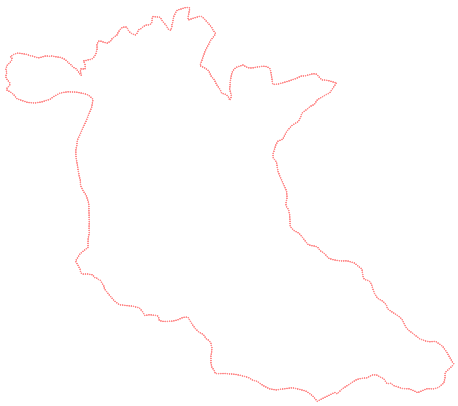
COMUNE DI CESIO

Provincia di Imperia



P.U.C

PIANO URBANISTICO COMUNALE

DESCRIZIONE FONDATIVA

Analisi territoriale di livello puntuale

Progettista: Enrica Fresia

Consulente aspetti geologici: Mauro Enotarpi

Consulente aspetti paesaggistici: Daniela Cavalleri

Consulente progettazione grafica: Sara Costa

Disciplina paesistica di livello puntuale ai sensi della l.r.n° 6/1991

ANALISI CONOSCITIVA

Organismo territoriale

tav.1 Inquadramento generale

tav.2 Morfologia del supporto fisico

Organismi territoriali elementari

tav.3 Individuazione degli organismi territoriali elementari

tav.4 Individuazione delle unità insediative

tav.5 Organismo territoriale elementare 1 – Ambito versante di settentrione

- tav. 5a Componenti del paesaggio ed elementi caratterizzanti
  - elementi morfologici e geomorfologici
  - elementi vegetazionali
- tav. 5b Componenti del paesaggio ed elementi caratterizzanti
  - elementi insediativi
  - beni culturali di interesse geologico – vegetazionale
  - beni culturali di interesse storico - testimoniale
- tav. 5c Invarianti della struttura insediativa
  - regole di insediamento
  - regole di organizzazione

tav.6 Organismo territoriale elementare 2 – Ambito di fondovalle

- tav. 6a Componenti del paesaggio ed elementi caratterizzanti
  - elementi morfologici e geomorfologici
  - elementi vegetazionali
- tav. 6b Componenti del paesaggio ed elementi caratterizzanti
  - elementi insediativi
  - beni culturali di interesse geologico – vegetazionale
  - beni culturali di interesse storico - testimoniale
- tav. 6c Invarianti della struttura insediativa
  - regole di insediamento
  - regole di organizzazione

Analisi del patrimonio edilizio storico: estratti cartografici del Piano Particolareggiato del vigente P.R.G.

tav.7 Analisi dei modi d'uso

tav.8 Aree per servizi

tav.9 Stato di conservazione e manutenzione degli edifici

tav.10 Analisi delle coperture degli edifici

tav.11 Consistenza e qualità abitative del patrimonio edilizio del borgo storico capoluogo di Cesio

Analisi dei percorsi di valenza storica

tav. 12 Percorsi di valenza storica - Ambito versante di settentrione

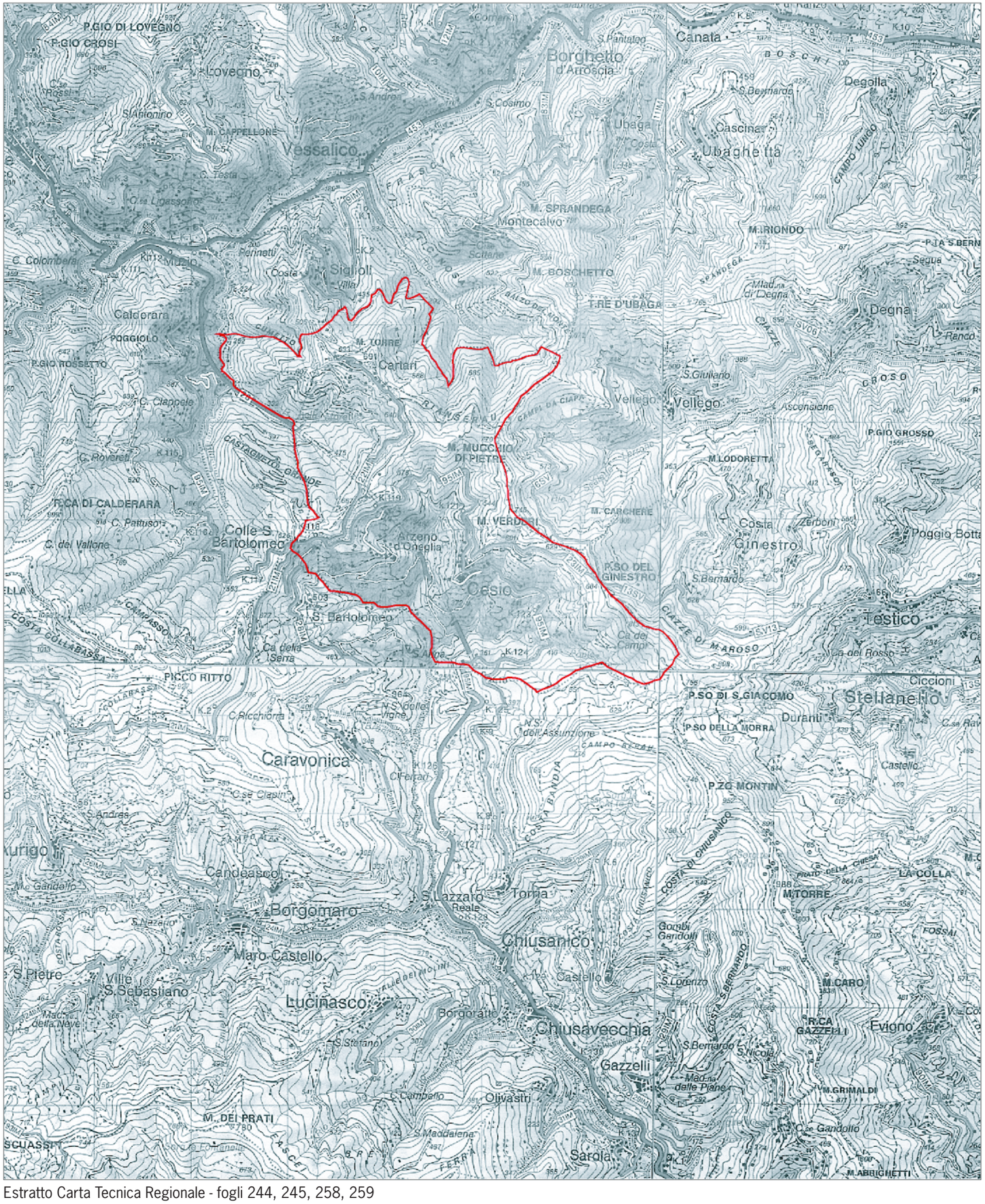
tav. 13 Percorsi di valenza storica - Ambito di fondovalle

tav. 14 Percorsi di valenza storica - Ambito di fondovalle

P.U.C. Descrizione Fondativa
ANALISI CONOSCITIVA DI LIVELLO PUNTUALE

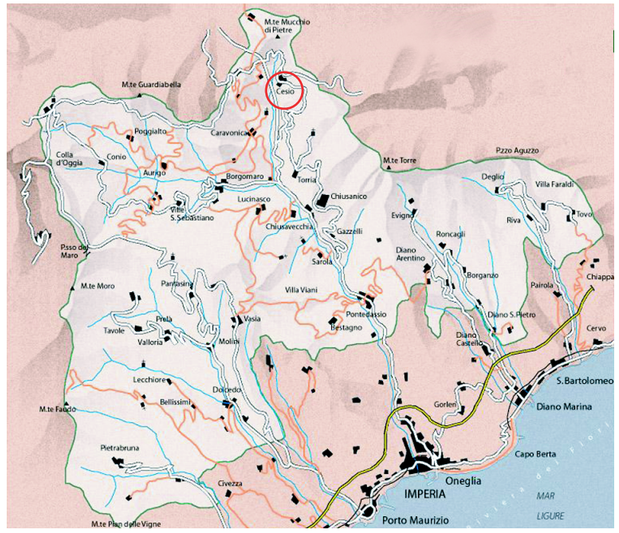
INQUADRAMENTO TERRITORIALE GENERALE

tavola
1



Estratto Carta Tecnica Regionale - fogli 244, 245, 258, 259

Il Comune di Cesio, provincia di Imperia, fa parte della Comunità Montana Imperia 3, costituita dall'accorpamento delle ex Comunità Montane dell'Olivo e Valle Arroscia, recentemente istituita inseguito all'attuazione della l.r. 4 luglio 2008 di riordino delle Comunità Montane.
Il nuovo comprensorio montano risyìulta costituito dai Comuni di:
Aquila d'Arroscia, Armo, Borghetto d'Arroscia, Cosio d'Arroscia, Mendatica, Montegrosso Pian Latte, Pornassio, Ranzo, Rezzo, Vessalico, Aurigo, Borgomaro, Caravonica, Cesio, Chiusanico, Chiusavecchia, Diano Arentino, Diano San Pietro, Dolcedo, Lucinasco, Pietrabruna, Pontedassio, Prelà, Vasia, Villa Faraldi.

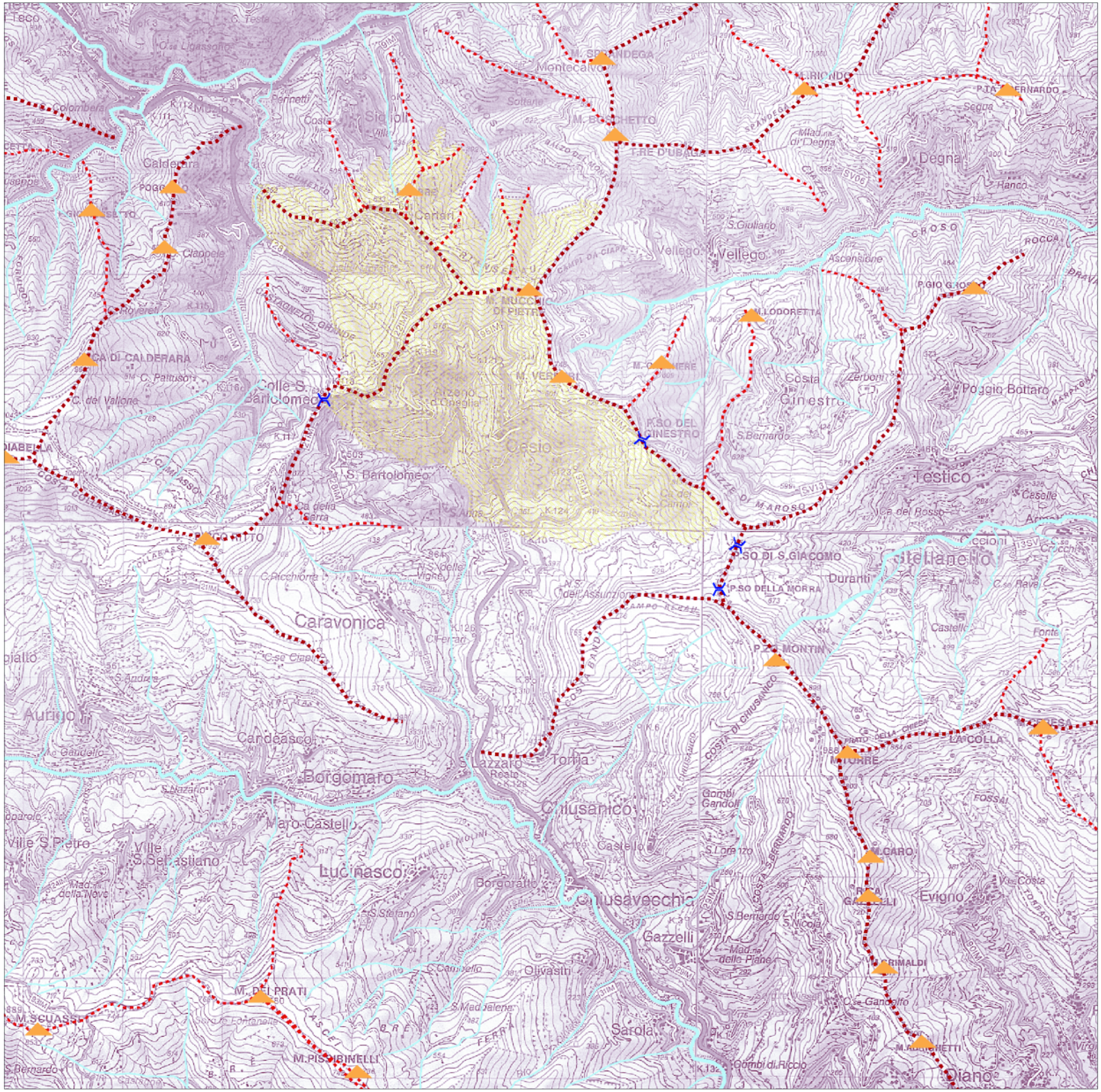


L'ambito di area vasta si è strutturato storicamente in modo relativamente autonomo sotto i profili morfologico e funzionale, caratterizzato storicamente dall'assenza di agevoli collegamenti trasversali significativi con i principali sistemi vallivi limitrofi; risulta ben collegato all'adiacente Comune di Imperia, centro nodale principale dell'ambito di area vasta a cui il Comune di Cesio appartiene, nonchè Comune capoluogo di provincia.
Viabilisticamente la strada di collegamento più rapida percorribile fra il Comune di Cesio e quello di Imperia risulta essere la Strada Statale n. 28 denominata "del Colle di Nava", che ha subito recenti lavori di modifica del tracciato conclusi lo scorso novembre 2009, data in cui è stata aperta al traffico la Variante all'abitato di Chiusavecchia.
La variante inaugurata si aggiunge alle altre opere già completate che hanno l'obiettivo di realizzare un tracciato moderno della strada statale 28, in grado di garantire il collegamento veloce tra Imperia ed il basso Piemonte, alternativo ai collegamenti autostradali e più funzionale per l'area di ponente della Liguria.
Con la nuova opera, lunga circa 2,5 km, il cui sviluppo risulta quasi interamente in galleria, si completa l'ammodernamento del tratto della strada statale 28 che va dalla variante di Pontedassio a quella del Colle di San Bartolomeo, per un totale di circa 18 km.
L'ambito a cui Cesio appartiene presenta una forte dicotomia tra i borghi di fondovalle e quelli localizzati sui versanti, non differenziandosi peraltro dalla generale realtà ligure. Risulta caratterizzato da piccoli insediamenti di versante immersi in una folta vegetazione boschiva; si presenta un continuum parzialmente antropizzato in cui i vari centri si saldano senza soluzione di continuità ed il paesaggio si snoda fra borghi storici e aree coltivate; tale continuum presenta caratteri non omogenei a causa di una differente crescita sia dal punto di vista temporale che funzionale.

