COMUNE di DIANO CASTELLO
Provincia di Imperia

P.U.C.

VARIANTE
PROGETTO DEFINITIVO

Struttura del Piano

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA LANTERI Progettista
M. Carmen LANTERI Architetto
Tomaso LANTERI MINET Architetto, Ph.D.
Via Privata Grossi 2, Sanremo
Tel/fax 0184.500421
e-mail: mcl@architettilanteri.it
Web: www.architettilanteri.it

Susanna IVALDO Architetto Collaboratori

DATA	AGG.	SCALA	N° TAV
Febbraio 2020			

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		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		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.6 *		zona C
30)	ambito di completamento	aDr.8 *		zona C

31)	amb.riqualif urbanistica ambientale	A.r.u.a.		zona D
32)	amb. a destinazione produttiva turistica	A p.t.c.		zona D

Distretti di trasformazione

1)	distretto di trasformazione res.	Dr.7		zona C
2)	distretto di trasformazione res.	Dr.9		zona C
3)	distretto di trasformazione res.	Dr.10		zona C
4	distretto di trasformazione	Dm.1	(Caserma Camandone)	zona C

* 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, residenziale, produttivo, turistico.

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 (il cui perimetro non viene modificato) dei sub-ambiti Ar. 2.1/a, corrispondente alla Borgata Ferretti, e Ar. 2.1/b, corrispondente a Borgata Ferretti Sottani.

Ar.3a

La variante individua un sub ambito di riqualificazione posto lungo via Al Convento che, mediante demolizione e accorpamento e ricollocazione dei manufatti esistenti incongrui e fatiscenti con o senza cambio di destinazione d'uso, consente, mediante titolo abilitativo convenzionato, la realizzazione di una nuova costruzione a destinazione residenziale con ampliamento volumetrico.

aDr. 2

La variante al P.U.C. introduce all'interno dell'ambito aDr.2 in prossimità della caserma Camandone su Via Diano S. Pietro il sub-ambito aDr.2/a a destinazione residenziale. Localizza inoltre puntualmente la previsione di un centro termale fondato sul riconoscimento e l'autorizzazione alla captazione di acqua termale a fini terapeutici.

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.

aDr.3.1

La variante al P.U.C. non incide sul perimetro, ma sulle modalità di intervento. 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 adiacente di presidio ambientale Apa. 2 dovuta all'ampliamento dell'ambito di completamento res. aDr.5.

aDr. 6

Viste le caratteristiche della zona, considerata la vicinanza con l'ambito aDr.1, con la presente variante al PUC si è stabilito di ridurre il previsto carico urbanistico e di operare secondo le modalità del titolo edilizio unitario diretto convenzionato in luogo del previsto PUO. La scelta è stata pertanto quella di ridurre la densità edilizia assimilando l'area all'adiacente aDr1. Rimane invariata la perimetrazione e la superficie territoriale dell'intero ambito.

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. finalizzato alla riqualificazione dell'area in riva destra del Torrente Evigno in fronte a Diano San Pietro già utilizzata per attività produttive e commerciali.

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).

A p.t.c.

La variante al P.U.C. consiste nella previsione di un ambito a destinazione produttiva turistica atto ad ospitare attività turistico-ricettive all'aria aperta nella tipologia campeggio e lo localizza in riva sinistra del torrente S.Pietro, a confine a SUD col territorio del Comune di Diano Marina, a Nord con l'ambito Aa.1.1, a est con l'ambito Aa.2.1. a ovest con l'ambito Aa.1.1/a.

aDr.3.2b

Anche all'interno dell'ambito aDr.3.2b è introdotta l'attività turistica ricettiva all'aria aperta nella tipologia campeggio.

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. L'ambito vede ridotta la sua superficie per la formazione dell' ambito Ap.t.c. a destinazione produttiva turistica atto ad ospitare attività turistico-ricettive all'aria aperta nella tipologia campeggio

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.

F3, F4 F5, F4 F6, F7, F8

In cartografia vengono puntualmente individuate le pertinenze autostradali che di fatto costituisco "infrastruttura autostradale" e quindi al di fuori di ogni altra zonizzazione (come segnalato da Autostrada dei Fiori).

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 già oggetto di precedente variante al PUC mediante procedura di SUAP.

Apa.1.1

La presente variante riporta in cartografia la variante di aggiornamento al PUC, recentemente approvata dal Comune, consistente nella soppressione del previsto verde attrezzato, denominato VA17. Si tratta di un'ampia area di proprietà privata lungo la sponda sinistra del Rio Varcavello, che non è mai stata interessata da alcun procedimento di esproprio o di acquisizione bonaria e che, alla luce dell'uso agricolo del suolo e della sua localizzazione, è stata classificata Apa.1.1.

Apa.2

Ambiti/distretti soggetti a variante	P.U.C. vigente (2002)	P.U.C. variante (2020)
Ar.1.1 C.S. Diano Castello ambito di conservazione res.	103.290 mq.	73.109 mq.
Ar.2.1 Ferretti ambito di conservazione res.	43.420	43.420
Ar.2.1/a sottoambito Borgata Ferretti	-	4.412
Ar.2.1/b sottoambito Borgata Ferretti Sottani	-	2.895
Ar.3 ambito di conservazione res.	241.880	271.405
Apa.1.1 ambito di presidio ambientale	220.760	253.246

Apa.1.2 ambito di presidio ambientale	145.560	131.481
Apa.2 ambito di presidio ambientale	2.319.841	2.260.616
A.r.p. ambito riqualificazione produttivo	-	14.079
A.r.u.a. ambito di riqualificazione urbanistica e ambientale	-	13.477
A.p.t.c. Ambito a destinazione produttiva turistica	-	27.830 di cui servizi Va19 mq. 3499 P40 mq. 3583
aDr.1 ambito di completamento res.	174.680	152.777
aDr.2 ambito di completamento res.	250.531	251.826
aDr.2/a sottoambito	-	12.039
aDr.5 ambito di completamento res.	64.200	123.425
aDr.6 distretto residenziale	6100	6100 (modificato dimensionamento urbanistico residenziale)
Dr.7 distretto residenziale	9.460	7.730 riduzione per area F2 (FFSS)

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 demolizione, accorpamento e ricollocazione i modesti manufatti esistenti incongrui e fatiscenti e consentire mediante titolo abilitativo convenzionato la realizzazione di una nuova costruzione a destinazione residenziale con ampliamento volumetrico.

