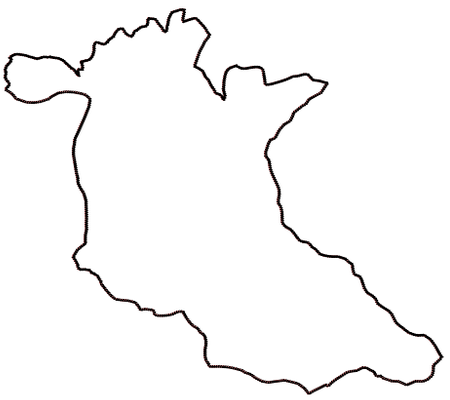
COMUNE DI CESIO

Provincia di Imperia



P.U.C

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Descrizione fondativa
Relazione generale

Progettista: Enrica Fresia

Consulente aspetti geologici: Mauro Enotarpi

Consulente aspetti paesaggistici: Daniela Cavalleri

Consulente progettazione grafica: Sara Costa

Indice

1 - Organizzazione degli studi
1.1 - Descrizione e progetto nel Puc
1.2 - Oggetto del piano

2 - Processo storico di formazione delle organizzazioni territoriali
2.1 - Le invarianti del processo storico di formazione dell'organizzazione insediativa
2.1.1 - Organismo territoriale – Ipotesi interpretative
2.1.2 - Organismo territoriale elementare – Ipotesi interpretative
2.1.3 - Unità insediative – Ipotesi interpretative
2.1.4 - Tessuti edilizi – Ipotesi interpretative
2.1.5 - Tipologie edilizie – Ipotesi interpretative

3 - Caratteri fisici del territorio
3.1 - Analisi dell'utilizzazione del territorio
3.1.1 - Ipotesi interpretative
3.2 - Indagine geologica e geomorfologica

4 - Prestazioni degli insediamenti
4.1 - Rete viaria
4.2 - Rete di approvvigionamento idrico
4.3 - Rete fognaria
4.4 - Rete elettrica e della pubblica illuminazione
4.5 - Sistema dei servizi pubblici e di uso pubblico

5 - Processi socioeconomici
5.1 - Morfologia sociale
5.1.1 - Ipotesi interpretative
5.2 - Profilo socio-economico
5.2.1 - Ipotesi interpretative
5.3 - Il settore agricolo
5.3.1 - Ipotesi interpretative
5.3.2 - Il pascolo
5.4 - Il sistema abitativo
5.4.1 - Ipotesi interpretative - Struttura del fabbisogno pregresso

6 - Quadro di riferimento programmatorio e pianificatorio
6.1 - Generalità
6.2 - L'assetto insediativo
6.2.1 - Ipotesi interpretative
6.3 - L'agricoltura
6.3.1 - Ipotesi interpretative
6.4 - Il turismo
6.4.1 - Ipotesi interpretative
6.5 - Vincoli giuridici

1 - Organizzazione degli studi

1.1 - Descrizione e progetto nel Puc

L'esperienza di questi ultimi trent'anni in cui, per la prima volta, si è dato luogo a una pianificazione diffusa ha posto in evidenza una sostanziale inadeguatezza della disciplina corrente nei confronti delle esigenze di gestione del territorio.
Se è vero che sussistono rilevanti problemi sul terreno della volontà politica non è meno vero che una diversa concezione degli strumenti, meno "demiurgica" e più aderente alle caratteristiche del sistema che deve regolare, centrata più sull'interpretazione e la gestione che non sulla predefinizione minuziosa e rigida, potrebbe superare non poche difficoltà che normalmente rendono i piani scarsamente "operanti".
Gli strumenti urbanistici generali, se producono due tipi di certezze, la certezza dei diritti esistenti che il piano conferma e la certezza dei diritti legati alle trasformazioni prescritte dal piano, sono tali da produrre anche più forme di incertezza.
Nelle pratiche di pianificazione l'incertezza è un problema legato alle scelte che riguardano il futuro. Per compiere le scelte degli usi futuri del suolo si devono formulare ragionevoli previsioni circa le possibili trasformazioni e infrastrutturazioni urbane e territoriali, e tradurle in ipotesi più o meno certe, cioè in norme del tipo "*se … allora*". Alle incertezze prodotte dal piano, il sistema di pianificazione aggiunge due forme di incertezza, le più rilevanti per lo specifico contesto di una piccola realtà locale: l'incertezza circa i risultati della decisione e l'incertezza circa il tempo necessario perché la decisione sia presa.

Tutte le forme di incertezza prodotte dalla pianificazione sono un ostacolo per i processi di trasformazione o, quantomeno, si rivelano inutili esercizi retorici. Il grado di rigidità e certezza delle scelte di piano non è fisso, varia in funzione delle ambizioni e delle possibilità di chi compie le scelte di piano e delle pressioni esterne che vengono dal mercato o dal complesso dei centri di decisione pubblici che compongono l'articolato sistema istituzionale. Se i decisori locali hanno un'ipotesi forte sul futuro degli usi del suolo, cercheranno di imporre il loro modello di futuro con delle norme rigide che costringano il processo di trasformazione urbana e territoriale all'interno del loro modello. Il rischio maggiore in questi casi è che la realtà non voglia o possa adattarsi al modello previsto, che il processo decisionale si blocchi o diventi sterile e sia necessario variare il piano per far riprendere il processo e possibilmente gli investimenti, pubblici o privati che siano.

L'incertezza dei processi decisionali sembra dunque il vero problema per una realtà territoriale come quella di Cesio, se non il vero problema per l'urbanistica. Spesso si sostiene che la pianificazione ha il compito di combattere o almeno ridurre l'incertezza; l'affermazione è troppo generale per essere assunta come tale. Si devono fronteggiare diverse forme di incertezza: alcune comportano rischi, altre costituiscono o possono costituire delle opportunità. Non si può ridurre l'incertezza solo ad una sorgente di rischio. Sarebbe molto utile che la pianificazione potesse contribuire a ridurre certi rischi, come il rischio ambientale, ma affidarle il compito di combattere qualunque forma di incertezza vorrebbe dire affidarle un compito impossibile e inutilmente ingrato.
L'incertezza è spesso un prezzo del cambiamento o una condizione per ottenerlo, e il cambiamento, a sua volta, è una dimensione del futuro che non è possibile eliminare e a cui non si è spesso disposti a rinunciare. Se per progettare il futuro si introduce la dimensione del cambiamento all'interno del piano, si introduce nel piano l'incertezza del futuro; il problema a questo punto è come si tratta tecnicamente l'incertezza che si è introdotta nel piano.

La pretesa di indicare una volta per tutte un disegno di lungo periodo al dettaglio del quale adeguare i processi territoriali si è quindi rivelata troppo rigida in relazione agli strumenti di controllo e di stimolo e al mutare delle volontà. Storicamente, infatti, nei piani troviamo mescolate l'incertezza coinvolta dalle vicende umane - ovvero l'incertezza del futuro - e le incertezze che possono essere, volontariamente o involontariamente, prodotte dalle scelte di piano, in particolare nella forma di ipotesi prodotte dallo stesso. Mentre l'incertezza del futuro è al di fuori del nostro controllo, le ipotesi del piano sono costruite e aggiunte all'incertezza del futuro. Le ipotesi risultano necessarie se si ritiene che il modello di futuro rappresentato dal piano sia il modello ottimo di usi del suolo, e che pertanto norme molto rigide siano necessarie perché esso sia tradotto in realtà. Il piano regolatore

generale tradizionale rappresenta almeno formalmente questa convinzione. Come si è già argomentato in precedenza, la variabilità degli obiettivi amministrativi e nella disponibilità dei fattori e, particolarmente, la difficoltà di produrre stime attendibili dell'investimento pubblico e privato nel tempo, in quanto soprattutto esogeni rispetto alla realtà oggetto di piano, implicano l'adozione di una logica sistemica dinamica e il tentativo di concepire il piano stesso, anziché come un obiettivo da raggiungere in un certo lasso temporale, come un insieme di possibili sentieri di sviluppo, di volta in volta determinati dal complesso delle circostanze in atto o pregresse.
A quanto appena argomentato, occorre però aggiungere l'interpretazione operativa dell'indirizzo legislativo più recente in materia di tutela dei beni ambientali e culturali che richiede invece una predeterminazione rigorosa dei limiti strutturali e formali ai quali la costruzione, la riqualificazione e il recupero debbono attenersi e che viene pertanto a costituire uno dei temi dominanti della pianificazione rispetto al quale la flessibilità delle risposte si fa più problematica.

I tentativi di superare la rigidità e la duplicità del piano sono passati attraverso la scissione tra piano strategico e/o piano di struttura da un lato e piano normativo (od operativo) dall'altro o, in altri termini, attraverso una forma di piano che:

- non sovrapponga ai processi un'unica immagine normativa e globale;
- separi previsione e descrizione, in qualche modo riconosca e regoli separatamente trasformazione e conservazione.