P.U.C. Descrizione Fondativa
ANALISI CONOSCITIVA DI LIVELLO PUNTUALE

MORFOLOGIA DEL SUPPORTO FISICO

tavola
2



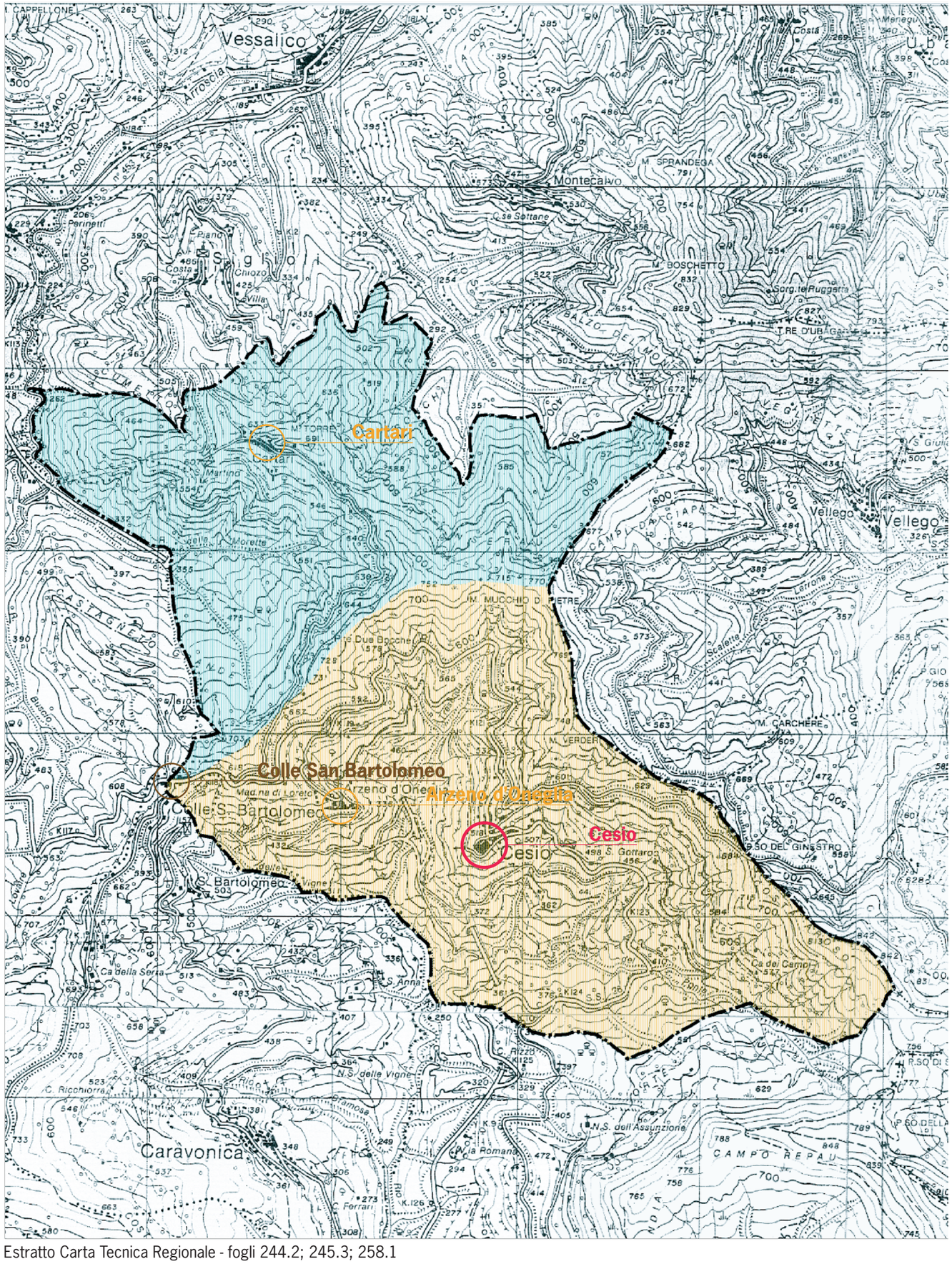
Estratto Carta Tecnica Regionale - fogli 244, 245, 258, 259

Morfologia del supporto fisico
(tavola n° 47 - P.T.C.P. Regione Liguria)

Il territorio comunale di Cesio risulta confinante con il Comune di Vessalico a nord, con quello di Borgomaro ad ovest e con il Comune di Chiusanico a sud - est.
Dall'analisi della cartografia riportata a fianco è possibile muovere alcune considerazioni riguardanti i principali elementi morfologici caratterizzanti il territorio, quali i crinali, i corsi d'acqua, le culminazioni ed i valichi. E' possibile innanzi tutto percepire l'articolazione della Valle Impero e della Media Valle Arroscia di cui Cesio fa parte.
Sul territorio comunale insiste un sistema di crinali che caratterizza fortemente l'ambito; dei tre crinali principali, uno costeggia il comune in corrispondenza del confine amministrativo posto ad est, uno divide orizzontalmente il territorio comunale ed il terzo ne caratterizza la parte alta insieme al sistema di crinali secondari che partendo da quello principale degradano poi verso a valle.
Dalla lettura della morfologia del terrritorio emerge la presenza di numerosi valichi e culminazioni presenti nell'ambito di cui due valichi presenti all'interno del confine comunale di Cesio e rispettivamente uno in corrispondenza del Colle San Bartolomeo ed uno in corrispondenza del Passo del Ginestro.
La rete delle vie storiche, le cossidette strade "marenche" o del "sale", coi i manufatti sparsi lungo questi percorsi, è particolarmente sviluppata sia per la presenza di zone olivate, sia per il diretto collegamento con il Piemonte.

Legenda

- territorio del Comune di Cesio
- fasce altimetriche
- crinali principale
- crinali secondari
- corsi d'acqua principali
- corsi d'acqua secondari
- culminazioni
- valichi



Estratto Carta Tecnica Regionale - fogli 244.2; 245.3; 258.1

Morfologia del supporto fisico
(tavola n° 47 del P.T.C.P. Regione Liguria)

Il sistema di crinali presenti all'interno dell'ambito, che funge da elemento separatore di pesaggi agrari insediati contrapposti a versanti boscati rappresenta senza dubbio un elemento di connotazione paesistica dell'organismo territoriale.
In modo particolare il crinale principale che suddivide il territorio comunale orizzontalmente costituisce forse il principale elemento di caratterizzazione territoriale; l'ambito nel suo complesso si presenta infatti morfologicamente suddivisibile in due organismi territoriali elementari:

1. AMBITO VERSANTE DI SETTENTRIONE
il primo organismo territoriale elementare, posto a nord, comprende esclusivamente il centro storico frazionale di Cartari, collocato sullo spartiacque tra la media Valle Arroscia e la valle della Giara di Rezzo; risulta delimitato a sud dalla linea di crinale, a nord, ovest ed est dai confini amministartivi che lo separano dai comuni limitrofi.

2. AMBITO DI FONDOVALLE
il secondo organismo territoriale elementare, posto più a sud, comprende il centro storico capoluogo di Cesio, il centro storico frazionale di Arzeno d'Oneglia e l'aggregato urbano di impianto novecentesco di Colle San Bartolomeo; risulta delimitato a nord e ad est dalla linea dei crinali principali, a sud e ad ovest dai confini comunali.

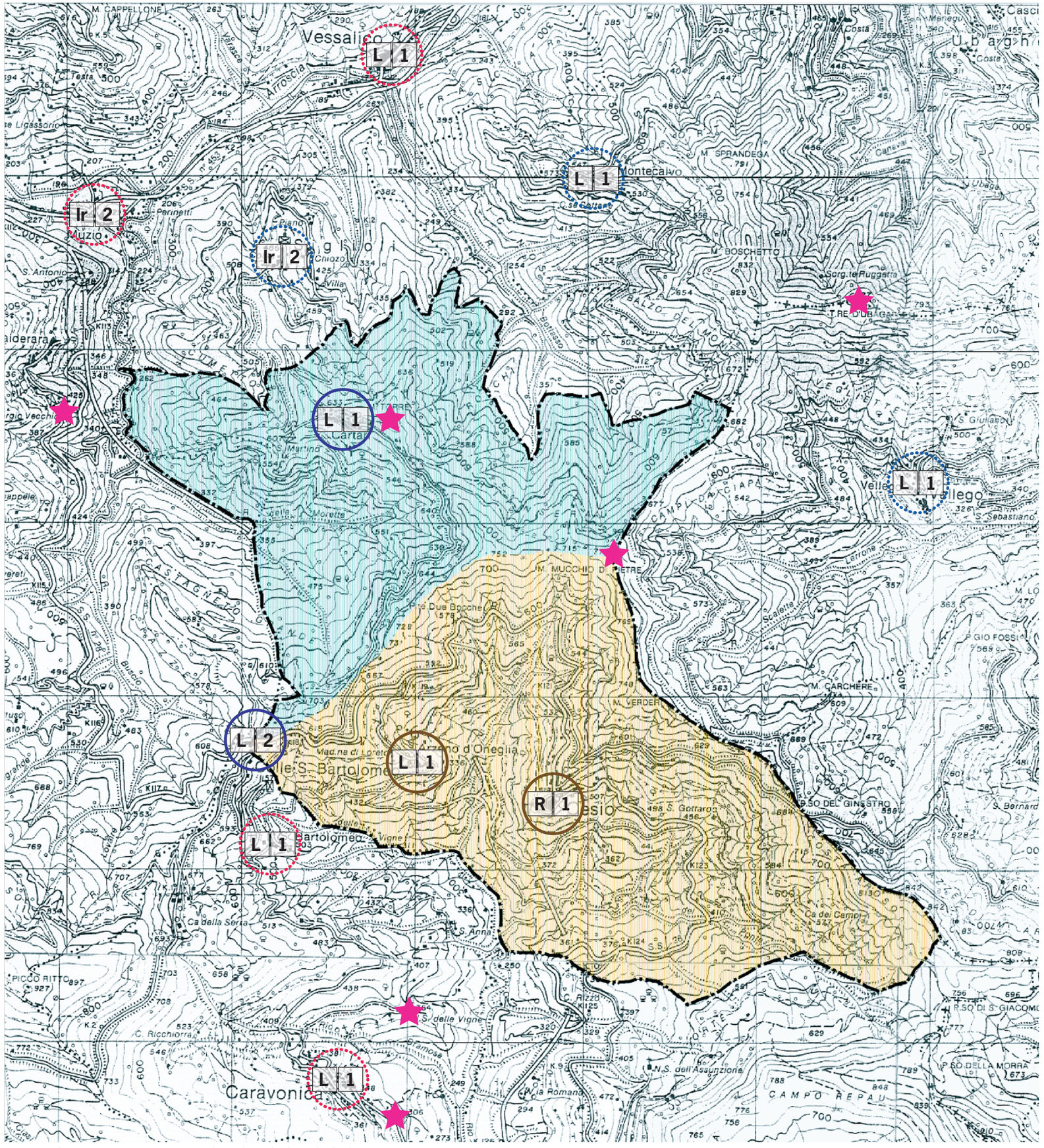
Legenda

- confine comunale
- organismo territoriale elementare - AMBITO DI FONDOVALLE
- organismo territoriale elementare - AMBITO VERSANTE DI SETTENTRIONE
- centro storico capoluogo
- centri storici frazionali
- aggregato urbano di impianto novecentesco

P.U.C. Descrizione Fondativa
ANALISI CONOSCITIVA DI LIVELLO PUNTUALE

INDIVIDUAZIONE UNITA' INSEDIATIVE

tavola
4



Estratto Carta Tecnica Regionale - fogli 244.2; 245.3; 258.1

Individuazione unità insediative

Le unità insediative sono state determinate considerando i rispettivi caratteri morfologici del territorio, evidenziandone così alcune che, pur non ricadendo nel Comune di Cesio, gravitano come sistema sia morfologico che antropico nell'ambito facente riferimento all'organismo territoriale da noi considerato.

Per quanto riguarda gli areali di pertinenza riferiti alle singole unità insediative, si fa riferimento alla perimetrazione del PTCP Regione Liguria Assetto Insediativo.

Va inoltre precisato ogni singola unità, se si escludono i Borghi ad impianto consolidato come Vessalico, Cesio oppure Borghetto, non mostrano caratteri tipologici determinati, ma si presentano come aggregati discontinui di varie frazioni con tessuti storici appena accennati e mai consolidati.

Legenda

confine comunale

organismo territoriale elementare
AMBITO VERSANTE DI SETTENTRIONE

organismo territoriale elementare
AMBITO DI FONDOVALLE

manufatto emergente (ME) ai sensi PTCP Regione Liguria

Tipologia di aggregazione

insediamento di fondovalle

insediamento di versante

insediamento di crinale

Tipologia di aggregazione

L lineare omogeneo continuo

R radiale omogeneo continuo

Ir irregolare e discontinuo

Tipologia di aggregazione

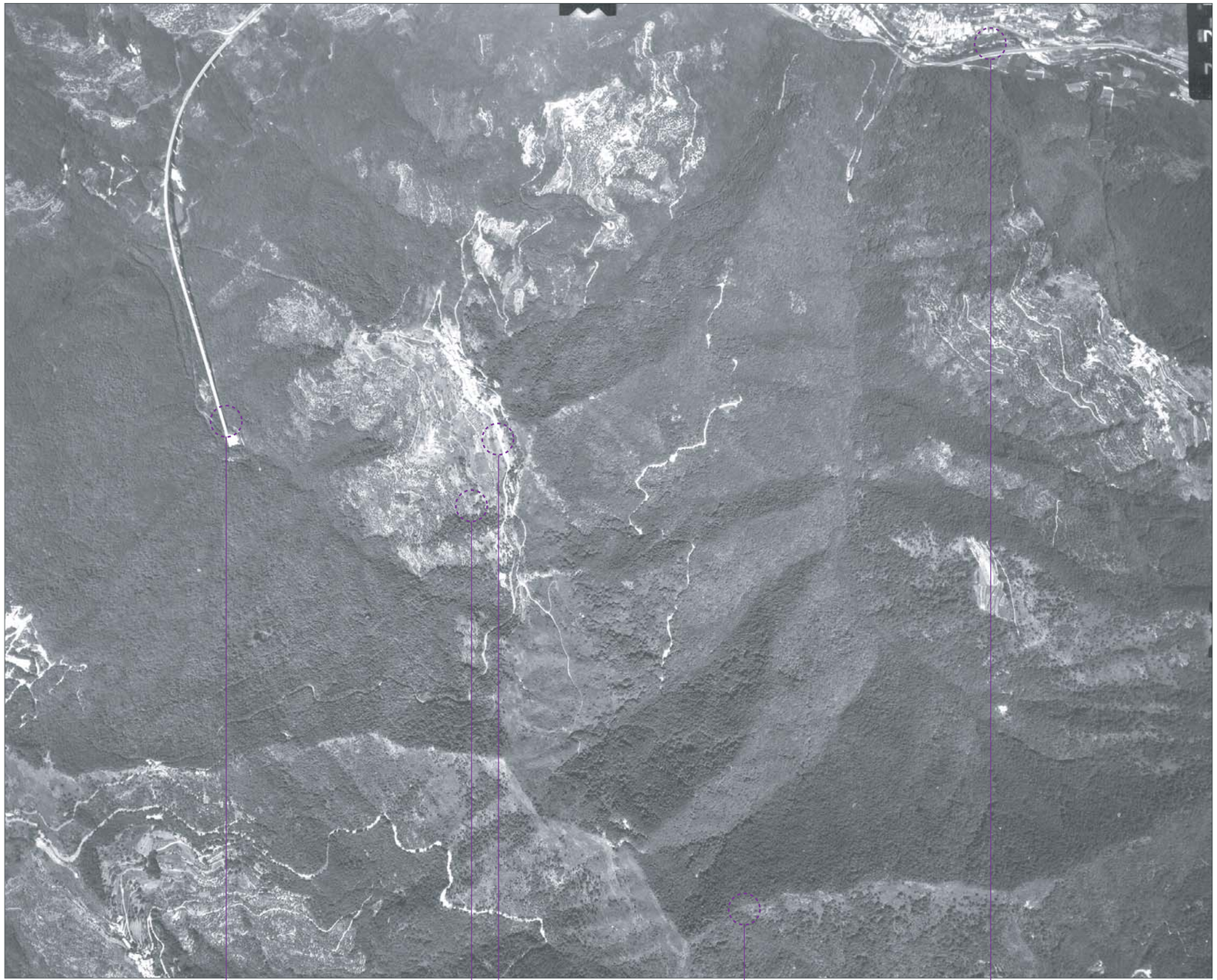
1 media

2 bassa

Tipologia di aggregazione

interna al territorio comunale

esterna al territorio comunale



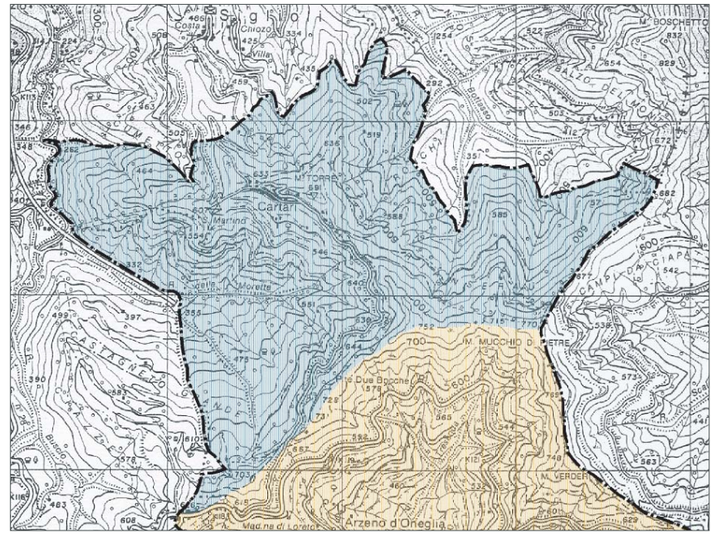
S.S. n°28
principale collegamento
carrabile con il Piemonte

le colture terrazzate
pertinenziali all'abitato
di Cartari

la frazione storica di
Cartari collocata sullo
spartiacque tra la media
valle Arroscia e la valle
della Giara di Rezzo