RILIEVO FOTOGRAFICO

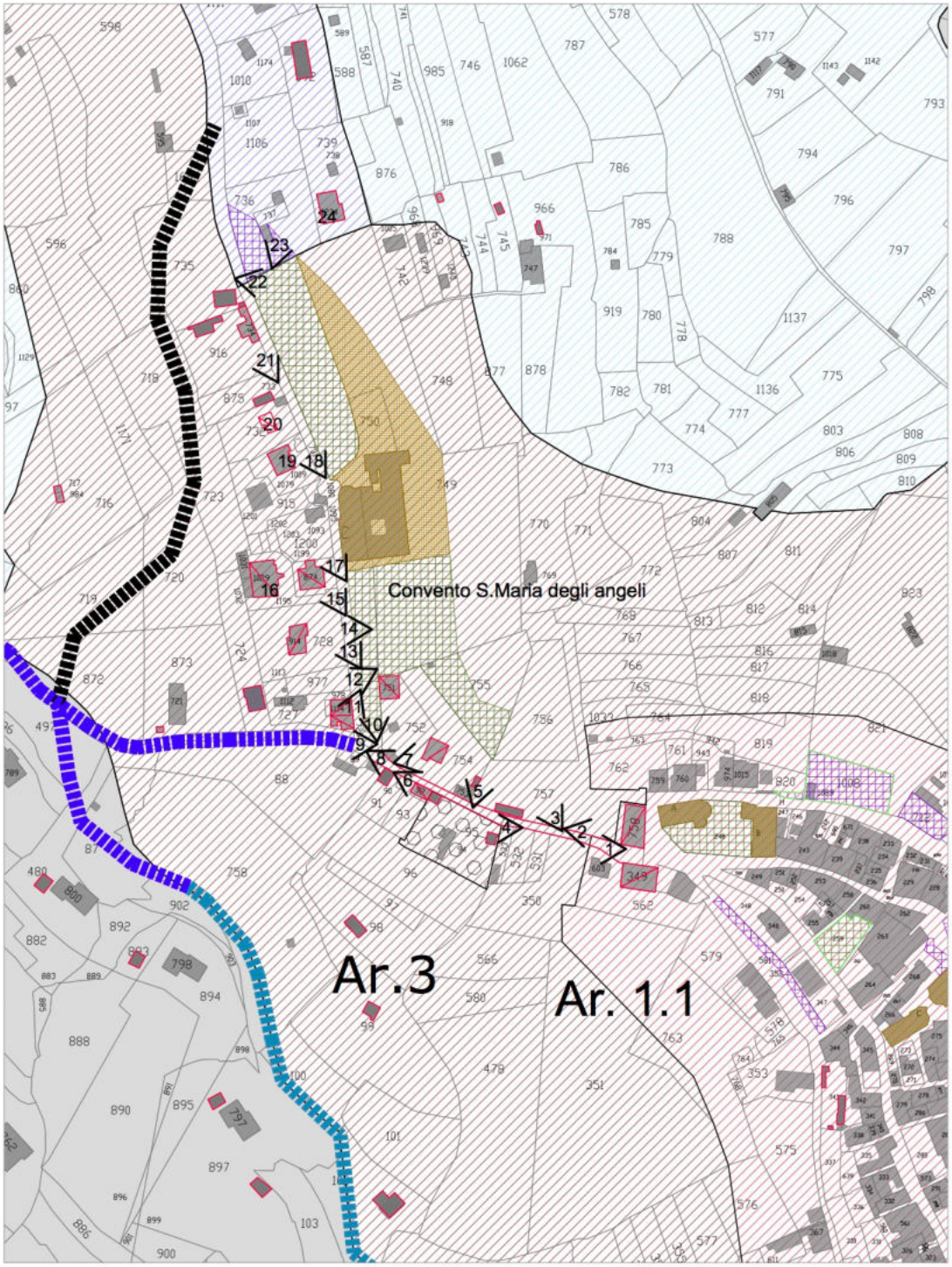


Foto n° 1 – Muro di Via Convento, strada di crinale in entrata da Nord in Diano Castello



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

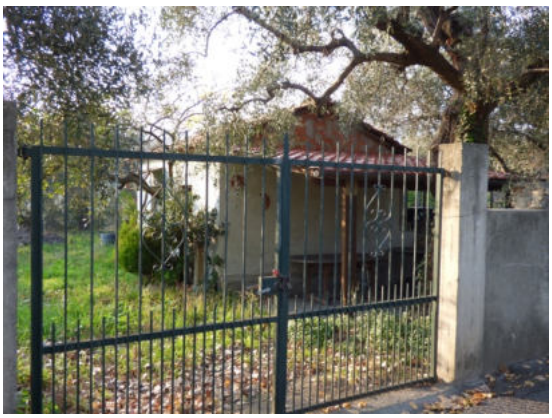




Foto n° 22 – Vista su strada interpoderale confinante con sferisterio limite ambito Ar. 1.1



