# COMUNE di DIANO CASTELLO
## Provincia di Imperia

# P.U.C.

VARIANTE
PROGETTO DEFINITIVO

## Struttura del Piano

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE**


Progettista

**M. Carmen LANTERI Architetto**
**Tomaso LANTERI MINET Architetto**
Studio di Architettura e Urbanistica Lanteri
Via Privata Grossi 2, Sanremo
Tel/fax 0184.500421
e-mail :mcl@architettilanteri.it
Web: www.architettilanteri.it

Collaboratori

**Susanna IVALDO Architetto**


| DATA | AGG. | SCALA | N° TAV |
|---|---|---|---|
| **Dicembre 2017** | | | |

**Introduzione alla relazione illustrativa della variante.**

**Elenco Ambiti e Distretti**

**Ambiti di conservazione, riqualificazione e completamento**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1) | ambito di conservazione res. | Ar.1.1 | nucleo storico di Castello | zona A |
| 2) | ambito di conservazione res. | Ar.1.2 | nucleo storico di Varcavello | zona A |
| 3) | ambito di conservazione res. | Ar.2.1 | | zona A |
| | sottoambito | Ar.2.1/a | Borgata Ferretti | zona A |
| | sottoambito | Ar.2.1/b | Borgata Ferretti Sottani | zona A |
| 4) | ambito di conservazione res. | Ar.2.2 | Borgata Porcili | zona A |
| 5) | ambito di conservazione res. | Ar.3 | fascia di rispetto C.S. | zona A |
| | sottoambito | Ar.3/a | | zona A |
| 6) | ambito di riqualificazione res. | Ar.4.1 | Monadi | zona B |
| 7) | ambito di riqualificazione res. | Ar.4.2 | S. Lucia | zona B |
| 8) | ambito agricolo | Aa.1.1 | | zona E |
| | sottoambito | Aa.1.1/a | | zona E |
| 9) | ambito agricolo | Aa.1.2 | SOPPRESSO | zona E |
| 10) | ambito agricolo | Aa.1.3 | | zona E |
| 11) | ambito agricolo | Aa.1.4 | | zona E |
| 12) | ambito agricolo | Aa.2.1 | | zona E |
| 13) | ambito di presidio ambientale | Apa.1.1 | | zona E |
| 14) | ambito di presidio ambientale | Apa.1.2 | | zona E |
| 15) | ambito di presidio ambientale | Apa.1.3.O | | zona E |
| 16) | ambito di presidio ambientale | Apa.1.3.E | | zona E |
| 17) | ambito di presidio ambientale | Apa.2 | | zona E |
| 18) | ambito non insediato | Ani.1 | | zona E |
| 19) | ambito non insediato | Ani.2 | | zona E |
| 20) | ambito non insediato | Ani.3 | | zona E |
| 21) | ambito non insediato | Ani.4 | | zona E |
| 22) | ambito riqualificazione produttivo | A.r.p 1 e 2 | | zona D |
| 23) | ambito di completamento | aDr.1 * | | zona B |
| 24) | ambito di completamento | aDr.2 * | | zona B |
| 25) | ambito di completamento | aDr.3.1 * | | zona C |
| 26) | ambito di completamento | aDr.3.2* | | zona C |
| 27) | ambito di completamento | aDr.4 * | | zona C |
| 28) | ambito di completamento | aDr.5 * | | zona C |
| 29) | ambito di completamento | aDr.8 * | | zona C |
| 30) | am.riqualif urbanistica ambientale | A.r.u.a. | | zona D |

**Distretti di trasformazione**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1) | distretto di trasformazione res. | Dr.6 | | zona C |
| 2) | distretto di trasformazione res. | Dr.7 | | zona C |
| 3) | distretto di trasformazione res. | Dr.8 | | zona C |
| 4) | distretto di trasformazione res. | Dr.9 | | zona C |
| 5) | distretto di trasformazione res. | Dr.10 | | zona C |
| 6) | distretto di trasformazione | Dm.1 | (Caserma Camandone) | zona C |
| 7) | distretto produttivo | Dp.1 | | zona D |

* Si è ritenuto corretto classificare tra gli ambiti di completamento alcune zone indicate dal PUC come distretti di trasformazione.

La presente variante ha per oggetto i seguenti interventi aventi incidenza sul carico urbanistico

**Ar. 2.1 e sub-ambiti**

Formazione dei sub-ambiti Ar.2.1/a e Ar.2.1/b

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

**Ar. 4.1**

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

**A.r.p.**

La variante al P.U.C. consiste nella riduzione della superficie dell'Ambito di presidio ambientale Apa.1.2 dovuta alla creazione del nuovo Ambito di riqualificazione produttivo, A.r.p.1 e 2, finalizzato alla riqualificazione dell'area posta in riva destra del Torrente Evigno in fronte a Diano San Pietro.

**Dp. 1**

La variante al P.U.C. consiste nell'assorbimento totale dell'Ambito agricolo Aa. 1.2 da parte del nuovo Distretto produttivo Dp.1 e del confinante distretto Dr.6.

**aDr.3.1**

La variante al P.U.C. non incide sul perimetro, ma sulle modalità di intervento con un modesto incremento del peso insediativo. A livello normativo, in alternativa al PUO, previsto è ammesso il titolo abilitativo edilizio diretto e convenzionato, viene riproposta la modalità attuativa dell'adiacente ambito aDr.2.

**aDr. 5**

La variante al P.U.C. consiste nella riduzione della superficie dell'Ambito di presidio ambientale Apa. 2 dovuta all'ampliamento dell'ambito di completamento res. aDr.5.

**aDr. 2**

La variante al P.U.C. individua all'interno dell'ambito aDr.2 il sub-ambito aDr.2/a e un' area destinata a centro termale . Contestualmente si è provveduto a definire puntualmente il confine tra gli ambiti di completamento residenziale aDr.1 e aDr.2 in prossimità della galleria dell'Autostrada dei Fiori, che in precedenza era stato schematicamente rappresentato da una linea retta.

**A.r.u.a.**

La variante al P.U.C. consiste nella previsione dell'ambito di riqualificazione urbanistica e ambientale denominato A.r.u.a. localizzato lungo il Torrente Evigno e a confine con il perimetro est del distretto Dm.1 (ex caserma Camandone).

**Apa.1.1**

L'ampia area di proprietà privata destinata a verde attrezzato, denominata VA17, di mq. 32.506, a confine ovest del distretto Dr.2 ora a chiamato ambito aDr.2 lungo la sponda sinistra del Rio Varcavello, non è mai stata interessata da alcun procedimento di esproprio o di acquisizione bonaria, fatto da mettere in relazione alle esigenze collettive espresse dall'utenza e dal mercato locale, oltreché da specifiche situazioni insediative locali. La variante al PUC propone una revisione del sistema delle dotazioni territoriali in modo da corrispondere con efficacia alle mutate esigenze della società attuale, fermo restando il rispetto dei livelli essenziali minimi degli standard del '68. Occorre infatti tenere presente che nel Comune di Diano Castello è intervenuta la dismissione della Caserma Camandone avente al suo interno un'ampia area verde e che ha trovato compimento il nuovo tracciato ferroviario con la nuova stazione posta in Comune di Diano S. Pietro a confine con Diano Castello.Tenuto conto dell'attuale utilizzo agricolo e della localizzazione tale area è stata classificata dalla presente variante al PUC Apa.1.1.

