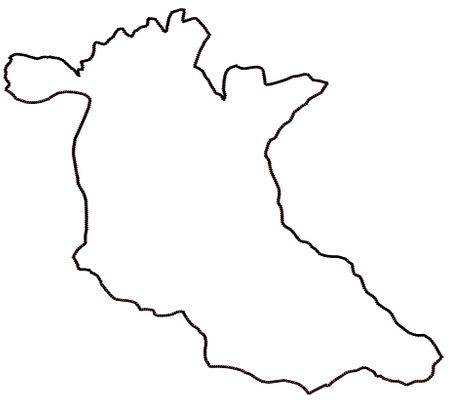
COMUNE DI CESIO

Provincia di Imperia



P.U.C

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Struttura del piano
Relazione generale

Progettista: Enrica Fresia

Consulente aspetti geologici: Mauro Enotarpi

Consulente aspetti paesaggistici: Daniela Cavalleri

Consulente progettazione grafica: Sara Costa

Indice

1 - Caratteri strutturali del territorio comunale
1.1 Condizionamenti strutturali
1.2 Assetto insediativo del territorio comunale
1.3 Gli indirizzi del Ptcp – assetto insediativo e il Puc
1.3.1 Varianti al Ptcp
1.4 La classificazione dei suoli e l'articolazione del territorio comunale
1.4.1 I suoli urbani
1.4.2 La classificazione dei suoli extraurbani
1.5 Elementi normativi

2 - Scelte riferite ad ambiti spaziali determinati
2.1 Aree di interesse storico-ambientale
2.2 Insediamenti da riorganizzare e/o da completare
2.3 Insediamenti di nuovo impianto
2.4 Il territorio agricolo

3 - Scelte relative ai settori di intervento
3.1 Il sistema della mobilità
3.2 Il sistema residenziale
3.3 Il sistema dei servizi
3.4 Il sistema produttivo
3.4.1 La produttività agricola
3.4.2 Il settore secondario
3.5 Il sistema turistico

4 – Il dimensionamento del piano
4.1 Il peso insediativo
4.2 Gli standard

5 - La forma del piano
5.1 I presupposti dell'innovazione
5.2 L'articolazione del Puc: gli aggiornamenti e i margini di flessibilità.

1 - Caratteri strutturali del territorio comunale

1.1 Condizionamenti strutturali

Coma ha già evidenziato la Df, la costruzione della SdP è stata condizionata da alcune circostanze fondamentali, che meritano di essere brevemente ricordate:

la progressiva marginalizzazione della maggior parte delle aree montane che ricadono all'interno del territorio regionale

la presenza di un profondo *milieu* specifico, cioè di un sistema socio-territoriale caratterizzato da un certo "*spessore*" dei fattori culturali endogeni, suscettibile di supportare ogni strategia di valorizzazione tesa a bilanciare il processo di marginalizzazione di cui al punto precedente

l'ampia disponibilità di spazi "*incontaminati*", l'abbondanza della copertura vegetale, la ricchezza e la sostanziale integrità degli ecosistemi, che individuano anche precise emergenze paesistico-ambientali di tipo geomorfologico e vegetazionale

un modello insediativo caratterizzato dalla bassa densità territoriale e da una modesta occupazione antropica dello spazio, unito alla forte persistenza dei caratteri tipologici della rete insediativa locale

la struttura insediativa degli insediamenti che si presentano come nuclei isolati

la presenza di un settore primario caratterizzato da una pluralità di funzioni, quale quella *produttiva*, cioè legata principalmente al contributo che il settore agricolo fornisce alla formazione dei redditi, quella *sociale e occupazionale*, legata sia al contenimento dell'inoccupazione in aree ove le occasioni di lavoro alternative sono più o meno limitate, e quella *di difesa del suolo*

Il Pdf vigente

Ulteriore elemento condizionante è dato dagli strumenti di pianificazione che hanno operato sul territorio comunale.
Il Comune di Cesio è dotato di PdF. A tale programma sono stati affiancati, inoltre, i piani particolareggiati riferiti ai centri storici del capoluogo, di Arzeno e di Cartari che ne hanno specificato l'architettura normativa.

L'impostazione del PdF è ovviamente congruente con il clima culturale del periodo. Il programma si distingue per:

la discreta capacità di tutela delle principali risorse naturali, paesistiche e ambientali del territorio comunale, soprattutto se raffrontata a quella di analoghi Sug, prodotti nel medesimo periodo.
un sufficiente rinvio a prescrizioni planimetriche esecutive obbligatorie, atte a favorire il controllo dei fenomeni urbanizzativi
la previsione di frange di espansione, scarsamente correlate ai caratteri fisiografici e a chiare esigenze funzionali, particolarmente nel caso delle zone a margine delle frazioni
una struttura normativa sommaria e assai generica, non sufficientemente connessa alla delicatezza del territorio e alla conseguente esigenza di disciplinare con un maggior dettaglio numerosi aspetti, in primo luogo quelli paesistici

L'impostazione dei Piani Particolareggiati è coerente con gli obiettivi posti, nell'ottica della salvaguardia dei centri abitati. Il piani si distinguono per:

l' ottima capacità di tutela delle principali risorse paesistiche e ambientali dei centri urbanizzati
la previsione di aree a standard ben definite e più che sufficienti a ricoprire le esigenze dei centri
un puntuale rinvio a prescrizioni planimetriche esecutive obbligatorie, atte a favorire il controllo dei fenomeni di ricostruzione e di recupero dei singoli fabbricati
la previsione di ricostruzione di edifici diruti correlate ai caratteri tipologici e funzionali
una struttura normativa semplice ma completa

1.2 Assetto insediativo del territorio comunale

La lettura dei caratteri del territorio sviluppata con la parte della Df riferita alle analisi di livello puntuale del Ptcp, ha avuto la finalità di porre in relazione le trasformazioni degli insediamenti con i caratteri fisici, morfologici, naturali, con l'organizzazione sociale ed economica, con la zonizzazione funzionale della realtà territoriale comunale e d'area vasta.
Nell'analisi emergono, con maggiore evidenza, gli aspetti connessi all'assetto insediativo, mentre gli aspetti geomorfologici e vegetazionali sono esaminati in una prospettiva di complementarietà e rinviati per maggiori approfondimenti agli eventuali studi di settore.

La Df ha consentito di distinguere alcuni fondamentali elementi ordinatori l'assetto insediativo, coincidenti con gli organismi territoriali elementari, quali:

l'organismo di fondovalle, caratterizzato in primo luogo dalla presenza di una arteria di percorrenza veloce che lambisce il fondovalle (la S.S. n° 28) e che interagisce scarsamente con il contesto; suscettibile di veder localizzare le funzioni produttive principali, sia quelle appartenenti al tradizionale settore primario, sia la nuova offerta secondaria

gli organismi di versante ove prevalgono i connotati morfologici e vegetazionali e una rete insediativa strutturata in nuclei (Cesio, Cartari, Arzeno e Colle San Bartolomeo) contornati dagli ambiti agrari di pertinenza, ancora coerenti rispetto alla struttura di lungo periodo. Tali organismi territoriali sono viceversa vocati alla conservazione dei caratteri paesistici, mediante operazioni limitate e puntuali di manutenzione territoriale.

