COMUNE DI MAISSANA
PROVINCIA DELLA SPEZIA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

RAPPORTO PRELIMINARE DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (art. 4 del Decreto legislativo 4/08)

Il Sindaco: On. Egidio Banti

Il tecnico comunale: Geom. Paolo Boicelli

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

011 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



Data: febbraio 2011

SOMMARIO

..... 1
1 CARATTERISTICHE DEL PIANO 4
DESCRIZIONE FONDATIVA (COMPENDIO) 4
CARATTERI FISICI 4
STRUTTURA INSEDIATIVA 5
CARATTERI SOCIO ECONOMICI 5
1.1 Ambito programmatico e contenuti del Piano 6
Quadro programmatico/normativo di riferimento tenendo conto degli elementi previsti dall'allegato 1 del D.Lgs 4/2008; 6
INFLUENZE DEI PIANI SOVRAORDINATI SULLE PREVISIONI DEL PUC 6
REGIMI DI P.T.C.P. E VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LE SCELTE OPERATE 7
PIANO DI COORDINAMENTO PROVINCIA DELLA SPEZIA E VERIFICA DI COMPATIBILITA' 8
PIANO DI BACINO DEL FIUME MAGRA E VERIFICA DI COMPATIBILITA' 8
Quadro degli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale stabiliti dalla normativa e dai P/P che interessano l'area del Piano; 9
Quadro delle trasformazioni in atto o in fase di attuazione (SUA, PUO, grandi opere, progetti rilevanti) 10
INFLUENZE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE SU PIANI GERARCHICAMENTE ORDINATI 10
INTERFERENZE CON PROGETTI APPROVATI O IN CORSO DI APPROVAZIONE. 10
Percorso di formazione della proposta di Piano compresa la descrizione di eventuale momenti di partecipazione /consultazione pubblica avvenuti prima dell'adozione del progetto preliminare di Piano 11
- Descrizione sintetica degli obiettivi, dello schema della struttura e del massimo dimensionamento previsto dal Piano tenendo conto delle alternative e della giustificazione delle scelte adottate; 13

DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI 13
1.2.1 -INDIVIDUAZIONE DEL RUOLO DEL COMUNE DI MAISSANA NEL COMPRENSORIO DELL'ALTA VAL DI VARA 13
1.2.2 . INDIVIDUAZIONE DELLE PECULIARITA' DELLE PARTI COSTITUENTI IL TERRITORIO COMUNALE: LE UNITÀ TERRITORIALI 14
OBIETTIVI GENERALI DELLA PIANIFICAZIONE SUL TERRITORIO 22
1.2.4 OBBIETTIVI SPECIFICI DELLA PIANIFICAZIONE 22
1.2 Accertamento delle criticità ambientali e del territorio 29
- Rappresentazione sintetica del quadro conoscitivo delle componenti ambientali e antropiche pertinenti il Piano attraverso la valutazione lo stato, le tendenze evolutive (trend storici, previsioni attese in assenza di Piano) e relativi fattori di pressione evidenziando le fonti, ente preposto all'elaborazione dei dati acquisiti, eventuali carenze informative; 29
- Descrizione delle criticità, potenzialità e opportunità accertate e della loro rilevanza rispetto alle strategie di governo del territorio; 29
- (Elaborazione della carta sintetica dei vincoli/tutele/rischi/opportunità del territorio secondo i contenuti dell'allegato 1 del D.Lgs 4/2008) 30

1.3 Obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale 31
- Descrizione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriali adottati (secondo lo schema tema/obiettivi generali / obiettivi specifici / target) della loro pertinenza nell'attuazione del Piano e della coerenza rispetto al quadro conoscitivo e al percorso decisionale di formazione; 32

- Verifica di coerenza esterna tra obiettivi di sostenibilità del Piano e gli obiettivi desunti dalla Normativa e altri P/P sovraordinati;.....**Errore. Il segnalibro non è definito.**
- Verifica di coerenza interna tra obiettivi di sostenibilità e obiettivi di Piano **Errore. Il segnalibro non è definito.**

2. CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI..... 33

2.1 Valutazione effetti cumulativi e individuazione delle misure di mitigazione 33

- lo stato (esiti descrizione fondativi) 33
- l'impatto potenziale (pressioni attese in seguito alle trasformazioni previste);. 33
- misure sostenibilità (le risposte che il PUC fa proprie per il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità adottati) 34

2.2 Valutazione coerenza localizzativi e individuazione delle misure di mitigazione .. 34

- Descrizione puntuale delle interazioni critiche tra sovrapposizione struttura di Piano / carta sintetica del territorio;..... 34
- Individuazione misure di sostenibilità;..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

1 CARATTERISTICHE DEL PIANO

(Descrizione del Piano e delle informazioni e dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente)

Il Comune di Maissana (SP) è attualmente dotato di un PRG, approvato in data 22/11/1994, che ha sostituito un precedente Programma di Fabbricazione.

Il mutamento delle prospettive di evoluzione socio-economica e delle strategie di utilizzo delle risorse sul territorio, hanno indotto l' Amministrazione Comunale a dotarsi di un nuovo Strumento Urbanistico Generale (P.U.C.) adeguato alla normativa vigente, ed ai più recenti indirizzi di pianificazione del territorio.

Il PUC si basa su una chiara e motivata esplicitazione delle proprie determinazioni. Le scelte operate sono state elaborate sulla base della conoscenza dei caratteri fisici, morfologici e ambientali del territorio, delle risorse, dei valori e dei vincoli territoriali, delle utilizzazioni in corso, dello stato della pianificazione in atto, delle previsioni dell'andamento demografico e migratorio, nonché delle dinamiche della trasformazione economico-sociale; e sono definite sia attraverso la comparazione dei valori e degli interessi coinvolti, sia sulla base del principio generale della sostenibilità ambientale dello sviluppo.

1.1 DESCRIZIONE FONDATIVA (COMPENDIO)

A questo scopo è stata redatta la DESCRIZIONE FONDATIVA, pur non obbligatoria a causa delle ridotte dimensioni del Comune.

Essa partendo dai dati di pertinenza contenuti nel Piano di Coordinamento Provinciale della Spezia e sulla base di analisi condotte direttamente dagli estensori del nuovo Strumento Urbanistico in base ai dati disponibili presso gli Uffici Comunali, ha condotto alla conoscenza dei vari aspetti del territorio comunale e della realtà socio economica.

Di seguito si riassumono gli elementi caratterizzanti del territorio di Maissana desunti dalla Descrizione Fondativa:

1.1.1 CARATTERI FISICI

il territorio comunale, (superficie complessiva del territorio è di circa 45,3 kmq) posto in Alta Val di Vara è posto a ridosso della dorsale che divide il versante mare da quello vallivo; è quasi completamente montuoso e coperto da boschi o aree naturali non antropizzate per il 95% della sua estensione. All'interno del territorio comunale si distinguono quali emergenze naturali le parti vallive (torrente Borsa) e sommitali (crinale dei monti Porcile, Zattera e limitrofi)– confermate dall'inserimento di tali zone nell'elenco

SIC (Siti di Interesse Comunitario) mentre le parti mediane della mezzacosta alternano parti naturali a aree agricole e residenziali.

