Provincia di Imperia

Comune di Diano San Pietro

Redazione
del Piano Urbanistico Comunale (PUC)
ai sensi della L.U.R.n°36/97

- ***Descrizione fondativa***

Progettisti:

Dott. Arch. Alessandro Oddone
Dott. Ing. Riccardo Volpara

Collaboratori:
Dott. Arch. Pianificatore Daniela Cavalleri

Gennaio 2009

INDICE

_____

1 - Organizzazione degli studi
1.1 - Descrizione e progetto nel Puc
1.2 - Oggetto del piano

2 - Processo storico di formazione delle organizzazioni territoriali
Obiettivi
Elaborazioni
2.1 - Le invarianti del processo storico di formazione dell'organizzazione insediativa
2.1.1 - Organismo territoriale – Ipotesi interpretative
2.1.2 - Organismo territoriale elementare – Ipotesi interpretative
2.1.3 - Unità insediative – Ipotesi interpretative
2.1.4 - Tessuti edilizi – Ipotesi interpretative
2.1.5 - Tipologie edilizie – Ipotesi interpretative
3 - Caratteri fisici del territorio
3.1 - Basi cartografiche
3.2 - Analisi dell'utilizzazione del territorio
Obiettivo
Elaborazione
3.2.1 - Ipotesi interpretative
3.3 - Indagine geologica e geomorfologica
Obiettivo
Elaborazione

4 - Prestazioni degli insediamenti
4.1 - Rete di approvvigionamento idrico
Obiettivi
Elaborazione
4.2 - Rete fognaria
Obiettivi
Elaborazione
4.3 - Sistema dei servizi pubblici e di uso pubblico
Obiettivi
Elaborazione

5 - Processi socioeconomici
Obiettivi
Fonte
5.1 - Morfologia sociale
5.1.1 - Ipotesi interpretative
5.2 - Profilo socio-economico
5.2.1 – Modello socioeconomico

5.2.2 - Margini di sviluppo delle opportunita' occupazionali
5.2.3 - Ipotesi interpretative
5.3 - Il settore agricolo
5.3.1 - Ipotesi interpretative
5.3.2 - Il pascolo
5.4 - Il sistema abitativo
5.4.1 - Analisi del Patrimonio Immobiliare
5.4.2 - Struttura del Fabbisogno Abitativo Pregresso
6 - Quadro di riferimento programmatorio e pianificatorio
Obiettivi
Elaborazione
Fonte
6.1 - Generalità
6.2 - L'assetto insediativo
6.2.1 - Ipotesi interpretative
6.3 - L'agricoltura
6.3.1 - Ipotesi interpretative
6.4 - Il turismo
6.4.1 - Ipotesi interpretative
6.5 - Vincoli giuridici
Obiettivi
Elaborazione
Fonte
6.6 – STATO DI Attuazione deL PIANO REGOLATORE GENERALE vigente
Obiettivi
Elaborazione

---

1 - Organizzazione degli studi

1.1 - Descrizione e progetto nel Puc

L’esperienza di questi ultimi vent’anni in cui, per la prima volta, si è dato luogo a una pianificazione diffusa ha posto in evidenza una sostanziale inadeguatezza della disciplina corrente nei confronti delle esigenze di gestione del territorio.
Una diversa concezione degli strumenti, meno demiurgica e più aderente alle caratteristiche del sistema che deve regolare, centrata più sull’interpretazione e la gestione che non sulla predefinizione minuziosa e rigida, potrebbe superare non poche difficoltà che normalmente rendono i piani scarsamente operanti.

Gli strumenti urbanistici generali, se producono due tipi di certezze -la certezza dei diritti esistenti che il piano conferma e la certezza dei diritti legati alle trasformazioni prescritte dal piano- sono tali da produrre anche più forme di incertezza.
Nelle pratiche di pianificazione l’incertezza è un problema legato alle scelte che riguardano il futuro. Per compiere le scelte degli usi futuri del suolo si devono formulare ragionevoli previsioni circa le possibili trasformazioni e infrastrutturazioni urbane e territoriali, e tradurle in ipotesi più o meno certe.

Le incertezze prodotte dalla pianificazione sono un ostacolo per i processi di trasformazione. Il grado di rigidità e certezza delle scelte di piano non è fisso, varia in funzione delle intenzioni e delle possibilità di chi compie le scelte di piano. Se l’Amministrazione locale ha un’ipotesi forte sul futuro degli usi del suolo, cercheranno di imporre il loro modello di futuro con delle norme rigide che costringano il processo di trasformazione urbana e territoriale all’interno del loro modello. Il rischio maggiore in questi casi è che la realtà non voglia o possa adattarsi al modello previsto, che il processo decisionale si blocchi o diventi sterile e sia necessario variare il piano per far riprendere il processo e possibilmente gli investimenti, pubblici o privati che siano.

L'incertezza dei processi decisionali sembra dunque il vero problema per l'urbanistica. Spesso si sostiene che la pianificazione ha il compito di combattere o almeno ridurre l’incertezza; l’affermazione è troppo generale per essere assunta come tale. Si devono fronteggiare diverse forme di incertezza: alcune comportano rischi, altre costituiscono o possono costituire delle opportunità. Non si può ridurre l’incertezza solo ad una sorgente di rischio. Sarebbe molto utile che la pianificazione potesse contribuire a ridurre certi rischi, come il rischio ambientale, ma affidarle il compito di combattere qualunque forma di incertezza vorrebbe dire affidarle un compito impossibile.
L’incertezza è spesso un prezzo del cambiamento o una condizione per ottenerlo, e il cambiamento, a sua volta, è una dimensione del futuro che non è possibile eliminare e a cui non si è spesso disposti a rinunciare. Se per progettare il futuro si introduce la dimensione del cambiamento all’interno del piano, si introduce nel piano l’incertezza del futuro; il problema a questo punto è come si tratta tecnicamente l’incertezza che si è introdotta nel piano.

La pretesa di indicare una volta per tutte un disegno di lungo periodo al dettaglio del quale adeguare i processi territoriali si è quindi rivelata troppo rigida in relazione agli strumenti di controllo e di stimolo e al mutare delle volontà. Storicamente, infatti, nei piani troviamo mescolate l’incertezza coinvolta dalle vicende umane, ovvero l’incertezza del futuro, e le incertezze che possono essere, volontariamente o involontariamente, prodotte dalle scelte di piano, in particolare nella forma di ipotesi prodotte dallo stesso. Mentre l’incertezza del futuro è al di fuori del nostro controllo, le ipotesi del piano sono costruite e aggiunte all’incertezza del futuro. Le ipotesi risultano necessarie se si ritiene che il modello di futuro rappresentato dal piano sia il modello ottimo di usi del suolo, e che pertanto norme molto rigide siano necessarie perché esso sia tradotto in realtà. Il piano regolatore generale tradizionale rappresenta almeno formalmente questa convinzione. La variabilità degli obiettivi amministrativi e nella disponibilità dei fattori e, particolarmente, la difficoltà di produrre stime attendibili dell’investimento pubblico e privato nel tempo, in quanto soprattutto

esogeni rispetto alla realtà oggetto di piano, implicano l'adozione di una logica sistemica dinamica e il tentativo di concepire il piano stesso, anziché come un obiettivo da raggiungere in un certo lasso temporale, come un insieme di possibili sentieri di sviluppo, di volta in volta determinati dal complesso delle circostanze in atto o pregresse.
A quanto appena argomentato, occorre però aggiungere l'interpretazione operativa dell'indirizzo legislativo più recente in materia di tutela dei beni ambientali e culturali, da cui nasce la disciplina paesistica di livello puntuale, che richiede invece una predeterminazione rigorosa dei limiti strutturali e formali ai quali la costruzione, la riqualificazione e il recupero della città debbono attenersi e che viene pertanto a costituire uno dei temi dominanti della pianificazione rispetto al quale la flessibilità delle risposte si fa più problematica.

I tentativi che hanno cercato di superare la rigidità e la duplicità del piano, sono passati attraverso la scissione tra piano strategico e/o piano di struttura da un lato e piano normativo (od operativo) dall'altro o, in altri termini, attraverso una forma di piano che:

- non sovrapponga ai processi un'unica immagine normativa e globale
- separi previsione e descrizione, in qualche modo riconosca e regoli separatamente trasformazione e conservazione.

Se è vero che il problema della scissione tra ambiti differenti di piano non è ancora sufficientemente maturato e implica dotazioni di strutture tecniche che una macchina comunale di piccole dimensioni qual è il Comune di Diano San Pietro, non può offrire, il problema così impostato può contribuire alla definizione di due tipi differenti di aspetti (e di scelte), che invece si sono sempre più caratterizzati nella prassi: il tipo *strutturale* e il tipo *strategico*. Tali aspetti e tali scelte dovranno poi confluire all'interno del piano, seppur con definizioni e margini di flessibilità differenti.
Se non si ritiene possibile predeterminare un modello ottimo di futuro, né che abbia senso imporre con norme rigide l'attuazione di uno specifico e dettagliato modello d'uso del suolo per gli aspetti fuori dal controllo locale, allora tutte le scelte che si configurano come semplici ipotesi possono essere valutate come superflue. Si tratta di escludere dalla *Struttura del piano* previsioni che non assumono valore giuridico, per trasferire previsioni e strategie per il futuro in altri documenti, dove hanno il carattere di impegno politico e non di prescrizione giuridica. In altre parole si tratta, da un lato, di individuare un campo di potenzialità e vocazioni territoriali e dall'altro di definire obiettivi e vincoli che, in occasione delle specifiche programmazioni e progettazioni, possano essere opportunamente aggiornati e dar luogo a configurazioni anche variabili della zonizzazione e dell'architettura normativa del Puc.

Se ben interpretato il complesso normativo può avere riflessi di grande rilevanza sulla stessa struttura dello strumento urbanistico generale e quindi sul tipo e sulla struttura delle argomentazioni tecniche che debbono sostenerlo.
Occorre risolvere in modo opportuno il rapporto tra descrizione e progetto, secondo un approccio circolare tra forme della descrizione e forme della trasformazione, cercando un percorso che da uno sguardo iniziale al territorio si possa spostare verso l'individuazione di alcuni temi e nel contempo degli elementi che li costituiscono e, ancora, da questi ultimi verso un ridisegnato strumento normativo, con continui ritorni.
Nel percorso da compiere per la costruzione del Puc, la sequenza da seguire deve partire dall'individuazione degli spazi decisionali effettivamente aperti al piano, per poi passare alla produzione di tutte quelle conoscenze utili a guidare e supportare le scelte stesse e le loro conseguenze.
La descrizione per il suo carattere selettivo e di trasformazione del proprio oggetto, assume direttamente una valenza in qualche modo progettuale, orientandosi sugli elementi sui quali è costruibile l'ipotesi di trasformazione; esprime cioè un'idea che viene lanciata e raccolta come base dell'azione.
Ovviamente, ciò comporta il sacrificio della sistematicità dell'apparato descrittivo alla sua funzionalità, in riferimento alle sole scelte possibili.
Con riferimento al ruolo che assumono nei confronti delle scelte di piano, le descrizioni appartengono a due grandi categorie: quelle che sostengono le strategie generali e quelle che,

viceversa, servono a specificare e controllare puntualmente e più operativamente le scelte del piano.

1.2 - Oggetto del piano

La costruzione della Descrizione fondativa (Df) del Puc è pertanto posta di fronte al problema dell'individuazione dei criteri di selezione delle rappresentazioni utili a dare una descrizione complessiva di ciò che è da pianificare, in funzione dei sistemi di valore privilegiati e, soprattutto, del campo delle scelte operabili.

Tra gli *aspetti strategici*, tali da ammettere anche la modificazione nel tempo e che quindi presuppongono un processo continuo di verifica e aggiornamento, in funzione delle variazioni delle condizioni esterne di riferimento o degli obiettivi specifici della pratica negoziale, si devono annoverare tutte le decisioni e i processi insediativi che hanno origine all'esterno dell'area oggetto del piano, quali i processi socioeconomici e il quadro dei piani e programmi, compreso il bilancio della stato di attuazione degli strumenti urbanistici locali, oltre alle esigenze dei sistemi socioeconomici e della popolazione insediata, quali l'insieme dei servizi e delle infrastrutture di maggiore rilevanza. Sono stati individuati come criteri di rappresentazione utili a dare una conoscenza generale del territorio che è pianificato[1], concorrenti alla determinazione e alla valutazione delle scelte di piano, i seguenti elementi:

- **gli scenari dei settori produttivi dell'economia locale** e le relative relazioni con il più generale sistema insediativo locale - con particolare riguardo al fattore produttivo del lavoro e alle pratiche d'uso dello spazio, siano queste le pratiche di promozione o autopromozione immobiliare, le forme di insediamento delle attività turistiche, artigianali, commerciali e di quelle abusive o informali - la cui analisi ha la finalità di facilitare la comprensione delle ragioni che sostanziano le trasformazioni territoriali e di mettere a fuoco le compatibilità funzionali, economiche e culturali tra i sedimenti insediativi e le future opzioni d'uso, nonché quella di evidenziare principi e criteri di evoluzione dell'insediamento capaci di restituire un rapporto articolato e leggibile con l'evoluzione storica

- **gli scenari di riferimento sociali**, con specifico riguardo alle esigenze socio-assistenziali e dei servizi pubblici di cui al Dm 02.09.1968 n°1444

- **il rapporto tra i livelli di governo** nell'esercizio delle rispettive funzioni e la puntuale individuazione degli aspetti strategici che coinvolgono l'area vasta in modo tale da delineare nuove strategie operative di piano e da rendere congruo il livello decisionale alla rilevanza socio-economica e ambientale-urbanistica dei processi di trasformazione

- **l'efficacia del governo locale in materia territoriale** in rapporto ai vincoli derivanti dalle limitazioni della finanza locale, e all'accelerazione delle procedure e al rapporto tra politiche di spesa e politiche di assetto territoriale-urbanistico.

Per quanto concerne gli *aspetti strutturali*, questi comprendono gli elementi e le relazioni che costituiscono le invarianti; in linea generale si tratta degli aspetti che individuano, descrivono e regolano le risorse da sottoporre a tutela e i rischi da ridurre per garantire la sostenibilità delle trasformazioni e determinano le relazioni che governano l'uso del territorio: le qualità da conservare e gli elementi che fanno riferimento agli aspetti storico-culturali o alle questioni ambientali; le regole d'uso da rispettare e le modalità da seguire negli interventi singoli o d'assieme ai fini di evitare il consumo distruttivo.
Di tale approccio è possibile trovare traccia anche negli atti costitutivi e applicativi del Ptcp e in particolare nella metodologia indicata per addivenire all'elaborazione della disciplina paesistica.

[1] Si vedano in particolare l'art.2 della L.R. 23.07.1997 n°36 recante "Principi informatori della pianificazione territoriale" e l'art.6 della L.R. 05.04.1994 n°18 recante "Quadro di riferimento".

Sono stati individuati come criteri di selezione delle rappresentazioni utili a dare una descrizione complessiva e puntuale del territorio che è pianificato([2]), e quindi come categorie guida del Puc, concorrenti alla determinazione e alla valutazione delle scelte di piano, i seguenti elementi:

- **l'assetto ambientale** - definito in funzione della disponibilità delle risorse territoriali, con particolare riguardo a quelle irriproducibili e a quelle riproducibili a costi elevati e a lungo termine - il cui studio ha la finalità di individuare indirizzi e limiti che localmente la crescita o la trasformazione incontrano in relazione ai fattori naturali e agli investimenti di capitali. In particolare l'assetto geomorfologico o per meglio dire la morfologia del supporto fisico, anche alla luce della recente legislazione regionale in materia[3], oltre a costituire il deposito fisico sul territorio dei processi di lunga durata, costituisce campo d'indagine in funzione delle vocazioni d'uso dell'ambiente stesso

- **gli elementi costitutivi l'identità storico-culturale del paesaggio**. Gli aspetti storico-paesistici, in quanto determinano in larga parte la comprensione delle componenti della struttura del territorio e delle "radici" dei processi di trasformazione avvenuti nel tempo, devono rappresentare la matrice da cui ricavare le regole qualitative e quantitative per il controllo delle modalità d'uso delle risorse territoriali e la guida dell'evoluzione degli assetti. In altre parole, si focalizzerà l'attenzione sulla ricerca degli elementi di un modello che dia conto delle trasformazioni pregresse e consenta di dar corpo alle nuove forme più opportune in relazione all'evolvere di talune variabili, ad esempio di natura tecnologica, economica, sociale. Le elaborazioni pertinenti il livello puntuale del Ptcp dovranno pertanto avere a oggetto la messa in evidenza delle specificità per le singole zone al fine di disciplinare i modi d'uso in coerenza e valorizzazione con le peculiarità paesistico-territoriali riconosciute.

[2] Si vedano in particolare l'art.2 della L.R. 23.07.1997 n°36 recante "Principi informatori della pianificazione territoriale" e l'art.6 della L.R. 05.04.1994 n°18 recante "Quadro di riferimento".

[3] Si veda la L.R. 09.01.1993 n°9 "Organizzazione regionale della difesa del suolo in applicazione della legge 18.05.19989 n°183".

2 - Processo storico di formazione delle organizzazioni territoriali

Obiettivi
La lettura dei caratteri del territorio sviluppata con le analisi di livello puntuale in attuazione degli indirizzi esplicativi e applicativi del PTCP di cui all'art.7 della l.r. n°9/1991 ha la finalità di porre in relazione le trasformazioni degli insediamenti con i caratteri fisici, morfologici e naturali, con l'organizzazione sociale ed economica, con la zonizzazione funzionale della realtà territoriale comunale e d'area vasta.

I risultati delle analisi dovranno consentire altresì la formulazione di programmi per la conservazione o la riqualificazione dei tessuti urbani individuando le priorità d'intervento e procedendo:

- alla perimetrazione delle zone di territorio in cui procedere al recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso gli interventi di cui all'art.3, lettera a), del D.P.R. n° 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n° 301/2002;
- alla specificazione delle modalità attuative previste per ciascuno dei tipi di intervento e del loro assoggettamento all'obbligo di strumento urbanistico attuativo ove si tratti di interventi di cui all'art.3, lettera a), del D.P.R. n° 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n° 301/2002, ovvero a Poi ex l.r. n°25/1987 o altro *programma complesso*.

Elaborazioni
Lo studio delle strutture storiche intende ripercorrere sinteticamente l'evoluzione degli insediamenti in relazione al complesso dei fattori che l'hanno determinata. Tende, in altre parole, a ricercare gli elementi di un modello che dia conto delle trasformazioni pregresse e consenta di dar corpo alle nuove nelle forme più opportune in relazione all'evolvere di talune variabili principali di natura ad esempio tecnologica, economica, sociale.

L'analisi viene sviluppata attraverso la costruzione di rappresentazioni alle diverse scale individuate, comprendenti la descrizione:

- della morfologia del supporto fisico;
- della struttura del reticolo funzionale;
- della topografia e in sintesi della morfologia insediativa.

La lettura e l'interpretazione delle diverse rappresentazioni –allegate nell'album "Disciplina paesistica di livello puntuale ai sensi della l.r. n°6/1991 - Analisi conoscitiva"- potranno consentire di descrivere le modalità evolutive del territorio, evidenziando elementi notevoli, permanenze e correlazioni.
Costituiscono elaborato di sintesi le tavole B1, B2, B3 all'interno delle quali sono evidenziati gli elementi che definiscono il sistema delle invarianti della struttura insediativa.

Nelle analisi emergono, con maggiore evidenza, gli aspetti connessi all'assetto insediativo mentre l'approfondimento dell'assetto geomorfologico e di quello vegetazionale sono esaminati in una prospettiva di complementarietà e rinviati per maggiori approfondimenti agli studi di settore[4], ove disponibili.

2.1 - Le invarianti del processo storico di formazione dell'organizzazione insediativa

2.1.1 - Organismo territoriale – Ipotesi interpretative
Come dimostrano le analisi prodotte, le condizioni di base poste dalla morfologia del supporto fisico e le trasformazioni geomorfologiche hanno condizionato, nei secoli, la logica insediativa.

[4] Tra gli studi di settore a cui si può fare accenno, il riferimento privilegiato è senza dubbio costituito dal Piano di bacino.

L’esplorazione sul passato, relativa all’area vasta, si proietta quindi come progetto indiziario sul futuro dell’organismo territoriale e rivela un passato di lunga durata che vede natura e cultura profondamente legate fino a suggerire un’immagine irreversibile, se pure instabile per il decadere delle pratiche che l’hanno generata.

Tale immagine è articolabile secondo l’antinomia *longitudinale-trasversale* che sottolinea specificità quali il rapporto tra direttrice costiera, trasversale della valle ove è localizzato il Comune di Diano San Pietro e la localizzazioni delle funzioni.

Le immagini della modernità proposte dalla geografia, dall’analisi territoriale e dalla storia sociale, mostrano che, fino al XIX secolo, l’armatura territoriale è ordinata in riferimento alle trasversali vallive. Solo dopo prevale la direttrice costiera: i percorsi di terra si orientano quindi lungo il mare (Aurelia, ferrovia e poi autostrada), le attività produttive si localizzano in prevalenza a filo costa, il turismo finisce per intasare la piana costiera fino alla saturazione edilizia, la popolazione è trascinata a valle in modo che l’entroterra perde la sua base economica, l’urbanizzato costiero e i grandi canali di traffico determinano un *continuum* che impone l’immagine omologante dell’arco costiero ligure.
Solo negli ultimi due decenni si ravvisano indizi di recupero dell’organizzazione insediativa trasversale, attraverso la riscoperta abitativa e turistica dell’immediato entroterra.
Inizia a delinearsi, sia pure come potenzialità prospettica, un nuovo schema ordinatore composito, basato sul bilanciamento tra il principio di organizzazione territoriale sulle direttici di fondovalle lungo il torrente San Pietro, e specialmente la strada in sponda sinistra, e quello antinomico imperniato sulla costa, antinomia strutturalmente attenuata dalla realizzazione in corso della fermata ferroviaria, elemento di integrazione tra direttrice costiera e trasversale valliva.

L’opportunità che sembra emergere non si riferisce semplicemente alla diffusione sul territorio delle attività urbane, segnatamente quelle appartenenti al secondario, bensì è teso a individuare le attività che si possono combinare con l’attività primaria che permane nell’entroterra. Assumono rilievo quindi le condizioni di complementarità tra primario e secondario, le vitalità turistiche, cioè tutte quelle esperienze miste suscettibili di provocare effetti secondari e terziari diretti o indiretti.
Un processo possibile è la terziarizzazione dell’agricoltura ed è costituito da quelle relazioni particolari che si instaurano tra agricoltura, industria di trasformazione agricola (alimentare, legno, farmaceutica,…), turismo, attività culturali, istruzione superiore attraverso rapporti di scambio commerciale, di complementarità, di risonanza.

Un’economia basata su forti relazioni di complementarità può quindi contribuire efficacemente alla salvaguardia del territorio.
La resistenza del modello economico territoriale –e di quello insediativo- conseguentemente, dipende dalla consistenza economica dei sistemi agroindustriali localizzati, ma anche dagli interessi tipici degli *spazi verdi* del reticolo territoriale che, dal punto di vista economico, si possono manifestare come servizi ambientali di tutela, di ricostruzione, di ricreazione. In questa prospettiva le occasioni da attivare non attengono ovviamente ai soli rapporti interni ai cicli primari e secondari ma investono, come si è detto, in modo significativo le opportunità turistiche e un terziario con prevalenza di legami intersettoriali, compreso tra la ricerca, l’istruzione e il tempo libero.

