PROVINCIA DI IMPERIA

Comune di Diano San Pietro

Piano Urbanistico Comunale

Descrizione Fondativa

Analisi conoscitiva di livello puntuale

Progettisti:

Dott. Arch. Alessandro ODDONE
Dott. Ing. Riccardo VOLPARA

Collaboratori:

Dott. Arch. Pianificatore Daniela CAVALLERI

Disciplina paesistica di livello puntuale ai sensi della l.r. n°6/1991

Analisi conoscitiva

1) Organismo territoriale
1.1 Inquadramento generale
1.2 Morfologia del supporto fisico

2) Organismo territoriale elementare
2.1 Individuzione degli Organismi Territoriali elementari
2.2 Organismo territoriale elementare - Ambito insediato
2.2.1 Componenti del paesaggio ed elementi caratterizzanti
2.2.2 Invarianti della struttura insediativa
2.2.3 Analisi puntuale della piana alluvionale
2.3 Organismo territoriale elementare - Ambito di fondovalle
2.3.1 Componenti del paesaggio ed elementi caratterizzanti
2.3.2 Invarianti della struttura insediativa
2.4 Organismo territoriale elementare - Ambito non insediato
2.4.1 Componenti del paesaggio ed elementi caratterizzanti
2.5 Ambito di possibile trasformazione - Corridoio ecologico
2.5.1 Scheda di approfondimento

3) Tessuti edilizi
3.1 Tessuto seriale continuo aperto
3.2 Tessuto a lotti con edifici aggregati per distacco eterogenei
ad impianto prevalentemente irregolare sucettibile di completamento
3.2.1 Scheda di approfondimento
3.3 Tessuto agricolo

4) Tipologie edilizie
4.1 Tipologia casa a schiera
4.2 Tipologia casa in linea, variante linea e uni-bifamiliare
4.3 Tipologia casella rurale e casa rurale
4.4 Lettura delle tipologie edilizie:
4.4.1 Diano San pietro e borgata Ughi Seassari
4.4.2 Borgata Colla Roggeri
4.4.3 Borgata Moltedo e frazione Borganzo
4.4.4 Borgata Camporondo e frazione Roncagli

Il Comune di Diano San Pietro, provincia di Imperia, fa parte della Comunità Montana Imperia 3, costituita dall'accorpamento delle ex Comunità Montane dell'Olivo e Valle Arroscia, recentemente istituita in seguito all'attuazione della l.r. 4 luglio 2008 di riordino delle Comunità montane.
Il nuovo comprensorio montano risulta costituito dai Comuni di Aquila d'Arroscia, Armo, Borghetto d'Arroscia, Cosio d'Arroscia, Mendatica, Montegrosso Pian Latte, Pornassio, Ranzo, Rezzo, Vessalico, Aurigo, Borgomaro, Caravonica, Cesio, Chiusanico, Chiusavecchia, Diano Arentino, Diano San Pietro, Dolcedo, Lucinasco, Pietrabruna, Pontedassio, Prelà, Vasia, Villa Faraldi.

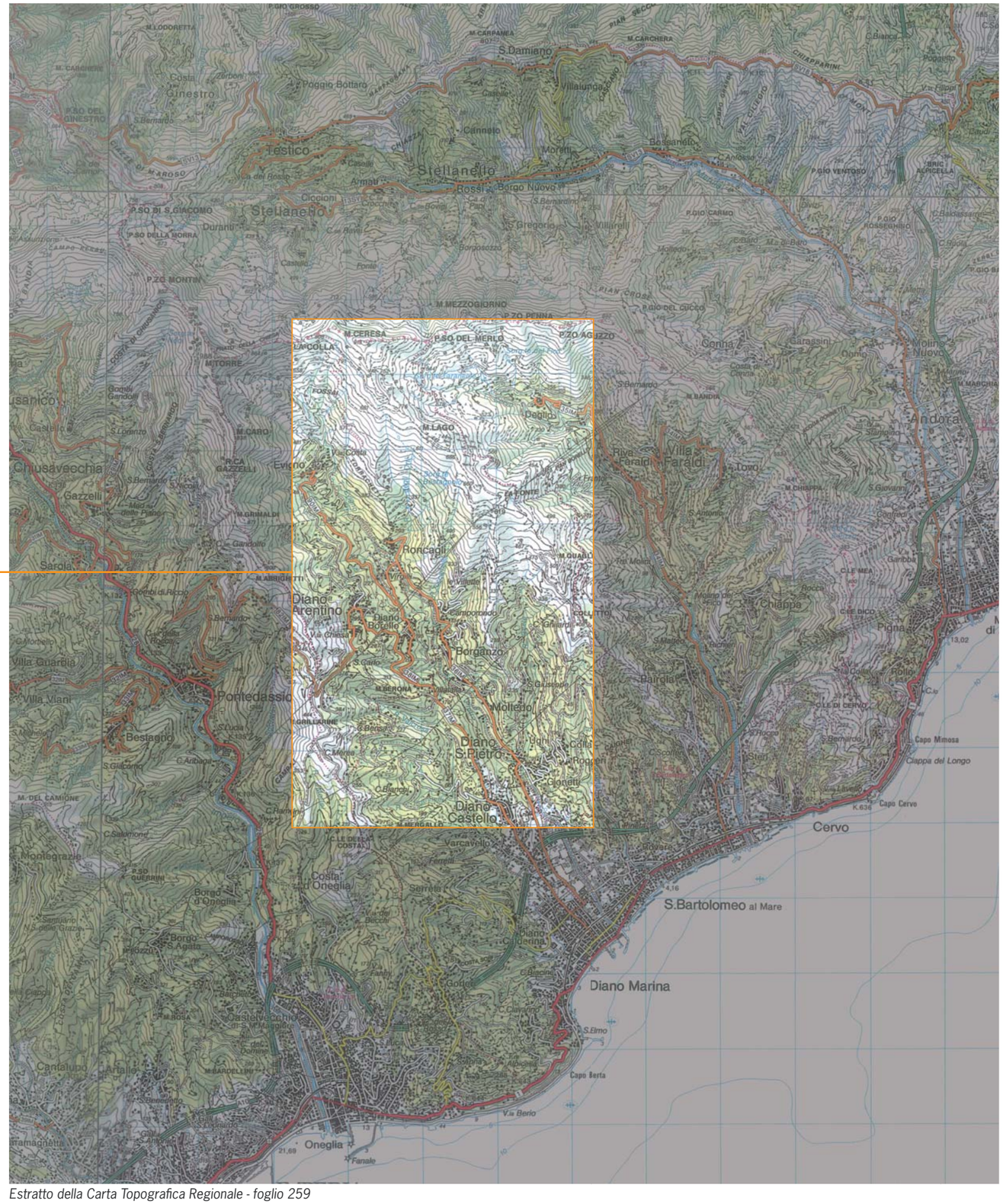
L'ambito di area vasta, strutturato storicamente in modo relativamente autonomo sotto i profili morfologico e funzionale e caratterizzato dall'assenza di collegamenti trasversali significativi con i principali sistemi vallivi limitrofi risulta storicamente ben collegato all'adiacente comune costiero di Diano Marina, centro nodale principale dell'ambito di area vasta a cui il comune di Diano San Pietro appartiene.
Non differenziandosi dalla generale realtà ligure il territorio dianese presenta una dicotomia tra centri costieri ed entroterra immediato, sede di realtà comunali come quella oggetto di studio.
Il dianese presenta resistenza ai collegamenti costieri offerta a ponente da capo Berta e a levante da capo Cervo, che rappresentano interruzioni significative della conurbazione costiera continua, tipica della quasi totalità della costa ligure. Viabilisticamente la strada di collegamento più rapida percorribile fra il Comune di Diano San Pietro e il capoluogo di provincia Imperia risulta essere la "Strada Statale 1 - Via Aurelia di ponente".

L'ambito a cui Diano San Pietro appartiene presenta una forte tripartizione fra i borghi di fondovalle, quelli localizzati sui versanti e le aree più a monte scarasamente insediate o totalmente non insediate.
Il tratto di fondovalle presenta un continuum parzialmente antropizzato in cui i centri si saldano senza soluzione di continuità ed il paeaggio si snoda fra borghi storici e aree coltivate; tale continuum presenta tuttavia caratteri non omogenei a causa di una differente crescita sia dal punto di vista temporale che funzionale.

Assistiamo a due situazioni ambientali e paesistiche differenti: più a nord, a partire dall'ultimo borgo insediato, quello di Diano Roncagli, domina una vegetazione quasi esclusivamente di bosco ceduo con rara presenza di coltivazioni ed insediamenti, mentre a fondovalle il territorio è caratterizzato da ampie estensioni di oliveti e dalla localizzazione dei principali borghi storici.

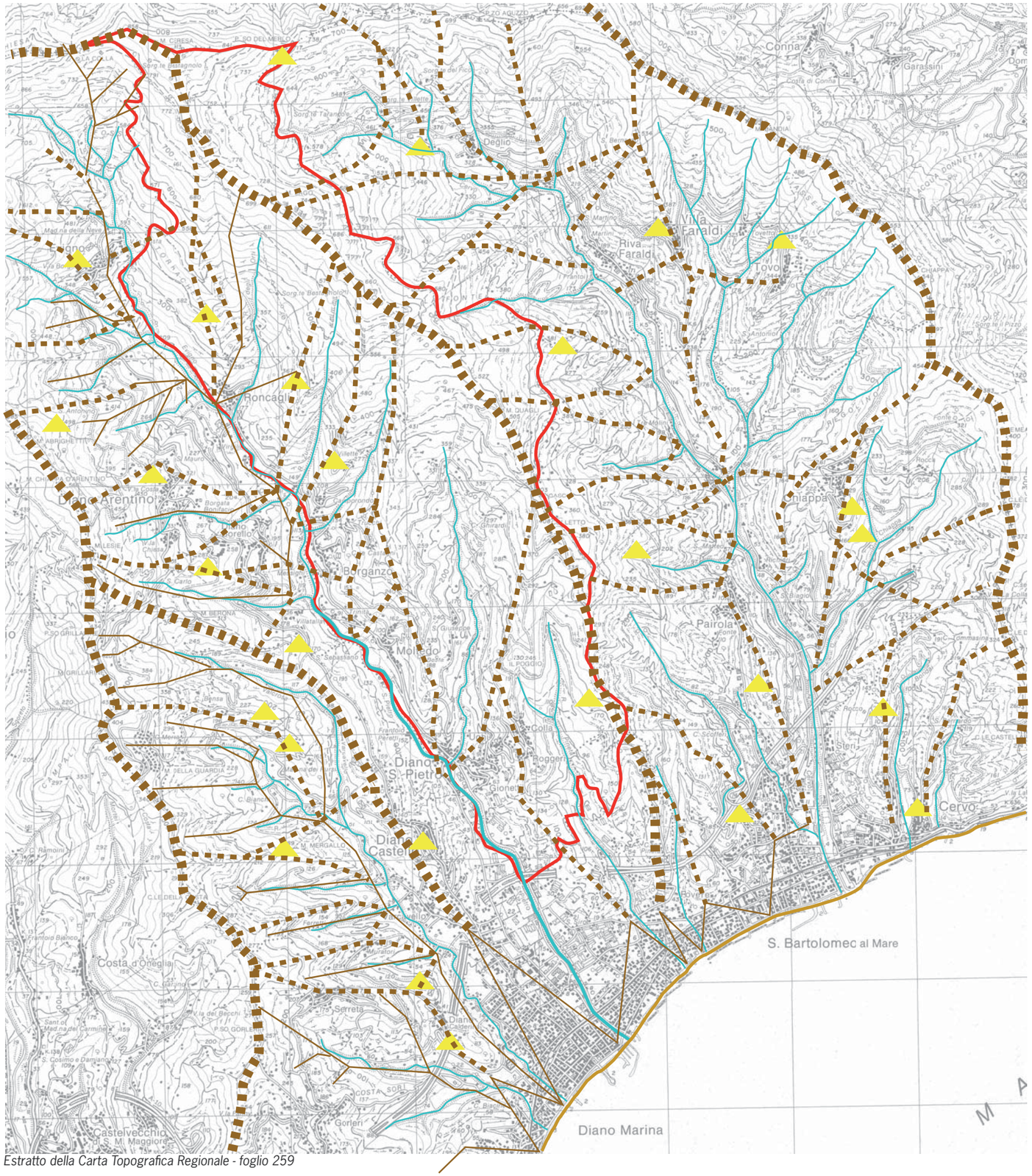


Estratto della Carta Topografica Regionale - foglio 259



Estratto della Carta Topografica Regionale - foglio 259

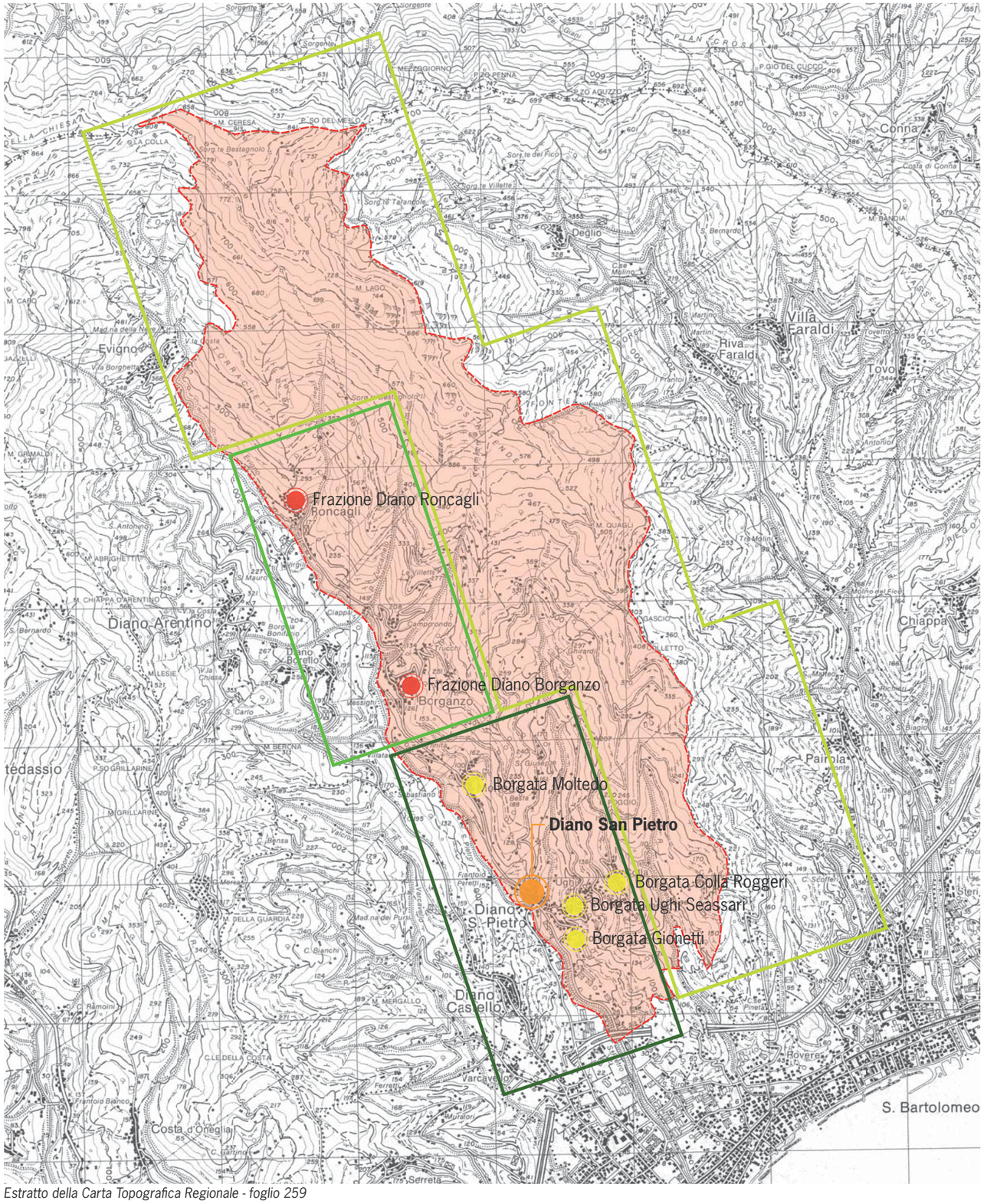
Vallata delimitata a nord dai confini amministrativi provinciali, a sud dalla costa, mentre ad est e a ovest risulta circoscritta dalle dorsali prevalenti degrandanti a valle.
Dalla cartografia riportata a lato, su cui sono stati evidenziati il reticolo idrografico ed i versanti principali, è possibile effettuare alcune considerazioni inerenti gli elementi morfologici caratterizzanti il territorio oggetto di studio.
Il sistema idrografico dell'estremo ponente ligure è dominato dal monte Saccarello (m.2200) da cui si diparte un sistema di assi vallivi disposti a raggiera dalla valle del Roia alla valle Arroscia, con direzione perpendicolare alla linea di costa, disposta tra Albenga e il confine secondo un arco di curva convesso, singolare nell'immagine genericamente accreditata dell'arco costiero ligure.
L'organismo territoriale a cui il Comune di Diano San Pietro appartiene è delimitato da due spartiacque che dal Pizzo d'Evigno (m.989) discendono verso il mare, con rilievi pronunciati, che lo separano rispettivamente a ovest dalla valle Impero, protendendosi a mare con capo Berta e a est dalla valle del Merula, con capo Cervo.
A monte del Pizzo d'Evigno i due spartiacque si uniscono in un crinale che prosegue verso nord in direzione del colle S.Bartolomeo e del monte Guardiabella (m.1218), per poi piegare a ovest, fino al passo della Mezzaluna e, quindi, al monte Fonte (m.2135) e al monte Saccarello (m.2200).
Questa dorsale divide le valli disposte a pettine in direzione nord-sud, più corte e geologicamente più recenti, dalla valle Arroscia, di formazione più antica, ad andamento ovest-est.
Tutti i sistemi di percorrenza più antichi, che dal mare si spingevano alla valle Padana, come le varie vie del sale, trovavano nel passo della Mezzaluna e nel monte Saccarello il punto di confluenza obbligato. A questo sistema di percorrenze si sovrappone quello longitudinale con le vie di mezzacosta.
Non vi è dubbio che, nel tempo, questa conformazione geografica abbia influito in modo determinante sul destino dell'area, le cui vicende economiche, quelle politiche e quindi le relative partizioni amministrative hanno modellato le strutture insediative.



Legenda

- Confine comunale
- Fasce altimetriche
- Crinali principali
- Crinali secondari
- Torrente Evigno
- Reticolo idrografico
- Linea di costa
- Punti nodali

Estratto della Carta Topografica Regionale - foglio 259



Estratto della Carta Topografica Regionale - foglio 259

Il sistema di crinali secondari presenti all'interno dell'ambito, che funge da elemento separatore di paesaggi agrari insediati contrapposti a versanti boscati rappresenta senza dubbio un elemento di connotazione paesistica dell'organismo territoriale. Altri elementi caratterizzanti l'ambito sono la presenza del torrente Evigno che lo attraversa costeggiandone il confine amministrativo, la presenza di aree collinari interrotte da limitate porzioni pianeggianti costituite in prevalenza dalla piana di fondovalle ricompresa all'interno del Comune.
L'ambito territoriale nel suo complesso si presenta morfologicamente suddivisibile in tre organismi territoriali elementari:

1. AMBITO INSEDIATO - Il primo organismo territoriale elementare più a sud è quello sviluppatosi nel fondovalle del torrente San Pietro che si estende a partire dal centro storico di Moltedo, comprendendo al suo interno anche quello di Diano San Pietro, fino al confine con il Comune di Diano Castello verso sud e verso ovest, delimitato ad est dalla linea di crinale.

2. AMBITO DI FONDOVALLE INSEDIATO - Il secondo organismo territoriale elementare, posizionato a nord rispetto al primo, comprende i borghi storici di Diano Borganzo, di Località Camporondo e di Diano Roncagli; delimitato a nord e ad est dai crinali che separano il paesaggio insediato e coltivato da versanti boscati e raramente insediati e ad ovest dal confine comunale.

3. AMBITO NON INSEDIATO - Il terzo organismo territoriale elementare comprende tutta la fascia est del comune ed il territorio posto a nord del borgo di Diano Roncagli; ambito definito dalla particolare morfologia del terreno, delimitato su tre lati dal confine comunale e sul restante dal confine naturale costitutito dal sistema di crinali che costituisce elemento di cesura fra paesaggi morfologicamente diversi. L'intero ambito risulta incolto e totalmente non insediato a causa dell'acclività del terreno.

