	COMUNE DI CESIO **PROVINCIA DI IMPERIA**	
	PARERE DELLA PROVINCIA DI IMPERIA **Ai sensi dell'art.39, 2° comma, della L.R. 36/97** **CTU Provinciale Voto n°1886 del 19/11/2012**	**Determinazioni comunali ai sensi dell'art.40, 1° comma lett. A) della L.R. 36/97**
	Rilievi:	**Correttivi:**
	1. DESCRIZIONE FONDATIVA (art.25 L.U.R.) *Contenuti previsti dall'art.25, 1. e 2. comma, lettera:* ***a) caratteri fisici e paesistici dei siti.*** ….. l'attuale copertura vegetazionale e uso del suolo. Si ritiene che tali considerazioni vadano integrate evidenziando fenomeni evolutivi sia di antropizzazione del territorio naturale, sia, al contrario, di rinaturalizzazione spontanea e/o guidata ed eventuali fluttuazioni degli stessi nell'arco del tempo. Dovranno, inoltre, emergere gli elementi di pregio presenti, per caratteristiche botaniche e geologiche, storiche e culturali, che costituiscono le risorse territoriali da tutelare e valorizzare conformemente agli obiettivi descritti nel *Documento degli Obiettivi*.	Le integrazioni richieste sono inserite nel Rapporto Ambientale Preliminare e vengono inserite nella stesura definitiva
	Dovranno essere analizzate le attuali capacità di approvvigionamento idrico del territorio comunale, le eventuali prospettive di incremento future, per garantire l'autosufficienza anche in previsione dell'aumento del carico insediativo, e le condizioni di vulnerabilità delle fonti.	Alla luce della diminuzione del peso insediativo previsto, viene riformulata la valutazione della coerenza e compatibilita' delle previsioni di aumento del peso insediativo e disponibilita' idrica
	Relativamente alla richiesta di microzonazione sismica del territorio è necessario precisare che nel caso i contenuti finali della stessa presentassero risultati non coincidenti con i contenuti finali della Carta della suscettività al Dissesto del	I risultati della microzonazione sismica risultano coerenti con i contenuti finali della Carta della suscettività al Dissesto del vigente Piano di Bacino

	vigente Piano di Bacino, le due cartografie dovranno essere rese congruenti con conseguente richiesta di variante al P.di B.	
	c) processi socio-economici in atto, dinamiche evolutive e potenzialità …. L'attività edilizia successiva non è di rilevante importanza ed ha prodotto dal 1976 ad oggi un incremento di superficie edificata di circa 2.086 mq. L'analisi non approfondisce, però, ove si sono localizzate le nuove costruzioni, se sparse sul territorio o concentrate, né la tipologia delle stesse.	L'analisi dell'attività edilizia successiva al 1976 viene integrata con la localizzazione delle nuove costruzioni e la tipologia delle stesse
	…. nonostante un breve accenno alla pista di motocross sita nel Comune di Pieve di Teco, l'analisi risulta carente di una verifica e confronto delle previsioni urbanistiche o dinamiche economiche e sociali in atto relative ai comuni contermini, che possano, in qualche maniera, influire sulle scelte di Piano, divenire elementi condivisi da potenziare, integrare, sfruttare o contrastare	La zona destinata all'ampliamento in Comune di Cesio della pista di motocross situata nel Comune di Pieve di Teco è stata stralciata per quanto riguarda eventuali ampliamenti. Viene mantenuta la destinazione d'uso per l'area già da anni utilizzata a questo scopo.
	d) prestazioni dei vari tipi di insediamento, delle reti di urbanizzazione, dei servizi e complessivo rispettivo grado di equilibrio ecologico-territoriale riferito anche al territorio non insediato ….. Si richiede, pertanto che tale argomento vada necessariamente approfondito con l'individuazione sul territorio dell'attuale dotazione di servizi, come elencati nella pagina 11 della *Relazione Generale,* determinandone la consistenza, adeguatezza funzionale, stato di conservazione e capacità di sostenere i carichi attuali e futuri aggiuntivi. …… A tal fine la relazione dovrà essere ulteriormente completata con:	La relazione è stata completata con: - la quantificazione del fabbisogno di standard, come previsti ai