Dal punto di vista esclusivamente spaziale, la ricognizione sul presente ravvisa mutamenti in atto significativamente strutturati. Il futuro sembra pertanto essere iscritto nei processi contemporanei, non solo nelle risorse di natura e di cultura sedimentate dalla storia.

2.1.2 - Organismo territoriale elementare – Ipotesi interpretative

Dalla lettura della **morfologia del supporto fisico** vengono riconosciute:

- in primo luogo le emergenze, anche percettive, e principalmente tutti gli elementi che concorrono a determinare il quadro geografico fondamentale dell’organismo territoriale

(elementare), quali le linee, i nodi e gli ambiti con valore strutturale che debbono conservare una loro chiara leggibilità individuale e di relazione:

- ❖ il sistema dei crinali;
- ❖ il complementare sistema delle incisioni vallive e, in particolare, le loro intersezioni e interconnessioni con l'asta fluviale del torrente San Pietro;
- ❖ le culminazioni e i passi significativi;

- ➢ la ricostituzione del sistema del torrente San Pietro, anche con riferimento alla viabilità pedonale;

- ➢ il sistema dei terrazzamenti e, in particolare, la porzione terrazzata del versante in sponda sinistra coincidente con il paesaggio dell'olivo.

Dalla lettura dei **caratteri vegetazionali e colturali** del territorio vengono invece riconosciuti:

- ➢ gli ambienti suscettibili di costituire aree di riserva naturale o ambiti di funzione naturalistica, quali:

  - ❖ il complesso delle aree boscate, con riferimento all'individuazione di essenze caratterizzate da maggiore stabilità locale, come derivanti dal livello locale del Ptcp;
  - ❖ il complesso delle aree olivate e le loro esigenze di disciplina in coerenza al livello locale del Ptcp;

- ➢ l'ambiente delle colture legnose agrarie e segnatamente dell'olivo, in particolare per quanto riguarda la rilevanza dell'oliveto coltivato su forme terrazzate;

- ➢ gli ambienti delle colture irrigue ortive, in particolare di pertinenza dei centri storici;

- ➢ gli ambienti dei corsi d'acqua e delle loro biocenosi.

Dalla lettura dei **caratteri insediativi** emerge in primo luogo il riconoscimento dei *caratteri tipologici della rete insediativa locale* nella sua evoluzione storica e i relativi elementi di permanenza.

La stessa lettura evidenzia anche il riconoscimento di altri elementi significativi, tra cui si segnalano i seguenti:

- ➢ il sistema degli insediamenti di interesse civile quali emergenze di primario significato culturale.
  Ogni nucleo è inquadrato organicamente nell'ambito che lo integra con l'obiettivo di mantenere leggibile il modello insediativo e il suo rapporto con il contesto rurale. I criteri di delimitazione che occorre adottare per l'individuazione degli ambiti derivano, di conseguenza, da un complesso di fattori che presenta un certo grado di eterogeneità:
  - ❖ la *maglia catastale*, come traccia dell'uso storico del suolo, che individuava l'area destinata alle colture ortive o comunque alle funzioni agricole più legate alla residenza;
  - ❖ i *caratteri dell'uso del suolo* attuale, in quanto conservano testimonianza del modello storico o costituiscono limite morfologico significativo
  - ❖ i *caratteri morfologici* del sito in quanto consentono di individuare ambiti e margini significativi per cogliere il rapporto tra l'insediamento e il contesto orografico e le trasformazioni antropiche dei suoli, anche in una prospettiva di larga scala.

  Le aree d'ambito così individuate sono destinate a conservare, così come i nuclei, i loro caratteri e segnatamente la destinazione a coltivazione agrarie, ortive o legnose, o olivicole,

tipiche della tradizione, ovvero a essere trasformate in giardini, ma senza manomissione dei caratteri morfologici storici.

- il sistema degli insediamenti di interesse ecclesiastico da tutelare quali emergenze di primario significato culturale, tra cui si segnalano:
  - la Chiesa parrocchiale di San Pietro
  - la Chiesa parrocchiale della natività di Maria
  - Oratorio di San Giovanni Battista
  - la Chiesa parrocchiale di Santa Lucia
  - la Chiesa di San Pantaleone
  - la Chiesa dei Santi Vincenzo e Anastasio
  - la Chiesa di Nostra Signora della Neve
  - Oratorio di Santa Croce

- il sistema degli insediamenti di interesse agrario da tutelare quali emergenze di primario significato culturale;

- la trama degli elementi del sistema dei reticoli idraulici, viari e da tutelare in quanto fattori determinanti della costituzione storica e tipologica dell'assetto territoriale tra i quali in particolare:
  - il tracciato (e il senso) del percorso di fondovalle (rappresentato dalla S.S. n°36);
  - la rete dei percorsi collinari;

- i caratteri tipologici fondamentali degli edifici nella loro evoluzione storica e i relativi elementi di continuità e discontinuità, suscettibili di costituire principi per regolare il completamento, l'accrescimento, le trasformazioni sia edilizie che urbanistiche;

- i caratteri architettonici fondamentali dei tipi edilizi nella loro evoluzione storica e i relativi elementi di continuità e discontinuità, suscettibili di costituire principi per regolare le modalità costruttive.

2.1.3 - Unità insediative – Ipotesi interpretative

La storia delle unità insediative si presenta generalmente statica. Esse appartengono in via prioritaria al mondo rurale; le modeste espansioni edilizie postbelliche tendono a depauperare, in modo peraltro marginale, la leggibilità dei singoli nuclei, sia del capoluogo, sia delle frazioni, piuttosto che a integrarla.
In ogni caso, la condizione insediativa attuale consente ancora la lettura, seppure non nitida, soprattutto per il capoluogo, del rapporto originario tra la storia, l'economia e la cultura, in quanto ogni insediamento si presenta come elemento di coagulo della vita rurale, o almeno urbana, locale. Obiettivo del progetto di piano deve essere quindi quello di preservare la leggibilità dei caratteri tipologici e ambientali degli organismi insediativi ed edilizi, conservando, per quanto possibile, i rapporti funzionali che li connettono storicamente alle aree circostanti.

Il territorio comunale è caratterizzato prevalentemente da un numero di 4 unità insediative, il capoluogo Diano San Pietro e le seguenti frazioni: Borganzo, Moltedo e Diano Roncagli.

Il modello organizzativo storico ricalca la genesi di molti insediamenti di fondovalle dell'entroterra ligure a media densità, sviluppo lineare, impostato prevalentemente lungo un asse, in quanto principalmente determinato dal percorso di fondovalle (rappresentato dalla S.S. n°36), che si affaccia lungo il torrente San Pietro, e intorno alla quale sono sorti gli edifici nodali/specialistici del tessuto (le chiese), che è l'elemento di genesi del reticolo dei percorsi di collegamento e di impianto sino ai limiti fisici dell'abitato.

In effetti è individuabile il tessuto urbano come strutturato ad impianto ripetitivo lungo uno o più assi, e riguarda la porzione di tessuto edilizio che si snoda lungo gli assi veicolari principali, a

destinazione principalmente residenziale, formata da un tessuto urbanistico/edilizio consolidato da mantenere e sottoporre a limitati e parziali interventi di completamento e riqualificazione di tessuto e servizi, al fine di potenziarne l'immagine e conseguentemente la qualità dell'ambiente e della sua vivibilità.

Per quanto attiene ai caratteri morfologici delle aree agricole, gli aspetti caratterizzanti sono relativi al seminativo, alle colture ortive, e all'oliveto, in cui sono presenti anche specifici manufatti (antichi muri a secco, caselle per il ricovero degli attrezzi) che manifestano una forte permanenza di tali coltivazioni e che, a differenza delle colture specialistiche, di recente realizzazione, rappresentano un valore paesistico degno di tutela. L'apparato del verde d'ambito presenta inoltre, per la sensibile componente naturale e agricola del luogo, un alto grado di connessione al sistema del verde territoriale attraverso le colture orticole e olivicole pertinenziali in fregio all'abitato.

In particolare:

- **Seminativo e colture intensive**

Il comparto ha visto crescere negli ultimi anni la sua importanza relativa, anche in relazione alla flessione occupazionale negli altri settori, alle politiche di rilancio della dieta mediterranea, alla stabilizzazione delle prospettive di mercato per l'ortocoltura e la floricoltura, con la consapevolezza che le risorse agricole e, particolarmente quelle collinari, costituiscono oggi un'opportunità che va molto al di là del valore settoriale del comparto agricolo, rappresentando una delle condizioni di rafforzamento e di qualificazione del turismo e dei rimanenti settori, gli obiettivi di riguardo possono essere così sintetizzati:

- salvaguardia delle aree a destinazione agricola specializzata;
- analisi delle vocazioni in funzione di fattori fisiografici di costo, di fattori limitanti quali la disponibilità idrica, di forza lavoro, di capitali, di incremento del reddito dell'azienda (per lo più a carattere familiare);
- individuazione di suscettività di impianto di colture intensive a integrazione del ciclo aziendale olivicolo;
- ottimizzazione delle infrastrutture di servizio alle aziende agricole;
- promozione del riaccorpamento fondiario e della ricerca di livelli di scala aziendali efficienti;
- congruenza tra vocazioni e disciplina delle zone.

- **Serre**

Prescrizioni che regolamentino la tipologia di costruzione, la loro collocazione sul terreno, la sicurezza degli impianti di smaltimento delle acque di irrigazione.

- **Oliveto**

Valorizzare le aree collinari dell'olivo, in cui l'associazione tra colture tipiche e antichi nuclei rurali deve essere mantenuta mediante una politica di conservazione attenta, favorendo, con il recupero dei vecchi fabbricati rurali, l'integrazione delle occasioni fruitive e commerciali con la rete dei percorsi storici che collegano i centri alle colture e alle aree boscate. E' importante in queste aree evitare la formazione di tessuti insediativi radi e di trasformazioni occasionali delle preesistenze, che si pongano in contrasto, direttamente o indirettamente, con la conservazione dei caratteri tipologici e architettonici dei nuclei e con il rapporto tra insediamenti e campagne, secondo i modelli tipici della logica geografica preindustriale. Quindi
oltre a ricercare modalità che facilitino la riorganizzazione strutturale in funzione dell'abbattimento dei costi di produzione, occorre puntare a una politica di mantenimento sostanziale dell'ambiente rurale, in una logica di integrazione tra attività agricole, circuiti turistici e opportunità terziarie se possibile- secondarie avanzate e opportunità culturali, che inducano per trascinamento, in un sistema a rete, la produzione tipica e favoriscano l'integrazione del reddito aziendale e familiare.

• **Vigneto**
Censimento attraverso il Servizio Agroalimentare della Regione Liguria dei mappali catastali a destinazione viticola, con conseguente tutela e valorizzazione di questa destinazione d'uso originaria.

Suscettività alla riqualificazione

• **Area di particolare pregio ambientale a regime di mantenimento (ANI MA) nelle prescrizioni del PTCP Regione Liguria Assetto Insediativo**
L'area è situata lungo il versante orientale della valle del torrente Evigno (in prossimità dell'autostrada verso sud, per poi estendersi su tutta la parte alta del territorio comunale sino al confine con S.Bartolomeo al Mare. Le indicazione del PTCP riguardano l'art.51 (ANI "aree non insediate") e l'art.52 (MA "mantenimento") delle NTA. L'obiettivo della disciplina è quello di conservare inalterata la situazione attuale per quanto riguarda gli aspetti insediativi, nonché operare trasformazioni del luogo indirizzandone la realizzazione verso forme idonee a garantire il corretto inserimento nel contesto paesistico, nei limiti e nelle forme dei tipi insediativi atti a valorizzarne la fruibilità e le caratteristiche paesaggistiche/ambientali.
Per quanto riguarda l'orientamento attuativo, sono da considerarsi i seguenti punti al fine di definire una programmazione che ottimizzi al massimo le caratteristiche turistico/ambientali della zona stessa:

- è necessario avviare un meccanismo che trasformi la convivenza forzata e "separata" fra le diverse forme di uso del territorio, in un sistema integrato in grado di utilizzarne tutte le sue potenzialità;
- tutela della configurazione paesistica d'insieme che risulta caratterizzata dalla contrapposizione di due diverse forme insediative – la diffusa edificazione del fondovalle e la netta identificazione dei nuclei collinari – ulteriormente evidenziati dalla presenza di estese superfici destinate all'olivicoltura. In questa accezione, la specifica tutela dell'oliveto e del margine urbano, risponde all'intenzione di garantire la permanenza dell'identificazione del sistema insediativo collinare, quale elemento primario di tipicità del paesaggio;
- lo sviluppo di attività sportive e ricreative, intese come finalità da perseguire mediante destinazione di aree di ampie dimensioni, attrezzate e infrastrutturate, è da attuarsi compatibilmente con gli obiettivi di tutela e valorizzazione paesistico-ambientale quali:

1) Recupero e ristrutturazione delle reti dei percorsi esistenti a scopo escursionistico;
2) Interventi di prevenzione e difesa dagli incendi;
3) Recupero ambientale delle risorse idriche;
4) Realizzazione delle opere di drenaggio e regolazione delle acque superficiali compatibilmente con il piano di regimentazione a livello comprensoriale;
5) Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
6) Incentivazione delle attività agrituristiche.

• **Area di particolare pregio funzionale da riorganizzare e consolidare**
Quest'area è stata individuata all'ingresso del Capoluogo in prossimità del campo da calcio e delle scuole. Il suo degrado deriva all'inserimento di tutta una serie di interventi frammentari e senza alcun disegno generale. Nell'ottica della valorizzazione del fondovalle, questa zona diventerà importante nodo funzionale da organizzare secondo il ruolo che assumerà tutto il sistema "viale attrezzato" Si possono tracciare già ora le principali linee di intervento:
organizzazione dei parcheggi lungo strada;
progettazione dell'arredo urbano;
valorizzazione delle visuali;
riorganizzazione delle insegne commerciali, delle recinzioni, etc.
potenziamento del verde e delle attrezzature sportive;
creazione di pista ciclabile e per pattinaggio lungo la strada;
collegamento visivo e funzionale delle varie attrezzature e delle varie attività;

• **Area vegetata di particolare pregio naturalistico**
Sono state individuate alcune aree sparse per tutto l'ambito comunale con queste caratteristiche; l'orientamento attuativo è di salvaguardia e valorizzazione con il loro inserimento in un processo più ampio di potenziamento turistico/ambientale del comprensorio collinare; punti fermi della disciplina urbanistica devono essere:
conferma e salvaguardia dei valori strutturali, visuali e naturalistici;
tutela della funzione agraria, olivicola e viticola;
azioni per la razionalizzazione del sistema delle colture;
trasformazione dei boschi di conifere termofili esistenti, prioritariamente in ambiti vicini ai centri abitati o ad elevato flusso di passaggio, oppure in zone percorse dal fuoco, o dove le pinete costituiscono boschi disetanei, mediante opere colturali di sfolcatura, ripulitura degli stradelli, pulizia del sottobosco, diradamento e decespugliamento del perimetro esterno dei boschi; progressivo latifogliamento con specie poco combustibili; conservazione delle conifere ove costituiscono "associazione durevole" (luoghi acclivi, o con roccia superficiale e ospitanti pinete fitte e prive di sottobosco);
organizzazione e completamento del sistema di fruizione escursionistico e ricreativo.

• **Area di particolare pregio paesistico ambientale in dissesto idrogeologico**
Quest'area è parte integrante del sistema "**Passeggiata sul torrente**" che comprende le aree lungo la sponda del torrente Evigno, partendo dall'abitato di Diano S.Pietro, quindi restano fermi gli indirizzi già fissati nelle altre voci (in particolare "Passeggiata pedonale lungo il torrente Evigno") di legenda con alcune puntualizzazioni:

- gli interventi nelle aree interessate dai fenomeni franosi, erosione o altro dissesto del suolo, dovranno privilegiare tecnologie di ingegneria naturalistica;
- è indispensabile, in caso sussista il reale pericolo di distacco di piccole porzioni rocciose, provvedere al relativo disgaggio e alla chiodatura delle parti pericolanti;
- particolare attenzione deve essere posta alla regimentazione delle acque meteoriche che causano fenomeni di dilavamento ed erosione, non intaccando gli equilibri idrologici esistenti o minimizzando il più possibile le variazioni, introducendo tutte quelle opere di compensazione che possano riportare il delicato ecosistema idrologico locale alle condizioni di origine;

eventuali nuovi sentieri lungo il versante potranno essere trattati con un fondo costipato, con un leggero strato di ghiaia oppure di diserbante, affinché sia possibile la semplice individuazione e percorribilità.

• **Area di rispetto dei nuclei frazionali**
È stato tracciato un confine di tutela intorno ai nuclei storici frazionali come azione di salvaguardia dei caratteri paesistici, panoramici, storico-tipologici, in quanto gli ultimi interventi avvenuti nelle zone di completamento frazionale, ai sensi del PRG vigente, hanno parzialmente pregiudicato l'uniformità e l'integrità architettonica delle frazioni, che seppur di modeste dimensioni, hanno un inestimabile valore storico e ambientale per quanto riguarda l'ambito collinare dianese. Rimandiamo alla voce di legenda riguardante il tessuto storico frazionale per gli indirizzi attuativi.

• **Parcheggi pubblici esistenti (sono esclusi i parcheggi lungo le strade carrabili)**
Sono necessari interventi di ripristino dell'arredo urbano e del verde, che saranno normati da tabelle di riferimento.

• **Parcheggi pubblici da realizzare e/o esistenti da riqualificare/potenziare**
Per quanto riguarda la localizzazione di parcheggi nelle frazioni sono prioritari gli interventi negli spazi di risulta, evitando la realizzazione di ampie superfici in quanto risulterebbero di forte impatto; sono preferibili interventi interrati.
I parcheggi previsti nel tessuto più urbanizzato è conveniente realizzarli congiuntamente agli spazi a verde pubblico attrezzato. Tutti gli interventi saranno normati per quanto riguarda i materiali, l'arredo e il posizionamento, da tabelle di riferimento.

• **Spazi sportivi attrezzati e/o verde attrezzato ad uso pubblico o di proprietà pubblica esistenti**
Sono necessari interventi di ripristino dell'arredo urbano e del verde attrezzato, che saranno normati da tabelle di riferimento.

• **Spazi sportivi attrezzati e/o verde attrezzato di proprietà privata esistenti**
È plausibile, dove non è già stata attuata, la stipula di convenzione per l'utilizzo da parte del pubblico di tali spazi.

• **Spazi aperti da realizzare e/o riqualificare e potenziare con destinazione parcheggi e/o verde pubblico attrezzato e sportivo**
Sono stati individuati spazi ad uso pubblico con caratteristiche e priorità di intervento variegate e differenti; quindi ogni area sarà soggetta a progettazione puntuale partendo da tabelle generali che individueranno le prescrizioni generali di riferimento.

• **Area urbana da regolamentare come isola pedonale**
La scelta di realizzare l'isola pedonale permanente rientra in un programma di riqualificazione generale dei Centri Storici principali e della loro immagine, attraverso una regolamentazione dei materiali, dell'arredo urbano, degli elementi architettonici degli edifici, etc.

Suscettività funzionale e prestazionale dei servizi

• **Strada veicolare in sponda sinistra del Torrente Evigno di collegamento con la costa**
Il potenziamento di questo elemento strutturale è legato allo spostamento a monte della sede ferroviaria con la realizzazione della nuova stazione ferroviaria (in proiezione negli anni sarà volano di notevoli cambiamenti sia funzionali del territorio che di forma del tessuto edilizio) e di conseguenza la creazione di un "**viale attrezzato veicolare**" di collegamento costa/collina; parametri da considerare:

- riqualificazione funzionale e ambientale dell'argine sinistro (viale attrezzato veicolare) del torrente Evigno come "porta" di ingresso al territorio di Diano S.Pietro;
- riorganizzazione e potenziamento dell'area intorno al campo sportivo come nuovo polo verde attrezzato a servizio della città;
- progettazione specifica del nodo strutturale di connessione con la stazione F.S.;

le problematiche da considerare per tale futura riqualificazione:

1) Conservazione e valorizzazione delle visuali significative sia verso mare che verso monte (crinali della valle di Diano);
2) Potenziamento e regolamentazione degli attraversamenti pedonali;
3) Riqualificazione delle insegne e di tutto l'arredo urbano in generale e delle alberature;
4) Regolamentazione dei fronti prospicienti la strada degli edifici in particolare nel tratto urbano in prossimità del capoluogo, mediante incentivi per la riqualificazione delle facciate alterate da elementi impropri quali insegne, serramenti, terrazzi, tettoie, baracche, etc.;
5) Potenziamento dei luoghi di sosta e belvedere nei tratti più suggestivi del percorso;
6) Potenziamento dei marciapiedi, con la creazione di corsie ciclabili preferenziali
7) Rilocalizzazione della stazione di pompaggio

• **Strada di fondovalle di collegamento veicolare**
Nell'ottica di valorizzazione dell'entroterra dianese questa strada assume un'importanza strategica fondamentale: oltre ad essere il collegamento principale con tutte le frazioni, riveste il ruolo di accesso al comprensorio turistico collinare.
È indispensabile particolare attenzione ai seguenti punti:
- riqualificazione del manto stradale, con preferenza, dove il tracciato attraversa i nuclei storici, dell'impiego di materiali della tradizione locale;
- valorizzazione delle visuali panoramiche;
- miglioramento delle intersezioni veicolari con le strade di penetrazione;

- all'intersezione fra la viabilità veicolare ed i tracciati pedonali, potranno essere localizzati parcheggi o aree attrezzate per i turisti;
- progettazione unitaria delle indicazioni stradali, delle insegne commerciali e dell'arredo in generale su tutto il percorso;
- salvaguardia del sistema vegetazionale prospiciente la strada.

• **Sistema collinare dei percorsi di valore paesistico ambientale**
Oltre alla conferma degli indirizzi elencati al punto precedente:
- organizzazione e completamento del sistema escursionistico e ricreativo (sistemazione degli itinerari pedonali e/o percorribili da animali, predisposizione della segnaletica, sistema di raccolta dei rifiuti, individuazione di aree ove localizzare punti di sosta attrezzati e di ristoro, garantire l'accessibilità agli itinerari);
- integrazione delle occasione fruitive e commerciali/agricole con la rete dei percorsi storici;
- promozione delle nodalità significative della rete dei tracciati agricoli, o in corrispondenza di singolarità aziendali;
tutela e valorizzazione degli ambiti vegetali formatisi lungo i torrenti;
- valorizzazione delle mulattiere storiche esistenti con conservazione della pavimentazione e degli elementi di segnalazione esistenti (edicole, muri a secco, etc.).

