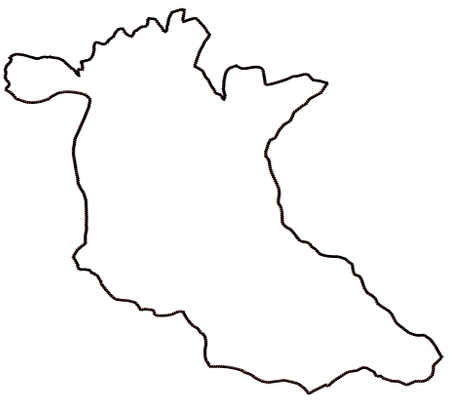
COMUNE DI CESIO

Provincia di Imperia



Variante al PTCP Regionale
Assetto Insediativo
Relazione

Progettista: Enrica Fresia

Consulente aspetti geologici: Mauro Enotarpi

Consulente aspetti paesaggistici: Daniela Cavalleri

Consulente progettazione grafica: Sara Costa

Indice

Tematiche Generali
Il Sistema Del Verde
Le Attivita' Agricole
Le Attivita' Produttive
IL TURISMO
Il Contesto Territoriale
La Variante
Varianti Codice 1 – 2
Variante Codice 3
Varianti Codice 4 - 5 – 6
Variante Codice 8
Varianti Codice 9 E 10
Varianti Codice 7 - 11 – 12

TEMATICHE GENERALI

La tutela del suolo e lo sviluppo del territorio sono i problemi di primaria e fondamentale importanza per i quali ci siamo prefissi di assumere, con fermezza, previsioni di interventi, normative ed indirizzi di tutela per un'azione che tenda a ridurre le criticità a livello urbanistico e sociale presenti nella zona.

La normativa, nel rispetto degli indirizzi e delle indicazioni fornite dal PTCP, intende valorizzare:

- La qualità del paesaggio nelle sue molteplici espressioni naturalistiche;
- Gli elementi puntuali e le emergenze riscontrate sul territorio;
- I centri ed i nuclei di interesse storico-artistico-ambientale;
- La difesa degli aspetti tradizionali del paesaggio agrario ed il miglioramento della sua fruibilità e conservazione da incentivare con politiche di sostegno in accordo con le proprietà aziendali.

Il Programma Urbanistico Comunale indica sia gli interventi per la tutela del suolo che gli interventi indispensabili alla vita dell'uomo:

fruizione della natura,

- dinamiche evolutive degli insediamenti
- dinamiche evolutive delle attività produttive,
- dinamiche evolutive dei servizi,
- dinamiche evolutive delle attrezzature,
- dinamiche evolutive delle infrastrutture.

IL SISTEMA DEL VERDE

Il sistema del verde viene assunto come elemento fondante e tessuto connettivo diffuso della struttura fisica del territorio.

La tutela e la valorizzazione del verde vengono considerate come elementi essenziali per garantire l'equilibrio biologico e naturale, per preservare i caratteri della biodiversità e per determinare condizioni adeguate di percezione e di fruizione di ogni tipo di ambiente, degli insediamenti naturali e di quelli antropizzati.

LE ATTIVITA' AGRICOLE

Viene assunta una attenzione preminente alla promozione dell'attività agricola e nel contempo si cerca di ovviare agli elementi di problematicità che hanno imposto una particolare attenzione al complesso equilibrio fra le attività stesse ed i problemi di valorizzazione del patrimonio naturale e ambientale.

LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Le analisi settoriali di carattere socio-economico e le conseguenti indicazioni di scenari strategici nelle direzioni dello sviluppo possibile (ed auspicabile) delle attività produttive a basso impatto, costituiscono l'elemento di riferimento per la definizione di varianti territoriali minime ma strategiche.

IL TURISMO

Le potenzialità territoriali in ambito turistico non presentano particolarità e pregi che possano far distinguere la zona da quelle al contorno.

Si punta perciò ad una fruizione del territorio mediante il recupero di percorsi escursionistici con possibilità di pernottamento in piccole strutture a conduzione familiare, valorizzando l'esistente o proponendo nuove attività soprattutto di tipo agrituristico.

IL CONTESTO TERRITORIALE

L'ambito del Comune di Cesio si configura come una terra racchiusa tra montagne a ridosso del mare.
Nel territorio di alta collina scarsamente urbanizzato, si rilevano quattro piccoli centri rurali e abitazioni sparse nella campagna circostante.
La costruzione della nuova Strada Statale n. 28 ha creato una profonda ferita nella zona di fondovalle, depauperando ulteriormente l'economia, già misera, dei paesini situati lungo il percorso della vecchia Statale, declassata a strada locale.

