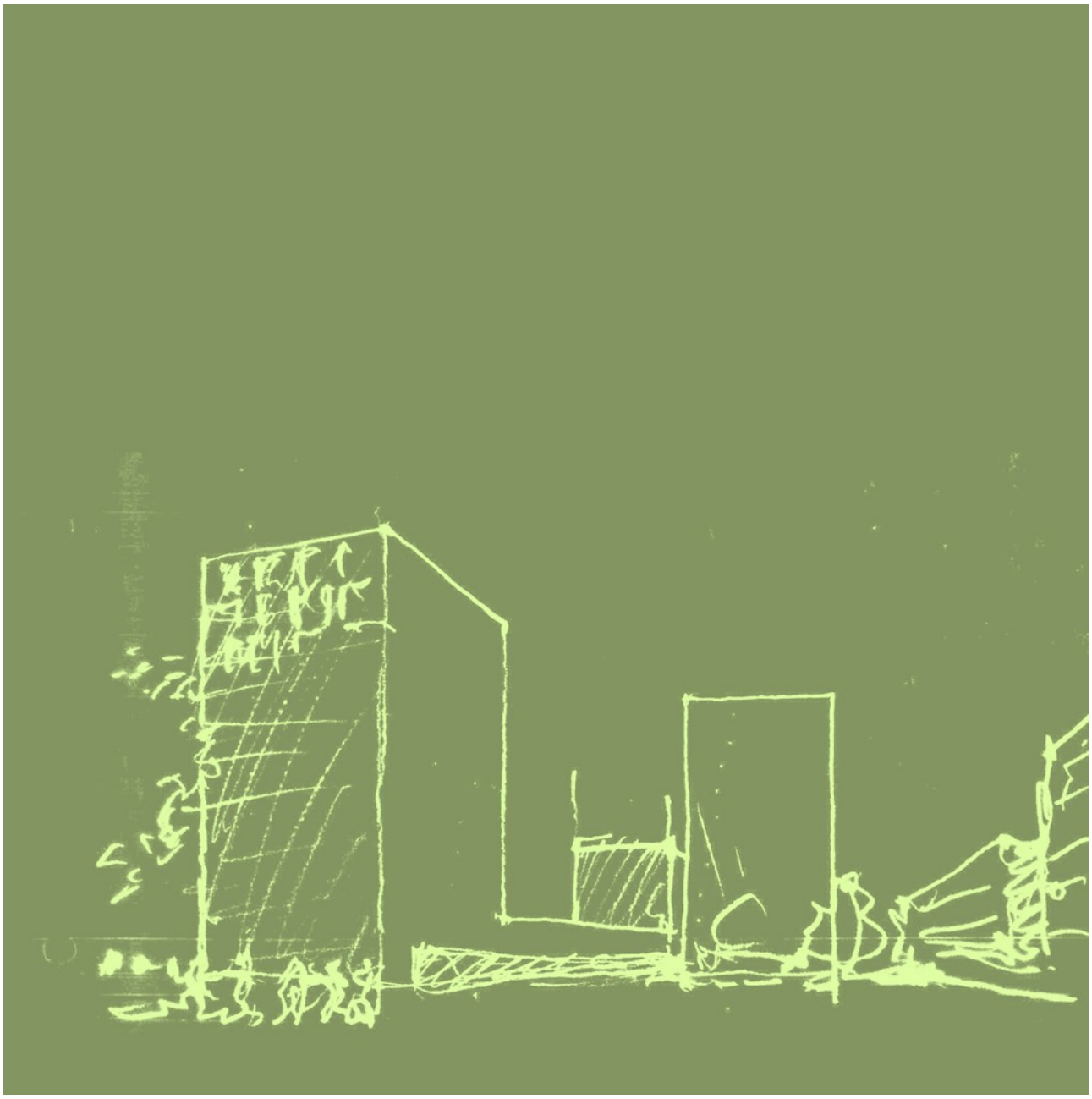
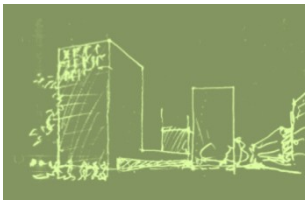
# PARTE PRIMA

## CARATTERISTICHE DEL PIANO





# 1.1 Schema di Piano e obiettivi

## 1.1.1 Descrizione sintetica dei principali obiettivi che il piano si pone e delle linee di sviluppo essenziali

Il piano oggetto del presente documento di verifica di assoggettabilità è lo Strumento Urbanistico Attuativo (d'ora in avanti, SUA) in contestuale variante al Piano Regolatore Vigente (P.R.G.) del comune di Albenga relativo all'area già di proprietà della società cooperativa "*L'Ortofrutticola s.c.*", delimitata da Via Dalmazia, Via Chiesa, Via Patrioti e Via Ernesto Che Guevara (Figura 1). Il SUA oggetto della presente relazione sostituisce un precedente SUA approvato dall'Amministrazione Comunale con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 7 gennaio 2009 e convenzionato in data 17 aprile 2009 (Repertorio n. 80.484 – Raccolta n. 16.245) registrato ad Albenga il 27 aprile 2009. A seguito di un accordo con il quale è stata prevista, tra l'altro, la realizzazione della nuova sede della società cooperativa "*L'Ortofrutticola s.c.*", la proprietà delle aree interessate dal SUA. è stata trasferita alla società "*Vista Mare*" s.r.l., con sede ad Alba in corso Barolo n. 48/a, facente capo all'Impresa di Costruzioni Franco Barberis s.p.a. di Alba. Inoltre, il SUA in oggetto sostituisce integralmente un precedente progetto presentato dalla stessa società proponente e approvato con delibera del Consiglio Comunale n.51 del 9 luglio 2012. Nel seguito, per brevità e maggior chiarezza, ci si riferisce a questi tre diversi strumenti urbanistici rispettivamente con SUA 2009, SUA 2012 e SUA 2013. Quando nel testo, ci si riferirà genericamente al SUA si intende il SUA 2013.




Fig. 1.1-1 Localizzazione dell'area del SUA nel comune dì Albenga

Il presente documento è redatto ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 32/2012 della Liguria e dell'Allegato A della medesima legge. Il SUA comporta infatti una variante al PRG in vigore e ricade nella fattispecie di cui al punto 2) dell'Allegato A: "incremento del carico insediativo in condizioni di carenza di dotazione idropotabile e/o di potenzialità depurativa, attestata dal competente gestore del servizio" in quanto il comune di Albenga non è al momento dotato di impianto di depurazione.
Come mostrato dalle figure seguenti l'area è occupata quasi totalmente da un insieme di edifici di tipologia produttiva, sede delle Cooperativa Ortofrutticola, costruita nel 1940-41.



Fig. 1.1-2 Ambito di intervento all'interno del tessuto urbano locale


Fig. 1.1-3 Vista dell'edificio dall'angolo via Dalmazia - via Patrioti (a sinistra) e da via Dalmazia (a destra)



Fig. 1.1-4 Vista dell'edificio dall'angolo via Dalmazia - via Guevara(a sinistra) e dall'angolo via Guevara - via Chiesa (a destra)

La destinazione e la tipologia risultano incongrue rispetto a quella del tessuto urbano circostante, caratterizzato, in particolare lungo le vie Dalmazia, Che Guevara e Patrioti, da insediamenti residenziali, con qualche unità commerciale e terziaria "al piede".



Fig. 1.1-5 Da sinistra: edificio residenziale in via Dalmazia con negozi al "piede", edifici residenziali in via Felice Chiesa, edifici residenziali in via Ernesto Che Guevara

Il SUA 2013 prevede un intervento di ristrutturazione urbanistica dell'intera area, attraverso la demolizione dell'edificio esistente e la realizzazione di un nuovo insediamento con destinazione residenziale, commerciale e terziaria, con conseguente realizzazione di aree pubbliche e interventi di sistemazione della viabilità in prossimità dell'area di intervento. Contestualmente, è altresì prevista l'ampliamento della scuola Materna Ester Siccaroli localizzata in Via VIII marzo, circa 400 m a ovest dell'area di intervento.
Più specificatamente, il SUA prevede nell'area dell'ortofrutticola e nelle immediate adiacenze, i seguenti interventi:

- la realizzazione di due edifici a tipologia "torre multipiano" a destinazione residenziale, isolati dal resto dell'edificio in progetto, che si sviluppano per 10 piani fuori terra;
- la realizzazione di una "piastra" a destinazione commerciale di due piani ed una serie di corpi di fabbrica in linea di altezza differente a destinazione residenziale;
- La realizzazione di due piani fuori terra di parcheggi interrati a servizio delle attività commerciali previste e dei residenti;
- La realizzazione di una piazza pedonale prospiciente via Patrioti e via Dalmazia;
- La riqualificazione di Piazza Bolla con la realizzazione di un parcheggio pubblico a raso (circa 70 stalli);
- La realizzazione, all'interno della piastra, di un auditorium e di spazi a verde pubblico, quali standard urbanistici.