La lettura di cui sopra consente di strutturare nel complesso l'evoluzione del territorio comunale e di individuare le modalità preferenziali di riorganizzazione, completamento, consolidamento e conservazione, nonché di valutare i rapporti dei processi di trasformazione con il sistema delle preesistenze.

⇒ Il fondovalle percorso dalla S.S.28 è il luogo ove è auspicabile avvengano i principali processi di trasformazione, di arricchimento dell'offerta insediativa, soprattutto per quanto attiene il comparto artigianale-produttivo.
Le trasformazioni ipotizzate sono tese alla localizzazione di edifici produttivi *"intermedi"* che, seppure in nuove aree da urbanizzare, sono da leggere quali completamenti delle aree produttive in corso di attuazione, con effetti di riqualificazione complessivi del contesto.

⇒ Il sistema degli insediamenti e del territorio di versante presenta problematiche inquadrabili essenzialmente in una richiesta puntuale di regolazione paesistica.
Vengono confermate le previsioni e le prescrizioni indicate nei Sua in vigore, viene prevista una riorganizzazione del contorno per la regolazione dei tratti insediativi.
La ricollocazione funzionale dei nuclei storici, capoluogo compreso, è soggetta a mutamenti non secondari derivanti dalle variazioni nelle tecniche e nei mercati della produzione agricola e dei mezzi di trasporto che hanno determinato consistenti alleggerimenti della densità insediativa rurale di matrice agraria e che portano, in prospettiva, a sostituire i rapporti di necessità delle rete insediativa con rapporti mediati dall'elaborazione culturale e dall'apprezzamento della storia, dalla ricerca del pittoresco, propria di segmenti della domanda turistica ormai ampi, ovvero, di rapporti connessi a modelli di localizzazione residenziale. Tutto ciò accentua il ruolo "*paesistico*" dell'impianto territoriale al di là di una sua piena rispondenza strutturale ai nuovi caratteri dell'economia. Tuttavia consente di valorizzare il patrimonio edilizio immettendolo nei circuiti turistici o in quelli residenziali di qualità, di mantenere e riorganizzare l'agricoltura senza generare incentivi all'abbandono delle colture o erodere i suoli più preziosi, di mantenere intatta la possibilità di fruizione del territorio per l'escursionismo, di sviluppare una rete di relazioni sinergiche tra agricoltura e turismo,…
E' evidente, in questo quadro, il significato della conservazione degli impianti olivicoli e viticoli e dei terrazzamenti che li consentono, laddove i nuovi organismi edilizi che si rendessero necessari per la loro coltivazione dovrebbero seguire logiche di impianto adeguate ai caratteri complessi del sistema insediativo: essere incluse nella rete insediativa dei campi irrigui ovvero collocarsi in prossimità di

nodalità del reticolo costruito da percorsi orizzontali (ad esempio le "mezzecoste") e verticali (i percorsi di "crinale"), quasi a costituire l'origine di nuovi complessi edilizi.
Non vi è dubbio che, dei due casi, il primo si attaglia con maggior proprietà al rapporto diretto casa-fondo mentre il secondo appare connotato da minore necessità e in parte compreso nel quadro del consolidamento dei nuclei.

E' altrettanto evidente, almeno per quanto riguarda il centro storico del capoluogo, la rilevanza di una specifica azione di riqualificazione delle condizioni insediative al contorno, quali:

la realizzazione di servizi pubblici e la riqualificazione delle aree pubbliche e degli impianti oggi esistenti

il miglioramento dell'ambiente nelle zone circostanti l'area di intervento, attraverso la conservazione dei caratteri delle aree scoperte d'ambito e di ogni elemento fisico di rilievo

il potenziamento del ruolo turistico attraverso un'accurata politica di conservazione, di restauro e di recupero della funzionalità e dei caratteri originari dell'ambiente, attraverso la disciplina particolareggiata delle unità edilizie costituenti il tessuto del capoluogo.

1.3 Gli indirizzi del Ptcp – assetto insediativo e il Puc

La tabella seguente riporta i differenti regimi normativi del Ptcp – assetto insediativo presenti sul territorio del comune di Cesio e rapportati alla suddivisione in ambiti di conservazione e riqualificazione e distretti di trasformazione del Puc.

Categoria Ptcp	Descrizione della prescrizione	Inquadramento sul territorio	Congruenza Puc
NI MA	NUCLEI ISOLATI - MANTENIMENTO Aggregati edilizi caratterizzati sotto il profilo tipologico e ben inseriti nel paesaggio soggetti ad interventi che incidono in misura ridotta sul carattere formale e strutturale degli insediamenti stessi e che sopperiscano ad eventuali carenze dell'urbanizzazione quali strade e parcheggi	Gli areali di pertinenza dei principali insediamenti storici: Arzeno Cartari	si
NI CO	NUCLEI ISOLATI - CONSOLIDAMENTO Aggregati edilizi il cui impianto urbano risulta incompiuto con presenza di eterogeneotà del tessuto edilizio, soggetti ad interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione atti a completare l'impianto urbano e ad omogeneizzare il tessuto.	Gli areali di pertinenza del capoluogo (Cesio)	si
ID CO	INSEDIAMENTI DIFFUSI – CONSOLIDAMENTO Insediamento caratterizzato da discontinuità del tessuto e da eterogeneità delle forme insediative soggetto ad interventi di nuova edificazione, di integrazione delle preesistenze atti ad omogeneizzare l'insediamento esistente.	Gli areali di pertinenza del centro frazionale di Colle San Bartolomeo	si
IS MO B	INSEDIAMENTI SPARSI - MODIFICABILITA' DI TIPO B Il carattere sparso dell'insediamento, non costituisce un valore meritevole di tutela, sono pertanto consentiti quegli interventi che, sulla base di uno Studio Organico d'Insieme, determinano l'evoluzione verso un insediamento a carattere diffuso.	Organismo territoriale a valle dell'abitato di Cartari	si/no
ANI MO B	AREE NON INSEDIATE – MODIFICABILITA' DI TIPO B Territorio caratterizzato da non elevata sensibilità ambientale nel quale è ammissibile l'evoluzione verso tipi insediativi di carattere sparso	Organismo territoriale a monte dell'abitato di Cesio	no
ANI MA	AREE NON INSEDIATE - MANTENIMENTO Zone con valori naturalistici significativi da mantenere e tutelare soggette ad interventi in grado di apportare un più efficace sfruttamento delle risorse produttive delle attrezzature esistenti senza alterare paesisticamente lo stato dei luoghi	95% del territorio comunale,	si/no

Le prescrizioni riferite all'assetto insediativo mettono in evidenza alcuni lineamenti essenziali dell'organizzazione insediativa, quali:

il quasi completo assoggettamento del territorio comunale (il 97% circa della superficie territoriale del comune) a una disciplina di mantenimento delle attuali condizioni insediative, tesa, in particolare, a garantire l'attuale situazione di sostanziale equilibrio tra insediamenti, colture e spazi aperti

buona parte della porzione extraurbana del territorio comunale - pari a circa l'95% - è soggetta al mantenimento della condizione di scarsa antropizzazione insediativa

la necessità di rafforzamenti funzionali e di completamenti della definizione morfologica degli assetti di ogni nucleo, sia quello del capoluogo, sia di quelli di Cartari, Arzeno, Colle San Bartolomeo

l'esigenza di completare e riordinare la configurazione terrtoriale lungo il tracciato della SS n°28 (vecchio e nuovo tracciato).