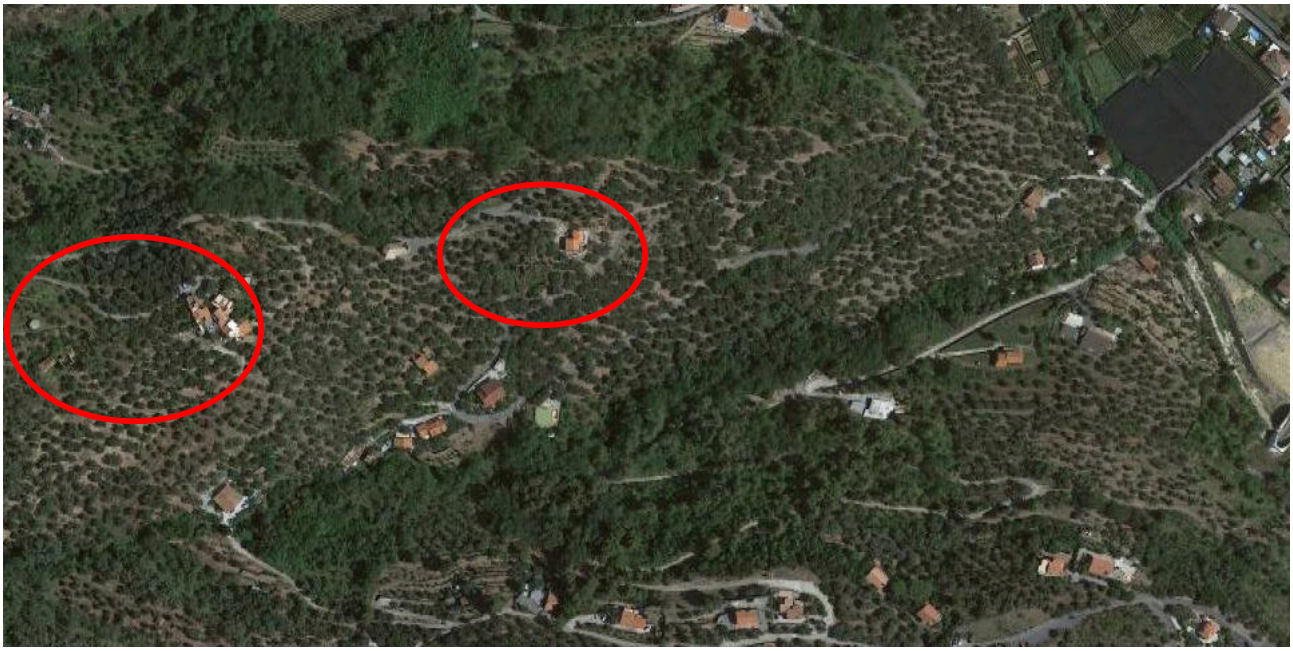
Foto n° 23 – Vista terreno compreso in ambito Ar. 3 confinante con Ar. 1.1



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



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





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.

All'interno dell'Ambito Ar.2.1, lungo un sistema di percorrenze di collegamento tra piccoli borghi tra gli ulivi, sono perimetrati due sub-ambiti appartenenti a nuclei storici di crinale e aree di rispetto denominati rispettivamente Ar. 2.1/a ad ovest e Ar. 2.1/b ad est, del nucleo principale, attualmente ridotti allo stato di rudere e in condizioni di totale abbandono all'interno del contesto agricolo, e che richiedono interventi di riqualificazione.

Trattasi di tipologie definite dall'analisi strutturale e dei tipi edilizi dell'indagine del P.U.C. appartenenti a nuclei di matrice storico rurale collinari lungo un sistema di percorrenze di collegamento di 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.	43.420
Nuova perimetrazione **Ar.2.1/a**	mq.	4.412
Sup.coperta esistente (* h max = 9 mt.)	mq.	375
Nuova perimetrazione **Ar.2.1/b**	mq.	2.895
Sup.coperta esistente (* h max = 6 mt.)	mq.	552
“H” massima	ml	9

La variante prevede il recupero di due nuclei abbandonati nel rispetto di tipologie, caratteristiche costruttive e materiali, attraverso un 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., conservando gli equilibrati rapporti di questi ultimi con il contesto agricolo.

Si ritiene pertanto necessaria la redazione di un progetto unitario per ciascun sub-ambito che dovrà descrivere, attraverso una puntuale relazione storica, la costruzione con riferimento sia alle tipologie edilizie sia alle tecniche costruttive e ai materiali impiegati e che ne attesti la preesistente consistenza volumetrica, il sedime del manufatto e il suo sviluppo in altezza; altresì dovrà essere prodotto un rilievo planimetrico e altimetrico dei manufatti da recuperare. Il progetto dovrà esplicitare le aggiunte e integrazioni valutando attentamente che le soluzioni impiegate non compromettano le preesistenze da conservare. Inoltre dovrà essere valutato il corretto inserimento nel contesto paesaggistico e agricolo.

Ciascun intervento unitario è finalizzato al recupero dell'impianto tipologico, delle caratteristiche architettonico-costruttive e dei materiali tradizionali impiegati del nucleo originario e al suo ampliamento senza soluzione di continuità con caratteristiche analoghe, da valutarsi a cura dell'A.C. previo parere della C.L.P.

Nei sub-ambiti:

- Ar.2.1./a è consentita la ricostruzione e l'incremento pari al 50% della volumetria esistente ai fini di favorire il recupero della parte di nucleo storico abbandonato; in esso restano i ruderi di un antico frantoio a sangue e tracce di un percorso che andrà valorizzato e conservato; l'ampliamento dovrà essere localizzato in continuità lineare con i ruderi esistenti, direzione sud ovest tra il percorso pedonale e la nuova viabilità,

  Ar.2.1 /b è consentita la ricostruzione e l'incremento pari al 50% della volumetria esistente; era il nucleo più popolato “Ferretti Sottani”, ormai in stato di rudere. L'ampliamento potrà avvenire nel rispetto dell'orografia del terreno e secondo la giacitura originaria del nucleo.