Al di fuori dell'area di intervento è previsto l'ampliamento della scuola materna esistente Ester Siccaroli, per portarla a 90 posti banco (3 sezioni)
Le principali quantità urbanistico-edilizie dell'intervento in progetto sono le seguenti:

| Destinazione d'uso | Sup. lorda abitabile (mq) | Sup. agibile (mq) | Volume (mc) |
|---|---|---|---|
| Residenziale | 11.813 | 9.927 | 37.520 |
| Commercio (GSV) | 3.567 | 4.279* | 14.114 |
| Commercio (es. di vicinato) | 1.052 | 979 | 3.902 |
| Totale | 16.432 | 15.185 | 55.536 |

* la SA è maggiore della SLA perché comprende anche le superfici al piano interraro, che non sono incluse invece nella SLA

Superficie a parcheggio ad uso esclusivamente residenziale (II piano interrato): 4.460 mq
Superficie a parcheggio ad uso esclusivamente commerciale (I piano interrato) 8.094 mq

Nelle figure successive è riportata la pianta del primo piano in progetto e il prospetto da sud.
Altri interventi connessi alla realizzazione dell'insediamento in progetto sono:

- ristrutturazione/riqualificazione del sottopasso ferroviario di collegamento al mare su Via Ernesto Che Guevara, come opera di urbanizzazione collegata all'attuazione delle previsioni dello SUA;
- risistemazione paesaggistica dei rilevati ferroviari adiacenti all'area di intervento e su piazza Bolla
- il ridisegno di via Dalmazia, riallineata con il tratto precedente all'incrocio con la via Patrioti.
- L'esistente allargamento della via Patrioti in prossimità dell'area di intervento è stato accorpato alla nuova piazza, preservando ed integrando i pini marittimi esistenti.
- La piazza Bolla è stata ridisegnata prevedendo una nuova pavimentazione ed una più razionale disposizione degli stalli.

Il SUA propone la creazione di un mix di spazi e funzioni, sia pubbliche che private, finalizzate a creare un effetto di attrazione nei confronti dei potenziali fruitori del nuovo insediamento. Per questo motivo, è stata disegnata una nuova piazza tra la via Dalmazia e la via Patrioti: sull'incrocio tra le direttrici di collegamento al Centro Storico ed alla Stazione ferroviaria.

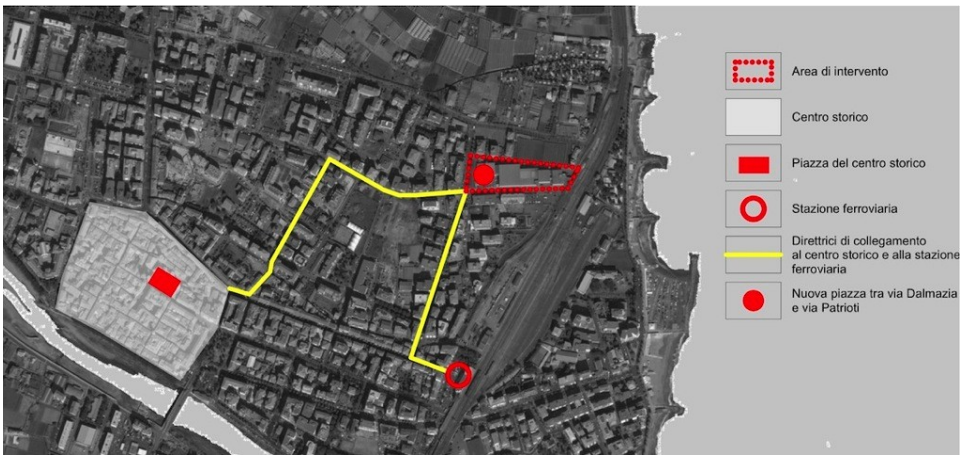


Fig. 1.1-8 Foto aerea con individuazione delle due direttrici generanti la nuova piazza

Sulla nuova piazza prospetteranno una serie di unità destinate al commercio (configurabili come esercizi di vicinato) o al terziario, raccolte intorno ad una grande struttura di vendita di generi alimentari, capaci di creare effetti positivi e riqualificanti anche sugli insediamenti circostanti.

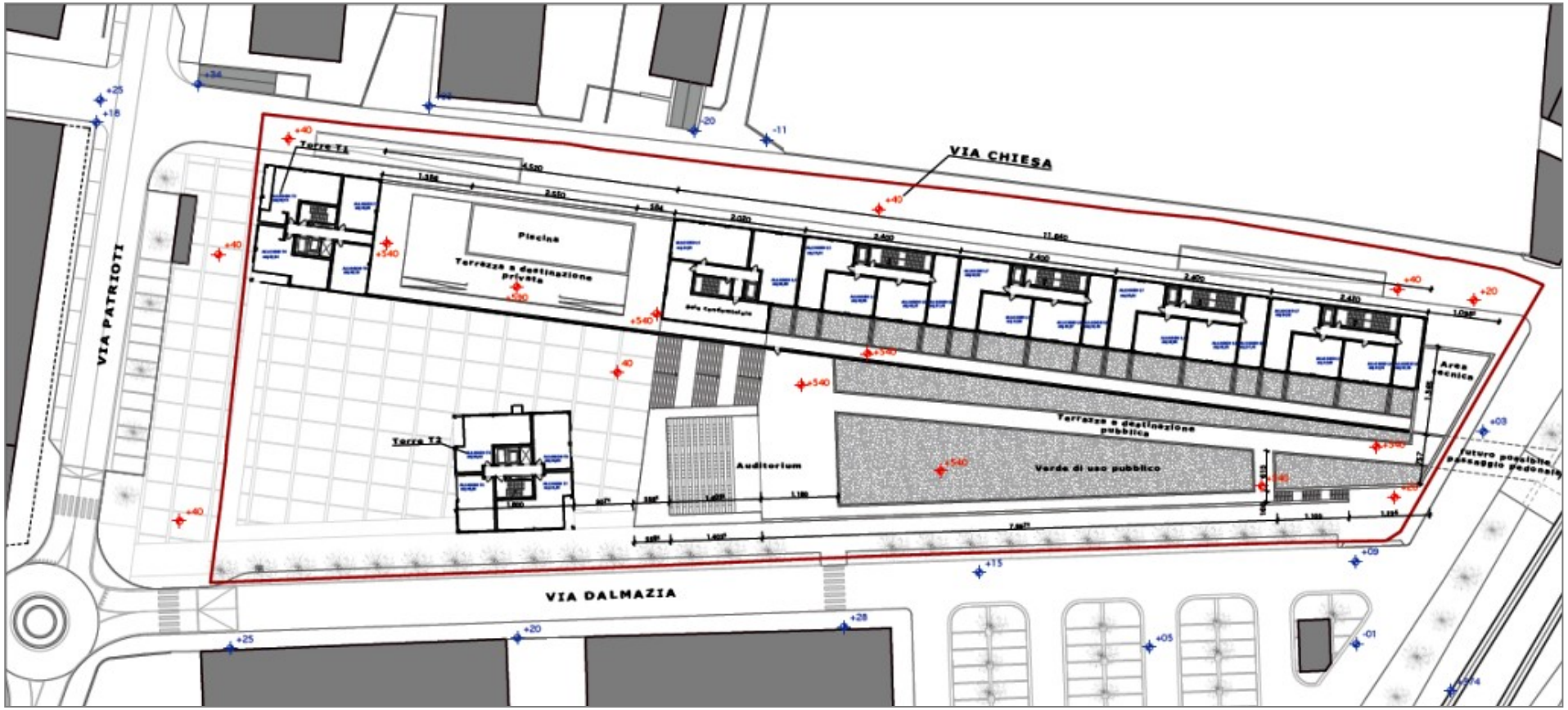



Fig. 1.1-6 Pianta dell'intervento in progetto I piano



Fig. 1.1-7Prospetto da sud dell'intervento in Progetto

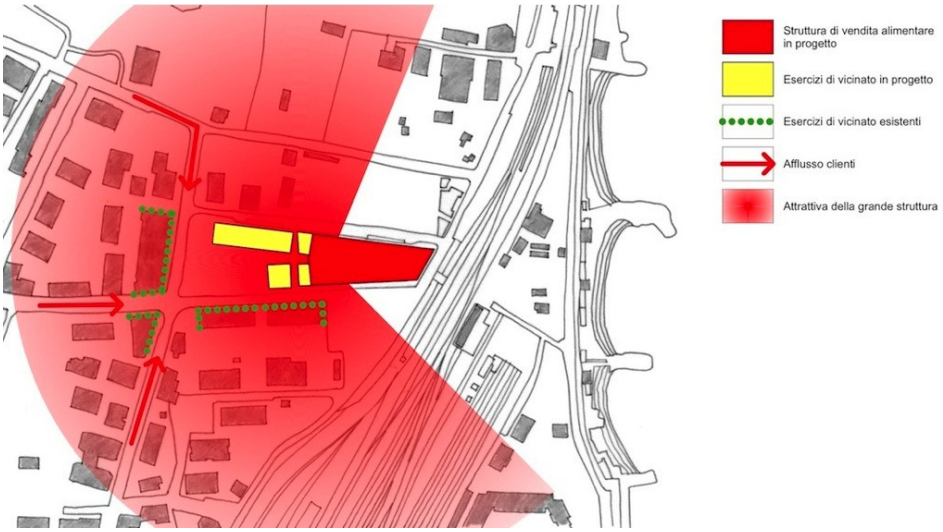


Fig. 1.1-9 Attrattività della grande struttura alimentare

La grande disponibilità di parcheggi previsti al servizio degli insediamenti commerciali e la completa autosufficienza degli insediamenti residenziali, garantirà una facile e comoda accessibilità dell'insediamento, accrescendo la sua attrazione ed incrementando l'effetto urbano e l'effetto di centralità posti come obiettivi del progetto. Un'ulteriore potenziale attrattiva del nuovo complesso dell'"ex Ortofrutticola" sarà, costituito, inoltre, dal nuovo auditorium all'aperto: una struttura di servizio pubblico che il Comune potrà utilizzare organizzando eventi e rappresentazioni di tipo culturale, di spettacolo ed artistici. Se ben utilizzato, il nuovo auditorium contribuirà, soprattutto nei periodi in cui la temperatura consentirà l'uso di uno spazio all'aperto, a connotare la zona come uno spazio di vita urbana articolata e varia, nel quale si svolgeranno tutte le funzioni tipiche della "Città": la residenza, il commercio, i servizi per le persone, la cultura, lo spettacolo e la relazione tra cittadini.