Se è vero che il problema della scissione tra ambiti differenti di piano non è ancora sufficientemente maturato e implica dotazioni di strutture tecniche che una macchina comunale di piccole dimensioni qual è l'A.C. di Cesio non può offrire, il problema così impostato può contribuire alla definizione di due tipi differenti di aspetti (e di scelte), che invece si sono sempre più caratterizzati nella prassi: il tipo strutturale e il tipo strategico. Tali aspetti e tali scelte dovranno poi confluire all'interno del piano, seppur con definizioni e margini di flessibilità differenti.
Se non si ritiene possibile predeterminare un modello ottimo di futuro, né che abbia senso imporre con norme rigide l'attuazione di uno specifico e dettagliato modello d'uso del suolo per gli aspetti fuori dal controllo locale, allora tutte le scelte che si configurano come semplici ipotesi possono essere valutate come superflue. Si tratta di escludere dalla *Struttura del piano* previsioni che assumono valore giuridico, per trasferire previsioni e strategie per il futuro in altri documenti, dove hanno il carattere di impegno politico e non di prescrizione giuridica. In altre parole si tratta, da un lato, di individuare un campo di potenzialità e vocazioni territoriali e dall'altro di definire obiettivi e vincoli che, in occasione delle specifiche programmazioni e progettazioni, possano essere opportunamente aggiornati e dar luogo a configurazioni anche variabili della zonizzazione e dell'architettura normativa del Puc.

Se ben interpretato il complesso normativo può avere riflessi di grande rilevanza sulla stessa struttura dello strumento urbanistico generale e quindi sul tipo e sulla struttura delle argomentazioni tecniche che debbono sostenerlo.

Occorre risolvere in modo opportuno il rapporto tra descrizione e progetto, secondo un approccio circolare tra forme della descrizione e forme della trasformazione, cercando un percorso che da uno "sguardo iniziale" al territorio si possa spostare verso l'individuazione di alcuni temi e nel contempo dei materiali che li costituiscono e, ancora, da questi ultimi verso un ridisegnato strumento normativo, con continui ritorni.
Nel percorso da compiere per la costruzione del Puc, la sequenza da seguire deve partire dall'individuazione degli spazi decisionali effettivamente aperti al piano, per poi passare alla produzione di tutte quelle conoscenze utili a guidare e supportare le scelte stesse e le loro conseguenze.
La descrizione per il suo carattere selettivo e di trasformazione del proprio oggetto, assume direttamente una valenza in qualche modo progettuale, orientandosi sugli elementi sui quali è costruibile l'ipotesi di trasformazione; esprime cioè un'idea che viene lanciata e raccolta come base dell'azione.
Ovviamente, ciò comporta il sacrificio della sistematicità dell'apparato descrittivo alla sua funzionalità, in riferimento alle sole scelte possibili.
Con riferimento al ruolo che assumono nei confronti delle scelte di piano, le descrizioni appartengono a due grandi categorie: quelle che sostengono le strategie generali e quelle che, viceversa, servono a specificare e controllare puntualmente e più operativamente le scelte del piano.

1.2 - Oggetto del piano

La costruzione della Descrizione fondativa (Df) del Puc è pertanto posta di fronte al problema dell'individuazione dei criteri di selezione delle rappresentazioni utili a dare una descrizione complessiva di ciò che è da pianificare, in funzione dei sistemi di valore privilegiati e, soprattutto, del campo delle scelte operabili.

Tra gli *aspetti strategici*, tali da ammettere anche la modificazione nel tempo e che quindi presuppongono un processo continuo di verifica e aggiornamento, in funzione delle variazioni delle condizioni esterne di riferimento o degli obiettivi specifici della pratica negoziale, si devono annoverare tutte le decisioni e i processi insediativi che hanno origine all'esterno dell'area oggetto del piano, quali i processi socioeconomici e il quadro dei piani e programmi, compreso il bilancio della stato di attuazione degli strumenti urbanistici locali, oltre alle esigenze dei sistemi socioeconomici e della popolazione insediata, quali l'insieme dei servizi e delle infrastrutture di maggiore rilevanza. Sono stati individuati come criteri di rappresentazione utili a dare una conoscenza generale del territorio che è pianificato[1], concorrenti alla determinazione e alla valutazione delle scelte di piano, i seguenti materiali:

- **gli scenari dei settori produttivi dell'economia locale** e le relative relazioni con il più generale sistema insediativo locale - con particolare riguardo al fattore produttivo del lavoro e alle pratiche d'uso dello spazio, siano queste le pratiche di promozione o autopromozione immobiliare, le forme di insediamento delle attività turistiche, artigianali, commerciali e di quelle abusive o informali - la cui analisi ha la finalità di facilitare la comprensione delle ragioni che sostanziano le trasformazioni territoriali e di mettere a fuoco le compatibilità funzionali, economiche e culturali tra i sedimenti insediativi e le future opzioni d'uso, nonché quella di evidenziare principi e criteri di evoluzione dell'insediamento capaci di restituire un rapporto articolato e leggibile con l'evoluzione storica;
- **gli scenari di riferimento sociali**, con specifico riguardo alle esigenze socio-assistenziali e dei servizi pubblici di cui al D.M. 02.09.1968 n°1444;
- **il rapporto tra i livelli di governo** nell'esercizio delle rispettive funzioni e la puntuale individuazione degli aspetti strategici che coinvolgono l'area vasta in modo tale da delineare nuove strategie operative di piano e da rendere congruo il livello decisionale alla rilevanza socio-economica e ambientale-urbanistica dei processi di trasformazione;
- **l'efficacia del governo locale in materia territoriale** in rapporto ai vincoli derivanti dalle limitazioni della finanza locale, nel rispetto del disposto delle sentenze della Corte Costituzionale, e all'accelerazione delle procedure e al rapporto tra politiche di spesa e politiche di assetto territoriale-urbanistico.

Per quanto concerne gli *aspetti strutturali*, questi comprendono gli elementi e le relazioni che costituiscono le invarianti; in linea generale si tratta degli aspetti che individuano, descrivono e regolano le risorse da sottoporre a tutela e i rischi da ridurre per garantire la sostenibilità delle trasformazioni e determinano le relazioni che governano l'uso del territorio: le qualità da conservare e gli elementi che fanno riferimento agli aspetti storico-culturali o alle questioni ambientali; le regole d'uso da rispettare e le modalità da seguire negli interventi singoli o d'assieme ai fini di evitare il consumo distruttivo.
Di tale approccio è possibile trovare traccia anche negli atti costitutivi e applicativi del Ptcp e in particolare nella metodologia indicata per addivenire all'elaborazione della disciplina paesistica.
Sono stati individuati come criteri di selezione delle rappresentazioni utili a dare una descrizione complessiva e puntuale del territorio che è pianificato, e quindi come categorie guida del Puc, concorrenti alla determinazione e alla valutazione delle scelte di piano, i seguenti materiali:

- **l'assetto ambientale** - definito in funzione della disponibilità delle risorse territoriali, con particolare riguardo a quelle irriproducibili e a quelle riproducibili a costi elevati e a lungo termine - il cui studio ha la finalità di individuare indirizzi e limiti che localmente la crescita o la trasformazione incontrano in relazione ai fattori naturali e agli investimenti capitali consolidati. In particolare l'assetto geomorfologico o per meglio dire la morfologia del supporto fisico, anche alla luce della recente legislazione regionale in materia, oltre a

[1] Si vedano in particolare l'art.2 della L.R. 23.07.1997 n°36 recante "Principi informatori della pianificazione territoriale" e l'art.6 della L.R. 05.04.1994 n°18 recante "Quadro di riferimento".

costituire il deposito fisico sul territorio dei processi di lunga durata, costituisce campo d'indagine in funzione delle vocazioni d'uso dell'ambiente stesso;

- **gli elementi costitutivi l'identità storico-culturale del paesaggio**. Gli aspetti storico-paesistici, in quanto determinano in larga parte la comprensione delle componenti della struttura del territorio e delle "radici" dei processi di trasformazione avvenuti nel tempo, devono rappresentare la matrice da cui ricavare le regole qualitative e quantitative per il controllo delle modalità d'uso delle risorse territoriali e la guida dell'evoluzione degli assetti. In altre parole, si focalizzerà l'attenzione sulla ricerca degli elementi di un modello che dia conto delle trasformazioni pregresse e consenta di dar corpo alle nuove forme più opportune in relazione all'evolvere di talune variabili di natura tecnologica, economica, sociale,…Le elaborazioni pertinenti il livello puntuale del PTCP dovranno pertanto avere a oggetto la messa in evidenza delle specificità per le singole zone al fine di disciplinare i modi d'uso in coerenza e valorizzazione con le peculiarità paesistico-territoriali riconosciute.

2 - Processo storico di formazione delle organizzazioni territoriali

Obiettivi

La lettura dei caratteri del territorio sviluppata con le analisi di livello puntuale in attuazione degli indirizzi esplicativi e applicativi del Ptcp di cui all'art.7 della l.r. n°9/1991 ha la finalità di porre in relazione le trasformazioni degli insediamenti con i caratteri fisici, morfologici e naturali, con l'organizzazione sociale ed economica, con la zonizzazione funzionale della realtà territoriale comunale e d'area vasta.

I risultati delle analisi dovranno consentire altresì la formulazione di programmi per la conservazione o la riqualificazione dei tessuti urbani individuando le priorità d'intervento e procedendo:

- alla perimetrazione delle zone di territorio in cui procedere al recupero del patrimonio edilizio esistente;
- alla specificazione delle modalità attuative previste per ciascuno dei tipi di intervento e del loro assoggettamento all'obbligo di strumento urbanistico attuativo.