1.1.2 STRUTTURA INSEDIATIVA

La struttura urbana del Comune è composta da:
- una serie di agglomerati storici di mezzacosta (Cembrano, Ossegna, Campore, Santa Maria, Maissana, Tavarone, Disconesi, Salterana) a corona della valle del Borsa
- la frazione di Torza posta nel fondovalle del torrente omonimo (affluente diretto del Vara).

A parte Tavarone, che negli anni '70,'80 ha conosciuto una spinta edificatoria legata al fenomeno delle case di villeggiatura, tutti gli agglomerati hanno mantenuto situazioni di stasi evolutiva rispetto all'assetto "storico", a meno di limitate e fisiologiche addizioni nelle immediate vicinanze dei nuclei. Questi ultimi sono stati interessati da vistosi fenomeni di abbandono, oggi leggermente attenuati. Il patrimonio edilizio risulta quindi molto desueto e non in grado di offrire gli standard qualitativi e ambientali richiesti attualmente; per contro i vari centri storici sono caratterizzati da un livello di interesse storico-culturale medio alto. Vale inoltre la pena citare, tra le emergenze storico culturali, la valle del Lagorara dove sono state reperite le tracce di un'antica cava di selci e attualmente meta di turismo scolastico didattico e la presenza di interessanti e diffuse tracce di mulini, ponti e manufatti votivi nelle parti rurali del territorio, in particolare lungo il fondovalle del Borsa.

1.1.3 CARATTERI SOCIO ECONOMICI

La situazione socio economica riflette le situazioni testè descritte ovvero la popolazione (circa 650 residenti che raddoppiano nei mesi estivi) è caratterizzata da alta percentuale di anziani e bassissima natalità; le attività economiche con sede nel territorio Comunale sono limitate ad alcune aziende agricole e alcune cooperative attive nel campo agricolo e silvo-colturale. Il settore agricolo ad oggi ha risentito solo marginalmente dell'evoluzione verso produzioni biologiche o di pregio che hanno interessato realtà limitrofe quali Varese Ligure. Il turismo, per quanto con numeri lontani da quelli della costa è invece un'importante voce nell'economia locale come testimoniano la presenza di 4 alberghi, altrettanti ristoranti, 2 agriturismi e diverse attività di ospitalità extraalberghiera (bed & breakfast e simili).

1.1.4 INFRASTRUTTURE

La situazione relativa alle infrastrutture e servizi è la seguente:

Per quanto riguarda le infrastrutture viarie, Il territorio Comunale è innervato dalla strada provinciale di mezzacosta che collega il tunnel di Torza con la strada di fondovalle del Vara (connessione in prossimità di Cembrano) e da alcune altre infrastrutture viarie locali che collegano le frazioni più periferiche. I tratti stradali sono a sezione ridotta e tortuosi ma appaiono proporzionati ai territori attraversati e alla dimensione dell'utenza.
I servizi pubblici, praticamente rappresentati da chiese e cimiteri sono articolati su limitati spazi a verde pubblico e a parcheggio pubblico in prossimità di ciascuna frazione. Il servizio solastico è completamente assolto nei Comuni limitrofi ai quali il Comune di Maissana è collegato con servizi di scuolabus e mezzi pubblici
Unica eccezione è rappresentata dalle strutture sportive a Tavarone (campo di calcio e piscina che formano un complesso sportivo in grado di attirare club calcistici in ritiro estivo e utenza anche da fuori Comune. Altra "eccellenza" del territorio Comunale è il progetto dell'Amministrazione Comunale (ormai quasi totalmente realizzato) chiamato "Anello del benessere" costituito da un circuito di sentieri tematici (circa 40 Km), suddivisibili in 5 sottocircuiti che permettono una larga fruizione del territorio e delle sue peculiarità, affiancati da varie strutture di supporto tra le quali si menzionano il Centro di cultura gastronomica a Cembrano, il laboratorio di archeologia montana a Ossegna

1.1 AMBITO PROGRAMMATICO E CONTENUTI DEL PIANO

Descrizione sintetica del rapporto con altri P/P, del processo di formazione e delle previsioni del documento di piano in particolare:

Quadro programmatico/normativo di riferimento tenendo conto degli elementi previsti dall'allegato 1 del D.Lgs 4/2008;

1.2.1 INFLUENZE DEI PIANI SOVRAORDINATI SULLE PREVISIONI DEL PUC

La pianificazione Comunale, come già ricordato,è stata strutturata a partire da una verifica di piena compatibilità con le pianificazioni sovraordinate. Dalle analisi effettuate a livello comunale, sono emersi risultati non sempre coincidenti con quanto descritto dal sistema cartografico di analisi o prescrizioni a livello sovracomunale (Regione o Provincia). Tuttavia le previsioni urbanistiche inserite nel PUC hanno poi intersecato i dati sovracomunali con quelli rilevati direttamente sul territorio. A livello di esempio, sono state evidenziate a livello comunale aree idonee per impianti eolici in posizione

differente da quanto indicato a livello Regionale. Non trovando compatibilità tra le 2 indicazioni non sono state inserite nel PUC indicazioni specifiche sul posizionamento di tali impianti.

Si è quindi impostato le previsioni urbanistiche in base ai diversi gradi di modificabilità del territorio comunale in base alle previsioni del Piano Paesistico, alle normative vigenti in tema di rischio idrogeologico, a quelle in tema di salvaguardia ambientale ex D.lgs 42 / 2004.

REGIMI DI P.T.C.P. E VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LE SCELTE OPERATE

ASSETTO INSEDIATIVO

Data l'organizzazione territoriale del Comune, i Regimi di PTCP, di massima, assegnano sempre ai vari insediamenti il regime NI-CO, circondato da aree IS-MA - corrispondenti alle aree agricole circostanti - mentre le restanti parti del territorio (boscato o gerbido) sono classificate in regime ANI-MA. Fa eccezione a questo schema ricorrente l'abitato di di Torza al quale è assegnato il regime ID-CO.