Il Puc prende atto di questa zonizzazione e opera -in linea generale- al suo interno, con specificazioni e maggiori articolazioni, salvaguardando però taluni ambiti ed elementi ritenuti maggiormente significativi rispetto agli obiettivi del Puc stesso e prevedendo strategie di trasformazione a volte differenti. In particolare, occorre sottolineare che:

il sistema delle frazioni dell'organismo territoriale è soggetto a una differente strategia urbanistica di mantenimento/consolidamento

i distretti di trasformazione produttivi localizzati lungo i percorsi di scorrimento configurano quali ambiti soggetti a modificabilità

alcune porzioni degli ambiti ANI-MA sono storicamente –e anche attualmente- caratterizzate da una presenza antropica non riconducibile alle colture estensive del bosco o del castagneto, in quanto appartenenti al paesaggio terrazzato dell'olivo. In forza di ciò, pur concordando con l'orientamento che vuole questi ambiti non suscettibili di essere interessati da nuovi insediamenti residenziali, non altrettanto si può sostenere per quegli interventi che sono connessi alle pratiche agricole. Di conseguenza, si ritiene opportuno ammettere -all'interno dei tessuti agricoli destinati a colture agrarie contrassegnati sulle tavole della zonizzazione con TAL- la realizzazione di un numero prefissato di interventi edificatori connessi alla conduzione delle attività agricole che possano avere quale fine un miglior sfruttamento delle risorse produttive esistenti

per quanto attiene il centro storico del capoluogo, normato dal Ptcp quale nucleo isolato in regime di consolidamento (NI-CO), gli interventi da ammettere dovranno essere principalmente finalizzati a consolidare la configurazione paesistica del nucleo stesso, si ritiene però opportuno che gli stessi non siano da mettere in relazione al tessuto urbano seriale di origine preindustriale ma atti a rafforzare l'immagine e i caratteri formali del tessuto più recente attraverso il suo consolidamento.

1.3.1 Varianti al Ptcp

Gli ultimi tre punti dell'elenco di cui sopra riconducono a specifiche varianti del Ptcp.

In riferimento agli ambiti di conservazione e riqualificazione (TUL2) di Cartari, si riconosce l'esistenza di forme sparse di insediamento caratterizzate da piccoli aggregati edilizi che costituiscono, allo stesso modo dei singoli edifici isolati, fattore caratterizzante il paesaggio.
E' però da sottolineare il fatto che la perimetrazione regionale non risponde all'effettiva configurazione ambientale e alla dotazione di servizi dell'area. Si ritiene opportuno confermare sostanzialmente l'area modificandone però la perimetrazione.

In riferimento all'ampliamento della zona ID CO prevista a monte di Colle San Bartolomeo, questa si rende necessaria per consentire la costruzione di un parcheggio a servizio dell'abitato e della vicina pista di motocross (ricadente al di fuori del territorio comunale).

In riferimento all'ampliamento della zona NI MA alla periferia di Arzeno, questa viene prevista per meglio delimitare il centro abitato esistente, mentre la creazione di due zone ANI MO B, asseconda le tendenze insediative già in atto, compatibili con una corretta definizione paesistica degli assetti territoriali, risultando ammissibile l'evoluzione dell'assetto territoriale verso tipi insediativi di carattere sparso e quindi di bassa densità.

In riferimento alla porzione di ANI MO B a monte dell'abitato di Cesio si ritiene opportuno eliminarla poiché la zona ha assunto nel tempo maggiori valenze ambientali e può essere utilizzata proficuamente per servizi a livello comunale.

In riferimento al nucleo urbano di Cesio, esso 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. Si ritiene pertanto coerente l'ampliamento della zona NI CO che ricomprende l'abitato per consentire un completamento dell'abitato stesso e per meglio delimitare il centro esistente.

In riferimento alle varianti relative alle nuove zone produttive, gli studi legati alla redazione del Puc hanno evidenziato l'opportunità di inserire insediamenti produttivi, a condizione che gli specifici interventi siano connotati da:
dimensioni prevalentemente artigianali
soluzioni architettoniche generalmente ispirate a forme presenti nella tradizione locale
preventiva definizione delle opere di arredo e di sistemazione degli spazi aperti
agevole accessibilità al sito senza la contestuale previsione di nuove infrastrutture viarie;

il Pdf previgente non prevedeva un numero sufficiente di interventi produttivi localizzati sul territorio;
i processi insediativi in atto lungo la valle Impero vedono un processo di "risalita" delle funzioni produttive e/o commerciali dal territorio alla periferia di Imperia verso l'interno, lungo la SS n°28 del fondovalle e lungo i vecchi percorsi della Statale stessa. Ne sono testimonianza le numerose realtà aziendali –oleifici, unità locali appartenenti alla filiera agroalimentare, stamperie, officine, saponifici- che si incontrano lungo il tracciato. E' del tutto evidente che questo fenomeno risente della difficoltà per le imprese artigianali o comunque per le attività in *start-up* o con limitate dimensioni imprenditoriali di far fronte agli elevati costi dei suoli delle zone costiere. E' anche da mettere in evidenza come il tipo di attività che va localizzandosi lungo il fondovalle dell'Impero non richiede dei livelli di eccellenza logistica che, viceversa, caratterizzano molti sedimi produttivi dell'Imperiese;

la trasformazione ipotizzata dal Puc, da intendersi anche quale completamento degli interventi in corso di attuazione, è da considerare quale incremento dell'offerta insediativa di aree produttive e/o commerciali. Perseguire quest'obiettivo amministrativo implica l'opportunità di predisporre le condizioni per una trasformazione compiuta dei caratteri paesistici, da denunciare palesemente il mutato ruolo funzionale; ogni situazione intermedia, che si sforzi di mediare le nuove funzioni con i caratteri paesistici in atto, è suscettibile di tradursi in un ibrido insoddisfacente anche sotto il profilo delle strutture insediative. Situazione ibrida che inciderebbe soprattutto sull'assetto delle aree scoperte, suscettibili di essere solo in parte di pertinenza delle unità produttive e, pertanto, destinate a tradursi in vuoti interclusi o, comunque, di debole connotazione paesistica.

Per quanto sopra evidenziato, si ritiene opportuno che alle tre porzioni dell'ambito ANI MA di fondovalle ricomprese all'interno del Puc nei distretti di trasformazione produttivi e nelle due limitrofe zone abitative, sia riconosciuta la condizione di ANI MO B dal Ptcp – assetto insediativo.

1.4 La classificazione dei suoli e l'articolazione del territorio comunale

1.4.1 I suoli urbani

La partizione analitica del territorio comunale di cui al paragrafo 1.2, è stata ulteriormente scomposta per tipologie di tessuto. Anche per questa fase la Df, relativamente alla lettura degli aspetti paesistici, ha supportato -cioè ha realmente fondato– l'azione di strutturazione delle modalità preferenziali di riorganizzazione, di completamento e di consolidamento di ogni singola parte del territorio, nonché di valutazione dei rapporti tra i processi di trasformazione e il sistema delle preesistenze.
Obiettivo primo è stata la suddivisione dei tessuti in extraurbani e urbani; tale differenza è da assumersi come riferimento di ipotesi fondative del contenuto del Puc.