I boschi della zona, conosciuti fin dall'antichità come riserve di legname per i cantieri della costa e per le carbonaie, sono circondati da pascoli, vigneti e uliveti che hanno garantito nei secoli la presenza degli allevamenti e loro prodotti derivati, del vino e dell'olio.
Nell'ottica di una coerente preservazione delle parti ancora intatte, mirando ad un programma pianificatorio che non stravolga il paesaggio dell'entroterra,
emerge con forza la necessità di ridefinire le condizioni di tutela del patrimonio paesaggistico territoriale.
Una tutela insufficiente senza un progetto più ampio per il territorio.
Tale progetto deve consentire minimi margini di intervento, dove il territorio sia in grado di sostenerli, con obiettivi ben identificabili e possibilità di intervento efficace in tempi certi.

L'area presenta diverse tipologie di vegetazione, distribuite in tre fasce di territorio :

1. intorno ai 300- 400 metri crescono ulivi, arbusti e piante aromatiche;
2. fra i 400 e i 500 metri, sui versanti sud dei rilievi, crescono aghifoglie, pini silvestri, aceri, faggi, ontani;
3. oltre queste quote troviamo zone spoglie, a prateria, con radi gruppi di alberi.

Tali fasce sono fedelmente ricomposte nelle indicazioni dell'assetto vegetazionale del PTCP che individuano nell'ordine:

1. Zona COLL IS MA
2. Zona BA CO
3. Zona PRT TRZ BA

Il PTCP assetto insediativo ha sottoposto
il 98% (circa) del territorio a regime ANI MA,
il restante 2% è sottoposto a regime
NI CO (abitato di Cesio),

NI MA (abitati di Arzeno e Cartari),
ID CO (abitato di Colle San Bartolomeo), ANI MO B (a monte di Cesio),
IS MO B (nei pressi di Cartari).

LA VARIANTE

Lo studio puntuale delle opportunità e dei vincoli della zona, unitamente alla sovrapposizione dei due regimi vegetazionale ed insediativo, consente di individuare aree sulle quali pare possibile, anzi auspicabile, intervenire in modo non invasivo, con lo scopo di innescare un processo di riqualificazione e di riutilizzo delle aree stesse anche in termini di volano per tutto l'ambito comunale.

La maggior parte del territorio, come già detto, si trova in zona ANI-MA,
i valori naturalistici rilevabili sono significativi, ma non elevati, si ritiene pertanto che modeste alterazioni dell'attuale assetto dei territorio non ne compromettano la funzione paesistica e la peculiare qualità ambientale.
Verranno mantenuti sostanzialmente inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la funzione della zona in rapporto al contesto paesistico assicurando nel contempo, in termini non pregiudizievoli della qualità dell'ambiente e con particolare riguardo alle esigenze dell'agricoltura, una più ampia fruizione del territorio, un più efficace sfruttamento delle risorse produttive e una più razionale utilizzazione delle attrezzature eventualmente esistenti.

Questa fascia di territorio coperta da boschi, praterie e destinata ad uso agricolo, dal punto di vista della pianificazione urbanistica a livello locale, comprende tre zone:

1 (TNI) Tessuto agricolo estensivo non insediabile

Il tessuto in questione, in ragione delle limitazioni di ordine idrogeologico e del significato di quinte naturali nel paesaggio di grande scala, è caratterizzato da suscettività d'uso connesse a forme di conduzione che implicano estese dimensioni aziendali e all'impiego del tempo libero.
Tutti gli interventi ammissibili devono aver luogo nel rispetto dei tracciati degli antichi percorsi da tutelare, dell'orientamento prevalente dei reticoli idrogeologici, funzionali e catastali senza apprezzabili variazioni della morfologia, della copertura vegetazionale e delle visuali panoramiche preesistenti.
L'apertura di nuove strade è consentita soltanto al fine di permettere il governo del territorio e con percorribilità limitata ai mezzi di soccorso, ai controlli da parte del corpo forestale, ai proprietari dei fondi per usi agricoli e silvicoli.
Sono ammessi esclusivamente interventi necessari in funzione delle esigenze della conduzione agraria del fondo e per la realizzazione di impianti ed infrastrutture di interesse pubblico.

Non è pertanto consentito aprire nuove strade di urbanizzazione, ne costruire nuovi edifici, attrezzature ed impianti ad eccezione degli interventi specificamente volti al conseguimento degli obiettivi sopra indicati, purché non alterino in misura paesisticamente percepibile lo stato dei luoghi.