Le scelte urbanistiche del PUC risultano in linea con l'organizzazione descritta dai regimi attuali: vengono infatti previste limitate zone di espansione in aree limitrofe ai nuclei e viene riconfermata la destinazione di presidio agricolo alle aree storicamente destinate a tali funzioni. Il Piano definisce una dettagliata disciplina per la salvaguardia del territorio sia agricolo tradizionale che boscato, prevedendone e indirizzandolo verso funzioni di valorizzazione ambientale sia sotto il profilo didattico turistico che quello produttivo (agricoltura biologica e utilizzo delle biomasse)

Tuttavia, nel dettaglio vengono richieste variazioni limitate al PTCP in 17 punti dove l'analisi territoriale di dettaglio ha evidenziato potenzialità inespresse e incompatibili con gli attuali regimi. Le variazioni richieste in genere consistono in leggere riperimetrazioni delle aree soggette a regime IS-MA da riclassificare in NI-CO

Fanno eccezione le 2 piccole strutture a campeggio previste che insistono in aree oggi classificate IS-MA o ANI-MA di cui si propone il nuovo regime di MO-B (Modificabilità di tipo B).

ASSETTO VEGETAZIONALE

Preso atto della classificazione effettuata da tale assetto non si sono riscontrati regimi che abbiano influenzato la pianificazione comunale

ASSETTO GEOMORFOLOGICO

Preso atto della classificazione effettuata da tale assetto non si sono riscontrati regimi che abbiano influenzato la pianificazione comunale. Nello specifico si rimanda alle Norme geologiche allegate al PUC

PIANO DI COORDINAMENTO PROVINCIA DELLA SPEZIA E VERIFICA DI COMPATIBILITA'

Il processo di formazione del PUC si è sviluppato valutando le previsioni del PTCP della provincia di Spezia, pertinenti a vario titolo con il territorio di Maissana.

In particolare la Pianificazione Comunale ha recepito da quella Provinciale le linee guida in termini di:

- valorizzazione e mantenimento delle valenze storico ambientali e naturali;
- strutturazione del sistema turistico in maniera complementare tra riviera spezzina e Val di Vara;
- creazione di una rete museale provinciale che vede uno dei punti forti a Maissana per quanto riguarda il tema archeologico;
- creazione di una rete di strutture turistico culturali gastronomiche;
- valorizzazione della agricoltura montana con attenzione al biologico;
- sfruttamento delle risorse boschive anche in riferiemento all'uso di biomasse.

PIANO DI BACINO DEL FIUME MAGRA E VERIFICA DI COMPATIBILITA'

Tutte le aree individuate dal Piano di bacino con criticità a vario titolo (aree a rischio instabilità idrogeologica o esondabili) sono state oggetto di una pianificazione di mantenimento dello status quo o di salvaguardia e recupero, evitando previsioni di manufatti edilizi o infrastrutturali.

Unica eccezione è rappresentata dalla previsione di ampliamento di un'area artigianale a Torza (sub-ambito DTr1-AREA ARTIGIANALE), interessata dalla classificazione di area esondabile da parte del piano di Bacino del Magra. Tale previsione è stata proposta in virtù di specifiche verifiche in situ e sulla base di testimonianze locali che sembrerebbero delineare la possibilità di modifica della pianificazione fluviale effettuata dal Piano di Bacino del Magra. La normativa del PUC evidenzia comunque la necessità di compatibilità delle varie pianificazioni: compatibilità che potrà ottenersi solo a seguito di specifiche verifiche idrauliche da sottoporsi ai competenti Enti e successiva variazione dei regimi imposti da Piano di Bacino del Magra vigente.

Quadro degli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale stabiliti dalla normativa e dai P/P che interessano l'area del Piano;

Sul territorio insistono varie tipologie di vincoli:

- aree SIC (Sito di Interesse Comunitario) – 92/43 CEE relative alla Valle del Borsa e del monte Porcile – Zattera;
- aree soggette a vincolo ambientale e archeologico ex D.Lgs 42/2004 parte 1 (tutela del paesaggio) e 3 (tutela del patrimonio archeologico – Valle del Lagorara)
- Aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee ad uso idropotabile
- Aree percorse dal fuoco
- Aree carsiche

Sul territorio insistono varie aree di rispetto ai sensi delle seguenti categorie:

- Sorgenti fisse di inquinamento elettromagnetico
- Metanodotto
- Elettrodotto con fascia di rispetto ex D.P.C.M. 8-7-2003 e s.m.e.i.
- Depuratori
- Cimiteri

Dal sistema informativo Regione Liguria "Rete Natura", sono state individuate le seguenti categorie di aree presenti sul territorio comunale:

- Corridoi ecologici per specie di ambienti acquatici
- Corridoi ecologici per specie di ambienti boschivi
- Tappe di attraversamento per specie di ambienti aperti
- Siti areali di AREA NUCLEO (Core area) di tipo complesso
- Siti puntuali di AREA NUCLEO (Core area) di tipo semplice
- Grotte non ancora sfruttate a livello turistico
- Zone Ecotonali
- Morfologie puntuali importanti per la biodiversità (passi per migrazione avifauna)
- Siti areali di fauna minore
- Alberi monumentali

La presenza delle aree descritte fino ad ora fa emergere in maniera netta un territorio connotato da caratteri naturali dominanti su quelli artificiali e antropici. Detti caratteri naturali, sono costituiti da:

- ambienti boschivi,
- corsi d'acqua di piccole dimensioni ma significativi per la qualità e peculiarità
- ambienti di crinale.

Le zone antropizzate, limitate per dimensione degli abitati ed estensione delle aree di pertinenza (in genere limitate alle aree agricole circostanti gli abitati) appaiono oggi in sostanziale equilibrio tra loro. e per le ridotte dimensioni non rappresentano criticità sul territorio

Quadro delle trasformazioni in atto o in fase di attuazione (SUA, PUO, grandi opere, progetti rilevanti)

INFLUENZE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE SU PIANI GERARCHICAMENTE ORDINATI

L'unico piano gerarchicamente subordinato al PUC è il Piano del colore della frazione Campore (ex Legge regionale n. 26 del 27 ottobre 2003), adottato dall'Amministrazione Civica in data 06 aprile 2010. Il piano, redatto dagli stessi estensori del P.U.C.) costituisce approfondimento a livello puntuale del Piano di Coordinamento Paesistico Regione Liguria. In tal senso, poiché il P.U.C. contiene specifica disciplina di Livello puntuale che sostituirà quella vigente sul territorio comunale, esiste piena rispondenza tra la Normativa ambientale a corredo del PUC e la normativa del Piano del colore. Esso è anzi espressamente citato come esempio riproponibile o utilizzabile come modello nel recupero delle facciate di altre frazioni interne al territorio Comunale.

INTERFERENZE CON PROGETTI APPROVATI O IN CORSO DI APPROVAZIONE

Oltre al già citato Piano del colore, esiste in itinere un progetto che ha richiesto Variante Urbanistica allo strumento vigente. Si tratta del progetto per la creazione della "Casa della Musica" nei pressi di Cembrano. Si tratta di una struttura tecnologica dotata di sale di incisione, sale da concerto, sale per musico-terapia, foresteria e abitazione per gli addetti, collegata alla struttura analoga, già esistente e sita nella Darsena del porto vecchio a Genova. Il progetto, di iniziativa privata ma elaborato in sintonia con

l'Amministrazione civica, è stato inserito nelle previsioni di PUC che ha definito le aree interessate con apposita disciplina (Distretto di Trasformazione DT3).