Nell'insieme del territorio chiamato a usi urbani occorre distinguere tra aree soggette a trasformazione e aree di conservazione o riqualificazione urbanistica.

Il territorio urbano, consolidato oppure costituito dal complesso delle parti urbane non consolidate, è formato da:

tessuti ripetitivi costituiti da lotti edificati secondo regole tipologiche differenti, comprendenti anche i lotti liberi, cioè aree intercluse o al margine costituite da particelle di taglio corrente che, anche se rimaste o divenute casualmente vuote, possono considerarsi parte integrante dell'area edificata con continuità oppure luoghi privilegiati di completamento dei tessuti secondo le stesse regole. In funzione delle diverse regole tipologiche i tessuti sono riconoscibili nelle seguenti tipologie:
tessuto seriale continuo e aperto (TUS)
tessuto estensivo a lotti caratterizzato prevalentemente dal tipo edilizio "villino" (TUL)

aree urbane scoperte adibite a usi urbani quali, ad esempio, giardini, campi da gioco e sportivi,…perimetrati nei piani attuativi vigenti

1.4.2 La classificazione dei suoli extraurbani

Per quanto concerne le aree non urbanizzate o comunque non interessate da insediamenti, i caratteri dell'antropizzazione consentono comunque una lettura tipo-morfologica indirizzata al rispetto dei caratteri strutturali del paesaggio, i cui reticoli funzionali –strade, reticolo idrografico e sistemi di drenaggio– o proprietari (la maglia catastale), i terrazzamenti, i sesti di impianto delle colture legnose costituiscono i principali riferimenti. In questo senso, si possono perciò distinguere:

tessuti agricoli destinati alle colture legnose agrarie (TAL1 - TAL2)

aree a pascolo, comunque a caratterizzazione prevalentemente naturalistica, nelle quali pur in presenza i vocazioni produttive, l'intervento antropico è limitato e che, tipologicamente, sono riconducibili alle classificazioni specificatamente utilizzate dal Ptcp (TNI).

1.5 Elementi normativi

La classificazione generale dei suoli è stata operazione fondamentale per la definizione di tutto il meccanismo normativo del Puc. In particolare, la strutturazione dell'architettura normativa del Puc si fonda su un triplice ordine di lettura:

una, derivante appunto dalla lettura morfologica e tipologica dei tessuti, di cui ai paragrafi precedenti, che consente l'articolazione fondamentale del territorio comunale e ne caratterizza altresì la componente tipologico-architettonica degli interventi, con particolare riferimento a quelli di trasformazione e di completamento. Da questo tipo di lettura segue la cosiddetta disciplina dei caratteri strutturali

una dettata dai criteri di zonizzazione prescritti dall'art.2 del Dm 02.04.1968 n°1444 che, almeno in parte, si sovrappone alla precedente. Da questa lettura emerge invece la disciplina funzionale dell'ambito o del distretto

una finalizzata a definire le modalità attuative, a favorire la flessibilità e la processualità della pianificazione nel pieno rispetto dei criteri fondamentali di coerenza, non contradditorietà e finalizzazzione all'interesse pubblico. Infine, da questa terzo ordine di lettura, ne consegue la cosiddetta disciplina attuativa.

In particolare, occorre ancora sottolineare come l'insieme dei criteri di cui alla lettura dei tessuti di cui alla Df abbia costituito il primo e più rilevante strumento di classificazione del territorio al fine della sua articolazione in ambiti di conservazione e riqualificazione e distretti di trasformazione, in vista dell'applicazione dei due ulteriori criteri sopra delineati.

In secondo luogo, l'architettura normativa è completata dalla specificazione dei margini di flessibilità del Puc e delle modalità del suo aggiornamento ai sensi dell'art.43 della l.r. n°36/1997, meglio specificati nel capitolo 4 del presente documento.

2 - Scelte riferite ad ambiti spaziali determinati

2.1 Aree di interesse storico-ambientale

Le aree di interesse storico-ambientale comprendono tutti gli antichi nuclei insediativi. Oltre a questi esse individuano e tutelano gli edifici e gli elementi sparsi che presentano interesse storico, artistico o ambientale.

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 adottati per l'individuazione degli ambiti derivano, come già ricordato nella Df, da un complesso di fattori che presenta un certo grado di eterogeneità e ne tentano una mediazione e corrispondono alla perimetrazione inserita nei piani attuativi in vigore:

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 alle 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 fra l'insediamento ed il contesto orografico e le trasformazioni antropiche dei suoli, anche in una prospettiva di larga scala.

Le aree d'ambito individuate sono destinate a conservare -così come il territorio edilizio- i loro caratteri tipichi della tradizione, ovvero a essere trasformate in giardini, ma senza manomissione dei caratteri morfologici storici.

Il piano in queste zone recepisce le norme dei Sua in vigore valutate positivamente in quanto rispondenti alle caratteristiche dei luoghi ed alle necessità della popolazione.

2.2 Insediamenti da riorganizzare e/o da completare

I caratteri strutturali dell'impianto urbano suggeriscono la messa a punto di una disciplina generale omogenea delle zone di edificazione relativamente recente l'adozione di una disciplina generale, per ampie porzioni del territorio edificato, è in grado di cogliere le specificità locali senza contribuire ad aggravarne il disordine.

In questo quadro operativo va ricercato il raggiungimento degli obiettivi di efficienza urbana e di sostenibilità ecologica degli interventi. Deve soprattutto essere raggiunto l'obiettivo di interpretare e di valorizzare i segni del passato, facendone elemento strutturante e pretesto progettuale per la riqualificazione ambientale.

In relazione a queste considerazioni il territorio urbanizzato, non compreso negli ambiti contrassegnati da TUS di cui al punto precedente, è classificato quale ambito residenziale formato da tessuti estensivi a lotti da ricomporre e/o completare, formati da parti tipologicamente caratterizzati, nei quali permangono elementi di discontinuità suscettibili di essere superati con interventi di completamento. Sulle tavole della Sdp, questi tessuti vengono contrassegnati con la sigla TUL.
Si tratta di ambiti nelle quali gli interventi debbono contribuire in modo determinante al riassetto funzionale, ambientale e morfologico delle zone.

2.3 Insediamenti di nuovo impianto

Il piano contiene al minimo l'estensione delle aree urbanizzate, rivolgendo essenzialmente la sua attenzione ai tessuti già edificati e alle frange urbane, per le quali sono opportuni interventi di definizione e completamento.
Gli insediamenti di nuovo impianto interessano quasi esclusivamente funzioni extra-residenziali da localizzare in aree inedificate o in ambiti in corso di edificazione e suscettibili di completamento per complessivi 23.638 mq.

Gli interventi sono in genere organicamente connessi ai processi insediativi in atto lungo il corso della Strada Statale n.28 e contribuiscono alla strategia di rivitalizzazione della marginalità

dell'economia delle zone montane, sia per la capacità di costituire polarità in grado di riqualificare ambientalmente e dare compiutezza agli interventi in corso di attuazione.