2 Aree di produzione agricola subambito TAL1, riferito a colture legnose agrarie a elevata produttività,

3 Aree di produzione agricola subambito TAL2, riferito a colture legnose agrarie.

Tutti gli interventi debbono aver luogo nel rispetto dei seguenti elementi invarianti:

- il sistema dei principali percorsi storici, da conservare nei tracciati e nei caratteri il sistema delle caselle e dei bareghi, da valorizzare, nel quadro di nuove funzioni (ad es. opportunità di sosta e pernottamento in circuiti turistici a piedi, a cavallo, ecc.)
- 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.

Tutti gli interventi debbono altresì aver luogo nel rispetto dei seguenti criteri generali:

- ubicazione degli interventi nel rispetto della maglia territoriale e poderale esistente e delle tradizioni insediative storicamente consolidate,
- localizzazione e configurazione dei nuovi manufatti in modo da conseguire aggregazioni significanti con i fabbricati esistenti,
- adozione di tipi edilizi e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni costruttive del più ampio contesto ambientale,
- favorire la corrispondenza della situazione insediativa e del disegno della rete scolante al sistema delle acque superficiali e sotterranee.

Sui piccoli fabbricati rurali, anteriori al 1942, sulle "caselle" e sui "bareghi" gli interventi devono tendere alla tutela dei caratteri originari con tecniche e materiali conformi a quelli di impianto o comunque con inserimenti rispettosi della immagine e della riconoscibilità del manufatto.

L'apertura di nuove strade è ammessa ai soli fini di permettere le pratiche agricole e il collegamento delle abitazioni con la rete veicolare esistente.

In queste zone sono ammessi esclusivamente interventi necessari in funzione delle esigenze della conduzione agraria del fondo e per la realizzazione di impianti e infrastrutture di interesse pubblico.

Nel subambito per colture legnose agrarie a elevata produttività è ammessa la costruzione di non più di 5 nuovi edifici per un totale di circa 500 mq di nuova edificazione su 2.256.000 mq di territorio per una variazione percentuale del territorio stesso dello 0,02 %

Nel subambito per colture legnose agrarie è ammessa la costruzione di non più di 5 nuovi edifici per un totale di circa 500 mq di nuova edificazione su 3.559.000 mq di territorio per una variazione percentuale del territorio stesso dello 0,015 %
Trattandosi di territori interni caratterizzati da una significativa presenza di fenomeni di degrado e abbandono ricompresi negli areali a prevalente bassa pressione antropica" e negli "areali agricoli-rurali" al fine di contrastare le situazioni di degrado e di abbandono in atto è parso utile ammettere un minimo utilizzo dell'indice edificatorio per nuovi insediamenti moto radi che ne riducano al minimo l'incidenza visiva, con l'intento di arginare i fenomeni di abbandono in atto.

Sono inoltre state introdotte le proposte di variante riassunte nella seguente tabella e meglio evidenziate nella tavola grafica

COMUNE DI CESIO (Provincia IMPERIA)		
Codice variante	Regime proposto	Regime vigente
1	IS MO B	ANI MA
2	ANI MA	IS MO B
3	ID CO	ANI MA
4	ANI MO B	ANI MA
5	ANI MO B	ANI MA
6	NI MA	ANI MA
7	ANI MO B	ANI MA
8	ANI MA	ANI MO B
9	NI CO	ANI MA
10	NI CO	ANI MA
11	ANI MO B	ANI MA
12	ANI MO B	ANI MA

VARIANTI Codice 1 – 2

Le varianti codice 1 – 2 costituiscono, di fatto, una diversa distribuzione di una piccola zona alla periferia dell'abitato di Cartari contrassegnata dalla Pianificazione Territoriale della Regione Liguria con la sigla IS MO B.

Tale proposta di diversa configurazione si basa su uno studio puntuale delle visuali, delle infrastrutture e dei servizi presenti, nell'ottica di un più corretto utilizzo del territorio.

Il carattere sparso dell'insediamento, sia in ragione dei valori intrinseci in esso presenti, sia in relazione con l'assetto piú complessivo dei territorio, non costituisce un valore meritevole di tutela.

L'obiettivo è quello di non contrastare tendenze evolutive che possano dare luogo ad un assetto piú strutturato della zona, compatibile con una sua corretta configurazione paesistica e funzionale ad una piú efficiente gestione delle risorse.

La normativa prevede l'evoluzione verso un insediamento a carattere diffuso.

