

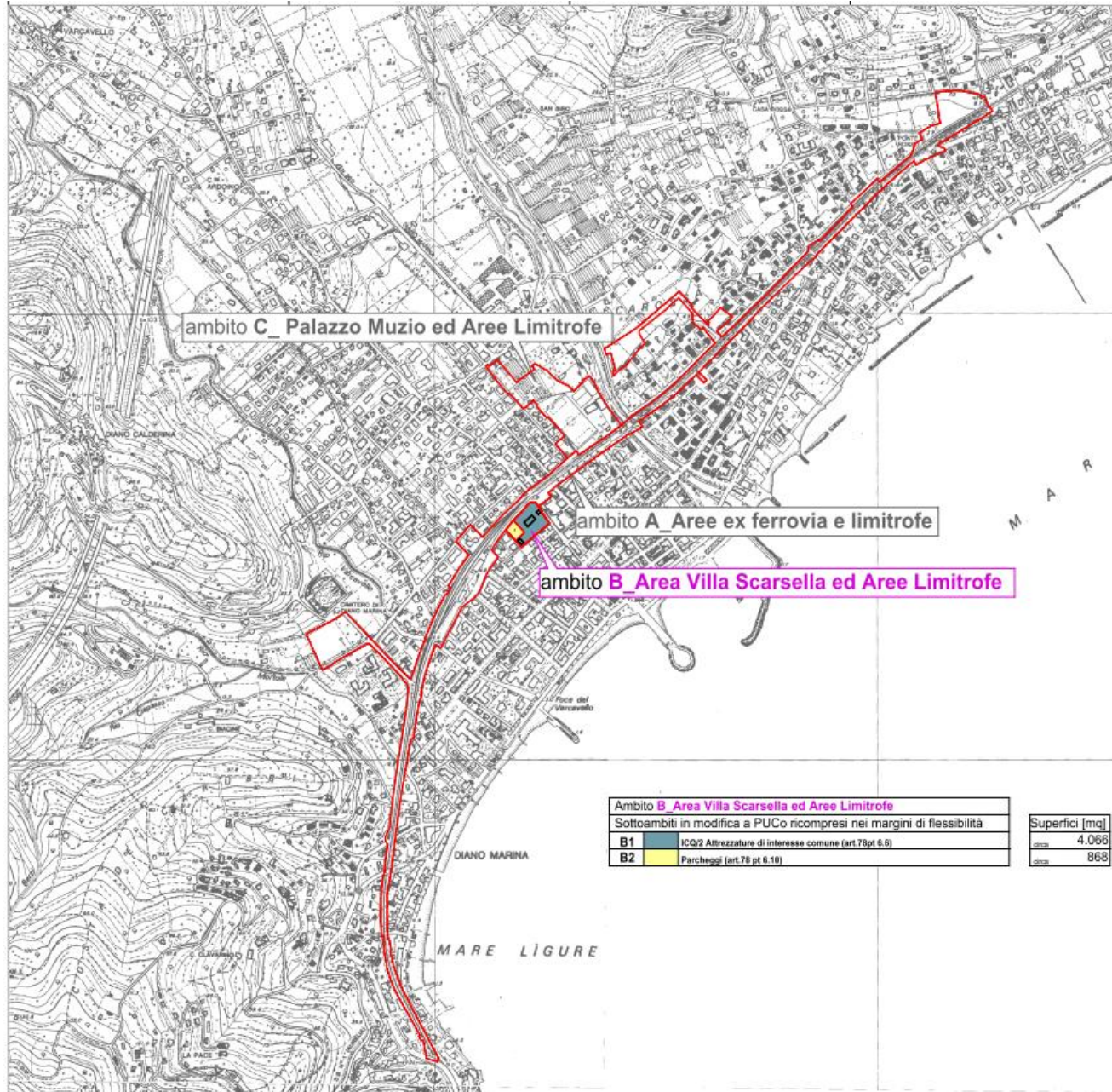
COMUNE DI DIANO MARINA (IM)
SCHEDA NORMATIVA PER L'AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA (artt. 2 e 3 l.r. 23/2018)
denominato Ambito B_Area Villa Scarsella ed Aree Limitrofe

La Scheda normativa di seguito riportata si riferisce ad un Ambito di rigenerazione urbana che comporta la modifica della disciplina urbanistica contenuta nel vigente piano urbanistico comunale; è quindi utilizzabile per stabilire la disciplina urbanistico-edilizia da applicare all'ambito di rigenerazione urbana individuato con l'apposita perimetrazione ai sensi dell'art. 2, comma 1, della l.r. 23/2018.

Il presente ambito di rigenerazione urbana è diviso in due aree d'intervento, definite Sotto-ambiti, che complessivamente concorrono al conseguimento degli obiettivi di rigenerazione urbana indicati nella presente Scheda Normativa dell'Ambito.

Come prescritto, la redazione della Scheda normativa è stata associata all'individuazione e alla perimetrazione di un ambito di rigenerazione che costituisce a tutti gli effetti l'esito di una attività di pianificazione urbanistica, sia pure circoscritta a parti del territorio comunale, e come tale, è corredata da tutti i profili e contenuti necessari per attribuire una compiuta disciplina urbanistico-edilizia all'Ambito B_Area Villa Scarsella ed Aree Limitrofe.

Per quanto riguarda l'individuazione dell'ambito si evidenzia che la perimetrazione è avvenuta in modo unitario, atteso che l'areale in argomento è connotato da caratteri unitari e omogenei: per facilitarne la lettura si è di seguito inserita la planimetria d'identificazione dell'Ambito inserito comunque nel contesto generale del Programma di Rigenerazione Urbana avviato.



