriale si presenta come la meno interessata da episodi di crescita edilizia recente, ma anche quella che più risente degli effetti di degrado dovuti all'abbandono dell'economia rurale; in particolare del progressivo deteriorarsi dell'edilizia storica e della riconquista del bosco selvatico nei confronti del territorio coltivato.

- Morfologia del territorio

L'Unità Territoriale è caratterizzata da un'acclività mediamente accentuata. Le cime maggiori che circondano l'alta valle del Borsa sono il Monte Porcile (metri 1250 s.l.m.) il Monte Capra (metri 1056 s.l.m.) e il Monte Aperto (metri 1094 s.l.m.)

- Insediamenti

Nell'Unità Territoriale 2 si trovano gli insediamenti di Maissana (sede di capoluogo comunale), Disconesi e Colli.
Maissana e Disconesi sono due insediamenti di mezzacosta, mentre Colli, suddiviso nelle due frazioni Soprana e Sottana, è un insediamento di crinale.
Maissana e Disconesi appartengono alla serie di insediamenti di mezzacosta posti sul versante sinistro della Valle del Borsa, come quelli dell'Unità Territoriale 1. La strada carrozzabile di mezzacosta che unisce tutti i centri di mezzacosta delle Unità territoriali 1 e 2 si conclude a Disconesi.
A Maissana, una diramazione di questa strada scende a fondovalle del Rio Orbara per risalire sul crinale di Tavarone (vedi Unità Territoriale 3).
Dal fondovalle si distacca una diramazione carrozzabile per Colli, anch'esso, come Disconesi, servito da una strada a "cul de sac".
L'impianto edilizio di Disconesi è simile a quello già visto a Cembrano e Campore.
L'impianto di crinale di Colli è della medesima tipologia vista ad Ossegna e Santa Maria, e, più ancora, a Colli di Valletti.
Maissana ha forma a sè, non chiaramente assimilabile a nessuna delle forme già viste.

- Aspetti paesistici

L'Unità Territoriale è caratterizzata da ampie distese di boschi fino ad una altitudine di 750 ÷ 800 metri s.l.m., oltre i quali vi sono praterie e strati di rocce affioranti.
Nel complesso prevalgono ambienti naturali quasi del tutto privi di tracce antropiche, o cancellate dalla rinaturalizzazione spontanea del territorio.
Il percorso escursionistico di crinale I.E. delle Cinque terre è confine d'Unità Territoriale per l'intero fronte Occidentale e Meridionale, toccando alcuni suggestivi punti panoramici a cavallo tra l'alto Appennino e il mar Ligure.

- Criticità

Gli effetti dello spopolamento dell'entroterra ligure sono particolarmente evidenti in questa Unità Territoriale, poichè non soltanto manca quasi del tutto ogni forma di attività agricola produttiva, ma, per la posizione periferica e inaccessibile, scarseggiano anche quelle forme di insediamento di sporadiche e puntuali che permettono il sussistere della presenza umana nel territorio.
La mancanza o la cattiva manutenzione degli edifici storici provoca l'irrimediabile perdita dei valori paesaggistici ed estetici.
Una parte adiacente al centro storico di Disconesi è interessata da movimenti franosi.

- Potenzialità

Le principali valenze dell'Unità Territoriale 2 risiedono negli aspetti naturalistici ed ambientali.
L'intero territorio è del tutto privo di ogni fattore inquinante.
La parte alta dell'Unità Territoriale è ampiamente interessata da un un Sito di Interesse Comunitario (Monte Verruga, Monte Zenone, Monte Pu) con paesaggi aspri e diffusi affioramenti rocciosi.
Un ulteriore elemento di interesse è costituito dalla presenza di un patrimonio immobiliare antico pressochè integro nelle forme originarie, (soprattutto i centri storici di Disconesi e Colli).
Il centro storico di Maissana presenta alcuni edifici o elementi di alto valore architettonico con connotati stilistici di epoca medioevale.
Presenza di alcuni edifici religiosi specialistici di pregio: la cappella di Nostra Signora di Montallegro tra Maissana e Campore e l'oratorio di Maissana.

- Obiettivi

Incentivare la conoscenza, la valorizzazione e la diffusione delle peculiarità locali, soprattutto legate agli aspetti naturalistici del territorio.
Facilitare le connessioni con il territorio di Bargone e del Comune di Castiglione Chiavarese
Incentivare il riutilizzo del patrimonio edilizio storico anche per la ricettività diffusa (L.R. 21\3\2007 n° 13) o altre forme di ricettività particolari e specializzate.

UNITÀ TERRITORIALE **U.T. 3**

TAVARONE, SALTERANA

- Caratteristiche fisiche

L'Unità Territoriale 3 interessa la dorsale che divide le valli del Borsa e del Torza, entrambi affluenti del fiume Vara.
Il crinale si distacca dal Monte Alpe ad una quota di circa metri 1.000 s.l.m. e corre ad una quota media di 500 metri, per scendere fino a 300 metri s.l.m. in corrispondenza del fiume Vara.

- Morfologia del territorio

L' Unità Territoriale è composta di due parti: una parte alta, dove risiede l'abitato di Tavarone, e una arte bassa, che fa capo al piccolo nucleo di Salterana, collegate dal crinale in cui spicca il Monte Pelato.
Il tratto del crinale tra Tavarone e Salterana ha versanti scoscesi verso Nord Ovest e meno ripidi, anche con terrazzamenti o ciglioni , verso Sud Est.