Legenda

- Confine comunale
- Organismo territoriale elementare Ambito insediato
- Organismo territoriale elementare Ambito di fondovalle insediato
- Organismo territoriale elementare Ambito non insediato
- Centro storico capoluogo
- Frazioni
- Borgate

Ambito insediato
Inquadramento

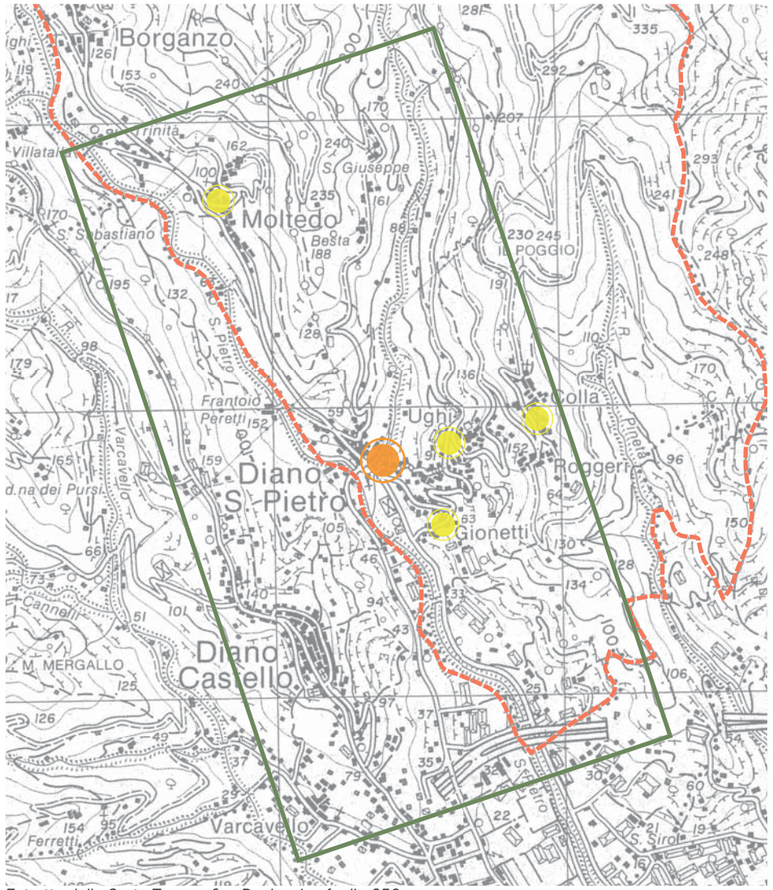
L'ambito insediato è caratterizzato dal fondovalle del torrente Evigno, in particolare dalla piana situata in sponda sinistra del corso d'acqua e dal sistema di crinali secondari che fungono da elementi separatori fra l'ambito in questione, prevalentemente insediato e coltivato, ed il territorio al di là della linea di crinale, in maggioranza boscato.
Tra gli elementi caratterizzanti l'ambito emerge il paesaggio costruito:

- il capoluogo storico di San Pietro, sede comunale, ricomprende numerose borgate che conservano le peculiarità dei borghi rurali del ponente ligure dall'edilizia rustica ed essenziale.

- L'apparato insediativo dell'ambito è costituito dal borgo storico capoluogo di San Pietro, dalle borgate storiche Gionetti, Ughi Seassari, Colla Roggeri, quest'ultima situata alla sommità del crinale separatore e Moltedo posto più a nord, a confine con il limite del secondo ambito precedentemente individuato.

- La strada veicolare in sponda sinistra del torrente Evigno di collegamento con la costa ha di recente subito modifiche nel suo corso in vista anche di un futuro potenziamento come elemento strutturale legato allo spostamento a monte della sede ferroviaria e la realizzazione della nuova stazione. Tale percorso veicolare divide fisicamente l'alveo del torrente dai terreni di fondovalle coltivati ed insediati nel tratto di percorso che unisce il Comune di Diano San Pietro e quello di Diano Marina.
Il percorso termina all'interno del centro storico di San Pietro per raccordarsi alla strada veicolare di fondovalle, con funzione di collegamento alle frazioni comunali e percorso di accesso al comprensorio turistico collinare.

- Le colture di fondovalle si innestano perfettamente all'interno dell' ambiente costruito fornendo un paesaggio con alternanza di serre dedite all'agricoltura, oliveti ed edifici d'abitazione in parte storici ed in parte di più recente costruzione.



Estratto della Carta Topografica Regionale - foglio 259

Legenda

- Confine comunale
- Organismo territoriale elementare: Ambito insediato
- Centro storico capoluogo
- Frazioni
- Borgate
- Strada veicolare di sponda sinistra del Torrente Evigno di collegamento con la costa
- Strada di fondovalle di collegamento veicolare



Foto aerea satellitare

COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI CARATTERIZANTI

- Elementi morfologici e geo - morfologici

Il fondovalle risulta caratterizzato in modo prevalente dalla presenza della strada veicolare di collegamento con la costa in sponda sinistra del torrente Evigno, che costeggia il percorso del torrente, e dalla vegetazione ripariale che costeggia tutto il tracciato.
La piana di fondovalle lungo le sponde del torrente Evigno caratterizza il paesaggio di tutta l'area compresa tra le tre anse formate dal torrente stesso all'interno di questo specifico ambito, una all'altezza di borgata Gionetti nel tratto iniziale del torrente al confine con l'adiacente Comune di Diano Castello, la seconda posta poco sopra l'abitato storico di Diano San Pietro, in prossimità di frantoio Peretti e la terza ansa situata all'altezza di borgata Moltedo più verso monte.
Il territorio risulta meno acclive in prossimità del corso d'acqua, mentre procedendo verso l'interno si incontrano terrazzamenti coltivati che addolciscono il paesaggio stemperandone l'acclività.
Elemento di forte caratterizzazione è l'evidente cesura fra versante ed aree boscate; al di là del sistema di crinali secondari è possibile osservare l'estendersi di aree densamente boscate prive o quasi di coltivazioni ed insediamenti che si contrappongono in modo piuttosto netto ai versanti insediati o caratterizzati da coltivazioni sparse ed oliveti.
E' questo il caso di borgata Colla Roggeri, insediamento al limite dell'ambito, ubicato in posizione di confine fra il versante abitato ed aree vegetate principalmente olivate.

- Elementi vegetazionali

La sponda sinistra del torrente Evigno, compresa all'interno dei confini comunali, è caratterizzata da terrazzamenti olivati, interrotti da zone boscate e gerbido, sino ad una quota variabile a seconda dell'esposizione e dell'acclività.
Le porzioni di territorio coltivato in modo intensivo e/o specializzato, o attraverso colture in serra, contraddistinguono le anse naturali del torrente grazie alla loro natura pianeggiante.
La vegetazione ripariale dell'alveo del torrente Evigno risulta essere elemento di connessione di tutta l'area, assumendo in alcuni aree particolare valore ambientale e paesistico ed accostando per tutta la sua estensione la strada veicolare di collegamento con la costa.
Si riscontra infine la presenza di colture pertinenziali l'abitato storico, in cui sono presenti specifici manufatti, come antichi muri a secco o sistemi di partizione delle colture ortive, che manifestano una morfologia storica specifica degli orti di un tempo, contrapposte alle più recenti colture specialistiche poste ai margini dell'abitato.

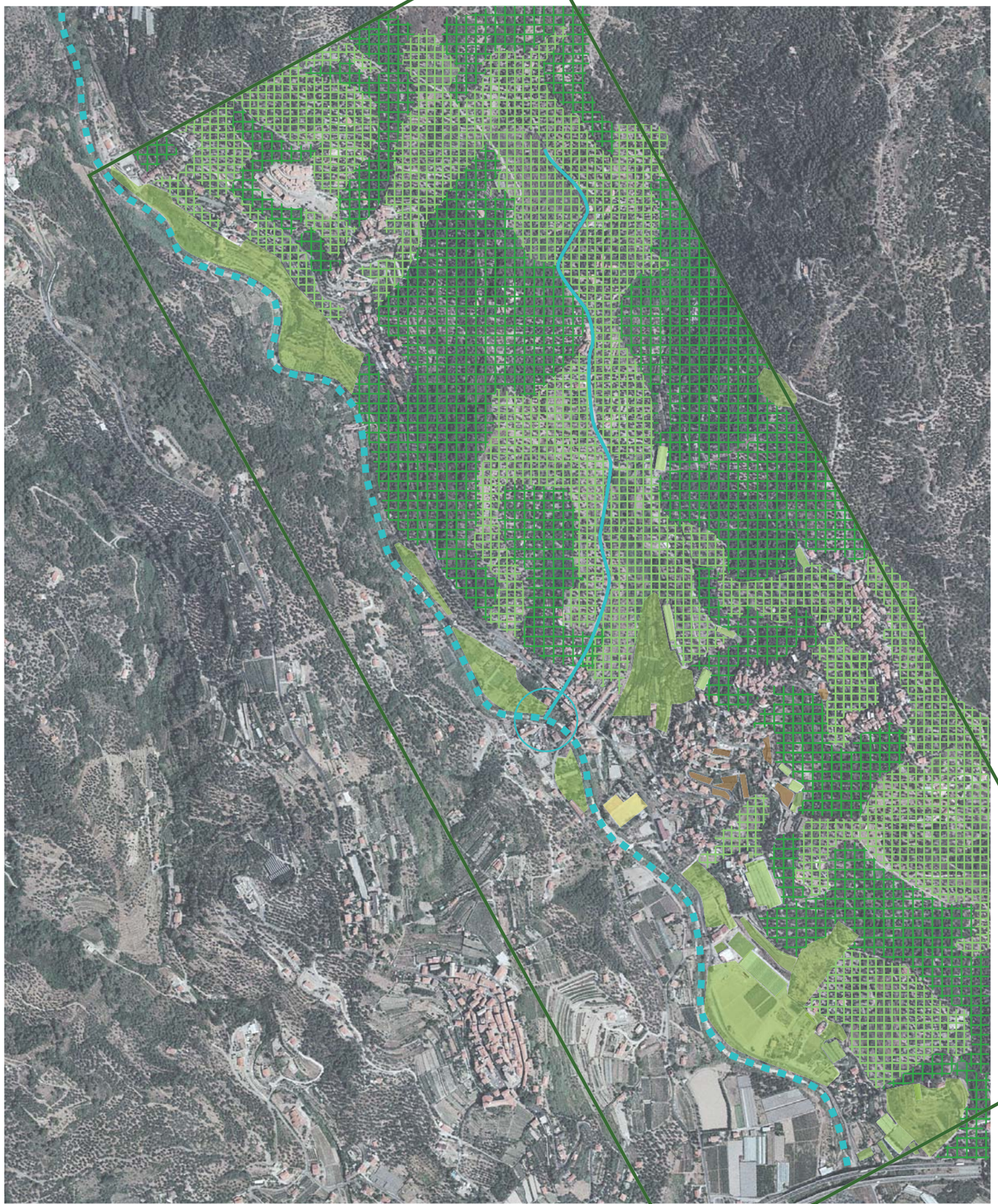


Foto aerea satellitare

COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI CARATTERIZZANTI

- Elementi insediativi

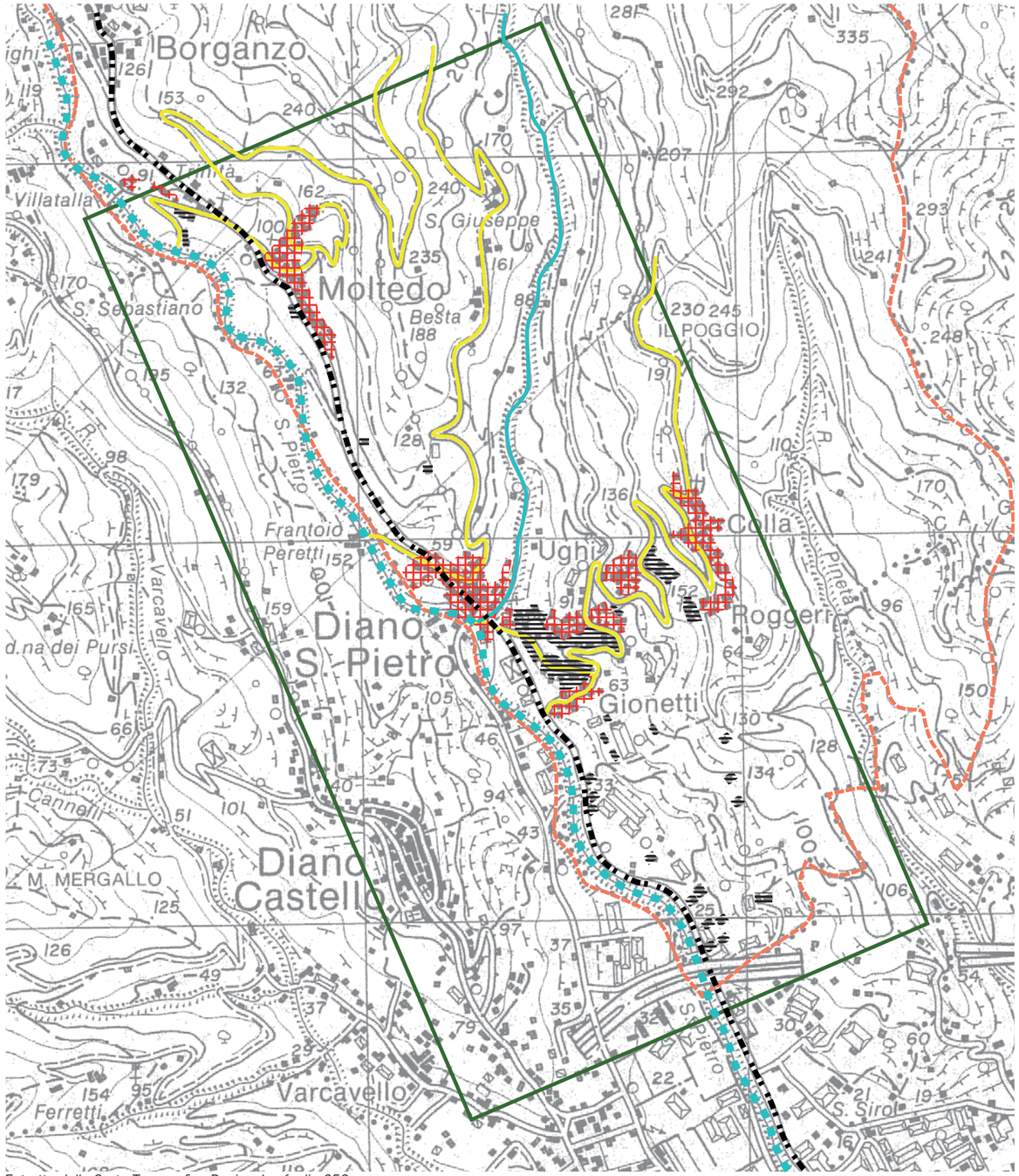
L'ambito è contraddistinto da episodi insediativi più o meno significativi che si collocano piuttosto regolarmente lungo la strada principale di collegamento veicolare.
Il borgo storico di Diano San Pietro assume una posizione piuttosto centrale all'interno di quest'ambito, il cui tessuto denota una certa uniformità per conformazione e tipologia.
Alla stessa altezza più verso monte si sviluppano le borgate storiche Gionetti, Ughi Seassari e Colla Roggeri.
Risalendo poi il percorso matrice si incontra borgata Moltedo, anch'essa di dimensioni ridotte, ma con caratteri tipologici similari ai precedenti insediamenti.
Mentre l'organizzazione insediativa del tessuto storico appartenente sia al capoluogo che ai borghi risulta facilmente leggibile, pur in presenza di incoerenze tipologiche a livello di tipi edilizi, lo sviluppo insediativo più recente di matrice novecentesca, avvenuto ai margini del tessuto storico e sviluppatosi lungo il percorso matrice principale e quelli secondari, non presenta alcuna coerenza insediativa, nè tipologica; non assume dunque alcun valore tipologico e ambientale sia per le caratteristiche dei suoi singoli manufatti che per il pregio paesistico nel suo insieme, caratteri questi che ritroviamo invece nei borghi di matrice storica.

- Beni culturali di interesse geologico - vegetazionale

Sotto il profilo connotativo vegetazionale all'interno dell'ambito di fondovalle troviamo una vasta porzione di terreno vegetata di particolare pregio naturalistico; l'area presenta terrazzamenti olivati che lambiscono l'abitato, orti pertinenziali ed ampie aree boscate al di là della linea dei crinali secondari, elemento geologico altamente connotativo di quest'ambito poichè assume funzione di cesura fra il versante insediato ed il bosco.
Parte di quest'area di pregio ambientale è in regime di mantenimento da prescrizione del PTCP della Regione Liguria, in quanto considerato bene da preservare e valorizzare proprio per l'interesse geologico-vegetazionale che lo contraddistingue. Sono infine presenti alcune aree corrispondenti in maggioranza ai borghi storici ed una posta in prossimità dell'ansa del torrente Evigno ai confini con l'adiacente comune di Diano Marina che presentano particolare pregio ambientale in dissesto idrogeologico.

- Beni culturali di interesse storico - testimoniale

In particolare nell'ambito di fondovalle sono presenti:
- Chiesa parrocchiale di San Pietro, costruzione risalente al tardo Settecento
- Forte di Diano San Pietro cinto da mura risalenti al 1500.



Estratto della Carta Topografica Regionale - foglio 259

Legenda

- Confine comunale
- Delimitazione dell' organismo territoriale elementare "Ambito insediato"
- Tessuto di impianto storico di valore architettonico e ambientale sia per i caratteri tipologici dei suoi singoli manufatti sia per il pregio paesistico nel suo insieme
- Tessuto edilizio di impianto di matrice novecentesca, privo di valore tipologico e ambientale
- Manufatti di pregio architettonico
- Area di particolare pregio ambientale a regime di mantenimento nelle prescrizioni del PTCP Regione Liguria
- Area vegetata di particolare pregio naturalistico
- Area di particolare pregio paesistico - ambientale in dissesto idrogeologico
- Strada di fondovalle di collegamento veicolare
- Strade carrabili di collegamento ai centri frazionali
- Torrente Evigno
- Affluente

INVARIANTI DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA

- Regole di insediamento

Per quanto riguarda il capoluogo il modello insediativo storico ricalca la genesi di tutti gli insediamenti di fondovalle dell'entroterra ligure a media densità, sviluppo piuttosto lineare, continui ed omogenei.

Il percorso matrice, ovvero il percorso di fondovalle, principale strada di collegamento veicolare su cui si affacciano gli edifici storici è origine del reticolo dei percorsi di collegamento e di impianto sino ai limiti fisici dell'abitato, il torrente a valle e l'aumento notevole di acclività del versante dall'altra. Ai margini del tessuto storico abbiamo la formazione di un tessuto residenziale originato dal sommarsi di semplici interventi in concessione edlizia, le cui regole replicative ed aggregative sono comuni e danno origine ad un tessuto a lotti con edifici mono o plurifamiliari aggregati per distacco o ad edifici isolati. Fra l'insediato dei borghi storici troviamo inoltre alcuni orti pertinenziali di antico impianto ad oggi organizzati e produttivi.

Oltre al borgo storico capoluogo abbiamo le borgate storiche Ughi Seassari, Colla Roggeri e Moltedo; si tratta di piccoli insediamenti a medio/bassa densità abitativa sviluppati lungo il percorso matrice principale che nei tre borghi risulta differente. Non si tratta infatti di un percorso storico di collegamento a livello più generale sul quale sono sorti i nuclei frazionali, ma piuttosto di percorsi storici di crosa di attraversamento vallivo ai bordi dei quali sono sorti negli anni gli insediamenti storici del comune. Le borgate Ughi Seassari e Colla Roggeri risultano ad oggi collegati al borgo capoluogo di San Pietro tramite strada comunale di collegamento veicolare, mentre la Strada Provinciale 90 collega il capoluogo al borgo di Moltedo, posto più a monte rispetto ai precedenti.

- Regole di organizzazione

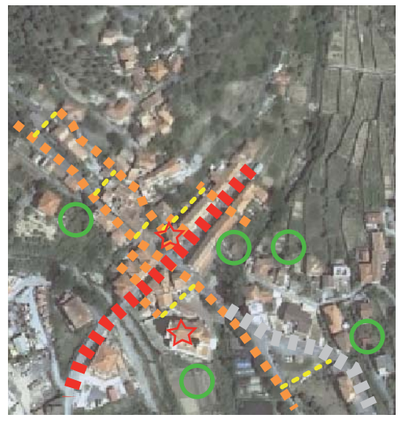
I quattro nuclei storici presentano una certa uniformità nelle regole di organizzazione del tessuto edilizio a differenza dei nuovi impianti sviluppatesi a margine del tessuto storico di impiano novecentesco, in paragone ai quali riscontriamo: differenze nelle tipologie insediative, in fuzione della compiutezza morfologica e dell'impianto lottizzativo; differenze nelle densità fondiarie, in ragione della dimensione media dei lotti e dell'altezza dei singoli elementi edilizi; differenze nelle distanze dai confini, dai percorsi e tra elementi edilizi.