1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito di rigenerazione urbana		
<p>Denominazione dell'Ambito di rigenerazione urbana: Ambito B_Area Villa Scarsella ed Aree Limitrofe</p> <p>Perimetrazione associata: Tav. 1_B Perimetrazione Ambito B_Area Villa Scarsella ed Aree Limitrofe</p>	<p>Localizzazione territoriale dell'Ambito e descrizione:</p> <p>L'ambito è qualificato dalla presenza dell'edificio situato nel centro cittadino a pochi metri dalla centrale Piazza Martiri della Libertà (Piazza del Comune): una delle poche costruzioni sopravvissute al violento terremoto che colpì Diano Marina nel 1887.</p> <p>Costruito nel XVI secolo lungo la strada che conduce a Diano Castello, in passato ospitò un antico convento dei frati Domenicani. Con la Repubblica Ligure, a seguito della dominazione napoleonica nel 1798, furono soppressi gli ordini monastici, pertanto il convento fu dapprima soppresso e in seguito venduto. Durante gli anni del Ventennio l'immobile fu sede della colonia marina di Alessandria "Dalmazio Birago" - (Ente Opere Assistenziali). Acquistato dalla famiglia Roggeri, l'immobile fu trasformato in una villa nobiliare. Dagli anni settanta è sede di una scuola primaria statale; ospita cinque aule, ciascuna destinata ad una singola classe, un laboratorio di informatica per lezioni a gruppi o a singoli, una biblioteca, un laboratorio di pittura per attività grafico-pittoriche e di manualità, un laboratorio di musica, tre sale mensa.</p> <p>Presenta al suo esterno un ampio giardino dove attualmente, durante il periodo estivo, si svolgono numerose manifestazioni e due campi da gioco all'aperto da basket (adattabili anche a volley).</p> <p>La differente futura dislocazione dell'istituto scolastico in esso ospitato, unita alla notevole trasformazione urbanistica che si è concretizzata al contorno con la riconversione della limitrofa ex linea ferroviaria in Pista Ciclo-Pedonale Tirrenica, con il fermento che la stessa creerà richiede di prevedere una valorizzazione della Villa e delle sue Aree Limitrofe, secondo una sua più idonea vocazione di struttura votata all'interesse comune, che abbisogna di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, ovvero di locali di uso o di interesse pubblico, dotata nei necessari servizi collaterali.</p> <p>Al riguardo valga a riferimento quanto sviluppatosi, sempre a seguito dello spostamento a monte della ex linea ferroviaria, nel primo tratto di Pista-Ciclopedonale realizzato ormai da tempo tra Ospedaletti e San Lorenzo al mare, laddove l'utilizzo delle aree liberate si è rilevato un'importante occasione strategica per la riqualificazione urbana e ambientale del ponente. Al contorno sono nate e si svilupperanno ulteriormente proposte di natura sia pubblica sia privata, che contemplano la realizzazione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - impianti sportivi e verde pubblico; - parcheggi; - recupero dell'accesso al mare; - opere per l'aumento della sicurezza dal punto di vista idraulico e idrogeologico; - opere per la difesa e l'aumento della superficie di litorale utile alla balneazione; - realizzazione di strutture per l'ospitalità turistica; - spazi commerciali opere di miglioramento della viabilità e dei trasporti locali; - ecc.,. <p>Tutto ciò rappresenta una chiara indicazione, basata semplicemente sull'osservazione dello sviluppo del</p>	<p>Zona/Ambito/Distretto del vigente piano urbanistico interessato dalla perimetrazione:</p> <p>Attuale Destinazione Urbanistica: Zona omogenea F (servizi). Nello specifico: <u>LCU/1 attrezzatura espositiva e congressuale</u></p> <p>Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968: Zona F: Servizi</p> <p>Riferimento al R.R. n. 2/2017, art. 4 numeri: 5: Conservazione di Tessuti Edificati con caratteri omogenei</p>

tratto di pista ciclopedonale limitrofo ormai realizzato già fino al confine di ponente del Comune di Diano Marina, di quella che deve essere la strategia del Comune al fine di mettere a frutto questa grande opportunità che si presenta, legata alla trasformazione della ex linea ferroviaria in pista ciclo-pedonale, che deve essere correttamente inserita nel contesto urbano cittadino al contorno, attraverso gli opportuni e necessari correttivi al PUC per tutte quelle strutture ed aree limitrofe che presentano una potenziale valorizzazione.

Articolazione territoriale dell'Ambito e descrizione sintetica:

Sotto-Ambito B1_ ICQ/2 Attrezzature generali di interesse pubblico (art.78 pt 6.6) - Villa Scarsella

È localizzato prevalentemente nell'edificio di Villa Scarsella ed aree immediatamente poste al contorno

Attuale Destinazione Urbanistica: Zona omogenea F (servizi) prevalente.

Nello specifico: Art.78 - Attrezzature generali di interesse pubblico, comma 6.5 Istruzione dell'obbligo (ICQ/1)

Per quanto suddetto questo Sotto-Ambito, fermo restando la sua destinazione ad Attrezzature generali di interesse pubblico nel perimetro definito dell'art. 78 delle NTA in vigore, trova più idonea ricollocazione nella categoria definita delle "Attrezzature di interesse comune (ICQ/2).

Superficie territoriale dell'Ambito: B1__ Attrezzature generali di interesse pubblico - Villa Scarsella
circa 4.066 mq.

Sotto-Ambito B2_ Parcheggi (art.78 pt 6.10) – Villa Scarsella

È localizzato in un appezzamento di ridotte dimensioni, posto a nord-ovest dell'Ambito B al confine con la Via Gaggero

Attuale Destinazione Urbanistica: Zona omogenea F (servizi) prevalente.