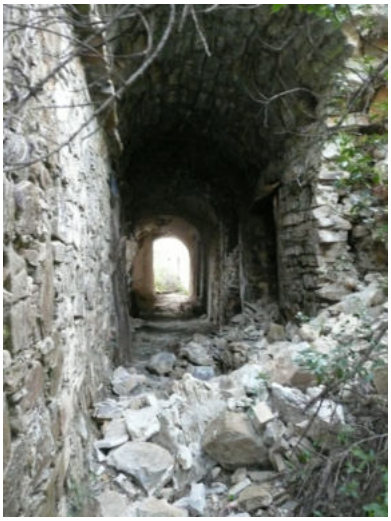
Il recupero a ampiamento previsti dalla presente variante è contenuto all'interno del perimetro NI-Ma del PTCP assetto insediativo

Per quanto riguarda l’accessibilità si confermano la realizzazione di viabilità veicolare pubblica di secondaria importanza che lambisce il sub-ambito Ar.2.1/a e il potenziamento della viabilità esistente tangente a Sud il sub-ambito Ar.2.1/b, già previste dal vigente PUC. Si prevede altresì la valorizzazione della viabilità pedonale esistente

RILIEVO FOTOGRAFICO



2.1/a



2.1/a



2.1/b

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



Si tratta di un ambito di riqualificazione e completamento in posizione territoriale di fondovalle, in riva destra del Torrente Evigno, all'altezza del centro storico di Diano S. Pietro, di limitata estensione e occupato 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 zona in esame è classificata IS.MA nel PTCP, 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, anzi auspicabile, considerando che l'area spondale opposta è occupata dal centro storico di Diano S. Pietro.

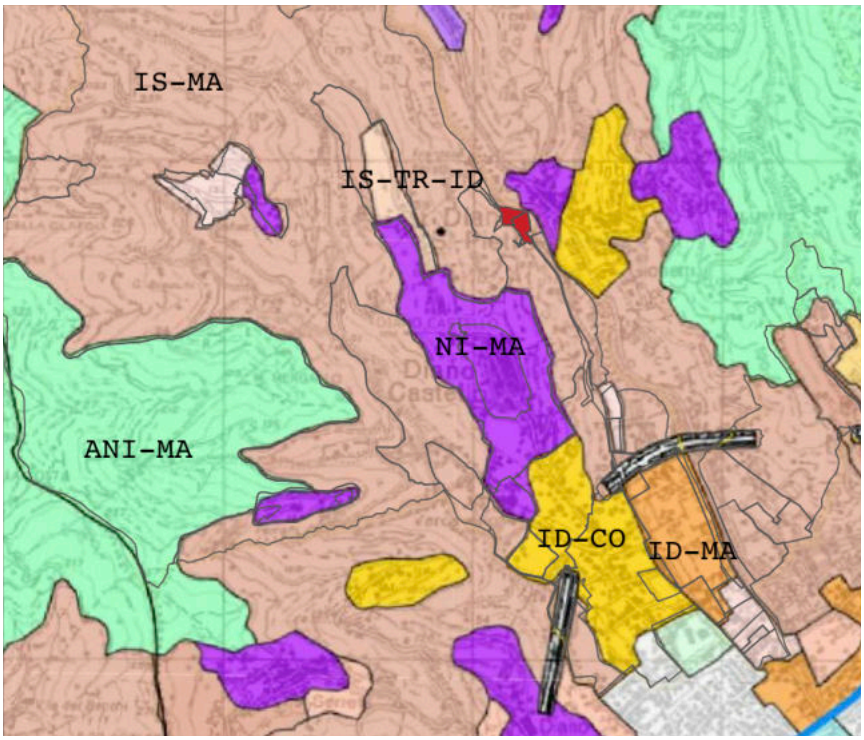
Occorre, inoltre, rilevare che il P.U.C. di Diano Castello non prevedeva al suo interno distretti di trasformazione da destinare ad attività produttive, in attesa della dismissione della Caserma Camandone e della sua definitiva destinazione d'uso.

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 riqualificazione e modesto completamento per attività produttive, con conseguente variante di P.T.C.P. mediante il regime di trasformabilità da IS-MA a IS-TR-ID, variante che di fatto rappresenta la presa d'atto dello stato di

fatto rilevato in loco, tenuto conto dell'assenza di ragioni paesistico-ambientali che ne impediscano l'attuazione.

In questo ambito il PUC persegue i seguenti obiettivi:

- indirizzare un completamento edilizio in aree sufficientemente urbanizzate e contigue a quelle già edificate nelle quali sono già in atto da tempo in modo casuale e disordinato processi di passaggio dall'insediamento agricolo a quello produttivo artigianale;
- predisporre la riqualificazione di un territorio che è già ampiamente intaccato dalla presenza di attività commerciali e produttive insediate in maniera disorganica;
- favorire il miglioramento della rete di viabilità principale e secondaria di accesso all'area;
- indirizzare la nuova edificazione verso modelli edilizi che prendano a riferimento la precedente tipologia agricola;



Scala 1.25.000 In rosso area oggetto di variante PTCP da IS-MA a IS-TR-ID

I parametri di riferimento sono i seguenti:

- Superficie territoriale totale dell'area = 14.079 mq.

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, oggi disomogenea e disordinata, posizionata sulla sponda dirimpettaia di Diano S. Pietro.

Il nuovo intervento permette 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.

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 dell'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. favorisce inoltre lo sviluppo della rete di viabilità principale e secondaria .

