Introduzione alla relazione illustrativa della variante.

Elenco Ambiti e Distretti

Ambiti di conservazione e riqualificazione

1)	ambito di conservazione res.	Ar.1.1	nucleo storico di Castello	zona A
2)	ambito di conservazione res.	Ar.1.2	nucleo storico di Varcavello	zona A
3)	ambito di conservazione res.	Ar.2.1		zona A
	sottoambito	Ar.2.1/a	Borgata Ferretti	zona A
	sottoambito	Ar.2.1/b	Borgata Ferretti Sottani	zona A
4)	ambito di conservazione res.	Ar.2.2	Borgata Porcili	zona A
5)	ambito di conservazione res.	Ar.3	fascia di rispetto C.S.	zona A
	sottoambito	Ar.3/a		zona A
6)	ambito di riqualificazione res.	Ar.4.1	Monadi	zona B
7)	ambito di riqualificazione res.	Ar.4.2	S. Lucia	zona B
8)	ambito agricolo	Aa.1.1		zona E
	sottoambito	Aa.1.1/a		zona E
9)	ambito agricolo	Aa.1.2	SOPPRESSO	zona E
10)	ambito agricolo	Aa.1.3		zona E
11)	ambito agricolo	Aa.1.4		zona E
12)	ambito agricolo	Aa.2.1		zona E
	sottoambito	Aa.2.1/a	Salvaguardia da p.t.c.p.	zona E
13)	ambito di presidio ambientale	Apa.1.1		zona E
14)	ambito di presidio ambientale	Apa.1.2		zona E
15)	ambito di presidio ambientale	Apa.1.3.O		zona E
16)	ambito di presidio ambientale	Apa.1.3.E		zona E
17)	ambito di presidio ambientale	Apa.2		zona E
18)	ambito non insediato	Ani.1		zona E
19)	ambito non insediato	Ani.2		zona E
20)	ambito non insediato	Ani.3		zona E
21)	ambito non insediato	Ani.4		zona E
22)	ambito riqualificazione produttivo	A.r.p		zona D

Distretti di trasformazione

1)	distretto di trasformazione res.	Dr.1	zona B
2)	distretto di trasformazione res.	Dr.2	zona B
	sottoambito	Dr.2/a	zona B
3)	distretto di trasformazione res.	Dr.3.1	zona C
4)	distretto di trasformazione res.	Dr.3.2	zona C

a sua volta suddiviso:

- nel sub-distretto Dr.3.2a

- nel sub-distretto Dr.3.2b

5)	distretto di trasformazione res.	Dr.4		zona C
6)	distretto di trasformazione res.	Dr.5		zona C
7)	distretto di trasformazione res.	Dr.6		zona C
8)	distretto di trasformazione res.	Dr.7		zona C
9)	distretto di trasformazione res.	Dr.8		zona C
10)	distretto di trasformazione res.	Dr.9		zona C
11)	distretto di trasformazione res.	Dr.10		zona C
12)	distretto di trasformazione	Dm.1	(Caserma Camandone)	
13)	distretto produttivo	Dp.1		zona D

Si elencano di seguito gli interventi su Ambiti e Distretti che hanno comportato significative variazioni cartografiche nella perimetrazione:

1. Ar.1.1 / Ar. 3

La variante al P.U.C. consiste nella riduzione della superficie dell'Ambito di conservazione residenziale al solo nucleo storico costruito, la parte viene assorbita dal confinante Ambito di conservazione residenziale Ar.3 corrispondente alla fascia di rispetto del Centro Storico. All'interno dell'Ar.3 è stato individuato il subambito Ar.3/a

2. Ar. 2.1 e sub-ambiti

La variante al P.U.C. consiste nella individuazione all'interno dell'Ambito di conservazione residenziale Ar. 2.1 dei sub-ambiti Ar. 2.1/a, corrispondente alla Borgata Ferretti, e Ar. 2.1/b, corrispondente a Borgata Ferretti Sottani. Il sub-ambito Ar.2.1/a include una modesta parte di Apa.2 per migliorare la viabilità prevista di secondaria importanza.

3. Ar. 4.1 / Apa. 1.3.O

La variante al P.U.C. consiste nell'ampliamento dell'Ambito di conservazione residenziale Ar. 4.1 con conseguente riduzione del confinante Ambito di presidio agricolo Apa. 1.3. O per consentire la realizzazione di un cmpletamento della viabilità,la creazione di un parcheggio in prossimità del nucleo Case Pineta e un modesto ampliamento residenziale.

4. Apa. 1.2 / A.r.p.

La variante al P.U.C. consiste nella riduzione della superficie dell'Ambito di presidio ambientale dovuta alla creazione del nuovo Ambito di riqualificazione produttivo, A.r.p.2, finalizzato alla riqualificazione dell'area posta in riva destra del Torrente Evigno in fronte a Diano San Pietro.

5. Aa. 1.2 / Dp. 1 / Dr. 1

La variante al P.U.C. consiste nell'assorbimento totale dell'Ambito agricolo Aa. 1.2 da parte del nuovo Distretto produttivo Dp.1 e dei confinanti Distretti di trasformazione residenziale Dr.1 eDr.6.

6. Apa. 2/ Dr. 5

La variante al P.U.C. consiste nella riduzione della superficie dell'Ambito di presidio ambientale Apa. 2 dovuta all'ampliamento del confinante Distretto di trasformazione residenziale Dr. 5.

7. Aa.1.1/Aa.1.1/a

La variante al P.U.C. consiste nella individuazione all'interno dell'Ambito agricolo Aa.1.1 di un subambito denominato Aa.1.1/a, posto in riva sinistra del torrente Evigno a Sud a confine con il Comune di Diano Marina.

8. Aa.2.1/Aa.2.1/a

La variante al P.U.C., a recepimento della variante regionale al P.T.C.P. da IS MA a IS MA CPA, individua il subambito Aa.2.1/a.

9. Dr.1 / Dr. 2/Dr.2a/Centro termale

La variante al P.U.C. consiste nel nuovo tracciato del confine tra i Distretti di trasformazione residenziale Dr.1 e Dr.2 in prossimità della galleria dell'Autostrada dei Fiori. Inoltre nel Dr.2 è stato individuato il sub-distretto Dr.2/a e l'area destinata a centro termale ed è stato ampliato inglobando il Dr.3.2/c e il servizio P25 e parte del verde attrezzato Va7 fine all'argine destro del torrente Evigno.

10. Dr. 6

La variante al P.U.C. consiste nella modifica, a seguito della creazione del distretto produttivo Dp.1, della estensione della superficie del Distretto di trasformazione residenziale Dr.6 con l'accorgimento in normativa di non influire sulla potenzialità edificatoria originaria del P.U.C. vigente.

11. Ar. 1.2 / Aa. 1.3 / Dr. 7 / Dr. 8

La variante al P.U.C. di tali Ambiti e Distretti consiste nella riduzione della loro superficie dovuta all'acquisizione, di tali porzioni, da parte delle Ferrovie dello Stato con conseguente destinazione d'uso a servizi generali F1 e F2.

12a, Dr.3.1

La variante al p.u.c. non incide sul perimetro , ma sul peso insediativo. A livello normativoin alternativa al PUO previsto è ammesso il titolo abilitativo edilizio diretto.

12b. Dr.3.2

La variante al p.u.c. consiste nella classificazione del Dr.3.2/c come Dr.2 e nel ridimensionamento quantitativo dell'intero distretto suddiviso in Dr.3.2/a e Dr.3.2/b soggetti ciascuno a PUO, con esclusione del PUO unitario esteso all'intero distretto, inoltre è stata rivisto il dimensionamento.

13. Dm.1/Va8/Dr.2

La variante al p.u.c. recepisce la precedente variante adottata dal Comune a seguito della competa dismissione della destinazione militare della Caserma e dell'intervento “Programma Unitario di Valorizzazione di immobili pubblici” (P.U.V. Liguria, protocollo intesa Ministero Economia, Demanio e Regione Liguria). Consiste nella nuova perimetrazione del Distretto Dm.1 coincidente con la proprietà demaniale, nella ridefinizione dle servizio Va8.

Ambiti/distretti soggetti a variante	P.U.C. vigente (2002)	P.U.C. variante (2010)
Ar.1.1 C.S. Diano Castello ambito di conservazione res.	103.290 mq.	73.109 mq.
Ar.1.2 C.S. Varcavello ambito di conservazione res.	21.030	21.703
Ar.2.1 Ferretti ambito di conservazione res.	43.420	48.132
Ar.2.1/a sottoambito Borgata Ferretti	-	8.246
Ar.2.1/b sottoambito Borgata Ferretti Sottani	-	2.895
Ar.3 ambito di conservazione res.	241.880	271.405
Ar.4.1 ambito di riqualificazione res.	131.830	137.877
Aa.1.2 ambito agricolo	49.620	Assorbito da Dp.1 e Dr.1
Aa.1.3 ambito agricolo	38.990	37.679
Aa.2.1 ambito agricolo	242.436	171.608
Aa.2.1/a sottoambito Salvaguardia da p.t.c.p.	-	70.828
Apa.1.2 ambito di presidio ambientale	145.769	130.026
Apa. 1.3. O ambito di presidio ambientale	123.250	117.203
Apa.2 ambito di presidio ambientale	2.319.841	2.258.832
A.r.p. ambito riqualificazione produttivo	-	13.721
Dr.1 distretto di trasformazione res.	174.680	159.906
Dr.2 distretto di trasformazione res.	250.531	270.786
Dr.2/a sottoambito	-	12.039
Dr. 3.1 distretto di trasformazione res.	14.430	14.430
Dr.3.2 distretto di trasformazione res.	42.915	30.036

Dr. 3.2/a Dr. 3.2/b		10.815 19.221
Dr.5 distretto di trasformazione res.	64.200	123.425
Dr.6 distretto di trasformazione res.	6.100	13.372
Dr.7 distretto di trasformazione res.	9.460	7.636
Dr.8 distretto di trasformazione res.	65.900	54.861
Dp.1 distretto produttivo	-	47.704
Dm.1 Caserma Camandone	137.000	121.000

1.