Legenda

- Percorso di collegamento territoriale
- Percorso matrice
- Percorso di impianto
- Percorso di collegamento
- Orti e/o giardini pertinenziali al tessuto storico
- Orti e/o giardini pertinenziali al tessuto storico

Diano San Pietro - capoluogo



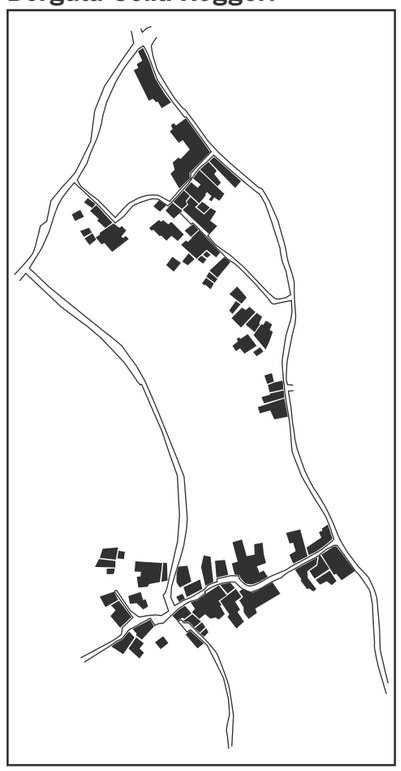


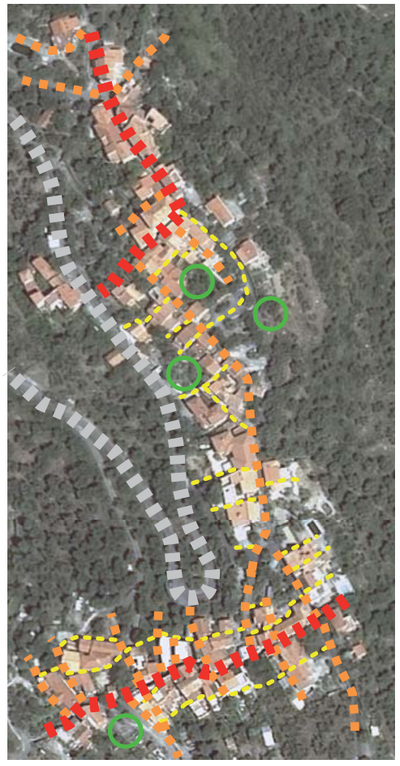
Borgata Ughi Seassari



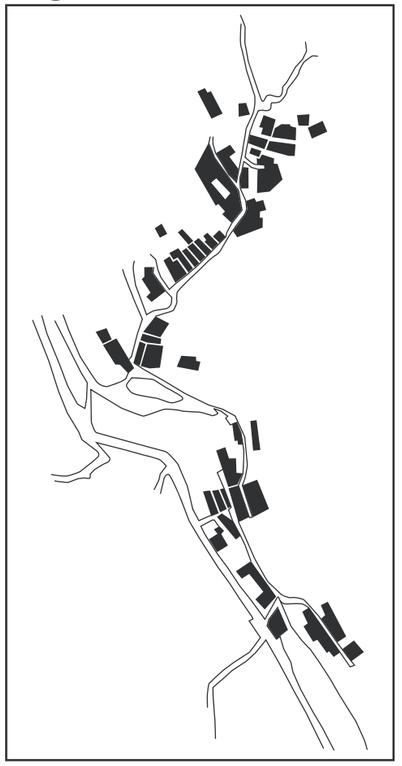


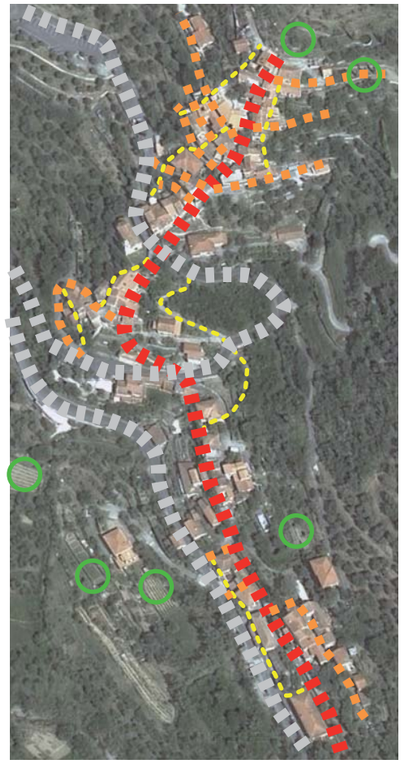
Borgata Colla Roggeri





Borgata Moltedo





Analisi puntuale dell'area della piana di fondovalle - Distretto di trasformazione destinato a servizi a carattere commerciale, alberghiero e artigianale

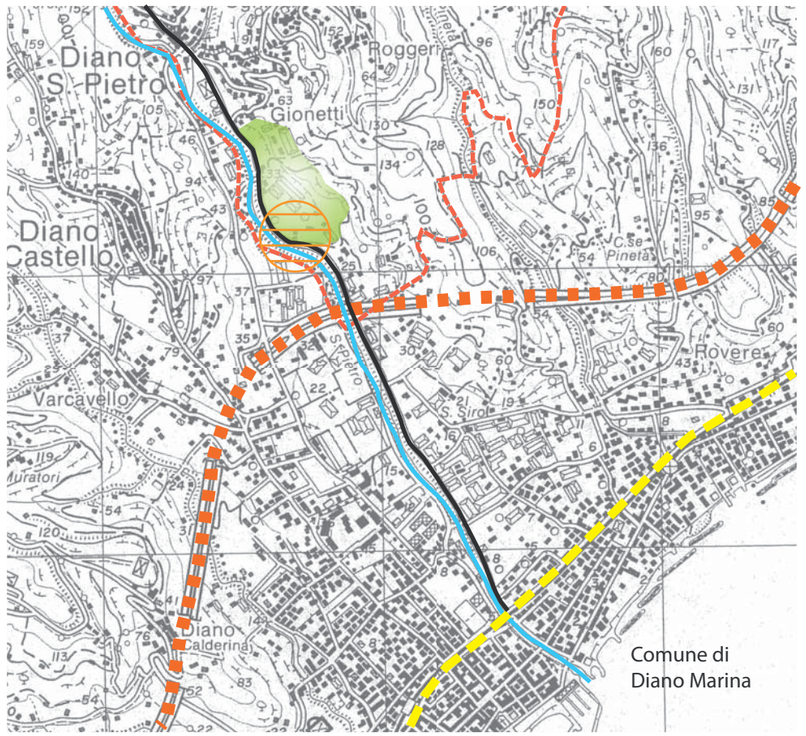
Il territorio considerato è costituito dalla piana di fondovalle del torrente Evigno ricompresa totalmente in sponda sinistra, situata in prossimità del centro storico capoluogo Diano San Pietro.
Il grado di infrastrutturazione dell'area risulta complessivamente elevato in ragione della presenza di infrastrutture stradali primarie e ferroviarie.
La strada veicolare di collegamento con la costa infatti pone in comunicazione il Comune di Diano San Pietro con il limitrofo Comune di Diano Marina e da qui, attraverso la strada Strada Statale 1 Via Aurelia (SS1) con il restante territorio ed i punti nodali della mobilità locale e diretta verso l'esterno.

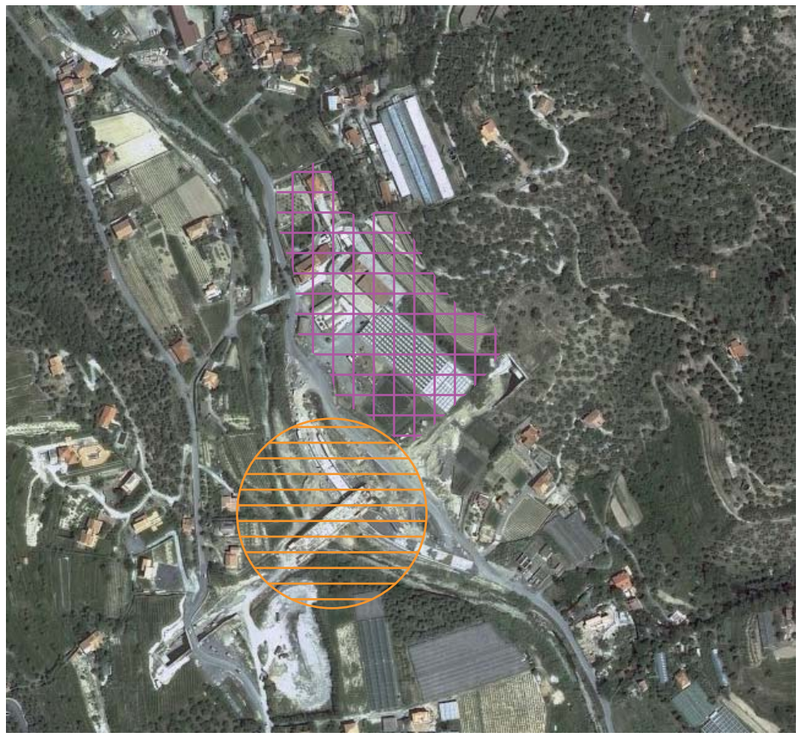
L'infrastrutturazione ferroviaria presente si pone quale nodo funzionale di rilevante importanza per lo sviluppo economico del comune ed in modo particolare per il territorio della piana, grazie allo spostamento a monte delle sede ferroviaria e la costruzione della nuova stazione; nodo funzionale per una mobilità veloce e sostenibile anche dal punto di vista ambientale.

Attualmente il territorio della piana risulta scarsamente costruito rappresentando quindi uno spazio ancora disponibile piuttosto ampio ed ospitale dal punto di vista morfologico per l'eventuale inserimento di nuovi edifici; il territorio infatti è totalmente ricompreso nella fascia pianeggiante posta in sponda sinistra del torrente Evigno.
E' possibile in conclusione affermare che si tratta di un'area piuttosto estesa, facilmente accessibile ed ospitale dal punto di vista morfologico, dotata quindi delle necessarie caratteristiche per la progettazione di un nuovo ambito trasformativo destinato a divenire centro multifunzionale di rilevante importanza non solo a scala comunale, ma soprattutto a livello sovralocale.

Il distretto di trasformazione identifica la parte del territorio comunale destinata alla realizzazione di servizi privati a specifico servizio dell'utenza, organizzati preferibilmente in un "centro commerciale", nonché alla realizzazione di alberghi e ad insediamenti produttivi.
Gli usi del territorio ammissibili per il distretto di trasformazione riguarderanno le funzioni terziarie, le funzioni alberghiere e congressuali, le funzioni produttive e manifatturiere ed i servizi privati.

L'ambito di trasformazione risulta costituito da una ripartizione funzionale in tre zone principali:
1) una zona all'interno della quale sarà concentrata l'edificabilità destinata esclusivamente alle funzioni produttive, manifatturiere ed alle funzioni terziarie;
2) una zona all'interno della quale sarà concentrata l'edificabilità destinata alle rimanenti funzioni;
3) una zona da cedere interamente al comune che comprenderà la quota di standard a verde pubblico, le attrezzature relative agli standard urbanistici ed in particolare i parcheggi pubblici.
Per quanto concerne le prime due zone le aree comprenderanno la viablità privata relativa agli insediamenti, verde privato e parcheggi di pertinenza agli edifici.
Ogni soluzione adottata dovrà mantenere in superficie i corsi d'acqua e nelle zone periferiche dell'ambito di trasformazione dovranno essere necessariamente ripristinati gli opportuni interventi di ricucitura con la vegetazione ambientale.



















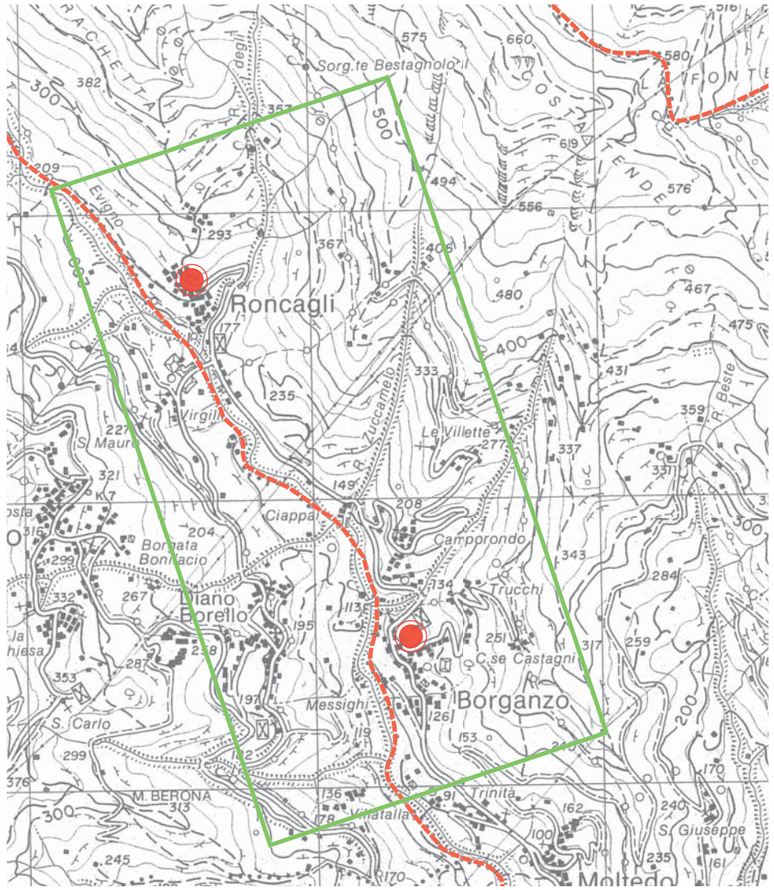


Legenda

- Piana di fondovalle
- Distretto di trasformazione
- Torrente Evigno
- Strada veicolare di collegamento con la costa
- Confine comunale
- Autostrada
- SS1 - Via Aurelia
- Nuovo nodo ferroviario

Ambito di fondovalle insediato
Inquadramento

L'ambito di fondovalle insediato è connotato dalla presenza del torrente San Pietro, dai terreni pianeggianti coltivati ad agricoltura intensiva, dai terrazzamenti olivati e dal sistema di crinali secondari che fungono da elementi separatori fra l'ambito in questione, prevalentemente insediato e coltivato, ed il territorio al di là della linea di crinale, in maggioranza boscato.
Caratteristiche queste comuni sia all'ambito oggetto di studio che all'ambito insediato precedentemente analizzato, che differenzia in modo netto queste aree dall'ambito 3 non insediato con caratteristiche totalmente diverse dovute principalmente alla forma fisica e morfologica del terreno che ne ha condizionato lo sviluppo nel tempo.
Alcuni tra gli elementi che caratterizzano quest'ambito riguardano il paesaggio costruito; l'ambito di fondovalle insediato è connotato dalla presenza di due borghi storici frazionali, quali la frazione di Diano Borganzo posta più a valle, a confine con la borgata Moltedo e la frazione di Diano Roncagli, ultimo insediamento più a monte all'interno del confine comunale. Si tratta di insediamenti di piccole dimensioni, con caratteristiche tipologiche simili; l'insediamento della frazione Borganzo si è storicamente sviluppato lungo il percorso matrice di collegamento con il capoluogo, passando quindi da un iniziale sviluppo lineare lungo la strada ad insediamenti posti immediatamente sopra e collegati alla provinciale mediante percorsi secondari.
La frazione storica di Diano Roncagli sorge invece su un terreno più acclive, arrampicandosi sul pendio in corrispondenza di due sentieri provenienti rispettivamente dal Passo della Colla e da Villa Costa d'Evigno all'estremo nord del torrente. Tale località frazionale appartenente all'adiacente Comune di Diano Arentino è raggiungibile appunto attraverso questo sentiero in quanto la stada provinciale di collegamento veicolare interrompe il suo corso oltre Roncagli congiungendo l'argine sinistro del torrente al versante opposto attraverso il nuovo ponte di Roncagli posto ai piedi dell'abitato.
L'insediamento di Diano Roncagli si caratterizza come un borgo storico arroccato, all'interno del quale si snodano vicoli e carruggi tipici dell'entroterra storico ligure.
Le colture di fondovalle si innestano perfettamente all'ambiente costruito, si assiste ad un paesaggio connotato dall'alternanza di serre dedite all'agricoltura, uliveti ed edifici d'abitazione in parte storici ed in parte di più recente costruzione.



Estratto della Carta Topografica Regionale - foglio 259

Legenda

- Confine comunale
- Organismo territoriale elementare: Ambito di fondovalle insediato
- Frazioni
- Alveo torrente Evigno
- Strada di fondovalle di collegamento veicolare
- Strada di mezzacosta di collegamento al versante ricompreso nel Comune di Diano Arentino

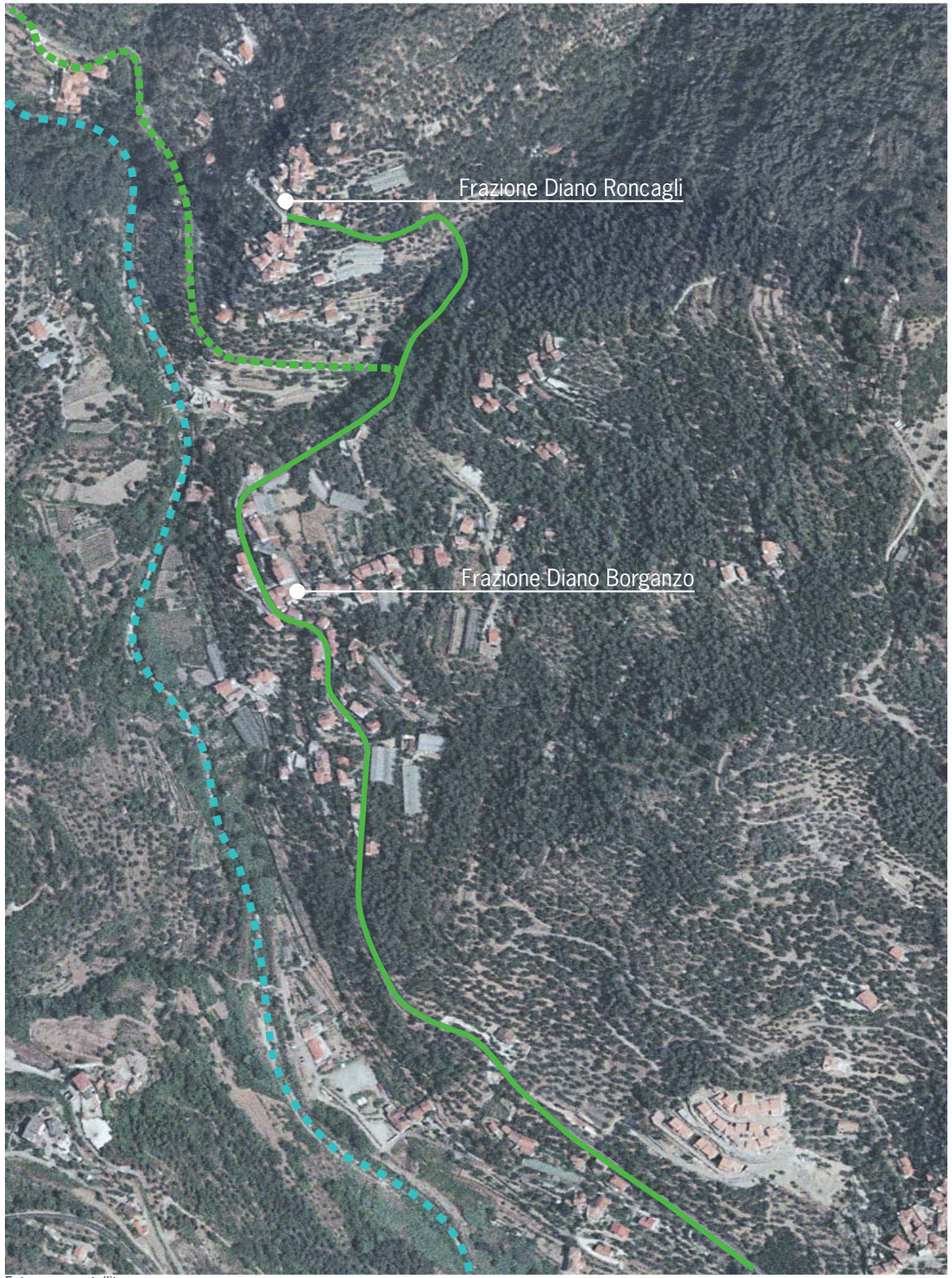


Foto aerea satellitare

COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI CARATTERIZZANTI

- Elementi morfologici e geo - morfologici

Anche qui, come quanto osservato per l'organismo territoriale elementare - ambito insediato, la strada veicolare di collegamento con la costa in sponda sinistra del torrente Evigno e la vegetazione ripariale che costeggia il tracciato risultano elementi caratterizzanti. La presenza della piana di fondovalle con le sue coltivazioni in serra ed intensive caratterizza anche qui il paesaggio; in particolare risulta coltivato in modo intensivo il terreno compreso all'interno dell'ansa che il torrente forma all'altezza di frazione Diano Borganzo. Procedendo in modo trasversale dal fondovalle più verso l'interno la conformazione del terreno cambia divenendo maggiormente acclive, qui i terrazzamenti permettono ancora alcuni casi di coltivazione intensiva ed estensioni olivate.
Elemento di forte caratterizzazione dell'ambito è la cesura fra versante ed aree boscate; al di là del sistema di crinali è possibile infatti osservare l'estendersi di aree densamente boscate, con totale assenza di insediamenti e prive di coltivazioni.
Questo fattore attribuibile alla morfologia del territorio ha nel tempo condizionato lo sviluppo dell'ambito comunale che attualmente si figura suddiviso longitudinalmente in due macrozone principali, l'una evolutasi nel tempo e con visibili interventi antropici, a cui appartengono l'ambito 1 insediato e l'ambito 2 di fondovalle insediato attuale oggetto di analisi, e l'altra ancora selvaggia caratterizzata da bosco ceduo.