Percorso di formazione della proposta di Piano compresa la descrizione di eventuale momenti di partecipazione /consultazione pubblica avvenuti prima dell'adozione del progetto preliminare di Piano

A partire dai primi passi nella redazione del nuovo PUC, L'Amministrazione Comunale ha perseguito la politica della programmazione condivisa con la popolazione e le Amministrazioni coinvolte. Dopo i primi incontri tra l'Amministrazione ed i progettisti, in cui sono state poste le basi per il disegno generale del Piano, sono stati previsti incontri con i consiglieri comunali espressione delle diverse frazioni e assemblee direttamente rivolte agli abitanti stessi senza alcun filtro di rappresentanza.

Ciò ha permesso di informare e a coinvolgere tutti i cittadini sull'iter di stesura e approvazione dello Strumento Urbanistico Generale, di seguire un processo di formazione e di pianificazione urbanistica che si potesse arricchire di tutti i contenuti che la realtà locale offre; ed altresì, per instaurare un processo di governo del territorio democraticamente partecipato.

Nel corso dei primi mesi del 2007 questi incontri hanno progressivamente messo a fuoco ed affinato la strategia complessiva del Piano, definendone gli obiettivi.

Nel corso degli anni 2008 - 2009 si sono svolti più incontri con gli abitanti ed i loro rappresentanti, a seguito di una note informative trasmesse dal Sindaco e degli Assessori competenti pro tempore.

Nel dettaglio l'elenco delle principali riunioni è il seguente

Data dell'incontro	Luogo incontro	Partecipanti (oltre agli estensori del PUC e rappresentanti della Civica Amministrazione)
13-01-2007	Tavarone	Popolazione frazioni Tavarone-Salterana
20-01-2007	Santa Maria	Popolazione frazioni Santa Maria - Campore
20-01-2007	Maissana	Popolazione frazioni Maissana - Disconesi
26-01-2007	Cembrano	Popolazione frazioni Cembrano - Ossegna
19-02-2007	La Spezia	Rappresentanti Amministraz. Provinciale La Spezia
09-04-2008	La Spezia	Rappr. Amministraz. Provinciale La Spezia
26-05-2008	Genova	Rappr. Amministraz. Regionale

29-05-2008	Maissana	popolazione delle frazioni
03-07-2008	Maissana	popolazione delle frazioni
07-10-2008	Maissana	popolazione delle frazioni
29-10-2008	Torza	Popolazione frazione Torza
13-11-2008	Maissana	popolazione delle frazioni
27-11-2008	Maissana	popolazione delle frazioni
21-01-2009	La Spezia	Rappresentanti Amministraz. Provinciale La Spezia- Amministrazione Regionale
26-02-2009	Cembrano	Assemblea generale popolazione comunale
18-12-2009	Palazzo Civico	Consiglio Comunale e popolazione
18-06-2010	Palazzo Civico	Consiglio Comunale e popolazione

Tali incontri, che in alcuni casi hanno preso forma di pubbliche assemblee in varie località decentrate del Comune hanno mostrato una larga ed proficua partecipazione dei cittadini.

Nell'ambito di tali assemblee pubbliche sono stati esposti, da parte dei progettisti e dei rappresentanti dell'Amministrazione comunale, i principi e le iniziative di carattere generale che si intendevano perseguire, al fine di fornire ad ognuno la possibilità di confrontarsi ed interloquire con essi, e per raccogliere i contributi di ogni soggetto operante.

Questi principi ed iniziative, che conferiscono il carattere fondante del Piano e sottostanno alla base del Documento degli Obiettivi, sono stati dettagliatamente illustrati ed analizzati nei vari aspetti, raggruppati secondo famiglie di interventi o settori di attività urbanisticamente o tipologicamente simili.

Successivamente sono stati raccolti i dati riguardanti le manifestazioni di interesse che implicano trasformazioni urbanistiche da parte degli abitanti, che hanno riguardato il settore produttivo, soprattutto in ambito agricolo - zootecnico, nel settore terziario - turistico, nelle infrastrutture e reti locali, e in campo residenziale.

Si precisa fin d'ora che tali manifestazioni hanno un riflesso capillare ma non dirompente sul futuro assetto del territorio, in quanto nessuna di queste prevede trasformazioni strutturali tali da alterare in alcun modo il sistema nel suo complesso.

I dati raccolti ed i confronti assembleari che hanno avuto luogo, hanno dimostrato una sostanziale adesione della maggioranza dei cittadini alle strategie generali del Piano date dalla Pubblica Amministrazione, condividendone le finalità e gli obiettivi.

Le informazioni, proposte e richieste, raccolte durante i confronti con la cittadinanza, sono state messe a confronto con quanto previsto dalla pianificazione fin qui elaborata e

si è verificato il livello di compatibilità e di interazione delle proposte pervenute con i vari livelli di pianificazione sotto il profilo urbanistico, ambientale e vincolistico in generale ed è stata quindi elaborata, da parte dei progettisti, la bozza di Piano, che è stata sottoposta all'attenzione della Pubblica Amministrazione che intende adottarla nella sua attuale configurazione.

- Descrizione sintetica degli obiettivi, dello schema della struttura e del massimo dimensionamento previsto dal Piano tenendo conto delle alternative e della giustificazione delle scelte adottate;

. **DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI**

Dalla fotografia dello stato attuale e delle dinamiche in atto è stato redatto il DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI in cui si descrivono le finalità del Piano e le azioni attraverso tali finalità sono perseguite.

Nel dettaglio, Il PUC del Comune di Maissana intende:

A- 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;

B - DEFINIRE LE PECULIARITÀ SPECIFICHE DELLE SINGOLE PARTI CHE COSTITUISCONO IL TERRITORIO COMUNALE (INDIVIDUAZIONE UNITÀ TERRITORIALI ELEMENTARI)

C – DEFINIRE GLI OBBIETTIVI GENERALI DELLA PIANIFICAZIONE SUL TERRITORIO SULLA BASE DELLE DIVERSE POTENZIALITÀ DEL TERRITORIO AL FINE DI UNA LORO CORRETTA GESTIONE;

D - DEFINIRE GLI OBIETTIVI SPECIFICI DELLA PIANIFICAZIONE ANCHE IN FUNZIONE DELLE CRITICITÀ DEL TERRITORIO E METTERLE A SISTEMA CON I FUTURI PROGRAMMI;

1.2.1 -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 museali. A questo proposito il sito archeologico della valle Lagorara con annesso laboratorio di archeologia montana rappresenta certamente uno degli elementi qualificanti a livello comprensoriale.