Nello specifico: Art.78 - Attrezzature generali di interesse pubblico, comma 6.5 Istruzione dell'obbligo (ICQ/1)

Per quanto suddetto questo Sotto-Ambito, vista la nuova definizione urbana definitasi al contorno, può ragionevolmente essere destinato ad un parcheggio ad uso pubblico, il tutto realizzato nel rispetto delle condizioni di rischio idraulico in essere nella zona a valle dell'ex rilevato ferroviario, mediante l'assunzione di adeguate misure e accorgimenti tecnico-costruttivi, senza aumentare le condizioni di rischio ed assumendo le azioni e misure di protezione civile di cui:

- al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (nel seguito PGRA);
- al Regolamento Regionale n.1/2025 recante "Disposizioni concernenti l'attuazione dei Piani di Bacino Distrettuali, anche stralcio, per le aree a pericolosità da alluvione fluviale e costiera;
- al Decreto del Direttore Generale 7229/2025 inerente il Regolamento Regionale n.1/2025. Art. 20 c. 1 lett. a) approvazione della mappa degli ambiti normativi a minor pericolosità relativa del Torrenti Mortole, Varcavello, San Pietro, Pineta, Rodino e Vallovaira - Ambito n. 7 Dianese;
- al Piano Comunale di Protezione Civile.

Superficie territoriale dell'Ambito: B2__ Parcheggi - Villa Scarsella circa 868 mq.

Superficie territoriale dell'Ambito: B_Area Villa Scarsella ed Aree Limitrofe circa 4.934 mq.

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

Vincolo Paesaggistico-ambientale.

Dal punto di vista delle valutazioni sulla qualità ambientale, l'obiettivo primario perseguito dalla R.U. è quello di rendere possibili quegli interventi che, seppure motivati da esigenze anche diverse da quelle proprie del Piano, siano comunque occasione per addivenire ad un assetto più soddisfacente anche sotto il profilo paesistico. La pianificazione proposta, pertanto assicura agli sviluppi insediativi gli opportuni livelli di qualificazione ambientale, in forme compatibili con le esigenze urbanistiche. coerenti con il contesto d'ambito.

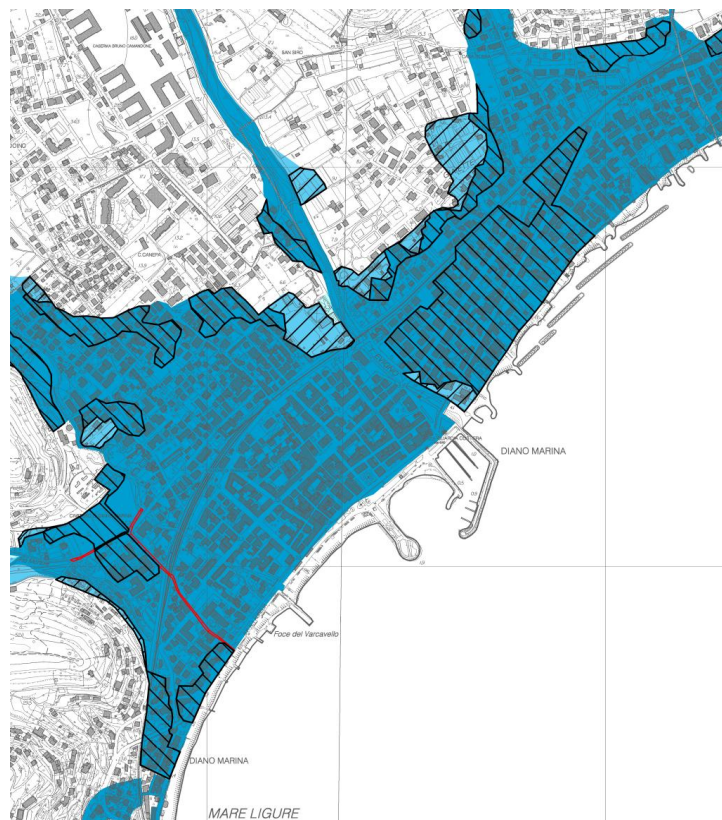
Piano di Bacino

L'Ambito di Intervento individuato risulta inserito nel bacino dei Torrenti Mortole, Varcavello, San Pietro, Pineta, Rodino e Vallovaira per il quale, dal punto di vista del rischio idraulico valgono le indicazioni emergenti dal Decreto del Direttore generale n. 7229 - 2025 avente ad oggetto: Regolamento Regionale n.1/2025 - Art. 20 c. 1 lett. a) approvazione della mappa degli ambiti normativi a minor pericolosità relativa del Torrenti Mortole, Varcavello, San Pietro, Pineta, Rodino e Vallovaira - Ambito n. 7. La nuova normativa in materia di Difesa Suolo basa molto le sue fondamenta nel disposto di cui al Regolamento Regionale 20 giugno 2025, n. 1, recante "Disposizioni concernenti l'attuazione dei Piani di bacino distrettuali, anche stralcio, per le aree a pericolosità da alluvione fluviale e costiera in attuazione dell'articolo 91, comma 1 ter 2 della legge regionale 21 giugno 1999, n. 18 (Adeguamento delle discipline e conferimento delle funzioni agli enti locali in materia di ambiente, difesa del suolo ed energia)", nel seguito "Regolamento", ed in particolare:

- nell'art. 3 comma 1 che, alla lett. c) definisce gli ambiti normativi relativi ad aree inondabili a minor pericolosità relativa P3_0 e P2_0 quali porzioni di aree a pericolosità da alluvione fluviale elevata P3 e media P2 all'interno delle quali i massimi battenti idraulici e le velocità massime della corrente di esondazione per ciascun tempo di ritorno sono inferiori alle soglie indicate nell'allegato 2, che disciplina, altresì, le modalità di individuazione delle stesse aree;
- nell'art. 5 che al comma 6 prevede un regime normativo specifico per gli ambiti normativi P3_0, che consente ulteriori interventi di carattere urbanistico edilizio rispetto a quanto consentito nelle aree classificate P3;
- nell'art. 6 che al comma 6 prevede un regime normativo specifico per gli ambiti normativi P2_0, che consente ulteriori interventi di carattere urbanistico edilizio rispetto a quanto consentito nelle aree classificate P2;
- nell'art. 20 comma 1 lett. a), ai sensi del quale la Regione approva e pubblica sul sito internet regionale le mappe degli ambiti normativi relativi alle aree a minore pericolosità relativa ai fini dell'applicazione dello stesso Regolamento;