- Elementi vegetazionali

La vegetazione ripariale dell'alveo del torrente Evigno risulta l'elemento di connessione di tutta l'area, assumendo in alcuni specifici punti coincidenti alle anse del torrente, particolare valore ambientale e paesistico ed accostando per tutta la sua estensione la strada veicolare di collegamento con la costa.
Nei terreni pianeggianti costituenti la piana alluvionale, elemento vegetazionale di maggiore caratterizzazione del fondovalle ed individuata nelle aree in sponda sinistra al torrente Evigno comprese all'interno dei confini comunali, troviamo terrazzamenti olivati interrotti da zone boscate e gerbido che si sviluppano sino ad una quota variabile a seconda dell'esposizione e dell'acclività.
Si riscontra inoltre la presenza di colture pertinenziali l'abitato storico frazionale, la presenza di specifici manufatti, come antichi muri a secco o sistemi di partizione delle colture ortive, che manifestano una morfologia storica specifica degli orti di un tempo.

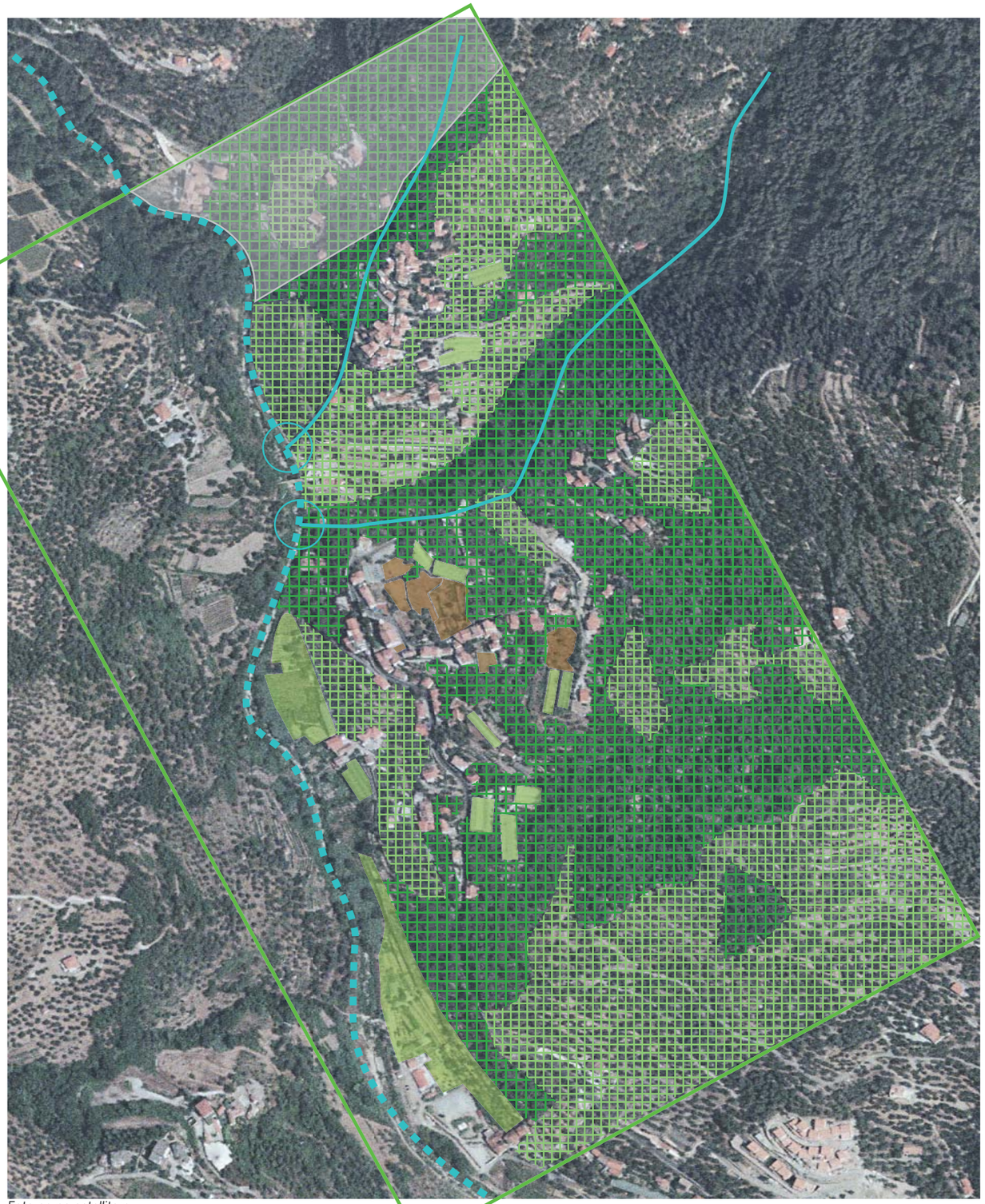


Foto aerea satellitare

COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI CARATTERIZZANTI

- Elementi insediativi

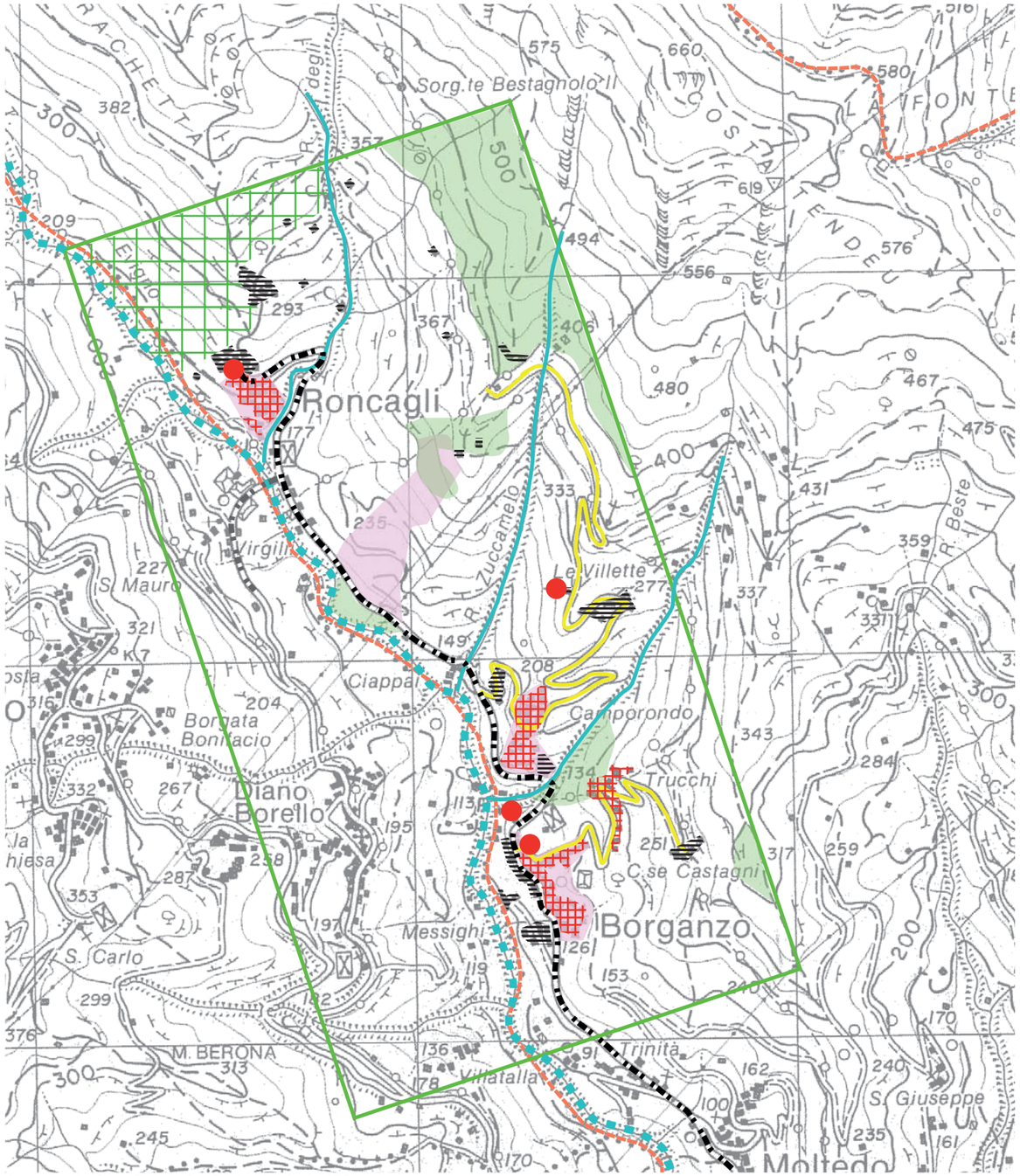
L'ambito è contraddistinto da episodi insediativi che si collocano in modo piuttosto regolare lungo la strada principale di collegamento veicolare, insediato che termina in corrispondenza del borgo storico frazionale di Diano Roncagli, quello posto più a nord all'interno del confine comunale.
I borghi principali presenti all'interno dell'ambito, insieme alla piccola borgata denominata località Camporondo posta fra i due, sono caratterizzati da una certa uniformità per tipologia edilizia, mentre la conformazione dell'abitato differisce per alcune specifiche caratteristiche morfologiche del terreno sul quale sono sorti.
A contraddistinguerli contribuisce infatti la lora posizione a livello geografico che negli anni ne ha ovviamente condizionato lo sviluppo: mentre l'insediamento di Diano Borganzo, in modo similare agli altri analizzati fin'ora e presenti anche nell'ambito 1 insediato, sono sorti in modo piuttosto lineare lungo il percorso matrice di collegamento con la costa, il borgo storico di Diano Roncagli assume una posizione di confine verso terreni quasi esclusivamente vegetati con uno sviluppo più addensato.
La strada asfaltata di collegamento veicolare termina infatti nella piazza della Chiesa, cuore del borgo di Roncagli, mentre si sdoppia subito prima, all'altezza del cimitero, per divenire Strada Provinciale 90 di collegamento al con la vallata opposta.

- Beni culturali di interesse geologico - vegetazionale

Sotto il profilo connotativo vegetazionale l'ambito presenta ampie porzioni di terreno coltivate ad oliveto che ricoprono quasi interamente il territorio non insediato.
Parte di quest'area olivata è in regime di mantenimento da prescrizione del PTCP della Regione Liguria, considerato bene da preservare e valorizzare per l'interesse geologico vegetazionale che possiede; la porzione di terreno in questione è posta immediatamente sopra l'abitato storico di Diano Roncagli.
Sono presenti aree vegetate di particolare pregio naturalistico poste ad est rispetto ai borghi insediati di Roncagli e Borganzo ed un' area di modeste dimensioni posta all'altezza di località Camporondo.
Sono infine presenti alcune aree corrispondenti principalmente ai borghi storici ed una posta in posizione centrale rispetto agli insediamenti di Roncagli e di Località Camporondo che prersentano perticolare pregio ambientale in dissesto idrogeologico.

- Beni culturali di interesse storico - testimoniale

In particolare nell'ambito insediato di fondovalle sono presenti:
- Chiesa parrocchiale della natività di Maria, eretta nel XIX secolo, dove è custodito un polittico del 1518;
- Oratorio di San Giovanni Battista;
- Chiesa parrocchiale di Santa Lucia.



Estratto della Carta Topografica Regionale - foglio 259

Legenda

- Confine comunale
- Delimitazione dell' organismo territoriale elementare "Ambito di fondovalle insediato"
- Tessuto di impianto storico di valore architettonico e ambientale sia per i caratteri tipologici dei suoi singoli manufatti sia per il pregio paesistico nel suo insieme
- Tessuto edilizio di impianto di matrice novecentesca, privo di valore tipologico e ambientale
- Manufatti di pregio architettonico
- Area di particolare pregio ambientale a regime di mantenimento nelle prescrizioni del PTCP Regione Liguria
- Area vegetata di particolare pregio naturalistico
- Area di particolare pregio paesistico - ambientale in dissesto idrogeologico
- Strada di fondovalle di collegamento veicolare
- S.P.90 percorso di collegamento al Comune di Diano Arentino
- Strade carrabili di collegamento ai centri frazionali
- Torrente Evigno
- Affluente

INVARIANTI DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA

- Regole di insediamento

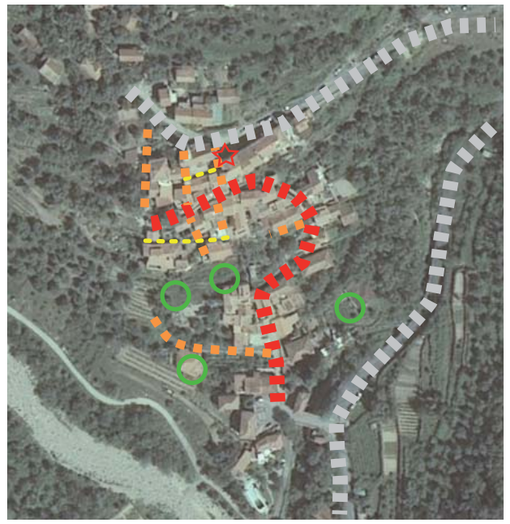
Il modello insediativo dei borghi storici dell'ambito di fondovalle insediato ricalca la genesi di tutti gli insediamenti di fondovalle dell'entroterra ligure a media densità, sviluppo piuttosto lineare, continui ed omogenei.
I percorsi matrice, genesi del reticolo dei percorsi di collegamento e di impianto sino ai limiti fisici dell'abitato, sono presumibilmente le antiche creuze di attraversamento vallivo attualmente divenute strade a percorrenza veicolare, ai lati delle quali si sono nel tempo sviluppati gli insediamenti storici di Diano Borganzo, località Camporondo e Diano Roncagli.
Si tratta di piccoli insediamenti a medio/bassa densità abitativa che risultano attualmente collegati al borgo storico capoluogo e all'opposta vallata, del limitrofo comune di Diano Arentino, dalla Strada Provinciale 90.
Ai margini del tessuto storico abbiamo un tessuto residenziale originato dal sommarsi di semplici interventi in concessione edilizia o da interventi di ampliamento e riqualificazione di caselle esistenti le cui regole replicative ed aggregative sono comuni e danno origine ad un tessuto a lotti con edifici mono o plurifamiliari aggregati per distacco o ad edifici isolati.
Fra l'insediato dei borghi storici troviamo orti pertinenziali di antico impianto ad oggi organizzati e produttivi.
Limite fisico comune ai borghi frazionali dell'ambito è il sistema di crinali secondari al di là dei quali si estendono ampie aree boscate quasi totalmente prive di insediamenti da un lato e il torrente Evigno dall'altro che scorre proprio sul confine comunale.

- Regole di organizzazione

I tre nuclei storici presentano una certa uniformità nelle regole di organizzazione del tessuto edilizio a differenza dei nuovi insediamenti di impianto novecentesco sviluppatesi a margine del tessuto storico in paragone ai quali è possibile riscontrare alcune differenze di fondo, fra cui:
- differenze nelle tipologie insediative, in fuzione della compiutezza morfologica e dell'impianto lottizzativo;
- differenze nelle densità fondiarie, in ragione della dimensione media dei lotti e dell'altezza dei singoli elementi edilizi;
- differenze nelle distanze dai confini, dai percorsi e tra elementi edilizi.