• **Passeggiata pedonale lungo il torrente Evigno**
Attuazione di un percorso unico che parta dal capoluogo attraverso il ripristino e il potenziamento del “sistema itinerari” esistente (pedonale, ciclabile, escursionistico), con un piano di recupero ambientale unitario che prenda in considerazione il valore ambientale delle aree golenali, in particolare:
1) il consolidamento idrogeomorfologico che incida sui dinamismi naturali e si renda necessario per assicurare l’incolumità pubblica e la funzionalità della passeggiata;
2) la previsione di attrezzature e servizi alla passeggiata stessa come:
- accessibilità carrabile di servizio;
- recinzioni;
- elementi di arredo;
- accessibilità ai disabili;
- segnaletica direzionale e ambientale;
- nuove pavimentazioni;
- attrezzature sportive, mini aree di sosta, strutture precarie per manifestazioni all’aperto;

3) la tutela dei valori emergenti sia geologici che vegetazionali, siano essi espressione di uno stato di sostanziale equilibrio che di processi evolutivi in atto;
4) collegamento con eventuali sentieri esistenti e/o da riqualificare per accedere alla strada veicolare soprastante;
5) valorizzazione degli orti famigliari esistenti.

• **Strade veicolari esistenti di collegamento**
Il potenziamento di questi percorsi è necessario per garantire una migliore accessibilità di servizio alle colture collocate sui versanti collinari e alle frazioni.

• **Nuova strada di collegamento veicolare**
La nuova viabilità di collegamento, in particolare a mezza costa lungo il versante orientale della valle del Torrente Evigno, è senza dubbio efficace per garantire una ottimizzazione dei collegamenti tra le frazioni e tra le frazioni stesse e la costa, facilitando così il “sistema produttivo” sia agricolo che turistico.

• **Nuovo nodo che si formerà con lo spostamento a monte della sede ferroviaria**
Il ruolo funzionale significativo che questa zona, attualmente "periferica", assumerà con la dismissione della sede ferroviaria a mare e la realizzazione della nuova stazione, consiste nell'impostare un polo di interesse intorno a cui riorganizzare il tessuto urbano e potenziare i servizi sia pubblici che privati; prevedere lo spostamento della stazione di pompaggio; È

auspicabile la progettazione puntuale che regolamenti i nuovi interventi, l'organizzazione degli spazi aperti, la connessione con i nuovi assi veicolari.

Disciplina paesistica

1) la struttura insediativa deve essere tutelata nei suoi aspetti morfologici e, ove possibile, anche tipologici;
2) gli eventuali nuovi interventi edilizi di completamento dei tessuti recenti avranno il fine di omogeneizzare i tessuti e le relative tipologie edilizie, completare i fronti, livellare le altezze. Gli stessi obiettivi potranno essere raggiunti anche attraverso l'utilizzo morfologico del verde;
3) il capoluogo dovrà trovare opportunità di riqualificazione degli spazi aperti attraverso una riprogettazione degli stessi e in particolare dovranno essere favorite le connessioni pedonali tra il tessuto insediato e gli itinerari escursionistici più significativi;
4) la struttura insediativa, organizzata linearmente lungo il percorso di fondovalle, dovrà essere mantenuta;
5) conferma e salvaguardia dei valori strutturali, visuali e naturalistici
6) dovrà essere mantenuta la struttura d'impianto, nei limiti dell'area di pertinenza, costituita dal sistema composto da tessuto edilizio, percorsi, tessuto agrario;
7) l'eventuale edificazione in zona agricola dovrà essere sparsa o in modesti raggruppamenti;
8) l'apertura di nuove strade, la costruzione di infrastrutture fuori terra, la movimentazione del suolo, saranno soggette a limitazioni funzionali ed ambientali;
9) gli interventi in aree interessate da fenomeni franosi, erosione o altro dissesto del suolo, dovranno privilegiare tecnologie di ingegneria naturalistica;
10) percorsi di antico impianto da salvaguardare, al pari delle fasce di pertinenza dei corsi d'acqua, dovranno essere fruibili dal pubblico;
11) i consolidamenti dovranno essere congruenti alle regole di formazione del tessuto edilizio e alle tipologie edilizie relative. I nuovi interventi non dovranno configurarsi come espansioni dei nuclei, pur se coerenti con le attitudini ed i limiti di sviluppo degli stessi. I sedimi delle nuove costruzioni tenderanno ad occupare aree libere interne al tessuto, o nell'intorno di esso, o a sovrapporsi ad edifici degradati o demoliti.

2.1.4 - Tessuti edilizi – Ipotesi interpretative

Qualunque sia la genesi e la morfologia delle diverse unità insediative presenti sul territorio comunale la strutturazione dei tessuti edilizi preindustriali presenta caratteri di relativa omogeneità. Si verifica quasi sempre una situazione nella quale l'edifico delimita il percorso e ha almeno tre lati coincidenti con quelli del lotto, l'edificazione 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.

- In generale si tratta di tessuti edilizi che possono essere considerati saturi, a meno di modesti adeguamenti degli edifici, da attuarsi come estensioni degli stessi sul lotto di pertinenza, posto che la soprelevazione si presenta sconsigliabile per gli effetti che tende a produrre sui caratteri esterni e sull'organizzazione interna degli organismi edilizi, nonché per ragioni normative generali.

Obiettivo del progetto di piano è regolare l'organizzazione dei rapporti edificio-lotto, edificio-percorso, delle modalità aggregative tra unità edilizie e dei caratteri funzionali degli edifici che, in relazione alla peculiare posizione assunta nel tessuto, devono essere mantenuti e ove possibile ripristinati.
Sembra opportuno, di conseguenza, interdire ogni intervento tendente ad alterare la tipicità, storicamente consolidata, di tali rapporti.

Tessuto urbano strutturato ad impianto ripetitivo lungo uno o più assi:

- **Impianto storico del Capoluogo**

1) Potenziamento del suo ruolo centrale del sistema collettivo urbano;

2) Ampliamento spazi pedonali, forte riduzione delle possibilità di sosta e della velocità di percorrenza (obiettivo deve essere la realizzazione dell'isola pedonale negli spazi di aggregazione);
3) Riqualificazione degli elementi di arredo e pavimentazione;
4) Valorizzazione delle emergenze architettoniche mediante interventi di riprogettazione sia del suolo e che degli spazi aperti;
5) Rispetto e valorizzazione degli edifici di interesse tipologico e ambientale e dei reticoli funzionali di antica strutturazione;
6) I caratteri degli interventi di riqualificazione degli edifici e degli spazi aperti dovranno essere normati da tabelle di riferimento che prenderanno in considerazione i vari elementi architettonici, con la descrizione dei relativi materiali e dimensioni.

• **Impianto di matrice novecentesca a carattere principalmente residenziale**
1) Ristrutturazione anche urbanistica con il reperimento di aree per parcheggi in sede propria e per verde pubblico attrezzato su aree libere residue, su sedimi di edifici ad uso deposito sottoutilizzati e/o obsoleti e di altri edifici suscettibili di conveniente sostituzione;
2) Riorganizzazione del sistema della mobilità e dell'accessibilità mediante l'accentuazione della separazione tra pedoni e veicoli, formazione di barriere verdi, miglioramento dell'immagine, razionalizzazione della sosta ove possibile in sede propria, introduzione di piste ciclabili;
3) Particolare attenzione deve essere prestata al rapporto con il percorso veicolare principale (strada di collegamento di fondovalle); gli interventi edilizi lungo la stessa dovranno avere come fine di omogenizzare il tessuto ed i tipi edilizi, completare i fronti, livellare le altezze.

• **Tessuto urbano di margine con aree intercluse ad impianto ripetitivo o occasionale**
Si tratta di un tessuto, ad impianto ripetitivo lungo un asse, che presenta una casistica del tutto simile ai precedenti, ma una minor compattezza e minor qualità ambientale, essendo di formazione più recente e mantenendo ancora spazi residui di saturazione; in esso appare evidente una grande eterogeneità delle densità fondiarie, degli allineamenti degli edifici, delle altezze e delle destinazioni d'uso. Gli interventi in quest'area si presentano problematici, non tanto in relazione agli aspetti funzionali, che anzi sembrano renderli opportuni per contribuire al miglioramento di una situazione decisamente non soddisfacente in particolare riguardo alla viabilità e ai servizi, quanto piuttosto per l'obiettiva difficoltà di indicare sicuri indirizzi. La strada da percorrere passa attraverso l'individuazione di elementi significativi cioè di principi attorno ai quali far ruotare la famiglia delle possibili risposte progettuali. Tale porzione urbana è individuata a margine dei principali nuclei storici (in particolare Diano S.Pietro e Moltedo e a confine con Diano Marina):
1) Riorganizzazione dell'intero sistema abitativo in funzione della nuova sede ferroviaria e della costruzione della stazione, che apporterà un sostanziale mutamento dell'identità e della conseguente strutturazione dell'area;
2) Riorganizzazione del sistema della mobilità e della accessibiltà sia veicolare che pedonale;
3) Potenziamento del sistema del verde e dei parcheggi in sede propria, così da pervenire ad una sorta di collegamento tra la costa e l'insieme di opportunità naturalistiche del territorio rurale;
4) Ristrutturazione anche urbanistica con il reperimento di aree per parcheggi in sede propria e per verde pubblico attrezzato su aree libere residue, su sedimi di edifici ad uso deposito sottoutilizzati e/o obsoleti e di altri edifici suscettibili di conveniente sostituzione.

5) Riorganizzazione funzionale delle culture intensive in atto (viabilità di accesso, regimentazione delle acque reflue e meteoriche, regolamentazione delle serre, etc.).

- **Nucleo frazionale di impianto storico**

Qualunque sia la genesi e la morfologia dei nuclei isolati storici presenti sul territorio comunale la strutturazione dei tessuti edilizi presenta caratteri di relativa omogeneità. Il più delle volte il tessuto ha origine da condensazioni edilizie a sviluppo occasionale, lungo i percorsi e particolarmente i loro incroci. Spesso, a partire da un tale punto di origine, emerge una direttrice di crescita, in cui un asse prevalente costituisce la matrice degli sviluppi. Altre volte è un elemento polare a prevalere, in genere la chiesa, anche se non è dato comprendere a quale elemento spetti il ruolo determinante, anche sotto il profilo cronologico. 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, l'edificazione ha luogo generalmente 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:

1) In generale si tratta di tessuti da considerarsi saturi, a meno di modesti adeguamenti degli edifici, da attuarsi come estensioni degli stessi sul lotto di pertinenza, posto che la sopraelevazione si presenta sconsigliabile per gli effetti che tende a produrre sui caratteri esterni e sull'organizzazione interna degli organismi edilizi stessi; gli interventi sul costruito avranno i seguenti indirizzi attuativi:
   - tutela dei nuclei di interesse storico-ambientale e conservazione dei siti di pertinenza;
   - opportunità di consolidamento, con logiche di impianto congruenti a quelle originarie. Eventuali nuovi interventi non dovranno configurarsi come espansione dei nuclei storici, pur se coerenti le attitudini ed i limiti di sviluppo degli stessi. I sedime delle nuove costruzioni tenderanno ad occupare aree libere interne al tessuto o a sovrapporsi ad edifici degradati o demoliti;
   - incentivazione al restauro e ripristino di edifici e manufatti di interesse storico, anche per finalità ricettive, commerciali e/o di servizio, integrazione con la rete dei percorso storici;
   - manutenzione delle sistemazioni del suolo con l'impiego di materiali e techiche costruttive della tradizione locale, innovate dal necessario aggiornamento tecnologico e funzionale;
   - i caratteri dei nuovi interventi edilizi e delle pertinenze dell'insediamento (percorsi, sistemazioni del suolo, infrastrutture, etc.) saranno normati da tabelle di riferimento che prenderanno in considerazione i vari elementi architettonici, con descrizione dei relativi materiali e dimensioni;
2) Salvaguardia del sistema vegetazionale e potenziamento dei servizi/percorsi:
   - tutela della funzione agraria, olivicola, viticola e degli orti famigliari;
   - la dotazione e la produzione di parcheggi in sede propria e aree attrezzate per la sosta per ogni nucleo di interesse storico saranno da reperire negli spazi di risulta e/o all'intersezione fra la viabilità veicolare e i tracciati pedonali;
   - promozione, nelle nodalità significative della rete dei tracciati agricoli e storici, o in corrispondenza di singolarità aziendali, geografiche o insediative, di occasioni di ristoro, di alloggio o di scambio di prodotti agricoli locali;

Ripristino e potenziamento della strada collinare di collegamento veicolare tra le principali frazioni, la costa dianese e il Comune di Diano Castello.

2.1.5 - Tipologie edilizie – Ipotesi interpretative

I tipi costitutivi dei tessuti edilizi seriali di interesse ambientale, anche in presenza di tessuti occasionali, sono gli edifici a schiera o relative variazioni. Gli edifici in linea non sono quasi in nessun caso d'impianto, quanto sono il prodotto dell'evoluzione tipologica dell'edificio a schiera. Se, inoltre, possono sussistere esempi di edifici isolati a carattere rurale di impianto preindustriale, la loro presenza nell'ambito comunale appare poco significativa, anche per le ragioni esposte in merito ai caratteri della geografia rurale e alla prevalenza storica dell'insediamento concentrato su quello sparso.

Le schiere, tradizionalmente a due piani, presentano, nei casi più paradigmatici, impianto distributivo tradizionale, ma, in pratica, configurano un insieme di soluzioni non facilmente riconducibili a un'unica struttura tipologica: numerosi sono gli esempi di elementi di linea a un alloggio per piano ma sono altresì presenti edifici in linea con corpo scala e due alloggi per piano oggetto di fusione di due elementi di schiera contigui.

Sovente l'accesso è sfalsato, da una parte dal percorso, dalla parte opposta, al piano superiore o inferiore, dalla fascia. Non particolarmente comune la presenza di scale esterne; le coperture sono ad una falda o a capanna.

Le murature sono in pietra, intonacate a calce o in pietra. I caratteri architettonici scarni. Le finestre riquadrate a calce, dotate di persiane. Non è infrequente una gerarchizzazione dei piani di facciata: il piano terreno era in genere adibito a stalla o magazzino, spesso con volte in pietra, l'ultimo piano, quando i piani sono più di due, ha finestre più basse. Negli edifici più grandi o anche solo relativamente più recenti la gerarchizzazione dei piani riguarda prevalentemente il piano terreno.

In linea generale, gli interventi di manutenzione o ristrutturazione delle unità edilizie dei tessuti seriali dovranno tutelare e valorizzare le peculiarità e i caratteri morfologici salienti e, ove possibile, anche quelli di natura tipologica.

Anche per quanto attiene ai caratteri costruttivi, tutti gli interventi che non comportino la trasformazione dell'immobile in uno completamente diverso, sono finalizzati a valorizzarne le peculiarità ed i caratteri originari, con il ripristino di stilemi, materiali e colori, propri del periodo e del luogo, attuato secondo criteri di lettura filologica dell'edificio.

3 - Caratteri fisici del territorio

3.1 - Basi cartografiche

Negli studi relativi alla Df e per la redazione del Progetto Preliminare del Puc sono state adottate le seguenti basi cartografiche:

- Carta Tecnica Regionale in scala 1:10.000, foglio 259 (n°1 carta);
- Carta Tecnica Regionale in scala 1:25.000 (n°1 carta);
- Carta Tecnica Regionale in scala 1:5.000 del 1978;
- Cartografia catastale regionale in scala 1:5.000;
- Cartografia catastale storica in scala 1:2.000;
- Carta aerofotogrammetrica regionale (n°1 fogli);

Sia la cartografia catastale regionale, sia la Carta Tecnica Regionale in scala 1:5.000, sono state caricate su supporto magnetico CAD; ciò ha costituito la base per tutte le elaborazioni progettuali riferite alla scala 1:5.000.

3.2 - Analisi dell'utilizzazione del territorio

Obiettivo

Fornire una rappresentazione completa, dettagliata e fedele di tutte le destinazioni d'uso in atto, edilizie e non, redatta in modo da consentire sintetiche valutazioni dei valori fondiari e del soprassuolo connessi a tali destinazioni.
L'elaborazione dell'analisi dell'utilizzazione del territorio costituisce la base conoscitiva fondamentale di ogni successiva operazione di pianificazione.

Elaborazione

Per l'analisi dell'utilizzazione del territorio si sono considerati separatamente il territorio relativo al centro urbano e quello extraurbano.

1. *Per il territorio relativo al Capoluogo ed alle frazioni, comprendente anche inclusioni agricole e aree di margine del fondovalle, è stata effettuata una restituzione capillare con rilevazioni sul campo. L'elaborazione consente, laddove l'utilizzo delle aree si fa più frammentario e complesso, di approfondirne tutte le componenti e relazioni comprese l'attuale stato di dismissione, oltre a mettere in evidenza alcuni aspetti peculiari della struttura urbana quali, ad esempio, le funzioni polarizzanti e le emergenze storico-architettoniche.*
2. *Inoltre, attraverso l'analisi approfondita delle aree urbane, è possibile leggere il rapporto tra i diversi edifici ed i lotti, fra i percorsi pedonali e carrabili ed il tessuto edilizio, l'individuazione delle aree impermeabili.*

Per l'insieme del territorio extraurbano la destinazione d'uso delle aree e di eventuali edifici, desunta dalla carta tecnica regionale, dalla cartografia tematica reperita presso la Regione Liguria, dagli studi propedeutici alla redazione del Piano Territoriale di Coordinamento sempre della Regione Liguria ma soprattutto dalle fotografie aeree e da sopralluoghi diretti, è registrata in un'apposita carta tematica in scala 1:5.000 ("Invarianti della struttura insediativa" tavole B1, B2, B3) e in alcune rilevazioni di dettaglio effettuate su Carta Tecnica Regionale incluse all'interno dell'album.
L'analisi condotta su carta tecnica regionale consente di visualizzare le prevalenze di utilizzazione delle aree dell'intero territorio comunale evidenziando anche i punti nodali delle trasformazioni indotte.

3.2.1 - Ipotesi interpretative

Alcuni dati metrici riferiti agli usi del suolo attuali consentono una rappresentazione sintetica ma efficace della tipologia insediativia.

Su una superficie territoriale del Comune di 11,69 Kmq, le parti urbanizzate occupano soltanto il 5,30%, pari a 62 ha; la rimanente parte è territorio agricolo o spazio seminaturale, ad eccezione della superficie infrastrutturata che occupa il 4,10% pari a 48 ha circa.
In particolare, i tessuti agricoli caratterizzati dalle varie colture legnose agrarie occupano 345 ha, pari al 29,6% del territorio comunale. Gli spazi seminaturali, aree boscate e gerbido, rappresentano infine ben il 61% dell'estensione complessiva, per una superficie di circa 714 ha.

Il territorio del Comune di Diano San Pietro, sia sulla scorta della ricognizione cartografica dell'utilizzazione del suolo, sia sull'elaborazione dei semplici dati metrici di cui sopra, si riconosce per la presenza di alcuni peculiari caratteri distintivi, quali:

- l'ampia disponibilità di spazi e la sostanziale integrità degli ecosistemi, che individuano anche precise emergenze paesistico-ambientali di tipo geomorfologico e vegetazionale;
- un modello insediativo caratterizzato dalla bassa densità territoriale e da una modesta occupazione antropica dello spazio.

Tali caratteri costituiscono un preciso valore per la comunità locale, in quanto risorse strategiche per le quali si mettono in opera azioni tese a ottimizzarne la condizione oggettiva e le modalità di fruizione, nel rispetto degli assetti da salvaguardare.

3.3 - Indagine geologica e geomorfologica

Obiettivo

Costruzione di un quadro di sintesi obiettivo dello stato di fatto sia dal punto di vista geologico e geomorfologico, sia da quello idrogeologico.
Le risultanze dell'indagine permettono inoltre la formazione di un attendibile quadro di sintesi in relazione a tutte le principali ipotesi di destinazione, attraverso la suddivisione del territorio comunale in classi omogenee per grado di stabilità.

Elaborazione

Per ogni argomentazione tecnica, si rimanda alla perizia geologica.

4 - Prestazioni degli insediamenti

4.1 - Rete di approvvigionamento idrico

Obiettivi
Valutare la capacità del sistema di sostenere i carichi attuali ed eventuali carichi aggiuntivi, le opere necessarie al suo adeguamento e i costi sintetici relativi.
In particolare, la garanzia dell'approvvigionamento si deve fondare sull'amministrazione razionale del bilancio tra la disponibilità della risorsa e le richieste d'uso dell'acqua, analizzando la natura delle risorse e stabilendo le priorità di tipo sociale ed economico tra i diversi usi.

Elaborazione
La rete di approvvigionamento idrico, almeno in linea generale, non presenta particolari problemi, sopratutto riguardo alla portata idrica che è sufficiente a soddisfare il fabbisogno della popolazione durante tutto l' anno.

4.2 - Rete fognaria

Obiettivi
Valutare la capacità del sistema di sostenere i carichi attuali ed eventuali carichi aggiuntivi, le opere necessarie al suo adeguamento e i costi sintetici relativi.

Elaborazione
La rete fognaria comunale non presenta particolari problemi, sia per quanto attiene allo schema e alla capacità di servizio, sia per quanto riguarda la struttura di ogni singolo tratto.

Le case sparse che non sono allacciate alla fognatura comunale sono, in ogni caso, dotate di fosse Imhoff.

4.3 - Sistema dei servizi pubblici e di uso pubblico

Obiettivi
Censire le attrezzature per l'istruzione pubblica, quelle di interesse comune e le aree a verde attrezzato e/o sportivo, determinandone la consistenza, l'adeguatezza funzionale e lo stato di conservazione, con riferimento a parametri giuridici ed economici e le attuali modalità d'uso.

5 - Processi socioeconomici

Obiettivi
Inserire il Comune di Diano San Pietro nel contesto territoriale con riferimento agli elementi di analisi fisico-morfologica, alle strutture territoriali, ai caratteri dell'economia, alla loro evoluzione nel tempo e al contempo, comprendere le interazioni, i modelli di localizzazione, le tendenze evolutive e i margini del sistema.
La descrizione è condotta sulla scorta della costruzione di diversi scenari, quali:

- quello *sociale e socio-economico*, teso a tratteggiare, da un lato, i caratteri della struttura della popolazione residente utilizzabile per finalità descrittive ed eventualmente previsive e relazionabile ai fabbisogni di servizi e ai diversi mercati interessati, dall'altro, l'interpretazione della struttura sociale e la connessa domanda di beni e soprattutto l'offerta locale di lavoro;
- quello *economico*, in particolare riferito alle *strutture agrarie*, volto ad analizzare i caratteri strutturali delle aziende agricole, valutare la loro consistenza, analizzare le tendenze evolutive del settore e delle strutture;

- quello riferito al *patrimonio immobiliare* e all'attività edilizia, teso, da un lato, a determinare la consistenza volumetrica, le caratteristiche strutturali, età e stato di conservazione, la struttura della proprietà, età e modi d'uso e le tendenze evolutive ed allocative dello stock immobiliare, dall'altro, ad analizzare i caratteri strutturali, le propensioni e le tendenze della produzione edilizia locale, verificare le potenzialità, i limiti e la capacità reattiva alle variazioni cicliche.

5.1 - Morfologia sociale

Con riferimento alla ricerca ITATeN (Indagini sulle Trasformazioni degli Assetti del Territorio Nazionale) si intende con *morfologia sociale territoriale* l'insieme delle forme empiriche emergenti dal contesto dei caratteri sociali, economici e demografici di una popolazione insediata in un territorio.