Ar. 1.1 mo. in Ar. 3 e Ar. 3/a



Ubicazione: corrispondente alle zone in prossimità del nucleo storico più densamente costruito di Diano Castello e di quelle pertinenti alla fascia di rispetto.

Il modello insediativo di Diano Castello appartiene alla tipologia di nucleo di crinale con un tessuto urbano denso costituito da case a torre tipicamente liguri e un articolato sistema di percorsi pedonali e viottoli.

Tali caratteristiche sono presenti con continuità fino all'imbocco di via Convento (Foto 1); da qui il territorio si apre ad un paesaggio agricolo occupato da campi coltivati e edifici residenziali sparsi.

Questa distinzione appare , inoltre, marcata dalla presenza di due edifici di carattere residenziale posti in concomitanza dell'ingresso in paese quasi a rappresentare una porta di ingresso (Foto 2).

1



2



Appare evidente il valore delle mura di cinta della strada Via Convento, le quali sottolineano l'andamento sinuoso del percorso di crinale introducendo il visitatore al centro storico.





Il percorso posto in una posizione di crinale è costeggiato da terreni prevalentemente agricoli occupati in alcuni casi da strutture edilizie abbandonate ed in stato di fatiscenza.



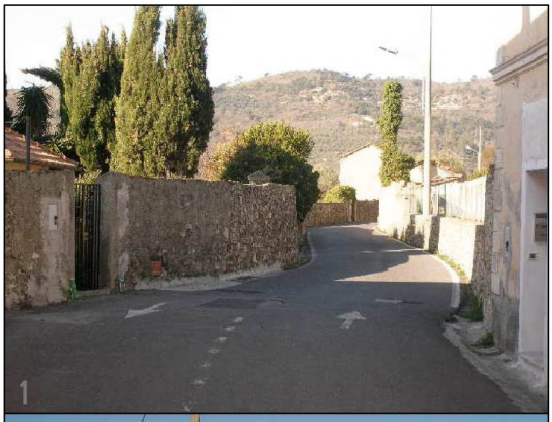


La presente variante al P.U.C. vigente trasferisce questa porzione di Ar. 1.1 alla normativa relativa all' Ar. 3 (aree di rispetto dei centri storici e dei nuclei minori) mantenendo alcune emergenze di importanza paesaggistica in regime di salvaguardia.

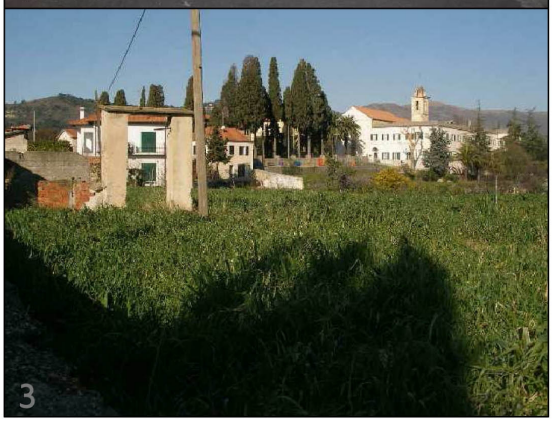
Risultano di particolare pregio:

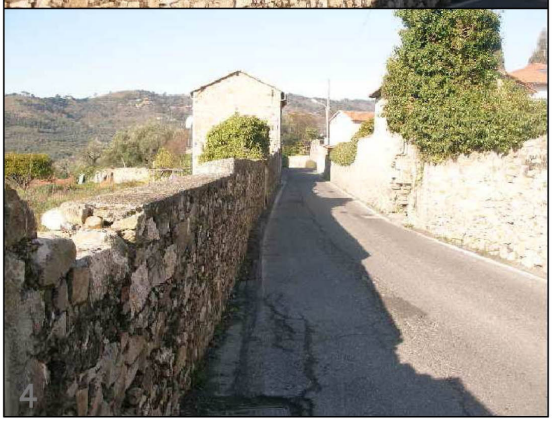
- il percorso stradale e il suo muro di cinta per tutto lo sviluppo di via Convento e via S. Sebastiano compreso nell'originario ambito Ar. 1.1

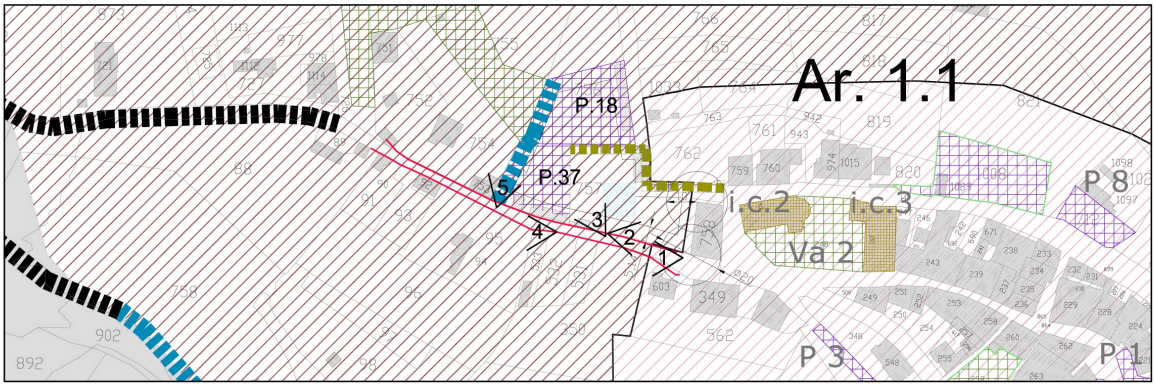
Viene mantenuto inalterato il sedime stradale esistente, portandolo ad un senso unico di scorrimento di marcia in entrata al Comune; si definisce una distanza minima di rispetto dal muro per nuove edificazioni dovute ad ampliamenti o interventi di ristrutturazione ordinaria o secondaria che potrebbero soffocare la panoramicità della strada.
All'interno dell'ambito è stao individuato il sub-distretto denominato Ar.3/a al fine di riqualificare, mediante accorpamento e sostituzione edilizia i manufatti esistenti incongrui e fatiscenti e facilitare la realizzazione dei previsti parcheggi pubblici P37 e P18 con annessa viabilità sia pedonale che carrabile.







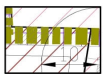




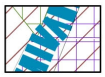


Superficie attualmente occupata da fabbricati fatiscenti tot. circa mq.150 (stima indicativa)

superficie P.37 secondo P.U.C. vigente = 1455 mq.
superficie P.37 secondo variante P.U.C. = 677 mq.
superficie P.18 rimane invariata da P.U.C.vigente = 748 mq.
superficie totale destinata a parcheggi da variante = 1425 mq.



nuova strada pedonale di collegamento tra P37 e centro storico



potenziamento di m ulattiera esistente in strada carrabile di accesso a P.37 e P.18

RILIEVO FOTOGRAFICO

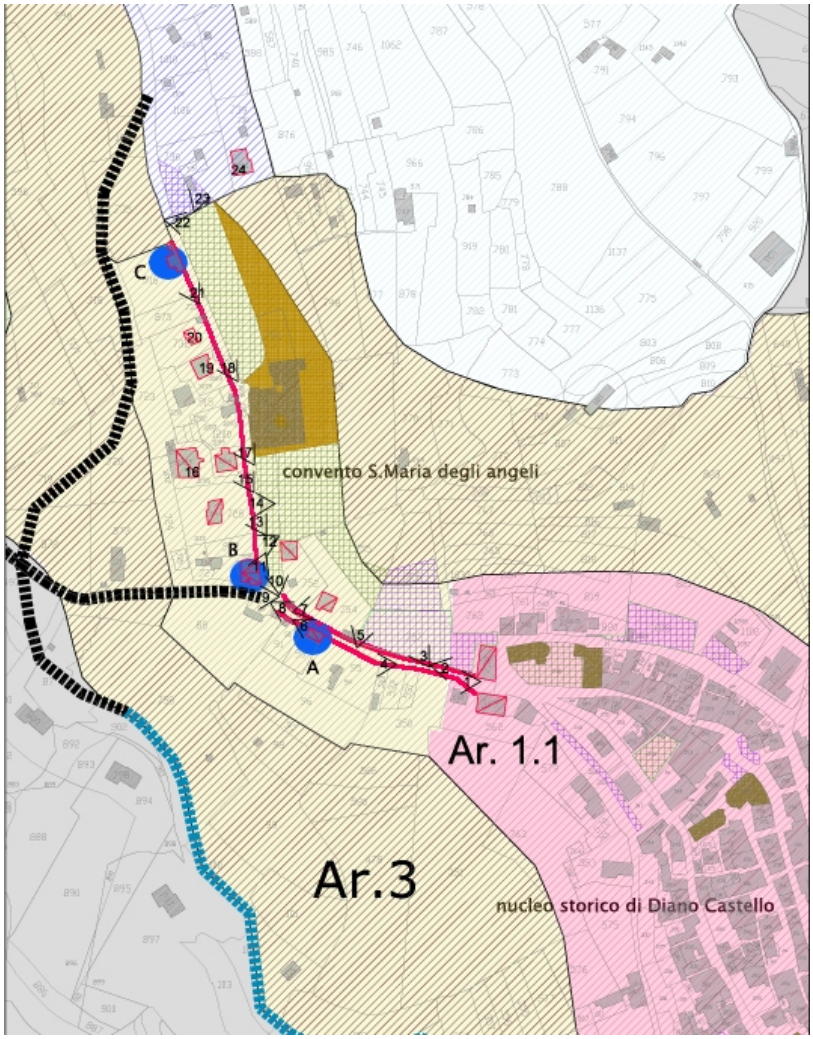


Foto n° 1 – Muro di Via Convento, strada di crinale in entrata da Nord in Diano Castello



Foto n° 2 – Ingresso in Via Borgo



Foto n° 3 – Vista verso il Convento di S.Maria degli Angeli

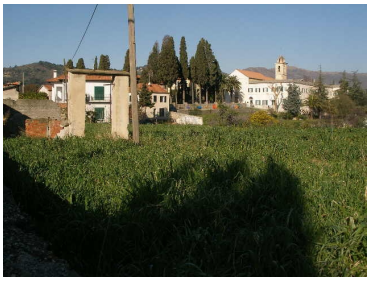


Foto n°4 – Vista lato valle di Via Convento



Foto n° 5 – Vista su strada pedonale Via S.Pietro



Foto n° 6 – Edificio storico su versante occidentale di Via Convento



Foto n° 7 – Edificio di formazione compresa tra 1950 e il P.D.F. 1978 su versante orientale di Via Convento



Foto n° 8 – Via Convento in direzione del nucleo storico di Diano Castello.