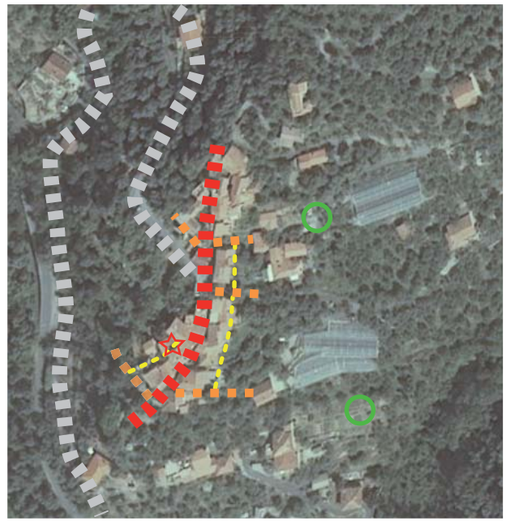
Diano Roncagli



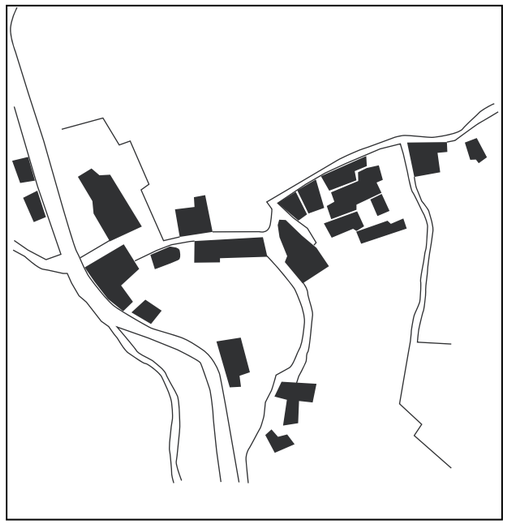


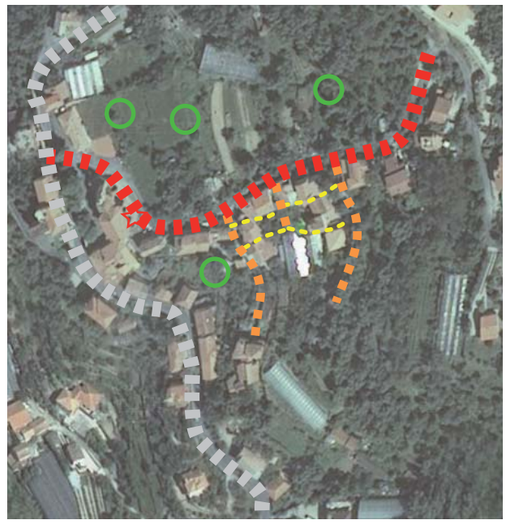
Località Camporondo





Diano Borganzo



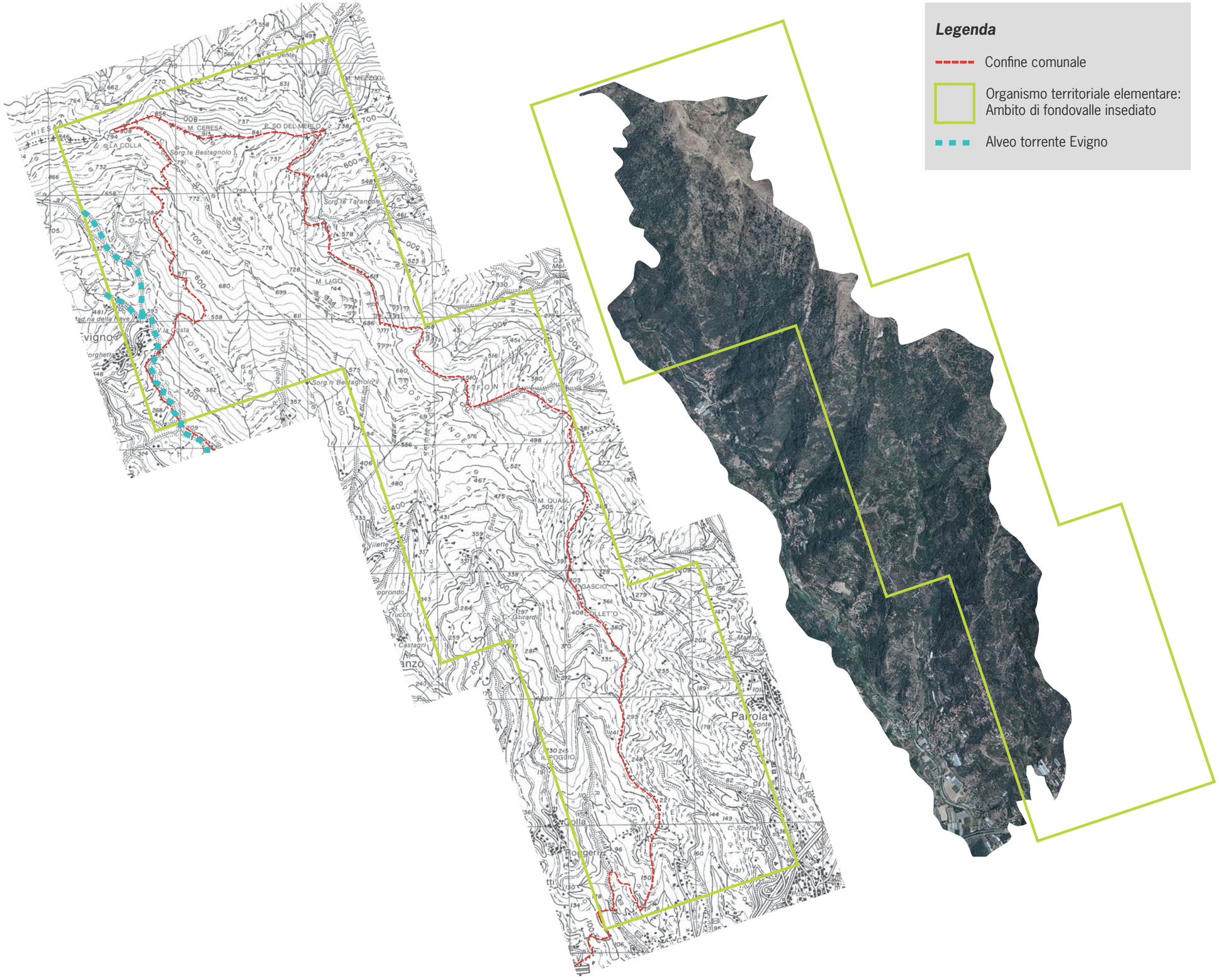


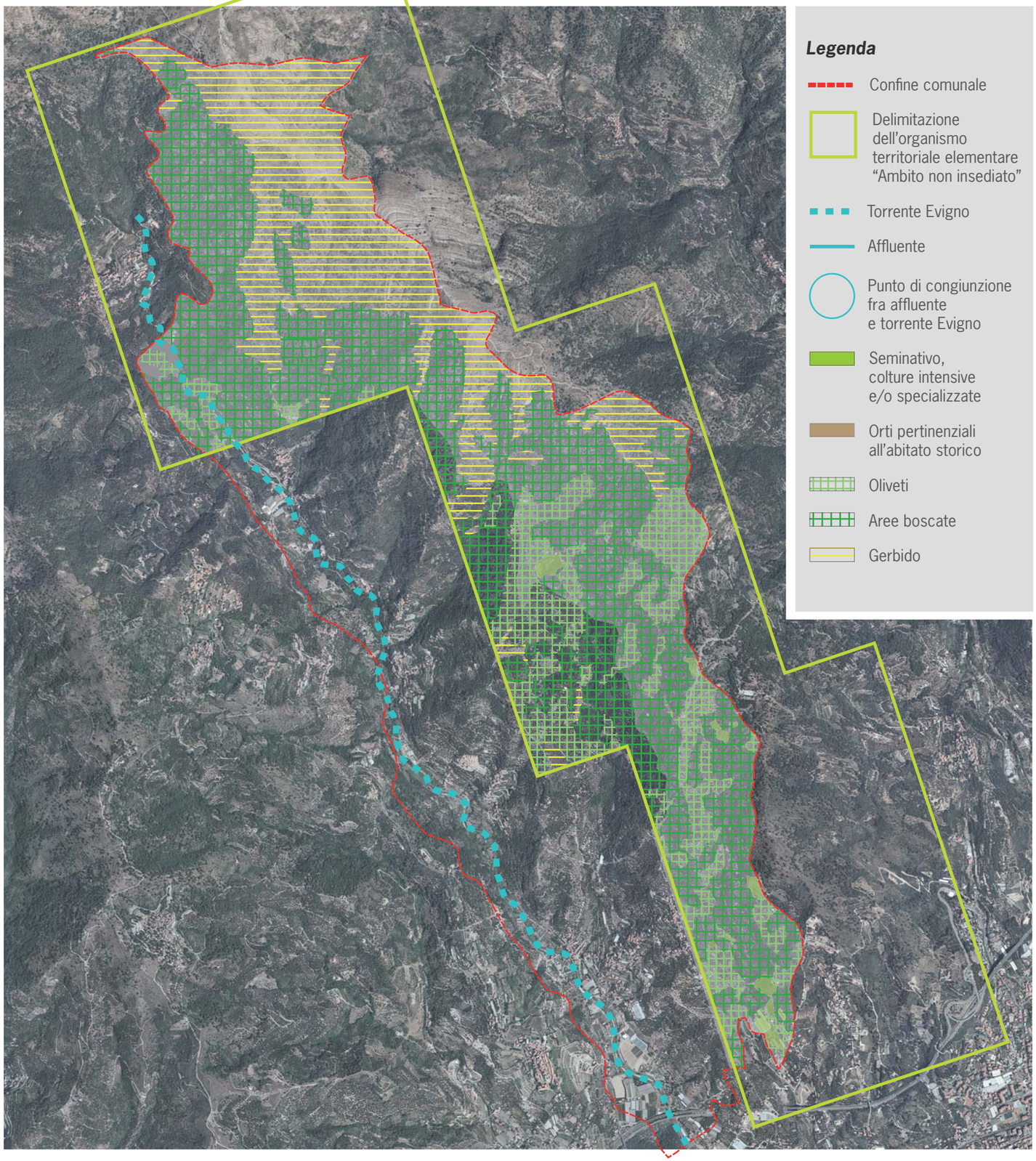
Legenda

- Percorso di collegamento territoriale
- Percorso matrice
- Percorso di impianto
- Percorso di collegamento
- Orti e/o giardini pertinenziali al tessuto storico
- Orti e/o giardini pertinenziali al tessuto storico

Ambito non insediato - Inquadramento

L'ambito non insediato ricopre la maggior parte dell'estensione comunale ed appare molto diverso degli organismi territoriali elementari fino ad ora analizzati.
Si tratta di un paesaggio totalmente naturale, privo di insediamenti, in maggioranza boscato, intervallato da alcune aree olivate ed alcune zone di gerbido.
Le caratteristiche principali che contraddistiguono questo ambito riguardano appunto la conformazione morfologica del terreno che negli anni ne ha ovviamente condizionato lo sviluppo.
Il sistema di crinali principali e secondari all'interno del comune forma un vero e proprio confine naturale fra il versante antropizzato, ricco di insediamenti e coltivazioni a fondovalle ed il territorio interamente vegetato al di là della linea di crinale.
L'orografia del territorio costituisce quindi elemento di cesura fra due paesaggi caratteristicamente opposti.
Mentre gli ambiti di fondovalle hanno accolto i primi insediamenti rurali delle vallate, in seguito sviluppatesi e trasformati in quello che appare oggi l'abitato complessivo del Comune di Diano San Pietro, l'ambito non in sediato è rimasto pressochè invariato nel tempo.
Il territorio risulta caratterizzato da ampie porzioni di bosco, per la maggioranza ceduo, considerato di particolare pregio naturalistico; per questo motivo da preservare ed in alcune zone sottoposto a regime di mantenimento come da prescrizione del PTCP della Regione Liguria.
Sono presenti, anche se in quantità limitata, aree dedite alla coltivazione dell'olivo, per le quali è previsto il mantenimento e dove possibile l'implementazione della coltura in quanto attività agricola tipica dell'entroterra ligure, da preservare e valorizzare e ad oggi presente in evidente minoranza rispetto alla quasi totalità delle aree boscate che caratterizzano l'ambito.
L'organismo territoriale si sviluppa longitudinalmente sul territorio comunale; risulta delimitato dai confini provinciali ad estremo nord, da quelli comunali sul versante di levante e parzialmente anche su quelli di ponente solo fino al borgo storico di Diano Roncagli oltre al quale incontra gli ambiti territoriali elementari individuati.





COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI CARATTERIZZANTI

- Elementi morfologici e geo - morfologici

Dal punto di vista morfologico e geo-morfologico l'ambito non presenta elementi di rilievo: gli ambiti dei crinali minori arrivano a lambire il fondovalle segnando profondamente l'andamento del declivio; non si riscontrano aste fluviali di particolare importanza, ma piuttosto un reticolo di corsi d'acqua secondari diffuso su tutto il versante.
Da segnalare la presenza di alcune culminazioni lungo lo spartiacque principale; l'ambito risulta infatti percorso longitudinalmente da uno dei crinali principali appartenente al sistema di bacino in cui il comune è ricompreso; da qui partono i crinali secondari dando forma a vallate e versanti vegetati.
L'andamento dei versanti è piuttosto regolare, scavato profondamente dai compluvi naturali; si presentano a scarpata naturale in quanto i terrazzamenti si trovano esclusivamente intorno ai nuclei abitati.

- Elementi vegetazionali

Il bosco è l'elemento vegetazionale che contraddistingue questo versante vallivo, le sue propaggini si estendono anche oltre i confini dell'ambito fino a lambire il fondovalle pianeggiante addensandosi intorno alle ripe dei torrenti, corsi d'acqua affluenti al torrente Evigno, e giungendo infine in prossimità dei borghi storici insediati posti più a valle.
Sotto il profilo connotativo vegetazionale l'ambito presenta dunque un territorio totalmente vegetato, caratterizzato per la maggior parte da versanti boscati all'interno dei quali si trovano alcune limitate porzioni di terreno coltivate ad oliveto, presenti per lo più in vicinanza dei borghi storici collocati al di fuori dell'ambito e in posizione dominante per ricercare una migliore esposizione.
La coltura dell' olivo costituisce elemento di fondamentale importanza per il paesaggio dell'ambito e dell'intero territorio comunale, per questo motivo le previsioni di piano includeranno un suo probabile incremento.
Interposte alle aree boscate ed olivate troviamo anche alcune zone caratterizzate da gerbido, collocate in modo particolare nella parte alta dell'ambito, costituiscono le porzioni di terreno più isolate rispetto ai borghi e alle frazioni insediate.
L'aspetto generale è quindi quello di un ambiente selvatico e naturale, dove la folta cortina del bosco e l'acclività del terreno rendono spesso il luogo inaccessibile.
Il territorio appare nel suo complesso come un ampia area vegetata di particolare pregio naturalistico, di cui la maggior parte posta in regime di mantenimento da prescrizione del PTCP della Regione Liguria.

COMPONENTI DEL PAESAGGIO ED ELEMENTI CARATTERIZZANTI

- Elementi insediativi

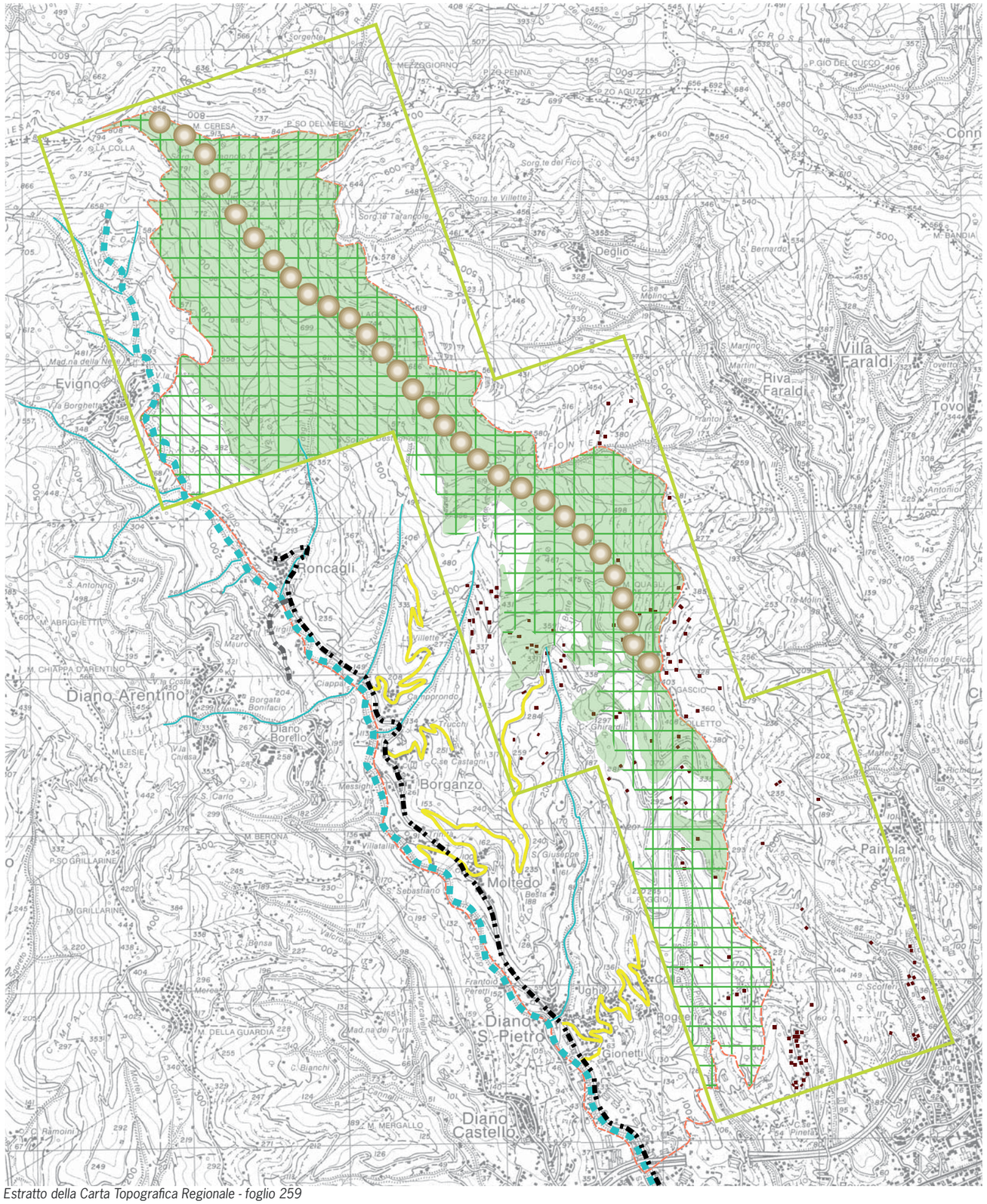
L'ambito non insediato è caratterizzato dalla totale assenza di insediamenti sia storici che di impianto novecentesco. La parte alta dell'ambito risulta interamente vegetata, priva di edifici di abitazione, presenta alcuni percorsi di attraversamento vallivo a tratti asfaltati.
Dall'altezza del borgo storico di Diano Roncagli procedendo verso la costa si osservano alcuni episodi insediativi sparsi; si tratta di singoli edifici di abitazione isolati, di recente edificazione, uniti alla strada di collegamento veicolare principale attraverso percorsi secondari piuttosto tortuosi.

- Beni culturali di interesse geologico - vegetazionale

Il territorio si configura come un ampia area vegetata di particolare pregio naturalistico, di cui la maggior parte posta in regime di mantenimento da prescrizione del PTCP della Regione Liguria, considerato bene da preservare e valorizzare per l'interesse geologico vegetazionale che possiede.
All'interno dell'ambito è inoltre presente un'area di particolare interesse funzionale e per questo soggetta, da indicazioni di piano, ad appartenere ad un ampio corridoio ecologico che dalla parte alta del comune, sul confine provinciale, raggiunge l'area mediana del territorio comunale adoperandosi come elemento di connessione all'interno dell'ambito e dell'intero comune al fine di collegare anche le aree poste più ad est rispetto al torrente Evigno, rimaste invariate negli anni e piuttosto scollegate dal restante territorio comunale.

- Beni culturali di interesse storico - testimoniale

Nell'ambito non si riscontra la presenza di beni di rilevanza storico testimoniale.



Estratto della Carta Topografica Regionale - foglio 259

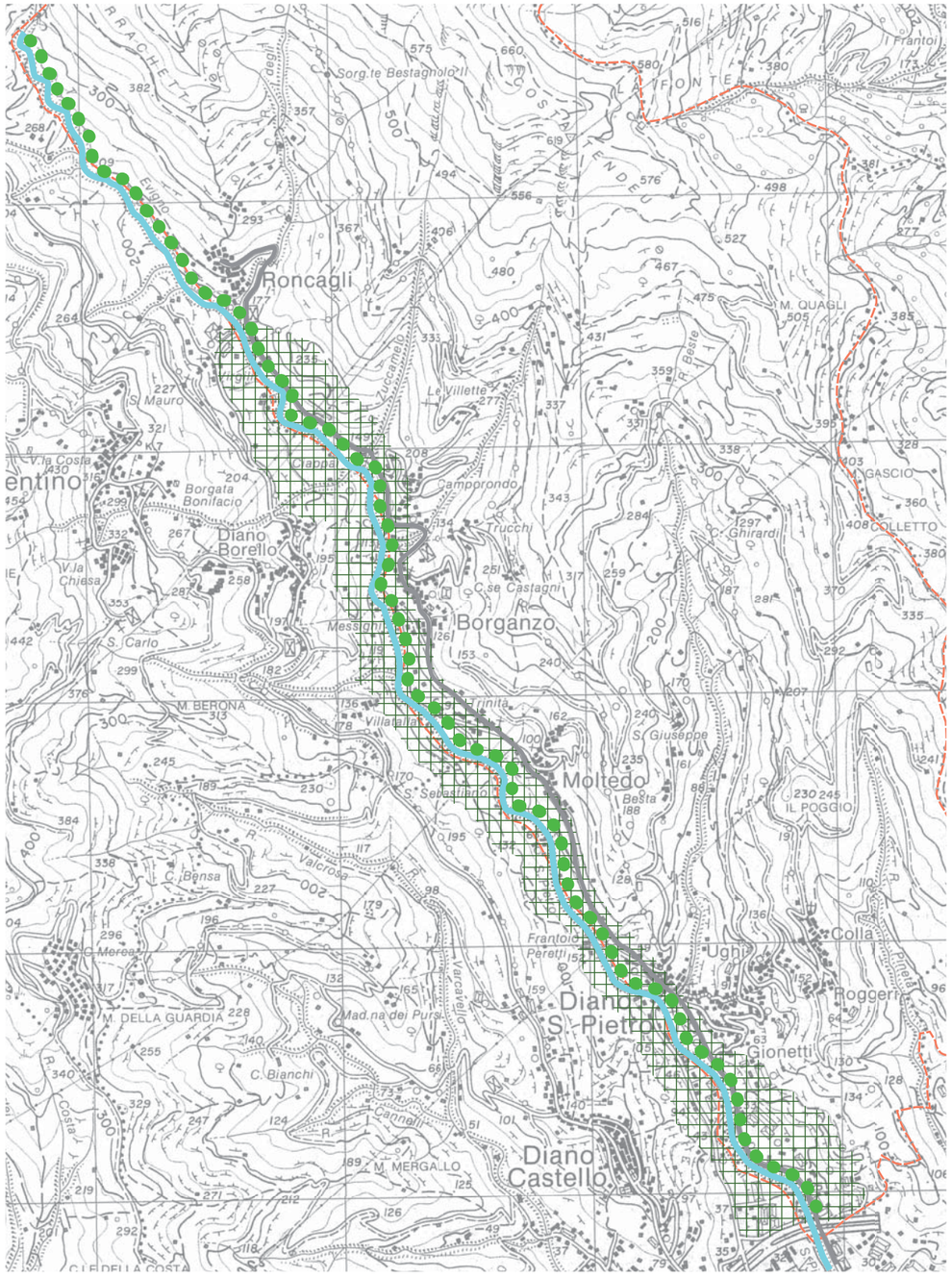
Legenda

- Confine comunale
- Delimitazione dell' organismo territoriale elementare "Ambito non insediato"
- Edifici isolati
- Area di particolare pregio ambientale a regime di mantenimento nelle prescrizioni del PTCP Regione Liguria
- Area vegetata di particolare pregio naturalistico
- Area di particolare pregio funzionale
- Strada di fondovalle di collegamento veicolare
- S.P.90 percorso di collegamento al Comune di Diano Arentino
- Strade carrabili di collegamento ai centri frazionali
- Torrente Evigno
- Affluente

Distretto di trasformazione destinato a servizi a carattere turistico e ambientale (ST)

Descrizione

Si tratta di una proposta di riqualificazione urbana dell'area del torrente Evigno, il cui corso costeggia interamente il confine amministrativo comunale di Diano San Pietro. All'interno di questo distretto di trasformazione si identifica la parte di territorio comunale destinata alla realizzazione di servizi a carattere turistico e ambientale.
L'idea previsionale è quella di creare un'ampia area verde rappresentata da un percorso pedonale unitario in sponda sinistra del torrente da intendersi come corridoio di accesso ai territori collinari e alle relative trame ed emergenze storico paesistiche; si tratta di aree attualmente caratterizzate da carenza di infrastrutture e da insufficiente urbanizzazione, ma anche da grande potenzialità sotto il profilo della valorizzazione ambientale.
Il progetto interesserebbe lo spazio circostante le sponde del torrente caratterizzate attualmente da una vegetazione riparia prevalentemente erbacea ed assai impoverita dagli interventi periodici di pulitura degli alvei, con conseguenti indici di biodiversità faunistica bassi.
Il tipo di vegetazione, la presenza di acqua, la forma e le dimensioni sono elementi che determinano la qualità dell'ambiente; essendo la riqualificazione urbana ed ambientale dell'area obiettivo principale dell'intervento sarà necessario intervenire su questi elementi.
La creazione di una passeggiata pedonale lungo la fascia di pertinenza del torrente si pone come obiettivi il governo del rischio idraulico attraverso il completamento delle opere di messa in sicurezza che al contempo indica interventi di progettazione ambientale e paesaggistica e la riqualificazione naturalistica delle fasce riparali attraverso la ricostituzione di microhabitat acquatici che consentano la stabilità per la componente faunistica e vegetale.
Lungo il percorso saranno previsti interventi di valorizzazione fruitiva fra i quali la realizzazione di una connessione fra il percorso d'argine e le percorrenze agricole, l'inserimento di aree a parcheggio, il potenziamento e l'utilizzo dei punti nodali posti in corrispondenza degli assi viari secondari di collegamento, la creazione di aree adibite alla sosta.
Gli interventi ammissibili dovranno prevedere opportune cessioni di aree preferibilmente in fregio all'argine del torrente Evigno, aventi larghezza minima predefinita, ad eccezione dei casi di comprovata impossibilità per la morfologia del territorio.
Gli usi del territorio ammissibili per il distretto di trasformazione riguarderanno la funzione abitativa, le funzioni agricole, le funzioni terziarie ed i servizi privati; qui i dettami del PUC saranno attuati attraverso Permesso di Costruire Convenzionato, che disciplina la cessione delle aree e la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di quelle di riqualificazione urbana ed ambientale necessarie.
Gli altri interventi ammessi si attueranno con Permesso di Costruire.
Si andrà definendo una strategia di intervento sul territorio comunale allo scopo di conservare la diversità biologica del territorio, mitigando gli effetti di frammentazione degli ambienti causati da un'antropizzazione non coordinata.
Si andrà a realizzare una politica di sostenibilità ambientale con conseguenze positive non solo a livello ambientale, ma anche a livello sociale, culturale, estetico, economico, con l'incremento di fruibilità per le generazioni future.