Si elencano di seguito gli interventi su Ambiti e Distretti che hanno comportato variazioni cartografiche nella perimetrazione oltre alla presa d'atto di alcuni aggiornamenti intervenuti:

**Ar.1.1 / Ar. 3**

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

**Aa.1.1/Aa.1.1/a**

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

**Dr. 6**

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

**F1 e F2**

In cartografia è stata riportata l'acquisizione di alcune aree da parte delle Ferrovie dello Stato con conseguente destinazione d'uso a servizi generali F1 e F2. : ciò ha interessato gli ambiti e ambiti e distretti Ar. 1.2 / Aa. 1.3 / Dr. 7 / aDr. 8

**aDr.3.2**

La variante al P.U.C. a livello normativo prevede l'attuazione mediante titolo unitario diretto convenzionato in luogo del PUO e riporta in cartografia la zona aDr.3.d recentemente introdotta in variante al PUC mediante una procedura di SUAP.

| Ambiti/distretti soggetti a variante | P.U.C. vigente (2002) | P.U.C. variante (2018) |
|---|---|---|
| **Ar.1.1 C.S. Diano Castello**<br>ambito di conservazione res. | 103.290 mq. | 73.109 mq. |
| **Ar.2.1 Ferretti**<br>ambito di conservazione res. | 43.420 | 48.132 |
| **Ar.2.1/a** sottoambito<br>Borgata Ferretti | - | 8.246 |
| **Ar.2.1/b** sottoambito<br>Borgata Ferretti Sottani | - | 2.895 |
| **Ar.3**<br>ambito di conservazione res. | 241.880 | 271.405 |
| **Ar.4.1**<br>ambito di riqualificazione res. | 131.830 | 137.877 |
| **Aa.1.2**<br>ambito agricolo | 49.620 | Assorbito da Dp.1 e Dr.6 |
| **Apa.1.1**<br>ambito di presidio ambientale | 220.760 | 253.246 |
| **Apa.1.2**<br>ambito di presidio ambientale | 145.560 | 126.685 |
| **Apa. 1.3. O**<br>ambito di presidio ambientale | 123.250 | 117.203 |
| **Apa.2**<br>ambito di presidio ambientale | 2.319.841 | 2.258.832 |
| **A.r.p. 1 e 2**<br>ambito riqualificazione produttivo | - | 18.875 |
| **A.r.u.a.**<br>ambito di riqualificazione urbanistica e ambientale | - | 13.477 |
| **aDr.1**<br>ambito di completamento res. | 174.680 | 160.326 |
| **aDr.2**<br>ambito di completamento res. | 250.531 | 256.143 |
| **aDr.2/a** sottoambito | - | 12.039 |

| | | |
|---|---|---|
| **aDr. 3.1**<br>ambito di completamento res. | 14.430 | 14.430 |
| **aDr.5**<br>ambito di completamento res. | 64.200 | 123.425 |
| **Dr.6**<br>distretto di trasformazione res. | 6.100 | 13.372 |
| **Dp.1**<br>distretto produttivo | - | 47.704 |

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



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

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

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

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



1



2

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





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



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

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



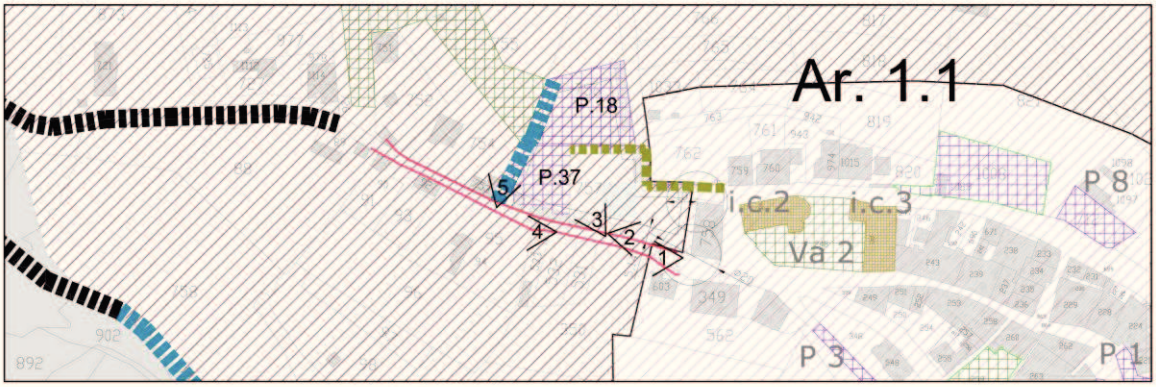
Viene mantenuto inalterato il sedime stradale esistente, portandolo ad un senso unico di scorrimento di marcia in entrata al Comune; si definisce una distanza minima di rispetto dal muro per nuove edificazioni dovute ad ampliamenti o interventi di ristrutturazione ordinaria o secondaria che potrebbero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











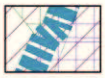



Superficie attualmente occupata da fabbricati fatiscenti tot. circa mq.150 (stima indicativa)