il tutto sotto l'egida dello strumento generale sovraordinato rappresentato dal Primo Aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGR 2021-2027) del Distretto Idrografico dell'Appennino settentrionale, di cui all'art. 7 della direttiva 2007/60/CE e all'art. 7 del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 approvato, ai sensi degli articoli 65 e 66 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 1° dicembre 2022, pubblicato sulla G.U.R.I. n. 31 del 07/02/2023. A seguito di quanto suddetto è in corso, da parte della competente Unità Organizzativa Assetto del Territorio Regionale, una ricognizione degli studi idraulici pregressi, finalizzata all'individuazione degli Ambiti Normativi relativi ad aree inondabili a minor pericolosità relativa P3_0 e P2_0 come definiti dall'art. 3, comma 1 del citato Regolamento, in funzione dell'applicazione del regime normativo previsto dagli articoli 5, comma 6 e 6, comma 6 sulla base dei criteri di cui all'Allegato 2 dello stesso, a seguito della quale la suddetta U.O. Assetto del Territorio, in applicazione di quanto previsto dall'art. 20, comma 1 lett. a) del Regolamento, ha provveduto all'elaborazione della mappa degli ambiti normativi relativi alle aree a minor pericolosità relativa di cui all'art. 3, comma 1, dello stesso Regolamento per il bacino dei Torrenti Mortole, Varcavello, San Pietro, Pineta, Rodino e Vallovaira. L'individuazione di tali ambiti è avvenuta applicando i criteri e le soglie dimensionali previsti dall'allegato 2 del Regolamento ai valori dei battenti idrici e delle velocità di scorrimento, dedotti dagli studi utilizzati per la redazione degli ambiti normativi delle aree inondabili del Piano Stralcio per Assetto Idrogeologico dell'Ambito 7 - Dianese - redatti dalla soppressa Autorità di Bacino Regionale Ligure. Tali studi idraulici costituiscono ad oggi il quadro conoscitivo sul quale si basano le perimetrazioni delle aree a pericolosità da alluvione fluviale del vigente PGR e sono pertanto pienamente coerenti con il quadro conoscitivo del PGR stesso e non portano ad alcuna modifica delle relative mappe di pericolosità. Nel seguito è riportato un estratto della mappatura degli ambiti normativi delle aree a pericolosità relativa ai torrenti Mortole, Varcavello, San Pietro, Pineta, Rodino e Vallovaira - Ambito n. 7 Dianese, che costituisce elemento funzionale ai fini dell'applicazione del regime normativo previsto 6 dagli articoli 5, comma 6 e 6, comma 6 del

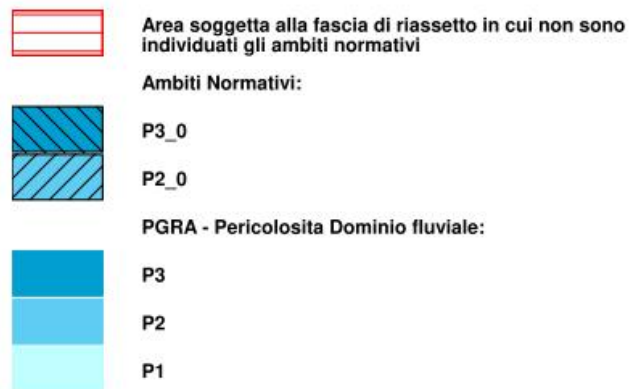
Regolamento, nell'area interessata dall'Ambito in questione.



MAPPA DEGLI AMBITI NORMATIVI Torrenti Mortole, Varcavello, San Pietro, Pineta, Rodino e Vallovaia

studio idraulico 2D del comprensorio di Diano Marina (2004)

Legenda



Ne emerge che, per la maggior parte dell'area compresa nella perimetrazione dell'Ambito: B_Area Villa Scarsella ed Aree Limitrofe, vale il regime giuridico del PGRA – Pericolosità Dominio Fluviale P3 che identifica le aree a rischio di alluvione molto elevato, soggette a inondazioni al verificarsi di una piena con portata caratteristica per un periodo di ritorno di 50 anni, permettendo interventi che possano essere gestiti in condizioni di sicurezza, con l'obiettivo di limitare i rischi, con piccole zone a regime P3-0 interessanti peraltro parte del Sotto-Ambito A4_Parcheggi: quest'ultimo regime è stato introdotto attraverso il suddetto Regolamento Regionale n. 1 del 20 giugno 2025, entrato in vigore il 17/07/2025, che prevede aree a minore pericolosità (P3_0) relative a un periodo di ritorno di 50 anni, basato su soglie specifiche di battenti (altezza dell'acqua) e velocità di scorrimento ridotte validate dal Politecnico di Milano e permette la realizzazione di determinate tipologie di interventi con limiti meno stringenti rispetto alla precedente zone con maggiore pericolosità. Sulla scorta della normativa sopra riportata, si specifica che nell'Ambito di Rigenerazione in questione le previsioni di destinazione urbanistica indicate tengono conto che:

- sono assentibili le nuove infrastrutture pubbliche connesse alla mobilità assumendo le azioni e le misure di protezione civile di cui al piano comunale di protezione civile;
- non sono consentiti cambi di destinazione d'uso che aumentino il carico insediativo anche temporaneo: le sistemazioni volte ad ottimizzare una viabilità già presente non aumentano detto carico e per l'ex stazione ferroviaria, per cui è necessariamente previsto il cambio di destinazione d'uso in quanto necessitante di riconversione, è stato acquisito il valore relativo al flusso giornaliero di viaggiatori, oscillante tra le 500 e le 600 unità/giorno, che la caratterizzava in base al quale è possibile valutare il carico insediativo ai tempi di utilizzo della stessa, prevedendo una riconversione tale da evitare l'aumento di detto carico;