Gli insediamenti sono classificati tra le zone di trasformazione e hanno destinazione artigianale.
Nei distretti di trasformazione si interviene con Puo ovvero con concessione convenzionata, nel caso in cui si seguano le prescrizioni degli specifici Progetti planimetrici predisposti durante la redazione del progetto preliminare ed eventualmente approfonditi nel progetto definitivo del Puc stesso.

La potenzialità edificatoria complessiva del piano risulta dall'applicazione dal rapporto di copertura territoriale e dall'altezza massima dei corpi di fabbrica, previo scorporo delle superfici coperte esistenti che si confermano.
Ogni altra potenzialità edificatoria eventualmente prevista nel corso dell'attuazione dei Puo, che ecceda quanto stabilito dai rapporti previsti dal Puc, è riservato al Comune che lo utilizza per le finalità di interesse generale iscritte nei suoi programmi di sviluppo economico e sociale.

Le aree oggetto del piano saranno ripartite nelle seguenti zone funzionali:

una zona all'interno della quale è concentrato il campo di operatività del soggetto privato, comprendente oltre alle superfici edificabili, la viabilità relativa agli insediamenti, il verde privato e i parcheggi di pertinenza degli edifici, comprese le eventuali rampe di accesso, qualora gli stessi non siano realizzati a raso

una zona da cedere interamente al Comune.

La quantità di suolo acquisita dal Comune potrà essere destinata, in tutto o in parte:

alla diretta realizzazione di spazi e attrezzature pubblici

a essere concessa, dietro un corrispettivo la cui misura dipenderà dalla politica che il Comune intenderà svolgere in quel settore, a enti para-pubblici o privati che hanno il compito istituzionale di realizzare programmi di insediamenti produttivi.

Gli oneri di urbanizzazione saranno soddisfatti direttamente dai concessionari, con la cessione delle aree e la progettazione e realizzazione delle opere relative e il loro trasferimento in proprietà al Comune, a scomputo degli oneri relativi a dette opere.
In particolare, occorre notare che in aggiunta alle prestazioni urbanizzative parametrate dalle norme del piano, saranno soddisfatti direttamente dai concessionari anche gli oneri relativi a opere di sistemazione dei luoghi di cui all'art.9, comma 1° della l.r. 07.04.1995 n°25 e alle opere di trattamento e smaltimento delle acque reflue e dei rifiuti solidi e gassosi, ai sensi dell'art.10, comma 1° della legge 28.01.1977 n°10 e s.m.i., attraverso la progettazione e realizzazione delle opere relative.
La ripartizione degli oneri è riferita ai lotti edificabili previsti dal Puo ed è determinata in ragione della superficie lorda che si prevede di edificare.

2.4 Il territorio agricolo

Le aree destinate a usi agricoli sono costituite dalle pendici adiacenti i centri abitati, destinate prevalentemente a orti irrigui e vigneto e dalla collina terrazzata coltivata a oliveto e a bosco da taglio.
Estesi sono invece il bosco vero e proprio ed i pascoli.

Questa strutturazione del territorio, come già notato nella Df, corrisponde al modello storico di uso del suolo, che ha integrato l'insediamento umano e che solo recentemente è andato differenziando, almeno in parte, le diverse funzioni. L'organizzazione dell'uso del suolo era tale in relazione alla massimizzazione del rendimento economico relativo e, ovviamente alle caratteristiche pedologiche ed all'irrigabilità dei terreni, e comportava lo sviluppo di colture ortive in prossimità dei nuclei, seguito, più lontano, dal vigneto e dagli oliveti e oltre ancora dal bosco e dal pascolo.

In alcuni casi le aziende partecipano delle diverse realtà colturali e questo ordinamento corrisponde a esigenze di commercializzazione e/o autoconsumo. Oggi questo assetto, segnato da una notevole

polverizzazione e da un marcato frazionamento della proprietà (in origine fisiologico) presenta notevoli esigenze di riorganizzazione, tanto negli ordinamenti, quanto nella suddivisione del suolo. Ciò si rende opportuno qualunque sia l'ottica con la quale si guarda al territorio rurale. Anche nel caso lo si considerasse un parco da tutelare per ragioni storico culturali (condizione del resto non generalizzabile), si porrebbe infatti il problema di ridurre al minimo il fabbisogno finanziario per il sostegno e pertanto quello di ricercare l'assetto più efficiente per la conservazione degli ambienti agrari, in relazione alle condizioni tecnologiche e di mercato.

Ne consegue l'assunzione della centralità dell'azienda agricola e l'esigenza di ricercare tutte le condizioni che ne favoriscano il ruolo, vale a dire che agiscano per favorire il raggiungimento di ordinamenti colturali o di dimensioni più consone.

E' evidente che il presidio ambientale sconnesso dalla realtà aziendale agricola non può costituire un valido criterio per mantenere le caratteristiche dei siti, né per consentire la riorganizzazione delle colture. Un *part-time* funzionale al mantenimento del sistema è correttamente inquadrabile nell'organizzazione aziendale, come del resto prevedono le apposite disposizioni comunitarie e nazionali.

Vi sono pertanto buone ragioni e non solo di carattere morfologico, per suddividere il territorio rurale in:

ambiti per agricoltura a più elevata produttività (TAL1, per complessivi 2.256.364 mq), nelle quali è ammessa l'edificazione di residenze che si dimostrino effettivamente necessarie alla coltivazione del fondo entro un indice di fabbricabilità massimo di 100 mq/ha relativi al fondo accorpato, con l'aggiunta di un'ulteriore potenzialità edificatoria riferita esclusivamente agli annessi aziendali. Si ritiene opportuno limitare la nuova edificazione infatti potranno essere ammesse le costruzioni a destinazione residenziale solo fino ad un massimo di 5 nuovi edifici.

ambiti per colture legnose agrarie (TAL2, per un totale di 3.559.070 mq), aventi anche rilevanza ambientale e paesistica. In queste zone è ammessa l'edificazione di residenze e annessi aziendali, purché effettivamente indispensabili alla conduzione del fondo, con un indice territoriale 70 mq/ha. Si ritiene opportuno limitare la nuova edificazione infatti potranno essere ammesse le costruzioni a destinazione residenziale solo fino ad un massimo di 5 nuovi edifici.

ambiti estensivi non insediabili (TNI, estesi su una superficie di 1.982.305 mq), destinati a pascolo e a nuove colture forestali ovvero costituenti riserva naturale. In queste zone è ammessa l'edificazione di fabbricati di servizio.

3 - Scelte relative ai settori di intervento

3.1 Il sistema della mobilità

Non si prevedono interventi generali e specifici di ampliamento relativi alla rete viaria.

Nelle superfici interessate dalle infrastrutture e dalle relative fasce di rispetto, saranno ammissibili quasi esclusivamente interventi di manutenzione e ristrutturazione dell'esistente con la previsione di nuova costruzione e/o ampliamento di manufatti tecnologici direttamente connessi con l'infrastruttura quali ad esempio distributori di carburante, autorimesse, etc..

I progetti esecutivi per la realizzazione delle opere dovranno essere redatti nel massimo rispetto della vegetazione esistente e dei valori paesaggistici ed ambientali del territorio comunale, nonché sulla scorta delle indagini geognostiche di cui alle vigenti leggi e, in generale, di un'accurata definizione delle opere accessorie e delle sistemazioni, finalizzate al rapido recupero di soddisfacenti condizioni di equilibrio ecologico e al rafforzamento dell'identità urbana.