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



nuova strada pedonale di collegamento tra P37 e centro storico



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

**RILIEVO FOTOGRAFICO**

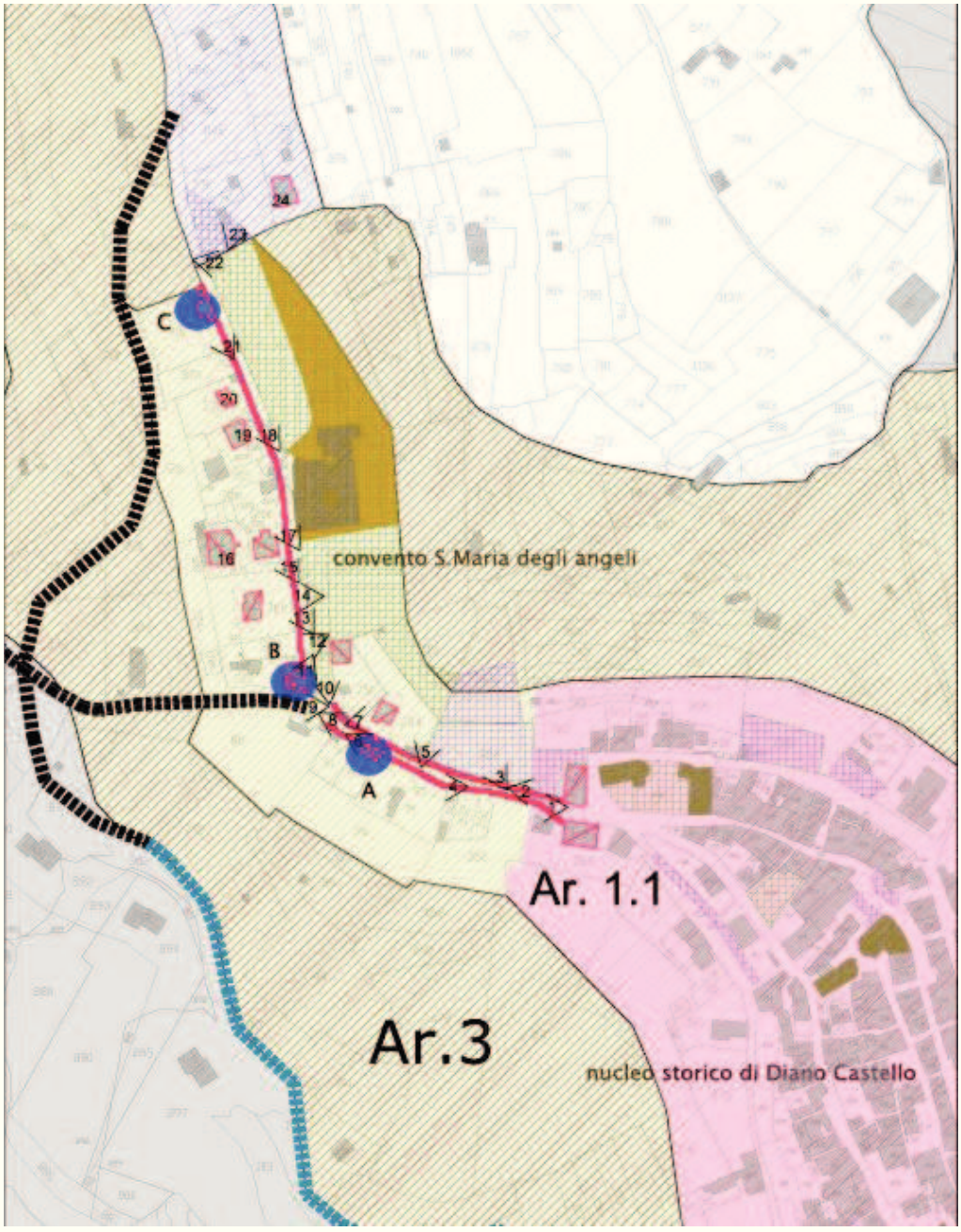


Foto n° 1 – Muro di Via Convento, strada di crinale in entrata da Nord in Diano Castello



Foto n° 2 – Ingresso in Via Borgo



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



Foto n°4 – Vista lato valle di Via Convento



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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





Foto n° 19 - Edificio monofamiliare di epoca recente



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





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



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



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



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



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

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

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

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

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

E' evidente che la loro posizione isolata ed i loro percorsi di collegamento, ancora in parte pedonali, ne hanno causato l'abbandono ed in alcuni casi la trasformazione poco attenta, come quella che si è verificata sempre in zona Ferretti.

I tipi edilizi rilevati risalgono a modelli ottocenteschi o di inizio secolo, sono caratterizzati in genere da due piani fuori terra, da una maggiore estensione dell'elemento di schiera, con aggregazioni modulari in margine ad un percorso. La struttura portante è in muratura o di mattoni pieni, con finitura ad intonaco a calce, e con la presenza talvolta di sobri elementi decorativi quali cornici e marcapiani. I solai e la struttura della copertura sono in legno. I tetti sono a due falde equivalenti con colmo parallelo alla facciata; i collegamenti verticali sono generalmente contenuti all'interno dei singoli edifici, le bucature hanno l'altezza prevalente sulla larghezza e sono in genere allineate nei vari piani e distribuite con una certa simmetria.

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

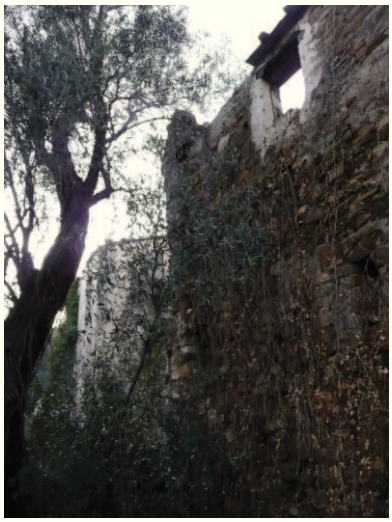
| **AMBITO Ar.2.1 ZONA A** | | |
|---|---|---|
| | | |
| Sup . Territoriale (St) ambito Ar.2.1 | mq. | 48.132 |
| Nuova perimetrazione Ar.2.1/a | mq. | 8.246 |
| Sup.coperta esistente (* h max = 9 mt.) | mq. | 375 |
| Nuova perimetrazione Ar.2.1/b | mq. | 2.895 |
| Sup.coperta esistente (* h max = 6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

La variante prevede il recupero di due nuclei abbandonati nel rispetto di tipologie, caratteristiche costruttive e materiali, attraverso intervento soggetto a titolo edilizio unitario convenzionato che consente un ampliamento volumetrico al fine di incentivare il recupero. L'intervento prevede sia la ricostruzione che l'ampliamento, senza soluzione di continuità, dei manufatti esistenti abbandonati. La variante amplia il limite dell'ambito

Ar.2.1 verso Ovest e di conseguenza quello del previsto sub-distretto Ar.2.1.a per includere aree interessate dalla strada di previsione di secondaria importanza e favorirne l'attuazione attraverso un progetto unitario soggetto a titolo convenzionato .

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

**RILIEVO FOTOGRAFICO**



2.1/a



2.1/a



2.1/b

**Ambito di riqualificazione residenziale Monadi Ar.4.1 ampliamento**



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

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

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

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

**Ambito di completamento e riqualificazione a destinazione produttiva A.r.p. 1 e 2**



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

Di fatto l'attuale configurazione è caratterizzata dalla presenza di un vasto deposito a cielo aperto punteggiato da alcuni fabbricati fuori terra destinati ad uso espositivo e magazzino. Tali costruzioni ricadono sui mappali n° 566, 1148, 563, 11, 742 e 735.

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

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

Al momento attuale pare definita la destinazione d'uso dell'area ex Caserma Camandone e pertanto un equilibrato intervento potrebbe essere quello di una sua riclassificazione in ambito di completamento e riqualificazione per attività produttive, con conseguente variante di P.T.C.P. da IS-MA a IS-TR-ID.

I parametri di riferimento sono i seguenti:

- Superficie territoriale totale dell'area = 18.872 mq.

Suddivisa in:

- A.r.p.1 mq. 12.552
- A.r.p.2 mq. 6323.

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

La presente variante al PUC individua pertanto due nuove zone contigue denominate "**ambito di completamento e riqualificazione a destinazione produttiva" A.r.p. 1 e 2.**
Si tratta di due ambiti di riqualificazione e completamento adiacenti e corrispondenti ad una posizione territoriale di fondovalle, in riva destra del Torrente Evigno, all'altezza del centro storico di Diano S. Pietro, di limitata estensione e occupate da insediamenti produttivi esistenti (depositi di materiali edili e commercio), accessibili attraverso la strada comunale che li separa e di cui si prevede un allargamento e potenziamento.
La normativa di PUC e l'annessa disciplina paesistica indirizzano la nuova edificazione verso modelli edilizi che prendano a riferimento la precedente tipologia agricola e che rispettino la maglia strutturale indicata per la direzione di giacitura degli edifici.
Particolare attenzione dovrà essere posta nella localizzazione degli standards quali verde e parcheggio e nella sistemazione delle aree verdi, delle piantumazioni e delle recinzioni soprattutto per garantire una schermatura verde al contorno dei depositi a cielo aperto e in prossimità della strada provinciale. Dovranno altresì essere valorizzate emergenze architettoniche e paesaggistiche quali l'antico complesso di frantoi ricadente sul mappale n. 563, il fabbricato rurale ligure sul mappale n. 565 e l'edificio che insiste sul mappale n. 1, esterno all'ambito.
L'attuazione di ciascun ambito avverrà mediante un progetto e titolo edilizio unitario convenzionato esteso alla totalità dello stesso al fine di dare luogo ad un intervento organico e coordinato sul territorio.
Il P.U.C. oltre a favorire lo sviluppo della rete di viabilità principale e secondaria propone nella zona la creazione di nuova viabilità in direzione Frantoio Peretti, come elemento di valorizzazione di antichi nuclei oggi periferici.
Si evidenzia il fatto che parte di A.r.p. 1 è già stato oggetto di un intervento in variante al PUC ai sensi della legge RL N° 10/2012-SUAP- assentita con Del. CC N° 34 del 30.6.2014