Elaborazioni

Lo studio delle strutture storiche intende ripercorrere sinteticamente l'evoluzione degli insediamenti in relazione al complesso dei fattori che l'hanno determinata. Tende, in altre parole, a ricercare gli elementi di un modello che dia conto delle trasformazioni pregresse e consenta di dar corpo alle nuove nelle forme più opportune in relazione all'evolvere di talune variabili principali di natura tecnologica, economica, sociale,…

L'analisi viene sviluppata attraverso la costruzione di rappresentazioni alle diverse scale individuate, comprendenti la descrizione:

- della morfologia del supporto fisico;
- della struttura del reticolo funzionale;
- della topografia e in sintesi della morfologia insediativa.

La lettura e l'interpretazione delle diverse rappresentazioni potranno consentire di descrivere le modalità evolutive del territorio, evidenziando elementi notevoli, permanenze e correlazioni.

Nelle analisi emergono, con maggiore evidenza, gli aspetti connessi all'assetto insediativo mentre l'approfondimento dell'assetto geomorfologico e di quello vegetazionale sono esaminati in una prospettiva di complementarietà e rinviati per maggiori approfondimenti agli studi di settore, ove disponibili.

2.1 - Le invarianti del processo storico di formazione dell'organizzazione insediativa

2.1.1 - Organismo territoriale – Ipotesi interpretative

Come dimostrano le analisi prodotte, le condizioni di base poste dalla morfologia del supporto fisico e le trasformazioni geomorfologiche hanno condizionato nei secoli la logica insediativa.
L'esplorazione sul passato, relativa all'area vasta, si proietta quindi come progetto indiziario sul futuro dell'organismo territoriale e rivela un passato di lunga durata che vede natura e cultura profondamente legate fino a suggerire un'immagine irreversibile, se pure instabile per il decadere delle pratiche che l'hanno generata.
Tale immagine è articolabile secondo l'antinomia longitudinale-trasversale che sottolinea specificità quali l'orografia e il reticolo drenante impostato lungo il corso dell'Arroscia in rapporto alla linea di costa o ancora il rapporto tra direttrice costiera, trasversale dell'Arroscia e localizzazioni delle funzioni.

Le immagini della modernità proposte dalla geografia, dall'analisi territoriale e dalla storia sociale, mostrano che -fino al XIX secolo- l'armatura territoriale è ordinata in riferimento alle trasversali vallive. Solo dopo prevale la direttrice costiera: i percorsi di terra si orientano quindi lungo il mare (Aurelia, ferrovia e poi autostrada), le attività produttive si localizzano in prevalenza a filo costa, il turismo finisce per intasare la piana costiera fino alla saturazione edilizia, la popolazione è trascinata a valle in modo che l'entroterra dell'Impero perde la sua base economica, l'urbanizzato costiero e i grandi canali di traffico determinano un *continuum* che impone l'immagine omologante dell'arco costiero ligure.
Solo negli ultimi due decenni si ravvisano indizi di recupero dell'organizzazione insediativa trasversale, attraverso la riscoperta abitativa e turistica dell'immediato entroterra e –solo più recentemente- dell'entroterra montano, in un processo di risalita dal mare lungo i centri urbani che strutturano la valle del torrente Impero.
Inizia a delinearsi, sia pure come potenzialità prospettica, un nuovo schema ordinatore composito, basato sul bilanciamento tra il principio di organizzazione territoriale fondato sulla direttrice di fondovalle (la S.S. n°28) e quello antinomico imperniato sulla costa. L'opportunità che sembra emergere non si riferisce semplicemente alla diffusione sul territorio delle attività urbane, bensì è teso a individuare le attività che si possono combinare con l'attività primaria che permane nell'entroterra. Assumono rilievo quindi le condizioni di complementarità tra primario e secondario, le vitalità turistiche, cioè tutte quelle esperienze miste suscettibili di provocare effetti secondari e terziari diretti o indiretti.
Il processo possibile è inquadrabile come terziarizzazione dell'agricoltura ed è costituito da quelle relazioni particolari che si instaurano tra agricoltura, industria di trasformazione agricola (alimentare, legno, farmaceutica,…), turismo, attività culturali, istruzione superiore attraverso rapporti di scambio commerciale, di complementarità, di risonanza.

Un'economia basata su forti relazioni di complementarità può quindi contribuire efficacemente alla salvaguardia del territorio.
La resistenza del modello economico territoriale –e di quello insediativo- in questo senso, dipende dalla consistenza economica dei sistemi agroindustriali localizzati, ma anche dagli interessi tipici degli *spazi verdi* del reticolo territoriale che, dal punto di vista economico, si possono manifestare come servizi ambientali di tutela, di ricostruzione, di ricreazione. In questa prospettiva le occasioni da attivare non attengono ovviamente ai soli rapporti interni ai cicli primari e secondari ma investono, come si è detto, in modo significativo le opportunità turistiche e un terziario con prevalenza di legami intersettoriali, compreso tra la ricerca, l'istruzione e il tempo libero.

Dal punto di vista esclusivamente spaziale, la ricognizione sul presente non ravvisa però mutamenti in atto significativamente strutturati, limitandosi invece a segnalare, da un lato, fenomeni di omologazione delle morfologie insediative e di instabilità dei processi economici, e dall'altro, solo flebili indizi di nuove immagini.
In altre parole, il futuro non sembra essere iscritto nei processi contemporanei, quanto nelle risorse di natura e di cultura sedimentate dalla storia.

2.1.2 - Organismo territoriale elementare – Ipotesi interpretative

Dalla lettura della **morfologia del supporto fisico** vengono riconosciute:

- in primo luogo le emergenze, anche percettive, e principalmente tutti gli elementi che concorrono a determinare il quadro geografico fondamentale dell'organismo territoriale (elementare), quali le linee, i nodi e gli ambiti con valore strutturale che debbono conservare una loro chiara leggibilità individuale e di relazione:
- il sistema dei crinali;
- le culminazioni e i passi significativi;
- le principali forme a terrazzo;
- *le sorgenti e i pozzi più significativi;*

- il sistema dei terrazzamenti coincidente con il paesaggio dell'olivo;

- le principali risultanze degli studi geologici con particolare riferimento a:
- *i versanti franosi;*
- *i versanti soggetti a erosione;*
- *i versanti con elevata pendenza;*
- *le doline;*
- *le aree caratterizzate da grandi infrastrutture (S n. S28,…);*

- Dalla lettura dei caratteri vegetazionali e colturali del territorio vengono invece riconosciuti:
- gli ambienti suscettibili di costituire aree di riserva naturale o ambiti di funzione naturalistica, quali:
- il complesso delle aree boscate, con riferimento all'individuazione di essenze caratterizzate da maggiore stabilità locale, come derivanti dal livello locale del PTCP.
- gli ambienti della prateria e le loro esigenze di disciplina in coerenza al livello locale del PTCP;

- l'ambiente delle colture legnose agrarie e segnatamente dell'olivo.
- gli ambienti delle colture irrigue ortive –segnatamente di pertinenza dei centri storici- o delle legnose agrarie a maggior intensità di capitale o delle aree vocazionali all'esercizio delle stesse;
- gli ambienti caratterizzati da roccia affiorante, da fenomeni carsici o similari;
- gli ambienti dei corsi d'acqua e di quelli riparali e delle loro biocenosi.

Dalla lettura dei caratteri insediativi emerge in primo luogo il riconoscimento dei *caratteri tipologici della rete insediativa locale* nella sua evoluzione storica e i relativi elementi di permanenza.
La stessa lettura evidenzia anche il riconoscimento di altri elementi significativi, tra cui si segnalano i seguenti:

- il sistema degli insediamenti di interesse civile quali emergenze di primario significato culturale e le relative aree di interesse storico.
- Per quanto riguarda le aree di interesse storico-ambientale, queste comprendono tutti i antichi nuclei insediativi antichi, cioè Cesio, Cartari, Arzeno.
- Ogni nucleo è inquadrato organicamente nell'ambito che lo integra con l'obiettivo di mantenere leggibile il modello insediativo e il suo rapporto con il contesto rurale. I criteri di delimitazione che occorre adottare per l'individuazione degli ambiti derivano, di conseguenza, da un complesso di fattori che presenta un certo grado di eterogeneità:
- la *maglia catastale*, come traccia dell'uso storico del suolo, che individuava l'area destinata alle colture ortive o comunque alle funzioni agricole più legate alla residenza;
- i *caratteri dell'uso del suolo* attuale, in quanto conservano testimonianza del modello storico o costituiscono limite morfologico significativo;
- i *caratteri morfologici* del sito in quanto consentono di individuare ambiti e margini significativi per cogliere il rapporto tra l'insediamento e il contesto orografico e le trasformazioni antropiche dei suoli, anche in una prospettiva di larga scala.
- Le aree d'ambito così individuate sono destinate a conservare, così come i nuclei, i loro caratteri e segnatamente la destinazione a coltivazione agrarie, ortive o legnose, tipiche della

tradizione, ovvero a essere trasformate in giardini, ma senza manomissione dei caratteri morfologici storici.