	- la quantificazione del fabbisogno di standard, come previsti ai sensi del D.M. 1444/1968, suddiviso in relazione agli insediamenti frazionali esistenti; - la verifica del soddisfacimento, o meno, in termini di servizi attualmente presenti sul territorio; - la determinazione delle necessarie integrazioni.	sensi del D.M. 1444/1968, suddiviso in relazione agli insediamenti frazionali esistenti; - la verifica dei servizi attualmente presenti sul territorio; - la determinazione delle necessarie integrazioni.
	e) quadro di riferimento pianificatorio e bilancio di attuazione dello strumento urbanistico generale vigente ….. L'analisi, come già detto, non approfondisce, però, ove si sono localizzate le nuove costruzioni, se sparse sul territorio o concentrate, né la tipologia delle stesse senza evidenziare il livello di attuazione del Piano Urbanistico precedente.	L'analisi dell'attività edilizia successiva al 1976 viene integrata con la localizzazione delle nuove costruzioni e la tipologia delle stesse
	3. NORME DI CONFORMITA' E CONGRUENZA (art.30 L.R. 36/97) La normativa del Piano è contenuta nel documento "STRUTTURA DEL PIANO - NORME" . L'elaborato in questione, riporta al Titolo I, Capo I e II, le definizioni introdotte dalla L.R. 16/2008. Le norme, come disposto all'art. 88 comma 5 della L.R. 16/2008 e succ. mm. e ii., in sede di adozione del progetto definitivo di PUC, dovranno essere aggiornate recependo le definizioni delle tipologie, degli interventi e dei parametri urbanistico-edilizi recentemente aggiornati dalla L.R. 5 aprile 2012 n. 9.	Viene aggiornato il Titolo I, Capo I e II, recependo le definizioni delle tipologie, degli interventi e dei parametri urbanistico-edilizi inseriti nella L.R. 5 aprile 2012 n. 9.
	L'art. 6 comma 6 – SNV Superficie netta di vendita – dovrà essere aggiornato al disposto art. 8 della L.R. 12 agosto 2011 n. 23 riportante modifiche alla L.R. 1/2007.	L'art. 6 comma 6 – SNV Superficie netta di vendita – viene aggiornato al disposto art. 8 della L.R. 12 agosto 2011 n. 23 riportante modifiche alla L.R. 1/2007.
	AMBITI DI CONSERVAZIONE E AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE	

	<u>TUS</u> - Tessuto urbano seriale e aperto Si ritiene tale richiamo manchevole del necessario approfondimento circa la verifica di adeguatezza di tali piani e del relativo stato di attuazione. Il PUC dovrà farsi carico di assumere la relativa disciplina, sempre che compatibile con le nuove disposizioni. Dovrà, inoltre, essere elaborata la disciplina paesistica di livello puntuale, qualora mancante, o assunta integralmente quella vigente, eventualmente, coerentemente integrata	Il Piano viene integrato con lo stato di attuazione di quelli vigenti. Per quanto riguarda la disciplina paesistica di livello puntuale viene assunta integralmente quella vigente.
	<u>TUL 1</u> – Tessuto urbano a lotti con edifici aggregati per distacco eterogenei a impianto prevalentemente irregolare – Colle San Bartolomeo …… appare sovradimensionata la previsione di n. 240 nuovi abitanti nell'unità di intervento. Si richiede, pertanto, che vengano congruamente ridimensionati.	Viene congruamente ridimensionato il numero degli abitanti previsti. La normativa viene integrata con i disposti dell'Art.41/BIS - Quadro dispositivo paesistico da applicare sulle costruzioni insistenti nei tessuti di cui agli art 40 e 41 (riguardanti TUL1 e TUL2)
	<u>TUL 2</u> – Tessuto urbano a lotti estensivo	
	• **TUL 2 – 1CA - Cartari** … si ritiene, comunque, opportuno operare un considerevole ridimensionamento del distretto individuato.	Viene congruamente operato un considerevole ridimensionamento dell'ambito.
	TUL 2 – 1AR - Arzeno d'Oneglia Nord-Ovest …. Si ritiene, pertanto, che debba esser stralciato la maggior parte del distretto esteso nelle fasce terrazzate ad uliveto, ancorché già esistente nel vigente P.d.F., e ridotto lo stesso ad un ambito maggiormente contenuto posto a diretto contatto con l'abitato, a prosecuzione dello stesso, al fine di ricondurlo ad un ambito di riqualificazione che si faccia carico di creare reali opportunità di sviluppo e riqualificazione dell'abitato storico di Arzeno, senza	Viene stralciata la maggior parte del distretto esteso nelle fasce terrazzate ad uliveto e viene ridotto ad un ambito maggiormente contenuto posto a diretto contatto con l'abitato, a prosecuzione dello stesso.