*Potenzialità e interconnessioni con l'area ferroviaria*

Il SUA anticipa l'operazione urbanistica che sarà necessaria a seguito dello spostamento "a monte" della ferrovia e, conseguentemente, della Stazione. La repentina perdita del "ruolo" che aveva, addirittura, guidato la prima espansione urbana tra la fine dell'800 ed i primi decenni del '900, illustrata nel capitolo precedente, dovrà essere immediatamente "sanata", ridefinendo un nuovo ruolo per l'intera zona.

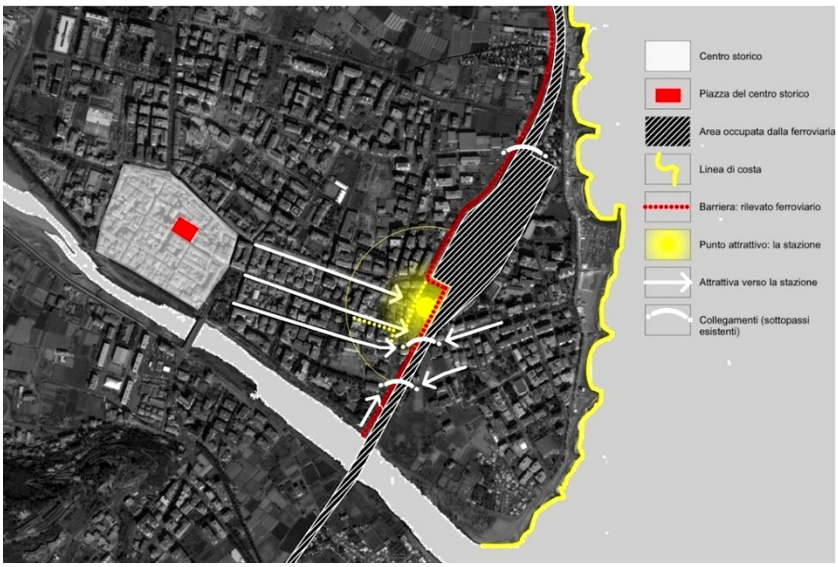


Fig. 1.1-9 Schema planimetrico dello stato di fatto con l'individuazione delle criticità e delle positività indotte dalla stazione e dal tracciato ferroviario

Il recupero dei sedimi ferroviari, per cui già il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico prevedeva la formazione di un “Piano Costiero del Ponente”, trasformato, nel 1999 in un PRUSST, e l'integrazione tra la Città ed il mare (per decenni resa difficoltosa dalla grande barriera, anche fisica, dell'infrastruttura ferroviaria) costituisce un'occasione unica per ridare il senso perduto a questa parte di Albenga.

L'ipotesi di rifunzionalizzazione proposta dal SUA prende atto della creazione del grande parco urbano, nel qual correrà la pista ciclabile che collegherà gran parte della costa ligure. Il nuovo PUC potrà prevedere nuovi edifici di qualità con funzione di ricucitura di un tessuto urbano spesso smagliato, la creazione di funzioni attrattive (commercio, e terziario), dotate di parcheggi, servizi e spazi di relazione. Una grande importanza per l'integrazione con il mare avrà l'accessibilità di strutture di servizio situate ad una quota inconsueta per la Città e l'attraversabilità del “rilevato-servizio”.
Una grande infrastruttura di servizio (il parco urbano) che riunisca due parti di città da decenni separate e lontane collegando Albenga al resto della Liguria con un percorso ciclopedonale, nuovi edifici che ricuciano (dove necessario) il tessuto urbano, funzioni di qualità con forte capacità attrattiva, spazi di sosta che favoriscano l'accessibilità e, infine un'altra grande infrastruttura (il porto) che consenta anche una fruizione da mare, potrebbero essere gli utili "strumenti" di una strategia urbana vincente per la città di Albenga.

Il SUA affronta anche il critico rapporto con il rilevato dell’attuale scalo ferroviario : una vera e propria “barriera” di circa 4 metri di altezza che separa Albenga nella Città “di terra” e nella Città “di mare”. Lo Strumento urbanistico tenta una integrazione sia con l’attuale destinazione di infrastruttura ferroviaria, sia con la sua futura possibile trasformazione in una grande infrastruttura urbana.
La prima operazione prevista dallo SUA è la ristrutturazione/riqualificazione del sottopasso ferroviario di collegamento al mare, come opera di urbanizzazione collegata all’attuazione delle previsioni dello SUA.


Fig. 1.1-10 Rilevato dell’attuale scalo ferroviario



Fig. 1.1-11 Sottopasso ferroviario da via Guevara (a sinistra) e sottopasso ferroviario da via San Gottardo (a destra)

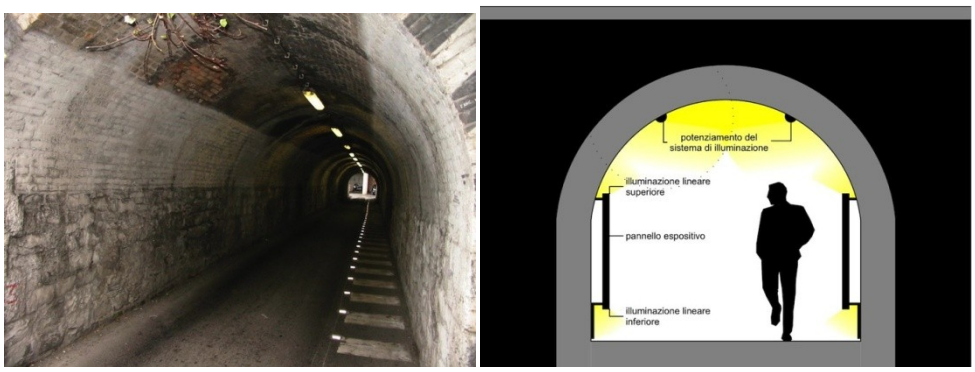


Fig. 1.1-12 Vista interna del sottopasso ferroviario da San Gottardo a via Guevara (a sinistra) e sezione “tipica” di progetto del sottopasso pedonale (a destra)

La seconda operazione prevista dallo SUA è la risistemazione paesaggistica dei rilevati ferroviari adiacenti all'area di intervento ed alla piazza Bolla. Nell’attuale passaggio, attualmente adibito alla percorrenza sia pedonale saranno effettuate operazioni sia sull’infrastruttura, quali l’eliminazione di crepe e rotture sulla volta e sulle pareti del manufatto, il rifacimento della pavimentazione e del rivestimento delle pareti, la sostituzione ed il potenziamento del sistema di illuminazione, sia sul sistema di allestimento interno, con la realizzazione, ad esempio, di pannellature di promozione della Città e sia (a seguito dell’accettazione dell’Amministrazione comunale) sulle modalità di utilizzo del sottopasso, sicuramente più adatto ad una percorrenza unicamente pedonale, piuttosto che mista (pedonale/veicolare).

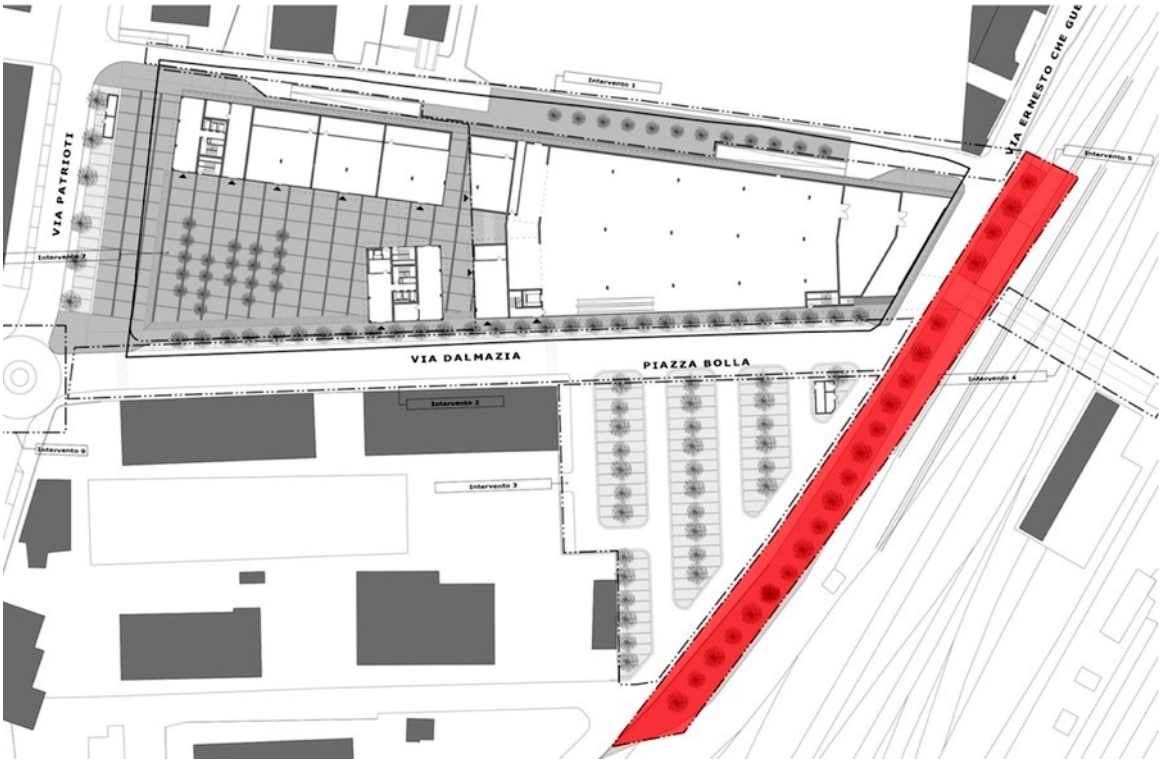


Fig. 1.1-13 Pianta con l’individuazione dell’area di riqualificazione

E’, infatti, prevista la pulizia dei rilevati, la sostituzione della vecchia recinzione metallica, ormai degradata e, in alcune porzioni, danneggiata, con una nuova leggera struttura metallica grigliata, la risistemazione dei muretti di basamento dei rilevati, la rimozione della vegetazione, ormai selvatica e non curata e la sua sostituzione con fasce alberate sempreverdi, per la creazione di un fondale (una “quinta urbana”) per l’area di intervento, sulle vie Guevara, e Dalmazia e su Piazza Bolla, riqualificato e coerente alla trasformazione indotta dagli interventi previsti dallo SUA.