Foto n° 9 – Vista su Via Madonna della Neve in direzione del cimitero.



Foto n° 10 – Vista su Via Convento in prossimità del Convento di S.Maria degli angeli.



Foto n° 11 – Abitazione di tipo monofamiliare risalente al periodo tra il 1800 e il 1900



Foto n° 12 – Stato di terreno compreso tra aree edificate.



Foto n° 13 – Vista su Via Convento lato convento S. Maria degli angeli



Foto n° 14 – Edificio monofamiliare di epoca compresa tra il 1900 e il 1950



Foto n° 15 - Edificio monofamiliare di epoca compresa dal 1950 e il P.D.F. Del 1978



Foto n° 16 - Edificio plurifamiliare di epoca compresa dal 1950 e il P.D.F. Del 1978



Foto n° 17. 18 – Muro di cinta su strada Via San Sebastiano.





Foto n° 19 - Edificio monofamiliare di epoca recente.



Foto n° 20 . 21 - Edificio monofamiliare di epoca compresa tra il 1900 e il 1950





Foto n° 22 – Vista su strada interpoderale confinante con sferisterio limite ambito Ar. 1.1



Foto n° 23 – Vista terreno compreso in ambito Ar. 3 confinante con Ar. 1.1



Foto n° 24 – Edificio in costruzione in ambito Ar. 3 confinante con Ar. 1.1



2.

Ar. 2.1 sottozone Ar.2.1a - Ar.2.1b (FERRETTI)



Ubicazione: corrispondente a località Ferretti, lungo la costa di crinale che in prossimità del confine orientale del Comune di Diano Castello degrada fino all'argine destro del Rio Varcavello in zona Dr.8.

L'ambito Ar.2.1 comprende tre nuclei che si sono sviluppati lungo la strada di crinale; quello in posizione baricentrica, rispetto alla sopracitata strada, è attualmente abitato. Al contrario, i due nuclei visibili nella planimetria catastale rispettivamente ad ovest e ad est sono ridotti in stato di totale abbandono.

Trattasi di tipologie definite dall'analisi strutturale e dei tipi edilizi dell'indagine del P.U.C. appartenenti a nuclei storici minori di crinale lungo un sistema di percorrenze di collegamento tra piccoli borghi tra gli ulivi.

Tali nuclei sono stati in passato legati all'attività agricola olivicola, quasi a presidio dei fondi ubicati in posizione piuttosto distante dai centri principali.

Infatti nel nucleo più antico dei Ferretti, costituito purtroppo da edifici in rovina, vi sono tracce di un frantoio a sangue proprio per poter svolgere in maniera autonoma e completa tutto il ciclo legato alla produzione dell'olio di oliva.

E' evidente che la loro posizione isolata ed i loro percorsi di collegamento, ancora in parte pedonali, ne

hanno causato l'abbandono, la svalorizzazione economica ed in alcuni casi la rovina o la trasformazione poco attenta, come quella che si è verificata sempre in zona Ferretti, un tempo sicuramente il nucleo più popolato costituito dai “Ferretti sottani” ridotti ormai allo stato di rudere, la parte più “nuova” è stata sommariamente sistemata con interventi inadeguati e poco rispettosi della tipologia locale.

I tipi edilizi rilevati risalgono a modelli ottocenteschi o di inizio secolo, sono caratterizzati in genere da due piani fuori terra, da una maggiore estensione dell'elemento di schiera, con aggregazioni modulari in margine ad un percorso. La struttura portante è in muratura o di mattoni pieni, con finitura ad intonaco a calce, e con la presenza talvolta di sobri elementi decorativi quali cornici e marcapiani, i solai e la struttura del tetto sono in legno.

I tetti sono a due falde con colmo parallelo alla facciata ed equidistante da queste, i collegamenti verticali sono generalmente contenuti all'interno dei singoli edifici, le bucature hanno l'altezza prevalente sulla larghezza e sono in genere allineate nei vari piani e distribuite con una certa simmetria.

Dal punto di vista normativo l'area non ricade in zona di vincolo ed al fine di rivitalizzarla le previsioni del P.U.C. vigente predispongono l'ampliamento della strada secondaria esistente che attraversando la vallata orientale collega a mezza costa la località Madonna dei Porcili con Ferretti .

AMBITO Ar.2.1 ZONA A		
Sup . Territoriale (St) ambito Ar.2.1	mq.	48.132
Nuova perimetrazione Ar.2.1/a	mq.	8.246
Sup.coperta esistente (* h max = 9 mt.)	mq.	375
Nuova perimetrazione Ar.2.1/b	mq.	2.895
Sup.coperta esistente (* h max = 6 mt.)	mq.	552
“H” massima	ml	9

La variante prevede il recupero di due nuclei abbandonati nel rispetto di tipologie, caratteristiche costruttive e materiali, attraverso un P.U.O che consente un ampliamento volumetrico al fine di incentivare il recupero. L'intervento prevede sia la ricostruzione che l'ampliamneto, senza soluzione di continuità, dei manufatti esistenti abbandonati. La variante amlpia il limite dell'ambito Ar.2.1 verso Ovest e di conseguenza quello del previsto sub-distretto Ar.2.1.a per includere aree interessate dalla strada di previsione di secondaria importanza e favorirene l'attuazione all'interno del previsto PUO.

L'ampliamento della perimetrazione interessa una modesta area avente classificazione IS-MA del PTCP, ciò non ne comporta comunque una variante in quanto l'intervento riguarda la ricostruzione e amopliamneto di manufatti esistenti all'interno del perimetro NI-MA.

RILIEVO FOTOGRAFICO



2.1/a



2.1/a



2.1/b

3.

Ambito di riqualificazione residenziale Monadi Ar.4.1 ampliamento



Ubicazione: corrispondente ad una limitata parte di territorio (circa 6.000 mq.) collocata in località Case Pineta, attualmente in Apa 1.3.O, sul versante Ovest del crinale, che consente un completamento della zona A.r. 4.1 attraverso l'intervento di due edifici di modeste dimensioni, con lo scopo principale di potenziare la viabilità comunale già esistente di secondaria importanza e creare un parcheggio pubblico in prossimità del piccolo nucleo denominato Case Pineta.

Attualmente l'area che interessa l'ampliamento del A.r.4.1 relativo al P.U.C. vigente è compresa all'interno della zona IS.MA di P.T.C.P e definita dal P.U.C. quale Apa. 1.3.O. ossia ambito di presidio.

L'obiettivo volto alla manutenzione e salvaguardia, in questo caso, viene accantonato dalle scelte di un completamento della viabilità e della creazione di un servizio pubblico a parcheggio, a fronte di un modesto sviluppo urbano.

Variante P.T.C.P. da IS-MA a ID-MO A.

4.

Ambito di completamento e riqualificazione a destinazione produttiva A.r.p.



La zona in esame nel preliminare del PUC era stata confermata dalle osservazioni regionali con la classificazione IS.MA " ritenendo non ammissibile la costituzione di un insediamento diffuso in area spondale in un ambito che da tempo ha assunto una sua configurazione definitiva la quale non necessita di aumento del carico insediativo"

Di fatto l'attuale configurazione è caratterizzata dalla presenza di un vasto deposito a cielo aperto punteggiato da n° 4 fabbricati fuori terra destinati ad uso espositivo e di magazzino.

Tali costruzioni, ricadenti sui mappali n° 566, 1148, 563, 11, 742 e 735 comportano una volumetria complessiva pari a 5.495,00 mc.

L'area si presenta compromessa da una intensa attività commerciale consolidata da anni che non è però incompatibile con interventi di risanamento e riqualificazione, considerando che l'area spondale opposta è occupata dal centro storico di Diano S.Pietro (rispondente a zona di P.T.C.P. NI.MA).

Occorre, inoltre, rilevare che il P.U.C. di Diano Castello non prevede al suo interno distretti di trasformazione da destinare ad attività produttive, in attesa della dismissione della caserma Camandone e della sua definitiva destinazione d'uso.

Quota parte della volumetria destinata ad attività produttive e specificatamente commerciali è stata, comunque, assunta dalle zone Dr. 3.2 a/b/c.

Al momento attuale pare definita la destinazione d'uso dell'area ex caserma Camandone e pertanto un equilibrato intervento dell' ambito in questione potrebbe essere quello di riclassificazione in ambito di completamento e riqualificazione per attività produttive e con conseguente variante di P.T.C.P. Da IS-MA a IS-MO B.

I parametri di riferimento sono i seguenti:

- ●superficie territoriale dell'area = 14.095 mq
- ●volumetria esistente pari : mc. 5.495 (relativo ai mappali n. 566, 1148, 742, 794).
- ●superficie coperta dalla volumetria esistente = mq. 861 (relativo ai mappali n. 566, 1148, 563, 11, 742 e 735)
- ●Nuova volumetria massima complessiva ammissibile 8.000 mc. pari ad una superficie coperta di circa 1.731 mq.
- ●Superficie complessiva coperta (esistente e nuova) risulta pari a 2.592 mq.
- ●Rapporto di copertura pari a 18,8% arr. Al 20%
- ●verde pubblico attrezzato 10% della superficie territoriale
- ●Altezza massima 7 mt. articolata per piani sfalsati secondo l'orografia del suolo di cui alle norme della relativa disciplina puntuale.
- ●distanza dai fabbricati 10 mt. salvo edifici realizzati in aderenza
- ●distanza dai confini mt. 5

Lo scopo di tale proposta è sia di tipo produttivo privato, che di interesse generale; infatti avrebbe come effetto la riorganizzazione migliorativa e la riqualificazione dell'area posizionata sulla sponda dirimpettaia di Diano S.Pietro, oggi disomogenea e disordinata.
Il nuovo intervento permetterebbe un riordino fondiario mediante un progetto omogeneo sotto l'aspetto architettonico e tipologico, nonché la riqualificazione del volume edilizio esistente cosi' come richiesto dagli obiettivi di piano.