- non è consentita l'installazione di manufatti anche non qualificabili come volumi edilizi e la sistemazione di aree che comportino la permanenza o la sosta di persone, salvi gli interventi inseriti nell'ambito di parchi urbani o di aree di verde attrezzato (assimilabili al caso in esame), individuati dallo Strumento Urbanistico Comunale Vigente, laddove sia prevista l'assunzione delle azioni e delle misure di protezione civile necessarie e meglio definite nel Piano Comunale di Protezione Civile ed acquisiti i dovuti pareri di norma;
- quanto previsto non deve pregiudicare la sistemazione idraulica definitiva dei corsi d'acqua limitrofi, non deve aumentare la pericolosità d'inondazione ed il rischio connesso, sia localmente sia a monte e a valle, non deve costituire significativo ostacolo al deflusso delle acque di piena, non deve ridurre significativamente la capacità di invaso delle aree stesse comunque e non deve aumentare la vulnerabilità rispetto ad eventi alluvionali considerato che:
 - le opere previste non devono modificare l'assetto altimetrico dei luoghi realizzando delle sistemazioni a raso che non necessitino di assumere particolari misure e accorgimenti tecnico-costruttivi;
 - laddove sono stati previsti allargamenti e/o modificazioni della viabilità esistente con interessamento dell'ex rilevato ferroviario, dovranno essere realizzate opere e sistemazioni ad una quota altimetrica confrontabile con quella dell'ex rilevato e, quindi, tale da non modificare l'assetto dei luoghi in termini di pericolosità idraulica.

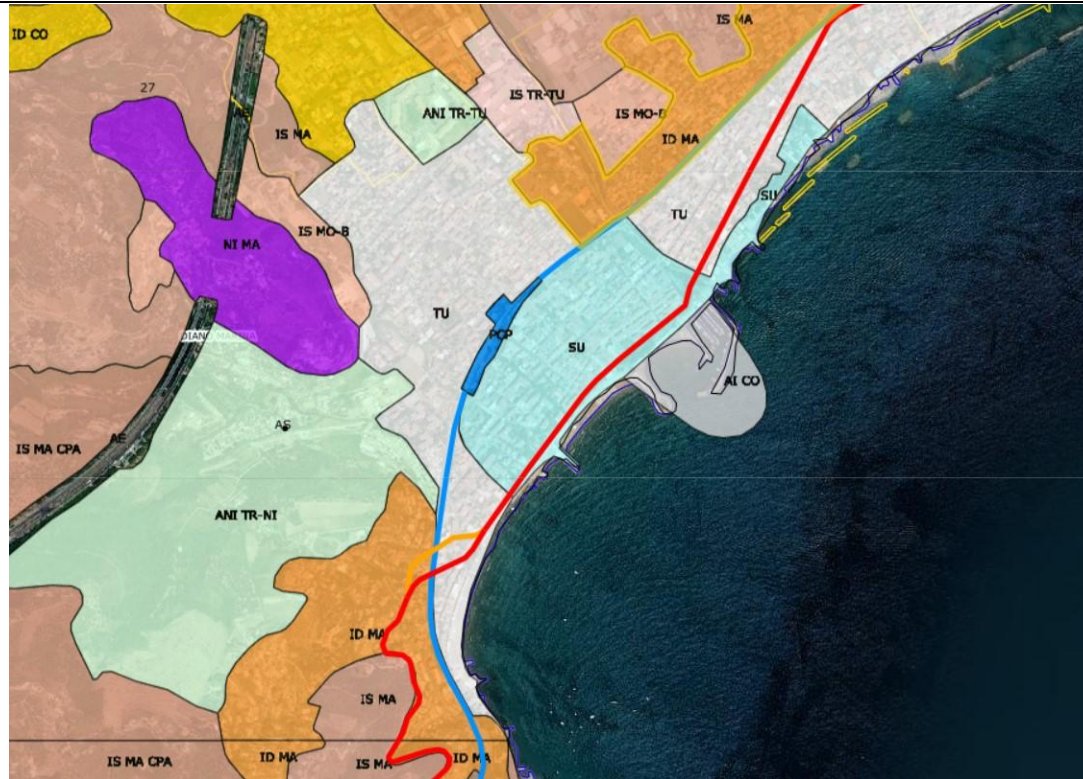
Il cambio di destinazione ipotizzato non comporta un aumento del carico insediativo anche temporaneo previsto per la destinazione attuale: attesa la vocazione in essere ad attrezzatura turistica integrata con una struttura congressuale

Non si ravvisano problematiche di sorta sotto l'aspetto geologico-geotecnico anche in rapporto alle destinazioni proposte.

3 - Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D. Lgs. 42/2004 e s.m.):

Nel seguito è riportata la normativa di PTCP in vigore nell'area dell'Ambito in questione e le destinazioni urbanistiche previste nella stessa appaiono assolutamente coerenti con quanto di nuova previsione, atteso peraltro che si pongono come obiettivo uno sviluppo dell'insediamento conseguente alla nuova configurazione urbana che si sta generando, con la realizzazione della nuova Pista Ciclo-pedonale nel centro cittadino e con la realizzazione di un nuovo edificio scolastico, procedendo verso un assetto maggiormente ordinato e confacente con le nuove necessità ed in piena coerenza con il quadro paesistico-ambientale vigente.

Identificativo	140579
Componente - Regime Normativo	SU
Descrizione Componente - Regime Normativo	Struttura Urbana Qualificata
Numero Tavola	56
Atto/Data Approvazione Zona	DCR n. 18 del 02/08/2011
Data Aggiornamento	2022-07-06



Criteri vincolanti per la disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 7 l.r. 23/2018):

- a) gli interventi devono prevedere un'organica riqualificazione mediante soluzioni architettoniche, tecnologiche ed impiantistiche che innovino l'immagine urbana e la qualità degli spazi pubblici;
- b) In prossimità del centro gli interventi di rigenerazione non devono alterare i caratteri tipologici e architettonici che li connotano, privilegiando l'utilizzo di materiali tipici della produzione locale, e devono prevedere soluzioni progettuali che si armonizzino con il contesto circostante, pur potendosi inserire elementi che ne innovino l'immagine esterna e la funzionalità, al passo con i tempi e con le trasformazioni del territorio.