2.1.3 - Unità insediative – Ipotesi interpretative

La storia delle unità insediative si presenta generalmente statica. Esse appartengono in via prioritaria al mondo rurale; le modeste espansioni edilizie postbelliche tendono a depauperare la leggibilità dei singoli nuclei -sia del capoluogo, sia delle frazioni- piuttosto che a integrarla.
In ogni caso, la condizione insediativa attuale consente ancora la lettura, seppure non nitida, del rapporto originario tra la storia, l'economia e la cultura, in quanto ogni insediamento si presenta come elemento di coagulo della vita rurale, o almeno urbana, locale.
Obiettivo del progetto di piano è quello di preservare la leggibilità dei caratteri tipologici e ambientali degli organismi insediativi ed edilizi, conservando, per quanto possibile, i rapporti funzionali che li connettono storicamente alle aree circostanti.

Per quanto attiene ai caratteri morfologici delle aree agricole di ogni unità insediativa, i principali aspetti sono afferenti alle colture ortive o ai vigneti e, particolarmente, a quelle olivicole.
Possiamo quindi distinguere gli elementi caratteristici in base alla maggiore o minore tendenza o opportunità di modificazione:

- il sistema dei principali percorsi storici: da conservare nei tracciati e nei caratteri;
- il sistema delle caselle e dei bareghi: da valorizzare, con opere di restauro conservativo, nel quadro di nuove funzioni (ad es. opportunità di sosta e pernottamento in circuiti turistici a piedi, a cavallo, ecc.);
- muri di sostegno delle fasce: da conservare per quanto è possibile, salvo moderate rarefazioni e rifacimenti con tecnologie idonee;
- le tessiture degli impianti agrari: da conservare per quanto possibile, almeno per quanto concerne le direzioni, se non la scala;
- gli impianti arborei: da conservare per quanto possibile, salvo la trasformazione in colture irrigue intensive di parti limitate di oliveto, la trasformazione in bosco di aree con condizioni extramarginali, l'adozione di diversi, motivati ordinamenti.

2.1.4 - Tessuti edilizi – Ipotesi interpretative

Qualunque sia la genesi e la morfologia delle diverse unità insediative presenti sul territorio comunale la strutturazione dei tessuti edilizi presenta caratteri di relativa omogeneità. Si verifica quasi sempre una situazione nella quale l'edifico delimita il percorso e ha almeno tre lati coincidenti con quelli del lotto, l'edificazione ha luogo in aderenza, la modesta stratificazione funzionale produce una successione in serie di tipi analoghi, con polarizzazioni e modesti spazi sociali in corrispondenza delle attrezzature religiose.
In generale si tratta di tessuti edilizi che possono essere considerati saturi, a meno di modesti adeguamenti degli edifici, da attuarsi come estensioni degli stessi sul lotto di pertinenza, posto che la soprelevazione si presenta sconsigliabile per gli effetti che tende a produrre sui caratteri esterni e sull'organizzazione interna degli organismi edilizi, nonché per ragioni normative generali.

2.1.5 - Tipologie edilizie – Ipotesi interpretative

I tipi costitutivi di pressoché tutti i tessuti edilizi, anche in presenza di tessuti occasionali, sono gli edifici a schiera o relative variazioni. Se, infatti, possono sussistere esempi di edifici isolati a carattere rurale di impianto preindustriale, la loro presenza nell'ambito comunale appare poco significativa, anche per le ragioni esposte in merito ai caratteri della geografia rurale e alla prevalenza storica dell'insediamento concentrato su quello sparso.
Le schiere, tradizionalmente a due e, talvolta, a tre piani, presentano, nei casi più paradigmatici, impianto distributivo tradizionale, ma, in pratica, configurano un insieme di soluzioni non facilmente riconducibili a un'unica struttura tipologica: numerosi sono gli esempi di elementi di linea a un alloggio per piano ma sono altresì presenti edifici in linea con corpo scala e due alloggi per piano oggetto di fusione di due elementi di schiera contigui.

Sovente l'accesso è sfalsato, da una parte dal percorso, dalla parte opposta, al piano superiore o inferiore, dalla fascia. Non particolarmente comune la presenza di scale esterne. E' frequente il collegamento tra elementi di schiera, realizzato al di sopra del percorso. Rare le logge sottotetto, segno della dominante diffusione dell'oliveto. Le coperture sono ad una falda o a capanna.
Le murature sono in pietra, di norma intonacate a calce. I caratteri architettonici scarni. Le finestre riquadrate a calce, originariamente prive di persiane, oggi il più delle volte presenti. Non è infrequente una gerarchizzazione dei piani di facciata: il piano terreno era in genere adibito a stalla o magazzino, spesso con volte in pietra, l'ultimo piano, quando i piani sono più di due, ha finestre più basse, aperte a filo del tetto. Non però in tutti i casi. Negli edifici più grandi o anche solo relativamente più recenti la gerarchizzazione dei piani riguarda prevalentemente il piano terreno.

Per quanto attiene ai caratteri costruttivi, tutti gli interventi che non comportino la trasformazione dell'immobile in uno completamente diverso, sono finalizzati a valorizzarne le peculiarità ed i caratteri originari, con il ripristino di stilemi, materiali e colori, propri del periodo e del luogo, attuato secondo criteri di lettura filologica dell'edificio.

3 - Caratteri fisici del territorio

3.1 - Analisi dell'utilizzazione del territorio

Obiettivo

Partendo dal presupposto che l'analisi dell'utilizzazione del territorio costituisce la base conoscitiva fondamentale di ogni successiva operazione di pianificazione, abbiamo ritenuto fondamentale:
fornire una rappresentazione completa, dettagliata e fedele delle destinazioni d'uso in atto, edilizie e non
desumere sintetiche valutazioni dei valori fondiari e del soprassuolo connessi a tali destinazioni.

Elaborazione

Sono stati considerati separatamente il territorio relativo ai centri urbani e quello extraurbano.

Per il territorio relativo ai centri di Cesio, Cartari, Arzeno -comprendente anche inclusioni agricole è stata effettuata una verifica del lavoro già effettuato per la redazione dei Piani Particolareggiati in vigore e mediante una serie di rilevazioni sul campo, in modo da riconoscere la destinazione d'uso delle aree scoperte e degli edifici.
L'elaborazione su carta catastale in scala 1:2.000 ha consentito, dove l'utilizzo delle aree si fa più frammentario e complesso, di approfondirne tutte le componenti e relazioni comprese l'attuale stato di dismissione, oltre a mettere in evidenza alcuni aspetti peculiari della struttura urbana quali, ad esempio, le funzioni polarizzanti e le emergenze storico-architettoniche.
Inoltre, attraverso l'analisi approfondita delle aree urbane, è possibile leggere il rapporto tra i diversi edifici ed i lotti, fra i percorsi pedonali e carrabili ed il tessuto edilizio, l'individuazione delle aree impermeabili.

Per l'insieme del territorio extraurbano la destinazione d'uso delle aree e di eventuali edifici, desunta dalla carta tecnica regionale, dalla cartografia tematica reperita presso la Regione Liguria, dagli studi propedeutici alla redazione del Piano Territoriale di Coordinamento sempre della Regione Liguria ma soprattutto dalle fotografie aeree e da sopralluoghi diretti, è registrata in un'apposita carta tematica in scala 1:25.000 e in alcune rilevazioni di dettaglio alla scala 1:5.000.

L'analisi condotta su carta tecnica regionale consente di visualizzare le prevalenze di utilizzazione delle aree dell'intero territorio comunale evidenziando anche i punti nodali delle trasformazioni indotte.

3.1.1 - Ipotesi interpretative

La visione d'insieme della cartografia di grande scala consente una rappresentazione sintetica ma efficace della tipologia territoriale:
la superficie territoriale urbanizzata è minima;
una piccola porzione del territorio è ad impianto agricolo (oliveti, vigneti, orti)
lo spazio semi-naturale occupa circa i tre quarti del comune (boschi e pascoli).

Si riconoscono dunque alcuni caratteri peculiari :
- l'ampia disponibilità di spazi "incontaminati",
- l'abbondanza della copertura vegetale,
- la ricchezza e la sostanziale integrità degli ecosistemi,
- l'emergenza di alcuni caratteri paesistico-ambientali di tipo geomorfologico e vegetazionale;
- un modello insediativo caratterizzato dalla bassa densità territoriale e da una modesta occupazione antropica dello spazio,

che
- costituiscono un preciso valore per la comunità locale,
- sono risorse strategiche con caratteri di emergenza,

per essi è necessario:
- mettere in opera azioni tese a ottimizzarne la condizione oggettiva,
- organizzarne la protezione,
- organizzarne le modalità di fruizione.

3.2 - Indagine geologica e geomorfologica

Obiettivo

Costruzione di un quadro di sintesi obiettivo dello stato di fatto sia dal punto di vista geologico e geomorfologico, sia da quello idrogeologico.
Le risultanze dell'indagine permettono inoltre la formazione di un attendibile quadro di sintesi in relazione a tutte le principali ipotesi di destinazione, attraverso la suddivisione del territorio comunale in classi omogenee per grado di stabilità.