Potenziali elementi di sviluppo per un processo di riqualificazione urbanistica e ambientale

I nodi
Il nodo è utilizzato dove si ponga una forte domanda di ricucitura del sistema ambientale o insediativo, in particolare in prossimità dei punti di intersezione con la rete fluviale e con la rete viaria.
I nodi esprimono un'elevata capacità di relazioni, vengono organizzati come zone ad alta fruibilità e costituiscono le porte di accesso al corridoio ecologico previsto.
La presenza dei nodi lungo il percorso ne cotituisce la struttura primaria. Il percorso risulta attualmente caratterizzato dalla presenza di punti nodali di intersezione viaria, occorrerà dunque sfruttare questi elementi attraverso interventi di potenziamento.

I percorsi
I percorsi che attraversano il corridoio pedonale e ne mettono in relazione le varie parti permettono una più agevole comunicazione fra i vari comuni posti a ridosso del torrente.
Nei punti di intersezione fra i principali percorsi storici o percorsi di attraversamento veicolare e la rete fluviale si ottiene generalmente la formazione di un nodo. Relativamente a quest'ultimo si renderanno necessari interventi atti a sfruttare le potenzialità di "nodo strategico" come luogo di interscambio, quindi sarà utile una dotazione di parcheggi, indicazione cartellonistica ecc.

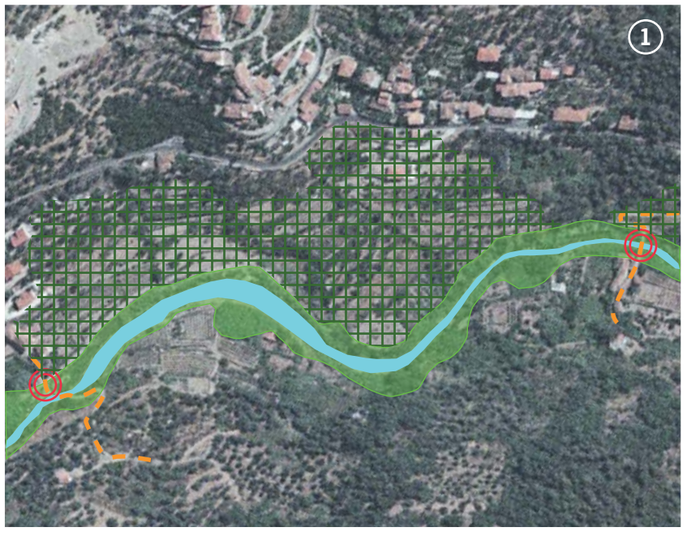
Aree vegetate
Aree verdi disseminate sul territorio comunale, aventi particolre concentrazione lungo gli argini del torrente e sul territorio pianeggiante circostante; vegetazione ripariale nell'immediata vicinanza del corso d'acqua, orti e giardini di valenza storica e coltivazioni di tipo intensivo contribuiscono a caratterizzare il paesaggio naturale, risorsa del territorio comunale.
Saranno utili interventi di realizzazione di unità ambientali di nuova formazione con specifiche finalità naturalistiche nonchè interventi di sostegno all'attività agricola esistente.






Scheda di approfondimento - Distretto di trasformazione destinato a servizi a carattere turistico e ambientale (ST)







Legenda

- Confine comunale
- Torrente Evigno
- Percorso storico di collegamento con le vallate
- Percorso di fondovalle di collegamento veicolare
- Vegetazione ripariale lungo gli argini del torrente
- Orti e coltivazioni intensive
- Punti nodali

Lungo il percorso del torrente Evigno, all'interno del distretto di trasformazione, si riscontra la presenza di numerosi elementi da sfruttare quali potenzilità sotto il profilo della valorizzazione ambientale. Al fine di meglio illustrare le potenzialità inespresse dell'ambito e le trasformazioni attuabili si è scelto di analizzare, a scopo esemplificativo, due zone nel particolare corrispondenti a due tratti lungo il percorso del torrente, il primo posto più a valle in corrispondenza dell'abitato storico di San Pietro e il secondo posto invece più a monte in corrispondenza del borgo storico di Moltedo.
In entrambe le situazioni si riscontra la presenza di:
- fascia di vegetazione ripariale posta lungo tutto il percorso del torrente Evigno;
- ampie aree vegetate poste a margine del torrente in zona pianeggiante, presenza di coltivazioni intensive, orti e giardini storici;
- punti nodali situati all'intersezione della rete fluviale e di quella viaria; nel dettaglio si tratta di quattro nodi strategici: nel primo tratto analizzato i nodi interessano le intersezioni fra il torrente Evigno ed un percorso storico di collegamento vallivo e fra il torrente e la strada veicolare di collegamento fra il Comune di Diano San Pietro e quello di Diano Castello. Nel secondo tratto i nodi interessano l'intersezione fra il torrente e percorsi storici di collegamento ai borghi storici frazionali.

Elementi previsionali

I luoghi di sosta
Si prevede la creazione di aree di sosta panoramiche, i cui elementi di arredo saranno concentrati in unità funzionali identificate, localizzate lungo il percorso, in grado di costituire luoghi significativi dedicati alla sosta, e di un'adeguata cartellonistica che vada ad illustrare il percorso, la sua storia e le relative emergenze storiche (ville, poderi, nuclei rurali di valore architettonico) e naturalistiche; la realizzazione di strutture per il supporto di attività e servizi compatibili (quali ad esempio piccoli centri di ristoro e/o degustazione dei prodotti tipici delle colline circostanti e di distribuzione di materiale informativo, etc.) attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

I parcheggi
I parcheggi saranno localizzati lungo il percorso principalmente in corrispondenza delle nodalità e saranno accessibili direttamente dalla viabilità ordinaria. L'intento è quello di non concentrare i parcheggi in aree compatte, ma di realizzare dei sistemi di stazionamento più diffusi ed integrati con le alberature ed il paesaggio circostante.

Le attività turistico - ricettive
Dalla realizzazione del percorso pedonale in sponda sinistra del torrente e dalla definizione dell'ampia area verde a corredo dello stesso si profila l'opportunità di creazione di un circuito di offerta turistica e ricettiva lungo il torrente, tramite il recupero del patrimonio edilizio esistente e interventi di nuova edificazione, anche con la realizzazione di attività turistico - ricettive quali ad esempio impianti produttivi agro-alimentari, ricettività agrituristica ecc.

Le funzioni agricole
Fra gli interventi di valorizzazione fruitiva del percorso sono previsti anche interventi in ambito agricolo e ambientale attraverso il sostegno all'attività agricola sia come attività economica che come funzione di mantenimento del territorio con particolare riferimento alle trame agrarie attraverso l'incentivazione di pratiche agricole eco-compatibili e di interventi volti alla manutenzione e al potenziamento degli elementi del paesaggio agrario con funzione di micro-connessione (siepi e alberature a bordo campo, alberi isolati, etc.).

Le attività terziarie
L'obiettivo dell'intervento sarà quello di rivitalizzare e di riqualificare la rete commmerciale esistente, attualmente molto debole, favorendo la specializzazione dell'offerta, l'integrazione a sistema tra commercio e servizi, l'inserimento di nuove attività commerciali e di accoglienza compatibili con la natura del progetto e rese possibili dalla nuova passeggiata pedonale. Si potrà arricchire la dotazione di attività commerciali del comune, la cui accessibilità sarà resa possibile sia dal sistema di parcheggi di livello territoriale e dai nuovi parcheggi previsti in corrispondenza delle principali nodalità che saranno realizzati contestualmente alla riqualificazione degli insediamenti della piana, sia da percorsi pedonali.

1. Tessuto seriale continuo aperto

Inquadramento

Descrizione
La ricostruzione del processo di trasformazione di questo tessuto ha origine in epoca tardo-medioevale. Punto di partenza della genesi di questo tessuto è il percoso matrice: ad esso si associa la rispettiva fascia di pertinenza che non possiamo quantificare metricamente ma che comunque è funzione delle condizioni clivometriche specifiche e gli elementi morfologici fondamentali come il torrente Evigno e l'esposizione. Successivamente si ha la lottizzazione degli altri percorsi intersecanti quello matrice, ovvero i percorsi di impianto e quelli di collegamento. In un successivo momento si verifica un processo di intensificazione dell'abitato, di riempimento delle aree di pertinenza localizzato prima alle intersezioni dei percorsi e successivamente ai percorsi esistenti. Qualunque sia la loro genesi e la loro morfologia la strutturazione di aggregazione presenta caratteri di omogeneità; nella maggioranza dei casi il tessuto ha origine da condensazioni edilizie a sviluppo occasionale, lungo i percorsi e particolarmente i loro incroci. Spesso, a partire da tale punto di aggregazione, emerge una direttrice di sviluppo, in cui un asse prevalente costituisce la matrice degli sviluppi; altre volte è un elemento polare a prevalere, in genere la chiesa. In ogni caso si verifica quasi sempre una situazione nella quale l'edificio delimita il percorso ed ha almeno tre lati coincidenti con quelli del lotto, la definizione ha luogo in aderenza, la modesta stratificazione funzionale produce una successione in serie di tipi analoghi, con polarizzazioni e modesti spazi sociali in corrispondenza delle attrezzature religiose.
Aspetto caratterizzante è l'esistenza di orti familiari localizzati all'interno del lotto dell'edificio o più spesso organizzati in lotti pertinenziali all'abitato ponendosi come filtro fra il borgo storico ed il bosco, o la vegetazione ripariale come nel caso di San Pietro posto a ridosso dell'alveo del torrente Evigno o ancora fra i diversi gruppi di case facenti parte della stessa frazione.





Parametri di riferimento

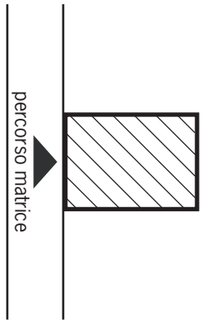
1. Rapporto edificio - lotto
Il rapporto fra l'edificio e il lotto di pertinenza è caratterizzato dalla totale occupazione del lato parallelo al percorso; in profondità la copertura del lotto è parziale e si viene a formare l'area scoperta di pertinenza

2. Rapporto edificio - percorso
La coincidenza di un lato con il percorso fa si che l'edificio contribuisca a definire il limite ed il carattere del tracciato stradale

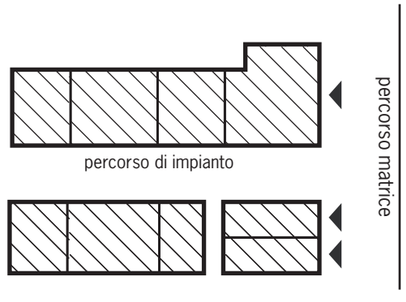
3. Rapporto edificio - edificio
Esiste un'aggregazione continua per contatto degli edifici

4. Rapporto edificio - spazi polarizzanti
Si vengono a formare spazi fortemente polarizzanti in coincidenza di funzioni speciali quali edifici pubblici religiosi; ulteriore elemento polarizzante nel caso del borgo capoluogo San Pietro e dei borghi frazionali di Borganzo e Roncagli è il torrente Evigno

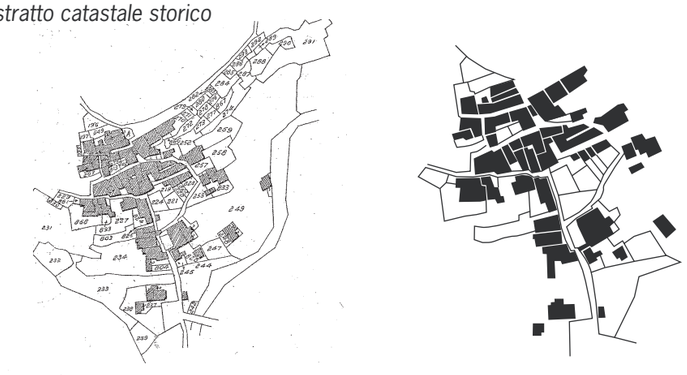
Schema di riferimento



Tipologia aggregativa



Estratto catastale storico



Caratteri
Tessuto edilizio di formazione anteriore al 1914 che caratterizza le unità insediative della valle, sia di fondovalle che di versante e le relative aree d'ambito che nello specifico sono gli impianti edilizi storici di San Pietro, Ughi, Colla, Moltedo, Borganzo e Roncagli. Questi nuclei storici presentano un tessuto edilizio saturo con poche aree scoperte intercluse, caratterizzato da tipologie a schiera e varianti schiere; riultano ancora particolarmente evidenti i percorsi storici di matrice e di collegamento. A definire questo tessuto non ci sono solo gli elementi strettamente strutturali, ma contribuiscono anche quelli estetici-paesaggistici, per questo motivo tale tessuto viene a comprendere anche i lotti non edificati intorno al centro abitato che contribuiscono alla riconoscibilità e all'identità delle frazioni stesse.

Previsioni
Conservazione e valorizzazione dei fabbricati storici.
Conservazione e valorizzazione dei percorsi storici e degli orti familiari.
Salvaguardia e ripristino della globale organicità dell'ambiente del nucleo frazionale sia nei caratteri tipologici e costruttivi sia nel rispetto delle caratteristiche fisiche dei luoghi.
Conservazione e dove possibile ripristino dell'organizzazione dei rapporti edificio-lotto, edificio-percorso, modalità aggregative fra unità edilizie e i caratteri funzionali degli edifici in relazione alla peculiare posizione assunta nel tessuto.

2. Tessuto a lotti con edifici aggregati per distacco eterogenei a impianto prevalentemente irregolare suscettibili di completamento

Inquadramento

Descrizione
Tessuto edilizio caratterizzato essenzialmente dalla separazione delle unità edilizie fra le quali viene a formarsi l'elemento del distacco. Si ha il progerssivo isolamento delle unità edilizie dal fronte strada e nasce il concetto di tessuto "a lotti". Non abbiamo più il carattere di connettivo omogeneo di un tessuto edilizio, come nel caso del tessuto seriale aperto; qui si tenta di fissare contestualmente i connotati del tipo edilizio in modo da formare parti di tessuto omogenee e unitarie caratterizzato da una minore compattezza e da una maggiore eterogeneità tipologica.
Si assite ad una netta separazione delle unità edilizie, ma si mantengono ancora spazi residui non saturi nei quali la stratificazione tipologica appare maggiormente evidente con differenziazioni delle unità fondiarie, dei tipi, degli allineamenti e delle altezze. Tali spazi residui sono però suscettibili di completamento attraverso la conferma delle regole tipologiche attuali, rispetto alle quali si pongono problemi di riqualificazione funzionale ed ambientale.





Parametri di riferimento

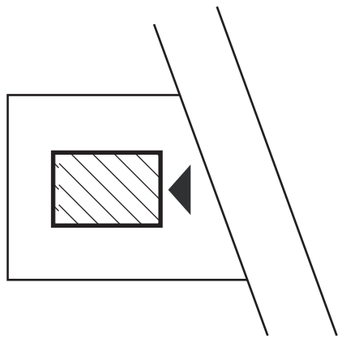
1. Rapporto edificio - lotto
L'edificio è situato al centro del lotto; si tratta di urbanizzazione diffusa in cui le dimensioni dell'intervento non superano mai il singolo lotto.

2. Rapporto edificio - percorso
L'edificazione insiste principalmente sui percorsi di collegamento lasciando all'interno dei lotti ampi spazi a verde agricolo.

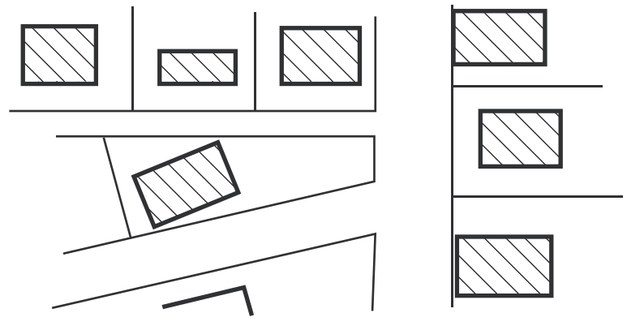
3. Rapporto edificio - edificio
Mancanza di aggregazione

4. Rapporto edificio - spazi polarizzanti
Assenza di funzioni polarizzanti speciali

Schema di riferimento



Tipologia aggregativa



Estratto cartografico



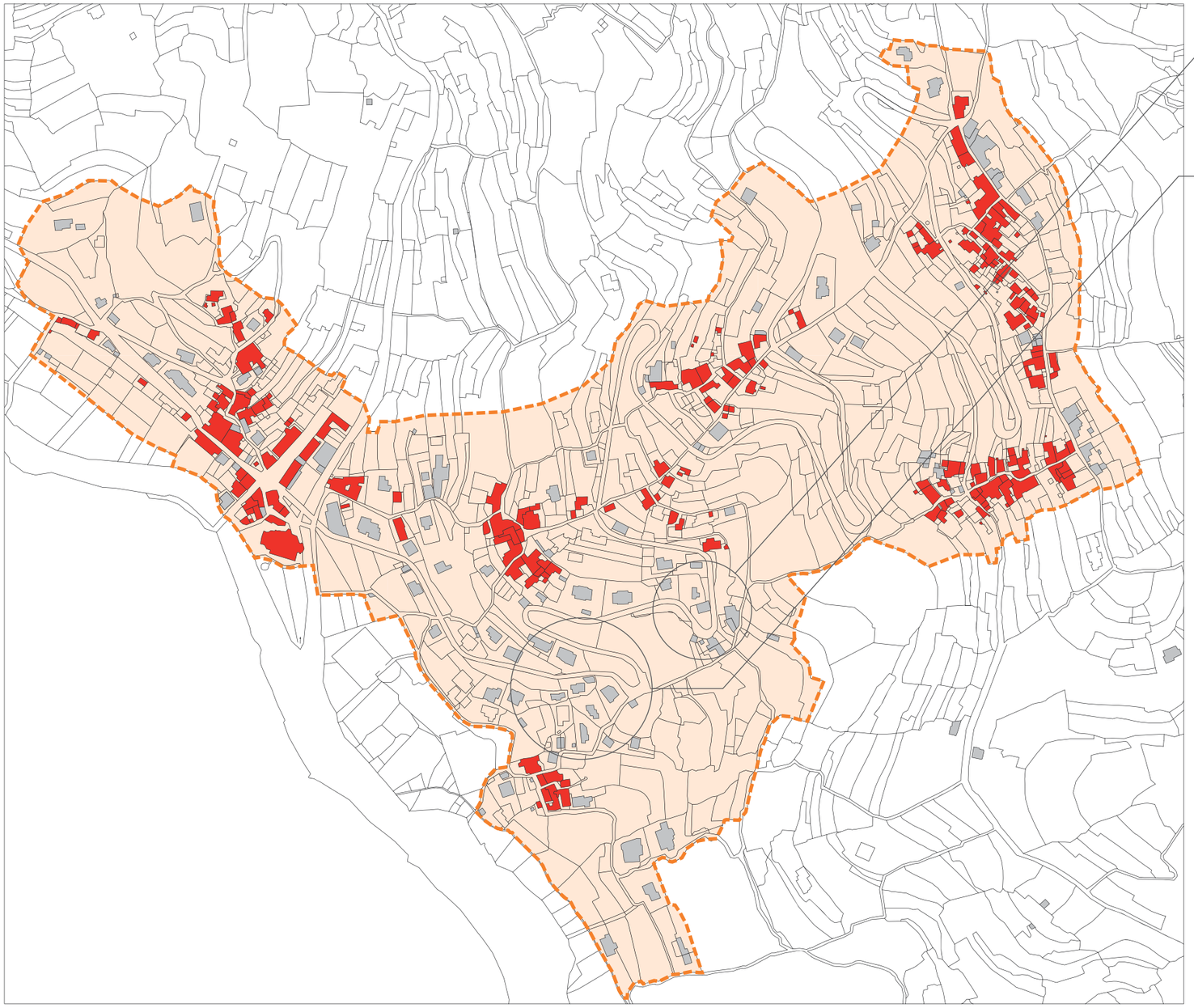
Caratteri
Tessuto edilizio di formazione novecentesca che ha interessato le aree marginali dei borghi storici e del fondovalle, mantenendo spazi residui non ancora saturi ; caratterizzato da eterogeneità delle tipologie dei fabbricati, dei loro caratteri costruttivi e dimensionali e degli aspetti funzionali.