La presente variante al PUC individua il nuovo **A. r. p. (ambito di completamento e riqualificazione a destinazione produttiva)** sui mappali n. 542, 541, 540, 1020, 1019, 953, 1148, 1090, 566, 565, 568, 956, 857, 563, 960, 958, 959, 957, 562 al Foglio 2; n.6, 7, 8, 9, 11,13, 17, 742, 715, 714, 792, 793, 795, 796, 797, 794 al Foglio 5; con particolare attenzione alle tipologie architettoniche ed alla dotazione di standards urbanistici, quali verde attrezzato e parcheggi, ubicati in posizione da costituire uno schermo in prossimità della strada provinciale, ma anche da valorizzare emergenze architettoniche e paesaggistiche quali l'antico complesso di frantoi ricadente sul mappale n. 563, il fabbricato rurale ligure sul mappale n. 565 e l'edificio che insiste sul mappale n. 1, esterno all'ambito.
Si prevede altresi' un allargamento e potenziamento della viabilità esistente. La normativa puntuale del PUO , cui è soggetto l'intero ambito, dovrà farsi carico di individuare tipologie e una maglia strutturale che esprima la direzione fissa di giacitura degli edifici oltre che garantire una schermatura verde al contorno dei depositi a cielo aperto.
Occorre addivenire ad un intervento organico sul territorio dando regole compositive in relazione alla particolare posizione territoriale.
Soggetto a P.U.O.

ESEMPI POSITIVI di riferimento

stabilimento Venturino



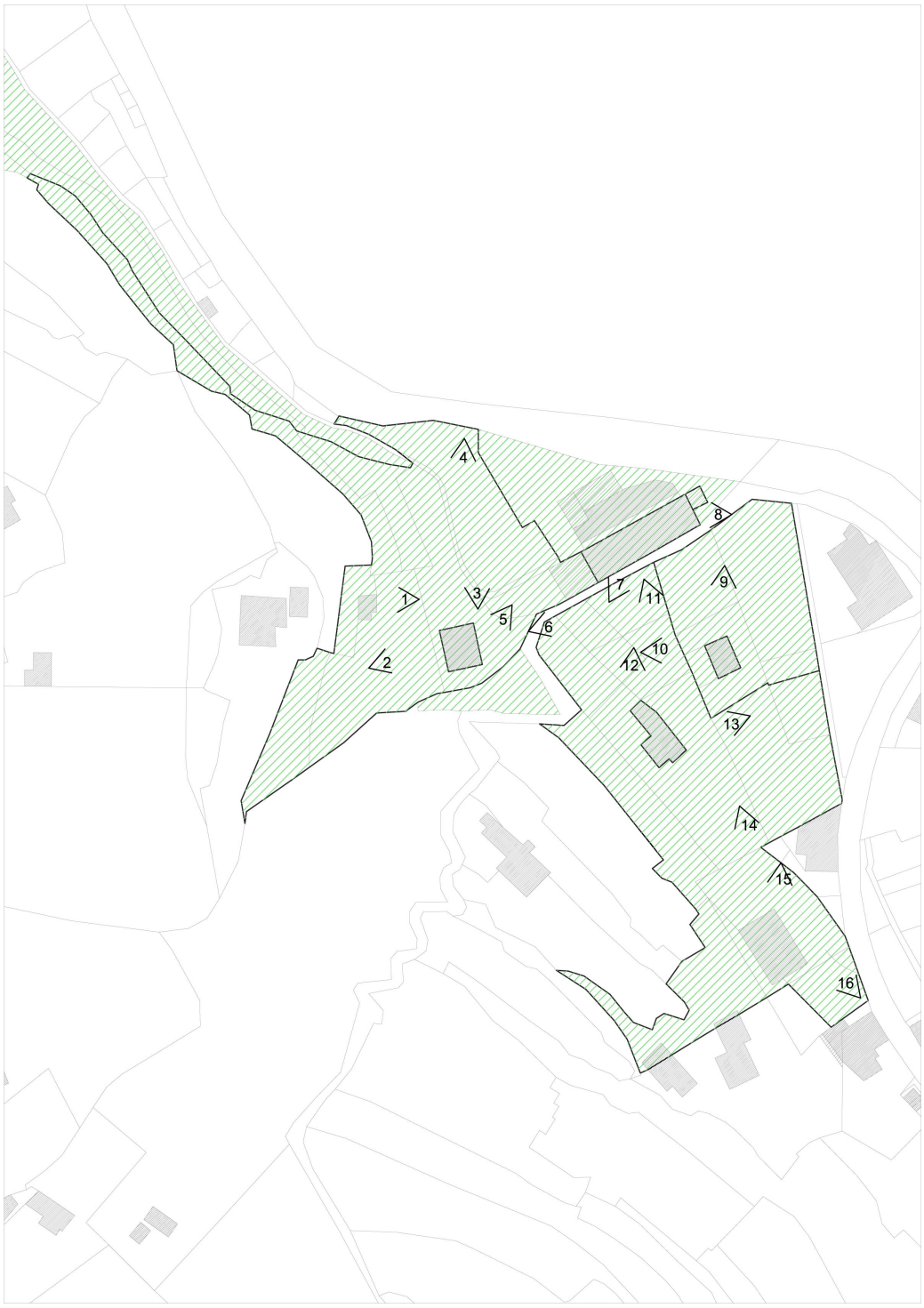




frantoio Peretti



RILIEVO FOTOGRAFICO



Elenco immagini

Foto n° 1 – particella 565



Foto n° 2 – particella 953 locale espositivo



Foto n° 3 – particella 953 e 562 deposito a cielo aperto



Foto n°4, n°5– particella 953 e 562 deposito a cielo aperto vista a monte





Foto n° 6. 7. 8 – mappale 563 edificio storico ex frantoio





Foto n° 9. 10 – mappale 742 capannone per ricovero materiale




Foto n° 11 – panoramica su piazzale di proprietà



Foto n°12. 13 – mappale 794 “colombera”





Foto n° 14 – mappale 735 piazzale.



Foto n° 15 – mappale 735 magazzino interrato



Foto n° 16 – mappale 636 vista

5.

Distretto di trasformazione a destinazione produttiva Dp.1



Ubicazione: corrispondente ad una posizione territoriale, occupata da insediamenti produttivi esistenti a vocazione agricola A.a.1.2situata in riva destra del torrente Evigno, all'altezza del cavalcavia dell'Autostrada dei Fiori, uscente dal versante ovest della dorsale su cui sorge il nucleo di Diano Castello.

Secondo le previsioni della presente variante vi troveranno rilocalizzazione tutte quelle attività industriali, artigianali, depositi a cielo aperto che ad oggi costeggiano l'area della ex Caserma Camandone, occupando in riva destra del torrente Evigno, aree che il P.U.C. vigente destina a verde pubblico attrezzato e parcheggi. Nella previsione di valorizzazione a fini turistico e sociosanitari della ex caserma Camandone e di una riqualificazione complessiva della zona e dell'argine destro del torrente Evigno mediante formazione di pista ciclabile e corridoio verde appare necessario individuare un'area idonea ad ospitare quelle attività e funzioni che oggi disordinatamente interessano la zona.

Tali attività, occupano una superficie complessiva stimata pari a circa 15.500 mq; tra queste sono state oggetto di attenzione in ambito di consultazione le richieste riguardanti gli stabilimenti produttivi facenti capo rispettivamente alla ditta Mazzucco e alla ditta Ardissone.

Il primo immobile utilizzato dalla ditta “Mare di Mazzucco Lino e Giancarlo s.n.c.” occupa una superficie di 2313 mq. costituito da due fabbricati (di mq. 687,00) e da un'area esterna (di mq. 1638,00) ad uso deposito; la seconda ditta, Ardissone srl., sita in viale Kennedy n.143, occupa una superficie complessiva pari a circa 460,00 mq.

Il previsto distretto produttivo Dp.1 ha una superficie complessiva pari a circa 47.704 mq., è evidente, quindi, che non solo potranno trovare ricollocazione le ditte e gli stabilimenti che ad oggi occupano le aree destinate dal P.U.C. vigente a standards, ma sarà disponibile ulteriore spazio per un futuro sviluppo produttivo e commerciale aperto a eventuali nuove attività.

Attualmente tale area è compresa all'interno della zona IS.MA di P.T.C.P. e definita dal P.U.C. quale Aa.1.2. ossia ambito a vocazione agricola.

L'obiettivo volto alla manutenzione e salvaguardia dei tessuti agricoli, in questo caso, viene accantonato dalle scelte di sviluppo infrastrutturale che prevedono la realizzazione della nuova stazione della ferrovia a monte in riva sinistra del torrente Evigno e in posizione frontale rispetto all'ambito suddetto (Aa.1.2).

Di conseguenza appare poco coerente conservare un ambito di mantenimento con destinazione agricola in un'area che si trova occlusa a nord dalla nuova ferrovia e a sud dall'esistente Autostrada dei Fiori.

Nuove infrastrutture e ambito agricolo diventerebbero elementi incongrui ed in contrasto reciproco, nella tradizionale dicotomia tra “campagna” e “costruito”; al contrario la collocazione di un ambito produttivo ed artigianale fungerebbe da fattore di coesione e relazione, trasformando questo ambiente chiuso tra autostrada e ferrovia in un centro di attività.

Inoltre, dal momento che la ex Caserma Camandone verrà destinata al tempo libero con la realizzazione di un centro benessere, il Comune di Diano Castello rimane privo di una zona a destinazione commerciale e produttiva.

La nuova edificazione ,da prevedere attraverso un PUO riferito all'intero ambito, viene localizzata attraverso la disciplina paesistica puntuale nelle cosiddette aree di concentrazione volumetrica, all'interno delle quali dovranno essere individuati i lotti minimi di intervento, nel rispetto degli assi e delle direzioni di cui alla disciplina stessa . Il perimetro dell'area di concentrazione volumetrica non sarà da rispettare come confine ai fini delle distanze.