- Insediamenti

Nella parte a Sud dell'U.T. , l'abitato di Tavarone è strettamente connesso alla Strada n. 523 e più in generale a Sestri Levante. Questa posizione ne ha favorito lo sviluppo edilizio residenziale e l'impiantarsi di alcune attività, in particolare un centro sportivo con campo da calcio regolamentare, una piscina.
L'insediamento di Tavarone si è sviluppato lungo il crinale in entrambe le direzioni, verso Nord e verso Sud, a partire da un piccolo nucleo originario.
Queste espansioni, cresciute a partire dai primi anni Settanta, sono avvenute prevalentemente mediante edifici isolati, di non grandi dimensioni (normalmente 3 piani + eventuale mansarda), ma con tipologie plurifamiliari, oggi scarsamente richieste. In alcuni casi si tratta di edifici del tutto incongrui con il contesto sotto ogni punto di vista.
Il nucleo di Salterana è situato in una posizione favorevole sotto il profilo agricolo per la limitata acclività dei versanti e la mitezza del clima in periodo invernale.

- Aspetti paesistici

L' Unità Territoriale è innervata dalla strada di crinale che lo attraversa da Sud a Nord. Si segnala la varietà di paesaggi naturali ed antropici che caratterizza questo percorso, dalle spiccate valenze panoramiche.
Il versante Sud Est del crinale era in larga parte utilizzato a fini agricoli, e ne conserva tutt'ora ampie tracce. La copertura vegetale del versante Nord Ovest è invece costituita da boschi cedui, utilizzati per la raccolta di legname.

Complessivamente, mentre la parte Sud dell'Unità Territoriale (Tavarone) è caratterizzato dalla presenza degli insediamenti sparsi di villeggiatura, nella parte a Nord (Salterana) è ancora percepibile le matrice agricola e zootecnica del territorio, ed è poco insediata.

- Criticità

L'eccesso di fluttuazione della popolazione nei periodi invernale ed estivo può provocare scompensi di approvvigionamento idrico.
Alcune aree edificate del nucleo periferico di Tavarone, ove costituite esclusivamente di piccoli condomini (seconde case), presentano zone residuali di scadente gestione e manutenzione.

- Potenzialità

Consentire le trasformazioni urbanistiche che migliorino le parti di territorio urbanizzate e sottoutilizzate, dotandole di strutture in grado di funzionare per periodi più lunghi o di non pesare funzionare .
Consentire la trasformazione delle tipologie desuete realizzate negli anni Settanta, oggi non più appetibili, in altre in grado di soddisfare l'attuale richiesta di mercato.
Migliorare gli spazi pubblici e le attrezzature annesse alla residenza, quali distacchi, zone a verde attrezzato, parcheggi, all'interno dei tessuti edilizi di espansione recente (postbellica).

- Obiettivi

  Specializzare ed incrementare la ricettività turistica, anche in funzione di una connessione con il Parco delle Cinque Terre
  Specializzare ed incrementare l'offerta della ricettività sportiva

4.4 UNITÀ ELEMENTARE **U.T. 4**

TORZA, CHIAMA, VELVA

- Caratteristiche fisiche

L'Unità Territoriale 4 occupa la parte meridionale del territorio comunale, a confine con i Comuni di carro e Castiglione Chiavarese.
Si tratta di un'area quasi interamente occupata da boschi, ed è percorsa dal vecchio tracciato della strada provinciale 523 di collegamento con la costa, prima della realizzazione del traforo del Valico di Velva.

- Morfologia del territorio

L'Unità Territoriale è acclive, ad eccezione della parte di fondovalle del Borza, presso la frazione di Torza. Aree terrazzate a fasce e parzialmente coltivate si trovano nei dintorni di Chiama.

- Insediamenti

L'insediamento principale dell'U.,T. è la frazione di Torza, il cui sviluppo dipende dalla vicinanza con il Comune di Castiglione Chiavarese e la costa, dopo l'apertura del traforo del Valico di Velva. L'abitato di Torza è il primo centro del Comune di Maissana che si incontra per chi da Sestri Levante raggiunge la Val di Vara.
L'insediamento di Torza è di tipo lineare, con piccoli edifici a blocco di epoca post bellica, disseminati lungo l'asse stradale della SP 523. Si conserva il piccolo centro storico, sulla riva destra del torrente. Sotto il profilo demografico e dimensionale è uno dei maggiori del Comune.
Altri insediamenti presenti sono il piccolo insediamento di Chiama e quello della Mola, situtati in prossimità del crinale, che, per dimensioni e posizione rivestono un ruolo di mero presidio insediato nell'area.

- Aspetti paesistici

L'Unità Territoriale è caratterizzato dalla presenza di aree boscate che coprono quasi per intero l'U.T. con l'eccezione del fondovalle del Torza in cui è presente un insediamento vallivo lineare con limitate aree agricole negli immediati pressi. Le frazioni collinari (La Mola e Chiama) appaiono come elementi isolati nel versante boscato.

- Criticità

Il Piano di Bacino del Torrente Vara individua aree critiche a margine del torrente Torza.
Altrove non si evidenziano criticità significative di questa pate del terriotiro che risulta sostanziamente stabile e non soggetto a previsioni di mutazione che ne alterino l'equilibrio.

- Potenzialità

Buona accessibilità di Torza rispetto a Castiglione Chiavarese e San Pietro Vara, per cui eventuali attività legate all'accessibilità potranno essere qui localizzati (produttivo, ricettività turistica, carico scarico legnami).

La sua posizione è di cerniera tra l'alta Val di Vara e i comuni ci Castiglione Chiavarese e Carro. Pertanto questa Unità Territoriale può puntare su un ruolo di giunzione strategica tra l'entroterra e la costa.
La zona a confine con il territorio comunale di Carro è deputata all'installazione di pale pel la produzione di energia eolica.
E' allo studio un insediamento per la produzione di semilavorati e derivati dal legno nel territorio comunale di Carro o Carrodano.

- Obiettivi

Limitato consolidamento tessuto urbano di Torza
Localizzazione di centro di conferimento per prodotti derivanti dalla filiera del legno;
Posizionamento attività ricettiva del tipo campeggio.
Salvaguardia delle aree boscate.
Mantenimento dei presidi insediativi di frazione .