Previsioni
Interventi che tendano a ricomporre i fronti e a mantenere i caratteri tipologici e morfologici degli edifici vicini e in grado di creare spazi pubblici polarizzanti e percorsi funzionali al tessuto esistente, perseguendo l'intento di ricucitura dei margini attraverso il completamento delle aree libere disponibili.
Le opere ammissibili, in riferimento alle tipologie, ai rapporti edificio-lotto, edificio-percorso, alle modalità aggragative e ai caratteri funzionali degli edifici, dovranno conformarsi alle caratteristiche degli edifici prossimi situati nell'intorno.

Scheda di approfondimento - Tessuto a lotti con edifici aggregati per distacco eterogenei a impianto prevalentemente irregolare suscettibili di completamento

Questa tipologia di tessuto edilizio risulta fortemente diffusa all'interno dell'ambito comunale; in modo particolare trova maggior sviluppo sul territorio posto attorno ai borghi storici caratterizzati essenzialmente da un tessuto di tipo seriale aperto. Si tratta di una formazione novecentesca che ha interessato le aree marginali dei borghi storici e del fondovalle, mantenendo spazi residui non ancora saturi.
Rispetto all'edificato storico viene meno il carattere di connettivo omogeneo di un tessuto edilizio ed al contrario assistiamo alla presenza di porzioni unitarie di tessuto, indipendendi le une dalle altre, caratterizzate da minore compattezza e maggiore eterogeneità tipologica dei fabbricati, dei loro caratteri costruttivi e dimensionali e degli aspetti funzionali.
Tutto questo crea una situazione di spiacevole alternanza fra un tessuto storico di pregio ambientale e paesistico, da porre dunque sotto tutela e valorizzazione, ed un tessuto ad espansione residenziale sorto per successive ed indipendenti addizioni, non pianificato nel suo insieme.
Nelle future previsioni di piano si figura dunque la promozione di una politica edilizia tesa alla conservazione ed al recupero degli edifici e dei tessuti edilizi classificati di valore, appartenenti principalmente agli insediamenti storici del comune, la ristrutturazione urbanistica delle aree degradate ed inoltre la possibilità di limitate espansioni residenziali finalizzate alla ricucitura dei tessuti insediativi e caratterizzate da bassi indici edilizi, con estesi corredi di aree a verde pubblico e privato.
Si figura necessaria la ricostruzione dei confini fra edificato e campagna, attraverso la ricucitura delle frange edilizie e l'assorbimento nei sistemi insediativi delle aree interstiziali non più suscettibili di utilizzazioni agricole produttive.
Questo duplice intento aspira alla creazione di un tessuto di maggiore omogeneità, evitando il progressivo isolamento delle unità edilizie, perseguendo l'intento di ricucitura dei margini attraverso il completamento delle aree libere disponibili. Con ciò si prevede il "riempimento" degli spazi residui non saturi nei quali attualmente la stratificazione tipologica appare maggiormente evidente con differenziazioni delle unità fondiarie, dei tipi, degli allineamenti e delle altezze.
Occorre adottare, in fase di ristrutturazione, moduli tipologici congruenti con l'attuale struttura edilizia degli insediamenti, privilegiando nelle nuove edificazioni le localizzazioni a completamento dell'ambito urbano.
E' necessario attuare una diffusa politica di riqualificazione, prestando attenzione alle caratteristiche tipologiche del patrimonio edilizio esistente attraverso un rigoroso controllo delle forme edilizie nelle zone di rinnovo o di consolidamento.

A corredo di quanto finora illustrato si riporta lo stralcio catastale delle borgate storiche Colla Roggeri, Ughi Seassari, Gionetti e del capoluogo comunale San Pietro a scopo esemplificativo evidenziando il tessuto suscettibile di completamento edilizio.



Legenda

- Edifici appartenenti al tessuto di impianto storico di valore architettonico e ambientale
- Edifici appartenenti al tessuto edilizio di matrice novecentesca
- Tessuto suscettibile di completamento edilizio e ricucitura dei margini dell'edificato









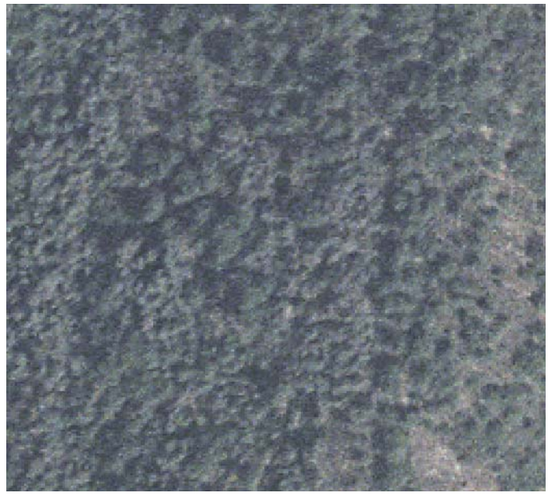


1. Tessuto agricolo

Inquadramento

Descrizione
I tessuti agricoli in ragione di fattori geomorfologici, microclimatici e ambientali, sono caratterizzati da suscettività colturali, parzialmente in atto quali il vigneto, il frutteto, l'oliveto e i seminativi irrigui.
I lotti che costituiscono questi tessuti presentano una parcellizzazione fortemente irregolare con caratteristiche dimensionali variabili a seconda della localizzazione, della relativa morfologia del terreno e delle caratteristiche colturali.
All'interno di questo tessuto si ha un edilizia isolata classificabile in differenti tipologie, quali casella rurale, casa rurale, villini, casa uni o bifamiliare moderna.
La porzione di territorio destinato alle coltivazioni può essere classificato in 3 distinti ambiti con caratteristiche differenti quali:
A. Tessuto agricolo estensivo non isediabile (bosco, oliveto)
B. Tessuto agricolo olivato
C. Tessuto agricolo riferito a coltura intensiva (in serra o no, orti ecc.)

Estratto foto aerea - Tessuto agricolo estensivo non insediabile



Estratto foto aerea - Tessuto agricolo estensivo non insediabile



Estratto foto aerea - Tessuto agricolo estensivo non insediabile



Parametri di riferimento

1. Rapporto edificio - lotto
L'edificio è situato al centro del lotto; si tratta di urbanizzazione diffusa in cui le dimensioni dell'intervento non superano mai il singolo lotto.

2. Rapporto edificio - percorso
L'edificio si trova all'interno del lotto

3. Rapporto edificio - edificio
Mancanza di aggregazione

4. Rapporto edificio - spazi polarizzanti
Mancanza di rapporto

Tipologie colturali più diffuse

Tessuto agricolo olivato



Tessuto non insediabile - aree boscate



Coltura intensiva - vigneto



Coltura intensiva in serra



Antico orto pertinenziale



Caratteri
Parte del territorio scarsamente edificato e destinato all'attività agricola, differenziata nelle varie categorie quali in particolare uliveto, frutteto, vigneti, colture specializzate intensive, comprendente quelle zone a carattere naturalistico e paesaggistico che interessano in modo particolare le aree di crinale e le zone boschive.
Presenza di scarsa edificazione limitata a case unifamiliari isolate e quindi caratterizzato dalla mancanza di rapporti fra edificio-edificio, edificio-percorso e di funzione ed elementi polarizzanti, se si escludono le unità insediative storiche disseminate sui due versanti.

Previsioni
Tutela e valorizzazione dei percorsi storici, dei caratteri fisici peculiari quali morfologia del suolo, essenze vegetazionali autoctone e dei reticoli esistenti (catastale, idrogeologico, funzionale etc.), dei fabbricati rurali e delle caselle rurali, dei terrazzamenti nel contesto del potenziamento e miglioramento dell'attività agrario, specie per quanto riguarda la coltivazione dell'olivo, dei caratteri prettamente paesistici quali visuali panoramiche, vegetazione ripariale, elementi vegetali di risalto etc.

1. Tipologia CASA A SCHIERA

Inquadramento

Descrizione
Se il tipo monocellulare a due piani era posto in aggregazione lineare, diventa necessario un collegamento interno: nasce quindi la scala che può essere interna o esterna e posta parallelamente al percorso di adduzione.
Nel corso del tempo le esigenze di spazio diventano rilevanti così si rende necessario aumentare la superficie dedicata all'attività domestica . Se il tessuto in relazione alla morfologia del suolo è quello idoneo ad avere solo unità edilizie ad impianto planimetrico monocellulare si rende necessaria la sopraelevazione, in caso contrario l'accrescimento sarà orizzontale. La nuova cellula tende a specializzare ancora di più la funzione domestica cosicchè la cellula al primo piano o quella più vicino all'ingresso ospiterà "la zona giorno" e l'altra la "zona notte".
Se il terreno diventa acclive il vano monocellulare tende rapidamente a cambiare in casa a due piani con il logico e conseguente perfezionamento delle strutture portanti. Il nuovo tipo è caratterizzato da una cellula elementare seminterrata con sovrapposta una seconda cellula ed un eventuale terzo piano.
Connessa all'esigenza di aggregazione è la trasformazione dell'impianto quadrato della cellula in una forma più rettangolare obbedendo alle leggi tipiche del tessuto edilzio che esige il

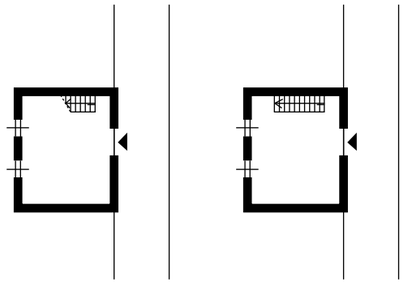


Parametri di riferimento

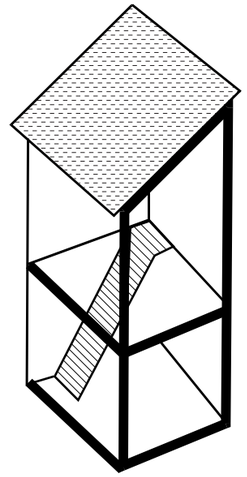
Materiali
Combinazione di materiali pesanti e opachi (pietra) con materiali leggeri (legno).



Impianto distributivo
Monodirezionale con accesso ai piani superiori sia con scala interna che esterna.



Struttura
Omogenea portante e chiudente



2. Tipologia CASA A SCHIERA MATURA

Inquadramento

Descrizione
Intorno al 300 si sviluppa la casa a schiera matura, tipo edilizio caratterizzante i centri storici rurali.
Costituito da un raddoppio in profondità della casa a due o tre cellule sovrapposte talvolta arricchita dalla presenza di un porticato di pertinenza della parte del piano terra ad uso commerciale-artigianale.
Variante sincronica è quella dovuta alla posizione della casa: se è posta all'intersezione di due percorsi, il tipo a schiera muta in casa a doppio affaccio, uno sul percorso generatore e l'altro sul percorso ortogonale.

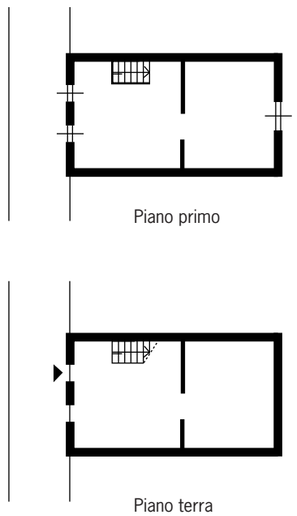


Parametri di riferimento

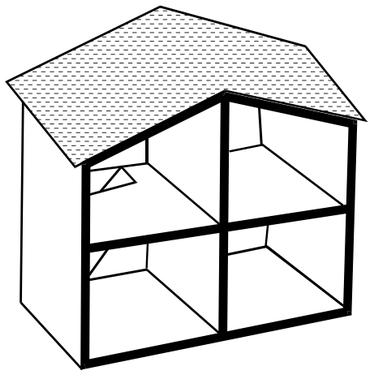
Materiali
Combinazione di materiali pesanti e opachi (pietra) e con materiali leggeri (legno), la facciata viene trattata ad intonaco civile; in alcune occasioni con decorazioni sia in rilievo che pitturate.



Impianto distributivo
Monodirezionale



Struttura
Omogenea portante e chiudente



2. Tipologia CASA IN LINEA e VARIANTE LINEA

Inquadramento

Descrizione
Alla fine del 600 inizio del 700 si ha la codificazione della casa in linea che deriva dalla conservazione globale di due elementi di schiera plurifamiliarizzati attigui, in senso parallelo al percorso con la sola soppressione di una delle due scale interne.
Successivamente (1700-1800) si ha la sostituzione integrale delle due schiere con un nuovo edificio; viene così eliminato il muro portante intermedio con una trasformazione del reticolo strutturale dell'edificio e compare il muro di spina insieme all'aumento delle dimensioni del vano scala.
Variante molto diffusa sarà la casa in linea con due alloggi complanari: il fronte della casa assume dimensioni variabili a seconda del numero delle finestre (parete ritmica ad interassi costanti).
Nel caso di edifici a cinque affacci si avrà un'asse di simmetria sottolineata dall'accesso e dal collegamento verticale (androne d'ingresso e vano scala).

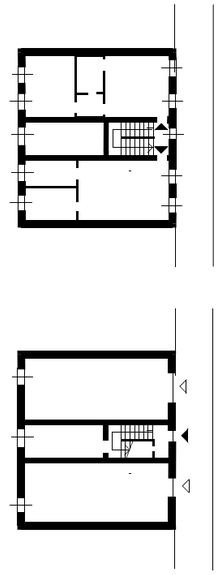


Parametri di riferimento

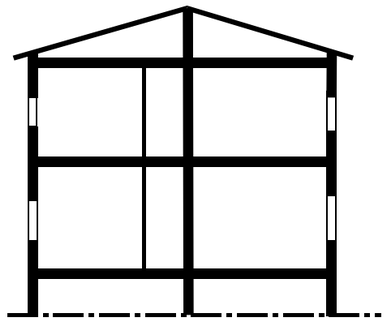
Materiali
Uso di materiali pesanti (pietra e mattoni con materiali leggeri tipo legno). I solai lignei saranno poi sostituiti dalla struttura mista in ferro e laterizio – Struttura del tetto lignea con copertura in tegole e lastre di finitura al contorno in ardesia. Compaiono i primi elementi decorativi di facciata quali marca-piani, lesene, etc.



Impianto distributivo
Bidirezionale



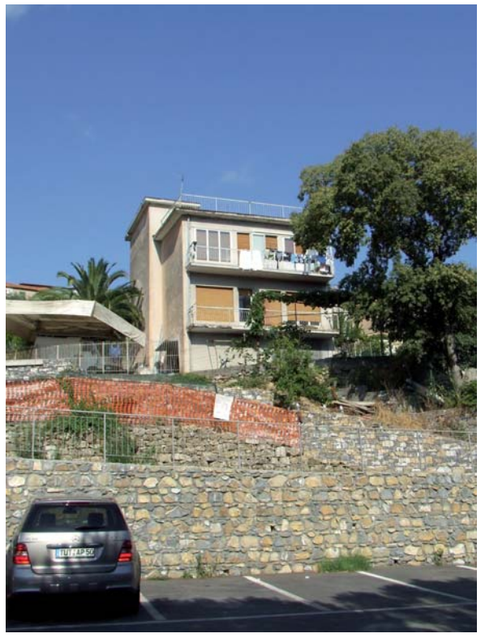
Struttura
Omogenea portante e chiudente



4. Tipologia CASA UNI O BIFAMIGLIARE

Inquadramento

Descrizione
Abitazioni sorte intorno agli anni 80-90 di tipo isolato prive di una tipologia planimetrica ripetitiva ma caratterizzate dall'aggregazione di corpi di fabbrica; costituite da uno o due piani con seminterrato ad uso deposito o garage e sottotetto ad uso abitativo.
Elementi tipologici ricorrenti sono il porticato al piano terra, la loggia al piano primo, le coperture a falde compenetrate.
Assenza di connotazione architettonica e confusione di linguaggio formale; particolari decorativi di finitura eterogenei.

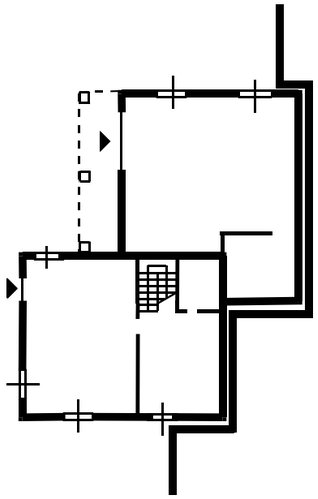


Parametri di riferimento

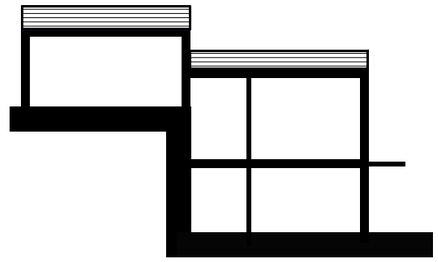
Materiali
Uso di materiali modulari (mattoni) e omogenei (cls e intonaco), facciata intonaco faccia a vista.



Impianto distributivo
Occasionale con aggregazione delle cellule senza direzione prevalente.



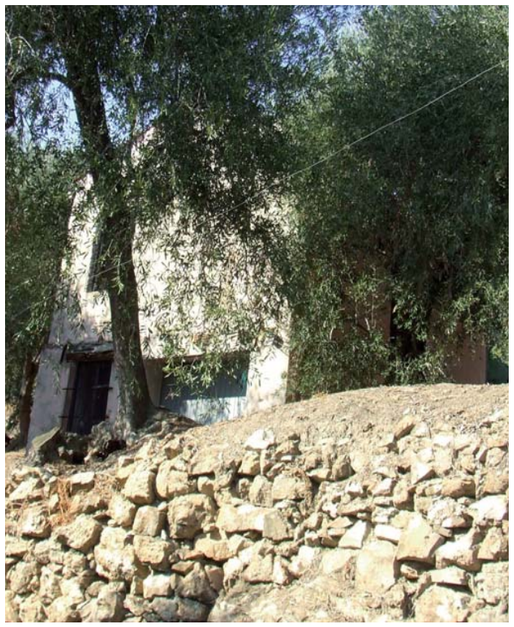
Struttura
Lineare (pilastri e travi in calcestruzzo)



5. Tipologia CASELLA RURALE

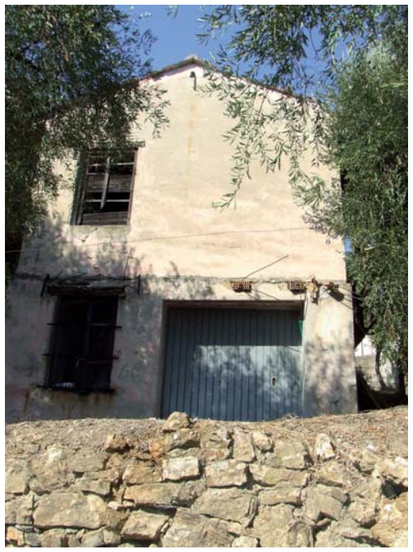
Inquadramento

Descrizione
Il tipo base caratteristico fino dall'alto medioevo che è sia tipo edilizio a se stante che tipo componente se la cellula diventa l'elemento compositivo di tipi edilizi più complessi, è rappresentato da una unità monocellulare che nella formulazione più elementare si presenta isolata, pressoché a pianta quadrata e di circa 5-6 m di lato. La stessa tipologia verrà ripetuta anche nei tempi successivi fino all'attualità, in versione solo specializzata agricola.
Caratteristica è la possibilità di realizzare l'intero organismo con un solo materiale unitario, la pietra, senza che sia indispensabile un ulteriore apporto di altri materiali avendo il materiale plastico murario la capacità di autoportarsi e costituirne l'involucro .
La casa presumibilmente disponeva di una sola apertura che serviva contemporaneamente all'aeroilluminazione del vano ed all'accesso. Il pavimento doveva essere rialzato rispetto al piano di campagna e la copertura a due falde con trave di colmo: le due falde erano presumibilmente orientate verso i lati ciechi in modo da non convogliare l'acqua piovana sull'ingresso. Assenza totale di finiture.