Si evidenzia il fatto che parte di A.r.p. 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 ubicati non lontano dall'ambito

Stabilimento Venturino







Frantoio Peretti



RILIEVO FOTOGRAFICO

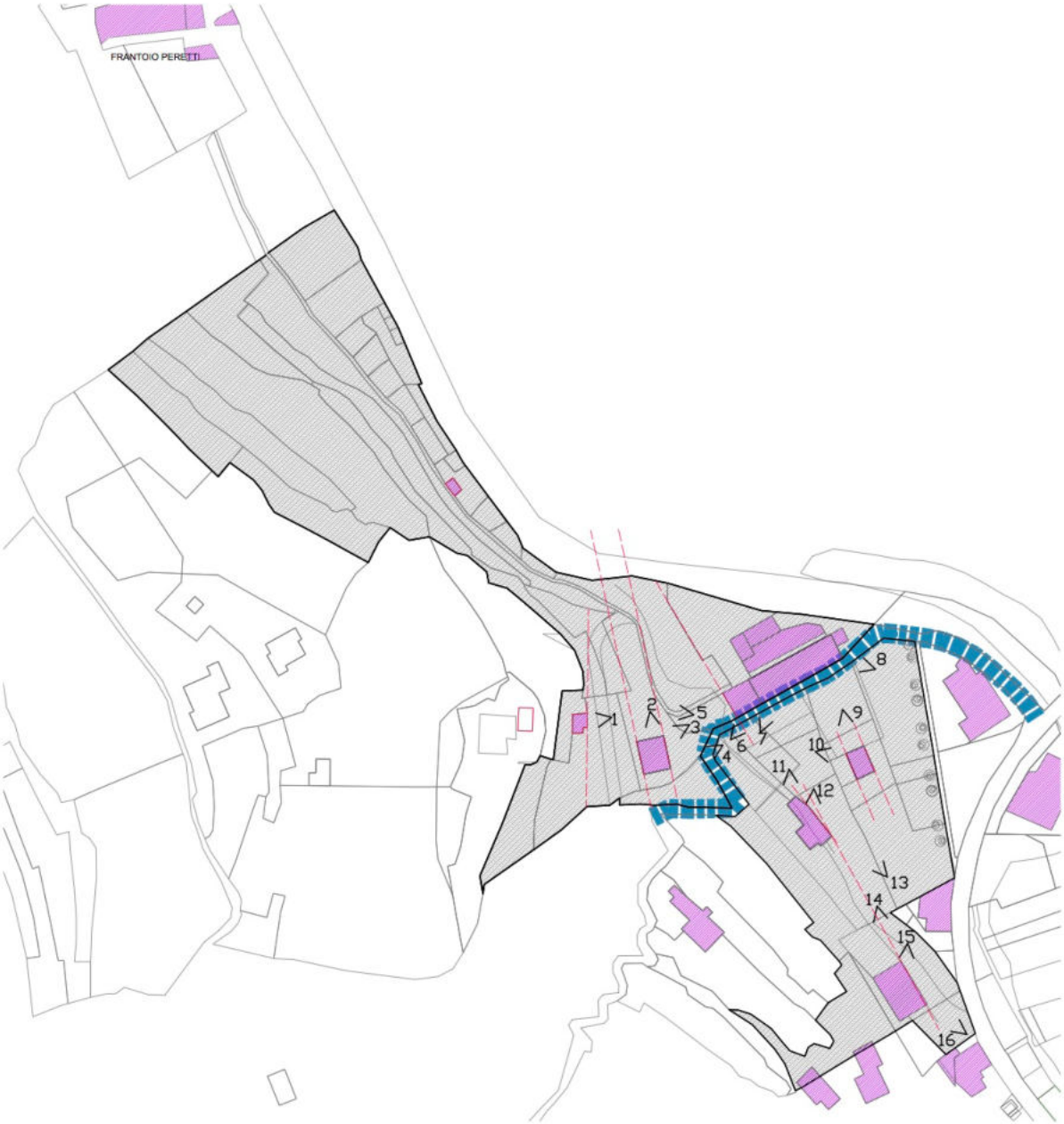


Foto n° 1 – F ° 2 particella 566



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



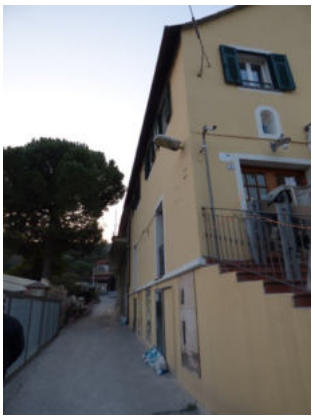




Foto n° 9, 10 – F° 5 mappale 742 capannone per ricovero materiale





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



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 comprende 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 che 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 urbanistico.

Nuovo confine aDr. 1/aDr.2

Ambito aDr. 2 previsione sub-ambito aDr.a° e di 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 da A.p.a 1.1 (lungo la sponda sinistra del torrente Varcavello) così classificata da una recente variante di aggiornamento del PUC (ex VA17 nel PUC del 2002), 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 urbanistico, la soluzione proposta non si discosta dal dimensionamento calcolato dal P.U.C. vigente.

In sintesi le varianti introdotte:

-All'interno della aDr.2 è puntualmente localizzata la previsione 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.

- 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. E' prevista inoltre la sistemazione a verde pubblico e cessione al Comune di un'area, di mq. 1200, all'interno della quale realizzare un edificio ad un piano, avente superficie pari a 150 mq., destinato ad attrezzatura collettiva da trasferire al Comune. Verranno contestualmente recuperati l'antico percorso pedonale, l'originario ingresso a Villa Contessa e relativi muri di pertinenza ancora presenti.

L'Indice di Utilizzazione Insediativa attribuito al sub-ambito complessivamente è pari a quello della zona aDr.2; inoltre il 10% della superficie agibile edificabile dovrà essere destinata a edilizia convenzionata o a canone moderato.

Dette varianti non comportano modifica del PTCP.