5. OBBIETTIVI GENERALI DELLA PIANIFICAZIONE SUL TERRITORIO

Tra gli obiettivi del PUC non vi sono previsioni di sostanziali modifiche all'assetto del territorio, ma al contrario si tende ad una generale conservazione e valorizzazione dello stato dei luoghi, mediante un complesso di azioni mirate a:

- conservazione e valorizzazione delle aree naturali, con particolare riferimento alle aree S.I.C. presenti nel territorio;
- gestione attiva delle aree non urbanizzate mediante recupero del patrimonio agricolo e silvocolturale, perseguendo diffusione sul territorio di una cultura per lo sfruttamento delle risorse agricole con metodi biologici;
- implementazione della filiera del legno per la raccolta e la preparazione dei derivati di prima lavorazione;
- riqualificazione del patrimonio storico abitativo incentivando la possibilità di restauro e ristrutturazione degli edifici storici esistenti nel rispetto delle loro qualità storico ambientali e migliorando la dotazione di servizi pubblici ad essi attinenti;
- limitati consolidamenti edilizi sulle aree di margine dei borghi storici, laddove questi completamenti non alterino in maniera significativa l'attuale rapporto tra costruito e aree naturali circostanti;
- maggiore fruizione turistica del territorio comunale mediante valorizzazione delle potenzialità storico ambientali e conseguente possibilità di limitata implementazione dell'offerta turistica con particolare riferimento alla realizzazione di due aree a campeggio;
- implementazione della dotazione di servizi comunali con particolare riguardo all'area sportiva di Tavarone dove all'attuale campo di calcio e piscina comunale è previsto l'affiancamento di un nuovo campo di calcio per soddisfare la richiesta di club calcistici in ritiro estivo. Inoltre si punta al miglioramento dei servizi attraverso la previsione di una Residenza Sanitaria Assistenziale, da realizzarsi a margine della zona sportiva di Tavarone.

Per analizzare e riassumere le prospettive di mutazione del territorio è stato predisposto uno studio che si articola su diversi livelli di analisi, ciascuno dei quali esamina le potenzialità e le criticità presenti entro ciascun ambito tematico.

I sistemi tematici esaminati sono i seguenti:

- Sistema tematico ambientale
- Sistema tematico agricolo zootecnico
- Sistema tematico antropico insediativo
- Sistema tematico turistico ricettivo
- Sistema tematico produttivo

5.1 SISTEMA TEMATICO AMBIENTALE

Il Sistema tematico ambientale riveste la massima importanza tra quelli esaminati, in quanto costituisce la prerogativa di maggiore evidenza del territorio comunale. Questo sistema tematico riguarda il SIC Monte Porcile, il SIC del Torrente Borsa, i boschi pregiati con specie arboree protette, le emergenze naturali, i corsi d'acqua. Sono espressione di tali peculiarità anche i numerosi vincoli cui il territorio è sottoposto (Vedi Tavola F4, OB1). Larga parte di esso è sottoposto a:

1) vincolo ambientale ai sensi D.Lgs 42/2004 parte terza
2) vincolo acque pubbliche e sorgenti
3) vincolo per instabilità idrogeologica come definito dall'Autorità di Bacino del Fiume Magra (aree classificate PG3 e PG4)
4) vincolo di salvaguardia per Sito di Interesse Comunitario
5) vincolo da elettrodotto

5.2 SISTEMA TEMATICO AGRICOLO ZOOTECNICO

Il Sistema tematico agricolo zootecnico riguarda: le zone di produzione agricola biologica e tradizionale (campi di foraggio, vigneti, ortaggi), le zone per la zootecnia e l'allevamento, i boschi da taglio, i castagneti da frutto, le zone di raccolta di frutti specifici (funghi, prodotti del sottobosco).

Vedi Tavola F2, OB2

5.3 SISTEMA TEMATICO ANTROPICO INSEDIATIVO

Il Sistema tematico antropico insediativo riguarda gli insediamenti (centri storici, centri abitati, nuclei storici, nuclei abitati), le aree ad insediamenti sparsi, i percorsi (strade carrabili, viabilità pedonale storica...), i Manufatti Emergenti (chiese, edifici di culto, mulini ad acqua, ponti...), i Siti archeologici, le strutture e aree specialistiche (edifici espositivi, sale per convegni...), le aree terrazzate con muri pietre a secco.

Vedi Tavola F2, OB3

5.4 SISTEMA TEMATICO TURISTICO RICETTIVO

Nel Sistema tematico turistico ricettivo sono esaminati i percorsi attrezzati (Anello del benessere, sottoanelli, collegamenti), le attività ricettive (alberghi, ristoranti, bed & breakfast...), le strutture specialistiche (centri di accoglienza, centri didattici espositivi...), le aree attrezzate (sagre, aree per manifestazioni all'aperto, aree attrezzate per la sosta del turismi itinerante), le aree per lo sport e ricreative.

Vedi Tavola OB4

5.5 SISTEMA TEMATICO PRODUTTIVO

Il Sistema tematico agricolo zootecnico riguarda le aree di produzione di energia eolica, le aree di produzione e raccolta del cippato (biomasse), le aree per attività artigianali.

Vedi Tavola OB5

6 OBBIETTIVI SPECIFICI DELLA PIANIFICAZIONE SUL TERRITORIO

6.1 SETTORE INFRASTRUTTURALE

6.1.1 INFRASTRUTTURE AL SERVIZIO DELL'ESCURSIONISMO

Nell'ambito di una politica tesa al miglioramento delle infrastrutture storiche esistenti, l'Amministrazione Comunale è intervenuta nel corso degli anni, con risorse proprie o attingendo ad altre forme di finanziamento pubblico, cercando di individuare di volta in volta i luoghi più strategici o quelli maggiormente bisognosi, senza trascurare alcuna parte del proprio territorio, ma al contempo senza dissipare le risorse disponibili.