4 - Prestazioni degli insediamenti

4.1 - Rete viaria

Obiettivi

Valutare:
l'organicità del sistema,
la sua rispondenza alle necessità del territorio,
la sua capacità di sostenere i carichi attuali ed eventuali carichi aggiuntivi,
le opere necessarie al suo adeguamento.

4.2 - Rete di approvvigionamento idrico

Obiettivi

Valutare:
la capacità del sistema di sostenere i carichi attuali ed eventuali carichi aggiuntivi,
le opere necessarie al suo adeguamento.

4.3 - Rete fognaria

Obiettivi

Valutare:
la capacità del sistema di sostenere i carichi attuali ed eventuali carichi aggiuntivi,
le opere necessarie al suo adeguamento.

4.4 - Rete elettrica e della pubblica illuminazione

Obiettivi

Valutare:
la capacità del sistema di sostenere i carichi attuali ed eventuali carichi aggiuntivi,
le opere necessarie al suo adeguamento.

4.5 - Sistema dei servizi pubblici e di uso pubblico

Obiettivi

Censire le attrezzature per l'istruzione pubblica, quelle di interesse comune e le aree a verde attrezzato e/o sportivo, determinandone la consistenza, l'adeguatezza funzionale e lo stato di conservazione, con riferimento a parametri giuridici ed economici e le attuali modalità d'uso.

5 - Processi socioeconomici

Obiettivi

Inserire il comune di Cesio nel contesto territoriale analizzando:
gli elementi di analisi fisico-morfologica,
le strutture territoriali,
i caratteri dell'economia,
le interazioni,
i modelli di localizzazione,
le tendenze evolutive,
i margini del sistema.
La descrizione è condotta sulla scorta della costruzione di diversi scenari:

- *sociale e socio-economico*,
  che mira a tratteggiare i caratteri della struttura della popolazione residente per relazionarli ai fabbisogni di servizi e all'offerta locale di lavoro;
- *economico*,
  che mira ad analizzare i caratteri strutturali delle aziende agricole a valutarne la consistenza e ad analizzare le tendenze evolutive del settore e delle strutture;
- *immobiliare,*
  che mira a determinare consistenza volumetrica, caratteristiche strutturali, età e stato di conservazione degli edifici, ad analizzare la struttura della proprietà, età, modi d'uso, tendenze evolutive ed allocative dello stock immobiliare, e ad analizzare i caratteri strutturali, le propensioni e le tendenze della produzione edilizia locale, per verificarne potenzialità, limiti e capacità reattiva alle variazioni cicliche.

5.1 - Morfologia sociale

Con riferimento alla ricerca ITATeN (Indagini sulle Trasformazioni degli Assetti del Territorio Nazionale) si intende con *morfologia sociale territoriale* l'insieme delle forme empiriche emergenti dal contesto dei caratteri sociali, economici e demografici di una popolazione insediata in un territorio.
La selezione degli indicatori di cui alla tabella allegata consente sinteticamente di catturare le diverse dimensioni delle strutture di relazione tra i caratteri locali, e rispettivamente quella:

- *economico-sociale*, che descrive la popolazione residente secondo l'appartenenza economica e secondo alcuni indicatori di stratificazione occupazionale quali la posizione professionale e il livello di istruzione;
- *socio-demografica*, che descrive la popolazione residente secondo alcuni caratteri demografici e di partecipazione al mercato del lavoro;
- del *substrato materiale* delle forme.

I comuni che si trovano nell'alta valle Impero presentano un paesaggio sociale che in sintesi si può definire quale *contesto di marginalità*, al pari di molte aree montane piemontesi e anche liguri oltre alle aree interne del Molise e della Basilicata.
In essi prevalgono le attività rurali, la forte presenza di popolazione anziana, la prevalenza di abitazioni secondarie.
Alcuni caratteri possono lasciare intuire un possibile percorso evolutivo verso *forme sociali ibride* e un poco più dinamiche, suscettibili di vedere la combinazione di processi di valorizzazione turistica con forme periferiche della società locale. Tali varianti evolutive si localizzano prevalentemente in comuni piemontesi localizzati in aree montane o collinari, oppure lungo le direttrici Torino-Milano, Torino-Genova e nel nostro caso Torino-Imperia.

Vediamo brevemente quali sono i caratteri che connotano la classe di appartenenza:

- le attività rurali coinvolgono almeno quasi un terzo della popolazione,

- tutti gli altri settori di attività presentano valori che in genere si mantengono molto inferiori alla media nazionale,
- a popolazione è anziana,
- poco più del 10% dei residenti possiede un titolo di studio superiore,
- i ritirati dal lavoro rappresentano almeno un quarto della popolazione,
- le famiglie unipersonali sono quasi un terzo del totale,
- predominano i lavoratori in proprio,
- quota degli operai e simili si colloca quasi sempre sotto la media nazionale,
- la presenza del lavoro femminile è su livelli medi anche se viene assorbito, per quasi il 40%, dalle attività rurali,
- risultano molto diffuse le figure del conduttore agricolo e del salariato agricolo,
- la presenza di lavoro in proprio nell'industria è sui livelli medi,
- la quota di operai del settore secondario è bassa,
- la presenza del tessuto artigianale è debole,
- le figure sociali legate al terziario sono scarsamente diffuse, con esclusione dei lavoratori in proprio.
- le abitazioni in proprietà sono il 90%
- la fase dello sviluppo non è recente: circa il 60% degli alloggi occupati è stato costruito prima del 1945 e la crescita degli anni '70 e '80 si presenta generalmente molto debole,
- le abitazioni non occupate risultano più di un terzo del totale e sono in prevalenza costituite da abitazioni per vacanza.

5.1.1 - Ipotesi interpretative

Confrontando i dati desunti dall'analisi del territorio con la relativa classe di appartenenza nella ricerca ITATeN notiamo che la presenza e la crescita di particolari figure sociali del terziario e dei lavoratori in proprio sono precisi indicatori della presenza di una tendenza verso la vocazione turistica.

Il paesaggio sociale che emerge può essere inserito nelle *morfologie sociali ibride* che sono caratterizzate da:

- formazione di piccole imprese legate alle risorse locali,
- incidenza delle seconde case (maggiore che in altre realtà simili a scapito delle attività alberghiere).

5.2 - Profilo socio-economico

Il Comune di Cesio presenta una evoluzione socio-economica soggetta, come abbiamo già detto, a processi ed influenze esogene rispetto alla ristretta base locale, riguardanti quindi almeno la Comunità Montana.

Popolazione

Sotto il profilo strettamente demografico è connotato da un forte spopolamento, in lieve inversione di tendenza, e da tassi di invecchiamento elevati.

La struttura della popolazione è compromessa dallo squilibrato rapporto fra classi di età.

La tendenza al decremento demografico è ancora oggi in essere, seppure con marcati segni di rallentamento

Se l'invecchiamento della popolazione caratterizza l'intera società ligure, e non solo l'Alta Valle Impero, è interessante notare come la posizione geografica dei diversi comuni influenzi differentemente il saldo migratorio. A comuni dove l'esodo si manifesta ancora, (segnatamente Cesio), si affiancano realtà quali quelle di Chiusavecchia, dove il saldo positivo tra immigrazioni ed emigrazioni contribuisce a temperare con una certa efficacia la sfavorevole situazione determinata dal saldo naturale negativo. Le ragioni di tale fenomeno possono essere molteplici:

- la popolazione tende a concentrarsi nei comuni che già risultavano demograficamente più forti;
- la popolazione tende a spostarsi in aree ove si mantengono sufficienti i livelli dei servizi che, secondo una circolarità viziosa, trovano convenienza al mantenimento soltanto nei centri di maggiori dimensione.

Dal punto di vista lavorativo notiamo la presenza di un forte pendolarismo connotato da presenza di persone che addirittura non fanno ritorno giornalmente alla propria abitazione.

Profilo economico

Coerentemente con gli andamenti provinciali, il settore commerciale e le attività terziarie di servizio assorbono ovunque le maggiori quote di unità locali e di addetti relativi.
Considerando l'ampia quantità di boschi, sono latitanti le attività legate alla lavorazione del legno; altrettanto limitate tutte le altre forme di artigianato.

L'attività agricola risulta caratterizzata da alcuni elementi strutturali, in linea con i dati provinciali:
- la polverizzazione della proprietà agricola;
- la conduzione diretta del conduttore che nella grande maggioranza, attorno al 75%, dei casi è occupato soltanto nell'azienda agricola e utilizza manodopera familiare. Importante rilevare che il restante 25% vede il conduttore occupato in un altro settore di attività, segnatamente quella terziaria;
- la dominanza delle coltivazioni permanenti, segnatamente vite e olivo, pari a circa il 30% di tutta la SAU ma soprattutto largamente maggioritarie quali tipologie colturali delle singole aziende;
- la forte presenza dei boschi ;
- la notevole estensione dei prati e dei pascoli.

La rilevanza occupazionale del settore primario è notevole: il settore agricolo, nonostante il drastico calo occorso tra il 1971 e il 1981 riveste ancora un ruolo di notevole importanza a livello occupazionale.