***Esempi positivi di riferimento***

Stabilimento Venturino







Frantoio Peretti



## RILIEVO FOTOGRAFICO

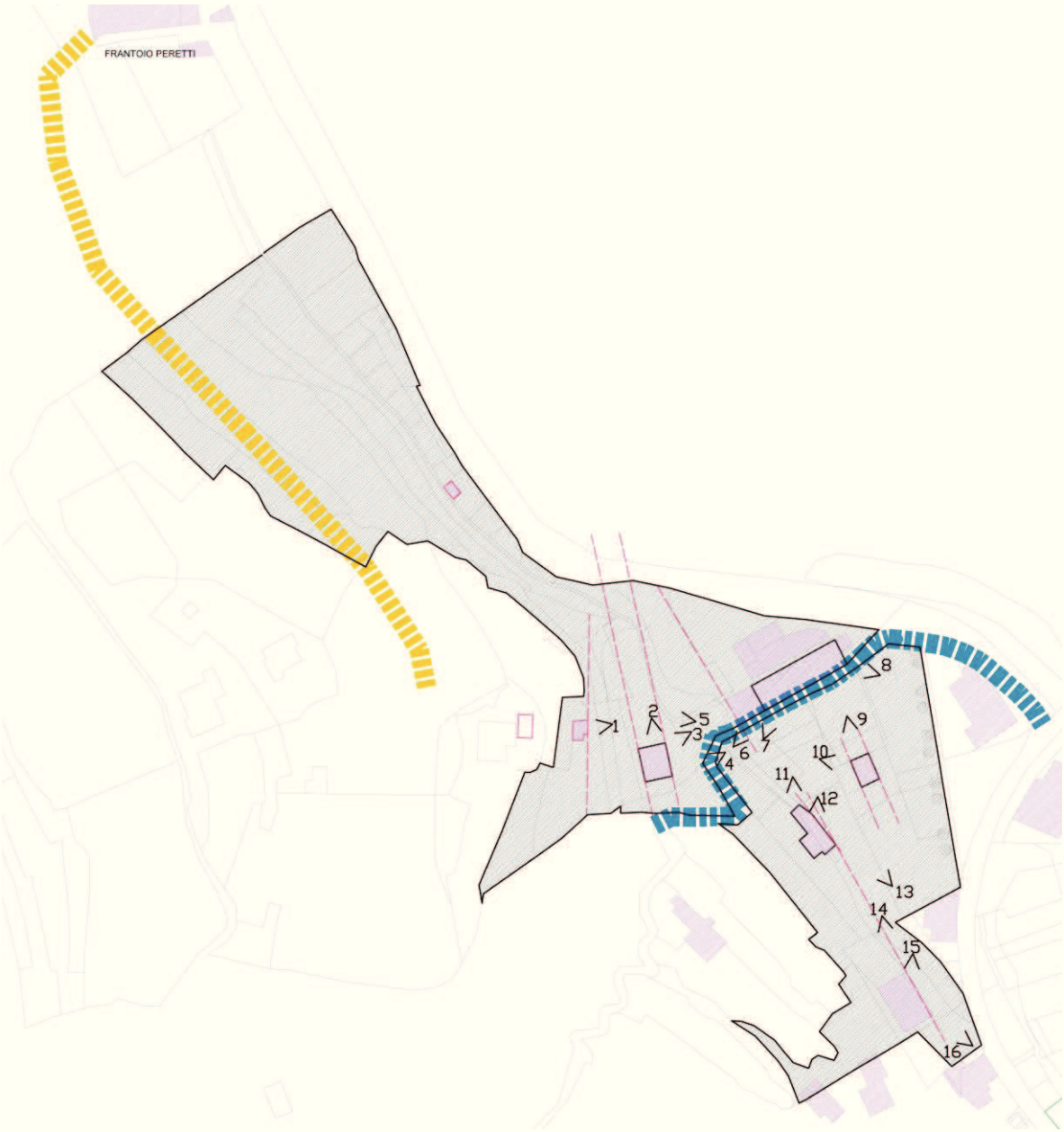


Foto n° 1 – F ° 2 particella 566



Foto n° 2 – F° 2 mapp 1148 locale espositivo  e deposito



Foto n° 3, 4, F° 2 mapp 1148 e 953





Foto n° 5 – particella 953 e 562 deposito a cielo aperto



Foto n° 6, 7, 8 – F° 2 mappale 563 edificio storico ex frantoio



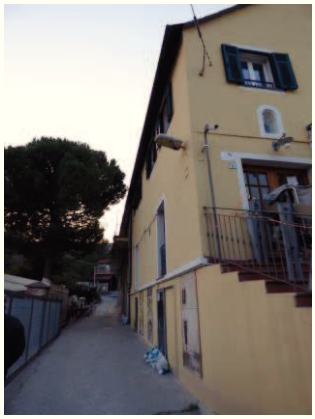




Foto n° 9, 10 – F° 5 mappale 742 capannone per ricovero materiale





Foto n° 11 – F 5 mapp. 794 panoramica su piazzale di proprietà



Foto n°12, 13 – F 5 mapp. 11 “colombera”





Foto n° 14 – F 5 mapp. 17 piazzale



Foto n° 15 – F 5 mapp. 735 magazzino interrato



Foto n° 16 – F 5 mapp. 735 vista



**Distretto di trasformazione a destinazione produttiva Dp.1**



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

Secondo le previsioni della presente variante potranno essere rilocalizzate tutte quelle attività industriali, artigianali, depositi a cielo aperto che ad oggi costeggiano l'area della ex Caserma Camandone, occupando in riva destra del torrente Evigno, aree che necessitano di una riqualificazione urbanistica e ambientale. Nella previsione di valorizzazione a fini turistico e sociosanitari della ex Caserma Camandone e di una riqualificazione complessiva della zona e dell'argine destro del torrente Evigno mediante formazione di pista ciclabile e corridoio verde appare necessario individuare un'area idonea ad ospitare quelle attività e funzioni che oggi disordinatamente interessano la zona, occupando una superficie complessiva stimata pari a circa 15.500 mq.

Il previsto distretto produttivo Dp.1 ha una superficie complessiva pari a circa 47.704 mq., è evidente, quindi, che non solo potranno trovare ricollocazione le ditte e gli stabilimenti esistenti, ma sarà disponibile ulteriore spazio per un futuro sviluppo produttivo e commerciale aperto a eventuali nuove attività.