4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:

Vincolo Architettonico

Provincia IM

Data di Aggiornamento 24/01/2018

Comune DIANO MARINA
Codice Monumentale 19
Codice NCTN 07/00210846
Descrizione ex cappella di S. Giovanni Battista facente parte del complesso di Villa Scarsella
Anno del decreto di vincolo 2017
Note Via Cavour s.n.c.

5 – Indicazione delle condizioni che caratterizzano l'Ambito di rigenerazione urbana, e le sue eventuali articolazioni, tra quelle indicate all'art. 2, comma 1, della l.r. 23/2018:

- a) carenza delle dotazioni di servizi di urbanizzazione: SI (alla luce di una presenza sempre più importante d'associazionismo attivo)
- b) presenza di edifici o di complessi di edifici abbandonati e aree libere intercluse, da recuperare o riusare per le funzioni previste dall'articolo 13, comma 1, lettere a), b), c), d), f) e g), della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 (Disciplina dell'attività edilizia) e successive modificazioni e integrazioni: SI (vedi lo spostamento dell'istituto scolastico presente in oggi all'interno di Villa Scarsella con conseguente opportunità di riuso)
- c) presenza di edifici o di complessi di edifici caratterizzati da obsolescenza statica, tecnologica, energetica e funzionale: SI
- d) presenza di aree urbane connotate da fenomeni di marginalità economica e sociale o da criticità ambientali: SI (opportunità di un migliore utilizzo delle aree al contorno in oggi affacciate sulla nuova Pista Ciclo-Pedonale)

Condizioni di Degrado Urbanistico del contesto:

L'Ambito B_Area Villa Scarsella ed Aree Limitrofe in oggetto, soddisfa tutte le condizioni per le quali Regione Liguria agevola gli interventi di ricostruzione e rigenerazione, ed in particolare, dove si riscontra una condizione mutata in termini di servizi, con edifici per i quali è necessario rivedere l'uso ed aree da meglio valorizzare.

Villa Scarsella con le aree limitrofe rappresenta, per quanto suddetto, un ambito necessitante di interventi di rigenerazione urbana in quanto, oltre alla richiesta di servizi sempre crescente, a Diano Marina è presente un'ampia varietà di associazionismo, che spazia tra settori come il culturale, il sociale, il ricreativo e il volontariato. Tra le Associazioni più note oggi vi sono la Communitas Diani che si occupa di storia e cultura locale, il Circolo del Mare e Associazioni legate a servizi sociali e sanitari come la Croce Rossa Italiana e l'Auser. A titolo indicativo ed allo scopo di meglio comprendere l'entità della richiesta di spazi per attrezzature partecipative, culturali, sociali, associative e ricreative, è stata fatta un'indagine conoscitiva che ha condotto ad individuare:

❖ Associazioni culturali e ricreative:

- Communitas Diani: Promuove la conoscenza del patrimonio storico, artistico e culturale del Golfo Dianese attraverso la pubblicazione di una rivista e l'organizzazione di eventi.
- Circolo del Mare: Fondato nel dopoguerra, si dedica ad attività ricreative e sociali.
- Amici della Musica: Organizza eventi musicali nel Golfo Dianese.
- Banda Musicale "Città di Diano Marina": Rappresenta la tradizione musicale cittadina.
- Circolo Filatelico Numismatico Dianese: Raggruppa appassionati di filatelia e numismatica.
- Auser Filo d'Argento: È un'associazione dedicata all'assistenza e alla promozione sociale degli anziani.

❖ Associazioni di volontariato e sociali

- Croce Rossa Italiana: Il comitato locale si occupa di attività di volontariato sanitario e assistenza.
- Associazione "L'Arca di Noè": È un'associazione di volontariato che si occupa di attività a favore della comunità.
- Gruppo Alpini Diano Marina: Un gruppo di volontariato a carattere alpino e sociale.
- Leo Club e Lions Club: Sono club di servizio che operano a livello locale con attività di beneficenza e solidarietà.

❖ Altre associazioni

- Famia Dianese: Si occupa della promozione e della salvaguardia delle tradizioni locali.
- Associazione Vivi Diano Marina: Promuove attività per la vita sociale e turistica della città.
- Circolo ACLI: Un circolo che offre attività e servizi alla comunità, soprattutto in ambito sociale e culturale
- Ecc.

In una tale realtà la nuova destinazione prevista appare quanto mai opportuna.

Per quanto concerne la posizione in cui l'ambito si viene a trovare, con affaccio diretto sulla Pista Ciclo-Pedonale Tirrenica, l'individuazione di uno spazio a parcheggio appare compatibile.

6 – Obiettivi di rigenerazione urbana (art. 2 l.r. 23/2018) che si intendono conseguire:

La Mission

Contribuire fattivamente alla realizzazione d'un contesto urbano organico coerente con il completamento del Parco Costiero Lineare, dotando il centro di tutti quei servizi necessari alla migliore definizione di in un contesto cittadino di grande richiamo turistico.

La Filosofia dell'intervento proposto

Richiamate le premesse fin qui descritte la configurazione dell'area d'intervento, per genesi e problematiche in essere, è marcata da un carattere comune a tutte quelle città che hanno avviato, in tempi più o meno recenti, un processo di rinnovamento e conversione degli scali ferroviari centrali. Un luogo che, nel corso del tempo, è stato progressivamente oggetto di criticità dovute al naturale processo di sviluppo della città stessa e che oggi può catalizzare positivamente il potenziale inespresso e formale all'interno di un'area strategica, attraverso la riqualificazione di un elemento strutturante importante come Villa Scarsella ed aree limitrofe.

Il Programma di Rigenerazione Urbana tenta di proporre un sistema di riconversione e valorizzazione generale degli spazi urbani esistenti tale da generare, a sua volta, un tessuto urbano finalizzato a preservare un vitale effetto-città e, conseguentemente, una dimensione umana in termini di aggregazione e sviluppo sociale.