RILIEVO FOTOGRAFICO

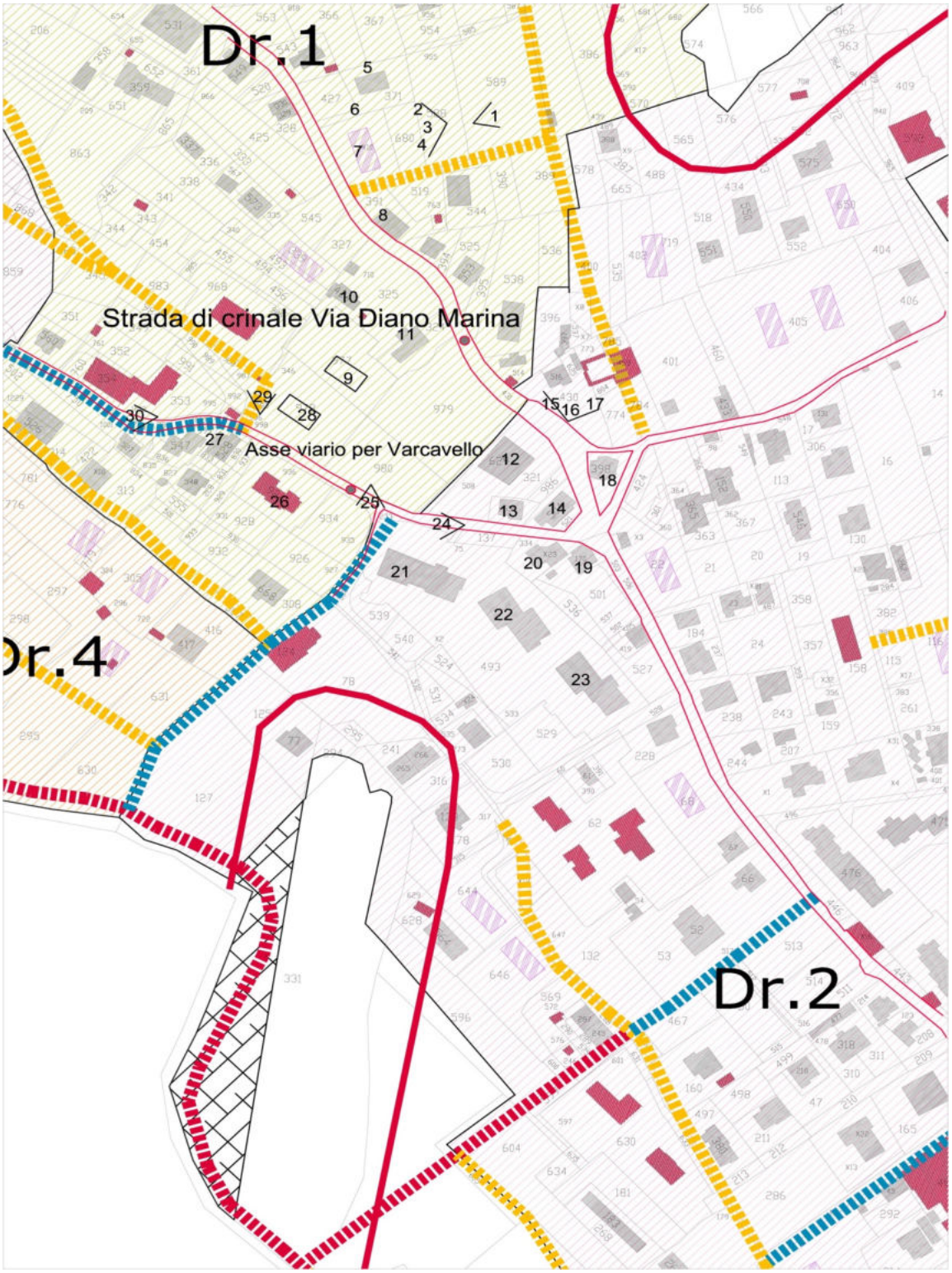


Foto n. 1 - Vista in direzione Est sulla galleria del tracciato autostradale



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

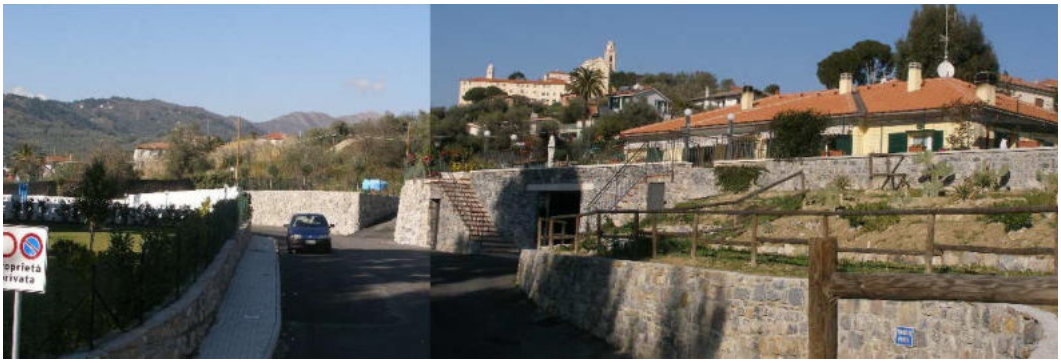
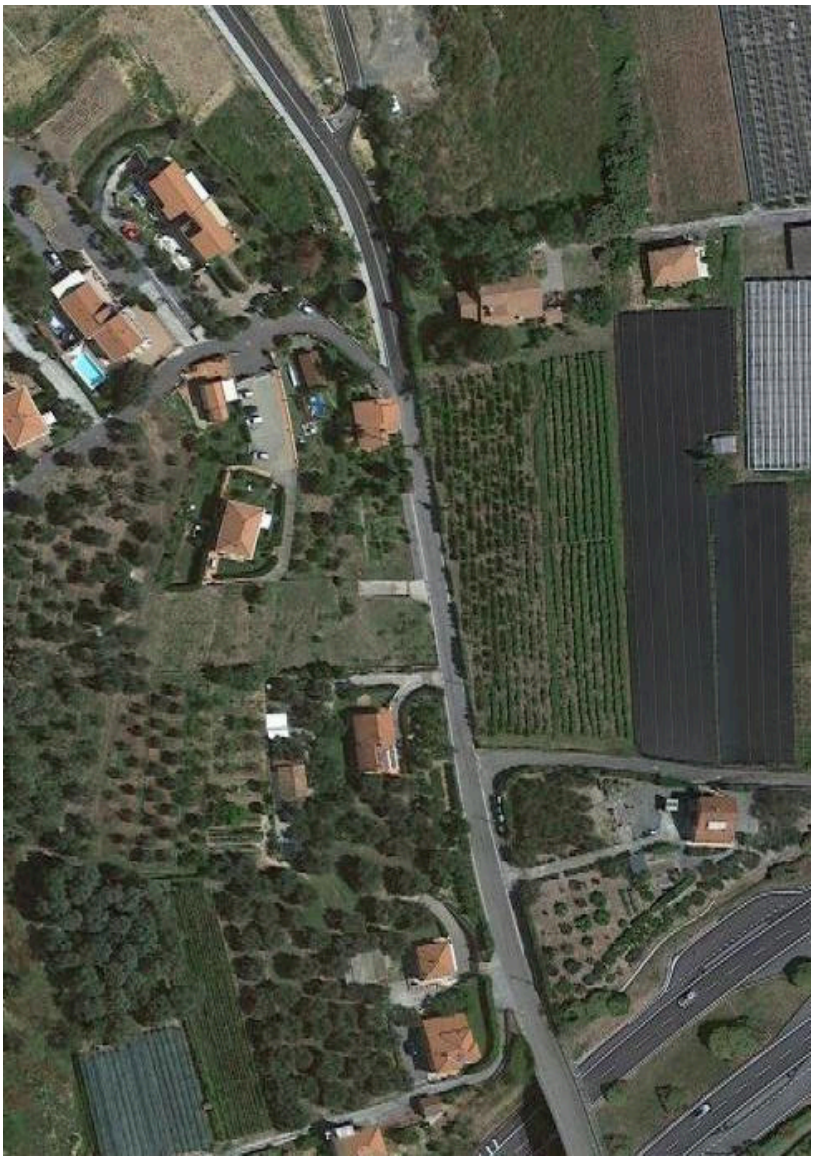