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

Maissana, pur possedendo le potenzialità per partecipare appieno alle future dinamiche dell'Alta Val di Vara, fino ad oggi ha accusato una certa marginalità nell'ambito comprensoriale a causa della posizione defilata rispetto al cuore della vallata, occupato da Varese Ligure e a causa della struttura organizzata 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.

1.2.2.1 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 situata 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.

- 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.

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.
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.

1.2.2.2 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.

- 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.

1.2.2.3 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. 3, 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

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

1.2.2.4 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 Torza, presso l'omonima frazione. 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 e infatti, 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

- 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)

- 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

OBIETTIVI 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 mediante specifica normativa per le aree boscate;

- 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.

1.2.4 OBBIETTIVI SPECIFICI DELLA PIANIFICAZIONE

1.2.4.1 SETTORE INFRASTRUTTURALE

1.2.4.1.A 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.
Il PUC, preso atto della rete escursionistica esistente, prevede di ottimizzare l'osmosi tra i percorsi escursionistici, le congiunzioni con il sistema viabilistico carrabile e i centri abitati. Viene previsto il 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

1.2.4.1.B 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. (conferma delle migliorie già previste dall'Ente gestore della strada)
- 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.

1.2.4.2 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 ARE Liguria

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 nella tavola di 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 individuato molte variabili che impediscono in sede di pianificazione Comunale, l'individuazione specifica di un'area per il conferimento del legname. E' stata quindi effettuata una attenta zonizzazione delle aree boscate, dotate di specifica disciplina di zona che permetta la creazione delle strutture necessarie alla filiera del legno. I requisiti per la futura localizzazione dovranno essere comunque caratterizzati da buona accessibilità e isolamento rispetto ai centri abitati. Le strutture relative allo sfruttamento delle biomasse saranno inoltre realizzabili a seguito di specifica procedura di screening ed eventuale successiva procedura di V.I.A. secondo le vigenti normative.

E' stata formulata la previsione di un'area per insediamenti artigianali nei pressi del traforo del valico di Velva, 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 un'area 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 distributore carburanti e servizi annessi (autofficina e bar ristoro)

1.2.4.3 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 o l'utilizzo per silvicoltura coadiuvata da strutture per lo sfruttamento delle biomasse;

EPB – Aree a bosco ceduo - Sono le aree occupate dal bosco da taglio per legname, palerie e cippato (in genere versanti nord boscati) o l'insediamento di strutture per lo sfruttamento delle biomasse;

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

1.2.4.4 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.

1.2.4.5 SETTORE TURISTICO RICETTIVO

1.2.4.5. A. 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 Ossega, 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

1.2.4.5 B LA RICETTIVITA' TURISTICA

Il nuovo PUC conferma la presenza degli 4 esercizi alberghieri esistenti e crea la possibilità di inserimento di 3 nuove strutture a campeggio (1 nelle alture di Ossegna e 2 nei dintorni di Torza).
Messa a punto di norme che agevolino il potenziamento dell'offerta di ricettività turistica e di agrituristica

1.2.4.6 SETTORE RESIDENZIALE

1.2.4.6A PATRIMONIO EDILIZIO STORICO O ESISTENTE

Il patrimonio esistente, caratterizzato da numerosi borghi storici di cui si auspica una riqualificazione ambientale e da parti di tessuto edilizio recente è stato classificato con diversi regimi urbanistici. Le parti di centro storico hanno una normativa che tende a agevolare il recupero funzionale e adeguamento del patrimonio sotto il profilo prestazionale tecnologico, compatibilmente con il rispetto delle peculiarità ambientali. Le parti di tessuto recente hanno invece una normativa che tende al completamento dei tessuti edilizi.

1.2.4.6B 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. Per conciliare la richiesta di aree per nuova edificabilità poste a margine di ciascuna frazione con la scarsità di domanda, sono state previste aree dotate di indice di edificabilità poste all'interno di distretti di trasformazione soggetti a tetti volumetrici. In tal modo la somma dei nuovi volumi teoricamente realizzabili a

destinazione residenziale ammontano per l'intero territorio Comunale a **8.500 mq di Superficie Agibile.**

Messa a punto di norme per la razionalizzazione e il controllo sulla costruzione dei volumi precari

1.2.4.7 SETTORE SERVIZI PUBBLICI

I servizi pubblici previsti implementano la dotazione attuale con particolare riferimento alla zona sportiva a Tavarone, dove è prevista la realizzazione di un secondo campo di calcio in erba, per rafforzare il polo sportivo a livello di Alta Val di Vara.

1.2.4.7A SERVIZI PUBBLICI SUL TERRITORIO

Viene prevista la realizzazione di una Residenza protetta per Anziani, per dare una risposta al progressivo invecchiamento della popolazione e per creare funzioni che creino richiamo all'esterno de confini comunali. La struttura potrà trovare la sua definizione dimensionale e quindi il raggio di azione e influenza in base alle politiche assistenziali specifiche delle Aziende Sanitarie di pertinenza

Le nuove strutture pubbliche realizzate nelle ex scuole (centro di documentazione materiale di cultura gastronomica a Cembrano e laboratorio di archeologia montana a Ossegna) verranno implementate con centri tappa e altre strutture a destinazione simile collocate in alcuni dei vecchi mulini posti nella Valle del Borsa. Tutte queste nuove strutture sono pensate per interagire in maniera coordianta con l'utilizzo dell'Anello del Benessere

Viene inoltre previsto il potenziamento del polo sportivo a Tavarone mediante campo di calcio aggiuntivo all'esistente. Il nuovo polo così formato è in grado di competere con strutture analoghe poste anche fuori dalla Val di Vara, come dimostra l'utenza di club calcistici provenienti dall'alta Toscana o Emilia. Nonostante ciò, occorre specificare che il polo non è strutturato per grandi numeri di utenza. L'utilizzo normale prevede infatti la presenza di non oltre 20-30 persone contemporaneamente. Durante i tornei calcistici estivi e l'utilizzo della piscina si registra la presenza di circa 200 – 250 persone in contemporanea.

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

La nuova superficie a fini abitativi prevista ammonta a mq 8500 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 284 nuovi abitanti che sommati ai 650 attuali porta a una popolazione complessiva insediabile pari a 934 unità.

Assumendo il parametro di 18 mq a servizi pubblici /ab si ottiene che la superficie minima a servizi deve ammontare a mq 16.800 . Tale superficie risulta notevolmente inferiore ai 179.720 mq destinati dal presente Strumento Urbanistico a pubblici servizi.