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

L'obiettivo volto alla manutenzione e salvaguardia dei tessuti agricoli, in questo caso, viene accantonato dalle scelte di sviluppo infrastrutturale che prevedono la realizzazione della nuova

stazione della ferrovia a monte in riva sinistra del torrente Evigno e in posizione frontale rispetto all'ambito suddetto (Aa.1.2).
Di conseguenza appare poco coerente conservare un ambito di mantenimento con destinazione agricola in un'area che si trova occlusa a nord dalla nuova ferrovia e a sud dall'esistente Autostrada dei Fiori.
Nuove infrastrutture e ambito agricolo diventerebbero elementi incongrui ed in contrasto reciproco, nella tradizionale dicotomia tra “campagna” e “costruito”; al contrario la collocazione di un ambito produttivo ed artigianale fungerebbe da fattore di coesione e relazione, trasformando questo ambiente chiuso tra autostrada e ferrovia in un centro di attività.
Inoltre, dal momento che la ex Caserma Camandone verrà destinata al tempo libero con la realizzazione di un centro benessere, il Comune di Diano Castello rimane privo di una zona a destinazione commerciale e produttiva.
La nuova edificazione, da prevedere attraverso un PUO riferito all'intero ambito, viene localizzata attraverso la disciplina paesistica puntuale nelle cosiddette aree di concentrazione volumetrica, all'interno delle quali dovranno essere individuati i lotti minimi di intervento, nel rispetto degli assi e delle direzioni di cui alla disciplina stessa. Il perimetro dell'area di concentrazione volumetrica non sarà da rispettare come confine ai fini delle distanze.
L'area di intervento presenta un'orografia pianeggiante e si trova adeguatamente orientata per ricevere l'illuminazione naturale del sole durante tutto l'arco della giornata.
Il nuovo impianto planimetrico, così come proposto nella disciplina paesistica, prevede una giacitura del nuovo edificato secondo un asse di orientamento Sud-Ovest che attraversa l'intero distretto e si pone in maniera trasversale rispetto all'asse viario di principale scorrimento Via Diano San Pietro.
Tale impianto trasversale invita a porre la facciata principale dei nuovi edifici verso Sud-Est aumentando l'illuminazione naturale. Inoltre, l'orientamento delle facciate laterali verso Sud-Ovest ne diminuisce l'impatto visivo da parte di Via Diano San Pietro e delle aree limitrofe residenziali.
Sono previste barriere costituite da alberi ad alto fusto lungo i confini con aree residenziali ed a vocazione ricreativa come percorsi pedonali ed aree attrezzate.
La nuova edificazione avrà preferibilmente altezze maggiori nella parte più interna al distretto, secondo aree di concentrazione volumetrica, al fine di non danneggiare i fabbricati residenziali ed assumere una conformazione planivolumetrica degradante verso i propri margini.
E' previsto il potenziamento della viabilità esistente di Strada Burche e la realizzazione del suo completamento in direzione del distretto residenziale dr. 6 e dr 7 lungo il torrente Evigno. Una seconda viabilità dedicata al traffico legato alla vocazione artigianale del distretto è costituita dal predetto asse trasversale.
La porzione di terreno sottostante il cavalcavia dell'Autostrada dei Fiori viene incluso nella progettazione del nuovo assetto planimetrico con una destinazione d'uso a deposito. E' raggiungibile tramite Strada Burche e la nuova viabilità di previsione di secondaria importanza che si sviluppa sull'argine destro del torrente Evigno. Viene adeguatamente mascherato tramite una quinta di alberi ad alto fusto che lo delimita a Sud in direzione dell’ex. Caserma Camandone e del nuovo percorso pedonale ad uso ricreativo, avente lo scopo di collegare la pista ciclo pedonale (che potrà essere

localizzata all’interno dell’area verde della ex caserma Camandone e/o lungo l’argine degli ambiti aDr 3.2 e aDr 3.1.) con l’ambito aDr 2 e la Via Diano S. Pietro.
La vocazione artigianale e produttiva del Dp.1 viene inoltre mitigata dalla striscia di verde attrezzato che, sulla scia di riqualificazione dell'argine destro del torrente Evigno, prosegue fino a circa la metà del nuovo distretto e trova completamento, attraverso la viabilità di argine, nel verde attrezzato dei distretti dr 6 e dr7.
La residua porzione di A.a 1.2 compresa tra il nuovo distretto e l'autostrada, già occupata da due fabbricati, viene per omogeneità annessa all'adiacente ambito aDr.1.
Il distretto è soggetto a P.U.O.

Superficie territoriale = 47.704 mq.
20% ST (sup. terr.) = 9.540 mq.
pari a circa n. 10 capannoni industriali dimensioni di Basko ( 900 mq.)

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

**Ambito residenziale di completamento aDr. 5 – ampliamento -**



Ubicazione: corrispondente ad una limitata parte di territorio collocata a monte del nucleo di Diano Castello e dalla s.p. n. 37 Diano Arentino e più a valle lungo la strada che conduce a Madonna dei Porcili.
Questa zona, in relazione alle risultanze della Descrizione Fondativa, si presenta come sede naturale della espansione residenziale del nucleo storico o quale concentrazione residenziale di un territorio agricolo di presidio più vasto.
L'area, che si estende per non più di 70 m. ai lati dell'asse veicolare, occupa una parte del crinale in cui lo stesso presenta estese aree pianeggianti per cui, nonostante la posizione paesaggisticamente rilevante, si ritiene che l'espansione proposta dal P.U.C. secondo gli schemi compositivi e tipologico di cui alla Disciplina Paesistica possa correttamente inserirsi nel contesto. Un'ulteriore estensione si prevede lungo la strada di mezza costa che dalla strada di crinale comprendendo i terreni degradanti verso il Rio Varcavello.
L'area si presenta come contigua a quella già edificata del nucleo storico di Diano Castello con processi di insediamento residenziale rado, modelli edilizi a bassa densità in continuità con la precedente funzione agricola e con quella di residenza primaria.
Le caratteristiche del panorama sono quelle del paesaggio agrario costituito da percorsi storici interpoderali, terrazzamenti in pietra ed uliveti.
La zona è ben servita per il traffico veicolare dalla s.p. Diano Aretino e dal tratto di Via Codeville, ma risulta utile al traffico ed all'insediamento edilizio dell'intera area il potenziamento della viabilità esistente di mezza costa che raggiunge la località Madonna dei Porcili.
Il previsto ambito di completamento residenziale aDr. 5 ha una superficie complessiva pari a circa 123.425 mq.

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

L’ampliamento ipotizzato non si configura come variante al P.T.C.P. il cui assetto insediativo classifica l’area come IS-MA.

**Ambito di produzione floricola specializzata di fondo valle Aa.1**



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

**Nuovo confine aDr. 1 / aDr. 2/aDr.2a/ Centro termale**



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

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

L'ambito di completamento residenziale aDr.2 ricomprende la parte di territorio collocata subito a monte del nucleo urbano di Diano Marina e delimitata ad O dalla grande zona dedicata parco urbano dal PUC del 2002 (VA17) che la presente variante ora classificata A.p.a 1.1 lungo la sponda sinistra del torrente Varcavello, ad E da via Diano San Pietro e dalla ex Caserma Camandone ed a N-NO dall'ambito aDr.1. Il territorio dell'ambito aDr.2 si presenta attualmente come una classica zona di completamento nella quale