La selezione degli indicatori di cui alla tabella allegata consente sinteticamente di catturare le diverse dimensioni delle strutture di relazione tra i caratteri locali, e rispettivamente quella:

- *economico-sociale*, che descrive la popolazione residente secondo l'appartenenza economica e secondo alcuni indicatori di stratificazione occupazionale quali la posizione professionale e il livello di istruzione
- *socio-demografica*, che descrive la popolazione residente secondo alcuni caratteri demografici e di partecipazione al mercato del lavoro
- del *substrato materiale* delle forme.

Le connotazioni prevalenti sono date dal forte peso delle attività rurali e della popolazione anziana; alcuni caratteri, però, possono lasciare intuire un possibile percorso evolutivo verso *forme sociali ibride* e più dinamiche, suscettibili di vedere la combinazione di processi di valorizzazione turistica con forme periferiche della società locale. Tali varianti evolutive si localizzano prevalentemente in comuni piemontesi localizzati in aree montane o collinari, oppure lungo le direttrici Torino-Milano e Torino-Genova, oltre a realtà comunali dello stesso entroterra ligure, e della montagna trentina o abruzzese.

Vediamo brevemente quali sono i caratteri che connotano la classe di appartenenza.

Le attività rurali coinvolgono almeno quasi un terzo della popolazione mentre tutti gli altri settori di attività presentano valori che in genere si mantengono molto inferiori alla media nazionale. La popolazione è anziana e poco più del 10% dei residenti possiede un titolo di studio superiore; i ritirati dal lavoro rappresentano almeno un quarto della popolazione e le famiglie unipersonali sono quasi un terzo del totale.

Il profilo di stratificazione sociale è generalmente dominato dai lavoratori in proprio mentre la quota degli operai e simili si colloca quasi sempre sotto la media nazionale. La presenza del lavoro femminile è su livelli medi anche se viene assorbito, per quasi il 40%, dalle attività rurali; risultano molto diffuse le figure del conduttore agricolo e del salariato agricolo. La presenza di lavoro in proprio nell'industria è sui livelli medi mentre decresce la quota di operai del settore secondario a testimonianza della presenza di un debole tessuto artigianale. Tutte le figure sociali legate al terziario sono scarsamente diffuse, con esclusione dei lavoratori in proprio.

Le abitazioni in proprietà sono diffuse (74,15% delle abitazioni occupate da persone residenti Per il censimento ISTAT 2001 su n. 499 abitazioni occupate da persone residenti, n. 498 abitazioni sono dotate di almeno un gabinetto, e la superficie media delle abitazioni risulta pari a 79,62 mq. Inoltre ammonta a 3,88 il numero di stanze per abitazione, ed il numero medio di componenti per famiglia risulta pari a 2,05, da cui deriva una superficie media per occupante di 38,84 mq. Il parco alloggi presenta pertanto ottime caratteristiche, indice di una eccellente qualità di vita per quanto riguarda l'utilizzo del patrimonio residenziale.

5.1.1 - Ipotesi interpretative

Il confronto con la classe che nella ricerca ITATeN connota le forme sociali ibride è suscettibile di individuare alcuni possibili caratteri evolutivi, alcuni dei quali in corso.

La dimensione socio-demografica non presenta particolari differenze, al pari del substrato materiale delle forme sociali. Le differenze si segnalano invece sul versante economico-sociale ove, pur confermando i caratteri debolmente urbani e la sostanziale base produttiva tradizionale, la crescita di particolari figure sociali del terziario e dei lavoratori in proprio sono precisi indicatori della presenza di forme di valorizzazione turistica.

In sintesi, la possibile traiettoria evolutiva del contesto sociale è suscettibile di vedere lo sviluppo di processi di valorizzazione turistica combinarsi a una forma periferica della società locale italiana, il cui paesaggio sociale dà luogo a quelle peculiari *morfologie sociali ibride* che caratterizzano altre realtà territoriali della penisola, quali la campagna urbanizzata emiliana e i luoghi consolidati del turismo. Morfologia sociale ibrida evidenziata dalla compresenza di formazioni di piccola impresa - in special modo legate alle risorse locali - e di processi di valorizzazione turistica.

5.2 - Profilo socio-economico

5.2.1 - Modello socioeconomico

L'indagine socioeconomica si riferisce non al solo Comune di Diano San Pietro, ma all'ambito territoriale provinciale, che costituisce ambito territoriale in riferimento al quale è possibile trattare con efficacia i problemi economici e quelli relativi ai sistemi infrastrutturali e di servizio, oltre a rappresentare una realtà territoriale definita in modo preciso e caratterizzata da gravitazioni e modelli insediativi significativamente interdipendenti.
Nel 2001 la Provincia di Imperia è caratterizzata da un tasso di attività del 46,31%, a fronte del tasso di attività della Liguria, che risulta pari a 44,54%. La situazione è sufficientemente stabile, considerato che nel 1991 la Provincia di Imperia era caratterizzata da un tasso di attività medio del 40,6%. La seguente tabella riporta altresì i valori del tasso di disoccupazione, del tasso di disoccupazione giovanile, e del tasso di occupazione relativi alla Provincia di Imperia:

Tabella 6	
Provincia di Imperia	
Tasso di attività	**46,31**
Tasso di disoccupazione	**9,28**
Tasso di disoccupazione giovanile	**27,44**
Tasso di occupazione	**42,01**

In questo contesto il Comune di Diano San Pietro nel 2001 è caratterizzato da un tasso di attività del 46,56%, in linea con i corrispondenti valori provinciale e regionale, come evidenziato nella seguente tabella che riporta altresì i valori del tasso di disoccupazione, del tasso di disoccupazione giovanile, e del tasso di occupazione:

Tabella 7	
Comune Diano San Pietro	
Tasso di attività	**46,56**
Tasso di disoccupazione	**7,28**
Tasso di disoccupazione giovanile	**15,79**
Tasso di occupazione	**43,17**

Tenuto conto dell'elevato livello di disoccupazione e delle politiche nazionali tendenti a elevare l'età pensionistica, un primo obiettivo realisticamente perseguibile è la conferma del tasso di occupazione attuale.
Un ulteriore obiettivo che il piano deve porsi nell'arco temporale della propria validità, come risultato di una politica di riequilibrio e di salvaguardia delle risorse, è l'incentivo delle occasioni occupazionali con conseguente riduzione del livello di disoccupazione.

In questa ipotesi, assumendo come obiettivo del piano la conferma del tasso di attività del Comune di Diano San Pietro nel 2001, il tasso di disoccupazione attuale (7,28%), ed assumendo quale tasso di disoccupazione obiettivo il valore del 3%, con riferimento alla popolazione del Comune stesso (1.022 abitanti) si ottiene il risultato evidenziato nella tabella seguente:

Tabella 8

Popolazione residente Comune di Diano San Pietro	Tasso di attività (%)	Tasso di disoccupazione (%)	
		7,28%	3%
1.022		Residenti Comune di Diano San Pietro effettivamente occupati	
Di cui popolazione di 15 anni e più	46,56%	395	413
915			

La tabella evidenzia come in caso di perseguimento degli obiettivi di conferma del tasso attuale di occupazione e di riduzione della disoccupazione, i residenti nel Comune di Diano San Pietro effettivamente occupati varierebbero da 395 a 413, con esigenza di creazione di ulteriori n. 18 posti di lavoro.
In prospettiva, a completa attuazione del Piano Urbanistico Comunale, in caso di perseguimento degli obiettivi di conferma del tasso attuale di occupazione e di riduzione della disoccupazione, parzializzando la popolazione residente (1.162, ipotizzata quale somma del numero dei residenti all'anno 2001, pari a 1.022, e del numero di stanze relativo al fabbisogno di prima casa, compreso il riuso, pari a 140) secondo l'incidenza della popolazione di 15 anni e più risultante dal censimento ISTAT 2001 (pari all'89,53%), risulterebbe:

Tabella 9

Popolazione residente Comune di Diano San Pietro a completa attuazione del Piano Urbanistico Comunale	Tasso di attività (%)	Tasso di disoccupazione (%)	
		7,28%	3%
1.162		Residenti Comune di Diano San Pietro effettivamente occupati	
Di cui popolazione ipotizzata di 15 anni e più	46,56%	449	469
1.040			

La tabella evidenzia come in caso di perseguimento degli obiettivi di conferma del tasso attuale di occupazione e di riduzione della disoccupazione, a completa attuazione del Piano Urbanistico Comunale i residenti nel Comune di Diano San Pietro effettivamente occupati varierebbero nei due casi rispettivamente da 395 a 449, e da 395 a 469, con esigenza di creazione, rispettivamente, di ulteriori n. 54 e n. 74 posti di lavoro.
Il Piano Urbanistico Comunale, nell'arco temporale della propria validità, deve pertanto porsi come ulteriore obiettivo, come risultato di una politica di riequilibrio e di salvaguardia delle risorse, l'incentivo delle occasioni occupazionali con conseguente riduzione del livello di disoccupazione, anche con limitazione del fenomeno del pendolarismo che, relativamente al Comune di Diano San Pietro, è evidenziato nella seguente tabella:

Tabella 10			
Comune Diano San Pietro			
Popolazione residente che si sposta giornalmente	**417**	**Nello stesso comune di dimora abituale** **173**	**Fuori del Comune** **244**

5.2.2 - Margini di sviluppo delle opportunita' occupazionali

Le attività economiche di base sono costituite dal settore agricolo e da quello turistico, che si rivolgono a mercati esterni. Minor peso hanno le attività artigianali, che presentano in genere una funzione limitata al servizio dell'economia locale. Le rimanenti attività, commerciali e di servizio, sono orientate a fornire beni e servizi alla popolazione residente, a quella turistica e alle altre attività insediate.

5.2.3 - Ipotesi interpretative

L'obiettivo prioritario che occorre perseguire è impedire la progressiva marginalizzazione di vaste aree del territorio regionale attraverso interventi da attuare in più direzioni, non ultima quella di una sensibilizzazione mirata che porti a una maggior apertura del territorio alla fruizione da parte della popolazione urbana.

Il sentiero privilegiato che la realtà locale ha la possibilità di percorrere sembra debba fondarsi sul radicamento territoriale, sulla valorizzazione di quell'insieme dato di condizioni, attributi locali, risorse potenziali e vincoli di carattere naturale, socio-culturale, istituzionale e fisico-infrastrutturale, non trasferibili e neppure facilmente trasformabili nel breve periodo, che sono suscettibili di tradursi però in risorse ed esternalità positive nei processi di sviluppo locali. Anzi, è possibile affermare che le possibilità di situarsi in una posizione vitale all'interno della gerarchia territoriale è funzione anche dello spessore dei fattori culturali endogeni. Pertanto, e in linea estremamente generale, la linea guida delle politiche locali, territoriali e non, è delineabile nel favorire i vari processi di integrazione possibile degli elementi interagenti in direzione della società.

Delle filiere economiche che si possono ragionevolmente ipotizzare, quelle riferite al settore primario ed al settore terziario sembrano possedere le caratteristiche di maggiore radicamento nel sistema locale. In estrema sintesi, occorre domandarsi se è possibile che la realtà agricola migliori la propria organizzazione al suo interno e le connessioni con gli altri settori economici, per conferire un significato meno parziale ed economicamente più pregnante al complesso del territorio comprensoriale.

La conseguente ipotesi di lavoro che emerge dall'interpretazione del contesto è costituita dalla ricerca del coordinamento tra attività a carattere urbano e turistico e attività agricole e dal tentativo di riconcettualizzazione delle aree a carattere primario all'interno di un reticolo capace di molteplici valenze sinergiche. Si impone un progetto complessivo che, nel porre le condizioni per il rilancio dei singoli settori, ne valorizzi soprattutto le possibili sinergie reciproche; le opportunità di sviluppo potrebbero essere articolate nel seguente modo:

- interventi nel **settore primario**, prevalentemente rivolti alle produzioni a vincolo climatico e produttivo, a valore aggiunto sostenibile e a intensità di lavoro, considerando e gestendo separatamente l'agricoltura "di produzione" da quella definibile "altra agricoltura". Se l'agricoltura di produzione deve essere aiutata a raggiungere standard competitivi e abituata ad essere non protetta dalla concorrenza, la seconda deve essere gestita secondo un approccio non solo economico ma anche, e soprattutto, insediativo, turistico e ambientale. Nell'ambito di queste linee guida si possono identificare alcune delle possibili proposte operative riferite alle

politiche insediative che tentino di declinare gli approcci concettuali in adeguate misure di intervento:

- implementare politiche di difesa dei prodotti tipici, ad esempio attraverso azioni sinergiche con il settore commerciale (ad esempio con la valorizzazione dei prodotti locali nella rete commerciale e dei pubblici esercizi)
- incentivare l'integrazione di diverse funzioni nell'economia aziendale (dalla forma più diretta, cioè l'agriturismo, allo sviluppo di promozioni e iniziative coordinate più organiche)
- ricercare ruoli idonei per il part-time

Visto che un'economia basata su forti relazioni di complementarità tra i settori economici può contribuire efficacemente alla salvaguardia del territorio infrareticolare, occorre attribuire all'*altra agricoltura* ruoli innovativi in funzione non tanto della sua consistenza economica, quanto della forza degli altri interessi tipici degli *spazi verdi* infrareticolari che, dal punto di vista economico, si possono manifestare come servizi ambientali di tutela, di ricostruzione, di ricreazione

Il settore agricolo denota una presenza economica in grado di originare un indotto apprezzabile.

Sul territorio del Comune di Diano San Pietro esistono sostanzialmente due tipologie agricole:

- una intensiva con presenza di colture in serra;
- una olivicola, suddivisa in piccole unità, gravata da tare aziendali relativamente alle attrezzature fisse, viabilità, opere di sistemazione del suolo, aree improduttive o incolte, causa della riduzione ulteriore della superficie dell'azienda e della sua efficienza funzionale ed economica.

Il peso fondamentale della produzione sembra riferirsi ad aziende caratterizzate da ordinamenti misti che associano nel ciclo produttivo alla coltura dell'olivo le colture ortive e irrigue, con casi di produzione di semilavorato o di prodotto finito, nell'ambito della ricerca di ottimizzazione dell'impiego annuale del tempo di lavoro.

È evidente che la parte olivicola delle colture agrarie è, nel tempo, destinata a subire le maggiori trasformazioni per abbandoni, estensione del part-time, variazioni delle dimensioni dell'azienda e degli ordinamenti colturali.

Ma anche la capacità di tenuta della componente intensiva, pur efficiente sotto il profilo economico, desta preoccupazioni, minacciata da fattori critici in relazione a:

- il lavoro. Si tratta per lo più di aziende basate prevalentemente sul lavoro familiare, con limitazione del ricorso a salariati, esposte quindi alla dissoluzione qualora si interrompa il ricambio generazionale;
- i vincoli fondiari. La frammentazione della proprietà spesso limita le possibilità di espansione delle aziende;
- la difficoltà di trasferimento, connessa alla rigidità delle strutture fondiarie ed al capitale investito per unità di superficie. Ciò comporta il graduale impoverimento del settore in quanto ogni azienda soppressa, a causa di usi alternativi dei suoli, raramente trova le opportunità di una rilocalizzazione.

Il settore agricolo denota una presenza economica in grado di originare un indotto apprezzabile.

Esistono sostanzialmente due tipologie agricole:

- una intensiva con presenza di colture in serra;
- una olivicola, suddivisa in piccole unità, gravata da tare aziendali relativamente alle attrezzature fisse, viabilità, opere di sistemazione del suolo, aree improduttive o incolte, causa della riduzione ulteriore della superficie dell'azienda e della sua efficienza funzionale ed economica.

Il peso fondamentale della produzione sembra riferirsi ad aziende caratterizzate da ordinamenti misti che associano nel ciclo produttivo alla coltura dell'olivo le colture ortive e irrigue, con casi di produzione di semilavorato o di prodotto finito, nell'ambito della ricerca di ottimizzazione dell'impiego annuale del tempo di lavoro.

È evidente che la parte olivicola delle colture agrarie è, nel tempo, destinata a subire le maggiori trasformazioni per abbandoni, estensione del part-time, variazioni delle dimensioni dell'azienda e degli ordinamenti colturali.

Ma anche la capacità di tenuta della componente intensiva, pur efficiente sotto il profilo economico, desta preoccupazioni, minacciata da fattori critici in relazione a:

1. il lavoro. Si tratta per lo più di aziende basate prevalentemente sul lavoro familiare, con limitazione del ricorso a salariati, esposte quindi alla dissoluzione qualora si interrompa il ricambio generazionale;
2. i vincoli fondiari. La frammentazione della proprietà spesso limita le possibilità di espansione delle aziende;
3. la difficoltà di trasferimento, connessa alla rigidità delle strutture fondiarie ed al capitale investito per unità di superficie. Ciò comporta il graduale impoverimento del settore in quanto ogni azienda soppressa, a causa di usi alternativi dei suoli, raramente trova le opportunità di una rilocalizzazione.

La tendenza è quindi di una erosione progressiva delle aree vocazionalmente idonee all'agricoltura intensiva. Ne consegue una attenzione particolare alla difesa delle realtà esistenti, dal momento che spostamenti obbligati causerebbero la marginalizzazione del settore e la sua fuoriuscita dal mercato.

L'analisi delle realtà del settore e delle relative tendenze dinamiche, induce a porre in atto strategie di difesa dell'agricoltura che, per quanto attiene agli aspetti territoriali, comprendono:

- l'impianto e/o l'estensione di opportunità irrigue (riorganizzazione acquedotto, censimento delle acque sotterranee, recupero delle sorgenti);
- il contenimento delle competizioni d'uso tra destinazioni agricole ed extraagricole;
- la selezione delle aree olivicole che, per caratteristiche strutturali, presentino suscettività di trasformazione in linea con l'andamento attuale dei prodotti agricoli, incentivando, oltre alle opportunità irrigue, l'adozione di tecniche avanzate di coltivazione, la tutela del prodotto tipico (DOP). la formazione di cartelli di vendita tra produttori locali;
- l'estensione e l'integrazione delle opportunità di trasformazione intensiva e dell'impianto di serre per migliorare l'impiego dei tempi e favorire l'innalzamento dei redditi, promuovendo l'inserimento di colture estensive meno produttive, diversamente destinate alla marginalizzazione, in complessi aziendali polifunzionali;
- l'allargamento della maglia aziendale e il contenimento dei costi attraverso azioni associative;
- l'integrazione con le forme di intervento comunitarie;
- l'arricchimento delle attività aziendali con opportunità complementari (agrituristiche, di vendita diretta, centri di degustazione dei prodotti locali, ecc.) con funzione di integrazione dei redditi e dei tempi di lavoro;
- un uso strategico del part-time finalizzato alla stabilizzazione economica dei nuclei aziendali, piuttosto che alla loro marginalizzazione. L'oliveto può infatti essere tutelato unicamente integrandolo in aziende intensive, qualificando la produzione di prodotti allocabili ai segmenti alti della domanda: abbattendo i costi unitari di produzione con l'irrigazione, la ricerca di dimensioni di scala adeguate, l'associazionismo.

Preliminare a ogni proposta di riassetto del settore agricolo è l'analisi dell'orientamento delle politiche agrarie comunitarie, che tendono a distinguere due categorie imprenditoriali:

- la prima costituita da operatori competitivi in un mercato internazionale;
- la seconda costituita da soggetti "dimezzati", perché titolari di aziende strutturalmente non adeguate, prive di una propria autonoma capacità di reddito.

Le risorse comunitarie, fortemente orientate alla conservazione e al miglioramento ambientale delle aree periurbane, nonché ad aumentare l'accessibilità di queste aree verdi da parte dei cittadini, perseguono l'integrazione dei redditi delle attività agricole appartenenti alla seconda tipologia di imprenditorialità agricola. Ciò comporta il riconoscimento della possibilità di estensione delle funzioni dell'azienda agricola anche verso funzioni extraagricole, ma sempre facenti riferimento alla struttura aziendale.

È inoltre opportuno rendere congruente la classificazione del territorio agricolo (classificazione delle zone e sottozone E) con le linee d'azione comunitarie, operando una distinzione tra agricoltura competitiva e agricoltura produttrice di ambiente, mediante l'utilizzo di parametri specifici di individuazione, quali per esempio:

a) il settore agricolo (tipologie aziendali e indirizzi aziendali prevalenti in rapporto a esigenze di tutela, frammentazione della maglia poderale, ecc.)
b) le modalità insediative (dispersione dei fabbricati extraagricoli, aree agricole incluse in aree di espansione urbana, classi dimensionali)
c) gli aspetti ambientali (presenza di elementi di interesse ambientale)

L'analisi delle realtà del settore e delle relative tendenze dinamiche, induce a porre in atto strategie di difesa dell'agricoltura che, per quanto attiene agli aspetti territoriali, comprendono:

- l'impianto e/o l'estensione di opportunità irrigue (riorganizzazione acquedotto, censimento delle acque sotterranee, recupero delle sorgenti);
- il contenimento delle competizioni d'uso tra destinazioni agricole ed extraagricole;
- la selezione delle aree olivicole che, per caratteristiche strutturali, presentino suscettività di trasformazione in linea con l'andamento attuale dei prodotti agricoli, incentivando, oltre alle opportunità irrigue, l'adozione di tecniche avanzate di coltivazione, la tutela del prodotto tipico (DOP). la formazione di cartelli di vendita tra produttori locali;
- l'estensione e l'integrazione delle opportunità di trasformazione intensiva e dell'impianto di serre per migliorare l'impiego dei tempi e favorire l'innalzamento dei redditi, promuovendo l'inserimento di colture estensive meno produttive, diversamente destinate alla marginalizzazione, in complessi aziendali polifunzionali;
- l'allargamento della maglia aziendale e il contenimento dei costi attraverso azioni associative;
- l'integrazione con le forme di intervento comunitarie;
- l'arricchimento delle attività aziendali con opportunità complementari (agrituristiche, di vendita diretta, centri di degustazione dei prodotti locali, ecc.) con funzione di integrazione dei redditi e dei tempi di lavoro;
- un uso strategico del part-time finalizzato alla stabilizzazione economica dei nuclei aziendali, piuttosto che alla loro marginalizzazione. L'oliveto può infatti essere tutelato unicamente integrandolo in aziende intensive, qualificando la produzione di prodotti allocabili ai segmenti alti della domanda: abbattendo i costi unitari di produzione con l'irrigazione, la ricerca di dimensioni di scala adeguate, l'associazionismo.

Preliminare a ogni proposta di riassetto del settore agricolo è l'analisi dell'orientamento delle politiche agrarie comunitarie, che tendono a distinguere due categorie imprenditoriali:

- la prima costituita da operatori competitivi in un mercato internazionale;
- la seconda costituita da soggetti "dimezzati", perché titolari di aziende strutturalmente non adeguate, prive di una propria autonoma capacità di reddito.

Le risorse comunitarie, fortemente orientate alla conservazione e al miglioramento ambientale delle aree periurbane, nonché ad aumentare l'accessibilità di queste aree verdi da parte dei cittadini, perseguono l'integrazione dei redditi delle attività agricole appartenenti alla seconda tipologia di imprenditorialità agricola. Ciò comporta il riconoscimento della possibilità di estensione delle funzioni dell'azienda agricola anche verso funzioni extraagricole, ma sempre facenti riferimento alla struttura aziendale.