Per le strade extraurbane si possono prevedere limitati allargamenti e rettifiche.

Le fasce di rispetto stradale sono destinate alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento dei tracciati esistenti, alla realizzazione di percorsi pedonali e delle piste ciclabili, alla sistemazione a verde, alla rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica e alla realizzazione di barriere antirumore.

3.2 Il sistema residenziale

Il recupero dell'esistente è suscettibile di costituire un importante terreno di azione.
L'esigenza di indirizzare il mercato abitativo, che costituisce la vera determinante del fabbisogno, si presenta problematica sotto più di un aspetto e comporta un complesso di azioni che eccedono il campo di operatività del piano.

In linea generale le azioni riferibili al comparto residenziale necessarie alla risoluzione dei fabbisogni riguardano:

il sostegno alla riqualificazione dello stock di prima casa, suscettibile di processi di abbandono, soprattutto nel caso dei centri minori

subordinatamente alle azioni di incentivazione dei flussi di recupero del patrimonio edilizio dall'abbandono, occorre sostenere la produzione di nuova edificazione commisurata strettamente all'obiettivo primario della salvaguardia degli assetti paesistici e dei modelli insediativi locali

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 extralberghiera.

Si tratta di azioni e interventi che costituiscono oggetto di specifici atti di programma dell'AC che, nel tempo, sono suscettibili di essere adeguati alle esigenze congiunturali. Compito del Puc sembra essere quello di fornire gli strumenti perché una politica appropriata possa essere attuata, lasciando all'Autorità Comunale in sede di programma le decisioni concernenti la sua attuazione. Restano ovviamente fermi gli indirizzi sovraordinati formalmente consolidati.

La strumentazione del Puc segue pertanto tale indirizzo e consente, con disposizioni normative di vario genere, qualora l'AC lo giudichi necessario:
di regolare meglio il controllo delle destinazioni d'uso
di attivare processi di recupero agevolato convenzionato
di mantenere congruenti con la domanda caratteristiche tipologiche dell'offerta
di attuare nuovi interventi in regime controllato.

Per quanto attiene, in particolare, la destinazione territoriale della nuova edificazione, il Puc prevede che le localizzazioni attengano il completamento e il consolidamento dei tessuti, con previsioni a

densità contenuta relative, per la maggior parte, a tipologie unifamiliari o bifamiliari relativamente disperse nel verde destinate alla soddisfazione dei fabbisogni arretrati della popolazione residente.

3.3 Il sistema dei servizi

Nel complesso la dotazione attuale di servizi pubblici appare adeguata e largamente integrata dalle risorse naturali formanti il sistema del verde a scala territoriale.
In linea generale, la realizzazione dei servizi carenti e dei connessi interventi edilizi che ne costituiscono lo strumento di finanziamento e segnatamente quelli residenziali costituiscono un'occasione di riqualificazione dell'intero sistema comunale, che, di necessità, ne penetra le pieghe e si deve interconnettere con numerosi aspetti, quali la valorizzazione dei siti e delle risorse culturali, la formazione dei sistemi pedonali e di verde attrezzato costituenti connettivo, tanto dei servizi, che delle residenze, delle opportunità connesse al turismo, ecc.
Il criterio è noto: ogni trasformazione operante sul territorio deve rispondere alla domanda di spazi e attrezzature pubbliche almeno nella misura minima prevista dagli standard del Dm n°1444/1968.

Le aree scolastiche sono assenti dal territorio comunale e, nelle condizioni attuali demografiche, non parrebbe opportuno trovare nuove localizzazioni, si prevede comunque una vasta area (11.000 mq) alle spalle dell'abitato di Cesio, tale da poter soddisfare eventuali bisogni futuri.

Le attrezzature di interesse comune, come definite ai sensi del Dm n°1444/1968, risultano largamente dimensionate in relazione al fabbisogno. Tradizionalmente buona è la copertura del territorio da parte delle attrezzature religiose, mentre le attrezzature amministrative sono prevalentemente concentrate nel centro del capoluogo. Si prevede comunque un'area di 6.280 mq alle spalle di Cesio per eventuali esigenze future.

L'attenzione alle dinamiche demografiche, se da un lato, ha portato alla contrazione della popolazione scolastica, dall'altro tende a far emergere strutture assistenziali: prevalentemente per gli anziani, ma non solo.
In quest'ultimo caso, però, si tratta di strutture rispetto alle quali la riserva specifica di spazi mediante il Puc ha un significato marginale, dato che strutture quali le residenze protette o altri moduli assistenziali sono suscettibili di collocarsi all'interno dei centri storici e a occupare prevalentemente edifici esistenti.
In ogni caso, in questi settori, pare poco pertinente il generico riferimento allo standard urbanistico, da sostituire viceversa con la considerazione il più possibile attenta degli indirizzi di programmazione di settore e delle esigenze espresse dalle varie organizzazioni che operano nel territorio.

In ogni caso, il piano non specifica le destinazioni delle aree per servizi da reperire nei distretti di trasformazione e negli ambiti di conservazione e riqualificazione, ritenendo opportuno rinviare alle scelte di programma della gestione amministrativa le decisioni.

Il sistema dei parcheggi, esteso su una superficie di circa 27.000 mq -per la specificità del sistema insediativo impostato prevalentemente sui nuclei storici di origine preindustriale- non è articolabile in diversi livelli, in relazione alla gerarchia funzionale delle esigenze.
In questo senso, i parcheggi collegati alla residenza, cioè i parcheggi in origine, e gli spazi di sosta collegati ai servizi, agli esercizi commerciali e ai flussi turistici, detti anche "in destinazione", non possono essere distinti.

In particolare, per quanto attiene agli spazi di sosta "in origine", non è opportuno distinguere –se non per i nuovi interventi- tra standard urbanistico e standard edilizio ai sensi dell'art.41 sexies della LU, nel senso che la quota di posti auto di stretta pertinenza dei singoli alloggi o comunque di natura condominiale –a disposizione di chi li occupa di volta in volta- e la quota di posti auto "di accoglienza", direttamente accessibili dallo spazio pubblico a disposizione dei visitatori occasionali, tendono a situarsi nelle stesse localizzazioni, praticamente sommandosi.
Il problema si pone principalmente per quanto riguarda i centri storici, in funzione dei quali sono state previste alcune nuove localizzazioni nell'immediato margine dei centri stessi.

Il sistema del verde (altrimenti detto apparato protettivo) è nozione tipicamente urbana; è fuor di dubbio, infatti, che le maggiori criticità si manifestano nelle aree urbane dense ed estese. In un contesto montano qual è il territorio comunale di Cesio non sono da evidenziare particolari condizioni di scarsità delle risorse di verde e, in linea generale, di qualità ambientale.
Per contro, si è ritenuto opportuno evidenziare ampie aree per la localizzazione di impianti o altri servizi, una a monte degli abitati di Cesio e di Cartari, una che collega gli abitati di Arzeno e di Colle San Bartolomero ed una in corrispondenza del Colle del Ginestro, passaggio fra la Valle dell'Impero e quella dell'Arroscia.
Inoltre, il Puc provvede alla tutela di tutte le altre zone di rispetto dei corsi d'acqua, pur non prevedendo alcune specifico ambito normativo, e alla tutela dei percorsi pedonali di origine preindustriale che sono suscettibili di avere funzione escursionistica.