5.2.1 - Ipotesi interpretative

Per impedire l'ulteriore progressiva marginalizzazione delle aree che stiamo studiando (e di altre analoghe a livello regionale) pare fondamentale attuare una sensibilizzazione mirata che porti ad una maggiore fruizione dell'entroterra da parte della popolazione urbana costiera contestuale ad un recupero del radicamento territoriale .
Il recupero di tale *milieu locale* deve basarsi sulla valorizzazione di attributi endogeni, di risorse potenziali e di vincoli di carattere naturale, socio-culturale, istituzionale e fisico-infrastrutturale, non trasferibili e neppure facilmente trasformabili nel breve periodo, che sono suscettibili di tradursi però in risorse positive nei processi di sviluppo
In linea estremamente generale, le politiche locali, territoriali e non, dovranno mettere in atto una molteplicità di azioni finalizzate a favorire sinergie relativamente stabili tra gli attori interagenti. La conseguente ipotesi di lavoro che emerge dall'interpretazione del contesto è costituita dalla ricerca del coordinamento tra attività a carattere urbano e turistico e attività agricole: si impone un progetto complessivo ponga le condizioni per il rilancio dei singoli settori e ne valorizzi le possibili sinergie reciproche.
Le opportunità di sviluppo potrebbero essere articolate nel seguente modo:

settore primario,
interventi prevalentemente rivolti alle produzioni a vincolo climatico e produttivo, a valore aggiunto sostenibile e a intensità di lavoro, considerando e gestendo separatamente l'agricoltura "di produzione" da quella definibile "altra agricoltura";
l'agricoltura di produzione deve essere aiutata a raggiungere standard competitivi e abituata ad essere non protetta dalla concorrenza,
l'altra agricoltura deve essere gestita secondo un approccio non solo economico ma anche, e soprattutto, insediativo, turistico e ambientale.
Dal punto di vista operativo si possono
- studiare una serie di più complete politiche di difesa dei prodotti tipici, (ad esempio con la valorizzazione dei prodotti locali nella rete commerciale e dei pubblici esercizi, con un'educazione alimentare basata su uno studio di marketing approfondito, con investimenti a livello pubblicitario, ecc.);
- incentivare l'integrazione di diverse funzioni nell'economia aziendale;
- ricercare ruoli idonei per il part-time;

settore secondario
interventi concernenti la riqualificazione strutturale, i rapporti verticali e orizzontali, la realizzazione di demani attrezzati di aree, oltre alla realizzazione di servizi complementari, l'istruzione professionale, le opportunità promozionali, con precisi incentivi alla ricerca di relazioni intersettoriali d'area;

settore terziario

interventi concernenti il turismo in tutte le sue forme (promozione di iniziative a carattere turistico culturale, ricerca biologico-naturalistica, sviluppo di occasioni legate allo spettacolo, ricerca di occasioni di legame internazionale)
Come nel settore primario risulta fondamentale l'input dato dallo studio di forme di pubblicità legate alla progettazione e realizzazione di nuovi prodotti turistici e dalle potenzialità della loro promozione e commercializzazione.
recupero edilizio di interesse artistico, storico, ambientale
azioni riguardanti il recupero dei tessuti abitativi per funzioni residenziali primarie e secondarie, l'attuazione di progetti di ricettività alberghiera e agrituristica, il restauro di singoli monumenti, con finalità specificatamente culturali e/o per la prestazione di servizi, il recupero di grandi contenitori e di altre strutture specialistiche di pregio.

Per tutti i settori è da considerare strategica l'attenzione alla ricerca di sinergie possibili.
Il ruolo principale nell'attivazione di tali sinergie spetta al turismo, il settore che meglio può interpretare il ruolo di volano per le attività agricole, commerciali e artigianali già esistenti: non risulta proponibile la realizzazione di grandi strutture alberghiere, (in quanto il tasso medio di occupazione degli esercizi non ne consentirebbe la sopravvivenza economica), sono invece da incentivare le attività agrituristiche, l'agricampeggio, la promozione e la vendita di prodotti locali, la ristorazione specializzata nella gastronomia tipica.
Notevole rilievo potrebbe avere il recupero e l'immissione sul mercato della locazione turistica dei moltissimi alloggi vuoti che rappresentano un patrimonio edilizio ben inserito nel contesto ambientale, destinato a un progressivo depauperamento se lasciato ancora in completo abbandono.

5.3 - Il settore agricolo

Dall'analisi del complesso delle aziende agricole si desumono i dati seguenti:

aziende situate nell'*area della sopravvivenza*
Plv (Produzione Lorda Vendibile aziendale) < 6.000 Euro, assenza di redditi extra aziendali, evidente integrazione del reddito data dalle pensioni - rappresentano circa il 60% delle aziende della valle;

aziende situate nell' *area della residenzialità*
Plv (Produzione Lorda Vendibile aziendale) < 6.000 Euro, presenza di redditi extra aziendali - rappresentano circa il 27% delle aziende della valle;

aziende situate nell' l'*area della validità*
Plv (Produzione Lorda Vendibile aziendale) > 10.000 Euro, condotte in prima persona dal proprietario o con salariati part-time o full time -rappresentano circa il 5% delle aziende della valle;
Queste sono aziende in cui la funzione produttiva, in senso economico classico, assume un ruolo preponderante.

Il comune di Cesio, si caratterizza per la localizzazione delle aziende di minori dimensioni economiche.

5.3.1 - Ipotesi interpretative

La valutazione dei dati raccolti mette in evidenza due dati strutturali importanti:
la presenza di superfici aziendali estremamente ridotte, che non consentono alle aziende di raggiungere un reddito adeguato,
l'elevata incidenza delle superfici destinate ad attrezzature fisse, viabilità interna, opere di sistemazione del suolo, aree improduttive e anche aree non più a coltura. In ragione di questo peculiare aspetto, la superficie delle aziende si riduce ulteriormente, pregiudicando la versatilità e la flessibilità produttiva.
Risulta pertanto difficile, se non impossibile attuare un disegno colturale variato e idoneo a occupare le attività aziendali in tutte le stagioni.
La questione è assai rilevante, dato che ipotesi di recupero del settore non sono compatibili con entità produttive di tal genere, che viceversa, sembrano proprie di un esercizio marginale dell'attività

agricola e comunque periferico rispetto ai processi d'innovazione che richiedono un minimo di fluidità dell'impresa per adattarsi ai nuovi investimenti.
Nelle aree marginali qual quella di Cesio il settore primario svolge una pluralità di funzioni, almeno tre, che assumono un ruolo più o meno importante a seconda delle caratteristiche peculiari delle singole aree; tali funzioni sono:
funzione produttiva
- legata principalmente al contributo che il settore agricolo fornisce alla formazione dei redditi, sia a livello territoriale che a livello familiare;

funzione sociale e occupazionale
- legata sia al contenimento dell'inoccupazione in aree ove le occasioni di lavoro alternative sono più o meno limitate, sia al conseguente rallentamento di flussi di esodo;

funzione di difesa del suolo e conservazione dell'ambiente
- legata a un equilibrato rapporto tra popolazione e territorio favorita da pratiche agricole che costituiscano un valido aiuto alla protezione dell'ambiente e dei suoli.

Le categorie imprenditoriali in agricoltura si distinguono (in base alla definizione della nuova Politica Agricola Comunitaria) fra quelle costituite da operatori capaci di competere in base ai prezzi internazionali e quelle costituite da soggetti "dimezzati", perché titolari di aziende strutturalmente non adeguate rispetto a una propria automa capacità di reddito.

Le risorse comunitarie destinate alla conservazione e al miglioramento ambientale delle aree periurbane vanno perciò a integrare i redditi delle attività agricole della seconda specie di imprenditorialità agricola.

In base a quanto detto è ovvio riconoscere la possibilità di ampliare le funzioni dell'azienda agricola, anche verso funzioni extra-agricole, ma comunque sempre facenti riferimento alla struttura aziendale.
Infine la classificazione del territorio agricolo (in pratica la classificazione delle zone e sottozone E, con riferimento al DM 1444/1968) dovrebbe essere tale da potersi interfacciare con le linee d'azione della PAC (quindi distinguere tra agricoltura competitiva e agricoltura produttrice di ambiente), ad esempio utilizzando parametri specifici di individuazione relativi a:
a) settore agricolo (tipologie aziendale e indirizzi aziendali prevalenti in rapporto alle esigenze di tutela funzione della produzione lorda vendibile, frammentazione della maglia poderale);
b) modalità insediative (dispersione dei fabbricati extra-agricoli, aree agricole inglobate nell'insediamento e loro classe dimensionale);
c) aspetti ambientali (presenza di elementi di interesse ambientale).

5.3.2 - Il pascolo

Prati e pascoli occupano una porzione notevole della superficie territoriale della Provincia di Imperia (circa 1/3). L'unico elemento possibile di gestione di tali aree è quello dell'utilizzo per l'attività pastorale che, se dovesse del tutto esaurirsi, porterebbe alla forestazione di tutto il territorio provinciale.

Alle superfici prato-pascolive si riconosce pertanto l'importante ruolo ambientale di garantire la conservazione di spazi aperti, inframmezzati ai boschi, necessari per garantire un sufficiente livello di fruibilità e di apprezzamento paesaggistico del territorio e per ridurre il rischio di incendi.
I livelli produttivi misurati sono piuttosto modesti, ma nettamente migliorabili con la corretta gestione pastorale ed eventualmente la concimazione minerale. Nelle situazioni regolarmente utilizzate, i coefficienti di utilizzazione misurati sono risultati piuttosto elevati.

