| | | |
|---|---|---|
| | **COMUNE DI CESIO**<br>**PROVINCIA DI IMPERIA** | |
| | **PARERE DELLA REGIONE LIGURIA**<br>**Ai sensi dell'art.39, 1° comma, della L.R. 36/97**<br>**Deliberazione n. 252 del 09.03.2012** | **Determinazioni comunali** |
| | **Rilievi:** | **Correttivi:** |
| | **Ambiti di Conservazione e di riqualificazione** | |
| | **TUS – tessuto urbano seriale continuo e aperto** | |
| | …… il PUC deve recepire la disciplina degli SUA …. Elabori una specifica disciplina di livello puntuale e si faccia carico di modificare ed implementare i contenuti degli SUA nei seguenti termini:<br>individuare e regolamentare le modalità di intervento sugli edifici esistenti…..<br>indicare le tipologie degli interventi ammessi e di quelli non ammessi<br>individuare una disciplina specifica per la sistemazione delle aree libere,….. | Premesso che gli SUA dei tre centri storici sono gli unici previsti nel PdF del Comune di Cesio e che questi SUA sono estremamente puntuali nella individuazione degli interventi ammissibili prevedendo progetti norma per i singoli lotti e per le aree libere, dei percorsi pedonali, delle piazze e degli slarghi, il progetto del PUC viene integrato con tavole esplicative dello stato di attuazione e con i commi 3.3 e 3.4 delle norme che individuano la normativa puntuale già inserita negli SUA vigent. |
| | **TUL 1 – tessuto urbano a lotti con edifici aggregati per distacco eterogenei ad impianto prevalentemente irregolare** | |
| | …… si ritiene opportuno un ridimensionamento dell'UIU …. | Viene congruamente ridimensionato il numero degli abitanti previsti (20 nuovi abitanti).<br>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) |
| | Per quanto concerne la proposta di variante al regime insediativo da ANIMA ad IDCO della porzione di area sita a monte | Il parcheggio previsto a nord dell'abitato è stato stralciato, l'area viene mantenuta in ANIMA |

| | | |
|---|---|---|
| | dell'abitato… si ritiene la stessa non accoglibile…..<br>Si ritiene per altro necessario procedere all'introduzione di una modifica d'ufficio che vada a rimodulare il perimetro dell'IDCO direttamente sull'ambito TUL1 con la conseguente riqualificazione della rimanente area da IDCO a ISMA | Le tavole grafiche introducono la modifica d'ufficio prevista |
| | **TUL 2 – tessuto urbano a lotti estensivo** | |
| | **TUL2 - Cartari** | |
| | …… si ritiene opportuno un ridimensionamento delle previsioni sia in termini quantitativi che qualitativi e superficiari ….. attraverso<br>una riconfigurazione dell'ambito che vada ad escludere le aree percorse da incendio<br>il ridimensionamento delle potenzialità abitative<br>il mantenimento della fascia inedificata in adiacenza al nucleo abitato<br>l'individuazione delle tipologie di intervento… e la redazione di una più approfondita disciplina di livello puntuale…. | Viene congruamente operato un considerevole ridimensionamento dell'ambito (4 nuove abitazioni, 16 nuovi abitanti insediabili), vengono escluse le aree percorse da incendio, viene mantenuta la fascia inedificata, viene inserita una specifica disciplina di livello puntuale. 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 pertanto accoglibile la proposta di variante dell'assetto insediativo del PTCP da ANIMA a ISMOB ritenendo opportuno che l'ambito individuato con la denominazione "variante 2" sia ricondotto integralmente al regime ANIMA | L'ambito individuato con la denominazione "variante 2" viene ricondotto integralmente al regime ANIMA |
| | Mentre si può ritenere perseguibile la previsione di un contenuto incremento insediativo …… ciò comporta la rilettura … dell'attuale regime ISMOB vigente sull'area (sud-est) in una riclassificazione dello stesso da ISMOB ad ISMA | Ritenendo perseguibile la previsione di un contenuto incremento insediativo nell'area sud-est opportunamente rimodulata, questa viene riclassificata ISMA. |
| | Posto che l'attuale assetto infrastrutturale ed insediativo registra nell'area compresa fra le strade a nord e a sud e la porzione boscata ad est la presenza di una porzione urbana incompiuta……si ritiene ……che il Comune introduca una modifica al PTCP attraverso la riclassificazione del detto ambito da ANIMA a NICO | Il Comune, integrando la normativa e definendo gli interventi consentiti, introduce la modifica al PTCP riclassificando detto ambito da ANIMA a NICO |