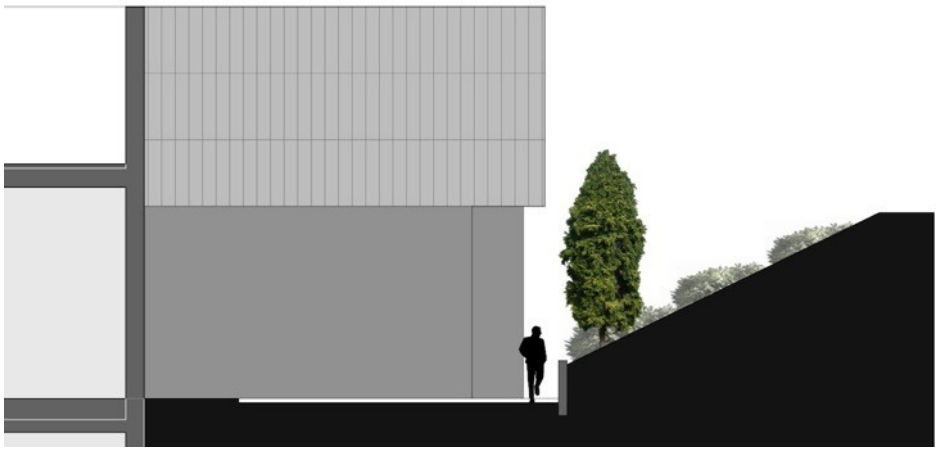


Fig. 1.1-14 Sezione di progetto del rilevato

Le prime due operazioni di integrazione con il rilevato ferroviario potranno riferirsi sia all'attuale destinazione di infrastruttura ferroviaria, come elementi di "mitigazione" del forte effetto di "barriera" tra la Città ed il mare, sia alla futura possibile trasformazione in una grande infrastruttura urbana di ricoesione delle due porzioni urbane.
La terza operazione prevista dallo SUA è costituita dalla realizzazione di un corpo di fabbrica di altezza corrispondente al rilevato dello scalo ferroviario su parte del quale lo SUA prevede la creazione di una struttura di servizio (uno spazio per riunioni ed eventi all'aperto da 250 posti ed un'area attrezzata a giardino pubblico).
Tale previsione si configurerà, sia come un'integrazione volumetrica e visiva con l'anomalia altimetrica del rilevato della porzione più bassa dell'edificato previsto, sia come l'anticipazione dello scenario prefigurato dal futuro spostamento "a monte" della linea ferroviaria Genova-Ventimiglia, con la possibile trasformazione dello scalo in una grande infrastruttura urbana. Attraverso il percorso di accesso l'area verde e l'auditorium sarà, infatti, possibile collegarsi all'area oggi occupata dalla ferrovia, con la creazione di un passaggio "a ponte" sulla via Guevara.

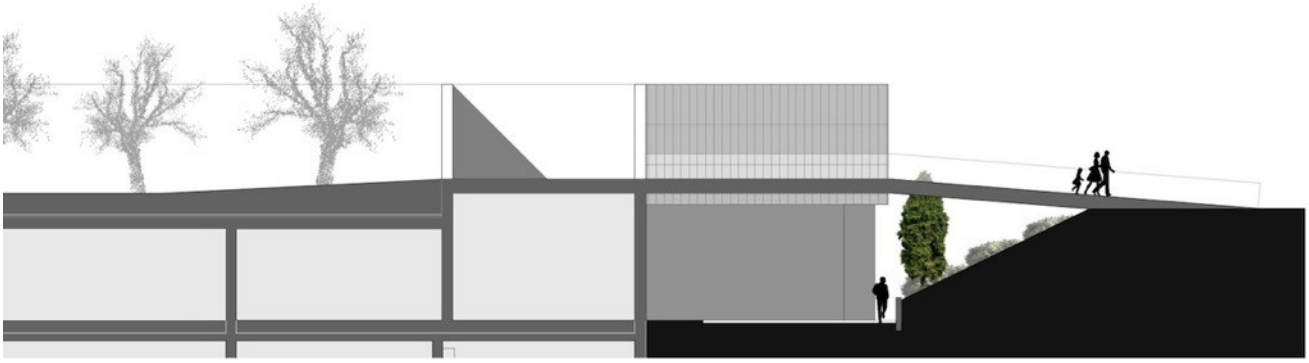


Fig. 1.1-15 Sezione di progetto del futuro sottopasso

## 1.1.2 Verifica di coerenza degli obiettivi generali di piano con gli obiettivi di sostenibilità e di protezione e miglioramento ambientale individuati a livello comunitario, nazionale, regionale, locale

I principali obiettivi del SUA sono così sintetizzabili:

1. Obiettivi di carattere economico e commerciale:
   - Incrementare l'offerta residenziale realizzando alloggi di elevata qualità
   - Incrementare l'offerta di attività commerciali

2. Obiettivi di carattere urbanistico
   - Riqualificazione urbanistica di un'area attualmente relativamente marginale
   - Creazione di una nuova centralità urbana attraverso la realizzazione di un mix di funzioni (residenza, commercio, aree pubbliche)

3. Obiettivi di carattere paesaggistico
   - Ridurre il degrado del contesto urbano dell'area di intervento
   - Ridurre l'effetto di barriera urbana e il degrado derivante dalla presenza del rilevato ferroviario
   - Evitare di peggiorare il rapporto dell'area di intervento con percorsi panoramici ed ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici
   - Mantenere la diversità e integrità del paesaggio agricolo della piana albenganese

4. Obiettivi di natura ambientale
   - Realizzazione di alloggi con elevate prestazioni energetico-ambientali
   - Minimizzazione degli impatti ambientali negativi derivanti dalla realizzazione degli interventi previsti

Trattandosi di un piano urbanistico esecutivo, il SUA deve dimostrare la propria coerenza in primo luogo con gli strumenti di pianificazione urbanistica sovraordinata: Piano Regolatore Vigente, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano Territoriale Regionale e Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Essendo questi piani territoriali e non settoriali, si può assumere che le indicazioni in esse contenuti tengano a loro volta già conto delle indicazioni e degli obiettivi stabiliti dalla pianificazione di settore. In particolare il PTP contiene una serie di obiettivi ambientali settoriali, che possono essere presi a riferimento come "criteri di controllo" rispetto al perseguimento della sostenibilità ambientale. La verifica di coerenza con questo insieme di obiettivi territoriali, urbanistici, paesaggistici e ambientali (coerenza esterna) è svolta in due fasi.

In primo luogo, sono identificati tutti gli obiettivi che, a prescindere dalle soluzioni progettuali di dettaglio, sono rilevanti rispetto al SUA in oggetto, per l'ambito territoriale a cui si riferiscono e/o per gli aspetti in questione. In pratica, sono individuati tutti gli obiettivi rispetto ai quali può essere potenzialmente individuata una interazione significativa (positiva o negativa) rispetto agli obiettivi e all'ambito di azione del SUA.

È quindi svolta una prima valutazione di coerenza finalizzata ad individuare gli obiettivi relazionabili in maniera positiva e quelli per i quali è invece individuabile un'interazione negativa o potenzialmente negativa. Il grado di relazione fra gli obiettivi/interventi del SUA e quelli definiti dalla pianificazione

sovraordinata può variare: in questa sede, le interazioni sono classificate come riportato nella tabella seguente.

| | |
|---|---|
| **Attuazione**: gli obiettivi/interventi del SUA danno concreta attuazione a obiettivi stabiliti dalla pianificazione sovraordinata. È questo il caso di massima coerenza | ✓✓ |
| **Relazione positiva**: gli obiettivi/interventi del SUA sono coerenti con/ concorrono all'attuazione degli obiettivi sovraordinati | ✓ |
| **Relazione nulla**: non vi è una significativa correlazione fra obiettivi/interventi del SUA e obiettivi sovraordinati. La realizzazione degli uni non pregiudica, né concorre, alla realizzazione degli altri | |
| **Potenziale interferenza**: la realizzazione del SUA può potenzialmente interferie in maniera negativa con obiettivi sovraordinati. In questo caso, spesso, la sussistenza di incoerenza deve essere verificata più nel dettaglio nel prosieguo della valutazione. Tipicamente, può dipendere dalle modalità di realizzazione degli interventi previsti (scelte progettuali di dettaglio inserimento di misure di mitigazione/compensazione) | ? |
| **Interferenza negativa**: la realizzazione degli obiettivi/intervento del SUA contrasta con uno o più obiettivi derivanti dalla pianificazione sovraordinata | ! |

Nel seguito, si riportano i principali obiettivi di tali strumenti per l'area in questione, e si confrontano con i sopra citati obiettivi di piano.

## Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP)

Il **Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico** (PTCP) è preposto a governare sotto il profilo paesistico le trasformazioni del territorio regionale. La Regione Liguria è stata la prima a dotarsi di un Piano paesistico, approvato nel 1990. Nell'agosto 2011 è stata approvata la variante di salvaguardia della fascia costiera. Il PTCP è articolato in tre livelli:

- livello territoriale: le indicazioni che sono riportate nelle schede relative ai 100 ambiti individuati dal Piano hanno carattere di indirizzo e proposta per le azioni di pianificazione
- livello locale, alle cui indicazioni devono adeguarsi gli strumenti urbanistici comunali
- livello puntuale, che prevede indicazioni di specificazione del livello locale sviluppate dai comuni con particolare riguardo agli aspetti qualitativi

A **livello territoriale,** l'area di progetto ricade all'interno dell'ambito n. 30 Albenga-Ceriale, per la quale il PTCP stabilisce i seguenti indirizzi

B.1 - Assetto insediativo: **CONSOLIDAMENTO** - L'art. 11 del PTCP stabilisce che l'indirizzo generale di CONSOLIDAMENTO per l'assetto insediativo si applica:
a) nelle situazioni in cui, a fronte di un assetto territoriale complessivamente equilibrato sotto il profilo paesistico, permangono margini per interventi, da ritenersi ammissibili a condizione che non introducano elementi di sostanziale innovazione rispetto all'attuale configurazione;
b) nelle situazioni in cui, a fronte di un assetto territoriale insufficientemente caratterizzato sotto il profilo paesistico, permangono comunque residui margini per interventi da ritenersi ammissibili a condizione che diano luogo a una più definita identità paesistica.
2. L'obiettivo è quello di indirizzare gli interventi, nel primo caso, verso la conferma ed il consolidamento dell'attuale configurazione paesistica nel suo insieme e, nel secondo caso, verso la sua maggior qualificazione attraverso il recupero e la riproposizione di selezionati caratteri paesistici.
3. La pianificazione dovrà pertanto prevedere essenzialmente interventi ad integrazione delle attuali strutture insediative

L'indirizzo particolare di CONSOLIDAMENTO comporta, per quanto concerne
- *gli aspetti quantitativi*, opportunità di prevedere limitate variazioni relative;
- *gli aspetti qualitativi,* l'opportunità di intensificare i caratteri formali e funzionali;
- *gli aspetti strutturali,* l'opportunità di rafforzare gli schemi distributivi e organizzativi

Data la scala di un SUA, appare tuttavia più significativo verificarne la coerenza con le indicazioni del PTCP riferite al livello locale, desunte dalla figura seguente riportante uno stralcio della tavola n. 40 del PTCP comprendente l'area assoggettata a SUA. Come si evince dalla tavola, l'ambito del SUA è delimitata da una perimetrazione specifica e classificata come area IS TR -TU, cioè Insediamento sparso (IS) soggetto al regime normativo della trasformabilità (TR) appartenente al tessuto urbano (TU).

La normativa relativa a tali aree è definita dall'art. 47 delle NtA del PTCP "insediamenti Diffusi - Regime normativo di TRASFORMABILITA' (ID-TR-TU), che definisce gli obiettivi ed indirizzi riportati nella colonna a sinistra della tabella seguente.

| Obiettivi del PTCP per l'area del SUA (art. 47) | coerenza Obiettivi/interventi SUA | Grado di relazione |
|---|---|---|
| 1. Tale regime si applica nei casi in cui si riconosce nell'insediamento diffuso **uno stato di degrado e/o una scadente qualità paesistica** che si ritengono superabili attraverso operazioni **di radicale rinnovamento** implicanti l'evoluzione verso una configurazione di tessuto urbano. | Il SUA riconoscendo il basso livello di qualità urbanistica attuale dell'area propone un radicale rinnovamento urbanistico ed edilizio.<br>Il progetto prevede infatti la sostituzione sia fisica che funzionale di un manufatto di scarsa qualità e con funzioni non congrue rispetto all'intorno urbano, promuovendo una forma urbana sicuramente più complessa e strutturata, data oltre che dalla qualità architettonica del nuovo insediamento, anche dal mix di funzioni - residenza, commercio, servizi pubblici - che accentuano e consolidano il carattere "urbano", tanto da prospettare la creazione di una nuova centralità. In questo caso quindi non solo l'intervento è coerente col PTCP, ma ne attua direttamente gli obiettivi. | ✓✓ |
| 2. L'obiettivo della disciplina è quello di conseguire **livelli di migliore qualità ambientale e funzionale** dell'insediamento rendendone possibili quelle radicali trasformazioni che si ritengono a tal fine necessarie. | | |
| 3. Sono pertanto consentite operazioni di **trasformazione** dei tessuto esistente, anche circoscritte, purché costituenti episodi organici e compiuti nell'evoluzione dell'insediamento diffuso **verso una forma urbana più complessa e strutturata**. | | |

Per quanto concerne **l'assetto geomorfologico,** l'area di progetto e il suo intorno ricadono all'interno della classificazione MO-B (Modificabilità di tipo B) per le quali il piano non prevede prescrizioni particolari, limitandosi a stabilire che "gli interventi in tali zone, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere" (art. 67)

Per quanto riguarda infine **l'assetto vegetazionale**, l'area di progetto e il suo intorno non sono soggette a normativa specifica essendo interamente ricomprese in ambiti urbani.

## Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Savona

Il **Piano Territoriale di Coordinamento** (PTC) della Provincia di Savona definisce una serie di obiettivi generali e specifici per guidare la trasformazione urbanistico e territoriale del territorio provinciale. In particolare, **l'obiettivo n. 7 si riferisce a "La riorganizzazione insediativa della Piana di Albenga, di Andora e la conservazione delle risorse primarie"**. Gli obiettivi specifici sono riportati nella tabella seguente.

| **PTC Savona - Obiettivo 7<br>La riorganizzazione insediativa della Piana di Albenga, di Andora e la conservazione delle risorse Primarie. Obiettivi specifici** | **Coerenza con SUA 2013** | **Grado di relazione** |
|---|---|---|
| a. Mantenere la competitività in ambito nazionale ed internazionale per le aziende produttive intensive della Piana di Albenga e di Andora, con contestuale salvaguardia delle caratteristiche di "distretto ad alta specializzazione" centrato sulla produzione agricola e imperniato principalmente nei territori pianeggianti e pedecollinari dei Comuni di Albenga, Ceriale, Andora e dell'immediato entroterra | Tali obiettivi non sono significativamente correlati con quelli del SUA. Si osserva tuttavia che la realizzazione del nuovo complesso su un'area già urbanizzata evita il consumo aggiuntivo di suolo agricolo, prerequisito fondamentale per l'attuazione degli obiettivi del PTC | |
| b. Portare a sistema le strutture esistenti di ricerca, assistenza alla produzione agricola, istruzione superiore e tecnica legata all'agricoltura, certificazione di qualità che, appartenendo ad 28 Enti diversi o a privati, dovranno operare con una strategia comune anche attraverso il Centro Camerale per la sperimentazione ed assistenza agricola. | | |
| c. Consolidare il "Distretto agricolo e florovivaistico del ponente" (istituito con Legge Regionale 30/11/2001 n. 42) dell'Albenganese caratterizzato da una logica di sistema per le relazioni intersettoriali tra agricoltura e settori commerciale , artigianale e direzionale , con la creazione di un "Parco Agro-Tecnologico" con funzione di supporto alla produzione sia per l'aspetto puramente agrario o industriale-artigianale sia per ciò che riguarda l'aspetto economico e di mercato e l'assetto urbanistico del territorio. | | |
| e. Salvaguardare il terreno coltivabile affermando la specializzazione produttiva delle aree agricole. | L'intervento non prevede consumo di terreno coltivabile | ✓ |
| f. Salvaguardare le aree agricole della Piana di Albenga tramite lavori di sistemazione idraulica del Fiume Centa, dei rii minori e dei canali di scolo per migliorare il deflusso delle acque piovane. | Nessuna relazione significativa | |
| g. Salvaguardare le risorse idriche in particolare nelle zone di agricoltura intensiva a contatto con i centri abitati costieri. | L'intervento determina un incremento del carico insediativo e quindi un incremento dei consumi idrici. Dovranno essere quindi previste opportune misure per mitigare questo impatto. Le valutazioni a riguardo sono svolte nel paragrafo 2.2.3 | ? |
| h. Individuare nuove aree attrezzate anche con infrastrutture telematiche per l'insediamento di attività ed aziende che operano alla scala nazionale ed internazionale nel campo dell'innovazione, nei settori agricolo, industriale e del terziario avanzato, | L'intervento prevede la possibilità di insediare anche funzioni terziarie: Uffici e direzionalità (UD); e nuovi plessi polifunzionali di servizi pubblici o privati (PL), senza sottrarre risorse territoriali all'agricoltura | ✓ |