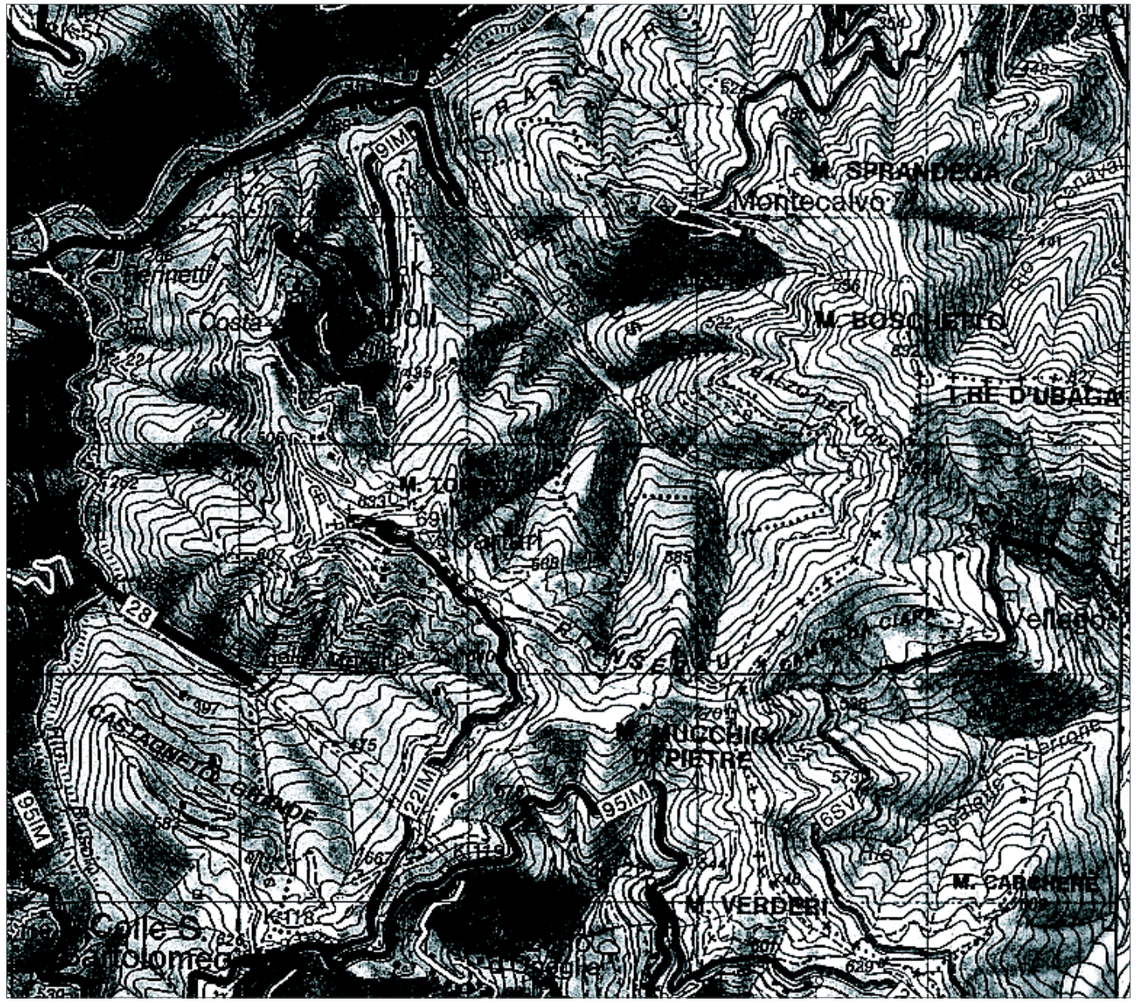
lo spartiacque tra la
media valle Arroscia
e la valle Impero

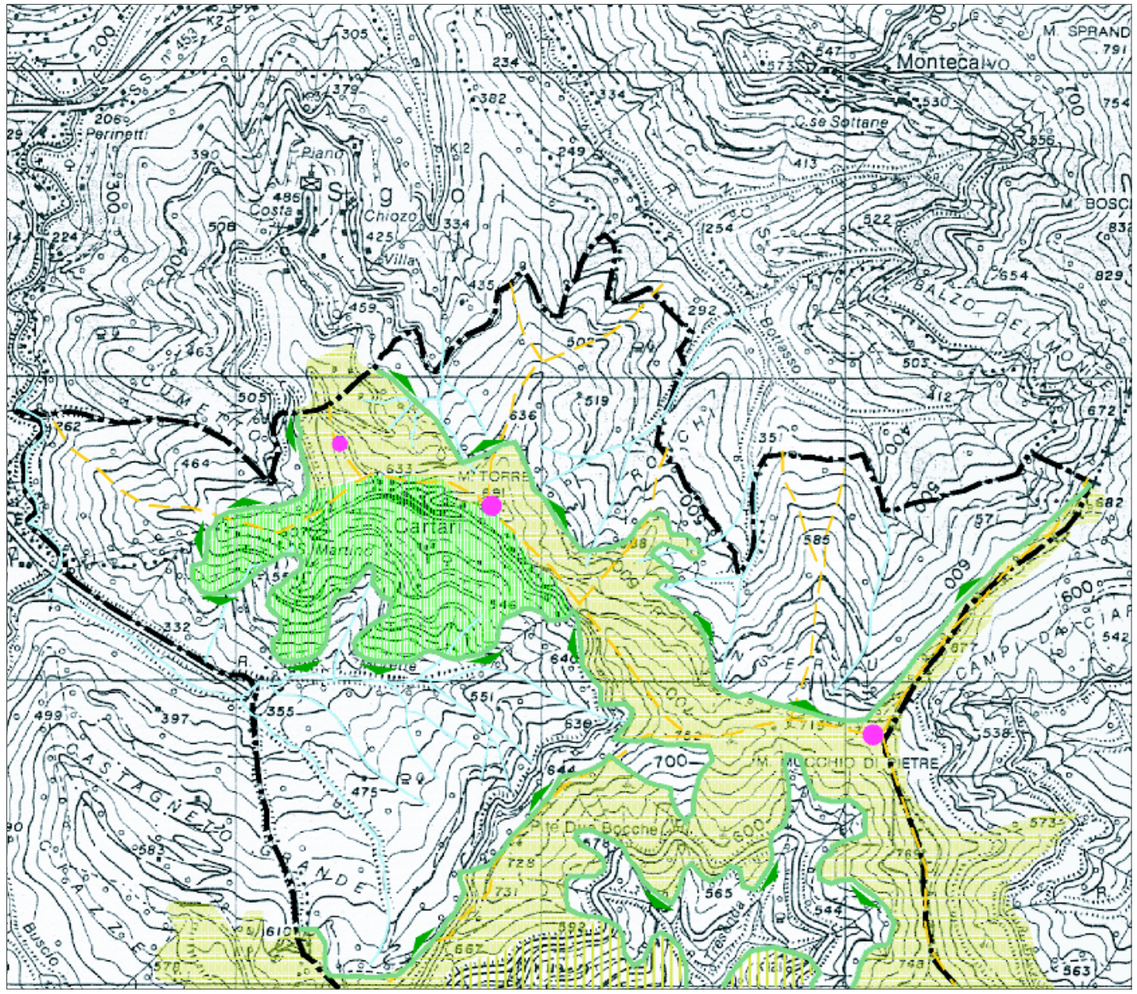
il torrente Arroscia



1. AMBITO VERSANTE DI SETTENTRIONE
Inquadramento

L'ambito territoriale elementare comprende esclusivamente il centro storico frazionale di Cartari, che ne costituisce l'intero apparato insediativo, collocato sullo spartiacque tra la media Valle Arroscia e la valle della Giara di Rezzo. L'insediamento, la cui identità è rimasta integra negli anni nonostante i piccoli interventi più o meno adeguati ai valori storici e ambientali dell'architettura del luogo, dista circa 3,00 Km. dal centro storico capoluogo di Cesio e sorge a circa 600 m. s.l.m.
Dal punto di vista vegetazionale si riscontra la presenza di colture terrazzate ed orti pertinenziali all'abitato di Cartari.
L'organismo territoriale risulta delimitato a sud dalla linea di crinale, a nord, ovest ed est dai confini amministrativi che lo separano dai comuni limitrofi.
Tra gli elementi caratterizzanti l'ambito emerge senza dubbio la Strada Statale n° 28 che costituisce il principale collegamento carrabile con il Piemonte. Storicamente la presenza di questo tracciato viario ha reso possibile la nascita di un aggregato urbano di impianto novecentesco quale l'insediamento di Colle San Bartolomeo, localizzato sul confine tra i due organismi territoriali elementari individuati.
La S.S. 28 è stata recentemente interessata da ingenti opere di ammodernamento; obiettivo di tali opere è la realizzazione di un nuovo tracciato di collegamento veloce tra la città di Imperia, capoluogo di provincia, ed il Piemonte. Questa grande opera, recentemente ultimata per il tratto che va dalla varinate di Pontedassio a quella del Colle San Bartolomeo, troverà completamento una volta terminata anche l'ultima variante all'abitato di Pieve di Teco, ed apporterà senza dubbio ulteriori modifiche dal punto di vista territoriale e sociale al Comune di Cesio e agli insediamenti disseminati lungo il suo percorso.





Elementi morfologici e geo-morfologici
La presenza del sistema di crinali principali e secondari che trovano sviluppo all'interno dell' organismo elementare caratterizza fortemente l'ambito; qui si analizza la parte alta del comune, il territorio posto a nord, oltre allo spartiacque tra la media Valle Arroscia e la Valle Impero; è qui possibile individuare alcuni punti di vista di particolare valore panoramico posti lungo lo sviluppo del crinale principale.
Il territorio si è rivelato in passato piuttosto ostile ad ospitare nuove forme di insediamento, questo fattore, attribuibile alla sua morfologia, ha nel tempo condizionato lo sviluppo dell'ambito che attualmente risulta suddiviso in due macrozone principali dai confini indefiniti, l'una evolutasi nel tempo e con visibili interventi antropici, caratterizzata dalla presenta dell'insediamento frazionale di Cartari e dalle colture terrazzate create nel tempo dall'intervento dell'uomo laddove le condizioni lo hanno reso più agevole, e l'altra per lo più selvaggia, caratterizzata in parte da bosco misto ed in parte da prateria.

Elementi vegetazionali
Il territorio posto in prossimità al centro storico frazionale di Cartari è caratterizzato da terrazzamenti olivati, colture ortive e vigneti; questa porzione di territorio in cui risulta tuttoggi visibile l'intervento antropico, è limitata ad una modesta estensione, mentre tutto intorno si notano zone di prateria interrotte a bosco misto che si sviluppano sino ad una quota variabile a seconda dell'esposizione e dell'acclività.
Aspetto interessante riguarda la presenza di colture pertinenziale al borgo storico, in cui sono presenti specifici manufatti, come antichi muri a secco, caselle per il ricovero degli attrezzi, partizione delle colture ortive, che manifestano una morfologia storica specifica degli orti famigliari di un tempo.
Tali presenze vegetali sono da considerarsi quali elementi di vincolo di ogni previsione di trasformazione e cambiamento.

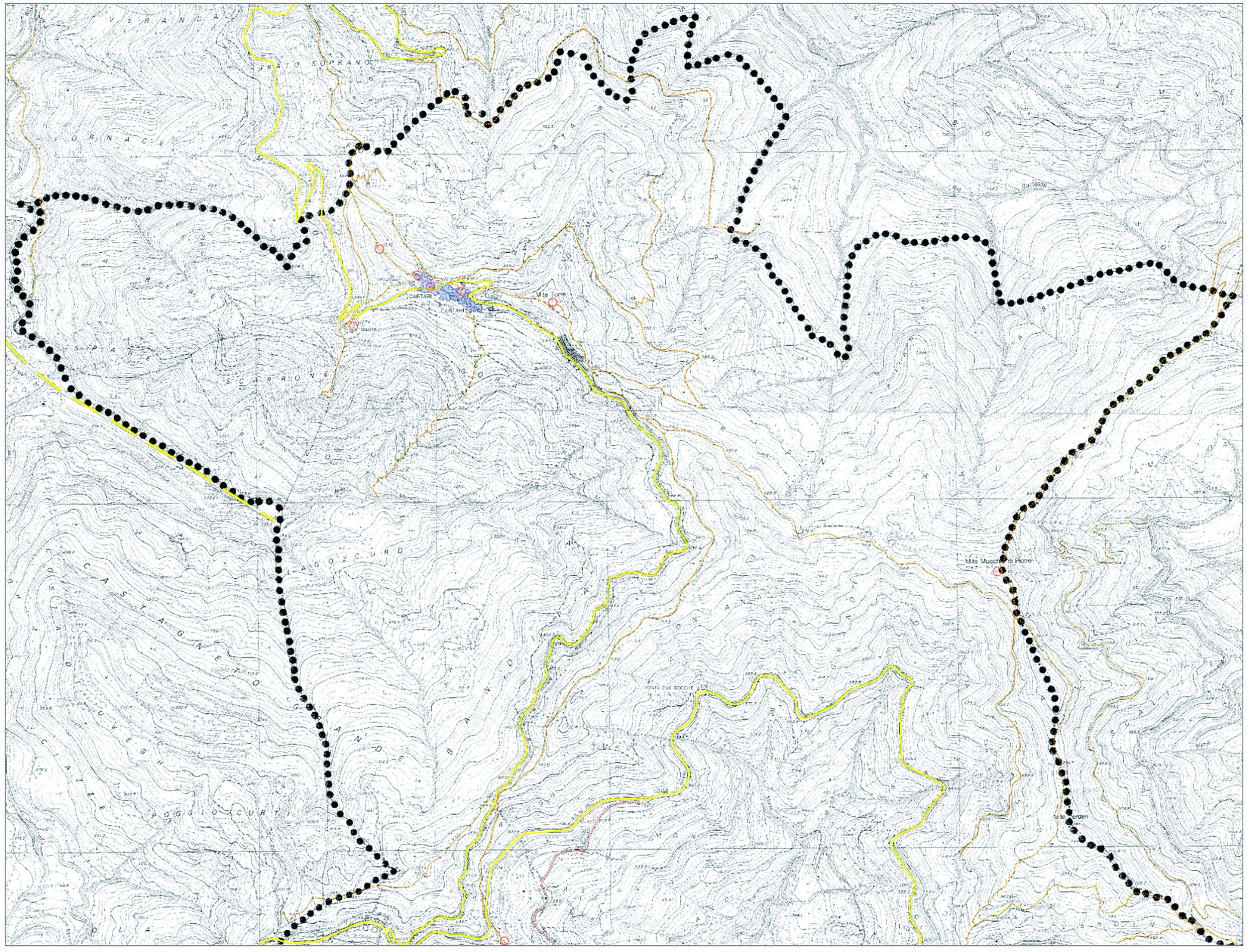
Legenda

- confine comunale
- corsi d'acqua
- crinali principali
- limite del bosco misto
- prateria
- oliveto
- colture ortive, vigneti e oliveti con terrazzamenti
- punti di vista di particolare valore panoramico

Elementi costitutivi gli ecosistemi ambientali locali
L'apparato del verde d'ambito al costruito presenta, per la forte realtà della componente naturale e agricola del luogo, un alto grado di connessione all'apparato verde territoriale attraverso i corridoio di vegetazione ripariale e le colture orticole e olivicole pertinenziali in fregio all'abitato.