È inoltre opportuno rendere congruente la classificazione del territorio agricolo (classificazione delle zone e sottozone E) con le linee d'azione comunitarie, operando una distinzione tra agricoltura competitiva e agricoltura produttrice di ambiente, mediante l'utilizzo di parametri specifici di individuazione, quali per esempio:

d) il settore agricolo (tipologie aziendali e indirizzi aziendali prevalenti in rapporto a esigenze di tutela, frammentazione della maglia poderale, ecc.)
e) le modalità insediative (dispersione dei fabbricati extraagricoli, aree agricole incluse in aree di espansione urbana, classi dimensionali)
f) gli aspetti ambientali (presenza di elementi di interesse ambientale)

❖ interventi nel **settore secondario** concernenti la riqualificazione strutturale, oltre alla realizzazione di servizi complementari, l'istruzione professionale, le opportunità promozionali, con precisi incentivi alla ricerca di relazioni intersettoriali d'area. Il punto d'arrivo dell'accentuazione dei legami con le tipicità locali, è lo sviluppo di interazioni che si possano configurare secondo una vera e propria filiera agroalimentare (ad esempio, promuovendo la produzione di impianti e attrezzature)

- interventi nel **settore terziario** concernenti il turismo in tutte le sue forme.

La nostra regione non ha partecipato alla crescita nazionale del movimento turistico alberghiero, che ha registrato un incremento del 18% nel decennio 1981 - 91, limitandosi a una sostanziale tenuta quantitativa.

Attualmente, a livello nazionale, si registra una flessione delle presenze italiane ed una tendenza all'incremento di quelle straniere.

Naturalmente un'analisi della struttura turistico – ricettiva per il Comune di Diano San Pietro non può prescindere da una visione complessiva del sistema turistico dianese, considerato anche che il confinante Comune di Diano Marina costituisce una realtà turistica rilevante.

Nel complesso il sistema turistico nel dianese riflette una situazione caratterizzata da potenzialità, ma nel contempo minata da fattori involutivi così riassumibili:

- la **marcata stagionalità**, connessa alla caratterizzazione balneare, inferiore alla media provinciale, ma non compensata adeguatamente dalle presenze invernali di un turismo anziano;
- l'**obsolescenza delle strutture ricettive**, in termini funzionali e dimensionali; le strutture alberghiere sono in genere poco dotate di aree di contorno e caratterizzate da una dimensione media modesta e inferiore a quella di altre realtà provinciali;
- il tasso elevato di funzione ricettiva, la presenza di un consorzio –la Cooperativa Azzurra Dianese-, la dotazione di strutture turistiche "fuori albergo" sono indicatori significativi della forte **specializzazione turistica** dell'area;
- la **scarsa valorizzazione di opportunità alternative**, quali il rapporto con l'entroterra e con il patrimonio naturale;
- la notevole **estensione della seconda casa;**
- il mantenimento di un'apprezzabile **qualità dell'ambiente** e dei caratteri storici del territorio comunale e soprattutto d'ambito, che costituiscono probabilmente il maggior fattore di conservazione della domanda straniera;
- lo stato di **congestione della fascia costiera**, rilevante anche se inferiore a quello di altre realtà liguri.

Attualmente non esiste un organico sistema turistico – ricettivo a destinazione d'uso alberghiera nel Comune di Diano San Pietro. Anche la seconda casa è presente con il 24,16% rispetto al totale delle abitazioni, inferiore al valore di incidenza del 40,75% che caratterizza il Bacino E Imperiose costiero (Programma Quadriennale Regionale per l'Edilizia Residenziale 2001-2005), e sostanzialmente in linea con il valore di incidenza per la Liguria pari al 24,86% (Programma Quadriennale Regionale per l'Edilizia Residenziale 2001-2005). Necessita pertanto consentire l'insediamento di una realtà alberghiera anche in un contesto di possibilità polifunzionali a livello di destinazione di zona, al fine di consentire l'adattamento alle trasformazioni della domanda, evitando che tale adattamento avvenga in modo episodico, individualistico e congiunturale, al di fuori di un disegno di insieme che favorisca lo sviluppo di strategie sinergiche. È anche chiaro che il destino del comune è legato a quello complessivo dell'area in cui è inserito, senza possibilità di scostamento rilevanti particolarmente nel dianese. Ciò significa anche complementarità dell'offerta e pertanto la necessità di commisurare le politiche locali a quelle generali e, ancor più, a quelle dei comuni contermini.

Le linee d'azione per avviare una politica di settore efficace debbono passare sia per l'individuazione di un target turistico di periodo medio-lungo, sia per la diversificazione del prodotto turistico locale. Occorre consolidare e sviluppare le dimensioni ottimali dei flussi economici, valorizzando le opportunità e le vocazioni locali, alle quali conformare l'offerta.

Occorre altresì promuovere il comprensorio dianese come un'area di attrazione turistica che, all'interno del sistema della riviera di ponente, si differenzi agli occhi dell'utenza per contenuti e qualità del complesso prodotti/servizi. Si pongono al riguardo problemi di:

a) livello del turismo (che dovrà appartenere in prevalenza alla fascia media);
b) di età;
c) di estensione stagionale;
d) di durata dei soggiorni;
e) di possibili risorse di riferimento.

Più specificamente va quindi segnalata l'esigenza di:

- estendere le motivazioni di fruizione turistica, al turismo salutistico, a quello congressuale e sportivo, agli stages;
- si tratta inoltre di ricercare forme integrative tra turismo e colture tipiche che favoriscano la pubblicizzazione e l'offerta di prodotti tipici e siano connessi all'agricoltura locale di pregio, di recuperare le antiche percorrenze costituendo sistemi fruitivi articolati che leghino opportunità naturalistiche, sportive, ricettive e agrituristiche;
- strutturare l'intero ambito urbano e territoriale, le sue risorse storiche, i caratteri dell'edificato, le opportunità locali, in funzione delle risposte organiche alle esigenze più minute e diffuse della domanda (percorsi nel verde, separazione veicoli-pedoni, disponibilità di servizi sportivi e di aree di riposo, piena valorizzazione delle emergenze, opportunità congressuali e di spettacolo,…). Occorre al riguardo individuare specifiche strategie gestionali tali da permettere contributi significativi da parte dei soggetti privati che possono sgravare, almeno parzialmente, la finanza pubblica dall'azione di adeguamento delle dotazioni di servizi e della qualità morfologica;
- valorizzare le risorse naturali interne caratterizzanti, oltre ai principali elementi morfologici del sistema collinare, che sono suscettibili di costituire l'accesso alle risorse naturali dell'interno;
- sviluppare opportunità di servizio complementari all'offerta ricettiva, in modo da potenziare ed espandere i caratteri dell'offerta attuale di attrezzature di interesse turistiche e di impianti sportivi.

❖ azioni generali nel campo della **bonifica idraulica** e della gestione delle acque, con la ricerca, nell'ambito dei piani di bacino, di interrelazioni tra azioni tecniche relative alla regimazione idrogeologica e azioni economiche concernenti le attività produttive e, in particolare quelle agricole, la gestione delle fonti di approvvigionamento idrico, lo smaltimento e il recupero delle acque reflue, il trattamento dei rifiuti solidi;

❖ azioni concernenti il **recupero edilizio** di interesse artistico, storico, ambientale. Per lo specifico settore edile quindi, sembra improrogabile orientare le risorse politiche verso la riqualificazione del sistema imprenditoriale, in special modo nell'ambito del recupero edilizio. Le azioni dovrebbero riguardare il recupero dei tessuti abitativi per funzioni residenziali primarie e secondarie, per l'attuazione di progetti di ricettività alberghiera e agrituristica, il restauro di singoli monumenti, con finalità specificatamente culturali e/o per la prestazione di servizi, il recupero degli elementi caratteristici del connettivo sociale e degli elementi pubblici dei centri e degli insediamenti rurali.

Il ruolo principale nell'attivazione delle sinergie spetta al turismo, il settore che meglio può interpretare il ruolo di volano di attività agricole, commerciali e artigianali già esistenti o che potrebbero trovare occasioni di sviluppo nella presenza di quote -anche limitate- di clientela sia residenziale, sia di passaggio. E' pertanto proponibile la realizzazione di strutture alberghiere, e sono altresì da incentivare le attività agrituristiche, l'agricampeggio, la promozione e la vendita di prodotti locali, la ristorazione specializzata nella gastronomia tipica.

5.3 - Il settore agricolo

Il settore agricolo denota una presenza economica in grado di originare un indotto apprezzabile.
Esistono sostanzialmente due tipologie agricole:

- una intensiva con presenza di colture in serra;
- una olivicola, suddivisa in piccole unità, gravata da tare aziendali relativamente alle attrezzature fisse, viabilità, opere di sistemazione del suolo, aree improduttive o incolte, causa della riduzione ulteriore della superficie dell'azienda e della sua efficienza funzionale ed economica.

Il peso fondamentale della produzione sembra riferirsi ad aziende caratterizzate da ordinamenti misti che associano nel ciclo produttivo alla coltura dell'olivo le colture ortive e irrigue, con casi di produzione di semilavorato o di prodotto finito, nell'ambito della ricerca di ottimizzazione dell'impiego annuale del tempo di lavoro.

5.3.1 - Ipotesi interpretative

Il settore primario svolge una pluralità di funzioni, almeno tre, che assumono un ruolo più o meno importante a seconda delle caratteristiche peculiari delle singole aree; tali funzioni sono:

- una *funzione produttiva*, cioè legata principalmente al contributo che il settore agricolo fornisce alla formazione dei redditi, sia a livello territoriale che a livello familiare. In questo senso, anche se i redditi forniti dal settore primario rivestono un'importanza secondaria a livello di analisi aggregata, cioè nell'ottica del territorio preso nel suo complesso, essi possono costituire un'integrazione irrinunciabile per quelle famiglie che gravitano, più o meno fortemente, sul settore primario;
- una *funzione sociale e occupazionale*, legata sia al contenimento dell'inoccupazione in aree ove le occasioni di lavoro alternative sono più o meno limitate, sia al conseguente rallentamento di flussi di esodo, che in caso contrario rischierebbero di diventare tumultuosi;
- una *funzione di difesa del suolo* e conservazione dell'ambiente, legata a un equilibrato rapporto tra popolazione e territorio favorita da pratiche agricole che costituiscano un valido aiuto alla protezione dell'ambiente e dei suoli.

5.3.2 - Il pascolo

L'importanza dei prati e dei pascoli nella provincia di Imperia può essere considerata sotto diversi punti di vista. Innanzitutto si deve evidenziare che i prati e i pascoli occupano una porzione importante del territorio provinciale e pari a circa un terzo del totale. Tali superfici, inoltre e soprattutto, costituiscono la risorsa naturale per l'attività pastorale che è l'unica attività ancora proponibile per la gestione della spazio agrario e in grado di sopravvivere in futuro. Se anche questa dovesse totalmente esaurirsi, rimarrebbe solo la forestazione di tutto il territorio provinciale, con la sola esclusione della fascia costiera urbanizzata e degli uliveti.
L'unico strumento possibile di gestione delle aree non boscate, in un contesto qual è in parte quello in oggetto, è l'erbivoro pascolante, sia esso bovino, ovino o equino.
I livelli produttivi misurati sono piuttosto modesti, ma nettamente migliorabili con la corretta gestione pastorale ed eventualmente la concimazione minerale. Nelle situazioni regolarmente utilizzate, i coefficienti di utilizzazione misurati sono risultati piuttosto elevati. Ciò evidenzia che è possibile garantire l'utilizzazione di queste aree, anche quando sono presenti specie normalmente ritenute di scarso valore foraggero.

5.4 - Il sistema abitativo

5.4.1 – Analisi del Patrimonio Immobiliare

In un quadro di stazionarietà demografica il sistema residenziale deve essere orientato a rendere fluido il mercato abitativo e, soprattutto, a soddisfare fabbisogni arretrati, espressi dai segmenti di utenza medio-bassa, tipici del regime controllato.
In presenza di un numero di abitazioni (n. 658, dato censimento ISTAT 2001) commisurato alla popolazione residente di 1022 unità (dato censimento ISTAT 2001), anche in termini di numero di famiglie (n. 499, dato censimento ISTAT 2001), Diano San Pietro può presentare una vocazione residenziale, avuto particolarmente riguardo al fatto che Diano Marina, il Comune limitrofo più rappresentativo in termini di mercato abitativo, è caratterizzata da un fabbisogno arretrato a causa della rigidità del mercato delle abitazioni per gli alti prezzi di vendita e di affitto, che spingono non poche famiglie a ricercare occasioni residenziali più favorevoli nei comuni limitrofi e soprattutto nelle aree interne.
Se risulta giuridicamente complesso istituire riserve normative specifiche per abitazioni primarie destinate al soddisfacimento dei fabbisogni, a livello amministrativo sono possibili azioni volte a rendere più fluido il mercato, quali:

- differenziazione tariffaria tra prima e seconda casa;
- una politica di riqualificazione diffusa, sostenuta da finanziamenti per il recupero secondario (aree storiche o che necessitino comunque di riqualificazione con POI e programmi integrati);
- attenzione alle caratteristiche tipologiche del patrimonio, favorendo nella ristrutturazione moduli tipologici congruenti con la struttura del fabbisogno
- introduzione di forme edilizie controllate nelle aree di trasformazione.

5.4.2 - Struttura del Fabbisogno Abitativo Pregresso

Sono state analizzate le principali situazioni limite all'interno delle quali può essere situata la domanda e quindi il fabbisogno abitativo, e precisamente:

- il fabbisogno per sostituzione di alloggi assolutamente inadeguati;
- il fabbisogno per adeguamento derivante dall'esigenza di migliorare igienicamente alloggi inadeguati, destinando stanze di abitazione a servizi;
- il fabbisogno derivante dalla necessità di eliminare l'affollamento;
- il fabbisogno derivante dalla necessità di eliminare le coabitazioni non necessarie.

A. Fabbisogno per sostituzione

Dal censimento ISTAT 2001 non risultano nel Comune di Diano San Pietro famiglie che occupano un'abitazione censita come "altro tipo di alloggio".

È da supporre quindi che nessuna famiglia necessiti di un alloggio a pieno titolo.

B. Fabbisogno per adeguamento

Per il censimento ISTAT 2001 su n. 499 abitazioni occupate da persone residenti, n. 498 abitazioni sono dotate di almeno un gabinetto, e la superficie media delle abitazioni risulta pari a 79,62 mq. Inoltre ammonta a 3,88 il numero di stanze per abitazione, ed il numero medio di componenti per famiglia risulta pari a 2,05, da cui deriva una superficie media per occupante di 38,84 mq. Il parco alloggi presenta pertanto ottime caratteristiche, indice di una eccellente qualità di vita per quanto riguarda l'utilizzo del patrimonio residenziale.

C. Fabbisogno per eliminazione delle coabitazioni non volontarie.

Non risulta che nel Comune di Diano San Pietro sussista la problematica della risoluzione delle coabitazioni forzose.

D. Fabbisogno abitativo secondo le stime OSA-ILRES

Il comune di Diano San Pietro rientra nel Bacino di Utenza E Imperiese costiero, composto da sedici comuni. Il Programma Quadriennale Regionale per l'Edilizia Residenziale 1991-1995 determina fabbisogni abitativi decennali in base alle stime OSA-ILRES.

Le ipotesi si fondano su:

a) Fabbisogno di prima casa, pari a 214 abitazioni/anno nel Bacino di Utenza E Imperiese costiero, pari a 3,6 abitazioni/anno per Diano San Pietro;
b) domanda di seconda casa, pari a 178 abitazioni/anno nel Bacino di Utenza E Imperiese costiero, pari a 3 abitazioni/anno per Diano San Pietro;
c) ripartizione del fabbisogno di prima casa del 57,5% sul comparto a regime controllato e del 42,5% sul libero mercato;
d) processi di recupero stimati in circa 8 abitazioni per Diano San Pietro.

Il dati sono aggregati per bacino d'utenza e la disaggregazione comunale è proporzionale al peso relativo del comune, stimato per Diano San Pietro nel 1,67% del bacino in base ai dati del censimento ISTAT 2001 ed al Programma Quadriennale Regionale per l'Edilizia Residenziale 2001-2005.

Le stime OSA-ILRES contemplano tre ipotesi alternative in relazione alla diversa evoluzione e combinazione dei fattori che determinano i fabbisogni.

Tra queste il PQR 1991-1995 assume l'ipotesi C (minima incidenza del comparto a regime controllato) che, tra quelle prospettate, valorizza maggiormente l'intervento privato a scapito di quello pubblico. La stima pone in relazione la domanda aggiuntiva, le coabitazioni forzose e, in detrazione o in incremento, i flussi di erosione o recupero dal comparto della prima alla seconda casa, dando luogo ai valori seguenti:

Tabella 1				
	Bacino d'utenza E Imperiese	Comune Diano San Pietro		Comune Diano San Pietro
	Numero di abitazioni/anno	Numero di abitazioni/anno	Numero di abitazioni/10 anni	Numero di stanze/10 anni
Fabbisogno di prima casa	**214**	**3,6**	**36**	**140**
Fabbisogno di prima casa in regime controllato	**123**	**2,1**	**21**	**81**
Fabbisogno di prima casa in regime libero	**91**	**1,5**	**15**	**59**

Il dato è sostanzialmente confermato dal calcolo dello stock frizionale standard prima casa (abitazioni) con riferimento al Programma Quadriennale Regionale per l'Edilizia Residenziale 2001-2005, ottenendosi il numero di 35 abitazioni a fronte del numero di 36 come sopra calcolati.

Tabella 2				
	Abitazioni occupate da persone residenti	Stock frizionale standard prima casa (%)	Stock frizionale standard prima casa (abitazioni)	Fabbisogno di prima casa (numero di abitazioni/10 anni)
Comune Diano San Pietro	**499**	**7%**	**35**	**36**

Con verifica sul territorio è stato accertato che gli edifici con possibilità di recupero o riqualificazione e riuso computabili ai fini residenziali, quindi non in zone omogenee E (o di tale possibile previsione urbanistica), ammontano a circa 8. Trattandosi di edifici con superficie mediamente non superiore a 79,62 mq (che è la superficie media delle abitazioni nel Comune di Diano San Pietro secondo i dati del censimento ISTAT 2001) si è considerato tale valore pari al numero delle abitazioni possibile oggetto di interventi di recupero o riqualificazione e riuso dell'esistente. Parzializzando il numero di abitazioni oggetto di possibili recupero o riqualificazione e riuso secondo l'incidenza della prima casa nel Comune di Diano San Pietro (pari al 75,84%), si ottiene il valore 6. Lo stock frizionale prima casa assume pertanto il valore (35 – 6) = 29 abitazioni. Il fabbisogno di prima casa in termini di nuova costruzione diviene quindi:

Tabella 3		
Comune Diano San Pietro		
	Numero di abitazioni/10 anni	Numero di stanze/10 anni
Fabbisogno di prima casa nuova costruzione	**30**	**116**
Fabbisogno di prima casa in regime controllato nuova costruzione	**17**	**66**
Fabbisogno di prima casa in regime libero nuova costruzione	**13**	**50**

La domanda di seconda casa, pari a 178 abitazioni/anno nel Bacino di Utenza E Imperiese costiero, risulta pari a 3 abitazioni/anno per Diano San Pietro, corrispondente a 30 abitazioni/anno per 10 anni, con disaggregazione comunale proporzionale al peso relativo del comune, stimato per Diano San Pietro nell'1,67% del bacino di cui trattasi in base ai dati del censimento ISTAT 2001 ed al Programma Quadriennale Regionale per l'Edilizia Residenziale 2001-2005.
Il dato che si ricava dal calcolo dello stock frizionale standard seconda casa (abitazioni) con riferimento al Programma Quadriennale Regionale per l'Edilizia Residenziale 2001-2005, risulta pari a 11 abitazioni.

Tabella 4				
	Abitazioni non occupate da persone residenti	Stock frizionale standard seconda casa (%)	Stock frizionale standard seconda casa (abitazioni)	Fabbisogno di seconda casa (numero di abitazioni/10 anni)
Comune Diano San Pietro	**159**	**7%**	**11**	**30**

Parzializzando il numero di abitazioni oggetto di possibili recupero o riqualificazione e riuso secondo l'incidenza della seconda casa nel Comune di Diano San Pietro (pari al 24,16%), si ottiene il valore 2. Lo stock frizionale seconda casa assume pertanto il valore (11 – 2) = 9 abitazioni. Il fabbisogno di seconda casa in termini di nuova costruzione diviene quindi:

Tabella 5		
Comune Diano San Pietro		
	Numero di abitazioni/10 anni	Numero di stanze/10 anni
Fabbisogno di seconda casa nuova costruzione	**28**	**109**

6 - Quadro di riferimento programmatorio e pianificatorio

Obiettivi
Costruire un quadro dettagliato degli studi, delle ipotesi e delle previsioni interessanti la subarea, il territorio comunale, sue parti o singoli sistemi rilevanti ai fini dei processi di gestione territoriale, economica, di servizio e consumo.

Elaborazione
L'analisi ha prodotto una selezione bibliografica e ove possibile una proiezione territoriale delle indicazioni o prescrizioni, con la classificazione delle tematiche in relazione al grado di cogenza, al livello territoriale e soprattutto ai caratteri settoriali.
In particolare, sono state prodotte specifiche elaborazioni cartografiche riferite al Ptcp, nei suoi tre assetti, di cui alle tavole A1, A2, A3.
La raccolta e la riorganizzazione del materiale documentario ha la funzione principale di individuare gli elementi di concordanza e di discordanza e di verificare le linee programmatiche dell'AC.

Fonte
- Regione Liguria – Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (Ptcp)

6.1 - Generalità
Le previsioni di sviluppo socio-economico del Comune di Diano San Pietro sembrano poter partire sia da forze esogene, ad esempio volontà imprenditoriali, sia da forze endogene anche direttamente espresse dalle potenzialità e dalle vocazioni del territorio e delle sue risorse.
I principi ordinatori delle azioni di rivitalizzazione del comprensorio all'interno del quale è inserito il territorio comunale di Diano San Pietro si dispone essenzialmente su due filiere:
- quella *agroalimentare*, che è suscettibile di estendersi dalla cura della terra fino alla ristorazione;
- quella *turistica*, la più immediatamente funzionale a mettere in moto i piccoli sistemi di consumo e di produzione dei beni.