| | | |
|---|---|---|
| | **TUL2 – Arzeno d'Oneglia ovest-nord/ovest** | |
| | Le ipotesi di nuovi carichi insediativi previste al contorno del Borgo risultano sovradimensionate ….<br>Dovranno pertanto essere ricalibrate le potenzialità insediative proposte, in funzione del mantenimento da una lato di una fascia di rispetto inedificata al contorno del nucleo e dall'altro la conferma/integrazione dell'abitato lungo la viabilità esistente.<br>Risulta pertanto accoglibile la proposta di variante da ANIMA a ANIMOB | Le potenzialità insediative sono state ricalibrate secondo le indicazioni Regionali mantenendo una piccola fascia dove è possibile completare l'insediamento a nord dell'abitato lungo la carrabile. |
| | Non risulta accoglibile la proposta di un nuovo ambito di espansione nell'area posta ad ovest del nucleo abitato.<br>Per il ridetto ambito è quindi da confermare il vigente regime ANIMA non risultando condivisibile la proposta di variante da ANIMA a ANIMOB | Il nuovo ambito è stato totalmente stralciato.<br>Ed è stato confermato il vigente regime ANIMA |
| | Parimenti non risulta sufficientemente motivata e pertanto non condivisile la proposta di ampliamento dell'ambito NIMA a sud/est del nucleo abitato.<br>Non risulta quindi accoglibile la proposta di variante da ANIMA a NIMA | Viene stralciata la proposta di ampliamento dell'ambito NIMA. |
| | **TUL2 – Arzeno d'Oneglia sud – località Rio Trexenda** | |
| | …… non si ravvisano le condizioni per l'ammissibilità del nuovo ambito di riqualificazione come configurato….<br>Si ritiene per contro proponibile, attraverso una attenta lettura dello stato attuale e la conseguente esplicitazione di una disciplina paesistica, procedere a definire gli inteventi di riqualificazione …..<br>A fronte di quanto sopra si ritiene inammissibile la proposta di variante da ANIMA a d ANIMOB. Si demanda pertanto alla CA una più appropriata ridefinizione della classificazione urbanistica quale TAL1. | L'AC, a seguito di colloqui intercorsi con gli uffici regionali, valutata la situazione del sito che ospita una azienda agricola in espansione con necessità di spazi per la lavorazione e la conservazione dei prodotti (olive, uva, vino, conserve,..) ripropone, rimodulata e ridotta nelle dimensioni, la TUL2 in oggetto e la variante al PTCP da ANIMA ad ANIMOB.<br>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).<br>Riducendone la superficie si configura come un completamento dell'esistente, non si ritiene pertanto opportuna la traduzione in |

| | | |
|---|---|---|
| | | distretto di trasformazione.<br>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) |
| | **TUL2 – Cesio porzione sud-est-ovest a valle del borgo** | |
| | …. Si ritiene che le potenzialità insediative prospettate dal PUC risultino eccessive risultino eccessive ….<br>I previsti interventi di nuova edificazione dovranno perciò essere ricalibrati e rivalutati … con l'introduzione di un numero massimo di edifici | 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. Viene introdotto un numero massimo di abitazioni edificabili (numero 6) |
| | … il progetto definitivo del PUC dovrà essere implementato con più specifiche indicazioni progettuali… | 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) |
| | La proposta di variante da ANIMA a NICO va revisionata ed adeguata. | La proposta di variante da ANIMA a NICO è stata revisionata ed adeguata. |
| | **TUL2 – - ambito est viadotto Rio Trexenda – Località Prato Grande** | |
| | …..l'ambito di riqualificazione di che trattasi risulta incompatibile con le vigenti norme di PdB e deve pertanto essere stralciato | L'ambito è stato stralciato |
| | **TUL2 – Cesio località Colombera Campetti (aree in prossimità del cimitero)** | |
| | …. Mentre da un lato si ritiene possibile un completamento dell'impianto urbano oggi esistente attraverso contenuti interventi di integrazione edilizia da realizzarsi a margine del percorso originario della SS28…. Dall'altro non si ritiene ammissibile, nei | |