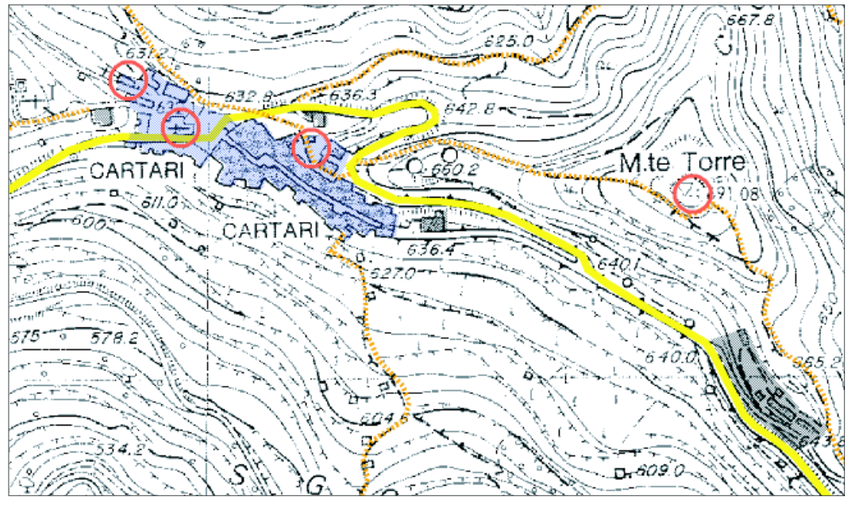
Organismo territoriale elementare 1
AMBITO VERSANTE DI SETTENTRIONE
Componenti del paesaggio ed elementi caratterizzanti

tavola
5b



Legenda

- tessuto storico di impianto tardo medioevale di valore architettonico e ambientale sia per i caratteri tipologici dei suoi singoli manufatti sia per il pregio paesistico nel suo insieme
- edifici di impianto successivo al 1914 senza alcun valore tipologico e ambientale
- manufatti di pregio architettonico e/o luoghi di particolare valore paesistico
- tracciato originario Strada Statale n° 28
- variante alla Strada Statale n° 28 di recente realizzazione
- strade carrabili di collegamento ai centri frazionali
- rete dei percorsi e/o sentieri storici da recuperare/valorizzare



Elementi insediativi

Il versante di settentrione è contraddistinto dall'assenza pressochè totale di episodi insediativi, l'unico agglomerato di una certa rilevanza è il centro storico frazionale di Cartari. Quest'ultimo insediamento è caratterizzato da un tessuto storico di impianto tardo medioevale, avente particolare pregio architettonico e ambientale, per i caratteri tipologici dei suoi singoli manufatti e per il pregio storico - paesistico dell'insediamento nella sua visione globale.
All'interno dell'insediamento e nelle sue immediate vicinanze è possibile distinguere diversi manufatti di pregio architettonico, ma anche alcuni edifici di impianto successivo al 1914, privi di alcun valore tipologico e ambientale.
Per quanto concerne la viabilità la strada principale di collegamento fra il centro storico frazionale di Cartari ed il centro storico capoluogo di Cesio ed il restante fondovalle è la Strada Statale n. 28; sono inoltre presenti numerosi sentieri storici e percorsi che, partendo dall'insediamento di Cartari, si diramano attraversando il territoriio dell'ambito. La rete di sentieri storici si rivela quindi un elemento da recuperare e valorizzare, per la preservazione degli elementi di valore storico presenti sul territorio e anche per la possibile creazione di itinerari turistici ed escursionistici.

Beni culturali di interesse geologico-vegetazionale

Sotto il profilo connotativo vegetazionale, all'interno dell'ambito di fondovalle non è ricompreso nessun bene culturale di interesse geologico-vegetazionale degno di particolare nota. Resta il fatto che tutti gli elementi paesistico-vegetazionali presenti nella loro interezza sono da considerarsi bene da preservare e valorizzare, in particolare gli oliveti che lambiscono l'abitato, gli orti pertinenziali ed il bosco.

Beni culturali di interesse storico-testimoniale

In particolare:
• "Chiesa Parrocchiale di Santa Lucia" eretta in stile barocco, conserva l'antica fonte battesimale del Quattrocento.





Invarianti della struttura insediativa

• *Regole di insediamento*

Per quanto riguarda il borgo storico frazionale di Cartari, il modello insediativo storico ricalca la genesi di tutti gli insediamenti di fondovalle dell'entroterra ligure a media densità, sviluppo lineare, continui e omogenei: il percorso matrice (percorso di fondovalle), su cui si affacciano gli edifici nodali/specialistici del tessuto, è genesi del reticolo dei percorsi di collegamento e di impianto sino ai limiti fisici dell'abitato.

Ai margini del tessuto storico, in particolare verso ovest, abbiamo la formazione di un tessuto residenziale originato dalla sommatoria di semplici interventi in concessione edilizia, le cui regole replicative ed aggregative sono comuni e danno origine ad un tessuto a lotti con edifici mono o plurifamiliari aggregati per distacco. In particolare verso valle abbiamo la presenza di orti pertinenziali di antico impianto a tutto oggi organizzati e produttivi.

Il secondo insediamento da analizzare è quello di Colle San Bartolomeo, che si presenta come un aggregato urbano di impianto novecentesco, sorto sulla principale strada di collegamento carrabile con il Piemonte, la Strada Statale n. 28 denominata "del Colle di Nava", che ha subito recenti lavori di modifica del tracciato.

Tali lavori hanno l'obiettivo di realizzare un tracciato moderno della strada statale 28, in grado di garantire il collegamento veloce tra Imperia ed il basso Piemonte; in seguito a tali modifiche il tracciato stradale su cui è sorto l'insediamento di Colle San Bartolomeo resterà un percorso di rilevenza secondaria e nasce proprio da qui l'esigenza di un intervento di valorizzazione utile ad evitare fenomeni di marginalizzazione dell'insediamento.

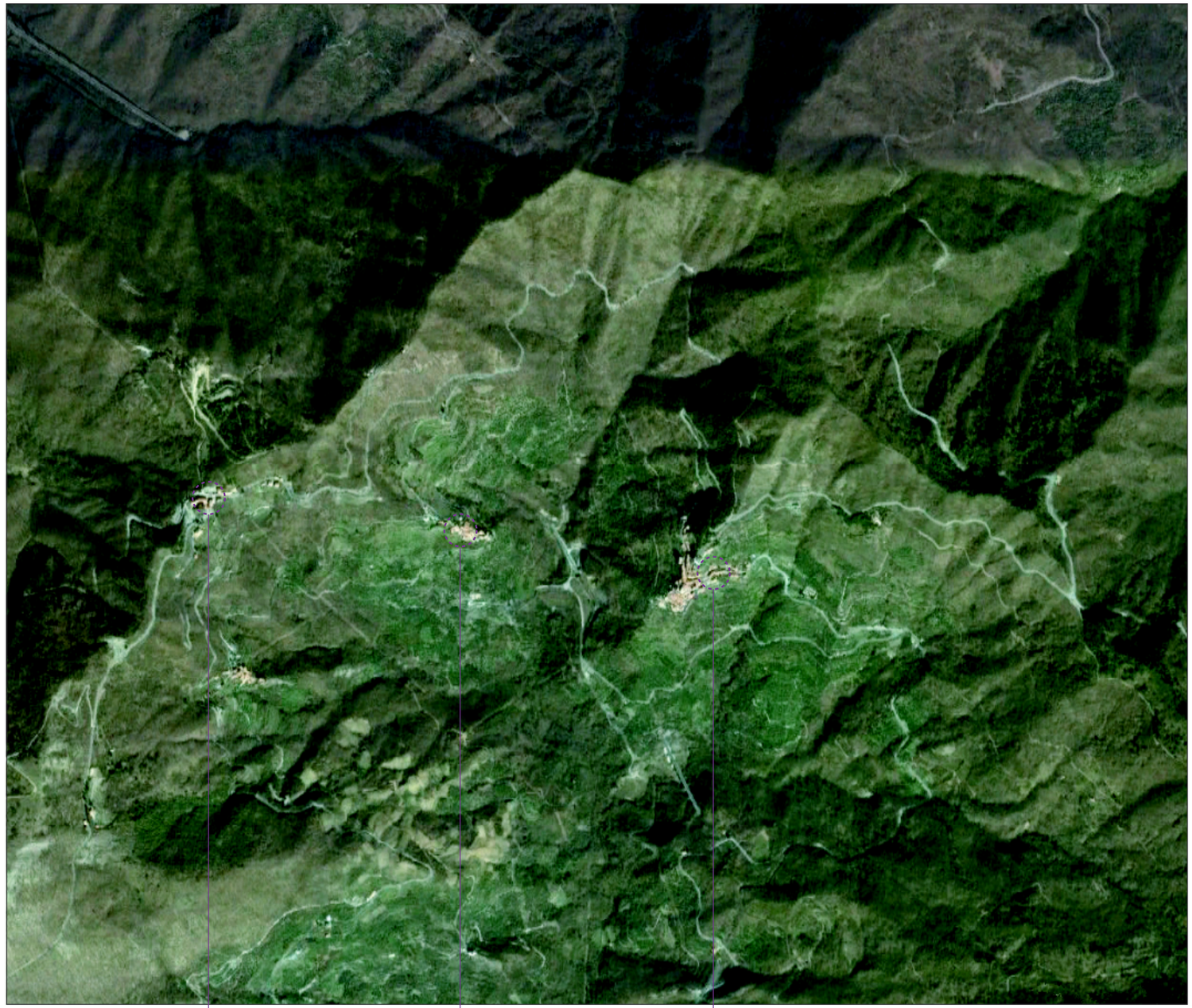
• *Regole di organizzazione*

Il nucleo storico di Cartari presenta una certa uniformità nelle regole di organizzazione del tessuto edilizio, a differenza del più recente insediamento di Colle San Bartolomeo e degli insediamenti sviluppatesi a margine del tessuto storico risalenti a dopo gli anni sessanta dove troviamo:

- differenze nelle tipologie insediative, in funzione della compiutezza morfologica dell'impianto lottizzativo;
- differenze nelle densità fondiarie, in ragione della dimensione media dei lotti e dell'altezza dei singoli elementi edilizi;
- differenze nelle distanze dai confini, dai percorsi e tra elementi edilizi, in ragione delle differenti densità presenti.

Legenda

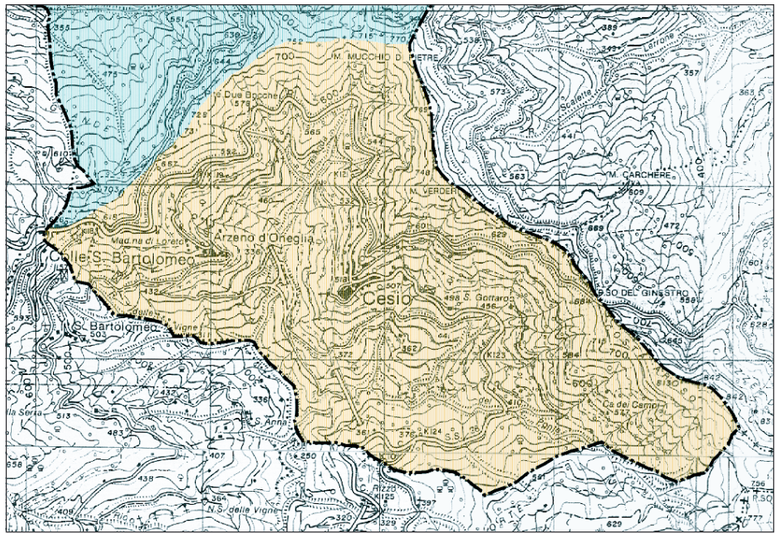
- tracciato originario Strada Statale n° 28
- percorso matrice
- percorso di collegamento
- percorso di impianto
- percorso storico di collegamento territoriale
- edificio storico di valore tipologico nodale
- orti e/o giardini pertinenziali al tessuto storico



l'insediamento di Colle San Bartolomeo di matrice novecentesca, situato sul confine dei due organismi territoriali elementari

il centro storico frazionale di Arzeno d'Oneglia

il centro storico capoluogo di Cesio



1. AMBITO VERSANTE DI SETTENTRIONE

Inquadramento

L'ambito territoriale elementare comprende il centro storico capoluogo di Cesio, la frazione storica frazionale di Cartari e l'insediamento di Colle San Bartolomeo.