	diventare elemento formalmente alterante l'aspetto urbanistico-architettonico dell'esistente.	
	• **TUL 2 – 7AR - Arzeno d'Oneglia Sud-Ovest** ……. si ritiene che l'ambito debba essere stralciato dalle zone denominate TUL2 e tradotto in distretto di trasformazione. L'ambito coerentemente ridimensionato, al fine di non operare l'erosione considerevole, come prospettata, della zona agricola, dovrà essere rimodulato a seguito di uno studio approfondito sulla zona, in termini orografici, vegetazionali e geologici. Lo stesso potrà prevedere di essere organicamente correlato al vicino distretto di trasformazione di carattere produttivo TRZD3, ……La rimodulazione dell'ambito, dovrà comprendere le aree più prossime alla strada esistente, eventualmente, estendendosi nell'ambito TRZD1, che si ritiene debba essere stralciato.	L'ambito viene coerentemente ridimensionato comprendendo le aree più prossime alla strada esistente, e viene organicamente correlato al vicino ambito di riqualificazione a carattere produttivo (anche questo ridimensionato e rimodulato). Riducendone la superficie si configura come un completamento dell'esistente, non si ritiene pertanto opportuna la traduzione in distretto di trasformazione.
	• **TUL 2 - 1 CE - 2CE - Cesio** … si ritiene comunque opportuno, al di là della corretta definizione di zona e conseguentemente delle modalità di attuazione, operare, comunque, un considerevole ridimensionamento delle stesse. In particolare, dovrà essere stralciata la zona delimitante la parte sottostante Cesio, al fine di preservare il più possibile l'immagine dell'edificato storico in sviluppo sul crinale. Potranno essere, altresì mantenute le porzioni a margine dell'edificato lungo la Provinciale, ricomprendendo anche tutta la zona costruita posta a monte della strada, inserita in zona agricola TAL 1, ed estesa fino alla zona 2CE, che dovrà essere anch'essa sostanzialmente stralciata. Conseguentemente, potranno essere individuati i lotti residuali entro i quali concentrare l'edificazione di completamento. Tali zone dovranno essere coerentemente	Viene congruamente operato un considerevole ridimensionamento dell'ambito; viene stralciata la zona delimitante la parte sottostante Cesio, al fine di preservare il più possibile l'immagine dell'edificato storico in sviluppo sul crinale. Vengono mantenute le porzioni a margine dell'edificato lungo la Provinciale, ricomprendendo anche tutta la zona costruita posta a monte della strada, inserita in zona agricola TAL 1, ed estesa fino alla zona 2CE, che viene rimodulata, stralciandone una congrua parte. La normativa viene integrata con i disposti dell'Art.41/BIS - Quadro