In particolare il PUC si articola attraverso i seguenti punti.

- Ripristino di antichi percorsi da praticarsi a piedi, a cavallo o in mountain bike, collegati a sistema mediante il cosiddetto "**Anello del benessere**": si tratta di una serie di percorsi utilizzabili anche come strade tagliafuoco o come strade di gestione forestale. L'anello completo ha un'estensione di circa 40 Km e può essere percorso per sottoanelli (5 sottoanelli tematici) di circa 6-10 Km l'uno (vedi tavola OB4)

6.1.2 INFRASTRUTTURE STRADALI

Nel settore infrastrutturale il nuovo PUC prevede di proseguire queste azioni già intraprese per migliorare la rete locale carrabile e non carrabile, sia le connessioni a livello provinciale.

- Prosecuzione strada provinciale 139 (Cembrano – Maissana – passo del Bocco - Bargone - Disconesi - Né).
- Rettifiche alla strada carrozzabile n° 523.
- Realizzazione nuova strada interpoderale a mezza costa dal cimitero di Tavarone a località Carmo.
- Modifiche alla strada di accesso veicolare al nucleo di Maissana capoluogo (via Crosa).
- Realizzazione di strada carrozzabile a monte dell'abitato di Torza.

6.2 SETTORE PRODUTTIVO

La posizione marginale rispetto alle grandi reti di comunicazione, rendono questo territorio inadatto ad insediamenti produttivi tradizionali di medio o forte impatto ambientale; pertanto il PUC non prevede aree per insediamenti produttivi rilevanti.

Sono viceversa previste azioni a favore dello sfruttamento delle risorse energetiche quali fonte di energia rinnovabile - biomasse- per la produzione di calore derivante dal settore forestale locale, sulla scorta di quanto sperimentato dall'Università degli Studi di Genova e dalla Comunità Montana Valli Stura ed Orba (Sistema informativo per la filiera bosco-energia SIBE Stura e Orba) e in accordo con l'Agenzia Regionale per l'Energia areliguria

L'amministrazione intende inoltre favorire l'impianto di strutture per lo sfruttamento dell'energia eolica. Visti gli studi oggi attualmente in corso di elaborazione sulla localizzazione di impianti eolici in questa parte di Liguria, è stata individuata nella cartografia allegata al DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI DEL PUC, una area idonea in prossimità del valico della Mola. Si precisa però che nelle tavole della Struttura del Piano non è stata indicata alcuna zona specifica per l'installazione di pianti eolici, in quanto non si ritiene al momento di attribuire una normativa specifica al riguardo, eventualmente riservandosi di specificare in sede di adozione del Progetto definitivo di PUC apposita zona con le relative norme attuative.

In particolare il PUC si articola attraverso i seguenti punti.

- L'auspicato sviluppo della filiera del legno e dello sfruttamento delle biomasse ha richiesto la formulazione di una normativa per le diverse zone boscate che permetta la realizzazione di aree per il conferimento del legname e attrezzature per la lavorazione e trasformazione. Tali strutture non vengono localizzate puntualmente in sede di pianificazione per perseguire una flessibilità nel loro futuro inserimento, che verrà comunque collocato nelle zone bosco coltivato o ceduo (sottoambiti EPC o EPB) Tali aree, dovranno avere caratteristiche idonee per accessibilità e isolamento rispetto ai centri abitati.
- Previsione di un'area per insediamenti artigianali nei pressi del traforo del valico di Velva, presso Torza.
- Previsione di un'area per servizi alla mobilità (stazione di rifornimento carburanti e servizi annessi presso Torza

Al fine di concretizzare le suddette previsioni, sono stati inseriti nella struttura del piano DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE DTr riferiti alla previsione di

nuove attività produttive o alla razionalizzazione di quelle esistenti. Nel dettaglio:

DTr 1: distretti in cui si prevede la razionalizzazione di aree già adibite a attività artigianali o di rivendita materiali edili

DTr 2: distretto in cui si prevede la possibilità di sistemare un'area sopra Disconesi al fine di reperire l'inerte che tradizionalmente veniva usato negli intonaci locali. Tale inerte era costituito da diaspro e conferiva alle case il caratteristico color rosa purpureo che si intende recuperare nell'ambito di una generale valorizzazione del patrimonio edilizio storico;

DTr 3: distretto in cui si prevede la realizzazione di una struttura tecnologicamente evoluta per registrazioni e incisioni musicali con annessa foresteria

- DTr 4: distretto in cui è prevista la realizzazione di un centro di servizi alla mobilità (stazione di rifornimento carburanti e servizi annessi presso Torza

6.3 SETTORE AGRICOLO

Al fine di incentivare la ripresa e il consolidamento dell'agricoltura, con particolare attenzione alla filiera del biologico e a quella del sottobosco il PUC oltre al censimento e alla caratterizzazione delle aree agricole ha suddiviso il territorio agricolo in varie sottozone indicando nelle AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA le seguenti zone:

EPN – Aree di Produzione agricola – Sono le aree agricole vere e proprie, atte anche alla residenza in zona agricola.