Ricadute sui contesti circostanti e sulle politiche pubbliche:

- abitative: NO
- turistiche: SI
- sociali: SI
- urbanistiche: SI
- ambientali: SI
- culturali: SI

7 - Tipologie degli interventi per la rigenerazione urbana previsti nell'Ambito (art. 3 l.r. 23/2018)

Si rimanda ai disposti degli Artt. 74, 75, 76, 77, 78, 78 bis, 79, 80 e 81 delle Norme del Piano Urbanistico Comunale vigente, che si intendono integrati con le disposizioni di cui al successivo punto 8 per quanto riguarda la previsione di standard urbanistici in aggiornamento al Piano Urbanistico Comunale vigente.

8 - Regole per la qualità progettuale degli interventi.

Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale, in coerenza con i criteri vincolanti di cui al Campo 3:

1. Le modalità applicative, i principi costruttivi e le buone pratiche qui enunciati per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale si devono considerare integrativi del regolamento edilizio e di igiene comunale, nonché delle Norme del vigente Piano Urbanistico Comunale; la loro applicazione deve comunque ottemperare le specifiche disposizioni di legge o aventi valore di legge vigenti.
2. I nuovi interventi edilizi dovranno necessariamente rispettare i rapporti tradizionali con il contesto urbanistico e ambientale utilizzando forme e materiali rispondenti alle caratteristiche del sito.
3. Dovrà essere garantito il rispetto delle normative vigenti in materia di protezione dagli incendi, prestazioni di isolamento, qualità termica e acustica, caratteristiche igrometriche e statiche degli edifici.

Per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale occorrerà:

- minimizzare l'impatto esercitato dai materiali edilizi scegliendoli in base ai loro effetti riscontrabili sulla salute e sul benessere abitativo, sull'ambiente e sulle persone;
- migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio attraverso l'involucro ricercando soluzioni che minimizzino gli scambi termici non controllati con l'esterno (serramenti a bassa trasmittanza, elementi fissi di schermatura posizionati coerentemente con l'orientamento della facciata, vetri fotosensibili, dispositivi mobili per la schermatura graduale, etc...);
- minimizzare le dispersioni energetiche migliorando le prestazioni di copertura (tetti e pareti ventilate, ecc...);
- favorire l'impiego della luce naturale attraverso un'attenta progettazione dell'illuminazione degli ambienti interni (adeguato assetto distributivo interno, orientamento delle superfici vetrate, utilizzo di dispositivi che consentano la schermatura graduale, impiego di vetri fotosensibili, corretta diffusione della luce negli ambienti non raggiungibili dall'illuminazione solare);
- favorire l'impiego di sistemi solari passivi in grado di captare l'energia radiante solare, immagazzinarla e poi distribuirla all'interno dell'edificio senza il ricorso a sistemi meccanici ma tramite convezione, conduzione o irraggiamento;
- sfruttare sistemi di distribuzione a bassa temperatura, ideali per l'utilizzo con caldaia a condensazione e per l'integrazione con sistemi di produzione di calore da fonte solare (impianto radiante a pavimento;
- recupero di calore nella ventilazione; scambiatore di calore geotermico, ecc...);
- migliorare la circolazione d'aria all'interno degli ambienti;
- favorire la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaico, ecc...).

Forma e Tipologia

1. Le logge coperte e le verande dovranno svolgere funzione di elementi di accumulo dell'energia termica solare, al fine di ottenere un apporto energetico favorevole al bilancio termico complessivo.
2. I materiali e le sagome delle coperture dovranno preferibilmente privilegiare la tipologia tradizionale e le tecnologie costruttive locali.
3. Il manto di copertura dovrà essere omogeneo, preferibilmente in tegole tradizionali (in laterizio o pietra) ma potranno essere inserite tipologie e materiali diversi purché esteticamente compatibili con le coperture circostanti esistenti; sono consentite le coperture in verde pensile.
4. I materiali di finitura esterni ed i relativi cromatismi dovranno essere possibilmente omogenei per ogni fabbricato.
5. E' ammesso l'utilizzo a vista dei materiali.
6. Le aperture verso l'esterno debbono essere attentamente studiate valutando ed esplicando le loro proporzioni ed il loro allineamento sia verticale che orizzontale.
7. I sistemi oscuranti ed i serramenti potranno essere in legno e/o metallo e/o pvc. Sono da preferire colori come il bianco, il nero, il grigio, il bruno, il verde scuro ed il rosso mattone con lievi sfumature sulla tonalità, oltre a quelli naturali del legno.
8. I pannelli solari e fotovoltaici devono preferibilmente essere integrati nelle varie falde del tetto oppure possono essere posati su un'area riservata o su una struttura di supporto nei pressi del retro dell'edificio, in posizione visivamente meno percettibile.
9. Deve essere preferibilmente evitata l'installazione, se non in modo opportunamente mascherato, di condizionatori e di pompe di calore sulle facciate prospicienti la via pubblica, o comunque da essa significativamente visibili. È preferita la libera installazione di detti impianti su facciate interne o cortili completamente interni all'edificio o su pareti non visibili da spazi pubblici;

10. gli impianti satellitari privati dovranno essere preferibilmente posizionati sulle falde di copertura e non sulle facciate degli edifici in posizione visivamente meno percettibile, unificando, ove possibile, più utenze in un unico impianto.

11. I caratteri costruttivi dovranno perciò essere improntati:

- ad impianti tipologici semplici, con disposizione per lo più allineata alle isoipse evitando piante di geometria polimorfa;
- all'impiego di materiali quali legno, pietra o pietra intonacata, acciaio, vetro e coperture in ardesia, lamiera verniciata, rame, acciaio, "sedum" pannelli fotovoltaici/solari;
- a caratterizzare il disegno delle facciate in base a schemi semplici e limitati elementi compositivi
- I muri di contenimento dovranno essere rivestiti in pietra anche ricostruita a corsi orizzontali senza stuccatura dei giunti, in c.a. faccia a vista o rivestiti in materiale nobile (acciaio corte, legno, ecc.)
- Le bucatore dovranno avere dimensioni e numero coerenti con la destinazione d'uso del fabbricato.