| | | |
|---|---|---|
| senza sottrarre risorse territoriali all'agricoltura della piana di Albenga e salvaguardando gli ambienti naturali ancora presenti. | | |
| i. Migliorare la qualità del sistema insediativo della piana agricola e la qualità urbana dei centri abitati mediante il riordino delle funzioni residenziali, commerciali, produttive e dei servizi, la riqualificazione degli spazi pubblici, il contenimento delle nuove previsioni insediative all'interno delle aree urbanizzate. | il SUA rappresenta espressamente un intervento di riordino e innalzamento della qualità urbana del sistema insediativo (cfr tabella precedente) che contiene l'espansione insediativa all'interno dell'area già urbanizzata | ✓✓ |
| j. Organizzare ed integrare i servizi pubblici e di uso pubblico a livello di ambito al fine di ottimizzare il loro ruolo in relazione agli effettivi bacini di utenza in particolare per la scuola e la formazione. | L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo auditorium e di una nuova scuola materna, servizi pubblici espressamente richiesti dall'amministrazione comunale di Albenga perché ritenuti necessari a soddisfare la domanda della cittadinanza | ✓ |
| k. Perseguire una maggiore strutturazione e qualità architettonico-ambientale dei tessuti artigianali-commerciali e coordinare le scelte localizzative dei nuovi tessuti specialistici funzionali alle esigenze della produzione. | Il SUA prevede la densificazione del tessuto commerciale (1 grande superficie di vendita e diversi negozi di vicinato all'interno di un manufatto con una qualità architettonica molto superiore a quello attualmente esistente). Inoltre, la rilocalizzazione della sede della cooperativa risponde precisamente all'esigenza di localizzazione più funzionale della stessa rispetto alle esigenze della produzione ortofrutticola ingauna | ✓✓ |
| l. Rafforzare i collegamenti verso il Piemonte, sulla direttrice Albenga - Garessio - Ceva mediante l'adeguamento ed il potenziamento della strada statale quale alternativa all'autostrada costiera e sulla direttrice della Valle Arroscia mediante l'adeguamento, il potenziamento con variante esterna ai centri abitati del comune di Ortovero Capoluogo e Frazione Pogli della Strada Provinciale n. 453. | Nessuna relazione significativa | |
| Migliorare i collegamenti tra costa ed entroterra ed i collegamenti di media cornice tra ambiti territoriali attraverso lavori di adeguamento e messa in sicurezza della viabilità esistente. | Nessuna relazione significativa | |
| n. Affrontare il tema del riuso della linea ferroviaria litoranea in termini di:<br>- riconoscimento del significato progettuale del riuso alla dimensione generale e nel suo valore d'insieme e perseguimento di ipotesi di riutilizzo che sappiano porsi in termini di attrattività e di riconoscibilità;<br>- individuazione delle possibili azioni di riuso a carattere unitario per l'intero arco costiero mirate alla realizzazione di un sistema di trasporto pubblico innovativo con funzioni turistiche e di un itinerario pedonale e ciclabile di alto valore paesistico- ambientale e turistico quale progetto strategico di assetto territoriale integrato;<br>- definizione di progetti di riutilizzo capaci di risolvere le problematiche urbanistiche connesse al rapporto "asse ferroviario- | Gli obiettivi citati si riferiscono a un progetto di scala vasta, Regionale, legato allo spostamento a monte della linea ferroviaria che attualmente percorre la costa ligure. In tal senso, la dimensione locale del SUA non è ovviamente paragonabile alla portata del progetto complessivo. Tuttavia, occorre evidenziare come il SUA si relazioni espressamente col tema del riuso dell'attuale sedime ferroviario: a livello urbanistico, infatti, lo strumento esecutivo è concepito come un tassello importante di un più complessivo intervento di ricucitura delle due città di "mare" e "di terra" in cui è attualmente divisa Albenga, proprio per il forte ruolo di cesura giocato dalla linea ferroviaria. Lo Strumento urbanistico tenta una integrazione sia con l'attuale destinazione di infrastruttura ferroviaria, sia con la sua futura possibile trasformazione in una grande infrastruttura urbana. La prima | ✓ |

| | | |
|---|---|---|
| insediamenti" nei diversi centri costieri al fine di un recupero delle aree dismesse centrali per funzioni ed usi urbani secondo l'obiettivo prioritario di abbattere le barriere costituite dai rilevati e ricucire i tessuti esistenti;<br><br>- ridefinizione del ruolo delle stazioni esistenti quali elementi centrali, strutturante e significativo della crescita urbana in grado di assolvere alle funzioni di nodo di interscambio dell'attuale sistema della mobilità; | operazione prevista dallo SUA è la ristrutturazione/riqualificazione del sottopasso ferroviario di collegamento al mare, come opera di urbanizzazione collegata all'attuazione delle previsioni del SUA. Il secondo intervento riguarda la riqualificazione paesaggistica del rilevato adiacenti all'area di intervento e a piazza bolla (pulizia, piantumazione di alberi ed essenze).<br>L'ulteriore aspetto riguarda la realizzazione di un corpo di fabbrica ad altezza corrispondente a quella del rilevato (auditorium e aree verdi): quando la linea ferroviaria sarà spostata a monte, sarà quindi possibile collegare questa zone con il rilevato ferroviario attraverso un passerella " a ponte" su via Che Guevara. (Cfra Relazione Paesaggistica allegata) | |

Accanto a questi **obiettivi specifici per il territorio albenganese**, il PTC definisce anche una serie di **obiettivi trasversali**, comuni cioè a tutti i contesti territoriali, di seguito sintetizzati (sono inclusi solo gli obiettivi pertinenti col SUA in oggetto, cioè rispetto ai quali possono essere riscontrate sinergie positive o incongruenze). Anche in questo caso nella tabella successiva è svolta un'analisi di coerenza con gli obiettivi/interventi del SUA.

| **PTC Savona - Obiettivo 2**<br>**La riorganizzazione del comparto energetico: riconversione industriale, sicurezza, riduzione delle emissioni inquinanti in atmosfera e produzione di energia da fonti rinnovabili.** | **Coerenza con SUA 2013** | **Grado di relazione** |
|---|---|---|
| Sviluppare azioni di programmazione e di pianificazione territoriale in campo energetico che abbiano come risultato principale il contenimento delle emissioni inquinanti in riferimento alle risoluzioni adottate in occasione del Protocollo di Kyoto ed alle indicazioni contenute nel Piano Energetico Ambientale della Regione Liguria (PEARL). | Il progetto edilizio prevede, per il soddisfacimento dei fabbisogni energetici derivanti da riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria, il ricorso a tecnologie ad alta efficienza energetica e a bassa impatto, quali le pompe di calore ad energia elettrica. Questo consente di incrementare l'efficienza energetica complessiva e diminuire le emissioni indotte di $CO_2$ | ✓✓ |
| Aumentare l'efficienza energetica degli impianti e delle reti di distribuzione dell'energia. | | |
| Raggiungere il 7% del fabbisogno energetico da fonti rinnovabili attraverso la promozione della domanda di energia termica di origine solare, la valorizzazione energetica delle biomasse, delle risorse eoliche, idriche e dei rifiuti. | Il progetto prevede di installare pannelli fotovoltaici per una potenza complessiva di 75 kW, che consentiranno di coprire circa un terzo dei fabbisogni di energia elettrica | ✓✓ |
| Promuovere imprese multiutilities, ambientalmente certificate, in grado di fornire un'ampia gamma di servizi: energia, teleriscaldamento, acqua, smaltimento dei rifiuti,servizi ambientali e logistica. Promuovere lo sviluppo di imprese fornitrici di servizi energetici (ESCO Energy Service Companies). | Il progetto prevede il ricorso a soluzione tecnologiche innovative per il comparto energetico (pompe di calore, pannelli fotovoltaici, erogazione acqua (cfr. capitoli 2.1 e 2.2), quindi stimola la domanda per la produzione di queste tecnologie | ✓ |
| Individuare opportune aree campione sul territorio provinciale idonee per la valorizzazione energetica delle biomasse boschive, per la termovalorizzazione dei rifiuti solidi urbani, per la promozione del solare termico, **per il risparmio energetico nel settore produttivo, residenziale** ed anche dell'autoproduzione in aree industriali ecologicamente attrezzate. | le scelte progettuali costituiscono un buon esempio di efficienza e risparmio energetico nel settore residenziale, che può agire da stimolo per interventi simili | ✓ |

| PTC Savona - Obiettivo 9<br>La valorizzazione del paesaggio: comunità e culture locali, manutenzione del territorio | Coerenza con SUA 2013 | Grado di relazione |
|---|---|---|
| a. Stabilire le misure per un "progetto di paesaggio" che si articoli per sistemi locali valorizzando gli elementi di identità che configurano un territorio e lo distinguono dagli altri, per contrastare la sua banalizzazione. Tale politica deve altresì contribuire a garantire le necessarie superfici libere per l'agricoltura, per i biotopi naturali e per il bosco, così che siano nel contempo preservate le loro funzioni ecologiche e ricreative<br><br>b. Promuovere la qualità urbana attraverso la ricomposizione paesaggistica dei territori costieri e a forte urbanizzazione.<br><br>c. Riqualificare l'immagine e la qualità nelle aree a dominante costruita promuovendo il carattere urbano dei territori destinati agli insediamenti residenziali e commerciali, in particolare negli agglomerati urbani e riqualificando le aree industriali ed artigianali. | il SUA prevede la realizzazione di un complesso ad alta qualità architettonica, contrastando la banalizzazione urbana del tessuto di Albenga, che proprio nell'area in questione appare sfaldato e caratterizzato da esiti qualitativi medio-bassi, tipici dell'urbanizzazione del boom economico. La riqualificazione di un'area già urbanizzata, oltre a configurarsi come un intervento di ricucitura e incremento del carattere urbano dell'area, scongiura il consumo di suolo libero e le nuove scelte progettuali, in particolare riguardo all'altezza degli edifici a torre (ridotta da 23 a 10 piani FT rispetto al SUA 2012) riducono notevolmente l'impatto paesaggistico da punti di visuali salienti | ✓✓ |
| Mantenere gli spazi coltivati, promuovere lo sviluppo delle attività agricole, zootecniche, forestali, sostenere la figura dell'imprenditore agricolo così come prevista dal Decreto Legislativo 18/05/2001 n. 228. Sostenere la multifunzionalità dell'attività agricola | Nessuna relazione significativa, ma ancora una volta si segnala come il progetto non comporti consumo di suolo agricolo | |

.