EPC – Aree a bosco coltivato – Sono le aree occupate da castagneto da frutto del quale si auspica il recupero;

EPB – Aree a bosco ceduo - Sono le aree occupate dal bosco da taglio per legname, palerie e cippato (in genere versanti nord boscati)

EPZ – Aree per la zootecnia – Sono le aree con particolari requisiti per tale utilizzo (pascoli, distanza da abitati, facilità di accesso con mezzi gommati)

6.4 SETTORE AREE NATURALI

Le aree non insediate e non utili direttamente all'agricoltura, classificabili ai sensi della vigente legge Urbanistica quli "TERRITORI NON INSEDIABILI" sono state definite :

Tra – Aree di rispetto Ambientale – aree che rivestono una funzione di filtro tra le aree insediate e quelle naturali circostanti anche ai fini paesaggistici;

PF1 – Parco Fluviale – Sono le aree vincolate come aree S.I.C. attigue al torrente Borsa. Queste aree, oltre all'importanza dovuta alla qualità dell'ambiente fluviale, potranno essere utili quale meta di turismo didattico -scolastico o escursionistico e quindi in grado di generare un trend positivo anche dal punto di vista turistico

ETN – Territori non insediabili – Sono le aree di crinale, in parte soggette a vincolo S.I.C. relativo al monte Verruca, Porcile. Anch'esse oltre all'importanza naturalistica rivestono interesse per il settore turistico per quanto riguarda l'escursionismo. In queste zone passano alcuni tra i sentieri più importanti tra quelli presenti sul territorio e in particolare quello che raccorda l'Alta Via dei Monti Liguri (che passa sul crinale Gottero – Cento Croci) con quello che dal Cento Croci conduce al crinale costiero e raggiunge Portovenere.

I TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE sono stati classificati nelle zone ETa - Aree di riconversione a nuove attività e salvaguardia idrogeologica; Queste aree, storicamente insediate (in una esistono ancora i ruderi dell'antico villaggio "Casoni della Pietra") oggi sono totalmente abbandonate e in avanzato dissesto idrogeologico. Per esse, è stata definita un'apposita disciplina che in presenza di nuove attività di tipo turistico ricettivo, permettono, oltre alla riedificazione di quanto presente, varie infrastrutture di supporto.

6.5 SETTORE TURISTICO RICETTIVO

6.5.1 LE METE TURISTICHE

La qualità dell'ambiente naturale e la sostanziale conservazione storico culturale degli insediamenti, unita ad una ricettività di antica tradizione, fanno sì che nel settore turistico ricettivo di tipo mirato possa trovarsi una significativa risorsa.

Il PUC recepisce alcuni interventi di valorizzazione delle emergenze esistenti e la loro messa a sistema mediante una rete di strade da percorrere a piedi, a cavallo o in *mountain bike*, chiamato "Anello del "benessere". Questo circuito (lungo circa 40 Km) può essere percorso in 5 tappe, ognuna delle quali ha una specificità tematica: del fungo porcino, archeologia, della flora e della fauna, dell'archeologia e della mineralogia).

Il circuito attraversa alcune polarità, luoghi di interesse o di ricettività pubblica che sono stati opportunamente valorizzati: Laboratorio di Archeologia Montana ad Ossegna, Centro Didattico Espositivo a Cembrano, Centro di Accoglienza a Santa Maria, attrezzature per la visita del Sito archeologico della Lagorara).

Il PUC prevede l'ampliamento della zona sportiva di località Tavarone, per la realizzazione di un secondo campo da calcio regolamentare, in aggiunta a quello esistente in modo da essere un polo competitivo per il turismo sportivo estivo (luogo di ritiro e allenamento per clubs calcistici italiani e esteri).

Nel settore turistico ricettivo il PUC si prefigge inoltre i seguenti obiettivi, di iniziativa pubblica o privata:

- Valorizzazione delle risorse turistiche legate ai siti di interesse comunitario (**SIC**). L'azione riguarda il sito archeologico di valle Lagorara e la Valle del torrente Borsa (la cosiddetta "Valle dei mulini"). Nell'ambito di questa iniziativa è incluso il recupero di alcuni edifici e la costruzione di strutture ricettive. Ossegna: costruzione di un Laboratorio di archeologia montana nell'ex edificio scolastico. Santa Maria: costruzione di un Centro di accoglienza per la visita a Valle Lagorara. Torrente Borsa: recupero a fini didattici ed espositivi del Mulino dei Bulli. Cembrano: costruzione di un Centro per la raccolta e la documentazione della cultura materiale nell'ex edificio scolastico.
- Sviluppo della ricettività turistica anche mediante azioni che abbiano ricadute comprensoriali in modo da consolidare il ruolo di polo turistico dell'Alta Val di Vara. Tali azioni sono da ricercarsi nel miglioramento fruitivo dei tratti comunali della rete territoriale dei percorsi pedonali montani in relazione al cosiddetto "**Anello del benessere**".
- Valorizzazione della Miniera dei Tre Monti a fini didattici e turistici, mediante un progetto per renderla visitabile, migliorandone la fruizione didattica e turistica
- Previsione di struttura socio sanitaria a Tavarone di eccellenza per il trattamento dei deficit cognitivi nell'anziano

6.5.2 LA RICETTIVITA' TURISTICA

- Messa a punto di norme che agevolino il potenziamento dell'offerta di ricettività turistica alberghiera, extralberghiera ed agrituristica. Nel dettaglio tutte le strutture alberghiere esistenti vengono riconfermate (subambiti ATr Aree turistico ricettive Alberghiere) e viene definita una Normativa che permetta di trasformare la struttura esistente in tutte le possibili variazioni introdotte dalla L.R. 2/2008 con possibilità di ampliamenti volumetrici con I.U.I = 0,2 o una tantum (+ 20% sino a max 200 mq di S.A.)
- Realizzazione di tre aree per campeggi (subambiti ATa Aree turistico ricettive all'aria aperta -1 in località Ossegna e 2 in località Torza).
- Possibilità di inserimento di alcune categorie di strutture turistico ricettive alberghiere e extraalberghiere come definite dalla L.R. 2/2008 in quasi tutte le aree già insediate laddove tali categorie risultino compatibili con le funzioni esistenti e /o previste, Traguardando la possibilità di una offerta ricettiva "leggera" ma diffusa in modo capillare all'interno del tessuto abitativo.
- Vengono infine previste aree (sottoambiti ATa – Area Turistica per attrezzature all'aria aperta) destinate a potenziare l'offerta turistica sociale ed escursionistica quali aree per campi scout o per attrezzature legate all'escursionismo (punti Tappa)

6.6 SETTORE RESIDENZIALE

6.6.1 PATRIMONIO EDILIZIO STORICO O ESISTENTE

Il patrimonio esistente è caratterizzato da numerosi borghi storici, di cui si auspica una riqualificazione ambientale, e da parti di tessuto edilizio più recente costituito da edificazioni di piccola entità con caratteristiche di insediamenti sparsi, di carattere residenziale.