	sviluppate con specifiche indicazioni progettuali ed una disciplina di livello puntuale che indirizzi la progettazione delle nuove costruzioni verso caratteristiche tipologico-materico-architettoniche tali da prefigurare il miglior inserimento e mitigazione del nuovo rispetto all'esistente.	dispositivo paesistico da applicare sulle costruzioni insistenti nei tessuti di cui agli art 40 e 41 (riguardanti TUL1 e TUL2)
	• **TUL 2 – 14CE - Cesio località Prato Grande** Il Piano prevede per la zona 14CE una potenzialità edificatoria complessiva pari a circa 683 mq di S.A. residenziale di cui 205 mq alberghiera (30% della S.A. complessiva), per circa 27 nuovi abitanti insediabili. Si ritiene che tale ambito a carattere residenziale debba essere stralciato. Potrà essere mantenuta solo la porzione a valle della strada, dove risulta in atto già una trasformazione, e annessa all'ambito TRZD2 a carattere produttivo. La parte a monte della strada dovrà mantenere il carattere agricolo o eventualmente avviarsi verso la rinaturalizzazione boschiva.	L'ambito residenziale viene stralciato mantenendo solo la porzione a valle della strada.
	TUL / TA – Sub ambito con destinazione turistico ricettiva di tipo alberghiero …. Si richiede di uniformare tali parametri.	Vengono modificati ed integrati il comma 2 ed il comma 3 dell'art. 42 uniformando indicazioni e parametri.
	Valutazioni generali conclusive sugli Ambiti di Conservazione e Ambiti di Riqualificazione comuni a tutti i distretti individuati. **……** Premesso quanto sopra si rileva, inoltre, che:	
	- Non è stata formulata la disciplina di livello puntuale come richiesto dall'art. 38 comma 2 della L.R. 36/1997;	La normativa viene integrata con i disposti dell'Art.41/BIS - Quadro dispositivo paesistico da applicare sulle costruzioni insistenti nei tessuti di cui agli art 40 e 41 (riguardanti TUL1 e TUL2)

	- Non risulta valutato, come anticipato nell'ambito delle osservazioni alla descrizione fondativa, il fabbisogno di standard pregresso al fine di sopperire a eventuali carenze con gli interventi proposti nei distretti di riqualificazione;	Viene valutato il fabbisogno di standard pregresso al fine di sopperire a eventuali carenze con gli interventi proposti nei distretti di riqualificazione.
	- Ancorché Cesio, non sia un Comune costiero e non abbia il dovere di adempiere all'aggiornamento dello strumento urbanistico vigente ai sensi della L.R. 38/2007, in sede di formulazione del nuovo PUC va, comunque, osservata la disposizione, che ha portato anche alla modifica della L.R. 36/1997, relativa alla determinazione della quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare e l'individuazione della quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS, espressa in percentuale della superficie edificabile. In tal senso il PUC dovrà essere integrato le seguenti determinazioni: 1) il fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare; 2) le quote di superficie da riservare alla realizzazione di ERP espresse in percentuale della nuova superficie edificabile prevista dal PUC; 3) le eventuali ulteriori quote riservate alle altre tipologie di ERS ovvero all'edilizia abitativa in proprietà a prezzi convenzionati, sempre espresse in percentuale della superficie edificabile prevista dal PUC; 4) la disciplina urbanistico-edilizia con cui il Comune può agevolare il recupero di alloggi esistenti da destinare all'ERS; 5) l'entità della eventuale monetizzazione del valore corrispondente alle quote di ERP come sopra individuate sub punto 2), con correlativa individuazione delle aree in cui il Comune deve procedere alla realizzazione di tale quota, laddove non provveda direttamente il soggetto attuatore e fermo	Cesio non è un Comune costiero e non è fra i comuni individuati a maggiore problematicità abitativa dal PQR e non ha il dovere di adempiere all'aggiornamento dello strumento urbanistico vigente ai sensi della L.R. 38/2007. Viene introdotto Art.52/BIS - Indicazioni relative ad interventi di ERP ai sensi della LR 38/2007 e smi che osserva le disposizioni contenute nell'art.27 della L.R.38/2007