| | | |
|---|---|---|
| | termini quantitativi proposti dalla CA, la localizzazione di una nuova zona di espansione edilizia ai margini nord-orientali del centro abitato…<br>A fronte di quanto sopra la CA dovrà farsi carico di rimodulare e riformulare le proprie previsioni insediative…… | Viene congruamente operato un considerevole ridimensionamento dell'ambito. Viene introdotto un numero massimo di abitazioni edificabili (numero 4)<br><br>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) |
| | **TUL / TA – Sub ambito con destinazione turistico ricettiva di tipo alberghiero** | |
| | Le modalità di intervento e le possibilità di ampliamento dovranno trovare una loro più coerente configurazione all'interno delle complessive previsioni della capacità turistico ricettiva…….. i previsti ampliamenti abbisognano infatti di un approfondimento sia dal punto di vista della normativa che della disciplina paesistica…. | Il comune ospita una unica struttura alberghiera con camere da letto (la seconda struttura, posta a cavallo del confine comunale, ha le camere situate nel Comune di Pieve di Teco).<br>Per questa struttura è stato disposto un Quadro Dispositivo Paesistico all'interno dell'allegato B. |
| | **Distretti di Trasformazione TRZD** | |
| | **TRZD1 località Borgetti** | **ARD1** |
| | …. Si ritiene opportuno che venga riconsiderata la collocazione del distretto eliminando le previsioni incompatibili con le disposizioni relative alla tutela delle pertinenze dei corsi d'acqua, … procedendo ad un forte ridimensionamento delle previsioni insediative e ad una più appropriata definizione dello stesso in Ambito di Riqualificazione a destinazione produttiva | Il distretto viene ridimensionato e ridefinito come Ambito di riqualificazione a destinazione produttiva. Ridefinendo contemporaneamente gli assetti plano-volumetrici di maggior dettaglio e prevedendo un solo fabbricato. |
| | **TRZD3** | **ARD3** |
| | … si ritiene opportuno procedere ad un consolidamento e ad una riqualificazione di quanto esistente in sito, attraverso la proposta di un Ambito di Riqualificazione Produttiva. In tal senso dovranno essere ricalibrate le previsioni insediative (n. 3 fabbricati al massimo) previa verifica delle preesistenze e della compatibilità | Le previsioni insediative sono state ricalibrate riducendo il numero degli edifici (quattro di piccole dimensioni), sviluppati attraverso lo studio plano-volumetrico e le relative potenzialità insediative.<br>Il distretto viene ridimensionato e ridefinito come Ambito di riqualificazione a destinazione produttiva. |