1.2 Accertamento delle criticità ambientali e del territorio

Definizione dello stato, delle tendenze e criticità delle componenti ambientali ed antropiche pertinenti il Piano in riferimento ai contenuti della descrizione fondativi e in particolare:

- Rappresentazione sintetica del quadro conoscitivo delle componenti ambientali e antropiche pertinenti il Piano attraverso la valutazione lo stato, le tendenze evolutive (trend storici, previsioni attese in assenza di Piano) e relativi fattori di pressione evidenziando le fonti, ente preposto all'elaborazione dei dati acquisiti, eventuali carenze informative;

Nel territorio comunale non sono evidenti criticità ambientali in virtù del fatto che detto territorio ha mantenuto una spiccata naturalità, non contaminata da usi agricoli che, in queste zone hanno utilizzato appezzamenti estremamente ridotti, ne da usi produttivi (qui inesistenti), ne da usi residenziali a causa delle ridotte dimensioni delle frazioni di cui si compone il comune.
Lo stato delle componenti ambientali risulta quindi scarsamente problematico, in quanto la principale criticità è dovuta agli episodi di dissesto idrogeologico, che tuttavia, in un contesto caratterizzato da una acclività mediamente elevata, risultano fisiologici.

- Descrizione delle criticità, potenzialità e opportunità accertate e della loro rilevanza rispetto alle strategie di governo del territorio;

I problemi evidenti che il Comune si trova ad affrontare sono dovuti allo spopolamento (popolazione crollata da 900 abitanti a 650 tra il 1991 e 2011), invecchiamento della popolazione (percentuale delle persone realmente stabili sul territorio con più di 65 anni è superiore al 50% del totale), carenza di sbocchi occupazionali . Questo stato di cose accresce il tema dell'accessibilità delle frazioni dal fondovalle e dalla costa, ma al momento non esistono progetti o programmi riguardo ad un significativo

ammodernamento della rete stradale locale e comprensoriale. Lo stesso PUC, si limita ad evidenziare alcuni limitati miglioramenti della viabilità:

VIABILITA' ESCURSIONISTICA

- 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)

VIABILITA' CARRABILE

- 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.

Il Piano cerca di ridurre le criticità socioeconomiche presenti (dipendenti da contesti e dinamiche sovracomunali) cercando di valorizzare il patrimonio naturale del territorio comunale sia sotto il profilo silvocolturale che sotto il profilo dell'uso didattico - turistico.
Uno dei problemi ambientali è dovuto all'abbandono delle aree boscate con conseguente proliferazione di specie infestanti e diffusi dissesti sotto il profilo idrogeologico. Da questo punto di vista l'auspicata crescita di attenzione, anche economica, verso le aree boscate, l'utilizzo della rete dei sentieri escursionistici, la valorizzazione del patrimonio storico abitativo dovrebbe garantire un miglioramento della qualità ambientale del Comune.
Un minimo impatto potrebbero averlo le previste strutture a campeggio che, tuttavia, per dimensioni ridotte e per localizzazione non incidono particolarmente sull'assetto globale del territorio

- (Elaborazione della carta sintetica dei vincoli/tutele/rischi/opportunità del territorio secondo i contenuti dell'allegato 1 del D.Lgs 4/2008)

Nell'elaborato grafico, allegato sono stati evidenziati i seguenti tematismi che interessano il territorio comunale::

- aree SIC (Sito di Interesse Comunitario) – 92/43 CEE relative alla Valle del Borsa e del monte Porcile – Zattera;
- aree soggette a vincolo ambientale e archeologico ex D.Lgs 42/2004 parte 1 (tutela del paesaggio) e 3 (tutela del patrimonio archeologico – Valle del Lagorara)
- Aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee ad uso idropotabile
- Aree percorse dal fuoco
- Aree carsiche

Sul territorio insistono varie aree di rispetto ai sensi delle seguenti categorie:

- Sorgenti fisse di inquinamento elettromagnetico
- Metanodotto
- Elettrodotto con fascia di rispetto ex D.P.C.M. 8-7-2003 e s.m.e.i.
- Depuratori
- Cimiteri

Dal sistema informativo Regione Liguria “Rete Natura”, sono state individuate le seguenti categorie di aree presenti sul territorio comunale:

- Corridoi ecologici per specie di ambienti acquatici
- Corridoi ecologici per specie di ambienti boschivi
- Tappe di attraversamento per specie di ambienti aperti
- Siti areali di AREA NUCLEO (Core area) di tipo complesso
- Siti puntuali di AREA NUCLEO (Core area) di tipo semplice
- Grotte non ancora sfruttate a livello turistico
- Zone Ecotonali
- Morfologie puntuali importanti per la biodiversità (passi per migrazione avifauna)
- Siti areali di fauna minore
- Alberi monumentali

A tale elaborato è stato sovrapposta la STRUTTURA DEL PIANO per verificare la piena compatibilità tra le previsioni del PUC e le criticità/potenzialità presenti.

1.3 Obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale

Descrivere le modalità con cui i risultati del percorso di formazione, delle valutazioni sullo stato dell’ambiente e degli indirizzi stabiliti dalla normativa e dai P/P che interessano l’area del Piano sono stati tradotti in obiettivi di sostenibilità:

- Descrizione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriali adottati (secondo lo schema tema/obiettivi generali / obiettivi specifici / target) della loro pertinenza nell'attuazione del Piano e della coerenza rispetto al quadro conoscitivo e al percorso decisionale di formazione;

Sostenibilità relativa alle risorse agricole
Il Piano definisce una normativa urbanistica che traguarda il mantenimento ed un auspicato incremento dell'agricoltura nella tipologia aziendale oggi presente sul territorio: si tratta di piccole aziende che tendono a privilegiare produzioni biologiche di nicchia, in quanto la conformazione orografica del Comune non consente di puntare su produzioni quantitative. Anche la zootecnia, sulla base delle esperienze della vicina Varese Ligure, tende a specializzarsi in piccoli allevamenti bovini o equini.

Sostenibilità relativa alle risorse boschive
Viene definita una normativa urbanistica che incentiva la manutenzione e gestione delle aree boscate, sia per la produzione dei frutti (castagne e farina di castagne, funghi, frutti di bosco) sia per la produzione di legname, sia per gli scarti, utili alla filiera delle biomasse.