VARIANTE Codice 3

La variante codice 3 prevede un ampliamento della zona ID CO a monte dell'abitato di Colle San Bartolomeo per consentire la costruzione di un parcheggio a raso a servizio dell'abitato stesso.

L'insediamento diffuso di Colle è caratterizzato da discontinuità del tessuto e da

eterogeneità delle forme insediative, sono però riconoscibili alcuni caratteri prevalenti, rispetto ai quali si intende omogeneizzare l'insieme.
La normativa consente gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze, atti a completare ed omogeneizzare l'insediamento esistente in forme e modi coerenti con i caratteri prevalenti .

VARIANTI Codice 4 - 5 – 6
Le varianti codice 4 e 5 prevedono l'ampliamento della zona NI MA per meglio delimitare il centro abitato esistente e la creazione di due zone ANI MO B alla periferia di Arzeno per consentire un completamento dell'abitato esistente.
In rapporto alla qualità, al livello dei valori paesistico-ambientali riscontrabili e alla non elevata sensibilità, risulta ammissibile l'evoluzione dell'assetto territoriale verso tipi insediativi di carattere sparso e quindi di bassa densità.
L'obiettivo della disciplina è quello di non contrastare tendenze insediative in atto non incompatibili con una corretta definizione paesistica degli assetti territoriali
Sono pertanto consentiti quegli interventi che rientrano nei limiti e nelle forme degli insediamenti a carattere sparso.

VARIANTE Codice 8
La variante codice 8 inserisce in ANI MA una zona precentemente definita ANI MO B a monte dell'abitato di Cesio. Il PUC individua in quel contesto una ampia superficie a servizi ed a verde trattandosi di un'area di valenza paesistica di riguardo utilizzabile per scopi sociali trovandosi nell'immediata periferia del paese ed esssendo servita da infrastrutture già esistenti.
L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la funzione della zona in rapporto al contesto paesistico e di assicurare nel contempo, in termini non pregiudizievoli della qualità dell'ambiente, una più ampia fruizione collettiva dei territorio ed una più razionale utilizzazione degli impianti e delle attrezzature esistenti.

VARIANTI Codice 9 e 10
Le varianti codice 9 e 10 prevedono l'ampliamento della zona NI CO che ricomprende l'abitato di Cesio per consentire un completamento dell'abitato stesso e per meglio delimitare il centro abitato esistente.

Il nucleo ha impianto urbano incompiuto e presenta discontinuità ed eterogeneità dei tessuto edilizio, nel quale sono però riconoscibili alcuni caratteri prevalenti rispetto ai quali si intende omogeneizzare l'insieme.
L'obiettivo della disciplina è quello di consolidare, mediante gli interventi consentiti, i caratteri dell'impianto urbano, dei tessuto edilizio e delle forme di utilizzazione delle aree adiacenti che sono ritenute idonee a garantire una corretta definizione paesistico-ambientale dell'insieme.
Sono pertanto consentiti interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze atti a completare l'impianto urbano ed a omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri predetti.

VARIANTI Codice 7 - 11 - 12
Le Varianti codice 7, 11 e 12 interessano zone ubicate al contorno delle strade di scorrimento principale (lungo la nuova e la vecchia Statale 28).
Queste zone si configurano come aree volano per l'economia della zona, e sono state scelte in quanto non influiscono in misura incisiva sulla percezione ambientale del contesto.
In questi ambiti il territorio non costituisce un valore meritevole di tutela, l'obiettivo della disciplina è quello di dare un assetto strutturato alla zona, compatibile con con una sua corretta configurazione paesistica e funzionale ad una piú efficiente gestione delle risorse.
Prendendo in considerazione le direttrici di scorrimento ed utilizzandole come vettori della forza di rinascita della comunità possiamo promuovere una crescita armoniosa, sostenibile e priva di conflitti con le naturali vocazioni del territorio.
La scelta di inserire tipi edilizi e attrezzature per le funzioni produttive manifatturiere a eccezione dei depositi di relitti e rottami e delle attrezzature di compattazione, funzioni terziarie, esclusivamente in relazione al commercio all'ingrosso e all'artigianato di servizio impianti produttivi agro-alimentari nasce dallo studio della situazione esistente ed in corso di attuazione lungo i percorsi stessi oltre i confini comunali e dall'identificazione dei temi fondamentali che possono naturalmente caratterizzare lo sviluppo di un territorio e dei suoi abitanti, senza per altro influire negativamente sulle valenze paesistiche dello stesso, attirando eventualmente in futuro una più giusta caratura di forze imprenditoriali esterne.