gli interventi prevedibili andranno a saturare la porosità edilizia secondo la dinamica legata alla individuazione dei lotti liberi.
Appare evidente che la delimitazione di aree confinati, ma diverse per tessuto urbano e caratteristiche tipologiche, vada analizzata ed approfondita.
Si nota che la prima divisione, tra le sopra citate zone, sia stata determinata dalle osservazioni al progetto preliminare del P.U.C. formulate dalla Provincia e dalla Regione prendendo come linea ideale quella congiungente le due gallerie autostradali.
Tenuto conto dell'esame del P.T.C.P., entrambe le zone aDr. 1 e aDr.2 ricadono in ID.CO. Al fine di addivenire ad una più puntuale definizione del nuovo confine si è fatta un'indagine sul territorio e si è tenuto conto delle tavole D1 e D2 del P.U.C. vigente relative all'analisi storico-tipologica degli edifici.
Per quanto riguarda il dimensionamento, la soluzione proposta non si discosta dal dimensionamento calcolato dal P.U.C. vigente.
Il PUC vigente 2002 prevede all'interno della aDr.2 un'area destinata a servizio pubblico "istruzione" contrassegnata dalle sigle I2 e I3, adiacente al parcheggio pubblico esistente P15 e al servizio pubblico di interesse comune Ic 15, lungo la Via Diano S. Pietro, non lontano dalla ex Caserma Camandone.
In considerazione del fatto che, per quanto riguarda le scuole medie inferiori e superiori, il bacino di utenza gravita sui poli di Diano Marina e Imperia e che non si prevede la costruzione di un nuovo plesso scolastico, ma semmai l'ampliamento di quello esistente che comprende scuola materna e scuola elementare vicino al nucleo storico, la presente variante propone la formazione del sub-ambito **aDr.2a** con destinazione residenziale (+ 34 abitanti contabili), da assoggettare a titolo edilizio diretto convenzionato esteso all'intera area con previsione del potenziamento della viabilità pubblica esistente di collegamento tra Via Diano S. Pietro e la Strada Provinciale Diano Marina – Diano Castello, nonché la creazione di parcheggi pubblici da localizzare lungo i percorsi veicolari e di verde pubblico attrezzato. All'interno del sub ambito sono compresi due servizi pubblici esistenti P15 e Ic15 che potranno essere rilocalizzati fermo restando il rispetto delle quantità.
L'Indice di Utilizzazione Insediativa attribuito al sub-ambito complessivamente è pari a quello della zona aDr.2 inteso però come sommatoria tra l'indice pari a quello dell'ambito aDr.1 e quello che potrà essere trasferito da altri terreni (aDr.2, aAr.3,), inoltre il 10% della superficie agibile edificabile dovrà essere destinata a edilizia convenzionata o a canone moderato.
All'interno della aDr.2 è prevista altresì la realizzazione di un **centro termale** fondato sul riconoscimento e l'autorizzazione alla captazione di acqua termale a fini terapeutici. Tale destinazione non modifica il dimensionamento previsto.
Dette varianti non comportano modifica del PTCP.

**RILIEVO FOTOGRAFICO**

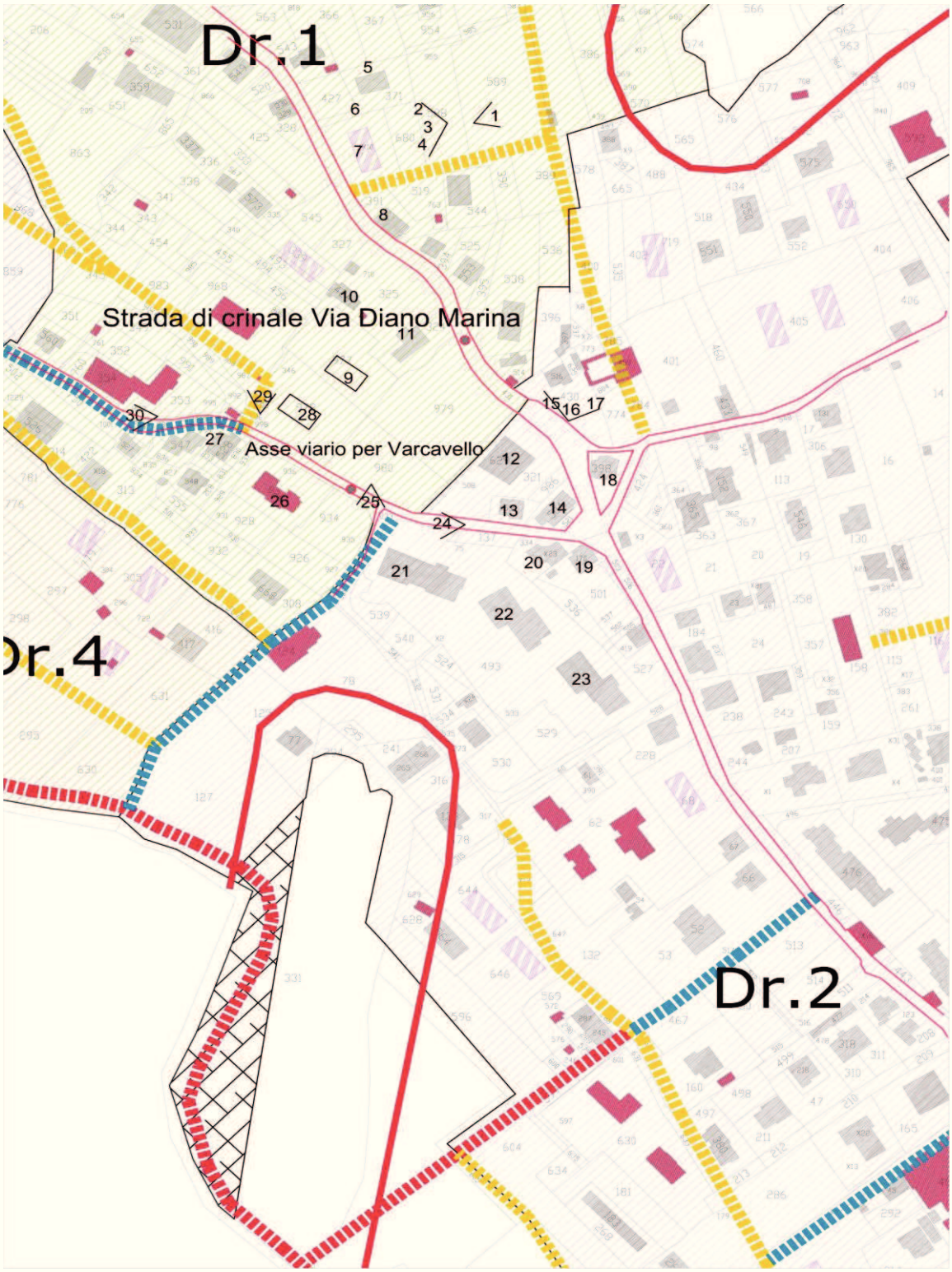


Foto n. 1 - Vista in direzione Est sulla galleria del tracciato autostradale



Foto n. 2, 3, 4 - Viste in direzione Ovest su tipologia “villa extraurbana”. Edilizia di nuova edificazione







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



Foto n. 6 - Tipologia di villa extraurbana di edificazione risalente al periodo successivo al P.D.F.



Foto n. 7 - Tipologia di villa extraurbana in corso di edificazione



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



Foto n.9 - Tipologia di villa extraurbana di recente edificazione



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



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



Foto n.12 - Tipologia edificio in linea plurifamiliare del periodo successivo al P.D.F.