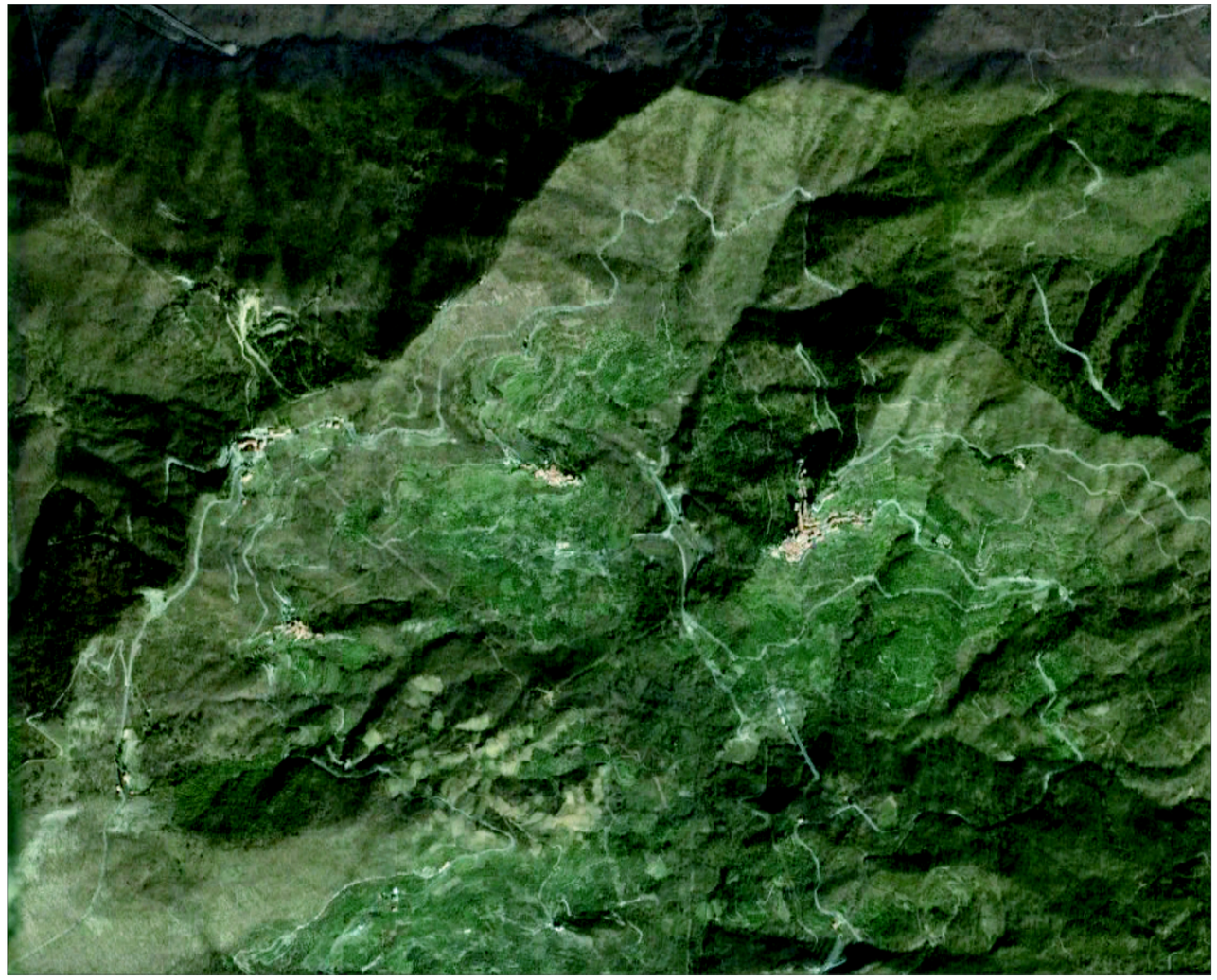
Gli insediamenti storici di Cesio e Cartari presentano una identità rimasta integra negli anni nonostante i piccoli interventi più o meno adeguati ai valori storici e ambientali dell'architettura del luogo, mentre l'insediamento di Colle San bartolomeo presenta caratteri di matrice novecentesca.

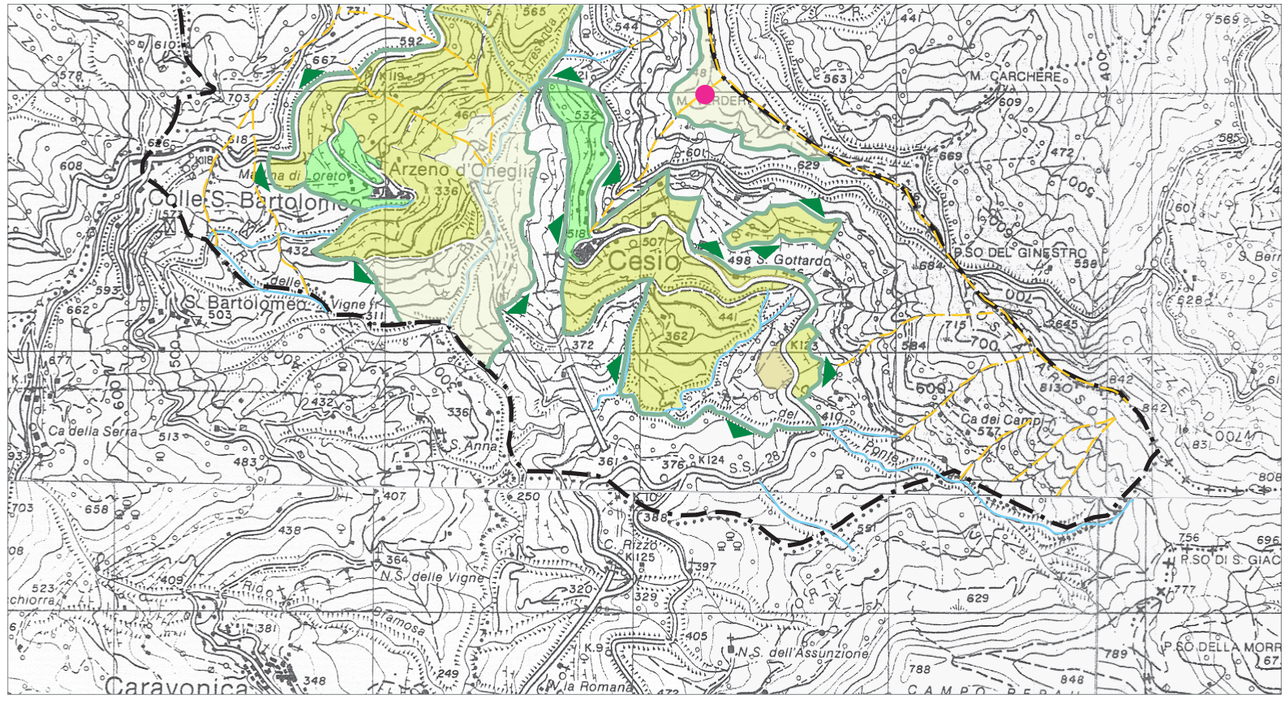
Dal punto di vista vegetazionale si riscontra la presenza di colture terrazzate ed orti pertinenziali agli abitati storici.

L'organismo territoriale risulta delimitato a nord dalla linea di crinale, a sud, ovest ed est dai confini amministartivi che lo separano dai comuni limitrofi.

Tra gli elementi caratterizzanti il territorio emerge, come per l'ambito Versante di Settentrione precedentemente analizzato, la Strada Statale n° 28 che costituisce il principale collegamento carrabile con il Piemonte. Storicamente la presenza di questo tracciato viario ha reso possibile la nascita di un aggregato urbano di impianto novecentesco quale l'insediamento di Colle San Bartolomeo, localizzato sul confine tra i due organismi territoriali elementari individuati.







Legenda

- confine comunale
- corsi d'acqua
- crinali principali
- limite del bosco misto
- prateria
- oliveto
- colture ortive, vigneti e oliveti con terrazzamenti
- punti di vista di particolare valore panoramico

Elementi morfologici e geo-morfologici

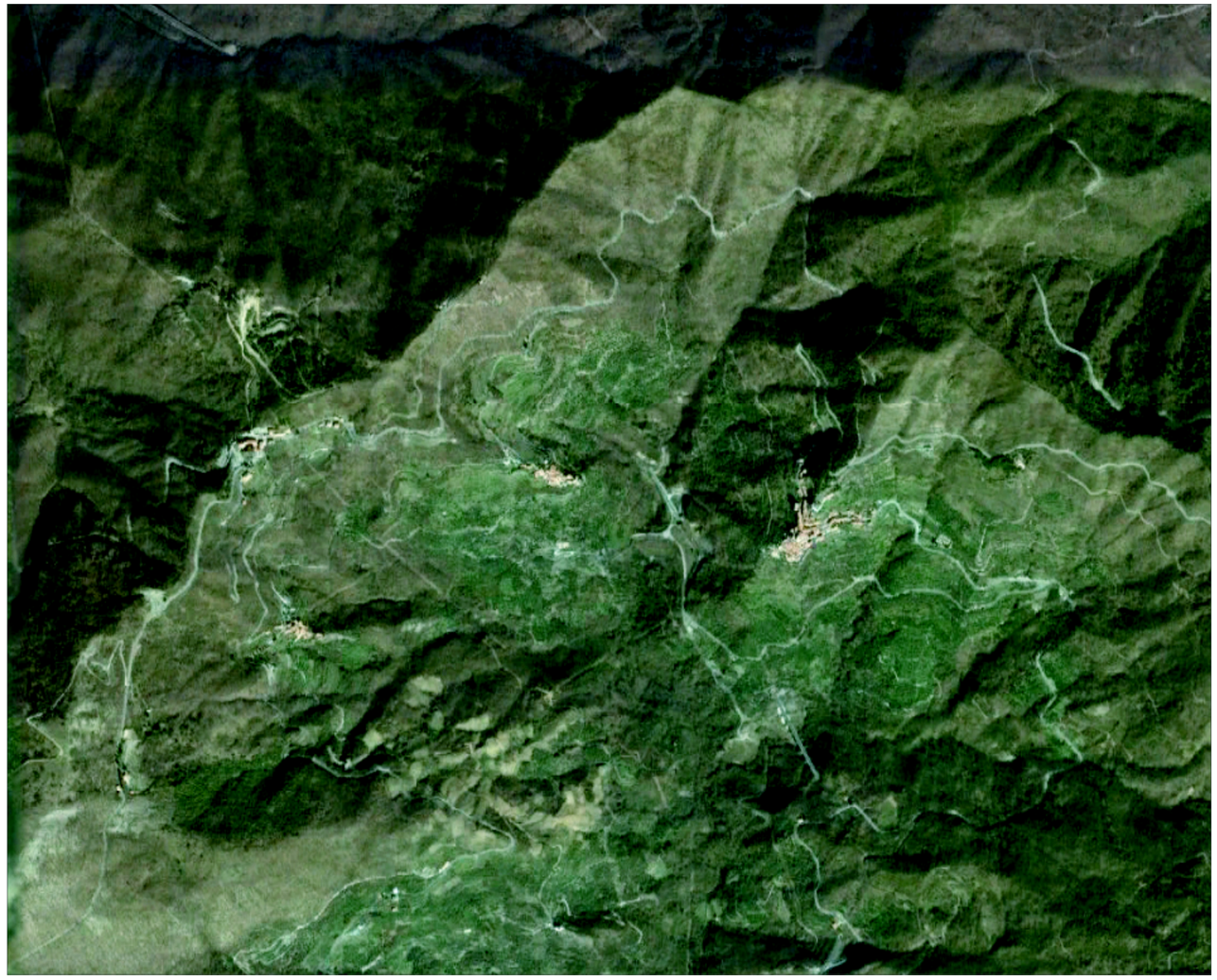
L'ambito oggetto di analisi è costituito dalla parte bassa del comune e si caratterizza per la presenza di diversi insediamenti e di un territorio meno acclive rispetto all'ambito Versante di Settentrione analizzato in precedenza.
Il territorio si è qui rivelato in passato meno ostile ad ospitare nuove forme di insediamento, che hanno condotto alla attuale presenza di due borghi storici di una certa rilevanza. Il primo è il borgo storico capoluogo di Cesio, posto più a sud rispetto a tutte le altre forme di insidamento presenti sul territorio comunale, il secondo è il borgo storico frazionale di Arzeno d'Oneglia.
Al confine fra i due organismi territoriali elementari individuati, sorge l'insediamento di matrice novecentesca di Colle San Bartolomeo; sorto inseguito ai traffici relativi al transito dei veicoli sull'asse stradale che metteva in comunicazione diretta il Piemonte ed Oneglia, l'insediamento risulta attualemente tagliato fuori da possibili scenari di sviluppo.

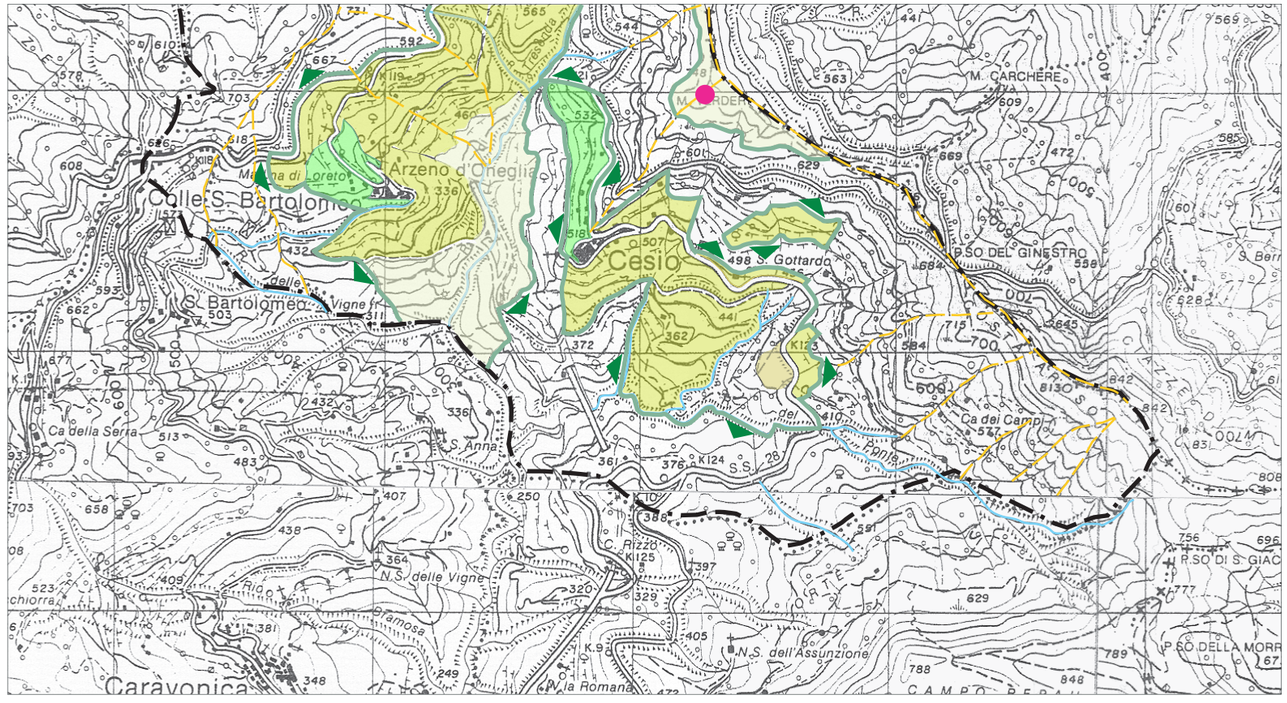
Elementi vegetazionali

Il territorio posto in prossimità al centro storico frazionale di Arzeno d'Oneglia e di Cesio è caratterizzato da terrazzamenti olivati, colture ortive e vigneti; nell' intorno si notano zone di prateria interrotte a bosco misto che si sviluppano sino ad una quota variabile a seconda dell'esposizione e dell'acclività.
Aspetto interessante riguarda la presenza di colture pertinenziale al borgo storico, in cui sono presenti specifici manufatti, come antichi muri a secco, caselle per il ricovero degli attrezzi, partizione delle colture ortive, che manifestano una morfologia storica specifica degli orti famigliari di un tempo.
Tali presenze vegetali sono da considerarsi quali elementi di vincolo di ogni previsione di trasformazione e cambiamento.

Elementi costitutivi gli ecosistemi ambientali locali

L'apparato del verde d'ambito, per la forte realtà della componente naturale e agricola del luogo, presenta un alto grado di connessione all'apparato verde territoriale attraverso i corridoio di vegetazione ripariale e le colture orticole e olivicole pertinenziali in fregio all'abitato.