Sostenibilità relativa alle potenzialità escursionistiche, archeologiche, didattiche
Viene traguardato un turismo scolastico e un turismo complementare a quello costiero, in modo da conciliare un'offerta ricettiva basata su piccole strutture (bed&Breakfast, affittacamere, piccoli alberghi e/o pensioni con le potenzialità offerte dal territorio.
Vengono individuate 3 aree con potenzialità per insediarvi strutture per campeggio all'aria aperta. Nel caso di queste ultime, la previsione è accompagnata da speciica normativa tendente alla verifica di compatibilità con il sistema degli accessi.
Il turismo scolastico viene sostenuto dalla previsione di mettere a sistema le strutture già esistenti con altri centri servizi. Sul Comune sono in fase di prossimo utilizzo un "Laboratorio di cultura archeologica" legato alla cava preistorica della valle del Lagorara ed un "Laboratorio della cultura alimentare" ricavato dal recupero funzionale della scuola di Cembrano
Vengono incentivate con apposita Normativa urbanistica anche le riqualificazioni dei mulini presenti nella Valle del Borsa (area SIC)

Sostenibilità relativa alla residenzialità

Vengono incentivati i recuperi dell'edilizia storica e viene prevista una modestissima quota di nuova volumetria a corona di ciascuna frazione per ottemperare alla domanda di nuova residenzialità (molto auspicata dai residenti, mentre il recupero dell'esistente è maggiormente appetito dai non residenti)

2. CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI

Valutazione degli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal Piano con l'individuazione delle eventuali alternative e mitigazioni, comprensivo degli approfondimenti di cui al punto 2 dell'allegato 1 D.lgs 4/2008. la valutazione dovrà rispondere almeno ai seguenti contenuti:

2.1 Valutazione effetti cumulativi e individuazione delle misure di mitigazione

Valutazione degli effetti complessivi (sia interventi di trasformazione che di tutela) che il massimo dimensionamento previsto dal Piano in termini di peso insediativi, capacità turistica e sup. urbanizzabile genera sulle componenti ambientali e territoriali pertinenti il Piano. Per ciascuna componente ambientale si deve provvedere all'analisi/valutazione dello:

- lo stato (esiti descrizione fondativi)

- l'impatto potenziale (pressioni attese in seguito alle trasformazioni previste);

Il PUC ha un dimensionamento massimo (teorico) attestato su 8.500 mq di Superficie agibile, corrispondenti a 85 unità abitative distribuite sull'intero territorio Comunale. Poiché l'assetto insediativo è articolato su 11 frazioni principali (Cembrano, Campore, Santa Maria, Maissana, Tavarone, Torza, Disconesi, Salterana, Colli, Valletti, Chiama), varie frazioni di case sparse ed un'estesa area agricola parzialmente dotata di indice agricolo residenziale, è evidente che in ciascuna frazione sono possibili teoricamente 4, 5 nuove abitazioni con impatti sia paesistici che funzionali (consumo di acqua, energia, produzione di traffico aggiunto, necessità di parcheggi, necessità indotte di servizi pubblici) trascurabili.

- misure sostenibilità (le risposte che il PUC fa proprie per il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità adottati)

Riguardo alla sostenibilità sul piano paesistico, il PUC è dotato di specifica Normativa Ambientale, costituente Livello Puntuale del PTCP. Riguardo alla sostenibilità funzionale, essa è ricercata mantenendo l'addizione residenziale nei termini anzidetti quantitativamente quasi inesistenti.
Data l'attuale non reperibilità di dati relativi alle potenzialità d'uso attuali e residue degli acquedotti e della capacità depurativa degli apparati fognari e tecnologici, non sono possibili verifiche numeriche delle previsioni urbanistiche del PUC. Come già ribadito, si ritiene comunque che tali impatti non comportino criticità.

2.2 Valutazione coerenza localizzativi e individuazione delle misure di mitigazione

Definizione della coerenza localizzative delle scelte di Piano attraverso l'analisi della sovrapposizione tra la struttura del progetto preliminare del Piano e la sintesi dei livelli conoscitivi per la carta dei vicoli / tutele / rischi / opportunità territoriali e in particolare:

- Descrizione puntuale delle interazioni critiche tra sovrapposizione struttura di Piano / carta sintetica del territorio;

Come già descritto, il PUC prevede interventi di sostanziale mantenimento della situazione attuale. I 12 ambiti di conservazione e i 7 Ambiti di Riqualificazione non comportano modifiche tali da doverne descrivere gli effetti comparandoli con il sistema delle Opportunità e Vincoli.
Verranno analizzati puntualmente solo i 13 Distretti di Trasformazione previsti.

Z 1 CEMBRANO Crocetta (Cfr Tav 11 rav)

L'area è deputata all'accoglimento di una struttura produttiva di tipo tecnologicamente evoluto per registrazioni e produzioni musicali con annessa residenza e foresteria nella zona DTr3, mentre la soprastante zona RC è destinata a limitati insediamenti residenziali.
La zona a servizi pubblici VPa, già oggi utilizzata per sagre e manifestazioni paesane dovrà essere attrezzata anche per il contenimento delle auto in sosta

I possibili conflitti con il sistema dei vincoli è rappresentato dalla presenza di una porzione di area che ricade in zona PG3 (area a pericolosità geomorfologica elevata)
L'iter autorizzativo degli interventi previsti nel Distretto (Norme del PUC e normativa di settore, normativa urbanistico edilizia sovraordinata) garantisce la verifica di compatibilità tra le previsioni e il quadro dei vincoli e Opportunità esistenti

Z 2 LA CROCE (Cfr Tav. 5 RAV, 10 rav)

Nel distretto sono presenti alcuni edifici nella parte più prominente del crinale a monte e un'attività ricettiva a valle, a margine della strada provinciale Maissana – Ponte Rollino.
Obiettivi: L'area è deputata al modesto consolidamento residenziale e al miglioramento della struttura alberghiera esistente
Sottoambiti: **RC, RBs, Atr.**
I possibili conflitti con il sistema dei vincoli è rappresentato dalla presenza di una fascia di rispetto di elettrodotto ai sensi del D.P.C.M. 8-7-2003 e s.m.e i.
L'iter autorizzativo degli interventi previsti nel Distretto (Norme del PUC e normativa di settore, normativa urbanistico edilizia sovraordinata) garantisce la verifica di compatibilità tra le previsioni e il quadro dei vincoli e Opportunità esistenti

Z 3 OSSEGNA (Cfr Tav. 4 rav)

Obiettivi: L'area è deputata all'accoglimento di una struttura turistico ricettiva all'aria aperta a campeggio secondo quanto previsto all'art. 14 della L.R. 2/2008.
Sottoambiti: **ETa, ATc**
I possibili conflitti con il sistema dei vincoli è rappresentato dalla presenza molto marginale di una fascia di rispetto di elettrodotto ai sensi del D.P.C.M. 8-7-2003 e s.m.e i.
L'iter autorizzativo degli interventi previsti nel Distretto (Norme del PUC e normativa di settore, normativa urbanistico edilizia sovraordinata) garantisce la verifica di compatibilità tra le previsioni e il quadro dei vincoli e Opportunità esistenti

Z 4 CAMPORE Croso (Cfr Tav 9a rav)

Obiettivi: L'area è deputata alla razionalizzazione dell'attività in essere o all'accoglimento di altre attività produttive- artigianali che ne migliorino il rapporto con l'esterno.
Sottoambiti: **DTr1**
Non sussistono elementi di conflittualità con il sistema dei vincoli/opportunità

Z 5 SANTA MARIA (Cfr Tav 9b rav)

Obiettivi: L'area è deputata all'accoglimento di un modesto consolidamento della residenza

Sottoambiti: **RC, ATr, RBs**

I possibili conflitti con il sistema dei vincoli è rappresentato dalla presenza marginale di una porzione di area che ricade in zona PG3 (area a pericolosità geomorfologica elevata)

L'iter autorizzativo degli interventi previsti nel Distretto (Norme del PUC e normativa di settore, normativa urbanistico edilizia sovraordinata) garantisce la verifica di compatibilità tra le previsioni e il quadro dei vincoli e Opportunità esistenti

Z 6 MAISSANA (Cfr Tav 13 rav)

Obiettivi: L'ambito, essendo ben servito dall'asse stradale ha le potenzialità per accogliere eventuali aree pubbliche che completino la dotazione di servizi della frazione; ha inoltre limitate potenzialità edificatorie con funzione di completamento dei tessuti edilizi discontinui presenti.