	restando che le somme corrisposte a titolo di monetizzazione sono strettamente vincolate ad essere utilizzate in interventi di ERP; 6) le modalità con cui il Comune intenda riconoscere eventuali compensazioni ai soggetti che si impegnino a cedere all'ARTE territorialmente competente o a soggetto pubblico alloggi di ERS.	
	TRZD - Distretti di trasformazione Produttivi	I Distretti di Trasformazione, situati ai margini delle strade statali e provinciali, vengono ridotti e riformulati in Ambiti di riqualificazione produttivi, si specifica che si tratta di zone già ampiamente compromesse dal punto di vista paesistico e che la nuova configurazione viene fatta nell'ottica di un generale miglioramento dei caratteri paesistici.
	• **TRZD1 - Arzeno d'Oneglia Sud-Ovest**	Il Distretto viene rimodulato in ambito di riqualificazione e ridimensionato correlandolo al vicino TUL2 - 7AR
	• **TRZD3 – Località Vigne/Costione**	Il Distretto viene rimodulato in ambito di riqualificazione e ridimensionato stralciando la porzione individuata sotto la strada principale ed un'ampia zona a monte della stessa
	• **TRZD2 – Località Prato Grande**	Il Distretto viene rimodulato in ambito di riqualificazione e ridimensionato stralciando la parte a monte della strada. La problematica relativa al dissesto viene trattata all'interno degli studi geologici.
	Valutazioni generali conclusive comuni a tutti i distretti di trasformazione individuati. …… La configurazione di massima della trasformazione è eccessivamente schematica e poco approfondita per ammettere l'attuazione con Permesso di Costruire Convenzionato. Pertanto, l'attuazione dei distretti individuati dovrà avvenire mediante PUO, o, in alternativa, con titolo	Negli Ambiti di Riqualificazione Produttiva individuati viene inserita la pianificazione di dettaglio.

	diretto sulla base di una pianificazione di maggior dettaglio che definisca l'assetto planivolumetrico degli edifici, sistemazioni delle aree circostanti con eventuale modifica della conformazione fisica del terreno naturale, indicazioni di carattere tipologico sugli edifici in progetto e relativi parametri urbanistico-edilizi di riferimento e necessarie dotazioni infrastrutturali. Dalla pianificazione dovrà emergere la compatibilità delle trasformazioni proposte, con l'esistente in termini di inserimento ambientale e qualità dell'esito complessivo della trasformazione in relazione alle restanti parti del territorio. Inoltre, l'indicazione del 35% della S.A. di ciascun distretto, come consistenza minima del sub distretto, può risultare critica per l'ultimo di tali comparti. La norma generale deve essere integrata con la precisazione che l'area residua di ciascun distretto, anche se inferiore al limite del 35% della S.A., deve essere attuata tramite un ultimo PUO esteso alla totalità di tale superficie residua. Il PUC dovrà, inoltre, farsi carico di stabilire il peso insediativo in termini di abitanti, relativo anche alle destinazioni produttive e direzionali. Anche in questo caso non è stata formulata la disciplina paesistica di livello puntuale.	La normativa generale è stata integrata e modificata precisando che l'area residua di ciascun distretto, anche se inferiore al limite del 35% della S.A., deve essere attuata tramite un ultimo PUO esteso alla totalità di tale superficie residua. Viene stabilito il peso insediativo in termini di abitanti, relativo anche alle destinazioni produttive e commerciali. Viene formulata la disciplina paesistica di livello puntuale inserita nell' Art.47/BIS - Quadro dispositivo paesistico da applicare negli Ambiti di Riqualificazione Produttiva
	<u>Margini di flessibilità dei distretti di trasformazione</u> In merito a quanto descritto all'art. 50 comma 3 punto primo delle N.T.A., si ritiene che la ridistribuzione delle potenzialità edificatorie globali, nell'ambito di PUO che comprendano più distretti di trasformazione, configuri variante al PUC ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/1997. Lo spostamento di volumetrie fra zone diverse, comporta modifica sostanziale dei presupposti e delle valutazioni effettuate in sede di PUC, nonché della relativa disciplina che	L'art. 50 comma 3 punto primo delle NTA viene totalmente stralciato.