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





Foto n.15, 16, 17 - Unione vista direzione Est versante Via Diano S. Pietro



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



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



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



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








Foto n. 24 - Vista su asse viario per Varcavello




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



Foto n. 26 - Tipologia di villa extraurbana di recente edificazione



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



Foto n.28, 29 - Tipologia di villa extraurbana di recente edificazione

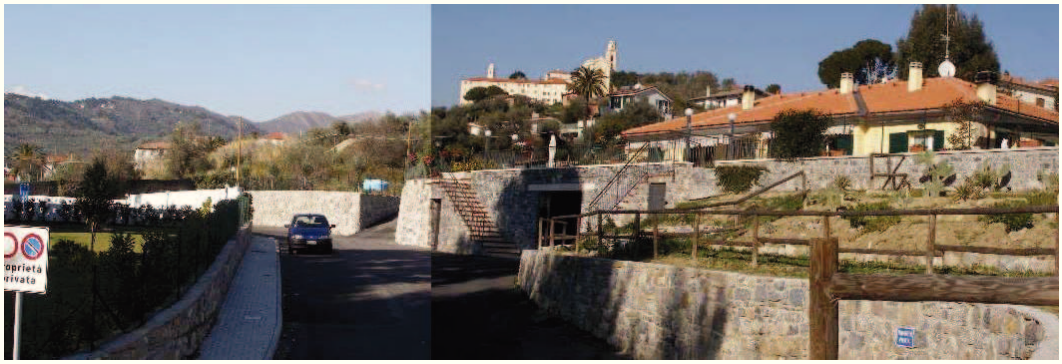


Foto n.30 – Vista su via in entrata a Varcavello



**Distretto residenziale Dr.6**



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

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

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

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

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

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

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

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

**Servizi generali F1/F2**



Ubicazione: il progetto di raddoppio a Nord della tratta S. Lorenzo–Andora della linea ferroviaria Genova-Ventimiglia, approvato in conferenza dei servizi, ha comportato variante automatica al P.U.C., in corrispondenza dei distretti Dr.7 posto in riva destra del Torrente Evigno lungo la Strada Provinciale per Diano S. Pietro e dell'ambito aDr.8 compreso tra la riva destra del torrente Varcavello e il centro storico di Varcavello.

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

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

Tale variante al PUC relativa al tracciato ferroviario ha comportato la riperimetrazione del distretto Dr7 e dell'ambito aDr8 con conseguente riclassificazione delle aree di pertinenza delle ferrovia come ambito assimilabile alla zona F ai sensi del Decreto ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444.

La presente variante aggiorna la cartografia con l'individuazione delle zone F1 e F,2 quali aree di interesse generale delle FFSS, adiacenti al nuovo tracciato della linea ferroviaria.

Non si modifica il PTCP.

**Ambito di riqualificazione e completamento aDr.3.1**



Ubicazione: trattasi di un ambito di completamento e riqualificazione posto lungo la riva destra del torrente Evigno a confine a Sud con il Comune di Diano Marina e a Nord con l'ambito aDr.3.2a attualmente occupato da attività commerciali e di deposito (Basko, IPA, ecc.). Viste le caratteristiche della zona e la reale suscettività alla trasformazione si ritiene più consona la disciplina prevista per l'adiacente ambito aDr.2, ridimensionando quindi gli indici di edificabilità previsti attraverso un PUO (i =0,60 mc/mq per residenza + 0,60 mc/mq per commercio) e limitandoli alla sola residenza con i pari a 0,50 mc/mq.
Valutata pertanto l'oggettiva difficoltà a subordinare gli interventi di nuova edificazione alla redazione di PUO, si conferma la modalità insediativa mediante titolo edilizio diretto convenzionato su lotto minimo di intervento, basandosi sulla tipologia della casa isolata destinata a saturare i lotti liberi, così come previsto nell'adiacente ambito Dr.2.
Non si prevede variante del PTCP.

**Ambito di riqualificazione e completamento aDr.3.2 (a-b-c-d) non oggetto della presente variante . Viene riportato solo a livello di aggiornamento.**

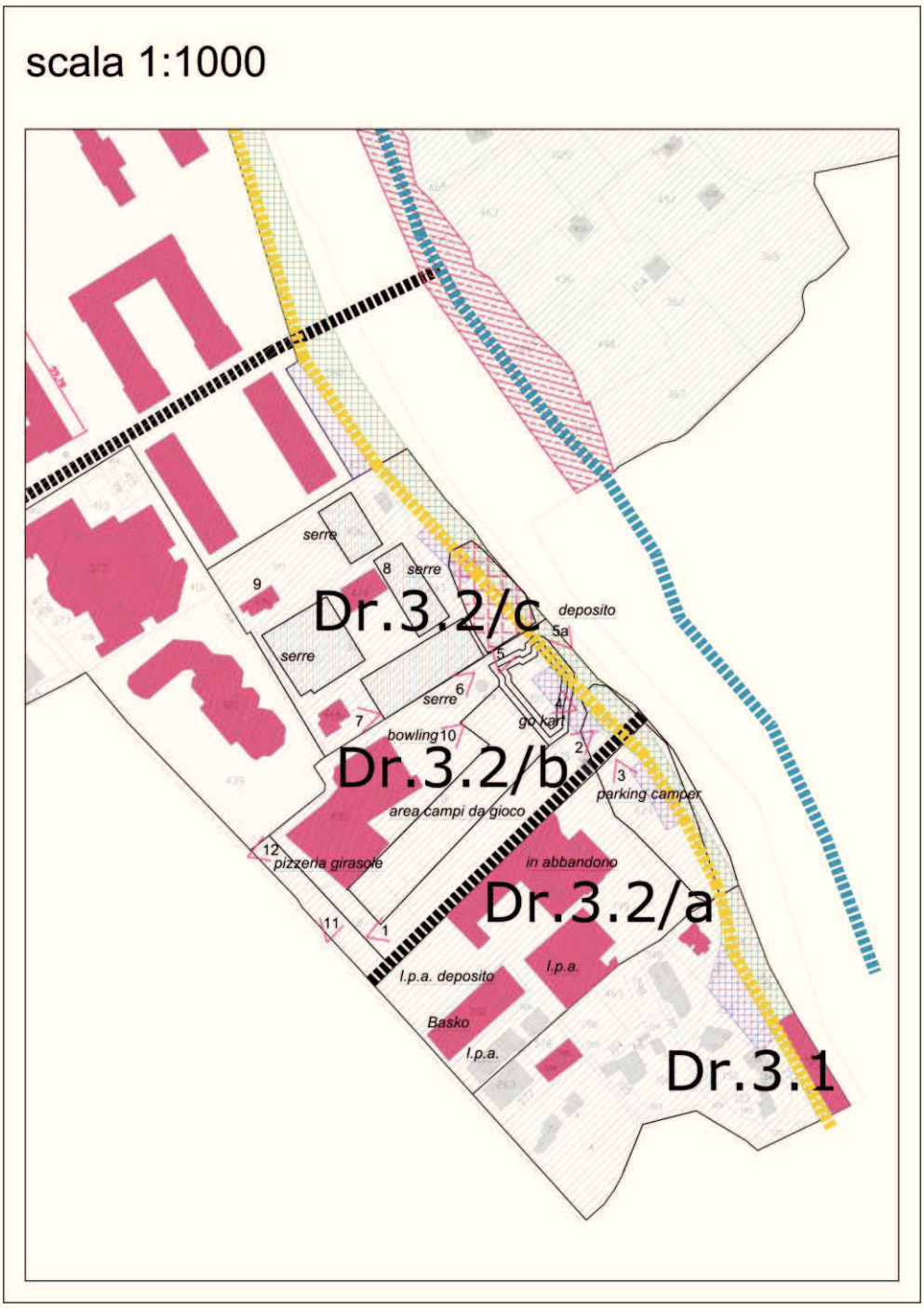


Ubicazione: tale ambito (suddiviso nei sub-ambiti aDr.3.2 a/b/c/d individua l'area delimitata a N dalla ex Caserma Camandone, a S dal tessuto urbano di Diano Marina, a E dal torrente S. Pietro e ad O dalla Strada Provinciale n.360 Diano Marina - Diano S. Pietro caratterizzata da una notevole eterogeneità delle destinazioni d'uso non sempre compatibili con il contesto.