In effetti le attività economiche di base sono costituite dal settore agricolo e da quello turistico, che si rivolgono a mercati esterni. Minor peso hanno le attività artigianali, che presentano in genere una funzione limitata al servizio dell'economia locale. Le rimanenti attività, commerciali e di servizio, sono orientate a fornire beni e servizi alla popolazione residente, a quella turistica e alle altre attività insediate.
Di conseguenza, la costruzione dello scenario di riferimento programmatorio e pianificatorio, oltre agli aspetti insediativi, dovrà dare conto del quadro riferito alle due filiere sopra menzionate.
Poiché dalle attività commerciali, turistico ricettive e di servizio è lecito attendersi incrementi occupazionali, soprattutto in relazione al nuovo tracciato ferroviario ormai prossimo (interno all'orizzonte temporale del Piano), con la previsione della nuova fermata ferroviaria nel territorio del Comune di Diano San Pietro, si ritiene possibile ipotizzare un incremento di fabbisogno dovuto a tale evento, evidentemente straordinario nell'evoluzione sociale ed economica del Comune stesso.
In riferimento al modello socioeconomico di cui sopra, pare quindi corretto ipotizzare che il tasso di occupazione percentuale del 3% sia un obiettivo raggiungibile mediante l'incremento occupazionale strettamente collegato al nuovo tracciato ferroviario ed alla nuova fermata ferroviaria in territorio del Comune di Diano San Pietro.
Quale dato iniziale dei posti di lavoro correlati al sopraccitato evento, si considera pertanto il valore (469 – 449) = 20 posti di lavoro previsti dal modello socioeconomico di cui trattasi, ottenuto quale differenza tra la situazione caratterizzata da un tasso di disoccupazione percentuale del 7,28% e la situazione caratterizzata il tasso di occupazione percentuale del 3%,
In tale ipotesi, si origina un calcolo iterativo secondo il modello socioeconomico di cui sopra, in quanto pare verosimile, tenuto conto della straordinarietà dell'evento, che lo stesso richiami forza lavoro aggiuntiva nell'ambito dell'evoluzione sociale ed economica del Comune stesso, e che, pertanto, a 20 residenti nel Comune di Diano San Pietro in più effettivamente occupati corrisponda

un aumento di 20 unità anche della popolazione residente nel Comune di Diano San Pietro a completa attuazione del Piano Urbanistico Comunale.
Pertanto, procedendo ad effettuare tale calcolo iterativo, risulta che il tasso di occupazione percentuale del 3% viene ottenuto con la convergenza dei valori riportata nella tabella 11 seguente, ove il numero dei residenti effettivamente occupati ammonta a 484, cui corrispondono 1.197 residenti nel Comune di Diano San Pietro a completa attuazione del Piano Urbanistico Comunale, e (484 – 469) = 35 posti di lavoro quale incremento occupazionale di residenti strettamente collegato al nuovo tracciato ferroviario ed alla nuova fermata ferroviaria in territorio del Comune di Diano San Pietro.

Tabella 11

Popolazione residente Comune di Diano San Pietro a completa attuazione del Piano Urbanistico Comunale	**Tasso di attività (%)**	**Tasso di disoccupazione (%)**
		3%
1.197		**Residenti Comune di Diano San Pietro effettivamente occupati**
Di cui popolazione ipotizzata di 15 anni e più	**46,56%**	
1.072		**484**

Considerato, in riferimento ai posti di lavoro direttamente collegati al nuovo tracciato ferroviario, un eventuale afflusso di lavoratori provenienti dai Comuni limitrofi (avuto comunque riguardo all'improbabilità della provenienza di lavoratori dal Comune di Diano Marina, tenuto conto sia dell'elevato costo di compravendita delle abitazioni in tale Comune, sia della difficoltà a trovare alloggi in locazione con contratti non stagionali), per tale afflusso pare ipotizzabile una percentuale di incidenza pari al 20%, da cui consegue la necessità che i posti di lavoro direttamente collegati al nuovo tracciato ferroviario occupati sia da residenti nel Comune di Diano San Pietro, sia da non residenti, ammonti a 35 / 0,80 = 43,75, pari a circa 44 posti di lavoro.
Considerati i 35 posti di lavoro sopraccitati (cui corrispondono 35 abitanti), ed un numero di stanze pari al numero di abitanti, nonché avuto riguardo al fatto che il numero medio di stanze per ogni abitazione del Comune di Diano San Pietro è pari a 3,88 stanze/abitazione (dato censimento ISTAT 2001), si ottiene: 35 stanze / 3,88 stanze/abitazione = 9,021, pari a circa 9 abitazioni.
Il fabbisogno di prima casa in termini di nuova costruzione diviene quindi:

Tabella 12

Comune Diano San Pietro

	Numero di abitazioni/10 anni	Numero di stanze/10 anni
Fabbisogno di prima casa nuova costruzione	**39**	**151**
Fabbisogno di prima casa in regime controllato nuova costruzione	**17**	**66**
Fabbisogno di prima casa in regime libero nuova costruzione	**22**	**85**

Il fabbisogno di prima e seconda casa in termini di nuova costruzione risulta pertanto:

Tabella 13		
Comune Diano San Pietro		
	Numero di abitazioni/10 anni	Numero di stanze/10 anni
Fabbisogno di prima e seconda casa nuova costruzione	**67**	**260**

Il dato che si ricava dal calcolo dello stock frizionale standard relativo al complesso delle abitazioni (prima e seconda casa) con riferimento al Programma Quadriennale Regionale per l'Edilizia Residenziale 2001-2005, risulta pari a 46 abitazioni, che di seguito si raffronta al fabbisogno di prima e seconda casa in termini di nuova costruzione.

Tabella 14				
	Totale abitazioni	Stock frizionale standard (%)	Stock frizionale standard (abitazioni)	Fabbisogno di prima e seconda casa nuova costruzione
Comune Diano San Pietro	**658**	**7%**	**46**	**67**

6.2 - L'assetto insediativo

Il riferimento privilegiato per la definizione del quadro insediativo della media valle Arroscia è il Ptcp della Regione Liguria che riconosce i caratteri generali del paesaggio.
L'individuazione di tali caratteri generali è data altresì dalla traduzione quantitativa della disciplina normativa del Livello locale del Ptcp.

6.2.1 - Ipotesi interpretative

L'organismo territoriale del Comune di Diano San Pietro presenta una buona articolazione del modello insediativo; allo stesso tempo però, sono rintracciabili esiti di processi funzionali tendenti viceversa allo snaturamento dello stesso paesaggio antropico e perfino degli ecosistemi naturali.
La conservazione del paesaggio agrario e del modello insediativo ha cause profonde e significative dovute, in primo luogo, al concorso della marginalità economica, geografica e politica dell'area che, di fatto, ha realizzato le condizioni della salvaguardia. Al tempo stesso, però, le stesse condizioni della marginalità hanno prodotto la riduzione della manodopera attiva nell'azienda agricola e quindi l'esodo e lo spopolamento, con gli effetti di modificazione del paesaggio agrario che, pur non snaturandosi completamente, s'impoverisce assieme alla cultura materiale con progressiva perdita di identità culturale delle popolazioni insediate.
A riguardo del processo inverso, la valorizzazione turistica in embrione è suscettibile di incrinare la rigidità del modello economico, offrendo alle popolazioni contadine occasioni di reddito integrativo o alternativo. E' necessario quindi che il miglioramento delle condizioni materiali di vita e di lavoro non produca la perdita di leggibilità dei caratteri strutturali che connotano il modello insediativo a tutte le scale di osservazione.
La salvaguardia delle qualità paesistiche non può essere un'azione di tipo meramente culturale, in quanto la salvaguardia del paesaggio esprime altresì contenuti di alto valore economico.
Si deve quindi escludere una politica di radicale trasformazione per i suoi esiti di snaturamento, sia una politica rigida ed estrema per i possibili effetti di abbandono; sembra, viceversa, più opportuna una strategia per la *salvaguardia attiva* capace di inventare metodologie di intervento graduali, articolate, estensive, fondate sulla convergenza di politiche di rivitalizzazione e di politiche di tutela.

6.3 - L'agricoltura

È evidente che la parte olivicola delle colture agrarie è, nel tempo, destinata a subire le maggiori trasformazioni per abbandoni, estensione del part-time, variazioni delle dimensioni dell'azienda e degli ordinamenti colturali.
Ma anche la capacità di tenuta della componente intensiva, pur efficiente sotto il profilo economico, desta preoccupazioni, minacciata da fattori critici in relazione a:

1. il lavoro. Si tratta per lo più di aziende basate prevalentemente sul lavoro familiare, con limitazione del ricorso a salariati, esposte quindi alla dissoluzione qualora si interrompa il ricambio generazionale;
2. i vincoli fondiari. La frammentazione della proprietà spesso limita le possibilità di espansione delle aziende;
3. la difficoltà di trasferimento, connessa alla rigidità delle strutture fondiarie ed al capitale investito per unità di superficie. Ciò comporta il graduale impoverimento del settore in quanto ogni azienda soppressa, a causa di usi alternativi dei suoli, raramente trova le opportunità di una rilocalizzazione.

La tendenza è quindi di una erosione progressiva delle aree vocazionalmente idonee all'agricoltura intensiva. Ne consegue una attenzione particolare alla difesa delle realtà esistenti, dal momento che spostamenti obbligati causerebbero la marginalizzazione del settore e la sua fuoriuscita dal mercato.

L'analisi delle realtà del settore e delle relative tendenze dinamiche, induce a porre in atto strategie di difesa dell'agricoltura che, per quanto attiene agli aspetti territoriali, comprendono:

- l'impianto e/o l'estensione di opportunità irrigue (riorganizzazione acquedotto, censimento delle acque sotterranee, recupero delle sorgenti);
- il contenimento delle competizioni d'uso tra destinazioni agricole ed extraagricole;
- la selezione delle aree olivicole che, per caratteristiche strutturali, presentino suscettività di trasformazione in linea con l'andamento attuale dei prodotti agricoli, incentivando, oltre alle opportunità irrigue, l'adozione di tecniche avanzate di coltivazione, la tutela del prodotto tipico (DOP). la formazione di cartelli di vendita tra produttori locali;
- l'estensione e l'integrazione delle opportunità di trasformazione intensiva e dell'impianto di serre per migliorare l'impiego dei tempi e favorire l'innalzamento dei redditi, promuovendo l'inserimento di colture estensive meno produttive, diversamente destinate alla marginalizzazione, in complessi aziendali polifunzionali;
- l'allargamento della maglia aziendale e il contenimento dei costi attraverso azioni associative;
- l'integrazione con le forme di intervento comunitarie;
- l'arricchimento delle attività aziendali con opportunità complementari (agrituristiche, di vendita diretta, centri di degustazione dei prodotti locali, ecc.) con funzione di integrazione dei redditi e dei tempi di lavoro;
- un uso strategico del part-time finalizzato alla stabilizzazione economica dei nuclei aziendali, piuttosto che alla loro marginalizzazione. L'oliveto può infatti essere tutelato unicamente integrandolo in aziende intensive, qualificando la produzione di prodotti allocabili ai segmenti alti della domanda: abbattendo i costi unitari di produzione con l'irrigazione, la ricerca di dimensioni di scala adeguate, l'associazionismo.

Preliminare a ogni proposta di riassetto del settore agricolo è l'analisi dell'orientamento delle politiche agrarie comunitarie, che tendono a distinguere due categorie imprenditoriali:

- la prima costituita da operatori competitivi in un mercato internazionale;
- la seconda costituita da soggetti "dimezzati", perché titolari di aziende strutturalmente non adeguate, prive di una propria autonoma capacità di reddito.

Le risorse comunitarie, fortemente orientate alla conservazione e al miglioramento ambientale delle aree periurbane, nonché ad aumentare l'accessibilità di queste aree verdi da parte dei cittadini, perseguono l'integrazione dei redditi delle attività agricole appartenenti alla seconda tipologia di imprenditorialità agricola. Ciò comporta il riconoscimento della possibilità di estensione delle funzioni dell'azienda agricola anche verso funzioni extraagricole, ma sempre facenti riferimento alla struttura aziendale.

È inoltre opportuno rendere congruente la classificazione del territorio agricolo (classificazione delle zone e sottozone E) con le linee d'azione comunitarie, operando una distinzione tra agricoltura competitiva e agricoltura produttrice di ambiente, mediante l'utilizzo di parametri specifici di individuazione, quali per esempio:

g) il settore agricolo (tipologie aziendali e indirizzi aziendali prevalenti in rapporto a esigenze di tutela, frammentazione della maglia poderale, ecc.)
h) le modalità insediative (dispersione dei fabbricati extraagricoli, aree agricole incluse in aree di espansione urbana, classi dimensionali)

i) gli aspetti ambientali (presenza di elementi di interesse ambientale)

6.3.1 - Ipotesi interpretative

Ogni programmazione e pianificazione riferita al settore primario non può che partire dall'assumere come dato fondamentale il carattere strutturale della forma di conduzione tipica delle attività agricole rappresentato dalle figure prevalenti identificabili nei pensionati e negli addetti ad altri settori economici, sia privati che pubblici, che pongono in atto forme agricole riconducibili al *part-time*.

Il riconoscimento del carattere peculiare riferito alla forma di conduzione tipica delle attività agricole implica la costruzione e l'implementazione di politiche per il settore primario attualmente impostate su figure professionali che, in sintesi, sono definibili da un numero di giornate lavorative annuali inferiori, anche di molto, alla soglia di 200, che corrisponde a quella fissata attualmente dai regolamenti relativi alle misure di sostegno comunitarie.

6.4 - Il turismo

La nostra regione non ha partecipato alla crescita nazionale del movimento turistico alberghiero, che ha registrato un incremento del 18% nel decennio 1981 - 91, limitandosi a una sostanziale tenuta quantitativa.

Attualmente, a livello nazionale, si registra una flessione delle presenze italiane ed una tendenza all'incremento di quelle straniere.

Naturalmente un'analisi della struttura turistico – ricettiva per il Comune di Diano San Pietro non può prescindere da una visione complessiva del sistema turistico dianese, considerato anche che il confinante Comune di Diano Marina costituisce una realtà turistica rilevante.

Nel complesso il sistema turistico nel dianese riflette una situazione caratterizzata da potenzialità, ma nel contempo minata da fattori involutivi così riassumibili:

- la **marcata stagionalità**, connessa alla caratterizzazione balneare, inferiore alla media provinciale, ma non compensata adeguatamente dalle presenze invernali di un turismo anziano;
- l'**obsolescenza delle strutture ricettive**, in termini funzionali e dimensionali; le strutture alberghiere sono in genere poco dotate di aree di contorno e caratterizzate da una dimensione media modesta e inferiore a quella di altre realtà provinciali;
- il tasso elevato di funzione ricettiva, la presenza di un consorzio –la Cooperativa Azzurra Dianese-, la dotazione di strutture turistiche "fuori albergo" sono indicatori significativi della forte **specializzazione turistica** dell'area;
- la **scarsa valorizzazione di opportunità alternative**, quali il rapporto con l'entroterra e con il patrimonio naturale;
- la notevole **estensione della seconda casa;**
- il mantenimento di un'apprezzabile **qualità dell'ambiente** e dei caratteri storici del territorio comunale e soprattutto d'ambito, che costituiscono probabilmente il maggior fattore di conservazione della domanda straniera;
- lo stato di **congestione della fascia costiera**, rilevante anche se inferiore a quello di altre realtà liguri.
- Attualmente non esiste un organico sistema turistico – ricettivo a destinazione d'uso alberghiera nel Comune di Diano San Pietro. Anche la seconda casa è presente con il 24,16% rispetto al totale delle abitazioni, inferiore al valore di incidenza del 40,75% che caratterizza il Bacino E Imperiose costiero (Programma Quadriennale Regionale per l'Edilizia Residenziale 2001-2005), e sostanzialmente in linea con il valore di incidenza per la Liguria pari al 24,86% (Programma Quadriennale Regionale per l'Edilizia Residenziale 2001-2005). Necessita pertanto consentire l'insediamento di una realtà alberghiera anche in un contesto di possibilità polifunzionali a livello di destinazione di zona, al fine di consentire l'adattamento alle trasformazioni della domanda, evitando che tale adattamento avvenga in modo episodico, individualistico e congiunturale, al di fuori di un disegno di insieme che favorisca lo sviluppo di strategie sinergiche. È anche chiaro che il destino del comune è legato a quello complessivo dell'area in cui è inserito, senza possibilità di scostamento rilevanti particolarmente nel dianese.

Ciò significa anche complementarità dell'offerta e pertanto la necessità di commisurare le politiche locali a quelle generali e, ancor più, a quelle dei comuni contermini.

Le linee d'azione per avviare una politica di settore efficace debbono passare sia per l'individuazione di un target turistico di periodo medio-lungo, sia per la diversificazione del prodotto turistico locale. Occorre consolidare e sviluppare le dimensioni ottimali dei flussi economici, valorizzando le opportunità e le vocazioni locali, alle quali conformare l'offerta.

Occorre altresì promuovere il comprensorio dianese come un'area di attrazione turistica che, all'interno del sistema della riviera di ponente, si differenzi agli occhi dell'utenza per contenuti e qualità del complesso prodotti/servizi. Si pongono al riguardo problemi di:

f) livello del turismo (che dovrà appartenere in prevalenza alla fascia media);
g) di età;
h) di estensione stagionale;
i) di durata dei soggiorni;
j) di possibili risorse di riferimento.

Più specificamente va quindi segnalata l'esigenza di:

- estendere le motivazioni di fruizione turistica, al turismo salutistico, a quello congressuale e sportivo, agli stages;
- si tratta inoltre di ricercare forme integrative tra turismo e colture tipiche che favoriscano la pubblicizzazione e l'offerta di prodotti tipici e siano connessi all'agricoltura locale di pregio, di recuperare le antiche percorrenze costituendo sistemi fruitivi articolati che leghino opportunità naturalistiche, sportive, ricettive e agrituristiche;
- strutturare l'intero ambito urbano e territoriale, le sue risorse storiche, i caratteri dell'edificato, le opportunità locali, in funzione delle risposte organiche alle esigenze più minute e diffuse della domanda (percorsi nel verde, separazione veicoli-pedoni, disponibilità di servizi sportivi e di aree di riposo, piena valorizzazione delle emergenze, opportunità congressuali e di spettacolo,…). Occorre al riguardo individuare specifiche strategie gestionali tali da permettere contributi significativi da parte dei soggetti privati che possono sgravare, almeno parzialmente, la finanza pubblica dall'azione di adeguamento delle dotazioni di servizi e della qualità morfologica;
- valorizzare le risorse naturali interne caratterizzanti, oltre ai principali elementi morfologici del sistema collinare, che sono suscettibili di costituire l'accesso alle risorse naturali dell'interno;
- sviluppare opportunità di servizio complementari all'offerta ricettiva, in modo da potenziare ed espandere i caratteri dell'offerta attuale di attrezzature di interesse turistiche e di impianti sportivi.

6.4.1 - Ipotesi interpretative

Considerata la forte specializzazione turistica dell'ambito dianese, è importante verificare quali effetti occupazionali possano essere prodotti dall'espansione dell'offerta turistica e, prima ancora, i margini effettivi di crescita consentiti dalle risorse della realtà territoriale.

Il carico attuale delle risorse è limitato a circa n. 24 posti letto per quanto riguarda la ricettività alberghiera e a circa n. 116 posti letto per quanto riguarda la ricettività extraalberghiera, compresi gli agriturismi esistenti.

Appaiono prioritarie esigenze di organizzazione di un sistema orientato a fornire opportunità all'utenza turistica, per quanto riguarda sia la ricettività alberghiera, sia la ricettività extraalberghiera, con possibile incrementi a favore della funzionalità.

Le variazioni di ricettività ammissibili dovrebbero riassumersi nelle categorie seguenti:

- incrementi motivati dalla ricerca di dimensioni di scala adeguate;
- insediamenti con dimensioni di scala adeguate;
- flessibilità fra diverse tipologie alberghiere;
- modesta eccedenza dell'offerta, opportunamente calibrata, per conferire al sistema l'elasticità necessaria ad assorbire flessioni congiunturali e stimolare gli adeguamenti di scala.

Necessita principalmente puntare sul turismo basato sulla fruizione dell'ambiente e della natura, che consente un'offerta turistica caratterizzata da un'ampia stagionalità e coinvolgente utenti di ogni età.
L'entroterra rappresenta l'alternativa ambientale che può intervenire a riqualificare l'offerta turistica in Liguria. Quest'ultima è, infatti, ricca di aree ad altissimo interesse ambientale, siano i Parchi e le Aree protette, oppure i biotopi segnalati dalla UE, o ancora l'Alta Via dei Monti Liguri. A tutto ciò vanno aggiunte le numerose emergenze vegetazionali e geomorfologiche, e i centri storici, oltre alle opportunità di itinerari escursionistici lungo i corsi d'acqua o lungo i sentieri di maggiore interesse storico. Ogni azione progettuale deve pertanto porsi l'obiettivo di rendere fruibili tali emergenze ambientali.
Quanto sopra è suscettibile di essere organizzato in funzione di almeno due filoni di possibile sviluppo:

- l'escursionismo basato sul patrimonio ambientale;

- l'escursionismo basato sul patrimonio storico.

In particolare, il turismo rurale è suscettibile di essere organizzato in funzione di una gamma di tipologie specializzate legate alle caratteristiche specifiche di ogni sito:

- la *ricettività agrituristica,* destinata ad accogliere turisti in immobili a destinazione d'uso agricola per una o più notti;

- la *ricettività bed & breakfast*, destinata ad accogliere turisti in case di residenti per una o più notti (camera + prima colazione);

- la *ricettività di tappa* che offre a escursionisti, praticanti il trekking equestre,… un'accoglienza in cui è possibile, su un preciso itinerario, fare tappa per uno o più giorni;

- l'*agricampeggio*, che accoglie campeggiatori in tenda, roulotte o camper su un terreno attrezzato, accanto a un'azienda agricola.

Inoltre occorre altresì puntare sul turismo salutistico invernale-primaverile, composto principalmente da utenti della terza età, quale componente atta ad accrescere il grado di utilizzazione di tutte le strutture e di consentire l'apertura invernale anche di quelle esclusivamente stagionali.

6.5 - Vincoli giuridici

Obiettivi

Individuazione dei vincoli imposti da leggi e regolamenti in relazione ai caratteri dei suoli, al loro uso o ad altri fattori.

Elaborazione

Gli interventi ammessi dal Piano Urbanistico Comunale devono rispettare, sul territorio comunale, i vincoli imposti dalle vigenti normative che, per quanto riguarda il territorio del Comune di Diano San Pietro, consistono in:

- Vincolo ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 22/01/2004, n. 42, "Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici", e ss.mm. e ii., per la tutela delle zone incluse in una fascia di 150 ml dalle sponde delle acque pubbliche.
- Fascia di rispetto autostradale individuata ex D.P.R. n.495/92 e s.m. avente profondità di ml 60,00 rispetto a ciascuna carreggiata, soggetta ad in edificabilità.
- Fascia di rispetto linea ferroviaria ex D.P.R. n.753/80 e s.m. avente una profondità di ml 30,00 rispetto alla più vicina rotaia, ove è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie.
- Vincolo distanza dai cimiteri ex T.U. n.1265/34 e della L.83/57 e s.m..

- ❖ Vincolo connesso alle zone percorse dal fuoco ex Lege .n.47/75 e s.m., zone in cui è vietato, per un periodo temporale definito, l'insediamento di costruzioni di qualsiasi tipo e che non possono inoltre avere una destinazione diversa da quella in atto prima dell'incendio.
- ❖ Vincoli ai sensi del vigente Piano di Bacino.

6.6 – Stato di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente

Obiettivi

Individuare le difficoltà attuative in cui sono incorsi gli strumenti vigenti, determinando quelle connesse a errori dimensionali o strutturali nelle previsioni e quelle derivanti da inadeguatezza della strumentazione operativa o delle singole scelte, anche in relazione alle propensioni degli operatori e al variare degli obiettivi amministrativi.