Legenda

- confine comunale
- corsi d'acqua
- crinali principali
- limite del bosco misto
- prateria
- oliveto
- colture ortive, vigneti e oliveti con terrazzamenti
- punti di vista di particolare valore panoramico

Elementi morfologici e geo-morfologici

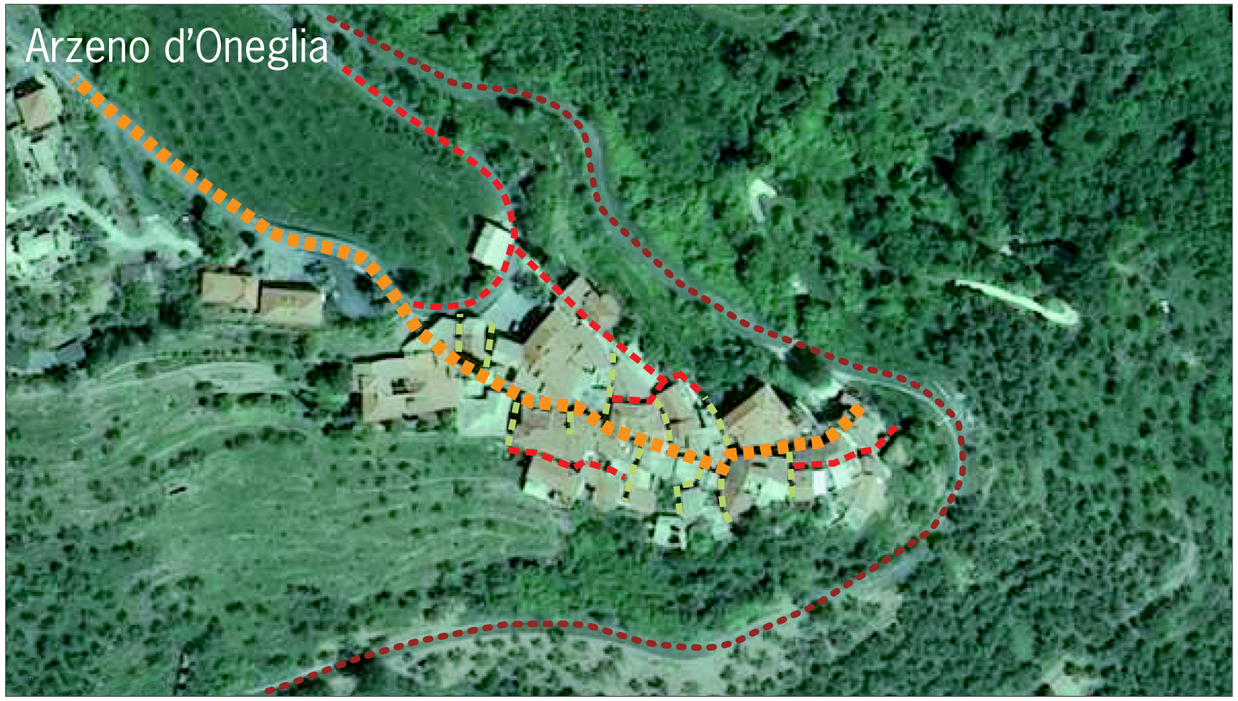
L'ambito oggetto di analisi è costituito dalla parte bassa del comune e si caratterizza per la presenza di diversi insediamenti e di un territorio meno acclive rispetto all'ambito Versante di Settentrione analizzato in precedenza.
Il territorio si è qui rivelato in passato meno ostile ad ospitare nuove forme di insediamento, che hanno condotto alla attuale presenza di due borghi storici di una certa rilevanza. Il primo è il borgo storico capoluogo di Cesio, posto più a sud rispetto a tutte le altre forme di insidamento presenti sul territorio comunale, il secondo è il borgo storico frazionale di Arzeno d'Oneglia.
Al confine fra i due organismi territoriali elementari individuati, sorge l'insediamento di matrice novecentesca di Colle San Bartolomeo; sorto inseguito ai traffici relativi al transito dei veicoli sull'asse stradale che metteva in comunicazione diretta il Piemonte ed Oneglia, l'insediamento risulta attualemente tagliato fuori da possibili scenari di sviluppo.

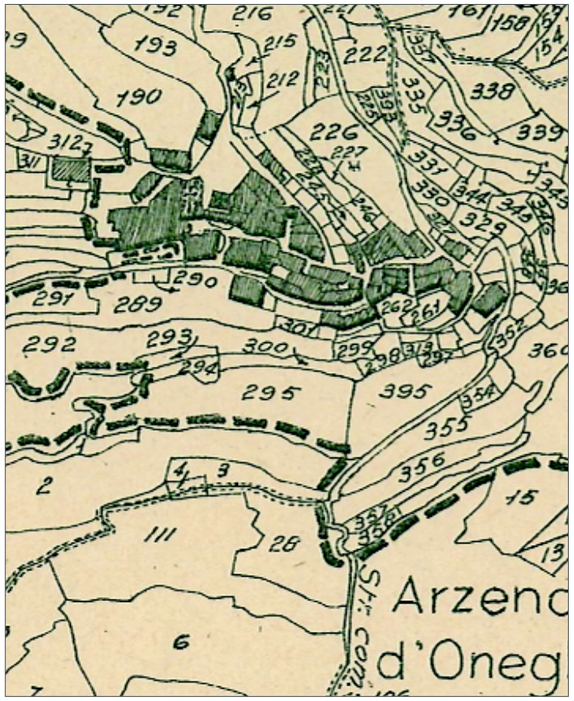
Elementi vegetazionali

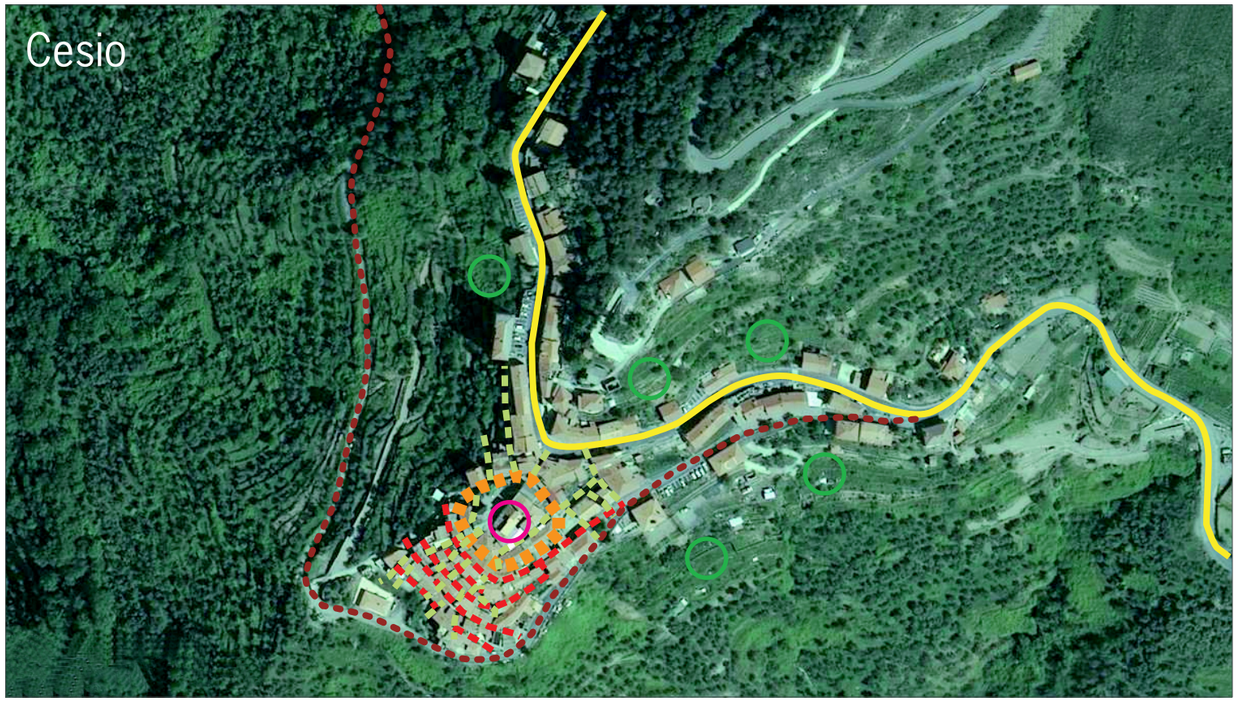
Il territorio posto in prossimità al centro storico frazionale di Arzeno d'Oneglia e di Cesio è caratterizzato da terrazzamenti olivati, colture ortive e vigneti; nell' intorno si notano zone di prateria interrotte a bosco misto che si sviluppano sino ad una quota variabile a seconda dell'esposizione e dell'acclività.
Aspetto interessante riguarda la presenza di colture pertinenziale al borgo storico, in cui sono presenti specifici manufatti, come antichi muri a secco, caselle per il ricovero degli attrezzi, partizione delle colture ortive, che manifestano una morfologia storica specifica degli orti famigliari di un tempo.
Tali presenze vegetali sono da considerarsi quali elementi di vincolo di ogni previsione di trasformazione e cambiamento.

Elementi costitutivi gli ecosistemi ambientali locali

L'apparato del verde d'ambito, per la forte realtà della componente naturale e agricola del luogo, presenta un alto grado di connessione all'apparato verde territoriale attraverso i corridoio di vegetazione ripariale e le colture orticole e olivicole pertinenziali in fregio all'abitato.









Legenda

- tracciato originario Strada Statale n° 28
- percorso matrice
- percorso di collegamento
- percorso di impianto
- percorso storico di collegamento territoriale
- edificio storico di valore tipologico nodale
- orti e/o giardini pertinenziali al tessuto storico

Invarianti della struttura insediativa

• *Regole di insediamento*

Il borgo storico frazionale di Arzeno d'Oneglia è caratterizzato da un modello insediativo storico che ricalca la genesi di tutti gli insediamenti di fondovalle dell'entroterra ligure a media densità, sviluppo lineare, continui e omogenei; è presente un percorso matrice, su cui si affacciano gli edifici nodali/specialistici del tessuto, che è genesi del reticolo dei percorsi di collegamento e di impianto sino ai limiti fisici dell'abitato.

Il borgo storico capoluogo di Cesio è caratterizzato da un modello insediativo a sviluppo radiale, omogeneo, continuo e a media densità; qui troviamo un percorso matrice a sviluppo circolare, originariamente sorto attorno all'edificio storico religioso della Chiesa del borgo. Anche in questo caso il percorso matrice è genesi del reticolo dei percorsi di collegamento e di impianto sino ai limiti fisici dell'abitato.

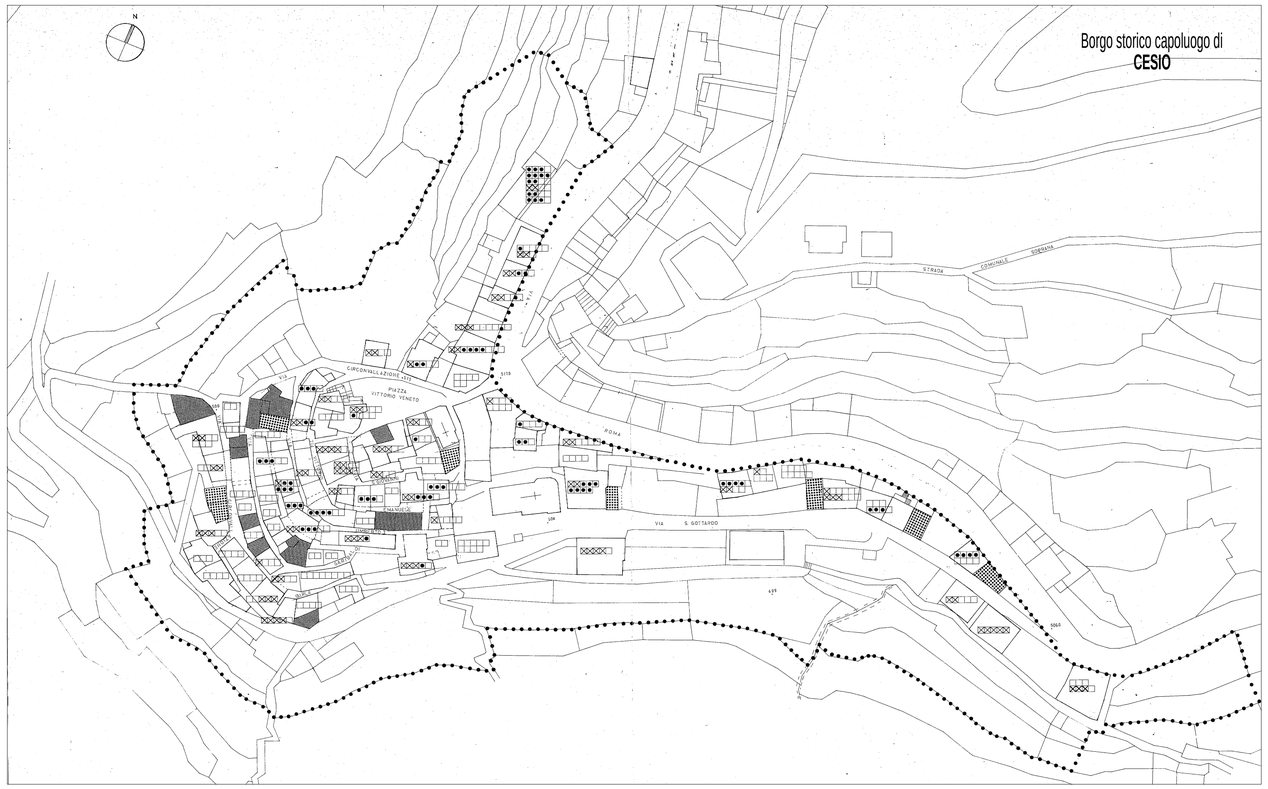
L'insediamento di Cesio, avendo da sempre avuto funzione di capoluogo, risulta più esteso rispetto a quello di Arzeno; qui troviamo anche il tracciato della vecchia strada di collegamento veicolare con il Piemone ed alcuni percorsi storici di collegamento, ad oggi da preservare e valorizzare.

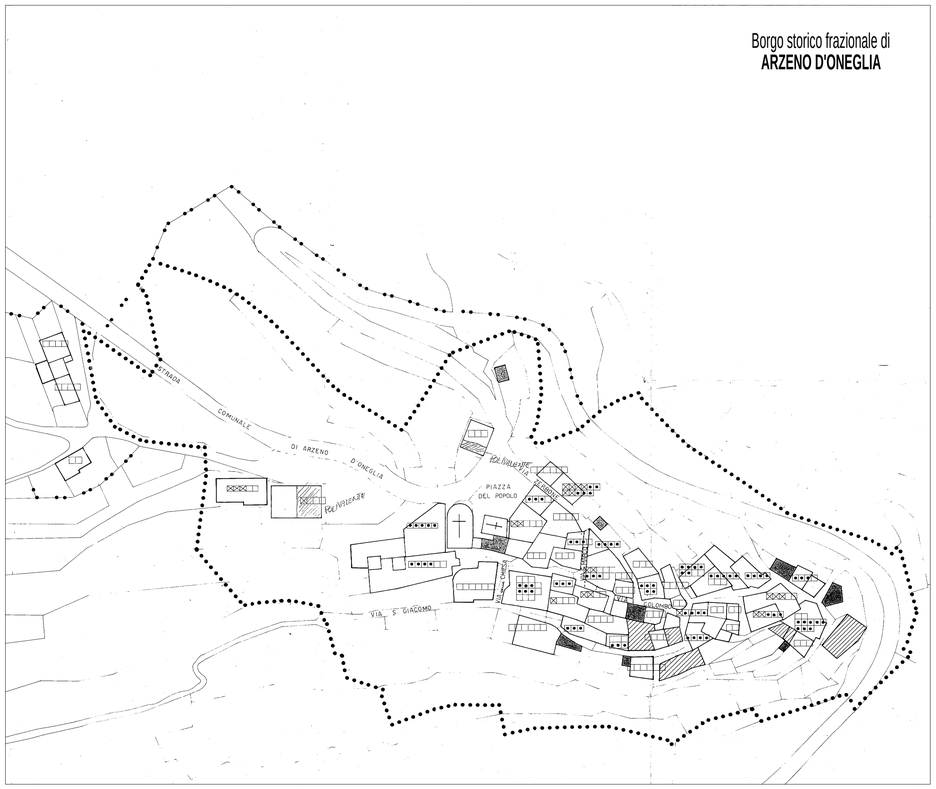
Ai margini del tessuto storico abbiamo la formazione di un tessuto residenziale originato dalla sommatoria di semplici interventi in concessione edilizia, le cui regole replicative ed aggregative sono comuni e danno origine ad un tessuto a lotti con edifici mono o plurifamiliari aggregati per distacco. Si riscontra inoltre la presenza di orti pertinenziali di antico impianto a tutto oggi organizzati e produttivi.