| | | |
|---|---|---|
| | con la disciplina idrogeologica<br><br>In rapporto allo stato attuale delle aree al contorno ed alle previsioni insediative del distretto si ritiene non idonea la proposta di riclassificazione dell'assetto insediativo da ANIMA ad ANIMOB ma piuttosto più consona la classificazione da ANIMA ad ISMOB | <br><br>Si propone la riclassificazione dell'assetto insediativo da ANIMA ad ISMOB |
| | **TRZD2** | **ARD2** |
| | …. Mentre da un lato sembrerebbe in linea generale un intervento di riqualificazione e di sistemazione dell'area più compromessa e degradata….. dall'altro non si ritiene coerente con i perseguiti indirizzi di consolidamento e di incremento della superficie boscata e di mantenimento della più generale configurazione agricola dell'ambito, il previsto insediamento produttivo.<br><br>A fronte di quanto sopra non si ritiene perseguibile la proposta di variante da ANIMA ad ANIMOB | L'area, servita da una infrastruttura stradale tracciata durante il periodo di costruzione della nuova SS28, è attualmente oggetto di un forte degrado. Il supposto recupero agricolo sembra poco perseguibile pertanto si propone nel progetto definitivo del PUC un ambito di riqualificazione Produttiva, ridimensionato e ricalibrato. La normativa viene completata con uno studio plano-volumetrico e prevede l'inserimento di due costruzioni di piccole dimensioni e di due edifici di dimensioni medio-piccole.<br>La problematica relativa al dissesto viene trattata all'interno degli studi geologici.<br><br>Si ripropone la variante da ANIMA ad ANIMOB |
| | **Ambiti Agricoli e Ambiti non insediabili** | |
| | Le possibilità di operare sul patrimonio edilizio esistente ……. Con ampliamento della S.ag. …… dovrà essere revisionato ..<br><br>…. E' inoltre da escludere nelle zone agricole e nei territori non insediabili la generalizzata possibilità di realizzare impianti sportivi e piscine… | Le norme si sono fatte carico di maggiori specificazioni in merito alle destinazioni ammissibili, in particolare per ciò che riguarda le attività commerciali, pubblici servizi, impianti produttivi e agriturismi.<br><br>Viene 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)<br><br>Viene formulata la disciplina di livello puntuale.<br>Viene inserito l'Art.44/BIS - Quadro dispositivo paesistico da |

| | | |
|---|---|---|
| | ……le previste funzioni di campeggio vanno meglio espresse e localizzate dal PUC | applicare sulle costruzioni insistenti nei tessuti agricoli di cui agli artt 43 e 44<br><br>Richiamando 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, la normativa viene modificata limitando la possibilità di ampliamento al 20% della SA Art.44 comma 4.2 f)<br><br>La normativa viene modificata eliminando la possibilità di realizzare pertinenze da destinare a specifiche attività sportive Art.44 comma 4.2 d) |
| | **<u>Programmazione turistica - ricettiva</u>** | |
| | … il PUC dovrà essere corredato dei contenuti di cui all'art. 4 comma 1 della LR01/08 ……<br>ed in particolare di esplicitare la disciplina urbanistico edilizia e paesistico ambientale …..riferita alle strutture esistenti…<br><br>l'insediamento di strutture ricettive all'aria aperta … deve essere approfondito attraverso l'individuazione di sub ambiti specifici….. | Il PUC è stato corredato dei contenuti richiesti<br><br>Per le destinazioni di tipo turistico ricettivo all'aria aperta è stata individuato un sub ambito e le stesse sono supportate da una disciplina specifica che individua 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. 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 |
| | **<u>Normativa urbanistica-commerciale</u>** | |
| | Il progetto preliminare del PUC dovrà essere integrato ……. Con l'individuazione delle possibilità di insediamento di | Il progetto preliminare del PUC è stato integrato all'art 49, inserendo gli opportuni correttivi in coerenza con le indicazioni |

| | | |
|---|---|---|
| | nuove medie e grandi strutture di vendita…. | della LR 01/07. |
| | **Programmazione Regionale edilizia residenziale** | |
| | Cesio, non è un Comune costiero e non ha 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. | Per ottemperare alle indicazioni normative nel PUC viene introdotto l'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 |

**DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DEL PIANO**

Il Progetto definitivo del Piano stima un peso insediativo di previsione di 432 abitanti per il settore residenziale (compresa la quota insediabile in zona agricola) oltre a 38 posti letto esistenti + 94 presenze derivanti dal potenziamento del comparto ricettivo. A tali quantitativi vengono aggiunti quelli derivanti da 6080 mq di superficie produttiva

| | |
|---|---|
| Abitanti residenti 300 | 300 |
| Nuovi residenti | 132 |
| Totale abitanti insediati e insediabili | 432 |
| Superficie produttiva in progetto | 6080 mq |
| Strutture ricettive esistenti Pl | 38 |
| Strutture ricettive in progetto Pl | 94 |
| Totale Posti letto strutture ricettive esistenti ed in progetto (fluttuanti) | 132 |