Urbanizzazioni
L'azione di ricomposizione degli spazi urbani costituisce uno degli obiettivi perseguiti dal Puc. Un certo spazio è stato infatti dedicato a questo tema, tanto in sede di analisi, quanto attraverso le prescrizioni e raccomandazioni tipologiche del Livello Puntuale del Ptcp.

In linea generale la ricomposizione degli spazi urbani si attua attraverso:
la realizzazione e il ridisegno degli spazi pubblici destinati alle strade e alle piazze, sia in funzione delle esigenze della viabilità che di quelle delle percorrenze pedonali, ciclabili, dei trasporti pubblici e del decoro urbano
la realizzazione dei sistemi del verde, dei servizi, dei parcheggi, che devono essere concepiti come elementi costitutivi dello spazio urbano, oltrechè nella loro funzione specifica
in particolare, il sistema del verde relativo alle fasce di rispetto delle infrastrutture di comunicazione, quello di attrezzatura delle aree per il gioco, il riposo e lo sport, di completamento dei servizi pubblici, nonché quello a carattere condominiale e privato, che deve costituire un sistema organico, quanto più possibile continuo e deve essere utilizzato per ridefinire fronti, ombreggiare e disegnare spazi urbani, graduare il passaggio dagli ambiti urbani al territorio rurale
la realizzazione, l'ampliamento e l'adeguamento di altri servizi pubblici, che devono, in ogni caso, ricercare le più opportune modalità di integrazione con gli spazi urbani sotto il profilo funzionale e visuale
la realizzazione, l'ampliamento e l'adeguamento di edifici privati, che devono essere sempre attentamente indirizzati a conseguire significativi miglioramenti degli spazi urbani.

Sotto il profilo delle modalità attuative si tratta di perseguire, con i diversi interventi, siano essi oggetto di programmi di intervento, strumenti attuativi, permessi di costruire convenzionati, permessi di costruire semplici ovvero progetti pubblici, il disegno d'insieme del piano, espresso attraverso tutti i documenti a corredo, prevedendo o imponendo, di volta in volta, la realizzazione delle sistemazioni opportune.

3.4 Il sistema produttivo

3.4.1 La produttività agricola

Operando una forzatura nei confronti della terminologia corrente, che attribuisce al secondario industriale e artigianale la qualifica di settore produttivo, si tratterà in questa parte anche del settore primario, vuoi per rimarcare il ruolo comune di comparti produttori di beni materiali -in alternativa al terziario turistico erogatore di servizi- vuoi per sottolineare la produttività del settore agricolo, in contrasto con una posizione diffusa, volta a considerare il territorio agricolo come residuale e le pratiche colturali a esaurimento: al più una cornice ambientale, identificativa del paesaggio storico e degna di conservazione, ma onerosa per i problemi di presidio ambientale che impone.

La risposta del Puc è la conservazione delle tipologie colturali esistenti e la ricerca di incentivi orientati all'incremento di produttività e occupazione e al recupero di competitività. Attese edificatorie ed erosione di suoli, a causa di destinazioni d'uso in contrasto con quella agricola, costituiscono forse i principali fattori involutivi del settore, ostacolando processi di riaccorpamento e riorganizzazione fondiaria e di investimenti significativi in infrastrutture a specifica destinazione agraria. Di ciò si fa carico il piano, evitando di attribuire indici edificatori estranei a quelli strettamente necessari alla conduzione del fondo e intervenendo sul controllo delle destinazioni d'uso.

3.4.2 Il settore secondario

Il Puc affida al settore secondario, nella forma di artigianato di produzione (senza escludere l'eventualità di insediamento della piccola industria non inquinante), il compito di assorbire la disoccupazione e, soprattutto, di porre un freno alla marginalizzazione degli ambiti montani della media e alta valle Impero, viste le difficoltà che affliggono i settori tradizionali dell'economia locale. Attentamente da valutare è l'opportunità di ammettere tra le destinazioni d'uso la funzione commerciale riferita a unità immobiliari specificatamente vocate al commercio, e non già anche comprensive di funzioni produttive.

L'azione specifica sul comparto produttivo necessita di una rivisitazione della disciplina di regolazione degli usi del suolo, segnatamente in relazione ai processi di innovazione che il settore secondario ha vissuto negli ultimi vent'anni. Gli ambiti "conflittuali" tra processi reali e regolazione urbanistica segnalano i seguenti aspetti:

i processi di crescita ed espansione, anche fisica, delle imprese non sono sempre determinabili al suo insediamento, mentre le norme e i piani tendono quasi sempre a diventare rigidi: uno degli ambiti di "conflitto urbanistico" più consistente si è dimostrato infatti il processo di ampliamento

rilevante è anche la questione attinente le destinazioni d'uso, sia riferite alle aree che ai singoli edifici. Le modificazioni interne ai processi produttivi portano a destinare quote crescenti ad attività di servizio, compresa anche quella commerciale

un altro rilevante conflitto è quello attinente le questioni ambientali, in quanto non solo il territorio non sempre è in grado di offrire le infrastrutture necessarie, ma anche le singole imprese fanno registrare notevoli rigidità all'adeguamento alle norme e direttive.

3.5 Il sistema turistico

Il settore turistico, ancora oggi a livelli marginali, è però posto nelle condizioni di sfruttare i mutamenti intervenuti nelle motivazioni e nelle preferenze della domanda e nei ruoli dei diversi soggetti nel mercato turistico.
Dal lato della domanda, è proprio in crisi quel turismo di massa che ha presieduto lo sviluppo dell'offerta ligure: un'offerta che è oggi sia in contrazione e sia in conversione verso altri segmenti, capaci di garantire flussi più destagionalizzati e di reggere la concorrenza che proprio sul turismo balneare estivo viene dai paesi turisticamente emergenti.
Dal lato dell'offerta, aumentano e si articolano i segmenti di utenza interessati alle risorse naturali, ambientali, storico-culturali, al turismo salutistico, enogastronomico,… cioè a tutte quelle opportunità che il territorio del comprensorio dell'Alta Valle Impero può offrire e che sono stati fino a oggi in gran parte trascurati.

I risultati delle ricerche disciplinari correnti evidenziano che i mutamenti nei mercati turistici, se da un lato assegnano nuove opportunità a località rimaste fino a ora marginali, dall'altro non sono tali da realizzare nuovi flussi turistici se non in presenza di particolari condizioni. Queste condizioni, in sintesi e in linea generale, sono costituite:
dalla valorizzazione di risorse turistiche fino a ora scarsamente utilizzate o non inserite in percorsi coerenti con le esigenze della domanda
dalla costruzione di percorsi di fruizione turistica mirati su target specifici
dall'organizzazione dei diversi segmenti di offerta in "pacchetti" coerenti al loro interno e coordinati nella progettazione, promozione, commercializzazione e fruizione
dallo sviluppo di iniziative di promozione e comunicazione mirata, relative sia ai singoli prodotti, sia all'immagine turistica complessiva della località
dall'attivazione di servizi turistici tali da consentire l'effettiva costruzione dei prodotti previsti.