Sottoambiti: **RC, RBs, ICr, P**

I possibili conflitti con il sistema dei vincoli è rappresentato dalla presenza marginale di una porzione di area che ricade in zona S.I.C. (Sito Interesse Comunitario)

L'iter autorizzativo degli interventi previsti nel Distretto (Norme del PUC e normativa di settore, normativa urbanistico edilizia sovraordinata) garantisce la verifica di compatibilità tra le previsioni e il quadro dei vincoli e Opportunità esistenti

Z 7 TAVARONE (Cfr Tav 22 rav)

Obiettivi: le aree interne al Distretto sono deputate alla riqualificazione dell'abitato circostante il centro storico di Tavarone e all'espansione di tale abitato nell'area immediatamente sottostante; ciò anche in previsione di un consolidamento della struttura ricettiva e alberghiera esistente all'interno dell'Ambito CE9 TAvarone. Si prefigura per tale frazione un più chiaro assetto di tessuto stradale, già oggi presente, prevedendo una sua prosecuzione verso sud, in direzione del futuro polo sportivo ingrandito

Sottoambiti: **RBc, RBs, P, VPa**

I possibili conflitti con il sistema dei vincoli è rappresentato dalla presenza molto marginale di una fascia di rispetto di elettrodotto ai sensi del D.P.C.M. 8-7-2003 e s.m.e i.

L'iter autorizzativo degli interventi previsti nel Distretto (Norme del PUC e normativa di settore, normativa urbanistico edilizia sovraordinata) garantisce la verifica di compatibilità tra le previsioni e il quadro dei vincoli e Opportunità esistenti

Z 8 TAVARONE Centro sportivo (Cfr Tav 22 rav)

Obiettivi: Poiché il Polo sportivo riveste un ruolo strategico nell'economia di vallata, non solo per la dotazione di servizi pubblici ma anche quale attrazione del turismo sportivo (ritiri estivi dei clubs calcistici), l'Amministrazione intende perseguire un suo potenziamento capace di creare sinergie con altri settori dell'assetto socioeconomico del Comune. A tal fine è necessario un significativo incremento della superficie da destinare a campi da gioco o altre strutture ricettive supporto e a corredo delle attività che si possono svolgere.

Nel Distretto (SOTTOAMBITO ASp) è prevista anche la realizzazione di un polo assistenziale per anziani o struttura sanitaria del tipo Residenza Sanitaria Assistita, Residenza Protetta o simili.

Nel Distretto è possibile la funzione residenziale solo con funzione di guardianaggio delle strutture di interesse generale e limitata a mq 100 di S.A.

Sottoambiti: **VS, ICr, VPa, ASp, P.**

E' presente porzione di area segnalata come tappa di attraversamento di specie di ambienti aperti.

Non si riscontrano pertanto imcompatibilità tra previsioni urbanistiche e vincoli esistenti.

Z 9 MONTE PELATO (Cfr Tav 14 rav)

Obiettivi: L'area è deputata all'accoglimento limitati insediamenti residenziali.

Sottoambiti: **RC, RBq**

E' segnalata ai margini dell'area una sorgente fissa di inquinamento elettromagnetico.

L'iter autorizzativo degli interventi previsti nel Distretto (Norme del PUC e normativa di settore, normativa urbanistico edilizia sovraordinata) garantisce la verifica di compatibilità tra le previsioni e il quadro dei vincoli e Opportunità esistenti

Z 10 TORZA (Cfr Tav 23 rav, 36 rav)

Obiettivi: L'area è deputata all'accoglimento di una struttura turistico ricettiva all'aria aperta a campeggio secondo quanto previsto all'art. 14 della L.R. 2/2008, nonché un modesto incremento residenziale rispetto all'esistente.

Sottoambiti: **RC, VS, RBc, RBs, ATc, P**

E' presente porzione di area segnalata come corridoio ecologico per specie di ambienti acquatici, sono inoltre segnalate aree a pericolosità idraulica media ed elevata.

L'iter autorizzativo degli interventi previsti nel Distretto (Norme del PUC e normativa di settore, normativa urbanistico edilizia sovraordinata) garantisce la verifica di compatibilità tra le previsioni e il quadro dei vincoli e Opportunità esistenti

Z 11 LA MOLA (Cfr Tav 29 rav, 31 rav)

Nel distretto è presente un edificio per la ricettività che comprende una discoteca, un bar e un ristorante.

Sottoambiti: **RC, ATr**

Il sub ambito **RC**. La sua destinazione è per limitati insediamenti residenziali che tendano a completare con un tipo di insediamento sparso semi-rurale collinare questa parte di territorio. Indice di fabbricabilità fondiaria **0,1 mq\mq**. Edificabilità massima ammissibile su tutto il sub l'ambito RC: **150** mq S.A.

Il sub ambito **ATr** è occupato da una struttura ricettiva di cui si auspica la riqualificazione e il generale ammodernamento.

Non sono presenti segnalazioni a livello di vincoli/opportunità.

Non si riscontrano pertanto incompatibilità tra previsioni urbanistiche e vincoli esistenti.

Z 12 SALTERANA (Cfr Tav 15 rav)

Obiettivi: L'area è deputata all'accoglimento di un modesto incremento residenziale che ospiti unità abitative di tipo unifamiliare o bifamiliare, a soddisfacimento dell'incremento della frazione.

Sottoambiti: **RC, ICc**

Non sono presenti segnalazioni a livello di vincoli/opportunità.

Non si riscontrano pertanto incompatibilità tra previsioni urbanistiche e vincoli esistenti.

Z 13 BURANO (Cfr Tav 29 rav)

Obiettivi: L'area è deputata all'accoglimento di una struttura turistico ricettiva all'aria aperta a campeggio secondo quanto previsto all'art. 14 della L.R. 2/2008.

Sottoambiti: **ATc**

E' presente porzione di area segnalata come tappa di attraversamento di specie di ambienti boschivi.

Non si riscontrano pertanto incompatibilità tra previsioni urbanistiche e vincoli esistenti.