• *Regole di organizzazione*

Come per quanto analizzato in precedenza relativamente all'insediamento storico di Cartari, presente nell'Ambito Territoriale Elementare 1, i nuclei storici di Cesio e di Arzeno presentano uniformità nelle regole di organizzazione del tessuto edilizio, a differenza dei più recenti insediamenti sviluppatesi a margine del tessuto storico risalenti a dopo gli anni sessanta dove troviamo:

- differenze nelle tipologie insediative, in funzione della compiutezza morfologica dell'impianto lottizzativo;
- differenze nelle densità fondiarie, in ragione della dimensione media dei lotti e dell'altezza dei singoli elementi edilizi;
- differenze nelle distanze dai confini, dai percorsi e tra elementi edilizi, in ragione delle differenti densità presenti.





COMUNE DI CESIO

Provincia di Imperia

P.U.C

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Patrimonio edilizio storico

ANALISI DEI MODI D'USO

estratto cartografico del P.P. del vigente P.R.G.

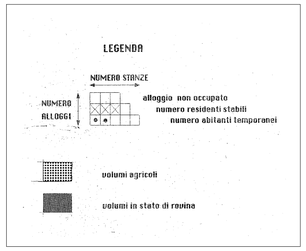
Redazione	Scala	Tavola
	1/1000	(7) CESIO - ARZENO D'ONEGLIA - CARTARI situazione al 1991 - stato attuale pressochè invariato

Progettista: Enrica Fresia

Consulente aspetti geologici: Mauro Enotarpi

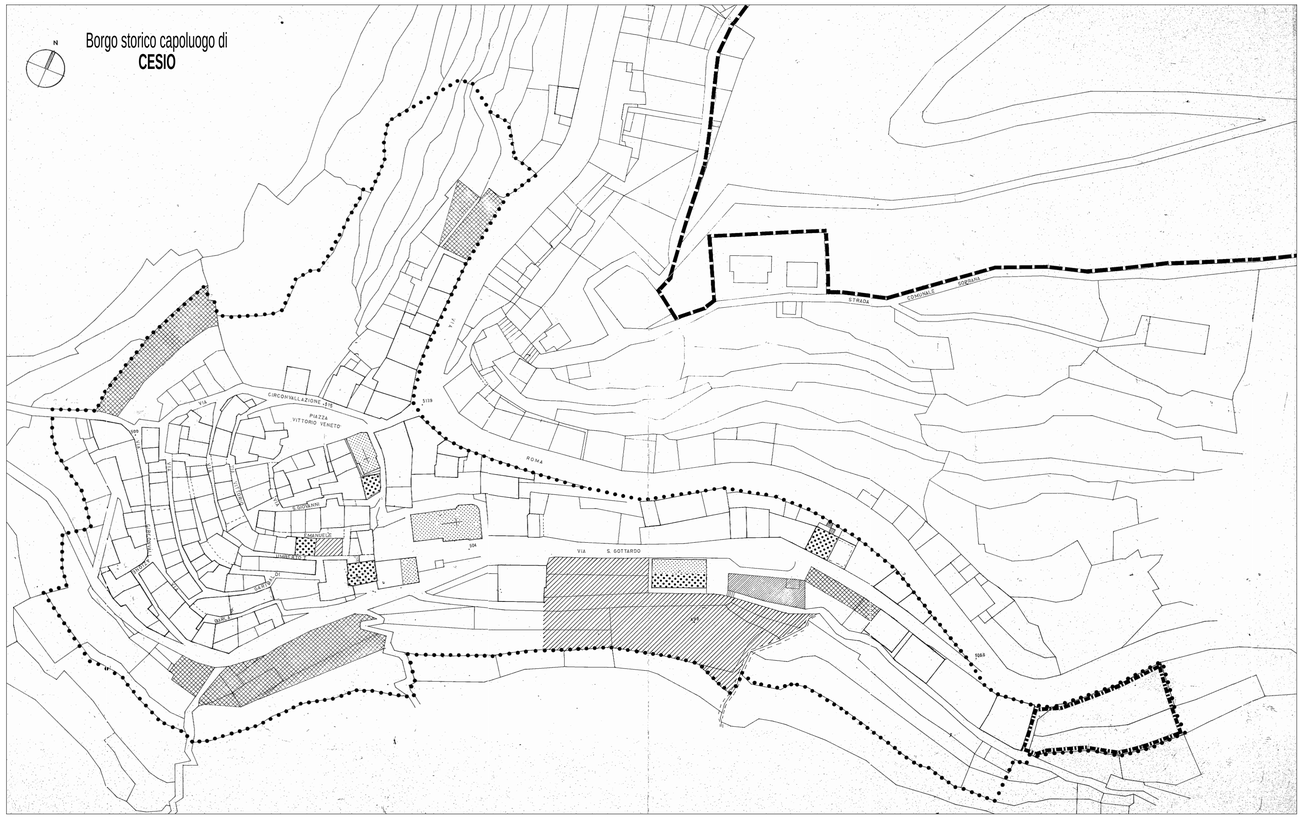
Consulente aspetti paesaggistici: Daniela Cavalleri

Consulente progettazione grafica: Sara Costa

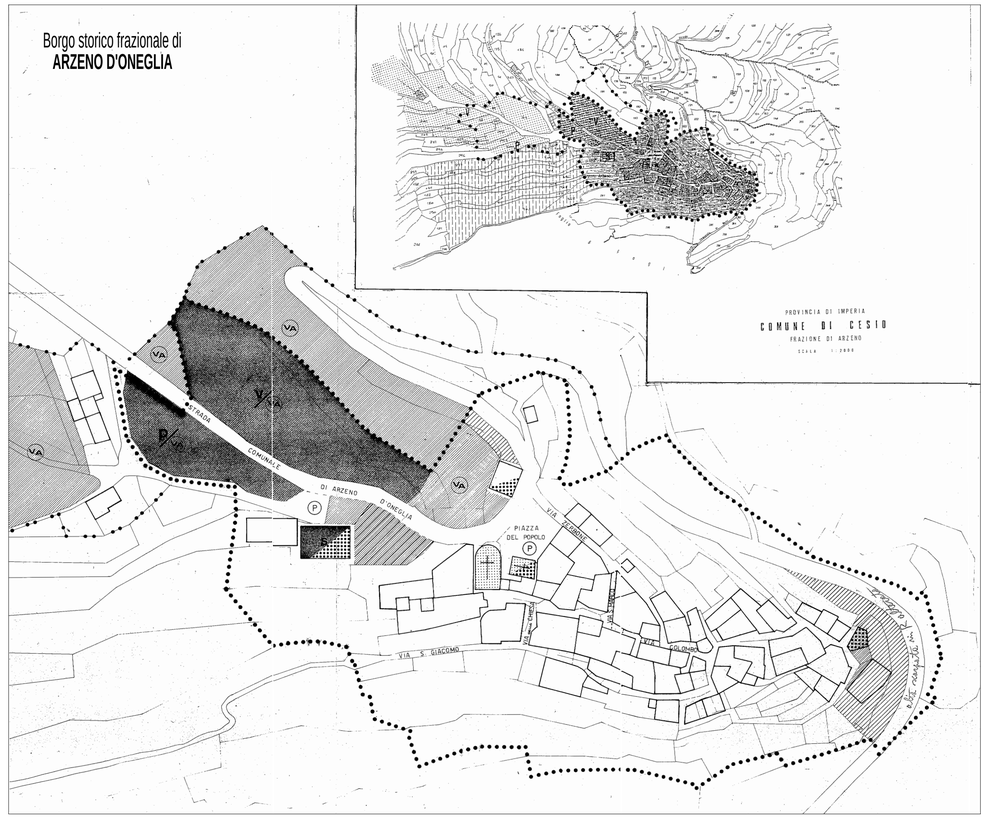




Borgo storico capoluogo di
CESIO



Borgo storico frazionale di
ARZENO D'ONEGLIA



COMUNE DI CESIO

Provincia di Imperia

P.U.C

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Patrimonio edilizio storico
AREE PER SERVIZI
estratto cartografico del P.P. del vigente P.R.G.

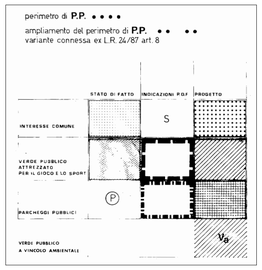
Redazione	Scala	Tavola
	1/1000	8 CESIO - ARZENO D'ONEGLIA - CARTARI situazione al 1991 - prescrizioni riconfermate

Progettista: Enrica Fresia

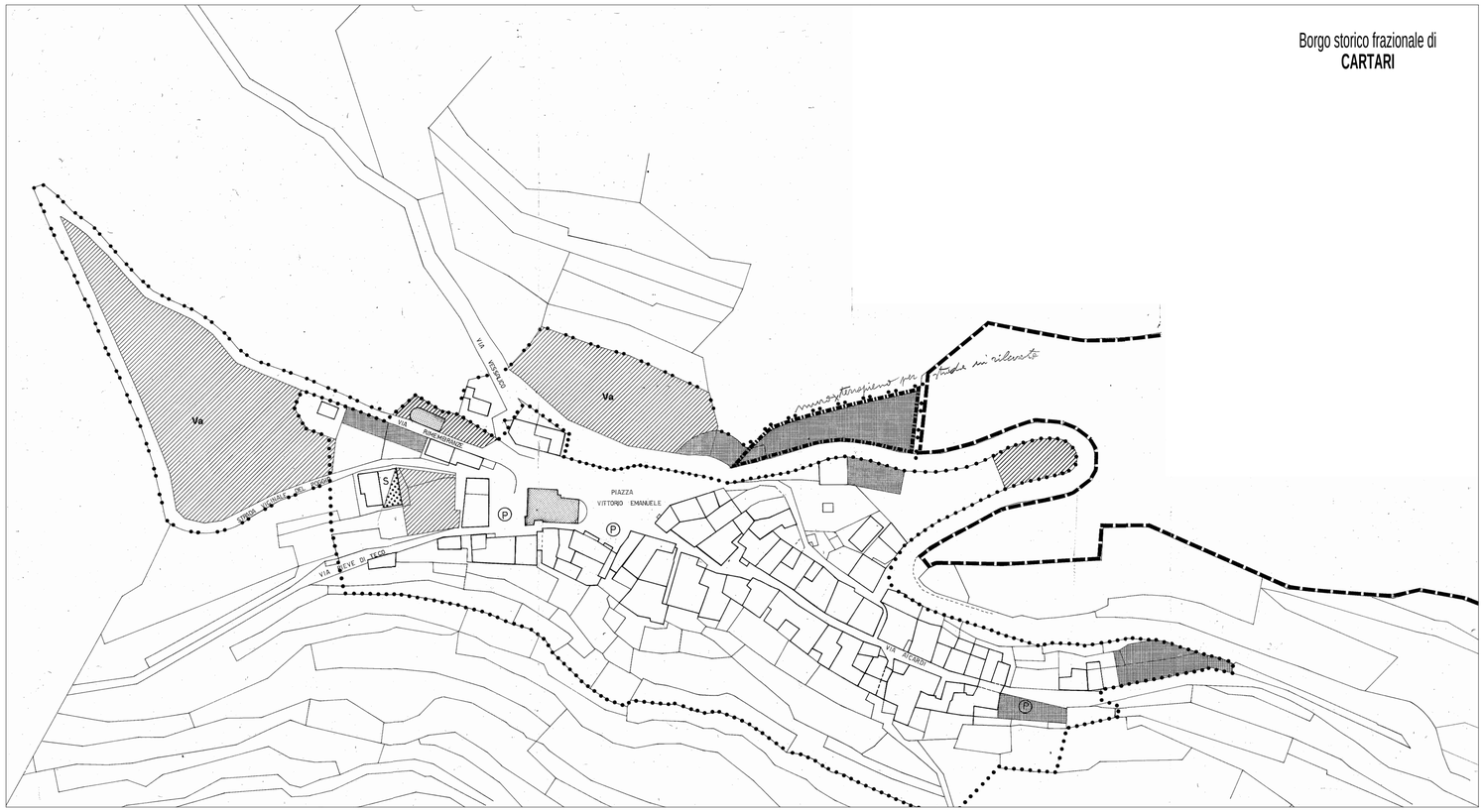
Consulente aspetti geologici: Mauro Enotarpi

Consulente aspetti paesaggistici: Daniela Cavalleri

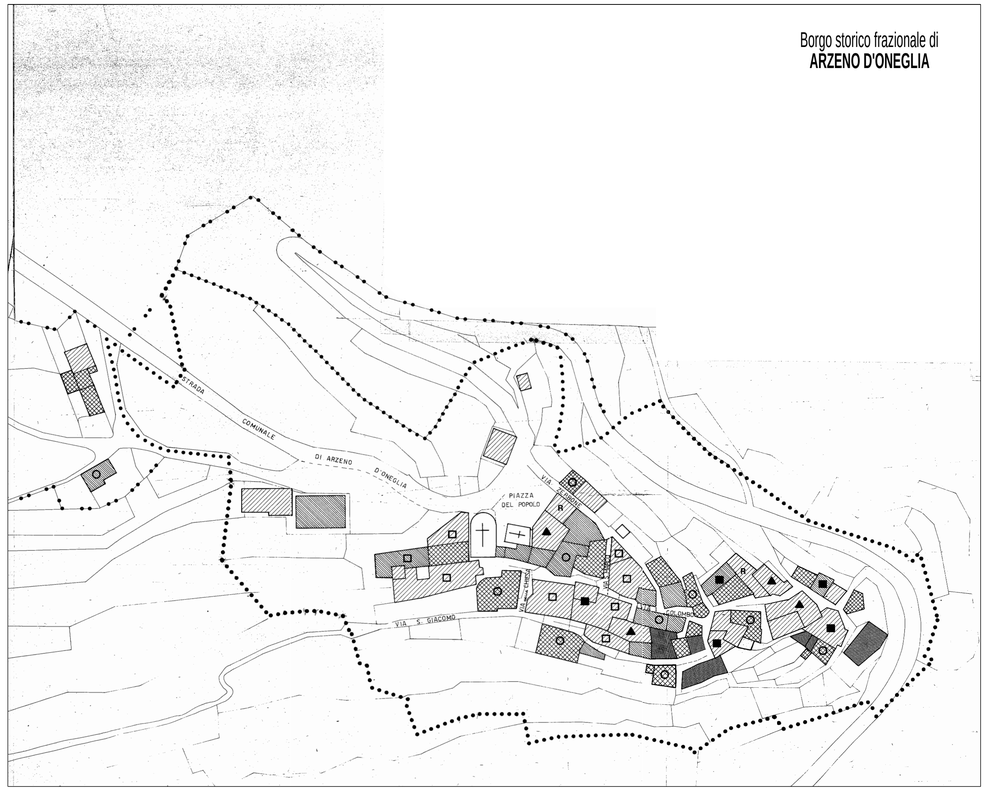
Consulente progettazione grafica: Sara Costa



Borgo storico frazionale di
CARTARI







COMUNE DI CESIO

Provincia di Imperia

P.U.C

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Patrimonio edilizio storico
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI
estratto cartografico del P.P. del vigente P.R.G.