I borghi storici, prevalentemente dislocati sui crinali, costuiscono ancora oggi le polarità del territorio (marcate dai campanili) attorno ai quali sono cresciute le modeste espansioni degli ultimi decenni.

Lo stato di conservazione dell'edilizia storica appare mediamente discreto, anche se nelle parti più interne dei nuceli, non accessibili da mezzi motorizzati e più fittamente costipate, si riscontrano edifici in stato di abbandono e semi rudere.

Lo stato di conservazione dell'edilizia del dopoguerra, anche quando adibita ad un uso stagionale, appare complessivamente buono.

E' presente in piccola percentuale un'edilizia rurale sparsa, costituita da fabbricati di piccole dimensioni a servizio dell'agricoltura, in forme di architettura tradizionale con struttura in pietra o legno, o in materiale povero prefabbricato (lamiera) , sempre di dimensioni contenute.

La normativa prevista per la residenzialità esistente è costituita essenzialmente dalla sovrapposizione della normativa edilizie e quella ambientale. La prima offre la massima flessibilità nel rendere sempre possibili interventi dalla manutenzione ordinaria sino alla ristrutturazione edilizia e cambi d'uso, consentendo anche limitati incrementi di S.A.; la seconda pone le condizioni per il rispetto delle caratteristiche della tipologia insediativa, edilizia e costruttiva fornendo modelli comportamentali alle varie scale di intervento. Le aree edificiate vengono divise in:

AMBITI DI CONSERVAZIONE (**CE**) corrispondenti alle zone storiche e servizi ad esse afferenti

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE (R) corrispondenti alle zone limitrofe a quelle storiche e suddivisi nei sottoambiti:

RBs (tessuto edilizio compatto), aree sature

RBc (tessuto edilizio discontinuo di nucleo) ovvero aree con limitate possibilità di consolidamento (dotate di I.U.I = 0,2 mq/mq)

RBq (tessuto edilizio da riqualificare) ovvero aree che necessitano di un sensibile miglioramento sotto l'aspetto infrastrutturale ed in cui le limitate possibilità di consolidamento (I.U.I = 0,1 mq/mq) sono subordinate a Titolo edilizio convenzionato, al fine di consentire all'Amministrazione una concreto possibilità di regia sul miglioramento delle dotazioni infrastrutturali

6.6.2 PREVISIONI DI NUOVE EDIFICAZIONI A SCOPO RESIDENZIALE

- Messa a punto di norme per l'effettiva risposta alle esigenze abitative capillarmente diffuse sul territorio tramite la previsione di aree per il completamento dei tessuti edilizi in ciascuna frazione. Data la limitata edificazione sul territorio comunale che si suppone si protrarrà anche nei prossimi anni si presuppone che il fabbisogno abitativo del Comune di Maissana sia molto basso. Tuttavia la limitazione generale di qualsiasi edificabilità porterebbe a limitare quelle rare energie socioeconomiche che comunque il territorio è in grado di esprimere. Per tale motivo si è ritenuto di articolare le nuove edificazione con il seguente meccanismo:
- A) sono state identificate le aree compatibili con la nuova edificabilità in ordine a : vicinanza con viabilità, aclività ridotta, presenza o vicinanza di infrastrutture a rete, vicinanza con i centri già insediati
- B) individuazione di Indici di Utilizzo fondiario che permettano interventi anche in caso di territori estremamente frazionati sotto il profilo della proprietà;
- C) tetti volumetrici che non rendano possibili edificazioni oltre il fabbisogno ipotizzato.
- Messa a punto di norme per la razionalizzazione e il controllo sulla costruzione dei volumi precari
- Sono stati quindi individuati DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE (**Z**) all'interno dei quali, nei sottoambiti RC è possibile utilizzare un I.U.I.= 0,1 mq/mq sino al raggiungimento del tetto volumetrico previsto

6.7 SETTORE SERVIZI PUBBLICI

Il concetto di Servizi pubblici necessita di evolversi rispetto alle categorie ormai quarantennali introdotte dal D.M. 1444/1968. sia per adeguarlo ai reali bisogni contemporanei, sia per adeguarlo al caso specifico del territorio comunale di Maissana, abitato praticamente solo da anziani e coperto al 99% da vegetazione boschiva o prativa.

Il servizio scolastico viene svolto completamente fuori dal Territorio comunale e affidato all'efficienza dei servizi scuolabus. Ciò ha permesso di riconvertire alcuni edifici scolastici dimessi a attività più consone con la vocazione turistico-didattico culturale. Nel dettaglio vengono confermate ed ampliate nelle previsioni iniziative in itinere finalizzate a:

- Riconversione di edifici pubblici scolastici dismessi per la valorizzazione delle risorse locali (LAM di Ossegna , Centro didattico espositivo a Cembrano, previsione di un tappa a Salterana).
- Realizzazione di nuove strutture a supporto della cava strica di diaspro di Valle Lagorara (Centro multifunzionale di Santa Maria).

Vengono ipotizzate nuove trasformazioni al servizio della fruizione ambientale in alcuni manufatti storici lungo il Borsa.

Viene previsto l'inserimento di aree sportive a servizio di quartiere nelle frazioni oggi sprovviste (Campore) e viene previsto di ampliare quella esistente di Tavarone per un utilizzo più continuativo da parte anche di persone esterne alla frazione.