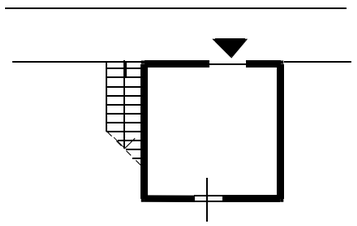


Parametri di riferimento

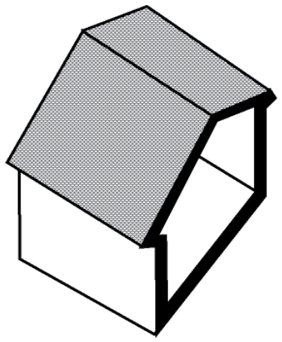
Materiali
Combinazione di materiali pesanti e opachi (pietra) e con materiali leggeri (legno).



Impianto distributivo
Monodirezionale



Struttura
Omogenea portante e chiudente



6. Tipologia CASA RURALE

Inquadramento

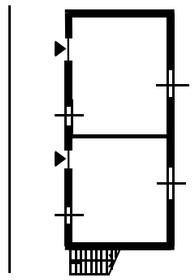
Descrizione
Tipologia caratteristica delle aree agricole che si sviluppa nel periodo tardo medievale e rimane invariata fino all'ottocento; la casa rurale è una residenza isolata con i piani funzionalmente specializzati: le attività artigianali, di ricovero degli attrezzi, degli animali e dei prodotti agricoli sono localizzate al piano terreno, mentre le funzioni abitative sono ai piani superiori.
La scala esterna di accesso al piano primo può essere localizzata parallelamente al piano di facciata oppure ortogonale ad esso. In un secondo tempo la scala viene inserita all'interno dell'edificio così da permettere una migliore flessibilità distributiva. Frequente la collazione di loggiati ai piani alti per l'essicazione e la lavorazione di alcuni prodotti agricoli.
La casa isolata in genere è caratteristica delle aree marginali della fine '800 e primi '900: lo sviluppo della casella rurale su due livelli molto diffusa in fregio ai borghi storici, oppure la trasformazioni di impianti a schiera non consolidati.
L'organizzazione dei prospetti è caratterizzata dalla presenza di bucature regolari sul fronte principale e spesso di un asse di simmetria in corrispondenza dell'ingresso con eventuale gerarchizzazione dei piani in senso altimetrico e sottolineatura delle principali nodalità lineari per mezzo di un apparato decorativo semplificato (cornicioni marcapiano, cornici alle finestre, ecc.).

Parametri di riferimento

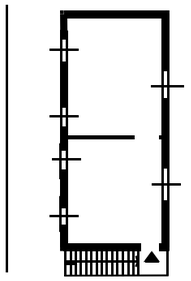
Materiali
Uso di materiali pesanti (pietra e mattoni) per murature e volte e di materiali leggeri (struttura del tetto e solai in legno). Coperture in tegole a volte con finitura perimetrale in lastre di ardesia. Rivestimento ad intonaco, talvolta dipinto con fregi decorativi testimonianza di un passaggio a casa padronale.



Impianto distributivo
Monodirezionale oppure bidirezionale (aggregazione delle cellule lungo due assi) o polarizzato (aggregazione attorno ad uno spazio centrale). Presenza dell'orto e/o giardino del giardino come elemento qualificante dell'edificio.

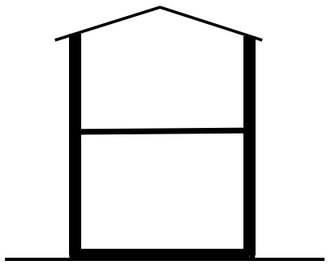


Piano terra



Piano primo

Struttura
Omogenea portante e chiudente



Diano San Pietro - Borgo storico capoluogo









Borgata Ughi Seassari



Legenda

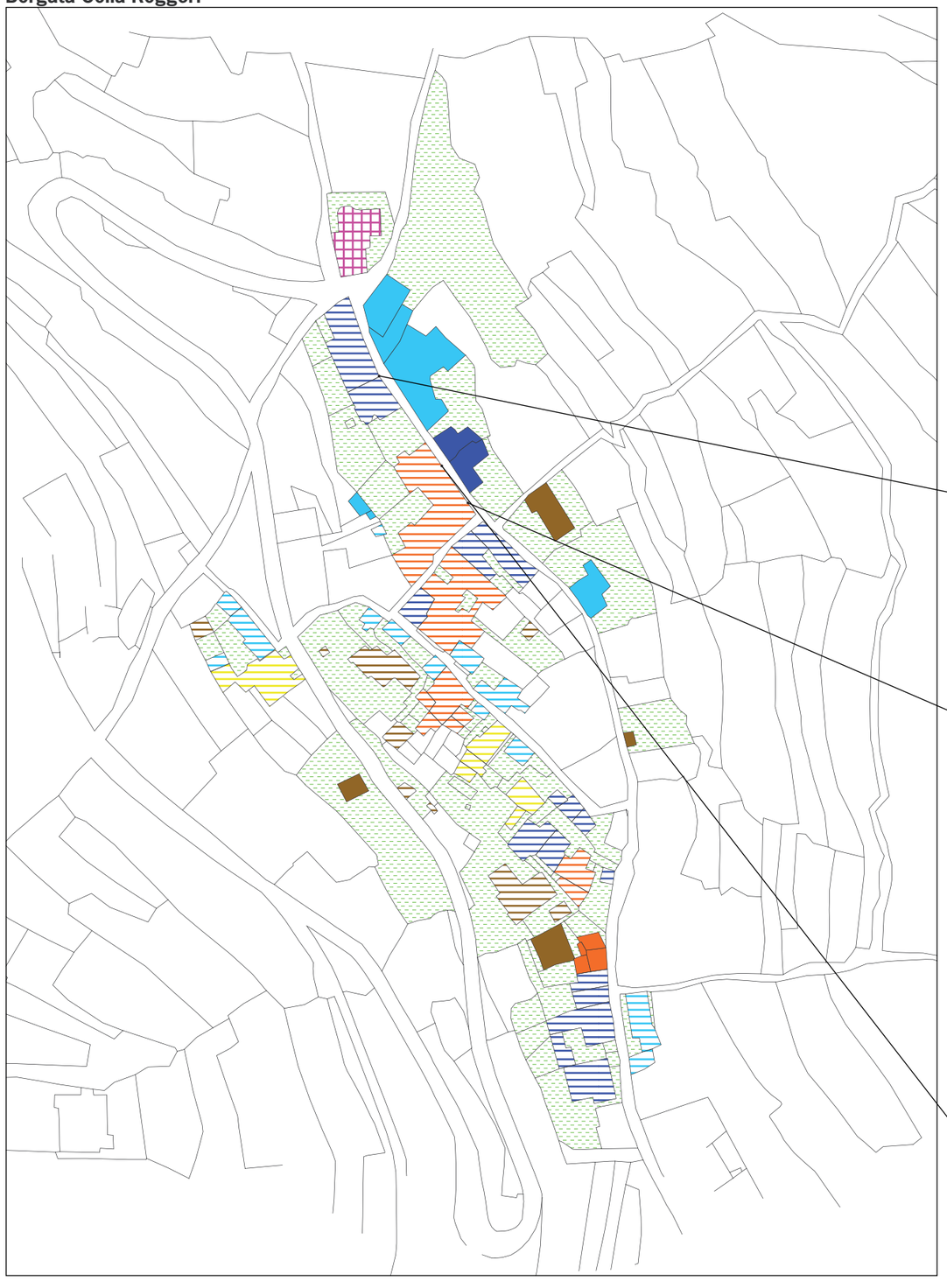
Tipologie

- Schiera
- Schiera matura
- Linea
- Variante linea
- Casa rurale
- Specialistico monumentale
- Altro specialistico
- Orti e/o cortili pertinenziali

Grado di permanenza delle tipologie

- Interesse storico-tipologico
- Interesse ambientale

Borgata Colla Roggeri













Legenda

Tipologie

- Schiera
- Schiera matura
- Linea
- Variante linea
- Casa rurale
- Specialistico monumentale
- Altro specialistico
- Orti e/o cortili pertinenziali

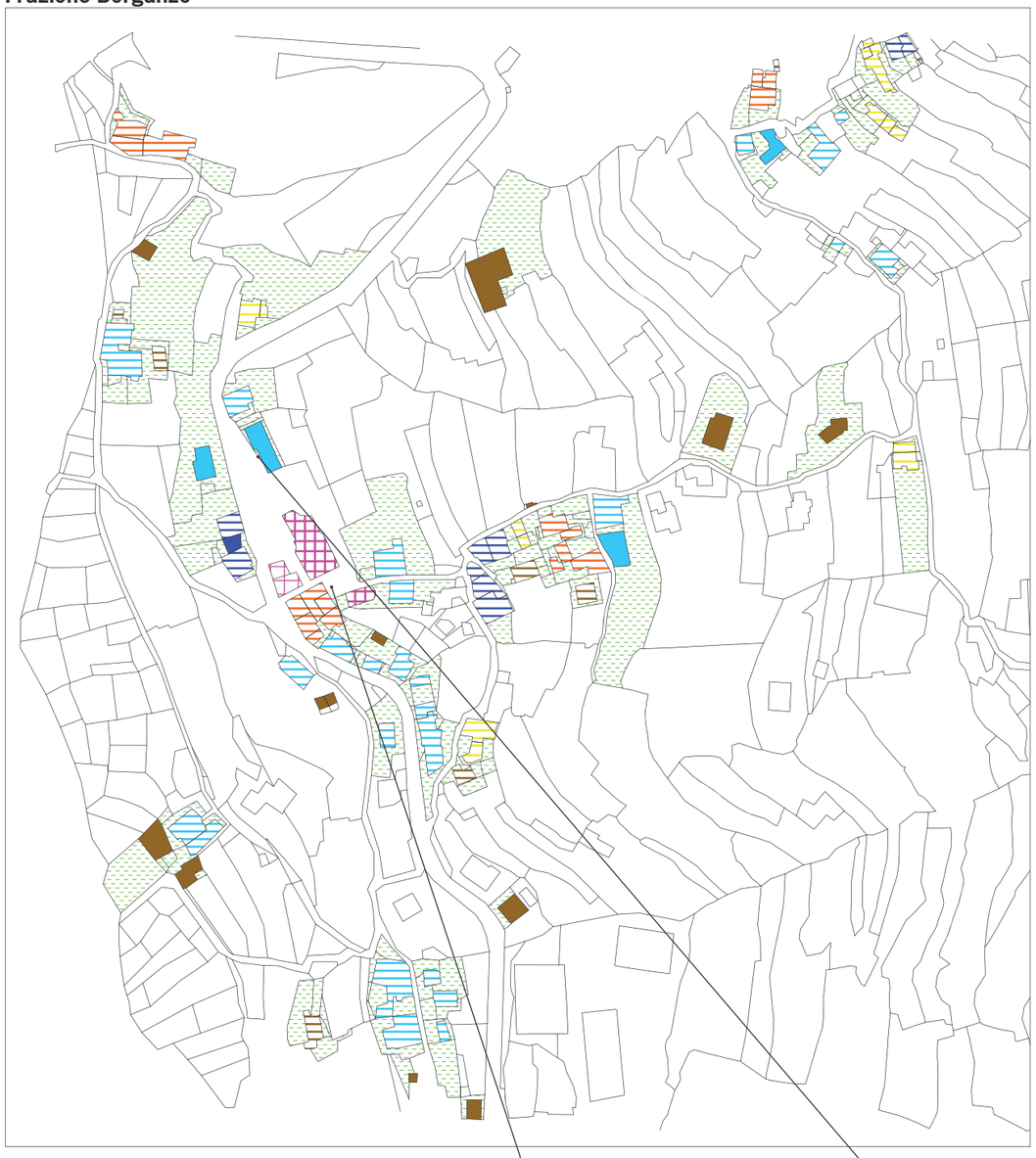
Grado di permanenza delle tipologie

- Interesse storico-tipologico
- Interesse ambientale

Borgata Molteda



Frazione Borganzo









Legenda

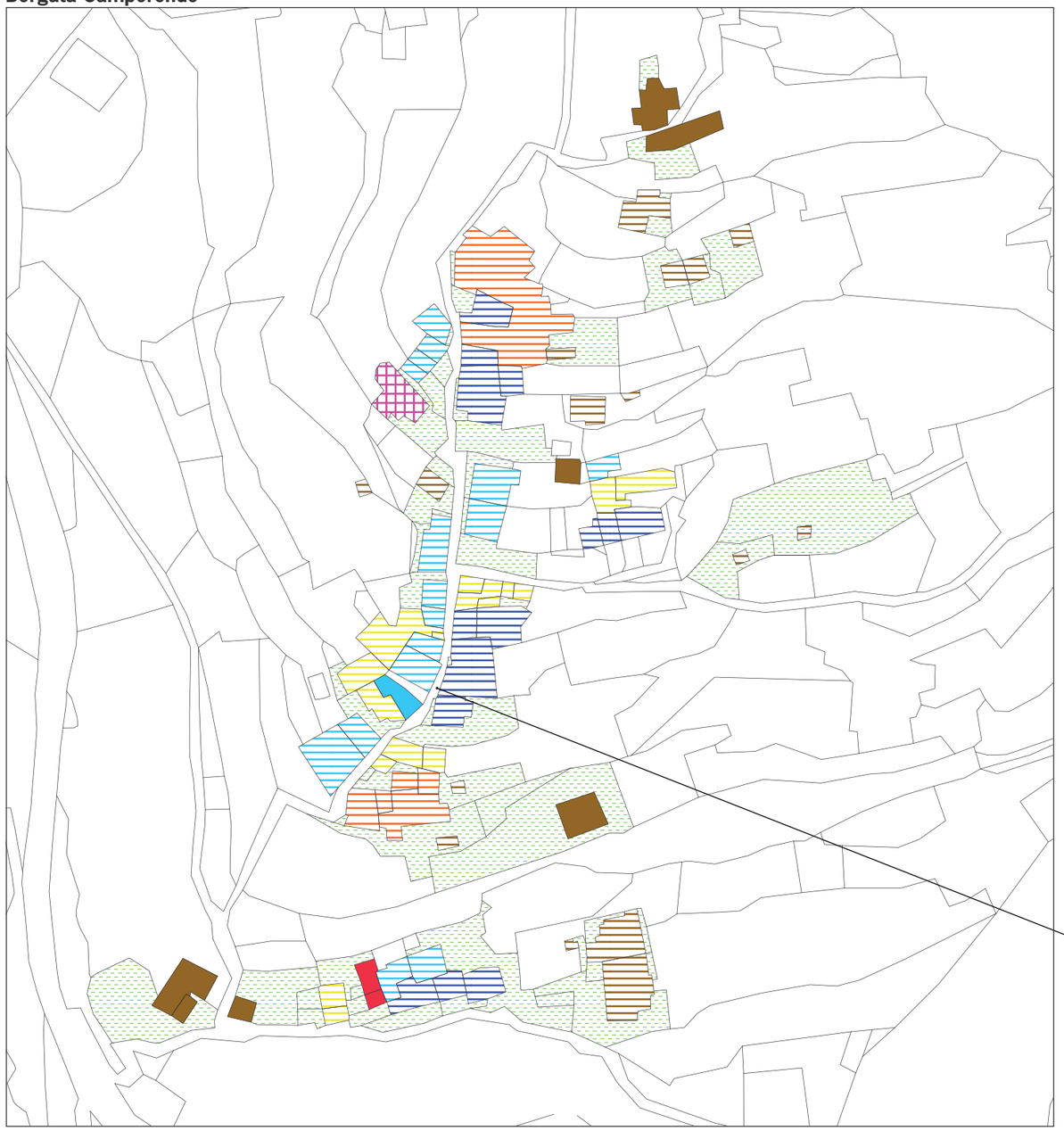
Tipologie

- Schiera
- Schiera matura
- Linea
- Variante linea
- Casa rurale
- Specialistico monumentale
- Altro specialistico
- Orti e/o cortili pertinenziali

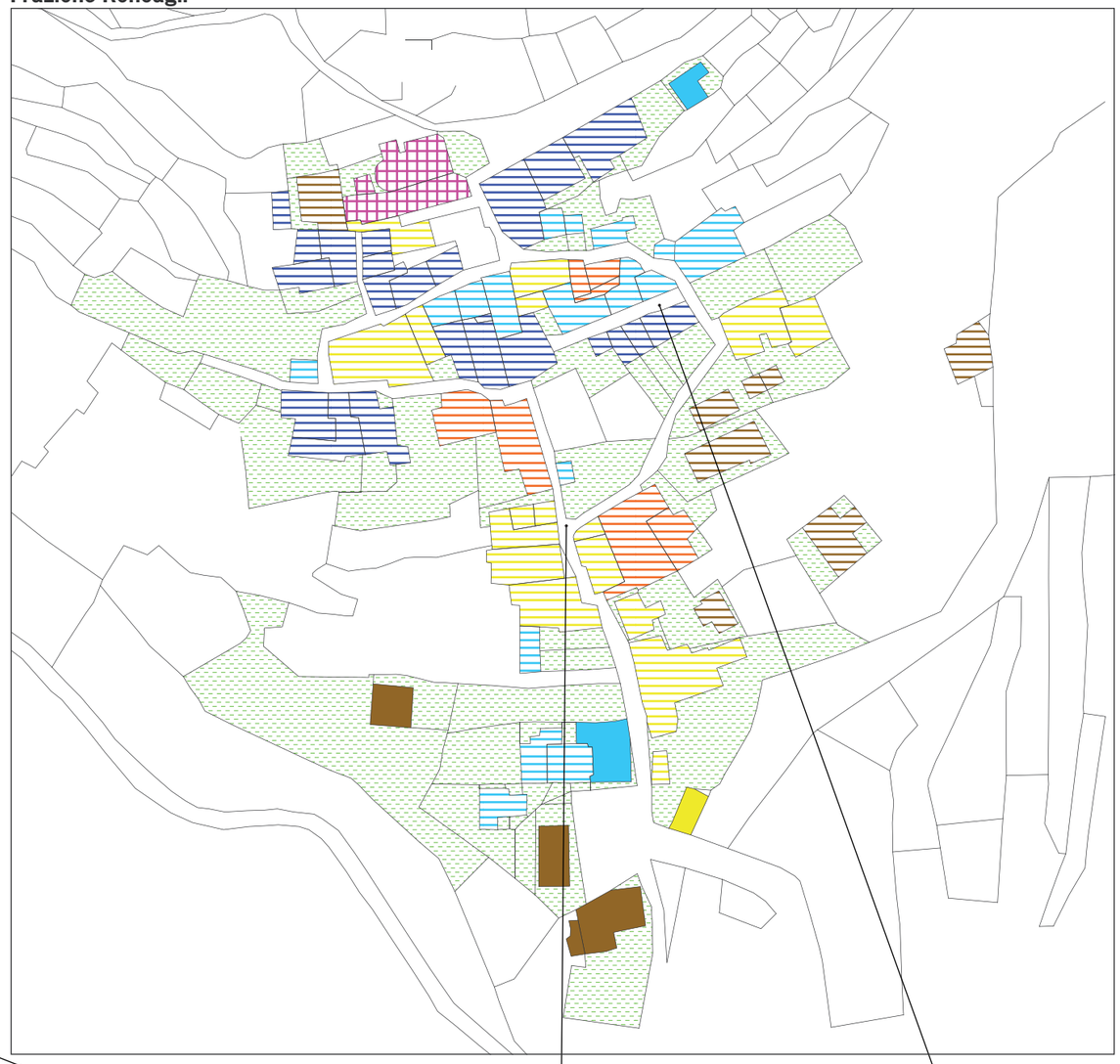
Grado di permanenza delle tipologie

- Interesse storico-tipologico
- Interesse ambientale

Borgata Camporondo



Frazione Roncagli









Legenda

Tipologie

- Schiera
- Schiera matura
- Linea
- Variante linea
- Casa rurale
- Specialistico monumentale
- Altro specialistico
- Orti e/o cortili pertinenziali

Grado di permanenza delle tipologie

- Interesse storico-tipologico
- Interesse ambientale