5.4 - Il sistema abitativo

L'analisi del sistema fisico necessita di una valutazione comparata rispetto ai fattori demografici e in particolare modo all'evoluzione delle famiglie.

Lo scenario nazionale e regionale è, a questo riguardo, piuttosto chiaro: si assiste a una progressiva contrazione del numero medio di componenti per famiglia, il cui numero tende però ad aumentare anche in fase di stazionarietà demografica.
I dati descrittivi dello stock sono riferiti al 1991. Essi mantengono tuttavia una sufficiente validità, considerata la modesta dimensione assoluta delle dinamiche che hanno attraversato gli ultimi decenni, pur se occorre ammettere che eventuali fenomeni striscianti o comunque in fase di avvio non possono essere riscontrati, se non attraverso osservazioni empiriche:

- la dimensione media delle famiglie del comprensorio è particolarmente modesta;
- si assiste al fenomeno della senilizzazione dei residenti.

Il rapporto famiglie/prime case effettive segnala la sostanziale assenza di coabitazioni. Il positivo fenomeno è da ritenersi connesso sia con la riduzione del numero delle famiglie nei passati decenni, che ha finito per liberare un numero consistente di abitazioni, sia con la particolare struttura proprietaria del patrimonio abitativo, ove è totalizzante la proprietà della casa.
L'elevato numero di seconde case evidenzia un'apprezzabile caratterizzazione turistica del territorio.
La dinamica delle abitazioni non occupate va in ogni caso valutata anche in riferimento alle motivazioni della mancata occupazione.
Si ha facilmente agio di notare che sia nel territorio del bacino imperiese montano, sia in provincia, prevale la destinazione per vacanza. A conferma di ciò occorre tenere presente come l'incremento del patrimonio abitativo in complesso sia inferiore alla media regionale e che, nel contempo, ad aumentare sono soltanto le seconde case.
In riferimento alla specifica valutazione delle dinamiche del sistema fisico, nell'intervallo intercensuario 1981-1991 merita di essere segnalata la presenza di apprezzabili flussi di recupero del patrimonio edilizio.

5.4.1 - Ipotesi interpretative - Struttura del fabbisogno pregresso

Per quanto concerne la definizione del deficit abitativo comunale la Df verifica le principali situazioni limite all'interno delle quali può esser situata la domanda e quindi, il fabbisogno abitativo.
Tali dati sono stati successivamente confrontati con le stime ILRES-OSA.

Si sono sviluppate stime separate per:

- il fabbisogno per sostituzione di alloggi assolutamente inadeguati;
- il fabbisogno derivante dalla necessità di eliminare l'affollamento;
- il fabbisogno derivante dalla necessità di eliminare le coabitazioni non volontarie.

Fabbisogno per sostituzione

Nel 1991 (Fonte: ISTAT "13° Censimento Generale della popolazione e delle abitazioni") non si hanno, nel comune, famiglie che occupano un'abitazione censita come "altro tipo di alloggio".
E' da supporre quindi che alcuna famiglia necessiti di un alloggio a pieno titolo.

Fabbisogno per adeguamento

Nel 1991 le abitazioni occupate che risultano carenti di servizi e impianti essenziali possono essere rappresentate come segue:

5% prive di acqua corrente interna

7% prive di bagno

5%v prive di gabinetto interno con scarico

5% prive di acqua calda corrente.

5% Sono le abitazioni dei centri storici che risultano non occupate o fatiscenti

Fabbisogno per affollamento

Non esiste sovraffollamento.

Fabbisogno per eliminazione delle coabitazioni non volontari.

Il numero delle famiglie in coabitazione, nel 1991 a Cesio era nullo. Di conseguenza anche il fabbisogno per eliminazione delle coabitazioni non volontarie è nullo.

Fabbisogno abitativo secondo le stime OSA-ILRES

La stima di fabbisogni abitativi decennali è in qualche modo desumibile dalle stime OSA-ILRES assunte a base del Piano Quadriennale Casa della Regione Liguria.
Le ipotesi sono fondate su:

- il fatto che per il comune di Cesio il problema della risposta al fabbisogno abitativo relativo al moltiplicarsi dei nuclei familiari è minimo;
- che le coabitazioni forzate sono di fatto assenti in realtà come quella di Cesio;
- la domanda di seconde case si mantiene elevata;
- sono in atto processi di recupero dall'abbandono o da altri utilizzi;

- Di conseguenza le azioni necessarie riguardano:
- il sostegno alla riqualificazione della prima casa;
- il sostegno al recupero del patrimonio abbandonato, quale strumento sia per sopperire alla domanda aggiuntiva di prima casa, sia e forse soprattutto per rispondere o sollecitare una crescente domanda turistica. La finalità del recupero è altresì volta a contenere le nuove edificazioni in contesti insediativi che costituiscono la prima risorsa disponibile, proprio in quanto non edificati;
- il sostegno della produzione di nuova edificazione commisurata strettamente all'obiettivo primario della salvaguardia degli assetti paesistici;
- il sostegno alla crescita del turismo nelle aree montane basato sulla diversificazione dell'offerta ricettiva, da estendere quindi dall'offerta di seconda casa alle diverse forme di ricettività.

6 - Quadro di riferimento programmatorio e pianificatorio

Obiettivi

Costruire un quadro dettagliato degli studi, delle ipotesi e delle previsioni interessanti la subarea, il territorio comunale, sue parti o singoli sistemi rilevanti ai fini dei processi di gestione territoriale, economica, di servizio e consumo.

Elaborazione

L'analisi ha prodotto una selezione bibliografica e una proiezione territoriale delle indicazioni o prescrizioni.
La raccolta e la riorganizzazione del materiale documentario ha la funzione principale di individuare gli elementi di concordanza e di discordanza e di verificare le linee programmatiche dell'AC.

Fonti : Regione Liguria – Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (Ptcp),

6.1 - Generalità

Lo sviluppo socio-economico del comune di Cesio non pare poter essere basato sulle forze endogene, siano esse quelle espresse dalle volontà imprenditoriali, siano anche quelle direttamente espresse dalle potenzialità e dalle vocazioni del territorio e delle sue risorse. D'altra parte gli interventi di provenienza esogena non vengono valutate come ipotesi praticabili e realistiche, almeno nel breve e medio periodo, poiché il bilancio economico delle operazioni non pare possa essere attivo.
Le azioni di rivitalizzazione del comprensorio dovranno quindi basarsi essenzialmente su operazioni di rinfianco e di rincalzo al minimo di reddito già esistente mediante:

- lo sviluppo del settore *agroalimentare*, che è suscettibile di estendersi dalla cura della terra fino alla ristorazione;
- lo sviluppo del settore *turistico*, che è funzionale a mettere in moto i piccoli sistemi di consumo e di produzione dei beni.

Quindi, lo scenario di riferimento programmatorio e pianificatorio dovrà dare conto degli aspetti insediativi ma anche di quelli dei settori sopra evidenziati.

6.2 - L'assetto insediativo

Il PTCP della regione Liguria riconosce all'Alta Valle Impero i seguenti caratteri generali del paesaggio:

- la presenza di crinali principali e secondari che definiscono morfologicamente il supporto fisico;
- la struttura degli insediamenti che si presentano come nuclei isolati affacciati su due versanti opposti dei crinali secondari e si inseriscono nella trama delle colture agricole.
  Per quanto riguarda la traduzione quantitativa della normativa del PTCP all'interno del territorio del Comune di Cesio notiamo che le aree sono soggette alla disciplina di:
  MA (mantenimento) circa 95 % del territorio (per la maggior parte aree non insediate)
  CO (consolidamento) circa 3 % del territorio
  MO-B (modificabilità di tipo B) circa 2 % del territorio

Valutando anche sommariamente questi dati si può assumere come obiettivo primario il mantenimento del sostanziale equilibrio tra insediamenti, colture e spazi aperti.
Per quanto riguarda gli insediamenti, verificata la sostanziale validità degli strumenti attuativi in vigore per i centri di Cesio, Arzeno e Cartari, viene evidenziata la necessità di rafforzamenti funzionali e di completamenti della definizione morfologica del nucleo residenziale di Colle San Bartolomeo; viceversa, per gli aspetti relativi all'edilizia per il terziario le opportunità di intervento

sono più ampie nella parte inferiore del territorio comunale, in corrispondenza della nuova Strada Statale n° 28 e delle strade di collegamento con questo nuovo tracciato.

6.2.1 - Ipotesi interpretative

L'Alta Valle Impero presenta una perfetta articolazione del modello insediativo, anche se si stanno verificando, e ancor più si sono verificati in passato, processi di snaturamento del paesaggio antropico e degli ecosistemi naturali.

La marginalità economica, geografica e politica dell'area ha contribuito alla conservazione del paesaggio agrario e dei modelli insediativi, allo stesso tempo, però ha prodotto lo sfaldamento del sub-strato sociale (sfaldamento della famiglia patriarcale, riduzione della manodopera attiva, esodo e spopolamento) causando la modificazione del paesaggio, che si impoverisce proporzionalmente alla perdita di identità culturale delle popolazioni insediate.