L'area di intervento presenta un'orografia pianeggiante e si trova adeguatamente orientata per ricevere l'illuminazione naturale del sole durante tutto l'arco della giornata.

Il nuovo impianto planimetrico, così come proposto nella disciplina paesistica, prevede una giacitura del nuovo edificato secondo un asse di orientamento Sud-Ovest che attraversa l'intero distretto e si pone in maniera trasversale rispetto all'asse viario di principale scorrimento via Diano San Pietro.

Tale impianto trasversale invita a porre la facciata principale dei nuovi edifici verso Sud-Est aumentando l'illuminazione naturale, l'orientamento delle facciate laterali verso Sud-Ovest ne diminuisce l'impatto visivo da parte di via Diano San Pietro e delle aree limitrofe residenziali.

Sono previste barriere costituite da alberi ad alto fusto lungo i confini con aree residenziali ed a vocazione ricreativa come percorsi pedonali ed aree attrezzate.

La nuova edificazione avrà preferibilmente altezze maggiori nella parte più interna al distretto, secondo aree di concentrazione volumetrica, al fine di non danneggiare i fabbricati residenziali ed assumere una conformazione planivolumetrica degradante verso i propri margini.

E' previsto il potenziamento della vialbilità esistente Strada Burche e la realizzazione del suo completamento in direzione del distretto residenziale dr. 6 e dr 7 lungo il torrente Evigno, una seconda

viabilità dedicata al traffico legato alla vocazione artigianale del distretto è costituita dal predetto asse trasversale.

La porzione di terreno sottostante il cavalcavia dell'Autostrada dei Fiori viene incluso nella progettazione del nuovo assetto planimetrico con una destinazione d'uso a deposito. E' raggiungibile tramite strada Burche e la nuova viabilità di previsione di secondaria importanza che si sviluppa sull'argine destro del torrente Evigno. Viene adeguatamente mascherato tramite una quinta di alberi ad alto fusto che lo delimita a Sud in direzione della caserma Camandone e del nuovo percorso pedonale ad uso ricreativo, avente lo scopo di collegare la pista ciclo pedonale (prevista lungo l'argine per tutta la lunghezza del distretto della caserma Camandone e del Dr 3.2 e Dr 3.1.) con il distretto Dr 2 e la via Diano S.Pietro .

La vocazione artigianale e produttiva del Dp.1 viene inoltre mitigata dalla striscia di verde attrezzato che, sulla scia di riqualificazione dell'argine destro del torrente Evigno, prosegue fino a circa la metà del nuovo distretto e trova completamento, attraverso la viabilità di argine, nel verde attrezzato dei distretti dr 6 e dr7.

La residua porzione di A.a 1.2 compresa tra il nuovo distretto e l'autostrada, già occupata da due fabbricati, viene per omogeneità annessa all'adiacente distretto Dr.1.

Il distretto è soggetto a P.U.O.

Superficie territoriale = 47.704 mq.

20% ST (sup. terr.) = 9.540 mq.

pari a circa n. 10 capannoni industriali dimensioni di Basko (900 mq.)

Variante P.T.C.P. da IS-MA a IS-MO B.

6.

Distretto residenziale Dr. 5 – ampliamento -



Ubicazione: corrispondente ad una limitata parte di territorio collocata a monte del nucleo di Diano Castello e dalla s.p. n. 37 Diano Arentino e più a valle lungo la strada che conduce a Madonna dei Porcili.

Questa zona, in relazione alle risultanze della Descrizione Fondativa, si presenta come sede naturale della espansione residenziale del nucleo storico o quale concentrazione residenziale di un territorio agricolo di presidio più vasto.

L'area, che si estende per non più di 70 m. ai lati dell'asse veicolare, occupa una parte del crinale in cui lo stesso presenta estese aree pianeggianti per cui, nonostante la posizione paesaggisticamente rilevante, si ritiene che l'espansione proposta dal PUC secondo gli schemi compositivi e tipologico di cui alla Disciplina Paesistica possa correttamente inserirsi nel contesto. Un' ulteriore estensione si prevede lungo la strada di mezza costa che si diparte dalla strada di crinale comprendendo i terreni degradanti verso il Rio Varcavello.

L'area si presenta come contigua a quella già edificata del nucleo storico di Diano Castello e presenta processi di insediamento residenziale rado, modelli edilizi a bassa densità in continuità con la precedente funzione agricola e con quella di residenza primaria.

Le caratteristiche del panorama sono quelle del paesaggio agrario costituito da percorsi storici interpoderali, terrazzamenti in pietra ed uliveti.

La zona è ben servita per il traffico veicolare dalla s.p. Diano Aretino e dal tratto di via Codeville, ma risulta utile al traffico ed all'insediamento edilizio dell'intera area il potenziamento della viabilità esistente di mezza costa che raggiunge la località Madonna dei Porcili.

Il previsto distretto residenziale Dr. 5 ha una superficie complessiva pari a circa 123.425 mq.

Viste le caratteristiche della zona di cui sopra, tra cui la conformazione orografica priva di particolari ostacoli per l'edificazione, si sono fatte indagini atte a verificare la reale potenzialità edificatoria sulla base della individuazione di lotti di intervento e della dotazione infrastrutturale attuale.
Ne risulta che i lotti idonei secondo quanto stabilito dalle presenti norme, sono tutti serviti dalla viabilità esistente o servibili da quella in progetto.
La nuova viabilità risulta necessaria alla realizzazione della potenzialità edificatoria della zona è stata tracciata considerando la reale situazione altimetrica della zona di intervento.
Attualmente l'area che interessa l'ampliamento del Dr.5 relativo al P.U.C. vigente è compresa all'interno della zona IS.MA di P.T.C.P e definita dal P.U.C. quale Apa. 2. ossia ambito di presidio. Si ritiene che l'ampliamento previsto con la variante , rispetto alla perimetrazione originaria ormai arrivata quasi a saturazione, possa intendersi quale concentrazione residenziale primaria (superficie minima ammessa = mq. 50) di un ambito territoriale circostante destinato a presidio ambientale agricolo.
L'obiettivo volto al solo presidio ambientale in questo caso, viene sostituito dalle scelte di trasformazione a edilizia rada in risposta alla domanda di residenza primaria a bassa densità a monte del nucleio storico, in alternativa allo sviluppo, consolidatosi negli ultimi anni, verso la costa a confine col Comune di Diano Marina.
La nuova edificazione viene localizzata attraverso la disciplina paesistica puntuale, dovranno essere individuati i lotti minimi di intervento, nel rispetto degli assi e delle direzioni di cui alla disciplina stessa e soprattutto le nuove collocazioni non dovranno emergere dal piano stradale e dovrà essere mantenuta la copertura ad uliveto esistente. La variante riduce l'indice di fabbricabilità da 0,30 mc/mq e 0,20 mc/mq (= IUI : 0,057 mq/mq e il lotto minomo da mq. 2000 a 1500 mq.

Variante P.T.C.P. da IS-MA a IS-TR ID.

7.

Ambito di produzione floricola specializzata di fondo valle Aa.1



Ubicazione: trattasi di ambito di produzione floricola specializzata posto lungo la riva sinsitra del torrente Evigno al cui interno viene individuato un sub-ambito per il qual si amplia la normativa della destinazione d'uso ammessa, includendo la residenza con superficie agibile maggiore di 60 mq. , strutture ricettive alberghiere, attività terziarie e commerciali, artigianato, su lotto minimo di mq. 2000. Tale previsione ha lo scopo di normare una serie di funzioni già in atto nella parte a sud dell'ambito .

Non si prevede variante del PTCP, né variazione nel dimensionamento.

8.

Ambito di produzione floricola - olivicola di versante Aa.2.1/Aa.2.1/a



Ubicazione: trattasi di ambito di produzione floricola – olivicola di versante a sinistra del torrente Evigno, interssato dalla variante regionale (DGR N° 1376 del 16/10/2009) del PTCP che ne classifica parte col regime IS MA CPA finalizzato alla salvaguardia di corridoi-paesistico-ambientali . Tale classificazione viene recepita individuando il sub ambito Aa.2.1a ove, a livello normativo, si vuole preservare la continuità degli spazi non edificati elevando il lotto minimo di concentrazione volumetrica da mq. 5000 a mq. 20.000 sia per la residenza che per gli annessi.

9.

Nuovo confine Dr. 1 / Dr. 2/Dr.2a/ Centro termale



Ubicazione: corrispondente alla linea di confine che, attraversando la strada di crinale Via Diano Marina, collega idealmente il tratto di autostrada dei Fiori che prosegue in galleria e delimita rispettivamente I due distretti residenziali Dr. 1 e Dr.2.

Il primo ricomprende la parte di territorio collocata a valle della zona di rispetto del nucleo di Castello delimitata ad O dal nucleo di Varcavello e dal distretto Dr.4 ad E da via Diano San Pietro ed a S-SE dal distretto Dr.2. La porzione centrale di questa zona seppur destinata dal precedente strumento urbanistico a consistenti previsioni di sviluppo edilizio (peraltro disattese) lungo la direttrice di crinale tra Diano Marina ed il nucleo di Castello ha conservato una densità edilizia piuttosto bassa caratterizzata dalla presenza di edifici di dimensioni modeste.

Il distretto residenziale Dr.2 ricomprende la parte di territorio collocata subito a monte del nucleo urbano di Diano Marina e delimitata ad O dalla grande zona dedicata parco urbano (VA17) lungo la sponda sinistra del torrente Varcavello, ad E da via Diano San Pietro e dalla Caserma Camandone ed a N-NO dal distretto Dr.1. Il territorio del distretto Dr.2 si presenta attualmente come una classica zona di completamento nella quale gli interventi prevedibili andranno a saturare la porosità edilizia secondo la dinamica legata alla individuazione dei lotti liberi.

Appare evidente che la delimitazione di aree confinati, ma diverse per tessuto urbano e caratteristiche tipologiche, vada analizzata ed approfondita.