Viene previsto a Tavarone un Distetto di trasformazione impostato sul sub ambito ASp – Aree per strutture specialistiche, destinato ad accogliere una struttura socio-sanitaria di assistenza agli anziani di tipo pubblico o convenzionato con la locale ASL le cui caratteristiche dovranno essere messe a punto in sede di convenzione con ASL e Amministrazione Comunale

7 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

AMBITO	FRAZIONE	ZONA	Superficie fondiaria	S.A. esistente	I.U.F. (mq/mq)	S.A. teorica realizzabile da applicaz. I.U.F. (mq)	S.A. realizzabile detratta sup. esistente (mq)	tetto massimo nuova S.A. residenziale (mq)	nuova sup. ricettiva	totale sup. residenz.	VERDE tot (mq)	INTER. COMUNE tot (mq)	PARCHEGGI tot (mq)
AMBITI DI CONSERVAZIONE													
Ce1	CAMPORE	C E	9.701										
		T Ra	4.896										
		V S	1.704								3408		
		I Cr	1.214									2.428	
		P	403										806
Ce2	CEMBRANO	C E	18.683										
		I Cr	388									776	
		I Cr	992									1.984	
		T Ra	17.465										
Ce3	DISCONESI	C E	4.937										
		T Ra	1.438										
		I Cr	300									600	
		P	103										206
		V Pa	622								1.244		
Ce4	MAISSANA	C E	10.625										

AMBITO	FRAZIONE	ZONA	Superficie fondiaria	S.A. esistente	I.U.F. (mq/mq)	S.A. teorica realizzabile da applicaz. I.U.F. (mq)	S.A. realizzabile detratta sup. esistente (mq)	tetto massimo nuova S.A. residenziale (mq)	nuova sup. ricettiva	totale sup. residenz.	VERDE tot (mq)	INTER. COMUNE tot (mq)	PARCHEGGI tot (mq)
		T Ra	4.657										
		I Cr	302									604	
		I Cr	255									510	
		I Cc	651									1.302	
		P	546										1.092
		V Pa	368								736		
Ce 5	COLLI	R Bs	23.841										
		C E	6.676										
		I Cr	338									676	
		P	285										570
Ce6	OSSEGNA	C E	6.982										
		C E	744										
		T Ra	5.143										
		I Cr	816									1.632	
		I Cr	445									890	
Ce7	SANTA MARIA	C E	15.966										
		T Ra	2.999										
		I Cr	649									1.298	
		I Cr	589									1.178	
		I Cc	138									276	
		P	194										388
		V Pa	1.291								2.582		

AMBITO	FRAZIONE	ZONA	Superficie fondiaria	S.A. esistente	I.U.F. (mq/mq)	S.A. teorica realizzabile da applicaz. I.U.F. (mq)	S.A. realizzabile detratta sup. esistente (mq)	tetto massimo nuova S.A. residenziale (mq)	nuova sup. ricettiva	totale sup. residenz.	VERDE tot (mq)	INTER. COMUNE tot (mq)	PARCHEGGI tot (mq)
Ce8	SALTERANA	C E	2.893										
		I Cr	473									946	
		P	275										550
Ce9	TAVARONE	C E	1.542										
		A Tr	1.328	1.000	0,2		220		220				
		I Cr	651									1.302	
		I Cc	513									1.026	
		P	144										288
Ce10	TORZA	C E	4.053										
		R Bs	2.008										
		I Cr	464									928	
		I Cr	623									1.246	
		T Ra	1.236										
		I Cc	663									1.326	
		P	255										510
Ce11	COLLI DI OSSEGNA	C E	23.811										
Ce12	VELVA	R Bs	9.735										

AMBITO	FRAZIONE	ZONA	Superficie fondiaria	S.A. esistente	I.U.F. (mq/mq)	S.A. teorica realizzabile da applicaz. I.U.F. (mq)	S.A. realizzabile detratta sup. esistente (mq)	tetto massimo nuova S.A. residenziale (mq)	nuova sup. ricettiva	totale sup. residenz.	VERDE tot (mq)	INTER. COMUNE tot (mq)	PARCHEGGI tot (mq)
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE													
R1	CAMPORE	R Bc	34.840	5.000	0,2	6.968	1.968	**250**		6.968			
		A Tr	995	800					200				
R2	CEMBRANO	R Bc	54.593	5.500	0,2	10.919	5.419	**500**		10.919			
		I Cc	505									505	
		P	426										426
R3	OSSEGNA	R Bc	29.327	3.500	0,2	5.865	2.365	**400**		5.865			
		A Tr	1.146	600	0,2	229	120		120				
		P	374										748
		P	322										322
		I Cc	534										
R4	DISCONESI	D Tr2	3.541					0					
R5	TORZA	R Bc	11.140	2.000	0,2	2.228	228	**800**		2.228			
		R Bc	33.893	4.000	0,2	6.779	2.779			6.779			
		D Tr 1	12.624	1100		3156	2056						
R6	CHIAMA	R Bc	5.200	250	0,2	1.040	790	**150**		1.040			
		R Bs	6.159										
R 7	MAISSANA	R Bc	8.308	1.100	0,2	1.662	562	**250**					

AMBITO	FRAZIONE	ZONA	Superficie fondiaria	S.A. esistente	I.U.F. (mq/mq)	S.A. teorica realizzabile da applicaz. I.U.F. (mq)	S.A. realizzabile detratta sup. esistente (mq)	tetto massimo nuova S.A. residenziale (mq)	nuova sup. ricettiva	totale sup. residenz.	VERDE tot (mq)	INTER. COMUNE tot (mq)	PARCHEGGI tot (mq)
DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE													
Z1	CEMBRANO	R C	13.799	250	0,1	1.380	1.130	**400**					
		D Tr3	10.176	0	0,2	2.035		**400**					
		V Pa	7.558										
Z2	LA CROCE	R C	9.547	250	0,1	955	705	**300**					
		R Bs	5.616										
		A Tr	1.509	600	0,2	900	120		120				
Z3	OSSEGNA	E Ta	29.228										
		A Tc	7.277										
Z 4	Croso	D Tr1	3.109	0		1.244	1.244						
Z5	SANTA MARIA	R C	29.891	1.950	0,1	2.989	1.039	**300**					
		R Bs	1.681										
		A Tr	4.049	1.000	0,2	810	1.200		200				
Z6	MAISSANA	RC	25.050	200	0,1	2.505	2.305	**400**					
		R Bs	10.505										
		I Cr	782									782	
		P	354										354
Z7	TAVARONE	R Bc	1.911	0	0,2	382	382	**500**					