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

Nella parte meridionale (aDr.3.2a) si trovano una serie di attività produttive e commerciali e di deposito, in parte dismesse, contrassegnati da capannoni ad alta densità edilizia (BASKO, IPA, ecc.) in parte oggetto di un recente SUAP in variante al PUC con la formazione del nuovo sub- ambito aDr.3d. Nel sub-ambito aDr.3.2/d, a destinazione commerciale, valgono le previsioni di cui alla variante al P.U.C. mediante SUAP e secondo il progetto approvato in conferenza dei servizi deliberante in data 21.1.2016.

**RILIEVO FOTOGRAFICO**




*La cartografia riporta la zonizzazione del P.U.C. vigente al fine di meglio far comprendere l'attuale divisione dei distretti.*

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



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



Foto n. 3 - Area camper



Foto n. 4 - Vista su pista da go-kart



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



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



Foto n.6 - Serre



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



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



Foto n. 9 - Tipologie di casa indipendente di recente edificazione



Foto n.10 - Edificio del bowling



Foto n.11 - Edificio pizzeria “Girasole”



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



**Distretto di trasformazione Dm.1/VA8/A.r.u.a**



Ubicazione: il distretto di trasformazione Dm1, posto lungo la riva destra del torrente Evigno, è occupato occupato dalla ex Caserma Camandone ed è delimitato dal muro di cinta dello stesso compendio. Trattasi di un'area inclusa tra il tessuto urbano della propaggine insediativa di Diano Marina e l'autostrada destinata ad acquisire un rilevante fattore di centralità in rapporto al futuro sistema costituito dal riuso della vecchia ferrovia e dal collegamento alla nuova stazione ferroviaria localizzata nel Comune di Diano San Pietro, a monte dell'autostrada.

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

L'area è completamente urbanizzata: basti pensare che la Caserma arrivava a sopportare il carico di circa 2500/3000 persone.

il distretto è stato oggetto di una variante al PUC, approvata con Del.C.C. N° 27 del 27.9.2012, pubblicata sul BURL il 17.2.2015, la quale discende sia dalla completa dismissione della destinazione militare che dal dal Programma Unitario di Valorizzazione di immobili pubblici (**PUV-Liguria**) promosso con la finalità di attivare un processo unitario di valorizzazione di beni immobili di proprietà dello Stato siti sul territorio regionale in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale, a seguito del Protocollo d'Intesa tra Ministero dell'Economia, Agenzia del Demanio e Regione Liguria sottoscritto in data 4/05/2007.

Nello specifico tale variante attualmente vigente, oltre alla definizione delle destinazioni d'uso, consiste in

una puntuale perimetrazione del distretto Dm.1 coincidente con il compendio immobiliare della caserma.
Per quanto riguarda la viabilità essa ha confermato quella prevista di secondaria importanza in prossimità dell'argine e ha introdotto una nuova viabilità di primaria importanza in corrispondenza del previsto ponte sul torrente San Pietro da realizzarsi a cura del RFI in conseguenza dell'accordo per lo spostamento a monte della ferrovia.
Tra le destinazioni previste vi sono: attrezzature private di interesse collettivo, attrezzature turistiche, sanitarie e socio sanitarie (centri benessere, centri estetici), ricettività alberghiera, centro congressi, aree per attrezzature sportive, residenze ed esercizi commerciali. Il distretto dovrà essere realizzato attraverso un PUO nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici fissati dalle norme di attuazione.
La normativa del distretto Dm1 quantifica i parametri attinenti lo standard a servizi pubblici in relazione alle varie destinazioni previste e fissa le seguenti dotazioni aggiuntive da osservare in sede di formazione di PUO:

- ex Palazzina Comandi da destinare ad servizio pubblico comunale, attrezzatura collettiva
- parco pubblico: 23.000 mq
- parcheggio pubblico mq 6300

La presente variante interessa la stretta fascia compresa tra il muro di cinta del compendio immobiliare della ex caserma Camandone e l'argine del torrente che viene riclassificata come Ambito di riqualificazione urbanistica e ambientale (A.r.u.a.). Si tratta di area di pertinenza del demanio pubblico, ove attualmente sono presenti, in modo disordinato, insediamenti produttivi e depositi.
Considerando che il muro di cinta della ex caserma, una volta realizzato quanto previsto dal PUO, sarà demolito e che la localizzazione e funzione del parco pubblico, previsto dallo stesso PUO, potrà assolvere a quella funzione di servizi pubblici attualmente localizzati invece lungo l'argine (VA8) si prevede:
- la riqualificazione di un territorio che è già ampiamente intaccato dalla presenza di attività commerciali e produttive insediate in maniera disorganica;
- la realizzazione della prevista strada di secondaria importanza unitamente all'arginatura del torrente quest'ultima da valorizzare con una fascia/corridoio di verde ambientale;
- la riqualificazione (sotto il profilo tecnologico, energetico, ecologico e tipologico – ambientale) dei manufatti esistenti destinati ad attività produttive, in possesso di legalità edilizia, posti su aree oggetto di recente sdemanializzazione e cessione al privato.

**Apa.1.1/VA17**



L'ampia area di proprietà privata destinata a verde attrezzato, denominata VA17, di mq. 32.506, a confine ovest del distretto Dr.2 lungo la sponda sinistra del Rio Varcavello, non è mai stata interessata da alcun procedimento di esproprio o di acquisizione bonaria, fatto da mettere in relazione alle esigenze collettive espresse dall'utenza e dal mercato locale, oltreché da specifiche situazioni insediative locali. La variante al PUC propone una revisione del sistema delle dotazioni territoriali in modo da corrispondere con efficacia alle mutate esigenze della società attuale, fermo restando il rispetto dei livelli essenziali minimi degli standard del '68.

E' importante per l'A.C. programmare un sistema di servizi economicamente sostenibile ed effettivamente realizzabile sulla base di risorse proprie o di interventi urbanistici edilizi previsti dal P.U.C.

Occorre infatti tenere presente che nel Comune di Diano Castello è intervenuta la dismissione della Caserma Camandone e che ha trovato compimento il nuovo tracciato ferroviario con la nuova stazione posta in Comune di Diano S. Pietro a confine con Diano Castello.

Inoltre il distretto Dm1, occupato dalla ex Caserma Camandone e avente al suo interno un'ampia area verde, è stato già oggetto di una recente variante al P.U.C. che lo assoggetta a P.U.O., fissando le destinazioni ammissibili, le modalità di attuazione, i parametri urbanistici ed edilizi, le dotazioni infrastrutturali. Per quanto riguarda le previsioni di urbanizzazioni secondarie per soddisfare il fabbisogno generato dal nuovo carico urbanistico sono indicate quelle aggiuntive a carico del soggetto attuatore, tra cui è prevista la realizzazione e cessione di un parco pubblico di mq. 23.000, che andrà ad incrementare lo standard previsto dal P.U.C. vigente.

Tenuto conto dell'attuale utilizzo agricolo e della localizzazione tale area è stata classificata dalla presente variante al PUC in Apa.1.1.

Non sono previste varianti al PTCP.