Si nota che la prima divisione, tra le sopra citate zone, sia stata determinata dalle osservazioni al progetto preliminare del P.U.C. formulate dalla Provincia e dalla Regione prendendo come linea ideale quella congiungente le due gallerie autostradali.

Tenuto conto dell'esame del P.T.C.P., entrambe le zone Dr. 1 e Dr.2 ricadono in zona ID.CO, al fine di addivenire ad una più puntuale definizione del nuovo confine si è fatta un' indagine sul territorio, attraverso gli strumenti dell'indagine fotografica, di seguito riportata, dell'analisi tipologica e storica redatta dal P.U.C. vigente alle tavole D1 e D2 .

Per quanto riguarda il dimensionamento, la soluzione proposta non si discosta dal dimensionamento calcolato dal P.U.C. vigente.

Il PUC vigente 2002 prevede all'interno della Dr.2 un'area destinata a servizio pubblico " istruzione" contrassegnata dalle sigle I2 e I3, adiacente al parcheggio pubblico esistente P15 e al servizio pubblico di interesse comune Ic 15, lungo la via Diano S.Pietro, non lontano dalla Caserma Camandone.

In considerazione del fatto che , per quanto riguarda le scuole medie inferiori e superiori , il bacino di utenza gravita sui poli di Diano Marina e Imperia e che non si prevede la costruzione di un nuovo plesso scolastico, ma semmai l'ampliamento di quello esistente che comprende scuola materna e scuola elementare vicino al nucleo storico, la presente variante propone la formazione del sub-distretto **Dr.2a c**on destinazione residenziale (+ 34 abitanti contabili), da assoggettare a PUO di iniziativa pubblica, privata o mista con previsione del potenziamento della viabilità pubblica esistente di collegamento tra Via Diano S.Pietro e la strada provinciale Diano Marina – Diano Castello, nonchè la creazione di parcheggi pubblici da localizzare lungo l percorsi veicolari e di verde pubblico attrezzato. All'inreno del PUO sono compresi due servizi pubblici esistenti P15 e Ic15 che potranno essere rilocalizzati fermo restando il risptto delle quantità.

L'Indice di Utilizzazione Insediativa attribuito al sub-distretto complessisvamente è pari a quello della zona Dr.2 inteso però come sommatoria tra l'indice del distretto Dr.1 e quello che potrà essere trasferito da altri terreni (Dr.2, Ar.3, VA17), inoltre il 10% della superficie agibile edificabile dovrà essere destinata a edilizia convenzionata o a canone moderato.

All'interno della Dr.2 è prevista altresi la realizzazione di un **centro termale** fondato sul riconoscimento e l'autorizzazione alla captazione di acqua termale a fini terapaeutici, tale destinazione non modifica il dimensionamento previsto.

Il distretto è stato ampliato per includere la parte del distretto Dr.3.2 denominata Dr.3.2c confinante con la Caserma Camandone e con il torrete Evigno a EST in quanto si ritiene possa omogeneamente essere trattata per vocazione come la Dr.2.(vedi anche scheda 12b), fermo restando il disegno del PUC che prevede lungo l'argine destro del torrente Evigno:

- la viabilità veicolare pubblica di secondarioa importanza prevista lungo l'argine
-sempre lungo l'argine una viabilità pedonale e ciclabile
-il verde attrezzato preferibilmente a valle del percorso veicolare di cui sopra

Dette varianti non comportano modifica del PTCP.

RILIEVO FOTOGRAFICO

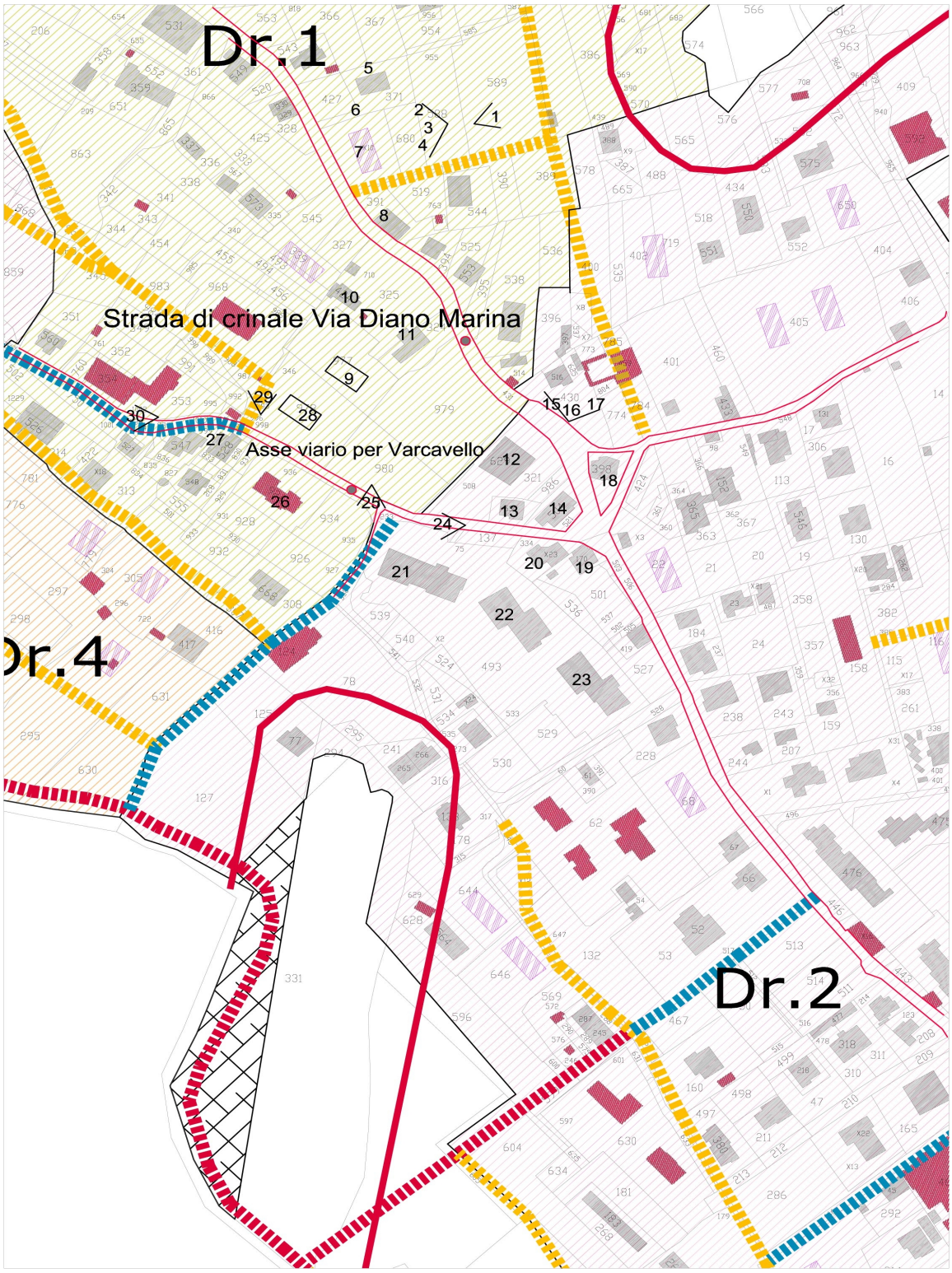


Foto n. 1 vista in direzione Est sulla galleria del tracciato autostradale



Foto n. 2.3.4. unione viste in direzione Ovest su tipologia “villa extraurbana”edilizia di nuova edificazione.

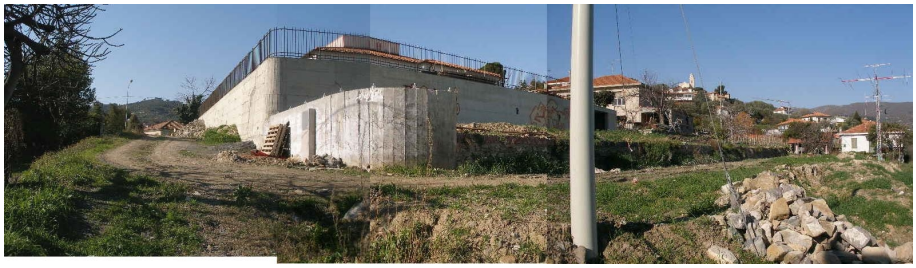


Foto n. 5. tipologia di villa extraurbana di edificazione risalente al periodo tra 1950 e P.D.F. 1978



Foto n. 6. tipologia di villa extraurbana di edificazione risalente al periodo sucessivo al P.D.F.



Foto n. 7 tipologia di villa extraurbana in corso di edificazione



Foto n.8 tipologia di villa extraurbana storica di realizzazione anteriore al 1700.



Foto n.9 tipologia di villa extraurbana di recente edificazione.

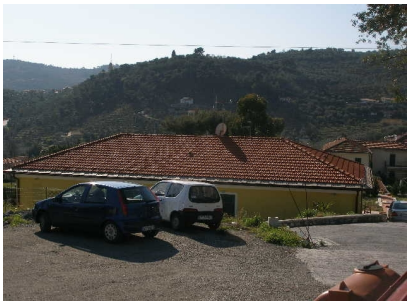


Foto n.10 tipologia di villa extraurbana del periodo tra 1900 e 1950



Foto n.11 tipologia di villa extraurbana del periodo tra 1800 e 1900(riferimento tipologico per nuovi interventi)



Foto n.12 tipologia edificio in linea plurifamiliare del periodo sucessivo al P.D.F.



Foto n.13. 14 tipologia edificio in linea plurifamiliare del periodo compreso dal 1950 al P.D.F. 1978





Foto n.15. 16. 17 unione vista direzione Est versante Via Diano S.Pietro



Foto n.18 tipologia di villa extraurbana risalente al periodo compreso tra il 1950 e il P.D.F. Del 1978



Foto n.19pologia di edificio in linea risalente al periodo compreso tra il 1900 e 1950



Foto n.20 tipologia di villa extraurbana risalente al periodo compreso tra il 1950 e P.D.F. 1978



Foto n.21. 22. 23 tipologia edifici in linea risalente al periodo successivo al P.D.F.