AMBITO	FRAZIONE	ZONA	Superficie fondiaria	S.A. esistente	I.U.F. (mq/mq)	S.A. teorica realizzabile da applicaz. I.U.F. (mq)	S.A. realizzabile detratta sup. esistente (mq)	tetto massimo nuova S.A. residenziale (mq)	nuova sup. ricettiva	totale sup. residenz.	VERDE tot (mq)	INTER. COMUNE tot (mq)	PARCHEGGI tot (mq)
		R Bc	34.606	1.900	0,2	6.921	5.021						
		R Bc	1.400	0	0,2	280	280						
		R Bc	3.040	550	0,2	608	58						
		R Bc	8.607	1.450	0,2	1.721	271						
		R Bs	30.211										
		R Bs	5.217										
		R Bs	3.657										
		R Bs	2.760										
		R Bs	1.608										
		R Bs	20.633										
		R Bs	13.247										
		P	772										772
		P	562										562
		P	1.262										1.262
		P	562										562
		T Ra	756										
		V Pa	739								739		
		V Pa	2.434								2.434		
Z8	TAVARONE	V S	105.853					**0**			105.853		
		A Sp	11.334										
		I Cr	9.939									9.939	
		P	649										649
		V Pa	4.984								4.984		

AMBITO	FRAZIONE	ZONA	Superficie fondiaria	S.A. esistente	I.U.F. (mq/mq)	S.A. teorica realizzabile da applicaz. I.U.F. (mq)	S.A. realizzabile detratta sup. esistente (mq)	tetto massimo nuova S.A. residenziale (mq)	nuova sup. ricettiva	totale sup. residenz.	VERDE tot (mq)	INTER. COMUNE tot (mq)	PARCHEGGI tot (mq)
Z9	M.te PELATO	R C	20.349	1.100	0,1	2.035	935	**200**					
		R C	11.341	800	0,1	1.134	334						
		R Bq	18.284	2.000	0,1	1.828	-172						
Z10	TORZA	R Bc	7.034	200	0,2	1.407	1.207	**900**					
		R C	29.066	500	0,1	2.907	2.407						
		R Bs	5.415										
		P	475										475
		A Tc	15.372										
		V S	12.596								12.596		
Z11	LA MOLA	R C	15.541	500	0,1	1.554	1.054	**150**					
		A Tr	3.943										
Z12	SALTERANA	R C	25.294	1.800	0,1	2.529	729	**300**					
		R C	3.165	300	0,1	317	17						
		I Cc	2.165									2.165	
		P	283										283
Z13	BURANO	Atc											

AMBITO	FRAZIONE	ZONA	Superficie fondiaria	S.A. esistente	I.U.F. (mq/mq)	S.A. teorica realizzabile da applicaz. I.U.F. (mq)	S.A. realizzabile detratta sup. esistente (mq)	tetto massimo nuova S.A. residenziale (mq)	nuova sup. ricettiva	totale sup. residenz.	VERDE tot (mq)	INTER. COMUNE tot (mq)	PARCHEGGI tot (mq)
ZONE AGRICOLE													
EPN	CEMBRANO		1.365.559		0,01	13655,59							
EPN	OSSEGNA		539.211		0,01	5392,11							
EPN	CAMPORE		241.570		0,01	2415,7							
EPN	COLLI		1.007.691		0,01	10076,91							
EPN	MAISSANA		53.552		0,01	535,52							
EPN	DISCONESI		62.731		0,01	627,31							
EPN	TAVARONE		654.950		0,01	6549,5							
EPN	GIANDRIALE		79.586		0,01	795,86							
EPN	TORZA		318.873		0,01	3188,73							
EPN	CHIAMA		133.230		0,01	1332,3							
EPN	PONTE ROLLINO		36.382		0,01	363,82							
EPN	COLLI DI OSSEGNA		247.297		0,01	2472,97							
EPN	LUNGO BORSA		364.923		0,01	3649,23							
								2.300					
						TOTALI		**8.500**			**134.576**	**34.319**	**10.825**

TOTALE NUOVA S.A. A DESTINAZIONE RESIDENZIALE MQ 8.500

SUPERFICIE TOTALE A SERVIZI PUBBLICI MQ 179.720

8 BILANCIO SERVIZI PUBBLICI E POPOLAZIONE INSEDIABILE

dallo schema riportato si evince che le superfici a servizio complessivamente previste sul territorio comunale e conteggiate secondo quanto previsto dal D.M. 1444/1968 ammonta a.

verde pubblico e sport	: 134.576 mq
Interesse Comune	: 34.319 mq
Parcheggi pubblici:	: 10825 mq
TOTALE	**179.720 MQ**

La superficie a fini abitativi previsti ammonta a mq 8.500 di S.A.
Assumendo il parametro di 1 abitante insediabile ogni 30 mq di S.A. si ottiene che il carico insediativo indotto dalla previsione del P.U.C. ammonta a 283 nuovi abitanti che sommati ai 650 attuali porta a una popolazione complessiva insediabile pari a 933 unità.

Assumendo il parametro di 18 mq a servizi pubblici /ab si ottiene che la superficie minima a servizi deve ammontare a mq 17.874 . Tale superficie risulta notevolmente inferiore ai 179.720 mq destinati dal presente Strumento Urbanistico a pubblici servizi.