| PTC Savona - Obiettivo 11<br>La costruzione del sistema delle aree protette e della rete ecologica | Coerenza con SUA 2013 | Grado di relazione |
|---|---|---|
| Salvaguardare l'ambiente di vita animale e vegetale per il maggior numero possibile di comunità (biocenosi) e quindi per tutte le specie animali e vegetali che le compongono. | Come più volte ricordato, l'intervento non produce consumo di suolo libero, quindi non ha un'incidenza diretta sulla rete ecologica in termini di sottrazione o frammentazione di habitat. Come tutti gli interventi che aumentano i carico antropico complessivo, aumenta la pressione sulle risorse ambientali e quindi, indirettamente, sulla funzionalità complessiva dell'ecosistema. L'incidenza effettiva dipende quindi in larga misura dalle scelte progettuali che verranno effettuate in relazione agli impatti ambientali non eliminabili: consumi idrici, energetici, emissioni inquinanti e produzione di rifiuti | ✓ |
| Ripristinare e prevenire gli effetti negativi e coordinare le attività di incidenza territoriale con gli interessi della protezione della natura | | |
| Mantenere elevata la biodiversità, in quanto indice di una buona gestione del territorio, anche attraverso la creazione di una rete ecologica che favorisca la comunicazione fra gli ecosistemi. | | |

| PTC Savona - Obiettivo 12<br>La conservazione dell'ambiente marino e costiero secondo le indicazioni dell'Agenda XXI Regionale | Coerenza con SUA 2013 | Grado di relazione |
|---|---|---|
| Tutelare gli ecosistemi marini, assicurando la difesa della diversità biologica, la riduzione degli apporti inquinanti, la tutela delle aree e delle specie importanti e a rischio (comunità bentoniche, cetacei, fanerogame marine). | L'unica interferenza del progetto con gli ecosistemi marini è l'incremento degli scarichi derivanti dal nuovo insediamento Un'estesa prateria di Posidonia si trova davanti alla costa di Albenga. Questo sito di | ✓ |

| | | |
|---|---|---|
| Favorire l'aumento delle superfici delle praterie di Posidonia, e in generale delle comunità bentoniche di fondale<br><br>Realizzare impianti di depurazione delle acque nei Comuni costieri adeguati alle portate stagionali secondo le indicazioni dei Piano Stralcio per la Qualità delle Acque e prescrizioni che impongono ai Comuni l'adeguamento dei rispettivi Piani alle previsioni degli interventi | interesse comunitario è quindi potenzialmente impattato dagli scarichi inquinanti in mare del sistema fognario, che l'intervento in oggetto incrementerà.<br>A tal proposito il progetto prevede **la realizzazione di un impianto di depurazione** delle acque reflue che garantirà lo scarico a mare di acque depurate, minimizzando quindi tale effetto | |
| Gestire la fascia costiera, con particolare riguardo alla riduzione e miglioramento degli scarichi, al ripristino della naturalità dei fiumi (trasporto di sedimenti) e delle foci fluviali, alla limitazione delle opere rigide di difesa a mare, al controllo dell'urbanizzazione delle coste. | Per gli scarichi vale quanto riportato sopra. In merito agli altri aspetti non ci sono relazioni significative con l'intervento | |

| **PTC Savona - Obiettivo 13**<br>**La prevenzione e la riduzione dei carichi ambientali.** | **Coerenza con SUA 2013** | **Grado di relazione** |
|---|---|---|
| c. Assoggettare ad una valutazione di compatibilità ambientale ogni nuovo rilevante progetto di utilizzo e di trasformazione del territorio applicando la vigente normativa in materia di VIA. | Il SUA è soggetto a verifica di assoggettabilità ai sensi della legislazione vigente in materia di VAS e VIA | ✓✓ |
| **Obiettivi settoriali**<br>***Aria***<br><br>**Obiettivi connessi con la gestione della qualità dell'aria**<br>b. Conseguire il miglioramento della qualità dell'aria per i diversi inquinanti, negli ambiti di territorio provinciale dove si registrano i carichi inquinanti più elevati o i livelli di inquinamento maggiori, riguardanti sia le sorgenti fisse sia quelle mobili, con particolare attenzione alle problematiche emergenti quali produzione di ozono troposferico, emissioni di IPA, benzene, PM10 e gas serra promuovendo, tra l'altro, la metanizzazione dei nuovi e degli esistenti impianti termoelettrici e potenziando la rete di monitoraggio sul territorio.<br><br>c. Prevenire l'aumento dell'inquinamento atmosferico in riferimento alle porzioni del territorio provinciale nelle quali si può ipotizzare un'evoluzione peggiorativa in termini di incremento dei carichi inquinanti e conseguente peggioramento della qualità dell'aria ponendo particolare attenzione alle componenti ambientali ed alle aree maggiormente sensibili all'inquinamento atmosferico o comunque da sottoporre a particolare tutela. | Il miglioramento della qualità dell'aria è un obiettivo complessivo che deve essere attuato attraverso una pluralità di interventi. Il SUA prevede un aumento del carico antropico e quindi un aumento delle emissioni in atmosfera derivanti dal consumo di energia e dal traffico. Va tuttavia evidenziato come nel primo caso non si tratti di emissioni dirette, dal momento che i fabbisogni energetici per climatizzazione e produzione di acqua calda sono soddisfatti mediante pompe di calore, che non emettono inquinanti in atmosfera. L'incremento di emissioni a livello locale deriva quindi esclusivamente dall'incremento di traffico: le valutazioni a riguardo sono elaborate nel paragrafo 2.1.3. | ? |
| d. Conseguire un miglioramento in riferimento alle problematiche globali quali la produzione di gas serra.<br><br>f. Limitare l'aumento della produzione di energia elettrica della Provincia da fonti tradizionali per controbilanciare l'aumento di produzione elettrica | L'utilizzo di pompe di calore, la realizzazione di un involucro ad elevate prestazioni energetiche e l'installazione di pannelli fotovoltaici concorrono a limitare l'aumento del fabbisogno di energia elettrica da fonti tradizionali e quindi al contenimento delle emissioni di gas serra | ✓ |

| | | |
|---|---|---|
| da biomasse e rifiuti. | | |
| g. Ridurre il traffico urbano mediante l'introduzione di: meccanismi di pedaggio per l'accesso ai centri storici delle città e conseguente riduzione del trasporto passeggeri su strada ("car pooling" e "car pricing"), estensione delle zone di sosta a pagamento, ulteriore chiusura dei centri storici; | La riqualificazione urbana dell'area e la creazione di una nuova centralità urbana con nuova residenza e commercio determinerà un aumento del traffico locale. La significatività di tale impatto dipenderà dalle condizioni della rete viaria attuali (capacità di carico residua) e da eventuali interventi sulla rete | ? |
| h. Ridurre la pressione dovuta al traffico merci su gomma sulle autostrade e incrementare il trasporto su treno in maniera da stabilizzare i flussi di autoveicoli merci ai livelli del 1995 riorganizzando l'attuale rete ferroviaria e costruendo nuovi centri intermodali per il traffico merci; | nessuna relazione significativa col SUA in oggetto | |
| **Acqua**<br>Obiettivi connessi con l'uso sostenibile della risorsa idrica<br>a. Prevenire e ridurre l'inquinamento dei corpi idrici con particolare attenzione all'effetto del cuneo salino. | Il progetto non prevede immissione inquinanti in corpi idrici superficiali o sotterranei di acqua dolce. L'aumento dei consumi idrici derivanti dall'aumento del carico antropico esercita una pressione sulla falda sotterranea, che dovrà essere adeguatamente valutata per evitare l'intrusione del cuneo salino. Le valutazioni a riguardo sono effettuate nel capitolo 2.2.3 | ? |
| b. Tutelare le acque superficiali e sotterranee da emissioni nocive con adeguati provvedimenti pianificatori.<br>d. Garantire il deflusso minimo vitale nei corsi d'acqua per alimentare falde e quali componenti del paesaggio | Il progetto non determina immissioni inquinanti in acque superficiali e sotterranee, né prelievi da corsi d'acqua | ✓ |
| c. Attuare il risanamento dei corpi idrici inquinati attuando le misure del piano d'ambito con particolare riferimento ad eventuali aree in crisi.<br>.<br>e. Mantenere la naturalità dei corsi d'acqua compatibilmente con le esigenze della difesa del suolo.<br>f. Conseguire un generale miglioramento dello stato delle acque ed adeguate protezioni delle acque destinate ad usi particolari. | Nessuna relazione col SUA in oggetto | |
| Concorrere a perseguire usi sostenibili e durevoli delle risorse idriche, con priorità per quelle potabili. | l'aumento del carico antropico determina un aumento dei consumi di acqua potabile. Dovranno quindi essere previste misure per contenere questo impatto. Le elaborazioni a riguardo sono svolte nel capitolo 2.2.3 | ? |
| h. Mantenere la capacità naturale di autodepurazione dei corpi idrici nonché la loro capacità di sostenere comunità animali e vegetali ampie e ben diversificate.<br>i. Individuare misure per la prevenzione e la riduzione dell'inquinamento nelle zone vulnerabili e nelle aree sensibili tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo e al riciclo delle risorse idriche in particolare per le acque superficiali. | Valgono le considerazioni fatte in precedenza rispetto agli scarichi a mare (previsione di un impianto di depurazione). Le scelte progettuali a riguardo sono descritte al paragrafo 2.2.3 | ✓ |
| j. Migliorare la qualità delle acque di scarico industriali e agricole.<br>k. Risparmiare e ridurre gli sprechi nel comparto idropotabile (buona tenuta degli impianti, | nessuna relazione col SUA che non riguarda il comparto agricolo o industriale | |