Redazione	Scala	Tavola
	1/1000	9 CESIO - ARZENO D'ONEGLIA - CARTARI situazione al 1991 - stato attuale pressochè invariato

Progettista: Enrica Fresia

Consulente aspetti geologici: Mauro Enotarpi

Consulente aspetti paesaggistici: Daniela Cavalleri

Consulente progettazione grafica: Sara Costa





COMUNE DI CESIO

Provincia di Imperia

P.U.C

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Patrimonio edilizio storico

ANALISI DELLE COPERTURE DEGLI EDIFICI

estratto cartografico del P.P. del vigente P.R.G.

Redazione	Scala	Tavola
	1/400	1E CESIO - ARZENO D'ONEGLIA - CARTARI situazione al 1991 - stato attuale (massimi invasivi)

Progettista: Enrica Fresia

Consulente esperti geologici: Mauro Enotarpi

Consulente esperti paesaggistici: Daniela Cavalieri

Consulente progettazione grafica: Sara Costa

Borgo storico capoluogo di
CESIO



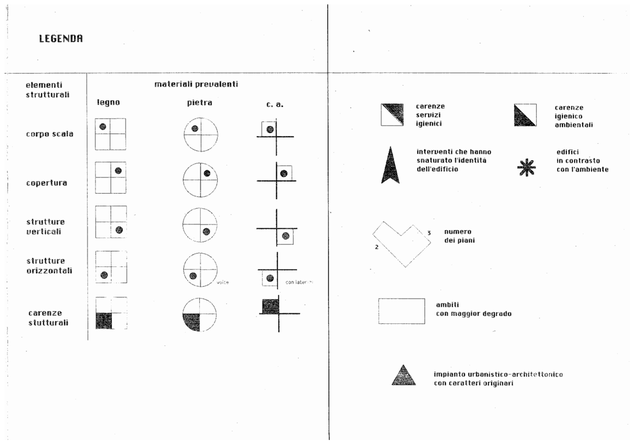
Borgo storico frazionale di
ARZENO D'ONEGLIA





Borgo storico frazionale di
CARTARI







COMUNE DI CESIO

Provincia di Imperia

P.U.C

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Patrimonio edilizio storico

CONSISTENZA E QUALITA' ABITATIVE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DEL BORGO STORICO CAPOLUOGO DI CESIO

estratto cartografico del P.P. del vigente P.R.G.

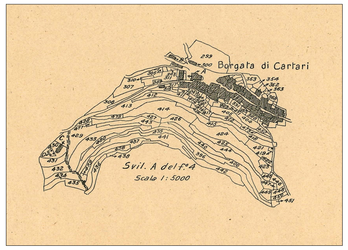
Redazione	Scala	Tavola
	1/400	11 CESIO situazione al 1991 - stato attuale pressochè invariato

Progettista: Enrica Fresia

Consulente aspetti geologici: Mauro Enotarpi

Consulente aspetti paesaggistici: Daniela Cavalleri

Consulente progettazione grafica: Sara Costa



Allegato A
borgata storica di CARTARI
scala 1/5000



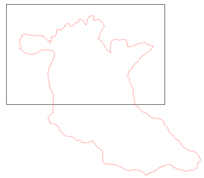
Mappa storica catastale del
COMUNE DI CARTARI CALDERARA
aggiornata al 1914
Provincia di Imperia
scala 1/10000

LEGENDA

- reticolo percorsi di valenza storica
- strada nazionale di collegamento tra il Piemonte e Oneglia
- borgata storica di CARTARI

COMUNE DI CESIO

Provincia di Imperia



P.U.C

PIANO URBANISTICO COMUNALE

DESCRIZIONE FONDATIVA

Analisi territoriale di livello puntuale

ANALISI DEI PERCORSI DI VALENZA STORICA

Redazione	Scala	Tavola
	1/5000 1/10000	12 ambito versante di settentrione

Progettista: Enrica Fresia

Consulente aspetti geologici: Mauro Enotarpi

Consulente aspetti paesaggistici: Daniela Cavalleri

Consulente progettazione grafica: Sara Costa

COMUNE DI CESIO

Provincia di Imperia



P.U.C

PIANO URBANISTICO COMUNALE

DESCRIZIONE FONDATIVA

Analisi territoriale di livello puntuale

ANALISI DEI PERCORSI DI VALENZA STORICA

Redazione	Scala	Tavola
	1/5000	13 ambito di fondovalle

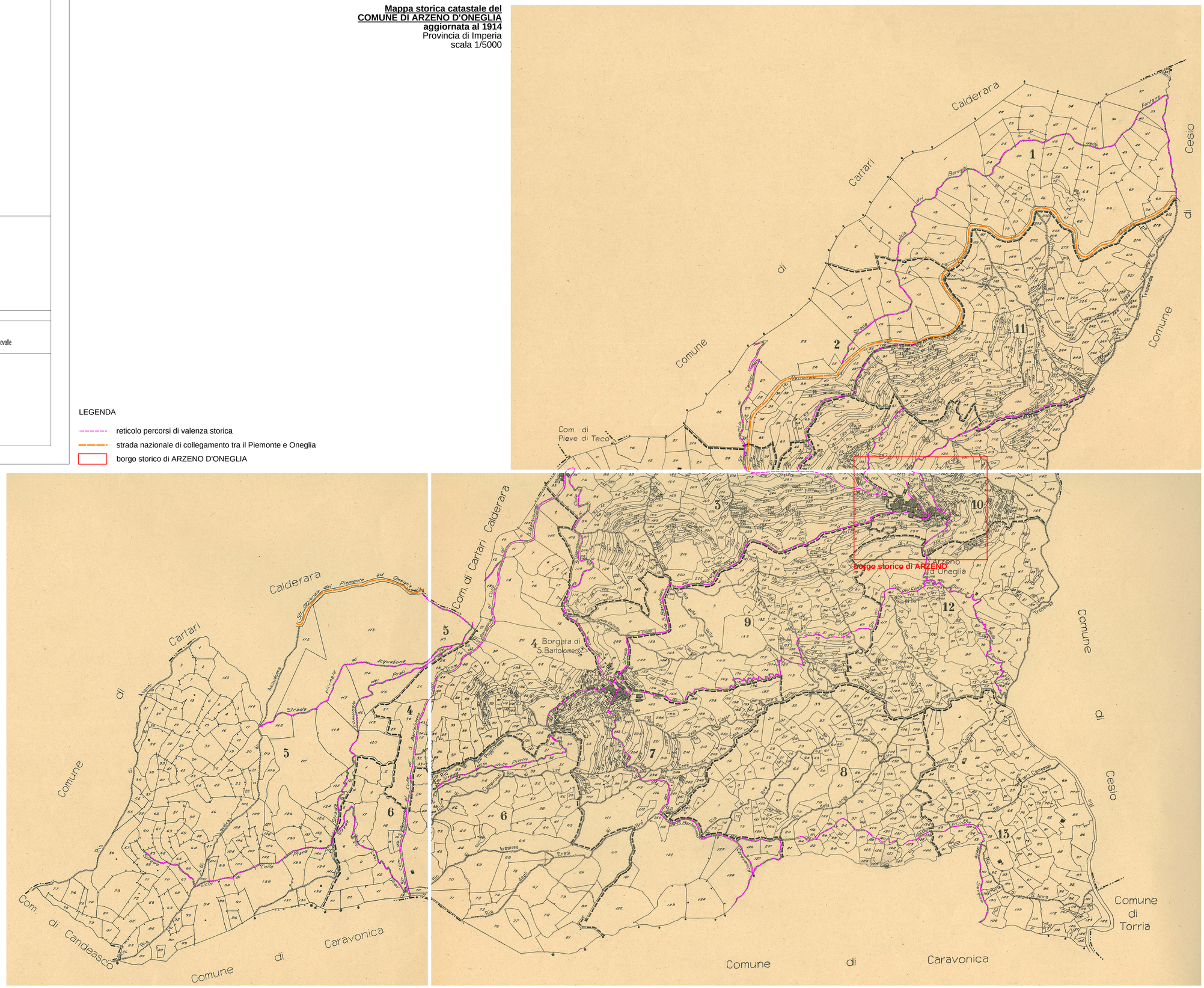
Progettista: Enrica Fresia

Consulente aspetti geologici: Mauro Enotarpi

Consulente aspetti paesaggistici: Daniela Cavalleri

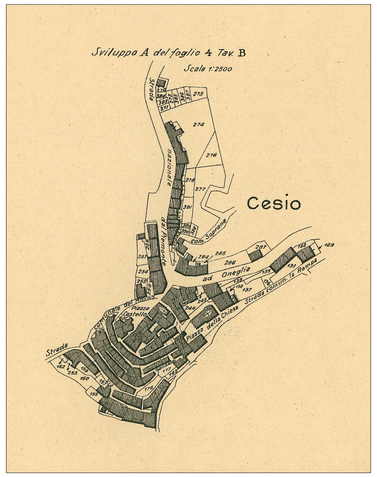
Consulente progettazione grafica: Sara Costa

Mappa storica catastale del COMUNE DI ARZENO D'ONEGLIA aggiornata al 1914
Provincia di Imperia
scala 1/5000

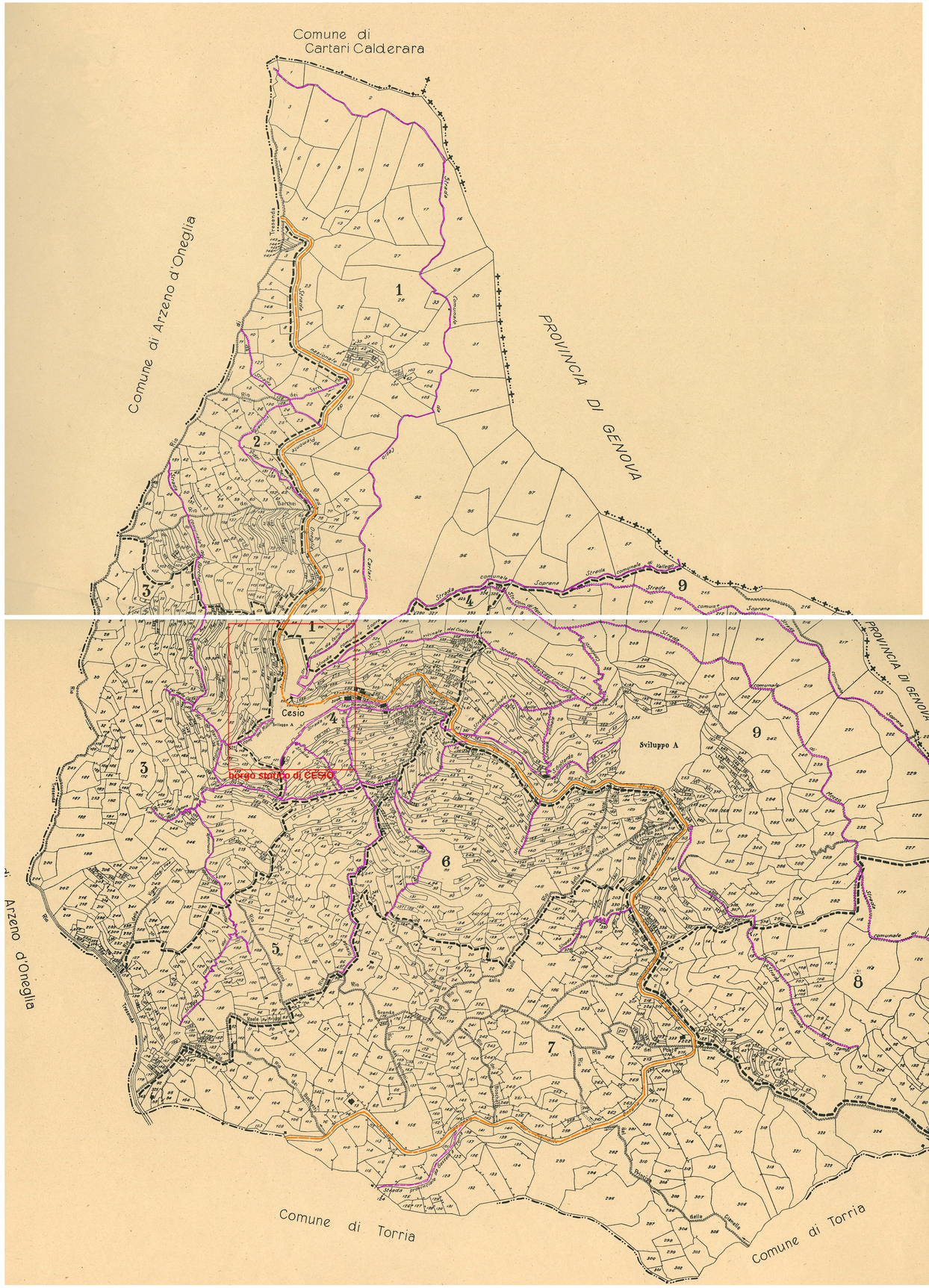


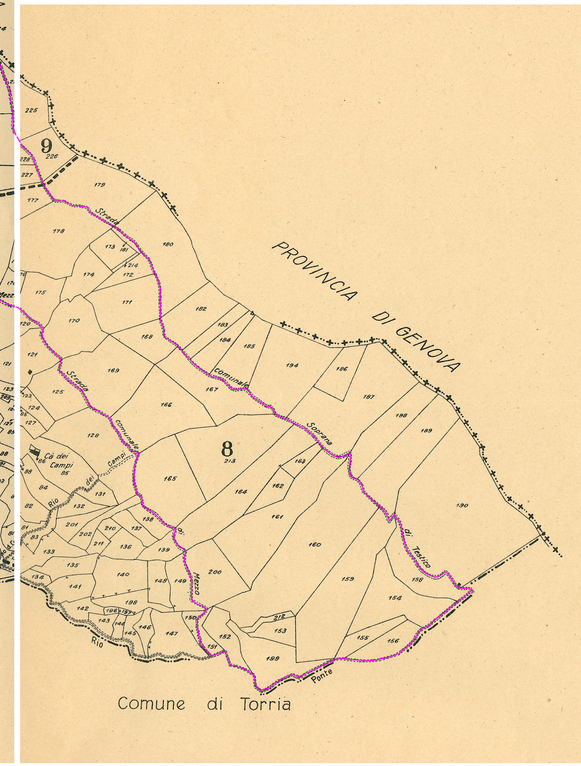
LEGENDA

- reticolo percorsi di valenza storica
- strada nazionale di collegamento tra il Piemonte e Oneglia
- borgo storico di ARZENO D'ONEGLIA



Sviluppo A
borgata storica di CESIO
scala 1/2500





Mappa storica catastale del
COMUNE DI CESIO
aggiornata al 1914
Provincia di Imperia
scala 1/5000

LEGENDA

- reticolo percorsi di valenza storica
- strada nazionale di collegamento tra il Piemonte e Oneglia
- borgata di Cesio - borgo storico capoluogo

COMUNE DI CESIO

Provincia di Imperia

P.U.C

PIANO URBANISTICO COMUNALE

DESCRIZIONE FONDATIVA

Analisi territoriale di livello puntuale

ANALISI DEI PERCORSI DI VALENZA STORICA

Redazione	Scala	Tavola
	1/2500 1/5000	14 ambito di fondovalle

Progettista: Enrica Fresia

Consulente aspetti geologici: Mauro Enotarpi

Consulente aspetti paesaggistici: Daniela Cavalleri

Consulente progettazione grafica: Sara Costa