Foto n.24 vista su asse viario per Varcavello.



Foto n.25 vista su asse viario oggetto di ampliamento Via Seuda .



Foto n.26 tipologia di villa extraurbana di recente edificazione.



Foto n.27 tipologia di edificio in linea risalente al periodo compreso tra il 1950 e P.D.F. 1978.



Foto n.28. 29 tipologia di villa extraurbana di recente edificazione.



Foto n.30 vista su via in entrata a Varcavello



10.

Distretto residenziale Dr.6



Ubicazione: corrispondente ad un'area posta lungo la s.p. n.36 Diano Marina – Diano S.Pietro interessata lungo il suo confine Nord dal distretto residenziale Dr.7, interessa una superficie di circa 6.100 mq ricadenti nel distretto residenziale denominato Dr.6 del vigente P.U.C.

In tale ambito il P.U.C. vigente persegue i seguenti obiettivi generali rispetto alle sue previsioni:

- concentrazione del nuovo volume edilizio in aree sufficientemente urbanizzate e prossime ai nuclei abitati;
- dare una risposta a quella particolare utenza orientata sul modello dell'appartamento realizzato in edifici a schiera, tecnologicamente evoluti, ecologici ed energeticamente efficienti.

La collocazione in diretto affaccio su un asse viario urbanizzato, la dismissione della vicina Caserma Camandone e la prossimità con la futura stazione ferroviaria di Diano Marina denotano per l'area una notevole suscettibilità alla trasformazione.

In base a tali considerazioni, infatti, la nuova collocazione del predetto distretto residenziale Dr.6 è individuata nella porzione di territorio compresa all'interno della zona IS.MA di P.T.C.P. e definita dal P.U.C. quale Aa.1.2. ossia ambito a vocazione agricola. L'obiettivo volto alla manutenzione e salvaguardia dei tessuti agricoli, in questo caso, viene accantonato dalle scelte di sviluppo infrastrutturale sopracitate e dalla nuova struttura di standards e servizi introdotti dalla variante al vigente P.U.C.

Quest'ultima, perseguendo l'obiettivo di dare continuità di fruizione alle aree verde e pedonali, crea un corridoio costituito da verde attrezzato e parcheggi che lungo l'argine destro del torrente Evigno si protende dai distretti meridionali del Dr.3.2.a fino al Dr.7 in prossimità della nuova stazione.
Il distretto residenziale Dr.7, già oggetto di P.U.O. approvato relativo alla realizzazione degli standards di sua competenza, vede la concentrazione di strutture per il tempo libero nella porzione di territorio più a nord, compreso tra la nuova ferrovia e l'argine destro del torrente.
In seguito a tale P.U.O. appare coerente il trasferimento del sopracitato Dr.6 nella porzione di territorio definita dal vigente P.U.C. come Aa.1.2. permettendo, cosi', il completamento di Strada Burche ed il suo collegamento con la viabilità del Dr.7; inoltre consente di concentrare gli standards destinati al verde attrezzato creando un a sorta di parco urbano di discrete dimensioni e conseguente impatto urbano ed inglobare una serie di fabbricati esistenti.

In sintesi il distretto Dr.6 nel vigente P.U.C. risulta avere una superficie di circa mq 6.100, corrispondente a 10.6 abitanti esistenti, **40.6** previsti per un totale di 50.9 abitanti complessivi.
Gli standards previsti sono per il verde attrezzato: Va9, pari a 458 mq; per i parcheggi: P32, pari a 255mq.
Nella variante al P.U.C. al Dr.6 viene conferita una superficie di 13.372 mq, abitanti esistenti 37.5, abitanti previsti **40.5**, abitanti totali 78, lasciando quindi immutato il nuovo carico insediativo.
Gli standards previsti sono per il verde attrezzato: Va9, pari a 702 mq; per i parcheggi: P32, pari a 390mq; per la viabilità: 360 mq di viabilità prevista di secondaria importanza.
La scelta è stata altresi' quella di ridurre la densità edilizia assimilando l'area all'adiacente Dr.1 in relazione alla tipologia dei quattro fabbricati esistenti.
Variante P.T.C.P da IS-MA a IS-TR TU.

11.

Ambiti e Distretti Ar.1.2/ Aa.1.3/Dr.7/Dr.8

Servizi generali F1/F2



Ubicazione: il progetto di raddoppio a Nord della tratta S.Lorenzo–Andora della linea ferroviaria Genova-Ventimiglia, approvato in conferenza dei servizi, ha comportato variante automatica al PUC , in corrispondenza dei distretti Dr.7 posto in riva destra del Torrente Evigno lungo la strada Prov. Per Diano S.pietro e del distretto Dr.8 compreso tra la riva destra del Torrente Vracavello e il centro storico di Varcavello.

Con Del cc N°5 del 31/3/2009 il Comune di Diano castello ha adottato la variante di aggiornamento della struttura del PUC TAV. H1 alla intervenuta variante relativa al nuovo tracciato ferroviario (Raddoppio a

Nord della tratta S.Lorenzo–Andora della linea ferroviaria Genova- Ventimiglia) e riclassificazione dell'area interessata dal tracciato come zona omogenea F (attrezzature ed impianti di carattere generale ai sensi D.M. 02.04.1968 N° 1444).

Tale variante al PUC relativa al tracciato ferroviario ha comportato la riperimetrazione dei distretti Dr7 e Dr8 con conseguente riclassificazione delle aree di pertinenza delle ferrovia come ambito assimilabile alla zona F ai sensi del Decreto ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444;

La riduzione superficiaria di detti distretti implica un correlato ridimensionamento dei relativi carichi insediativi ammissibili, senza tuttavia inibire sostanzialmente l'attuazione delle originarie previsioni.

Non si modifica il PTCP.

12a.

Distretto di trasformazione Dr.3.1



Ubicazione: trattasi di distretto di trasformazione posto lungo la riva destra del torrente Evigno a confine a Sud con il comune di Diano Marina e a Nord con il distertto Dr.3,2a attualmente occupato da attività commerciali e di deposito (Basko, IPA ecc.). Viste le caratteristiche della zona e la reale suscettività alla trasformazione si ririene più consona la disciplina prevista per l'adiacente distretto Dr.2, ridimensionando quindi il carico insediativo previsto (i =0,60 mc/mq per residenza + 0,60 mc/mq per commercio) e limitandolo alla sola residenza .

Valutata pertanto la oggettiva difficoltà a subordinare gli interventi di nuova edificazione alla redazione di PUO si conferma la modalità insediativa che il PUC attribuisce all'adiacente Dr,2 basandosi sulla tipologia della casa isolata destinata a saturare i lotti liberi.

Non si prevede variante del PTCP, né variazione nel dimensionamento.

12b.

Distretto residenziale Dr.3.2 (-a-b)



Ubicazione: tale distretto individua l'area delimitata a N dalla Caserma Camandone, a S dal tessuto urbano di Diano Marina, a E dal torrente S. Pietro e ad O dalla s.p. n.360 Diano Marina - Diano S. Pietro caratterizzata da una notevole eterogeneità delle destinazioni d'uso non sempre compatibili con il contesto.

Al suo interno (Dr.3.2b) esiste l'area del “Bowling” comprendente varie attrezzature destinate al tempo libero , già oggetto di convenzione tra Comune e General Sporting nel 1986 per la Concessione edilia per la realizzazione di un centro sportivo con annesso parcheggio aperti al pubblico (mq. 12.365 di cui 5250 destinati a verde pubblico attrezzato dal PdF allora vigente).

Nella parte meridionale (Dr.3.2a) si trovano una serie di attività produttive e commerciali e di deposito, in parte dismesse, contrassegnati da capannoni ad alta densità edilizia (BASKO, IPA ecc.)

A settentrione (la variante riclassifica il sub-distretto Dr.3.2c cone Dr.2 (v.).

L'area è caratterizzata dalla presenza di edifici a destinazione d'uso produttiva e commerciale, di attrezzature per il tempo libero e la ristorazione .

Il distretto di cui sopra è suscettibile di trasformazione in ragione della sua collocazione in rapporto al tessuto urbano di Diano Marina e della futura dismissione della Caserma Camandone e necessita di uno studio organico mirato a una riqualificazione urbanistica complessiva.

Gli **obiettivi** che il PUC intende perseguire nella trasformazione urbanistica sono:

- concentrazione del nuovo volume edilizio in aree dalla consolidata vocazione residenziale e sufficientemente urbanizzate

- dare una risposta a quella particolare utenza orientata sul modello dell'appartamento realizzato in edifici multi piano, in contesto urbano, tecnologicamente evoluti, ecologici ed energeticamente efficienti con elevata dotazione di servizi interni collettivi.
- elezione della funzione residenziale a funzione primaria e conseguente ridimensionamento delle attività con essa non compatibili
- promozione dell'immagine urbana anche in rapporto alla situazione sovracomunale
- creazione di infrastrutture e servizi adeguati al contesto ed alle sue previste modificazioni
- individuazione di attrezzature dedicate al commercio ed agli uffici integrati nei modelli edilizi residenziali dotate delle necessarie aree di sosta da ricavare anche in spazi interrati
- promozione di convenzioni mirate alla realizzazione di servizi per lo sport ed il tempo libero privati ma convenzionati in modo tale consentirne l'uso pubblico.

adeguamento del distretto alle dinamiche del contesto

In linea generale è previsto il seguente **assetto**:

- deve essere realizzata la viabilità veicolare pubblica lungo l'argine destro del torrente S. Pietro ed il collegamento tra quest'ultima e la s.p. 360
- sempre lungo l'argine deve essere realizzata una viabilità pedonale e ciclabile
- il verde attrezzato deve essere realizzato lungo l'argine preferibilmente a valle del percorso veicolare di cui sopra
- i parcheggi pubblici dovranno essere realizzati sempre lungo l'argine a monte del percorso veicolare di cui sopra
- lo spazio interno del distretto dovrebbe rimanere non edificato al fine di mantenere la attuale dotazione di servizi privati esistenti.