Foto n.30 – Vista su via in entrata a Varcavello



Ambito di completamento aDr.6



Ubicazione: Tale ambito individua un'area posta lungo la s.p. n.360 Diano Marina - Diano S. Pietro in prossimità del nuovo tracciato ferroviario, confina a Nord col distretto residenziale Dr.7. L'assetto insediativo del PTCP lo classifica IS-TR-ID.

La collocazione in diretto affaccio su un asse viario urbanizzato, la previsione di dismissione della vicina Caserma Camandone e la prossimità con la nuova stazione ferroviaria di Diano Marina denotano per l'area una notevole suscettività al completamento, così come l'adiacente ambito aDr.1, con 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 bifamiliari, tecnologicamente evoluti, ecologici ed energeticamente efficienti.

Viste le caratteristiche della zona, considerata la vicinanza con l'ambito aDr.1, valutata la oggettiva inutilità di subordinare gli interventi di nuova edificazione alla redazione di un PUO, considerando ancora la non eccessiva complessità pianificatoria, con la presente variante al PUC si è stabilito di ridimensionare il carico urbanistico portandolo dai previsti complessivi 50,9 a complessivi 27,8 (comprensivi dell'esistente) e di operare secondo le modalità del titolo edilizio unitario diretto convenzionato. La scelta è stata pertanto quella di ridurre la densità edilizia assimilando l'area all'adiacente aDr.1 anche per quanto riguarda le tipologie edilizie. Rimane invariata la perimetrazione e la superficie territoriale dell'intero ambito (ex distretto) di circa mq 6.100.

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

Servizi generali F1/F2/F3/F4/F5/F6/F7



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.

In cartografia vengono altresì puntualmente individuate le pertinenze autostradali (F3, F4 F5, F4 F6, F7, F8) che di fatto costituisco "infrastruttura autostradale" e quindi al di fuori di ogni altra zonizzazione (come segnalato da Autostrada dei Fiori).

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 indice pari a 0,50 mc/mq pari a indice di utilizzazione insediativa paria a 0,143 mq/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 aDr.2.

Non si prevede variante del PTCP.

Ambito di riqualificazione e completamento aDr.3.2 (a-b-c-d)

Aggiornamento normativo e cartografico



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.

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.