Preliminari e propedeutiche allo sviluppo di nuove forme di turismo, sono poi due condizioni:
sviluppo di un'offerta di livello comprensoriale (almeno riferita al territorio della Comunità montana), in modo da disporre di una sufficiente "massa critica" di risorse da offrire sui mercati
avvio di forme di collaborazione tra operatori pubblici e privati capaci di dar vita ai nuovi prodotti turistici ipotizzati e di sviluppare le iniziative connesse di promozione e comunicazione.

In particolare, una possibile proposta operativa pare essere la messa a punto della promozione del "turismo rurale. Occorre in primo luogo fornire la base organizzativa e di mercato di tale tipologia turistica in relazione a categorie di ricettività e animazione possibili. In questo senso, il Puc non può far altro che agevolare l'utilizzo del patrimonio immobiliare esistente verso una gamma di tipologie specializzate quali:

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 (centri, nuclei o case sparse) per una o più notti (camera + colazione)

Il ruolo dello strumento urbanistico è però utile anche per gli elementi che completano la base organizzativa. Di fatto si tratta di mantenere e attrezzare in modo limitato ed estremamente rispettoso gli antichi percorsi, restaurandone e valorizzandone le caratteristiche, individuando punti nodali di convergenza, orientando le percorrenze verso siti la cui fruizione sia compatibile con le potenzialità delle risorse e pertanto non sia suscettibile di alterare l'ambiente. Si tratta anche di strutturare le disposizioni in modo da agevolare la ricerca di forme di produzione agricola che, pur mantenendo i caratteri storici del sito, siano integrabili con la maggior efficienza finanziaria possibile, nei circuiti di domanda derivati dal turismo. In questo senso anche la valorizzazione dei vecchi immobili rurali per pratiche agrituristiche e l'individuazione di opportunità connesse alla ristorazione può rivestire un limitato, ma non disprezzabile interesse.

In riferimento alla realtà insediativa comunale, l'architettura normativa del Puc è tale da riconoscere nell'insieme del territorio rurale vari gradi di interesse turistico in relazione a differenti paesaggi:

zone collinari e montane interessate da boschi costituiscono un ambito naturale esteso e di grande valore in relazione tanto ai caratteri naturali, quanto a quelli ambientali e paesistici, suscettibili di ampio uso escursionistico e sportivo

zone di collina terrazzate e olivate alla quale appartengono, oltre agli ambiti destinati alle colture tipiche, anche gli antichi insediamenti rurali. Queste aree, discretamente estese e con produzioni tipiche possono costituire il supporto di circuiti agrituristici, che si fondino sulla valorizzazione e il recupero di vecchi fabbricato rurali, sulla integrazione delle occasioni fruitive e commerciali con la rete dei percorsi storici, che collegano i centri alle colture, alle aree boscate e al pascolo. Ad esempio, è possibile pensare a una organica valorizzazione dei vecchi percorsi (che, tra l'altro, possono costituire circuiti per l'equitazione) e alla creazione, nei nodi della rete formati da questi o in corrispondenza di singolarità aziendali, geografiche o insediative, di occasioni di ristoro, di alloggio e di scambio dei prodotti agricoli locali da parte dei produttori e loro organizzazioni

4 – Il dimensionamento del piano

4.1 Il peso insediativo

Il peso insediativo complessivo dal quale desumere, in base al Dm 1444/1968, la consistenza degli standard urbanistici, è riferito alle volumetrie esistenti e alla loro collocazione in zone urbanistiche facenti riferimento alla classificazione delle zone omogenee dello stesso decreto.
Il peso insediativo attuale così determinato va incrementato delle previsioni di progetto e in particolare dei valori relativi all'incremento di superfici di cui al dimensionamento residenziale del piano e al dimensionamento del distretto di trasformazione destinato agli insediamenti produttivi.
Vengono computati nel peso insediativo, in ragione delle superfici delle aree per il loro indice di edificabilità, le possibilità edificatorie consentite nelle *zone di espansione dei nuclei frazionali,* non vengono considerati nel calcolo gli incrementi consentiti nel parco immobiliare esistente per adeguamenti igienici e funzionali, in quanto finalizzati alla miglior vivibilità degli abitanti attuali piuttosto che all'insediabilità di nuovi.
Infine le aree destinate alla produzione agricola nelle sue varie forme: secondo la Lr 36/1997 il carico derivante dalla edificabilità in esse consentita dovrebbe rientrare nel computo del peso insediativo, ma quest'indirizzo collide con l'impostazione del piano e andrebbe forse riconsiderata alla luce di essa. Già la stretta dipendenza della costruzione alla conduzione del fondo e alle esigenze dell'azienda in essa insediata (che configura quindi una funzione di servizio, piuttosto che residenziale) ne ha motivato la esclusione dal dimensionamento residenziale del piano. Poi ancora la coincidenza nel comparto agricolo tra addetti e attivi (non esiste infatti pendolarismo nel settore) comporta che un eventuale incremento del peso insediativo passi attraverso l'insediamento di nuove aziende di provenienza esterna: eventualità anche auspicabile, ma aleatoria e marginale, non certo tale da motivare la predeterminazione di soglie di insediabilità.

Occorre ancora notare che il dimensionamento del Puc, sia per quanto attiene al comparto residenziale, sia per quel che concerne quello produttivo, presenta caratteristiche tali da non essere correlabile tanto con la domanda interna prevedibile, dato che le dinamiche future riferite alla realtà locale sono debitrici di flussi esogeni.
In altri termini, la strategia implementabile in un comune qual è quello di Cesio sembra poter essere fondata su una sorta di azione di *marketing territoriale*, fondata su un'offerta insediativa sovrabbondante rispetto ai fabbisogni stimabili, in quanto:
i fabbisogni sono correlati a processi socio-economici che tendono verso la marginalizzazione della realtà locale e del suo comprensorio
i *trend* in atto, pur se in fase di flesso, sono da ribaltare in senso positivo, sia per quanto attiene all'offerta di nuove occasioni di lavoro, sia in riferimento alla possibilità di contenere e, per quanto possibile, attrarre quote di residenti
le nuove occasioni di lavoro sono di difficile stima e sicuramente sono riferibili a processi esogeni rispetto alla realtà locale, che coinvolgono -in prevalenza- l'area dell'intero albenganese e le relative dinamiche localizzative del comparto produttivo-terziario
le possibilità di attrarre nuove quote di residenti, prevalentemente appartenenti alla fascia delle utenze più deboli (giovani coppie, immigrati,…), sono anch'esse riferibili alle dinamiche d'area vasta, ai relativi modelli localizzativi e alle distorsioni del mercato abitativo costiero
infine, la dimensione dell'offerta insediativa locale dev'essere tale da superare le rigidità del mercato fondiario, la cui vischiosità ha già contribuito a rendere inoperanti molte delle previsioni insediative ipotizzate dal precedente Pdf.

Il piano assume quindi come peso insediativo attuale la somma delle trasformazioni previste dallo strumento stesso e della popolazione residente, computando anche il numero delle stanze non occupate, che si ipotizza possano essere indifferentemente allocate al mercato della prima casa o della seconda casa (nelle diverse forme di utilizzo connesse all'utilizzazione turistica del patrimonio immobiliare).
Nella tabella seguente si riportano i dati metrici essenziali riferiti alla determinazione del peso insediativo.