	prevede, per singola zona, un Rapporto di Copertura Territoriale pari a 0,30 mq/mq, che di conseguenza verrebbe superato.	
	AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA E DI PRESIDIO AMBIENTALE **<u>TAL1</u> – Sub ambito per colture legnose agrarie a elevata produttività** **<u>TAL2</u> – Sub ambito per colture legnose agrarie**	
	….. Si richiede pertanto, che le norme si facciano carico di maggiori specificazioni in merito alle destinazioni ammissibili, in particolare per ciò che riguarda le attività commerciali, pubblici servizi, impianti produttivi e agriturismi.	Le norme si sono fatte carico di maggiori specificazioni in merito alle destinazioni ammissibili.
	Altresì, si ritiene che le destinazioni di tipo turistico ricettivo all'aria aperta richiedano una disciplina specifica che individui oltre alle caratteristiche dell'insediamento anche la dotazione di parcheggi, standard, servizi pertinenziali e annessi impianti ludico-sportivi e una zonizzazione specifica di localizzazione sul territorio o, in alternativa, maggiori specificazioni qualora si intendesse privilegiare un insediamento degli stessi più generico nell'ambito di tutto il territorio agricolo.	La normativa viene integrata inserendo specifiche indicazioni nell'art. 43 commi 3 e 4. Per quanto riguarda i parcheggi si veda quanto inserito nell'art.13 comma 12
	Dovrà essere, inoltre, disciplinata l'installazione delle serre, sulla base di considerazioni specifiche legate alle caratteristiche orografiche, morfologiche e idrogeologiche del luogo e a normative di più recente emanazione.	Viene modificato l'art.43 comma 4.2 e)
	Non risulta formulata la disciplina di livello puntuale.	Viene inserito l'Art.44/BIS - Quadro dispositivo paesistico da applicare sulle costruzioni insistenti nei tessuti agricoli di cui agli artt 43 e 44

	<u>TNI</u> – Tessuto agricolo estensivo non insediabile	
	Nelle zone TNI sono ammessi: • nuove costruzioni di annessi aziendali determinati sulla base di IUI calcolato rispetto alla sola parte accorpata dell'azienda pari a 50 mq/ha; • interventi fino alla ristrutturazione edilizia, con incrementi massimi del 40% della S.A. esistente dei villini, delle abitazioni agricole e dei fabbricati rurali. Si ritiene quest'ultima concessione, effettuabile, tra l'altro, senza asservimento di indice, eccessiva e non sufficientemente giustificata da effettive esigenze legate alla tutela e presidio del territorio naturale. Si richiama, a tal proposito, l'art. 10 comma 2 lettera f) della L.R. 16/2008 che ammette, nell'ambito della ristrutturazione edilizia, ampliamenti entro soglie percentuali la cui entità non può eccedere il 20% del volume geometrico, altresì, la disciplina urbanistica dettata dall'art. 37 della L.R. 36/1997, prevede per i così detti Territori Non Insediabili "interventi di manutenzione e ripristino dei manufatti esistenti, nel rispetto delle loro caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie, nonché la realizzazione di manufatti tecnici o di quelli esclusivamente finalizzati all'esercizio delle attività consentite".	La normativa viene modificata limitando la possibilità di ampliamento al 20% dellla SA Art.44 comma 4.2 f)
	Anche per le zone TNI si ribadisce quanto espresso per le zone TAL1 e TAL2, raccomandando per le stesse un maggior rigore nell'ammissibilità delle funzioni elencate, che abbia quale principale intento la conservazione, valorizzazione e tutela del patrimonio naturale esistente. In ambito agricolo non insediabile dovranno essere privilegiate solo attività sportive legate alla fruizione e valorizzazione dell'ambiente	La normativa viene modificata eliminando la possibilità di realizzare pertinenze da destinare a specifiche attività sportive Art.44 comma 4.2 d)

	naturale (percorso vita, parco avventura, piste mountain bike etc.), considerata anche l'entità estensiva della maggior parte degli impianti sportivi e della notevole modificazione che gli stessi producono sul territorio.	
	Sarà da escludere, anche, la realizzazione di serre.	La realizzazione di serre è stata esclusa inserendo modifiche : Art. 43/4.2 Art. 44/4.2 d