Le destinazioni ammissibili sono:

- residenza primaria, secondaria e collettiva (collegi, convitti, conventi e simili)
- uffici direzionali
- autorimesse interrate o comunque integrate negli edifici principali
- servizi pubblici e privati
- attività commerciali come specificato all' art. 31 integrate nei modelli edilizi previsti con la esclusione di capannoni
- ospitalità turistica e alberghiera integrata nei modelli edilizi previsti
- spettacolo, cultura, ricreazione e sport
- assistenza sanitaria

●artigianato di servizio, laboratori e magazzini purché non inquinanti in senso esteso ed integrati nei modelli edilizi previsti con esclusione dei capannoni .

Gli obiettivi, le condizioni di assetto poste unitamente al considerevole indice di fabbricabilità consentito pari a 0,60 mc/mq per la residenza oltre a 0,60 mc/mq per attività commerciali, e i parametri edilizi quantitativi non hanno trovato attuazione ,dal momento di emtrata in vigore del PUC ad oggia, ttraverso un'intesa tra i vari soggetti interessati.

Pertanto l'A.C. nel confermare obiettivi e indirizzi di assetto nella presente variante detta parametri quantitativi differenziati per i due sub-distretti con una riduzione complessiva del carico insedtivo previsto, con una riduzione del volume minimo ammesso per edificio a 2500 mc ., mentre rimane invariato il N° massimo dei piani pari a tre.

Ciascun sub-distretto è assoggettato a PUO obbligatorio ammettendo nei margini di flessibilità modifiche alla delimitazione dei sub- distretti e diversa dislocazione delle aree di concentrazione volumetrica , fermo restando il tetto massimo del dimensionamento complessivo e gli indirizii e obiettivi enunciati..

In particolare :

-nel sub-distretto Dr.3.2.a a destinazione residenziale e commerciale il nuovo assetto potrà esserer raggiunto attraverso la demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti, con la possibilità di cambio di destinazione d'uso in residenziale fino al raggiungimento di quantità prefissate .

-nel sub-distretto Dr.3.2.b il nuovo assetto potrà essere raggiunto attraverso l'indice di utilizzazione insediativa differenziato tra residenziale e commerciale fino al raggiungimento delle quantità prefissate.

Non si prevedono varianti al PTCP.

RILIEVO FOTOGRAFICO

scala 1:1000

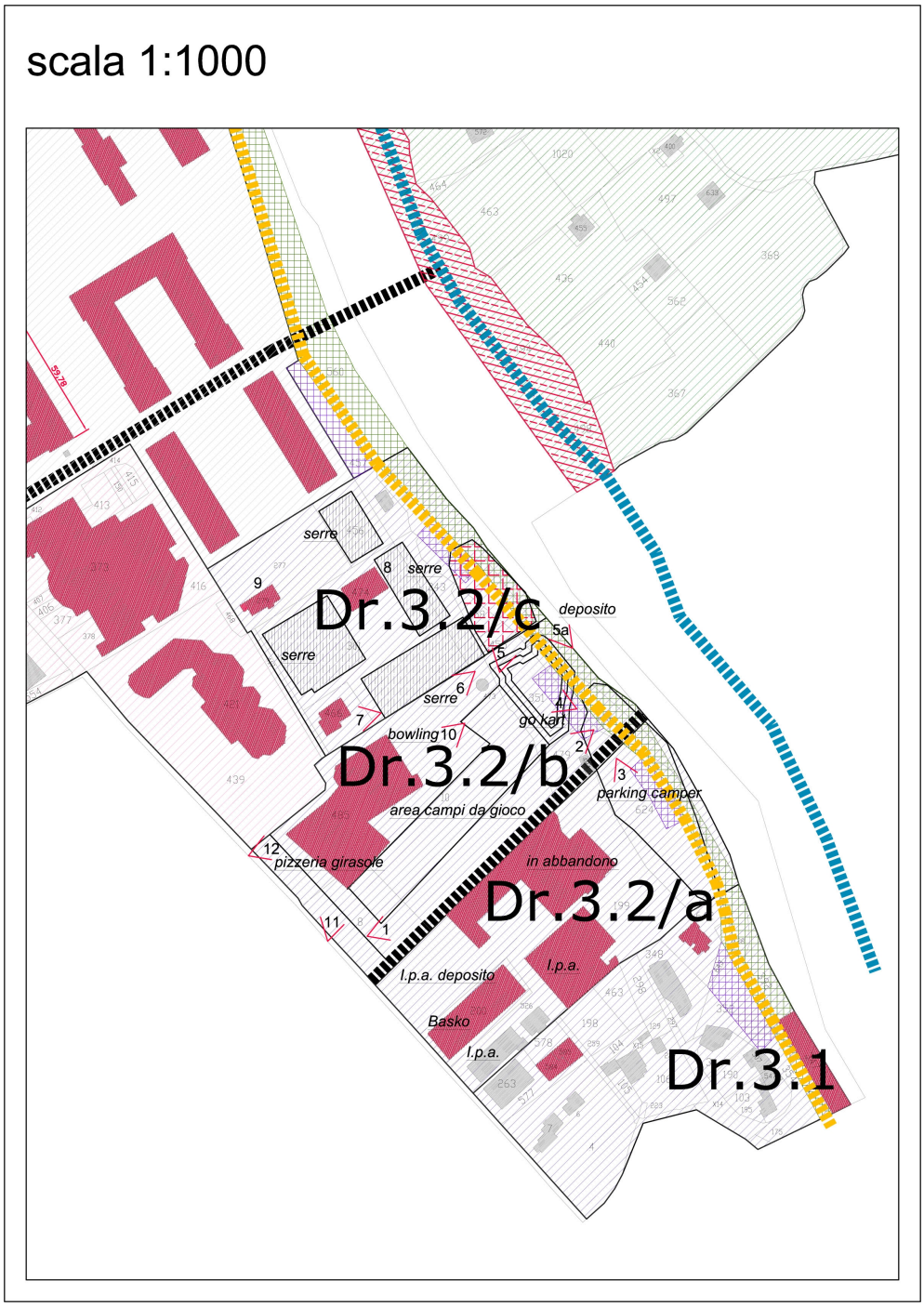


Foto n. 1 vista in direzione est su parcheggio area bowling in confine con area I.p.a



Foto n. 2. vista in direzione Ovest su area bowling – campi da gioco -



Foto n. 3. area camper



Foto n. 4 vista su pista da go-kart



Foto n. 5 area confinante con riva destra del torrente Evigno – deposito a cielo aperto -



Foto n. 5.a area confinante con riva destra del torrente Evigno – deposito a cielo aperto -



Foto n.6 serre.



Foto n.7 tipologia di casa indipendente di recente edificazione.(ex Dr.3.2c)



Foto n.8 - 9 tipologie di casa indipendente di recente edificazione.(ex Dr.3.2c)



Foto n.10 edificio del bowling

Foto n.11 edificio pizzeria “ Girasole”

Foto n.12 retro del bowling e lato nord edificio pizzeria “ Girasole”

Foto su retro dello stabilimento IPA. e Foto su asse viario in direzione Diano Castello.

13.

Distretto di trasformazione Dm.1/VA8/Dr.2

Ubicazione: è di distretto di trasformazione posto lungo la riva destra del torrente Evigno attualmente occupato dalla Caserma Camandone e delimitato dal muro di cinta dello stesso compendio. Trattasi di un'area inclusa tra il tessuto urbano della propaggine insediativa di Diano Marina e l'autostrada destinata ad acquisire un rilevante fattore di centralità in rapporto al futuro sistema costituito da il riuso della vecchia ferrovia e dal collegamento alla nuova stazione ferroviaria localizzata nel comune di Diano San Pietro, a monte dell'autostrada.

Il PUC tra i distretti di trasformazione individua il Dm.1 che comprende l'area occupata dalla Caserma Camandone e la porzione di territorio compresa tra quest'ultima e il torrente S.Pietro.

Al momento dell'entrata in vigore del PUC la Caserma risultava non più utilizzata, ma non ancora ufficialmente dismessa, per cui data la sua estensione superficiale e la consistente volumetria esistente per alloggi , depositi, hangar e altri manufatti legati alla funzione militare si era ritenuto fissare solo obiettivi generali, demandando a un successivo PUO l'individuazione dei parametri edilizi e urbanistici principali , ponendo la solo condizione di non superare la volumetria esistente .

L'area è completamente urbanizzata: basti pensare che la Caserma arrivava a sopportare il carico di circa 2500/3500 persone.

La variante al PUC già adottata in CC con del N° 2 del 16.6.2010, discende da una parte dalla intervenuta completa dismissione della destinazione militare dall'altra dal Programma Unitario di Valorizzazione di immobili pubblici (**PUV-Liguria**) promosso con la finalità di attivare un processo unitario di valorizzazione di beni immobili di proprietà dello Stato siti sul territorio ligure in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale, a seguito del Protocollo d'Intesa tra Ministero dell'Economia, Agenzia del Demanio e Regione Liguria sottoscritto in data 4/05/2007 .

Nello specifico tale variante, oltre alla definizione delle destinazioni d'uso, consiste in una puntuale perimetrazione del distretto Dm.1 coincidente con il compendio immobiliare della caserma ,nella conferma della destinazione a servizio pubblico della porzione non compresa nel distretto suddetto prospiciente il muro di cinta del compendio dell'argine destro del torrente San Pietro (Va8 verde pubblico e attrezzato).

Per quanto riguarda la viabilità si conferma quella prevista di secondaria importanza in prossimità dell'argine e viene introdotta una nuova viabilità di primaria importanza in corrispondenza del previsto ponte sul torrente San Pietro da realizzarsi a cura del RFI in conseguenza dell'accordo per lo spostamento a monte della ferrovia.

Tra le destinazioni previste vi sono: attrezzature private di interesse collettivo, attrezzature turistiche, sanitarie e socio sanitarie (centri benessere, centri estetici), ricettività alberghiera, centro congressi, aree per attrezzature sportive, residenze esercizi commerciali.

Il distretto dovrà essere realizzato attraverso un PUO nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici fissati dalle norme di attuazione

Il **PTCP** classifica la zona come ID-Ma, categoria che si conferma dal momento che l'intervento previsto non potrà superare il peso volumetrico esistente.