Sistemazioni esterne

1. La progettazione del verde nelle aree attigue agli edifici deve essere preferibilmente realizzata allo scopo di controllare efficacemente gli agenti climatici e contribuire al benessere abitativo e al comfort termo-igrometrico. Allo scopo potranno essere messe a dimora piantumazioni ad essenza caducifolia in grado di schermare l'edificio dai venti dominanti invernali e proteggere lo stesso dalla radiazione solare estiva.
2. Sono consigliate essenze autoctone mentre sono da evitare essenze non collegate all'ambiente naturale.
3. Le recinzioni fronte strada dovranno preferibilmente essere alte, dalla quota del marciapiede, m. 1,50, ovvero m. 0,50 di zoccolo e m. 1,00 di ringhiera ad esclusione degli elementi verticali di sostegno e chiusura (pilastri o spalle accessi carrai e pedonali).
4. Il progetto edilizio dovrà prevedere idonei spazi per il parcheggio delle biciclette e punti di ricarica elettrica.
5. In fase di progettazione edilizia dovrà essere previsto l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili quali fotovoltaico o solare termico, realizzabili tramite sistemi integrati in copertura degli edifici stessi. Tali soluzioni trovano applicazione anche grazie alle prescrizioni del punto precedente.

Aree Verdi

1. Le aree a verde dovranno essere:
 - accessibili, fruibili e caratterizzate da economicità di gestione;
 - attrezzate con arredo e strutture adatte per scopi ricreativi e ludici, e alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani;
 - dotate di nuclei di vegetazione autoctona arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio.
2. Le superfici da destinarsi a verde possono essere piantumate con l'utilizzo di essenze vegetali che concorrano, ove necessario, alla costituzione di barriere visuali nei confronti delle aree limitrofe caratterizzate da differenti destinazioni d'uso. La scelta delle specie arboree ed arbustive deve essere fatta tra le essenze autoctone o naturalizzate, nel rispetto dei vigenti regolamenti comunali.
3. Gli elementi che si rendono necessari al nuovo insediamento (es. insegne, cartelli, panchine, cestini portarifiuti, etc...) dovranno essere dotati di caratteristiche formali che ne assicurino un corretto inserimento nell'ambiente ed il corretto ciclo di manutenzione.
4. Per l'implementazione delle aree verdi, oltre ad essere previsto l'utilizzo esclusivo di specie vegetali autoctone, dovrà essere garantita l'eradicazione delle specie alloctone invasive eventualmente presenti (ad es. *Ailanthus altissima*), con smaltimento appropriato del materiale vegetale al fine di prevenire la diffusione in aree limitrofe.

Ulteriori Prescrizioni e Raccomandazioni

Si raccomanda di prevedere adeguati servizi igienico-assistenziali a servizio dei fruitori della pista ciclopedonale, nonché di favorire la presenza di attività commerciali (ammesse nelle zone ICQ/2) in corrispondenza dei punti di sosta della rete, prevedendo idonee aree destinate ai servizi alla persona, comprensive di servizi igienici e punti di approvvigionamento di acqua potabile.

In fase di realizzazione delle opere, dovrà essere posta particolare attenzione all'assenza di interferenze significative con le reti fognarie esistenti e i tratti interessati dagli interventi dovranno essere oggetto di idonea riqualificazione, mediante la realizzazione di adeguate reti di raccolta delle acque meteoriche e la corretta separazione delle stesse dalle acque nere.

Dovrà inoltre essere prevista l'integrazione degli interventi infrastrutturali mediante l'adozione di una strategia organica di gestione del verde urbano, finalizzata a valorizzarne il ruolo non soltanto sotto il profilo estetico-ornamentale, bensì quale vera e propria infrastruttura ecologica urbana, privilegiando la scelta di essenze autoctone, coerenti con il contesto climatico e biogeografico del Ponente ligure, in grado di:

- contribuire in modo significativo alla riduzione dell'isola di calore urbana, attraverso l'impiego di specie capaci di garantire adeguato ombreggiamento ed elevata evapotraspirazione, nonché mediante una loro distribuzione spaziale funzionale all'incremento della permeabilità dei suoli;
- migliorare la regolazione microclimatica degli spazi pubblici, in particolare lungo gli assi della mobilità e nelle aree maggiormente fruite;
- favorire la biodiversità urbana, sostenendo impollinatori, avifauna ed entomofauna tipiche degli ambienti costieri e periurbani, evitando al contempo l'introduzione di specie aliene invasive o ecologicamente poco funzionali.

Dovranno inoltre essere garantiti:

- un'adeguata gestione dei rifiuti, mediante la predisposizione di idonei punti di raccolta e l'assicurazione di un'efficace e regolare rimozione degli stessi;
- un facile accesso ai mezzi di soccorso.

In fase attuativa gli interventi previsti dovranno rispettare pienamente le specifiche condizioni fissate dall'art. 5 e dall'art. 6 del Regolamento Regionale n. 1/2025 per quanto riguarda gli interventi ricadenti rispettivamente in area a pericolosità da alluvione fluviale P3 e P2.

Ai sensi dall'Art. 5 comma 1. del Regolamento Regionale n. 1/2025, i cambi di destinazione d'uso ammessi, anche senza opere, dovranno comunque essere associati alla realizzazione di interventi di protezione passiva dagli allagamenti (flood-proofing).

In sede attuativa dovrà essere verificato il rigoroso rispetto da parte delle singole previsioni, ove ricadenti su aree a pericolosità da alluvione fluviale, delle specifiche condizioni fissate, in particolare, dal Regolamento Regionale n. 1/2025 e dovranno essere svolti gli opportuni approfondimenti di carattere geologico-sismico in relazione al rischio potenziale di liquefazione dei terreni.