Elaborazione

Il Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Delibera del Presidente della Giunta Regionale n. 285 del 14/03/1985, classifica il territorio nelle seguenti zone:

- Zone pubbliche di interesse locale

- *- Zone destinate alla rete delle vie di comunicazione*
- *- Zone a vincolo cimiteriale*
- *- Zone per impianti tecnologici*
- *- Zone a verde pubblico, attrezzato per lo sport, per il gioco e a parco*
- *- Zone per attrezzature per la pubblica istruzione e comunitarie*

- Zone a carattere prevalentemente residenziale

- *- Zona dell'insediamento storico (A)*
- *- Zone degli insediamenti antichi di minor pregio storico ambientale – zone EA*
- *- Zone di contenimento dello stato di fatto (fb)*
- *- Zone residenziali di completamento (B)*
- *- Zone di espansione residenziale C*

- Zone produttive

- *- Zona agricola intensiva specializzata (E1)*
- *- Zone agricole a prevalente caratterizzazione olivicola (E2)*
- *- Zone agricole di salvaguardia ambientale (E3)*
- *- Zone di espansione produttiva, di tipo artigianale o piccolo industriale*

Le destinazioni delle singole zone sono, in sintesi, le seguenti:

- Zone pubbliche di interesse locale

- Zone destinate alla rete delle vie di comunicazione

Le zone comprendono le vie di comunicazione esistenti, i parcheggi e le aree destinate dal P.R.G. all' ampliamento e alla rettifica dei tracciati esistenti o alla costruzione dei tracciati futuri relativamente ad ogni tipo di collegamento e di comunicazione, nonché all'ampliamento o alla formazione degli spazi pubblici connessi (spazi per il parcheggio, sosta, la manovra, banchine, piazze, marciapiedi ecc.).

- Zone a vincolo cimiteriale

La zona a vincolo cimiteriale è destinata ad attrezzature cimiteriali.

- Zone per impianti tecnologici

Nelle zone per impianti tecnologici, indicate sulle tavole del PRG con apposito segno grafico, è ammessa la costruzione di edifici ad attrezzature per finalità di servizio pubblico da parte di enti pubblici, quali impianti per la produzione e la distribuzione energetica, depositi e rimesse di mezzi di trasporto pubblico, impianti di depurazione delle acque di fogna, centrali telefoniche, elettriche, impianti necessari ai pubblici servizi ecc..

- Zone a verde pubblico, attrezzato per lo sport, per il gioco e a parco

Le zone a verde pubblico sono destinate alla formazione ed alla conservazione di aree naturali e attrezzature a servizio dei singoli insediamenti dell'intero Comune, ma sono, in ogni caso, stabilmente aperte al pubblico.
Esse si distinguono in:
- zone a verde pubblico per parco naturale, gioco, riposo;
- Zone a verde pubblico attrezzato per lo svago e lo sport.

- Zone per attrezzature per la pubblica istruzione e comunitarie

Sono destinate alle attrezzature per l'istruzione e alle attrezzature civili di interesse comune.
In queste zone oltre agli edifici relativi alle destinazioni di cui al comma precedente sono ammesse aree a verde naturale, attrezzato e sportivo, parcheggi ed altre attrezzature congruenti strettamente con la destinazione prevalente.
Le aree non edificate, né destinate a parcheggio, attrezzature o percorsi saranno destinate e sistemante a verde.
Queste zone si dividono in :
- zone per attrezzature per la pubblica istruzione;
- zone per attrezzature civili di interesse comune;
- zone per attrezzature religiose.

- Zone a carattere prevalentemente residenziale

La destinazione residenziale è relativa prevalentemente ad usi residenziali stabili, cioè ad abitazioni per la popolazione residente nel comune, salvo diverse prescrizioni delle singole norme di zona.
Sono consentiti abitazioni, nonché alberghi, pensioni, studi professionali e commerciali ed uffici in genere, autorimesse private, negozi, piccoli magazzini e depositi, ristoranti, locali di svago, sino ad un massimo del 15% dei singoli edifici autorizzati.

- Zona dell'insediamento storico (A)

La zona comprende il centro storico e le aree a cornice ad integrazione dello stesso ed è destinata dal PRG in prevalenza a residenza stabile in funzione delle prioritarie esigenze della popolazione residente nel Comune ed allo sviluppo delle attività ammesse di cui all'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, fatta eccezione delle autorimesse.
La zona "A" è zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 05/08/1978 n. 457, ed è soggetta obbligatoriamente a Strumento Urbanistico Attuativo esteso all'intera area delimitata con apposito segno grafico nelle tavole di PRG.

- Zone degli insediamenti antichi di minor pregio storico ambientale – zone EA

In ciascuna zona EA, così come individuata nelle tavole di Piano, ogni intervento urbanistico-edilizio, con la sola eccezione di quelli di seguito riportati nella norma transitoria, è subordinato alla approvazione di uno specifico strumento urbanistico attuativo (S.U.A.) di approvazione comunale esteso alla totalità delle aree racchiuse in ciascuna zona, finalizzato essenzialmente alla conservazione dell'organismo esterno degli edifici.

Nell'ambito di detto S.U.A. possono essere previste opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche incrementi volumetrici conseguenti a migliorie igieniche e tecnologiche non superiori al 20% del volume di ciascun fabbricato esistente alla data di approvazione del P.R.G..

- Zone di contenimento dello stato di fatto (fb)

Tali zone sono prevalentemente destinate ad usi residenziali, sono cioè al servizio della popolazione stabilmente residente nel Comune.
Sugli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti per una volumetria non superiore al 20% di quella attuale, esclusivamente per motivi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale delle residenze e delle attività produttive non incompatibili con la destinazione di zona.

- Zone residenziali di completamento (B)

In tali zone le aree non asservite alle volumetrie esistenti possono essere edificate sulla base dei parametri edilizio urbanistici precisati nella tabella allegata sub A alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.
In tutte le zone di completamento è ammessa l'edificazione previo rilascio della corrispondente concessione di edificare.

- Zone di espansione residenziale C

In tali zone sono ammesse abitazioni, prevalentemente per residenza stabile, alberghi tradizionali, alberghi residenziali, pensioni, locali per attività ricreative, commerciali, nonché servizi ed esercizi pubblici.
E' consentito l'impianto di attività piccolo-artigianali, purchè non rumorose ed inquinanti.
Per pensioni ed alberghi si intendono esercizi pubblici rispondenti alle caratteristiche stabilite dalle leggi vigenti in materia.
L'edificazione nelle zone di espansione residenziale è assoggettata obbligatoriamente a S.U.A., estesi agli ambiti specificatamente individuati.

- Zone produttive

- Zona agricola intensiva specializzata (E1)

La zona è prevalentemente destinata alle coltivazioni orticole e floricole.
In essa è ammesso l'impianto di serre intese ai sensi della Legge Regionale 01/06/1976 n. 17, di residenze connesse alla conduzione agricola dei fondi, e di altri accessori a detta conduzione agricola.

- Zone agricole a prevalente caratterizzazione olivicola (E2)

In tali zone è ammessa esclusivamente la costruzione di modesti fabbricati rurali ad uso esclusivo della conduzione agricola del fondo.

- Zone agricole di salvaguardia ambientale (E3)

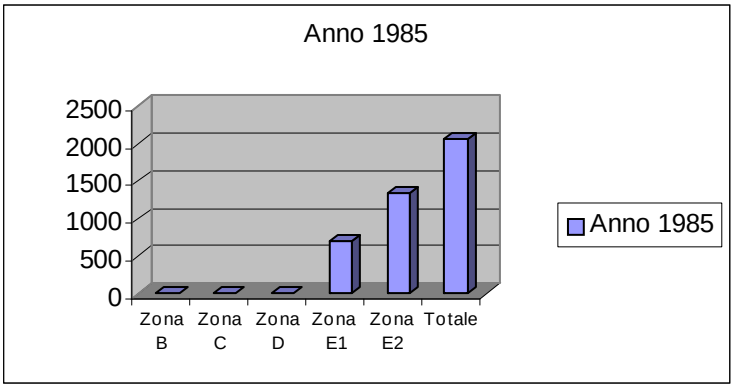
In tali zone è ammessa la realizzazione di piccoli fabbricati rurali per il deposito degli attrezzi agricoli a servizio del fondo.

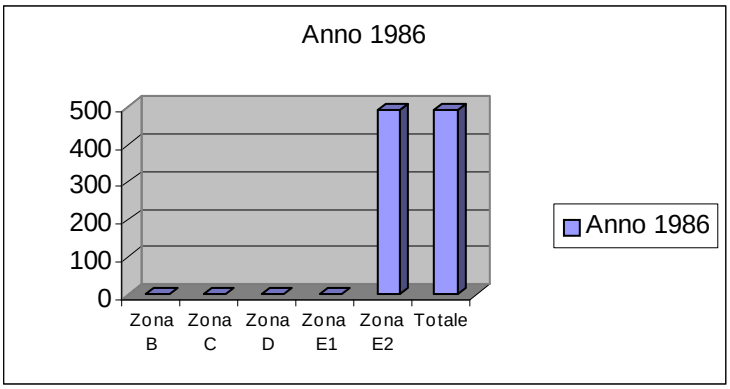
- Zone di espansione produttiva, di tipo artigianale o piccolo industriale

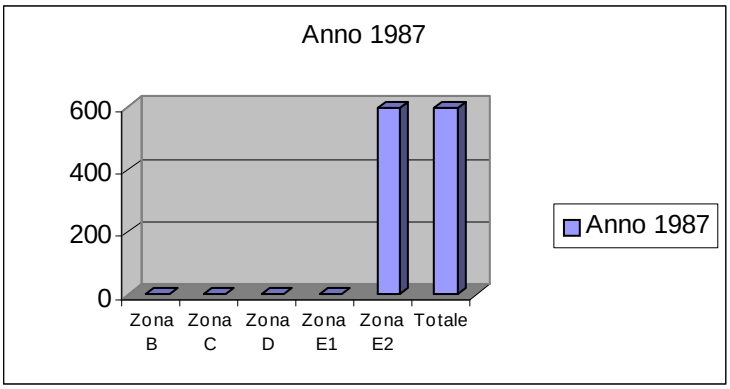
Tali zone sono destinate esclusivamente ad edifici ed attrezzature per le attività artigiane o piccolo industriale.

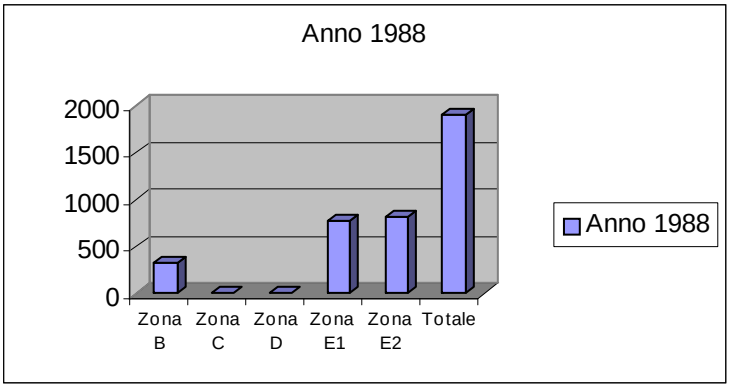
Nel seguente prospetto sono state riportate le volumetrie relative alla realizzazione di nuove costruzioni, e nei grafici di seguito riportati si evidenziano gli andamenti di tali volumetrie sia per anno di presentazione della relativa istanza di rilascio del titolo a costruire (e totale), sia per zona (e totale):

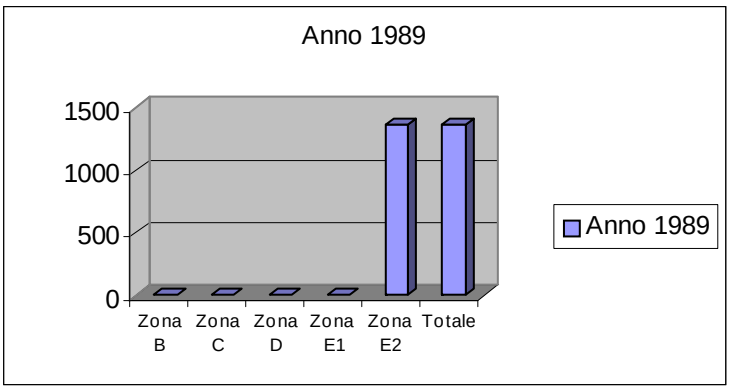
		Comune Prospetto	**Diano volumi**	**S.Pietro nuova**	**costruz.**	
	Zona B	**Zona C**	**Zona D**	**Zona E1**	**Zona E2**	**Totale**
Anno 1985	0	0	0	714,65	1355,84	2070,49
Anno 1986	0	0	0	0	495,25	495,25
Anno 1987	0	0	0	0	595,69	595,69
Anno 1988	326,655	0	0	771,15	814,16	1911,965
Anno 1989	0	0	0	0	1362,08	1362,08
Anno 1990	0	0	0	0	504,64	504,64
Anno 1991	1027,65	0	0	0	902,89	1930,54
Anno 1992	0	0	0	0	0	0
Anno 1993	0	0	0	0	1075,27	1075,27
Anno 1994	0	0	0	0	212,15	212,15
Anno 1995	0	0	11300	354,1	247,8	11901,9
Anno 1996	0	6850	0	181,67	790,19	7821,86
Anno 1997	0	1017,8	0	0	449,81	1467,61
Anno 1998	0	0	0	0	499,52	499,52
Anno 1999	0	0	0	0	0	0
Anno 2000	0	0	0	0	1329,13	1329,13
Anno 2001	0	0	0	304,71	838,86	1143,57
Anno 2002	0	0	0	232,4	694,76	927,16
Anno 2003	0	0	0	345,03	1496,34	1841,37
Anno 2004	0	0	0	0	0	0
Anno 2005	0	0	0	0	0	0
Totale	1354,305	7867,8	11300	2903,71	13664,38	37090,195

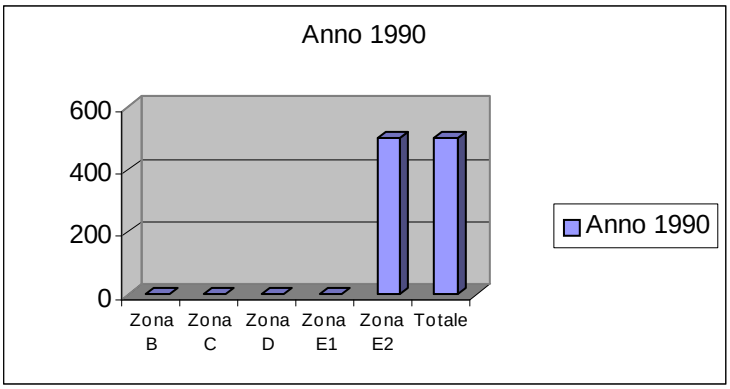


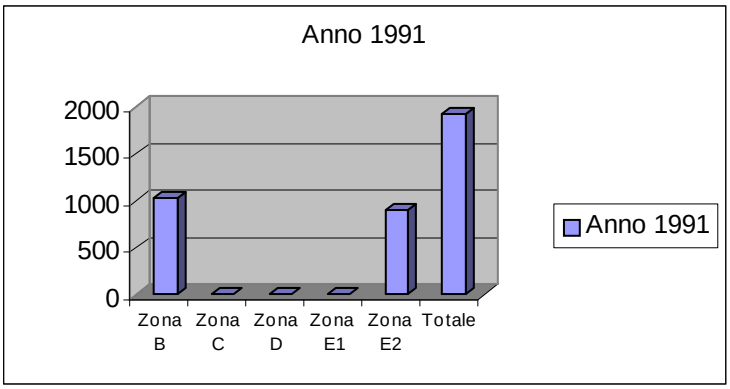

Anno 1986
500
400
300
200
100
0
Zona B
Zona C
Zona D
Zona E1
Zona E2
Totale
Anno 1986

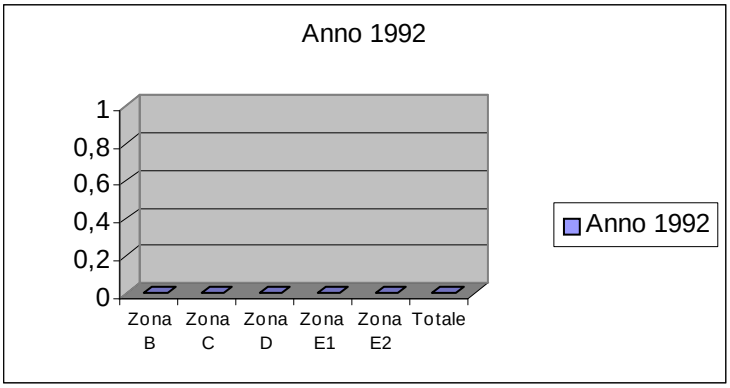

Anno 1987
600
400
200
0
Zona B
Zona C
Zona D
Zona E1
Zona E2
Totale
Anno 1987

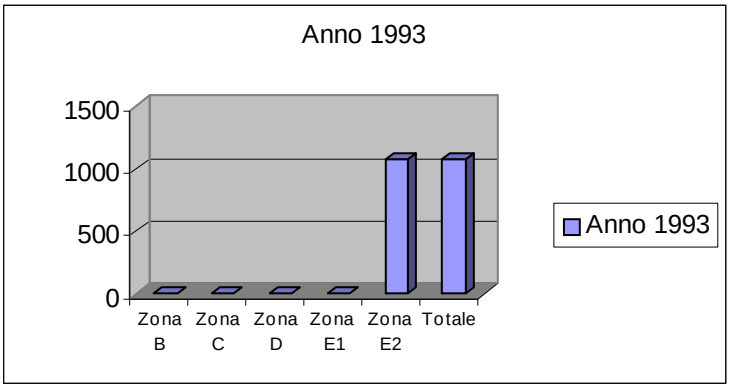

Anno 1988
2000
1500
1000
500
0
Zona B
Zona C
Zona D
Zona E1
Zona E2
Totale
Anno 1988

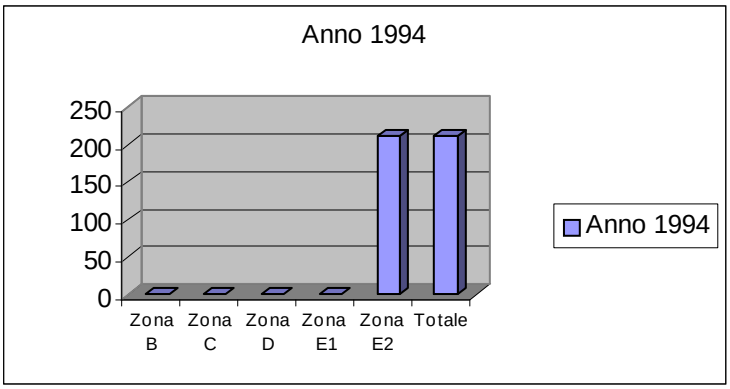

Anno 1989
1500
1000
500
0
Zona B
Zona C
Zona D
Zona E1
Zona E2
Totale
Anno 1989

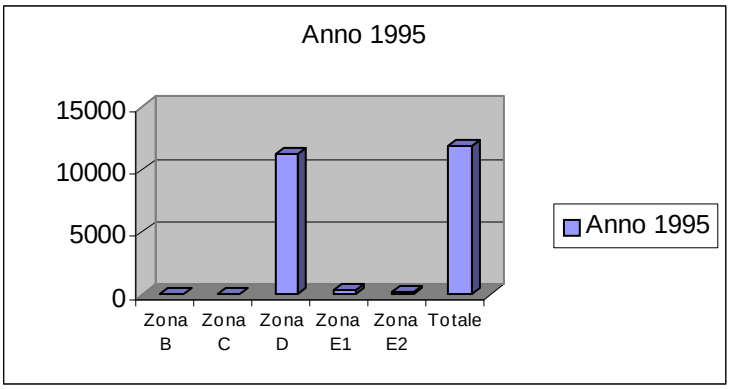

Anno 1990
600
400
200
0
Zona B
Zona C
Zona D
Zona E1
Zona E2
Totale
Anno 1990

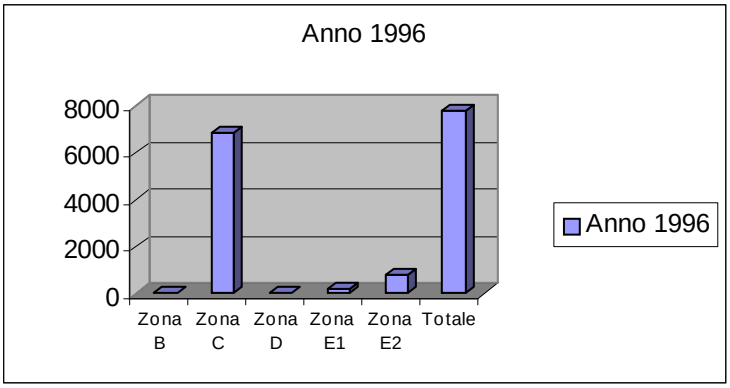

Anno 1991
2000
1500
1000
500
0
Zona B
Zona C
Zona D
Zona E1
Zona E2
Totale
Anno 1991

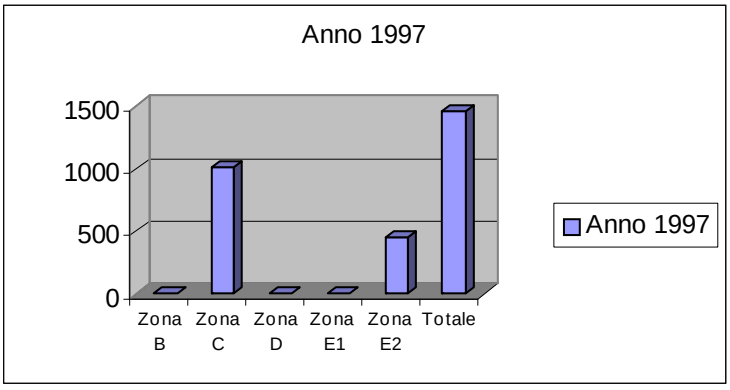

Anno 1992
1
0,8
0,6
0,4
0,2
0
Zona B
Zona C
Zona D
Zona E1
Zona E2
Totale
Anno 1992

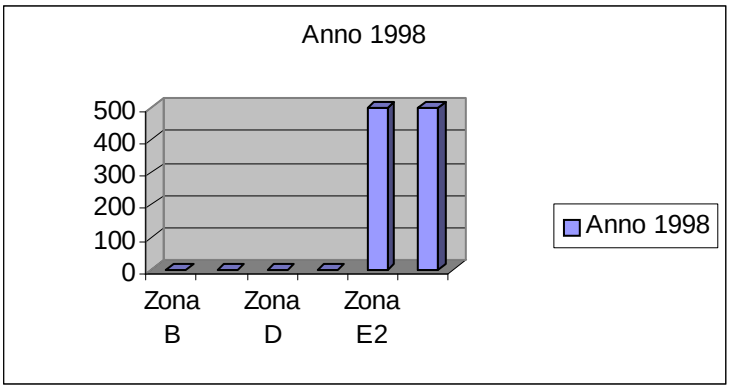

Anno 1993
1500
1000
500
0
Zona B
Zona C
Zona D
Zona E1
Zona E2
Totale
Anno 1993

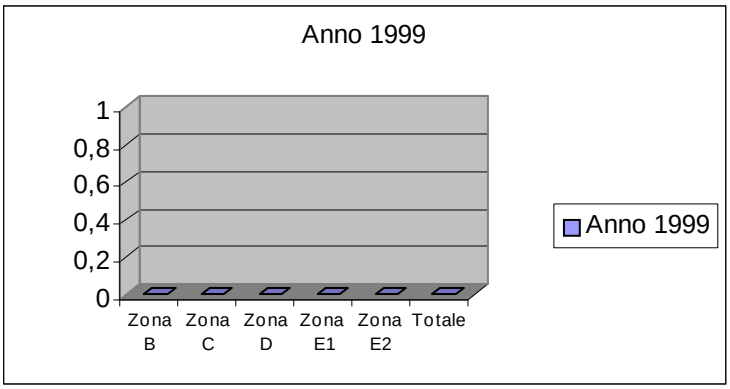

Anno 1994
250
200
150
100
50
0
Zona B
Zona C
Zona D
Zona E1
Zona E2
Totale
Anno 1994