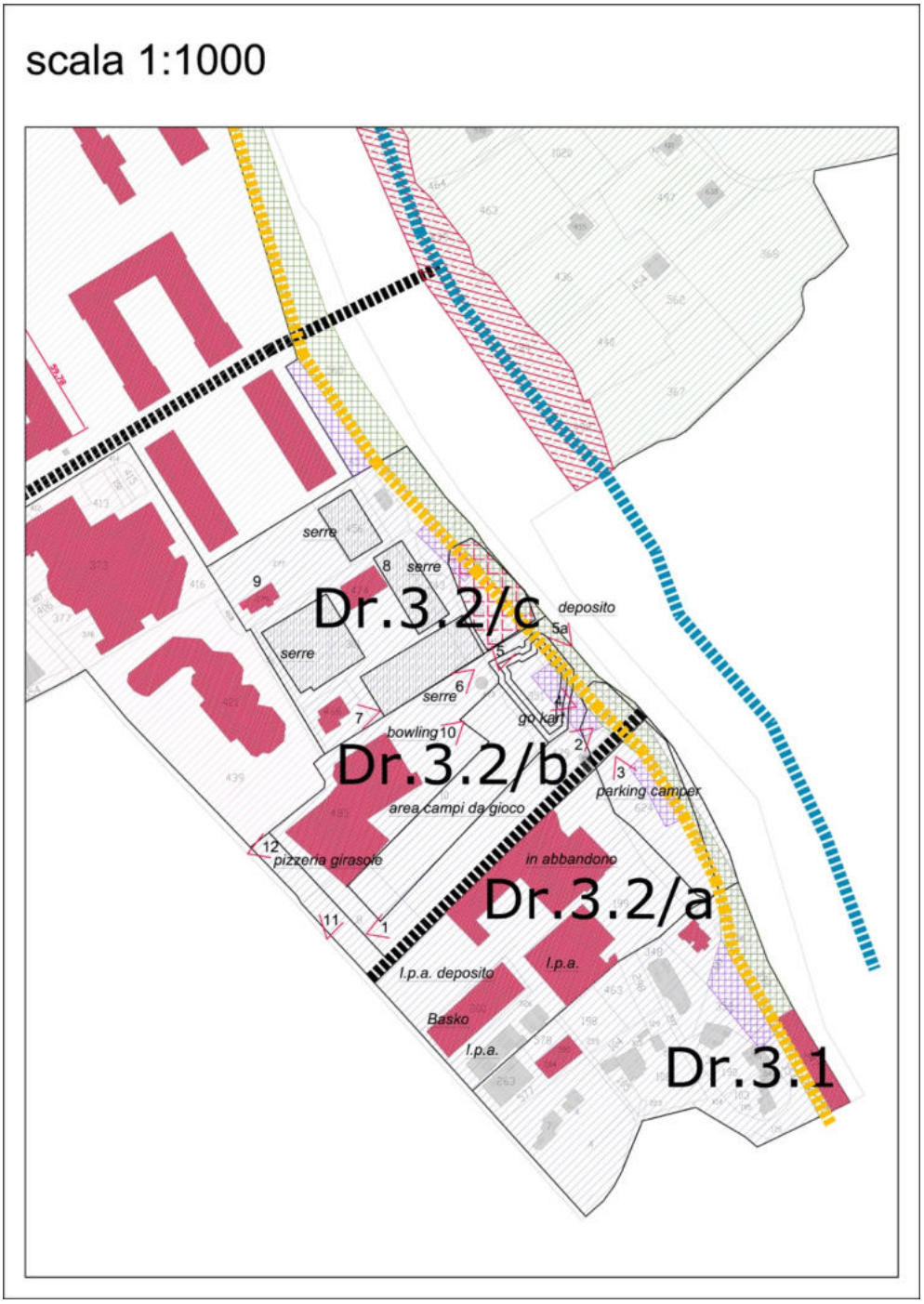
Al suo interno (aDr.3.2b) esiste l'area del "Bowling" comprendente varie attrezzature destinate al tempo libero, già oggetto di convenzione tra Comune e General Sporting nel 1986 per la Concessione edilizia per la realizzazione di un centro sportivo con annesso parcheggio, aperti al pubblico (mq. 12.365 di cui 5250 destinati a verde pubblico attrezzato dal PdF allora vigente). In questo sub-ambito la presente variante introduce la seguente destinazione d'uso:

- strutture ricettive all'aria aperta nella tipologia di utilizzo a campeggio come definita all'art.13 della legge RL N° 32/2014 e smei e dalle relative disposizioni attuative
- dotazioni igienico-sanitarie e servizi per ricevimento-accettazione come disciplinate dalle disposizioni attuative della legge RL N° 32/2014 e smei

E' prevista la creazione di un campeggio costituito da piazzole n° 48 di cui 9 destinate ad occupazione stanziale, 39 per tende caravan e autocaravan (comma 1, art 13 legge RL N° £"/2014).

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/ Ambito di riqualificazione urbanistica e ambientale A.r.u.a/VA8



Ubicazione: il distretto di trasformazione Dm1, posto lungo la riva destra del torrente Evigno, è 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 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.

Ambito a destinazione produttiva turistica A.p.t.c.



Considerato che all'interno del Comune di Diano Castello non sono attualmente presenti strutture turistiche ricettive all'aria aperta e che tale tipologia produttiva non è neppure disciplinata dal vigente PUC, con la presente variante si è ritenuto opportuno prevederne il futuro insediamento anche in considerazione di una quadro territoriale generale che negli ultimi anni è stato interessato da importanti trasformazioni quali la dismissione della vecchia linea ferrovia, del suo futuro riuso a ciclo-pedonale , la creazione della nuova stazione localizzata nel Comune di Diano San Pietro, a monte dell'autostrada.
Infatti in una fascia territoriale assai limitata (meno di 1500 m. lineari) che va dal viadotto dell'autostrada al mare, attraversando il tessuto urbano e la piana agricola, il territorio del dianese è stato interessato recentemente da due importanti trasformazioni:

- la dismissione della linea ferroviaria nel centro di Diano Marina e la sua delocalizzazione a monte rispetto al tracciato costiero urbano;
- la dismissione della caserma Camandone inclusa nel Piano di Valorizzazione previsto dall'Agenzia del demanio-Regione Liguria con l'obiettivo di predisporre opportunità turistche,

culturali e sociali nonché favorire la ricucitura dello strappo urbanistico creato dall'insediamento militare

il Comune di Diano Castello ritiene pertanto significativo dotarsi anche di strutture turistiche ricettive all'aria aperta della tipologia campeggio e a tal fine vengono proposte due localizzazioni una all'interno dell'area sportiva adiacente al Bowling (v. sub-ambito aDr.3.2b), l'altra prevedendo l'ambito A.p.t.c. destinato a un tipo di turismo rurale in località S. Siro per lo svolgimento di attività turistico-ricettive all'aria aperta nella tipologia di utilizzo a campeggio (come definita dalla legge RL N° 32/2014 e smei e dalle relative disposizioni attuative).

Si tratta di un'area di prima collina posta in riva sinistra del torrente S.Pietro confinante a SUD col territorio del Comune di Diano Marina, a Nord con l'ambito Aa.1.1 ove è sito il roseto Patrucco, a est con l'ambito Aa.2.1. a ovest con l'ambito Aa.1.1/a.

Sono previste 160 piazzole a campeggio aventi superficie minima standard paria 50 mq.