La valorizzazione turistica in embrione è in grado di innescare un processo inverso e può incrinare la rigidità del modello economico, offrendo alle popolazioni contadine occasioni di reddito integrativo o alternativo.
E' necessario però che il miglioramento delle condizioni materiali di vita e di lavoro non produca la perdita di leggibilità dei caratteri strutturali che connotano il modello insediativo a tutte le scale di osservazione,
Si devono quindi escludere sia una politica di radicale trasformazione per i suoi esiti di snaturamento, sia una politica rigida ed estrema per i possibili effetti di abbandono; sembra, viceversa, più opportuna una strategia per la *salvaguardia attiva* capace di inventare metodologie di intervento graduali, articolate, estensive, fondate sulla convergenza di politiche di rivitalizzazione e di politiche di tutela.

6.3 - L'agricoltura

L'agricoltura in Liguria, soprattutto nelle zone montane, sta attraversando una profonda crisi, (ciò è stato ampiamente detto in precedenza; limitarsi a tracciare le cause del degrado non è sufficiente, dobbiamo mirare piuttosto a ricercare possibili indicazioni rivalutanti il patrimonio ambientale.
Il destino economico dell'ambito territoriale che coincide con l'Alta Valle Impero è legato alla capacità di costruire organizzazioni che siano in grado di presentarsi modernamente sul mercato.
Le strategie a disposizione sono sostanzialmente due:

- si formano aziende guida, capaci di arrivare autonomamente sul mercato di vendita,
- si costruisce lo specifico mercato capace di attivare la molteplicità produttiva dopo averla educata alle regole della qualità, della presentazione e dello stile.

Attualmente nessun comparto del settore primario è nelle condizioni di affrontare con le proprie singole aziende il mercato reale, al di fuori cioè dei circuiti ristretti della frequentazione affettiva, vuoi nelle sue forme turistiche, vuoi in quelle culturali. In altri termini, la prima strategia, cioè quella imperniata sullo stimolo alla produzione, sembra del tutto fuori portata rispetto alla realtà del tessuto produttivo.
Per quanto concerne la seconda strategia, quella riferita alla fase della commercializzazione delle produzioni locali, occorre premettere che è necessario proporsi sui mercati facendo ricorso almeno al marchio di qualità.

Per lo specifico settore della forestazione, la Comunità Montana ha individuato come prioritari gli interventi di miglioramento boschivo delle risorse degradate o che comunque necessitano di un intervento colturale, tali da tradursi anche in un modesto ma significativo contributo all'occupazione soprattutto tra le cooperative agricole operanti nella valle.

Per il settore zootecnico è in atto in questo momento una serie di profonde trasformazioni portate da fenomeni esogeni di riorganizzazione del mercato della carne e dei suoi standard igienico-sanitari, le azioni devono essere perciò finalizzate al recupero della tradizione attraverso opportuni investimenti in strutture e nel miglioramento genetico sanitario delle specie animali. Si auspicano interventi specifici quali: il miglioramento dei pascoli; l'incentivo alla sostituzione del bestiame abbattuto in esecuzione dei piani di risanamento; i premi alla fecondazione artificiale; i prestiti per l'acquisto di

bestiame selezionato, creazione di un consorzio per la produzione di latte e carne biologicamente certificata.

Per quanto riguarda infine le strade interpoderali, auspica l'affidamento della gestione delle stesse a una cooperativa oppure a una società mista pubblico-privato.

6.3.1 - Ipotesi interpretative

Come abbiamo visto la forma di conduzione tipica delle attività agricole è rappresentata da pensionati e addetti ad altri settori economici che si occupano della campagna solo part-time.
Il riconoscimento del carattere peculiare riferito alla forma di conduzione tipica delle attività agricole implica la costruzione e l'implementazione di politiche per il settore primario impostate su figure professionali che, in sintesi, sono definibili da un numero di giornate lavorative annuali inferiori –anche di molto- alla soglia di 200, che corrisponde a quella fissata attualmente dai regolamenti relativi alle misure di sostegno comunitarie.

6.4 - Il turismo

La valle Impero dal punto di vista turistico, è in gran parte caratterizzata da una "rendita di posizione", cioè funge da sfogo alla zona costiera sovraffollata durante i mesi estivi, fornendo la possibilità ai turisti di alloggiare a prezzi minori, in zone con temperature più accettabili, relativamente vicine alla costa e facilmente raggiungibili grazie a percorrenze agevoli.
Mancano però attività e impianti di svago e di divertimento, non vi sono né cinema né locali per il ballo e anche le strutture sportive risultano insufficienti.
Pochi i bar e i ristoranti nonostante l'ambito si caratterizzi per una notevole disponibilità di prodotti gastronomici che dovrebbero avere canali di commercializzazione adeguati.
In questa realtà l'agriturismo e il turismo rurale troverebbero le condizioni ideali di localizzazione.
A fronte di queste carenze, le varie Amministrazioni dovrebbero programmare una strategia di implementazione del settore turistico fondata su alcuni interventi pilota qualificati, quali:

- l'istituzione di un *ecomuseo* (museo del territorio) per organizzare in un sistema le emergenze storiche, artistiche, culturali e ambientali della valle.
- l'istituzione di un consorzio che miri a mantenere, recuperare, ampliare i percorsi pedonali esistenti e funga da catalizzatore del turismo escursionistico;
- il rilancio della pista di cross, che si trova in Comune di Pieve di teco, ma gravita naturalmente su Cesio, poiché gli accessi avvengono da Colle San Bartolomeo;

La strategia generale è infine completata dalle azioni di incentivo e sostegno alle nuove forme di ricettività diffusa, quali:

- l'*agriturismo*, suscettibile di vedere impegnate molte aziende;
- l'*azienda agro-faunistico-venatoria.*

6.4.1 - Ipotesi interpretative

L'entroterra rappresenta l'alternativa ambientale che può intervenire a riqualificare l'offerta turistica in Liguria. Quest'ultima è, infatti, ricca di aree ad altissimo interesse ambientale, siano i Parchi e le Aree protette, oppure i biotopi segnalati dalla UE, o ancora l'Alta Via dei Monti Liguri. A tutto ciò vanno aggiunte le numerose emergenze vegetazionali e geomorfologiche, i centri storici e le grotte, oltre alle opportunità di itinerari escursionistici lungo i corsi d'acqua o lungo i sentieri di maggiore interesse storico.
Ogni azione progettuale deve pertanto porsi l'obiettivo di rendere fruibili tali emergenze ambientali.
L'entroterra dispone di un proprio potenziale turistico esprimibile non tanto dalla limitata quota di ricettività esistente ma anche nella possibilità di accoglienza proveniente dal patrimonio di rustici e abitazioni per la gran parte abbandonato che, adeguatamente ristrutturato, potrebbe rappresentare una risorsa notevole, sia sul piano dell'immagine, sia su quello dell'ospitalità.
In particolare, il turismo rurale è suscettibile di essere organizzato in funzione di una gamma di tipologie specializzate legate alle caratteristiche specifiche di ogni sito:

- la *ricettività rurale*, come affitto di un appartamento adeguatamente ammobiliato in centri o nuclei abitati rurali, con un minimo di servizi commerciali e pubblici;

- la *ricettività bed & breakfast*, destinata ad accogliere turisti in case di residenti in aree rurali per una o più notti (camera + prima colazione);
- la *ricettività di tappa* che offre a escursionisti, praticanti il trekking equestre,… un'accoglienza in cui è possibile, su un preciso itinerario, fare tappa per uno o più giorni.
- l'*agricampeggio*, che accoglie campeggiatori in tenda, roulotte o camper su un terreno attrezzato, accanto a un'azienda agricola.

6.5 - Vincoli giuridici

Obiettivi

Individuare tutte le aree che, a seguito di vincoli imposti da leggi e regolamenti in relazione ai caratteri dei suoli, al loro uso o ad altri fattori, sono soggette a limitazioni nell'edificabilità o risultano inedificabili.

Elaborazione

Lo studio tende a ricercare tutti gli elementi che limitano la potenzialità edificatoria dei terreni

L'analisi viene sviluppata attraverso la costruzione di rappresentazioni alle diverse scale individuate, comprendenti la descrizione di tutti i vincoli giuridici in atto

Fonte

- Vincolo idrogeologico ex RD 30.12.1923 n°3267, mod. RD 03.01.1926 n°23 e 13.02.1933 n°215.
- Vincoli derivanti dalla legge n°1497/1939 e dalla legge n°431/1985 e s.m.i..
- Vincoli derivanti dalla legge n°1089/1939 su immobili, ville, parchi e giardini e loro parti.
- Vincoli di distanza dalle acque pubbliche ai sensi dell'art.96, lett. f) del TU25.02.1904 n°523 e s.m.i..
- Vincoli di distanza dai cimiteri ai sensi del TU27.07.1934 n°1265 e della legge n°17.10.1957 n°983 e s.m.i..
- Vincoli connessi alle fonti di approvvigionamento idrico potabile ai sensi del DPR 24.05.1988 n°236.
- Vincoli connessi alle zone percorse da fuoco ai sensi della legge 01.03.1975 n°47 e della legge 08.08.1985 n°431.