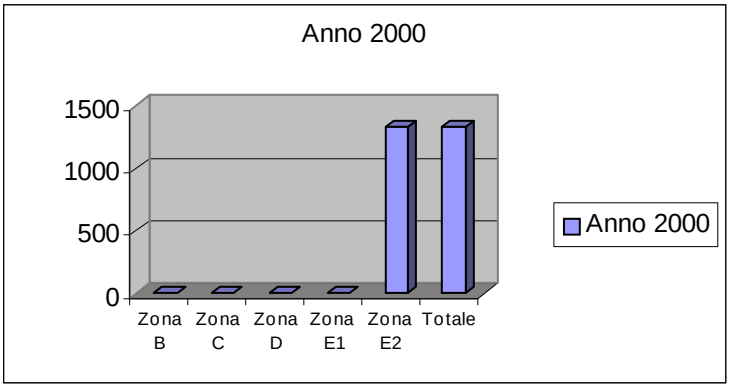

Anno 1995
15000
10000
5000
0
Zona B
Zona C
Zona D
Zona E1
Zona E2
Totale
Anno 1995

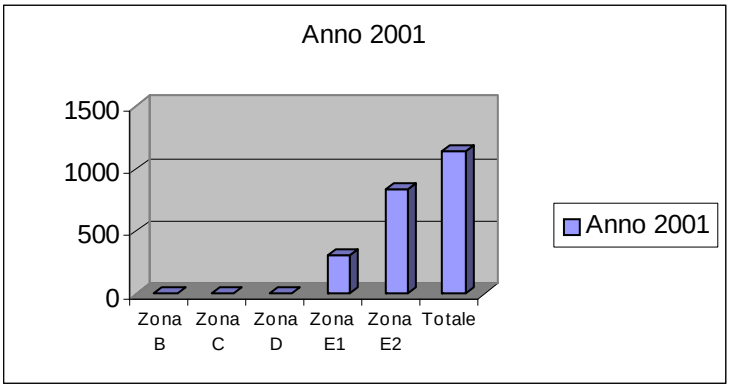

Anno 1996
8000
6000
4000
2000
0
Zona B
Zona C
Zona D
Zona E1
Zona E2
Totale
Anno 1996

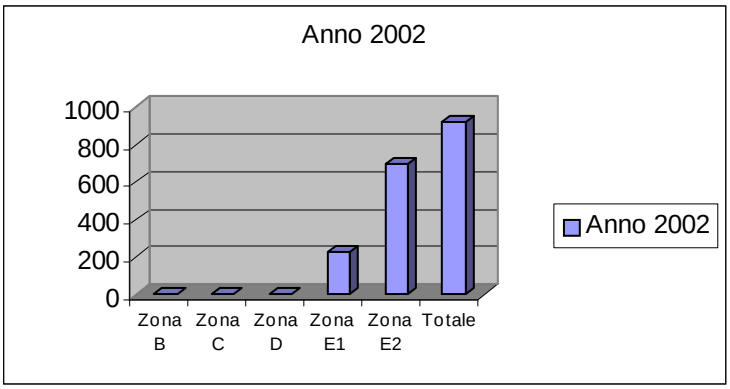

Anno 1997
1500
1000
500
0
Zona B
Zona C
Zona D
Zona E1
Zona E2
Totale
Anno 1997

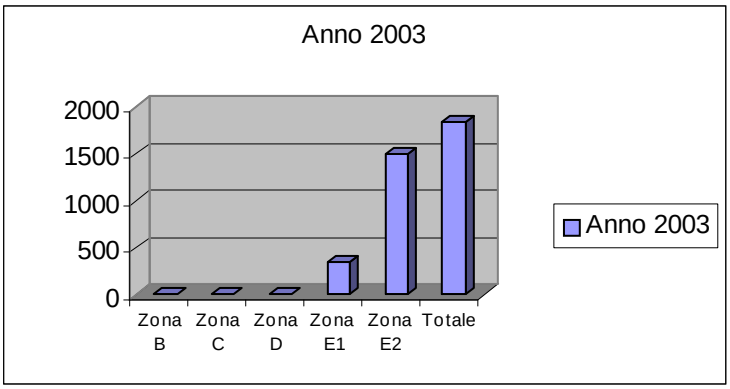

Anno 1998
500
400
300
200
100
0
Zona B
Zona D
Zona E2
Anno 1998

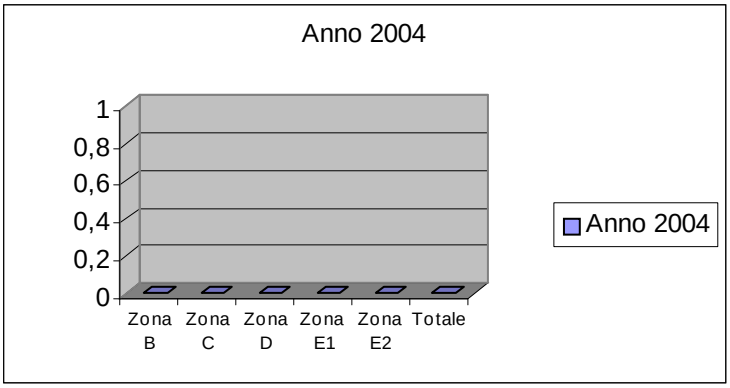

Anno 1999
1
0,8
0,6
0,4
0,2
0
Zona B
Zona C
Zona D
Zona E1
Zona E2
Totale
Anno 1999

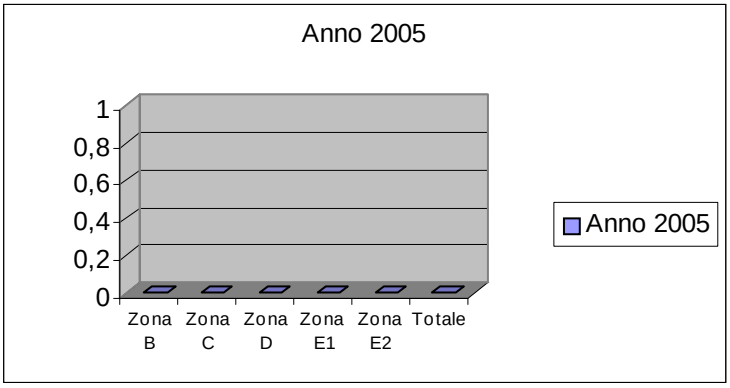

Anno 2000
1500
1000
500
0
Zona B
Zona C
Zona D
Zona E1
Zona E2
Totale
Anno 2000

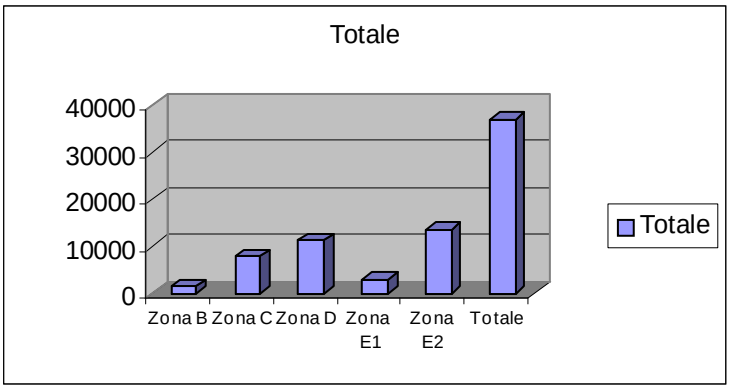

Anno 2001
1500
1000
500
0
Zona B
Zona C
Zona D
Zona E1
Zona E2
Totale
Anno 2001

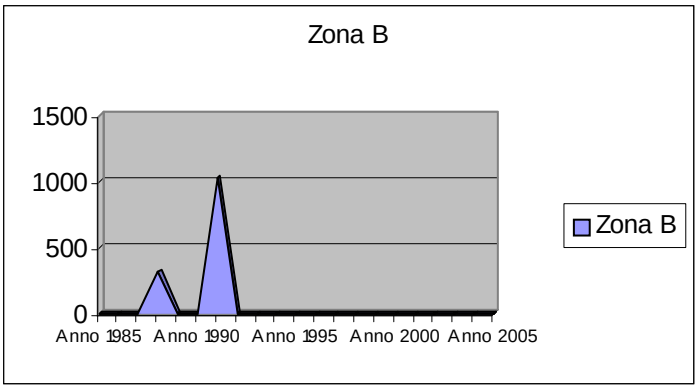

Anno 2002
1000
800
600
400
200
0
Zona B
Zona C
Zona D
Zona E1
Zona E2
Totale
Anno 2002

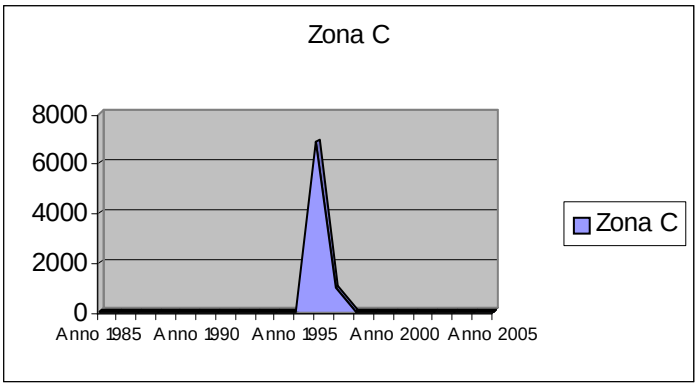

Anno 2003
2000
1500
1000
500
0
Zona B
Zona C
Zona D
Zona E1
Zona E2
Totale
Anno 2003

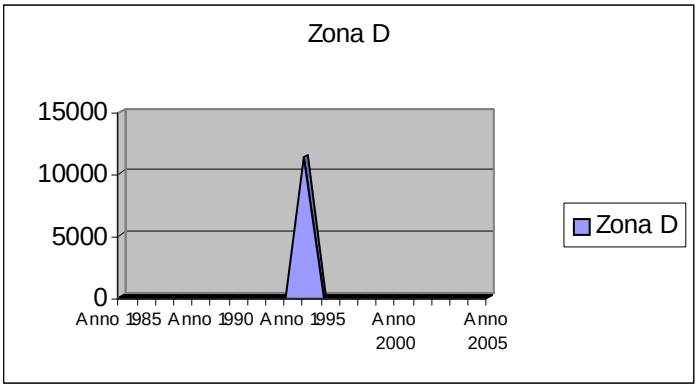

Anno 2004
1
0,8
0,6
0,4
0,2
0
Zona B
Zona C
Zona D
Zona E1
Zona E2
Totale
Anno 2004

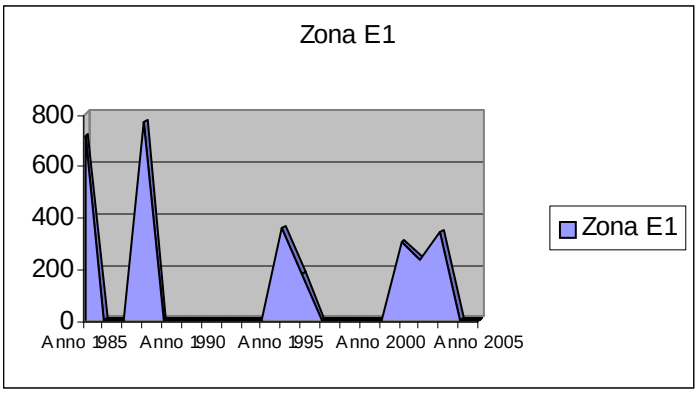

Anno 2005
1
0,8
0,6
0,4
0,2
0
Zona B
Zona C
Zona D
Zona E1
Zona E2
Totale
Anno 2005

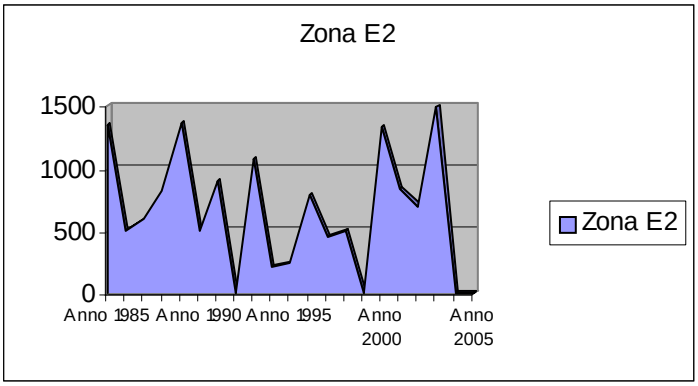

Totale
40000
30000
20000
10000
0
Zona B
Zona C
Zona D
Zona E1
Zona E2
Totale
Totale

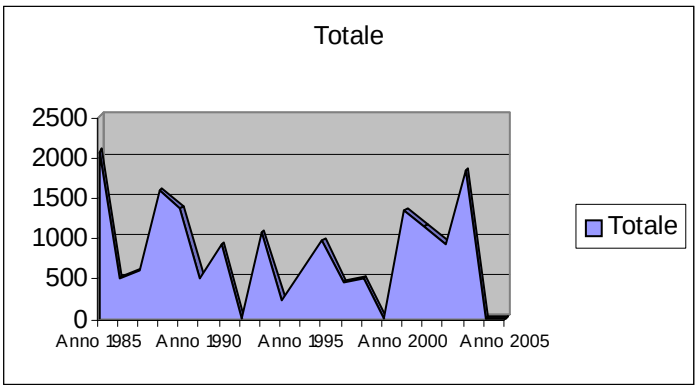

Zona B
1500
1000
500
0
Anno 1985
Anno 1990
Anno 1995
Anno 2000
Anno 2005
Zona B


Zona C
8000
6000
4000
2000
0
Anno 1985
Anno 1990
Anno 1995
Anno 2000
Anno 2005
Zona C


Zona D
15000
10000
5000
0
Anno 1985
Anno 1990
Anno 1995
Anno 2000
Anno 2005
Zona D

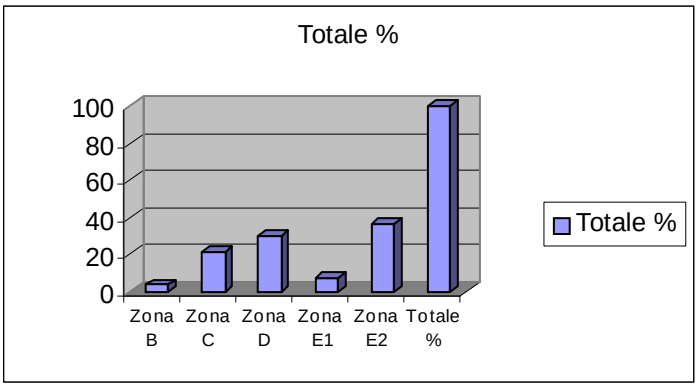






Nel seguente prospetto sono state riportati, in percentuale rispetto al totale, i valori delle volumetrie relative alla realizzazione di nuove costruzioni, e di seguito nel grafico si evidenziano tali percentuali per zona.

	Prospetto	**Comune percent.**	**Diano volumi**	**S.Pietro nuova**	**costruz.**	
	Zona B	**Zona C**	**Zona D**	**Zona E1**	**Zona E2**	**Totale %**
Totale %	3,651382798	21,21261428	30,46627282	7,828780625	36,84094947	100



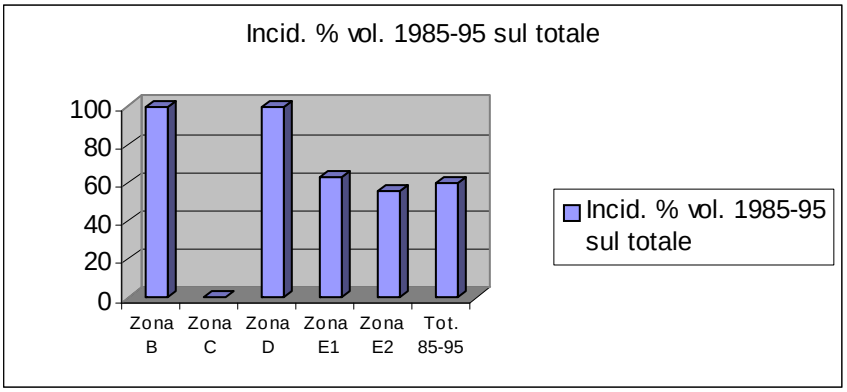
I sopraccitati dati volumetrici evidenziano uno stato di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente tipico dei piani del dianese degli anni ’80, ove emerge che le nuove costruzioni sono distribuite prevalentemente in zona agricola (nella fattispecie del Comune di Diano San Pietro, in zona agricola E2).
In zona di espansione C gli interventi residenziali (mediante attuazione di S.U.A.) sono caratterizzati da una percentuale pari al 21,21% del totale delle volumetrie per nuova costruzione.
Evidentemente le zone residenziali di completamento (B) paiono non aver assolto una marcata funzione di completamento, considerato che l’incidenza delle stesse risulta pari al 3,65% del totale delle volumetrie per nuova costruzione.
Costituiscono invece un buon dato sia l’attuazione di uno S.U.A. in zona artigianale, sia l’attuazione di un Piano di recupero in zona A.
Nei seguenti prospetti sono state riportate le volumetrie relative alla realizzazione di nuove costruzioni la cui istanza di rilascio del titolo a costruire sia stata presentata nel decennio 1985-1995, e nel decennio 1995 – 2005, nonché l’incidenza delle volumetrie la cui istanza sia stata presentata nel decennio 1985-1995 sul totale e relativo grafico.

	Prospetto	**Comune volumi**	**Diano nuova**	**S.Pietro costruz.**	**1985 - 95**	
	Zona B	**Zona C**	**Zona D**	**Zona E1**	**Zona E2**	**Tot. 85-95**
Anno 1985	0	0	0	714,65	1355,84	2070,49
Anno 1986	0	0	0	0	495,25	495,25
Anno 1987	0	0	0	0	595,69	595,69
Anno 1988	326,655	0	0	771,15	814,16	1911,965
Anno 1989	0	0	0	0	1362,08	1362,08
Anno 1990	0	0	0	0	504,64	504,64
Anno 1991	1027,65	0	0	0	902,89	1930,54
Anno 1992	0	0	0	0	0	0
Anno 1993	0	0	0	0	1075,27	1075,27
Anno 1994	0	0	0	0	212,15	212,15
Anno 1995	0	0	11300	354,1	247,8	11901,9
Tot. 85-95	1354,305	0	11300	1839,9	7565,77	22059,98

	Prospetto	**Comune volumi**	**Diano nuova**	**S.Pietro costruz.**	**1995 - 2005**	
	Zona B	**Zona C**	**Zona D**	**Zona E1**	**Zona E2**	**Tot. 95-05**
Anno 1996	0	6850	0	181,67	790,19	7821,86
Anno 1997	0	1017,8	0	0	449,81	1467,61

Anno 1998	0	0	0	0	499,52	499,52
Anno 1999	0	0	0	0	0	0
Anno 2000	0	0	0	0	1329,13	1329,13
Anno 2001	0	0	0	304,71	838,86	1143,57
Anno 2002	0	0	0	232,4	694,76	927,16
Anno 2003	0	0	0	345,03	1496,34	1841,37
Anno 2004	0	0	0	0	0	0
Anno 2005	0	0	0	0	0	0
Tot. 95-05	0	7867,8	0	1063,81	6098,61	15030,22

	Incidenza %	**Comune volumi**	**Diano nuova**	**S.Pietro costruz.**	**1985 - 95 su**	**totale**
	Zona B	**Zona C**	**Zona D**	**Zona E1**	**Zona E2**	**Totale**
Tot. 85-95	1354,305	0	11300	1839,9	7565,77	22059,98
Tot. 95-05	0	7867,8	0	1063,81	6098,61	15030,22
Incid. %	100	0	100	63,36376567	55,36855679	59,47657



L'incidenza complessiva delle volumetrie, la cui istanza sia stata presentata nel decennio 1985-1995, sul totale, evidenzia una percentuale del 59,48%, il che è sintomo di una certa inerzia nell'attuazione del PRG vigente, e rende plausibile supporre che il grado di attuazione delle scelte strategiche e delle localizzazioni territoriali relative del PRG vigente dipenda non tanto da scelte localizzative errate, o da previsioni di sviluppo in settori soggetti a recessione, o da una generale caduta del mercato, quanto da difficoltà procedurali tipiche, quali ad esempio la difficoltà nell'acquisizione delle aree, e l'applicazione di normative attuative di difficile applicazione.
Anche per la morfologia del territorio, le scelte del PRG vigente potrebbero, almeno in parte, non essere scartate tout court, e quindi riproposte con meccanismi attuativi più agili e con incentivi di natura diversa.
Per completezza di seguito si riportano i dati del censimento ISTAT 2001 relativi al numero delle stanze delle abitazioni in edificio ad uso abitativo suddivise per epoca di costruzione, ed il conseguente calcolo percentuale di tale suddivisione.

Tabella 21					
Comune di Diano San Pietro					
Stanze delle abitazioni in edificio ad uso abitativo					
	Epoca di costruzione				
	Prima del 1919	***Dal 1919 al 1945***	**Dal 1946 al 1961**	**Dal 1962 al 1971**	**Dal 1972 al 1981**
Comune Diano San Pietro	**1.507**	**123**	**107**	**222**	**182**

Tabella 22			
Comune di Diano San Pietro			
Stanze delle abitazioni in edificio ad uso abitativo			
	Epoca di costruzione		
	Dal 1982 al 1991	***Dal 1991 in poi***	**Totale**
Comune Diano San Pietro	**166**	**248**	**2.555**

Tabella 23					
Comune di Diano San Pietro					
% Stanze delle abitazioni in edificio ad uso abitativo					
	Epoca di costruzione				
	Prima del 1919	***Dal 1919 al 1945***	**Dal 1946 al 1961**	**Dal 1962 al 1971**	**Dal 1972 al 1981**
Comune Diano San Pietro	**58,98%**	**4,81%**	**4,19%**	**8,69%**	**7,12%**

Tabella 24			
Comune di Diano San Pietro			
% Stanze delle abitazioni in edificio ad uso abitativo			
	Epoca di costruzione		
	Dal 1982 al 1991	***Dal 1991 in poi***	**Totale**
Comune Diano San Pietro	**6,50%**	**9,71%**	**100%**

Inoltre risultano pervenute al Comune di Diano San Pietro:
- n. 97 istanze di condono edilizio ex Lege n. 47/1985;
- n. 116 istanze di condono edilizio ex Lege n. 724/1994;
- n. 87 istanze di condono edilizio ex Lege n. 269/2003;

per un totale di n. 300 istanze di condono edilizio, dato che pare indice di un non alto livello di abusivismo e, indirettamente, di buona pianificazione da parte del PRG vigente.