| | | |
|---|---|---|
| eliminazione degli sprechi, campagna di informazione), irriguo ed industriale (buona manutenzione impianti interni, utilizzo di processi a minore | | |
| **Obiettivi connessi con la gestione sostenibile dei rifiuti**<br>***Rifiuti***<br>a. Ridurre la produzione e la pericolosità dei rifiuti governando la riconversione ecocompatibile dei processi produttivi dell'industria.<br><br>b. Minimizzare gli impatti ambientali degli impianti destinati allo smaltimento dei rifiuti.<br><br>c. Sviluppare il riutilizzo e la valorizzazione delle frazioni di rifiuti come risorsa energetica (sostituto di materia prima).<br><br>d. Conseguire gli obiettivi quantitativi di raccolta differenziata e riutilizzo previsti dal D.Lgs. n. 22/97 mediante la riorganizzazione dei servizi di nettezza ed igiene urbana (N.U. e I.U.).<br><br>f. Contenere i costi di smaltimento anche attraverso il dimensionamento ottimale degli impianti. | Nessuna relazione col SUA in oggetto | |
| e. Ridurre progressivamente lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani in discarica al 25 – 30%; per il 2007 tendenziale abbandono della discarica come sistema di smaltimento; soprattutto per i rifiuti prodotti fuori dall'ambito provinciale salvaguardare le aree sensibili del territorio nella fase di localizzazione di nuovi impianti privilegiando siti a carattere produttivo ecologicamente attrezzati.<br><br>g. Assicurare la coerenza con gli strumenti di pianificazione urbanistica. | L'aumento del carico antropico determina un aumento della produzione complessiva di rifiuti e quindi dei RSU conferiti in discarica.<br>Devono essere quindi previste soluzioni progettuali che favoriscano una raccolta efficiente di rifiuti e consentano una differenziazione a monte degli stessi. Tali aspetti sono trattati nel paragrafo 2.9.3 | ? |

| **PTC Savona - Obiettivo 14**<br>**La promozione delle condizioni della sicurezza territoriale** | **Coerenza con SUA 2013** | **Grado di relazione** |
|---|---|---|
| ***I Pericoli naturali***<br>**Obiettivi connessi con la difesa del suolo**<br>a. Tutelare la salute e l'incolumità dei cittadini, e salvaguardare le condizioni di sicurezza delle attività antropiche nelle aree già oggi insediate e che ricadono entro zone in cui sussistono pericoli naturali (inondazione, frane, rischio sismico).<br><br>b. Perfezionare il grado di conoscenza dei meccanismi che presiedono ai singoli fenomeni naturali e della loro distribuzione sul territorio, allestendo ed aggiornando un censimento dei territori soggetti a pericoli naturali.<br><br>c. Predisporre i necessari provvedimenti pianificatori | La realizzazione dell'intervento è subordinata alla verifica delle condizione geologiche specifiche del sito, che in generale non presenta significative controindicazioni alla realizzazione di nuovi interventi.<br><br>Parte integrante delle attività di valutazione finalizzate alla redazione di questo documento è costituita dagli studi geologici e geologico-tecnici effettuati per la caratterizzazione del sito nel rispetto della normativa vigente e delle disposizioni derivanti dalla pianificazione sovraordinata, in particolare del Piano di Bacino. Tali attività si configurano come elementi conoscitivi all'interno di un sistema di | ✓ |

| | | |
|---|---|---|
| per evitare<br>insediamenti in zone critiche e fissare le condizioni per un adeguato uso del suolo in tali zone.<br><br>d. Attuare le indicazioni, le prescrizioni dei Piani di Bacino egli interventi di risanamento e prevenzione previsti.<br><br>e. Coordinare l'azione e gli interventi dei Piani di Bacino con le previsioni degli strumenti di pianificazione ambientale e territoriale con particolare riferimento ai progetti integrati d'ambito del PTC.<br><br>f. Garantire uniformità e qualità di giudizio della macrozonizzazione sismica, attraverso lo sviluppo di una ricerca condotta alla scala e con la strumentazione idonea,e da personale specializzato, che possa fornire esiti di buona qualità.<br><br>g. Determinare l'entità e la tipologia delle limitazioni all'insediamento imposte dalle condizioni fisiche, in relazione alle condizioni di rischio sismico.<br><br>h. Sviluppare azioni integrate di monitoraggio ambientale | monitoraggio ambientale che dovrà essere elaborato in concomitanza col redigendo PUC. La mole di dati prodotti concorre inoltre ad incrementare il livello complessivo di conoscenza del territorio comunale..<br><br>L'area del SUA ricade all'interno della fascia C di inondabilità del Centa (bassa pericolosità), con tempo di ritorno di 500 anni. Gli accorgimenti progettuali previsti per la minimizzazione del rischio associato sono descritti al cap. 2.2.3.2 Le valutazioni relative agli aspetti geologico-tecnici e al rischio sismico sono riportate al cap. 2.3 | |

Nel complesso, l'analisi di coerenza effettuata indica che gli obiettivi generali del SUA, riguardanti la profonda trasformazione urbanistica di un'area attualmente occupata da un grosso fabbricato monofunzionale all'interno di un tessuto urbano sfrangiato e marginale, **sono pienamente coerenti agli indirizzi territoriali definiti dalla pianificazione di area vasta** che non solo non individuano particolari restrizioni alla trasformazione o condizioni di tutela/vincolo, ma anzi propongono ed auspicano profondi interventi di trasformazione e riqualificazione urbanistica.

In particolare, la proposta di creazione di un insediamento residenziale integrato da un mix di funzioni urbane, servizi pubblici e spazi di relazione dà pienamente attuazione agli indirizzi della pianificazione provinciale e regionale. L'intervento è anche coerente con gli obiettivi di promozione dell'offerta turistica, dal momento che è pensabile che il mercato dei potenziali acquirenti sia almeno in parte costituito da non residenti.

L'incremento dell'offerta residenziale e commerciale è ottenuto attraverso la trasformazione urbanistica di un'area già antropizzata ed incorporata nel tessuto urbano, e non va quindi a intaccare porzioni di suolo agricolo libero. In questo senso, il SUA persegue gli obiettivi del contenimento del consumo di suolo e non si pone in contrasto con gli obiettivi di tutela, promozione e salvaguardia del comparto agricolo della Piana di Albenga.

L'uso di tecnologie all'avanguardia e ad alta efficienza per la climatizzazione degli alloggi, unite alla previsione di installazione di generatori di energia da fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici) concorrono all'attuazione degli obiettivi di contenimento dei consumi energetici complessivi e quello strettamente correlato del contenimento delle emissioni di gas serra.

Per contro, l'aumento del carico insediativo determinato dal SUA genera inevitabilmente un aumento dei consumi di risorse e delle pressioni antropiche su diversi comparti ambientali: aria, acque (in particolare depurazione), produzione di rifiuti, consumi energetici e aumento di traffico.

In questo caso, il confronto con gli obiettivi settoriali di tutela delle risorse naturali e contenimento delle pressioni segnala ovviamente un elemento di attenzione, che necessita di essere approfondito in fase di valutazione al fine di meglio valutarne la significatività e prevedere adeguate misure di mitigazione degli impatti.

Tali elementi non costituiscono una "incoerenza" di fondo rispetto agli obiettivi sovraordinati, semplicemente mettono in evidenza un inevitabile *trade-off* fra obiettivi di riqualificazione urbanistica e contenimento delle pressioni antropiche.

Infine, il SUA e la VAS sono accompagnati da una ingente mole di informazione riguardante i fattori potenziali di pericolosità per l'uomo, in particolare riferibili, in questo caso, alle condizioni geologico-tecniche dell'area. Questo dà attuazione all'obiettivo di promozione delle condizioni di sicurezza territoriale previsto dal PTC savonese.

## 1.1.3 Descrizione dello stato di attuazione del corrispettivo di piano vigente e coerenza con lo stesso

Il Piano Regolatore Generale di Albenga è stato approvato con DGPR n. 136 del 4 settembre 2002. Il documento preliminare elaborato per la fase di scoping del nuovo PUC stima che al momento della sua redazione (settembre 2011) vi siano oltre 60 ha di superficie territoriale previsti dal P.R.G. vigente e non attuati o dismessi dalle funzioni originarie (in particolare militari) e da riprogettare nei propri significati urbani: con una capacità insediativa che si aggira attorno ai 4.000 abitanti. Stime un più aggiornate indicano che, a settembre 2012, il PRG vigente ha una CIRT residua di circa 750 alloggi (compresi quelli previsti dal SUA in oggetto). Il patrimonio abitativo complessivo del comune è stimabile in circa 12.500 alloggi, di cui circa 2.000 (16%) seconde case.

Per quanto riguarda in particolare l'area del SUA in oggetto, Il PRG, prendendo atto dell'oggettiva incongruità dell'insediamento occupato dalla Cooperativa "Ortofrutticola", ne prevede la rilocalizzazione e la riconversione del volume edificato preesistente in un insediamento prevalentemente residenziale e terziario- commerciale.

Più in dettaglio, Il PRG individuava l'area in questione come "ambito urbanistico B9" che interessa una superficie di circa 200.000 mq, definita come area di completamento edilizio (cfr. figura seguente). Il lotto di intervento è inserito, quale area ad alta concentrazione volumetrica, in ambito operativo "CDn". Il regime attuativo previsto dalla relativa scheda è il Permesso di Costruire Convenzionato.

Tuttavia, il voto del C.T.R. n 86 dell'11 e 18.06.2002 aveva disposto che il progetto della zona fosse unitario ed esteso per l'intera CD.n con obbligo di S.U.A. È ammessa, tra gli interventi edilizi possibili, la ristrutturazione urbanistica quale intervento finalizzato a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio entro il volume esistente. Per gli interventi di sostituzione edilizia l'art. 20 N.A. del PRG prevede che gli standard urbanistici vadano "... *di massima monetizzati con esclusione dei parcheggi pertinenziali, questi da attuare integralmente nel lotto di intervento*...".

In linea generale, gli obiettivi dell'evaluando SUA sono quindi pienamente coerenti con gli indirizzi urbanistici del PRG vigente. A tal proposito, si sottolinea anche come in particolare la previsione di un collegamento "a passarella" con via Che Guevara dia attuazione alla raccomandazione del Comitato Tecnico Regionale che, all'atto di approvazione del PRG, raccomandava che in sede di attuazione fosse valutata l'opportunità de mantenimento di tale connessione alla luce del ruolo che in futuro avrebbero potuto giocare le aree ferroviarie nell'ipotesi di spostamento a monte della linea.

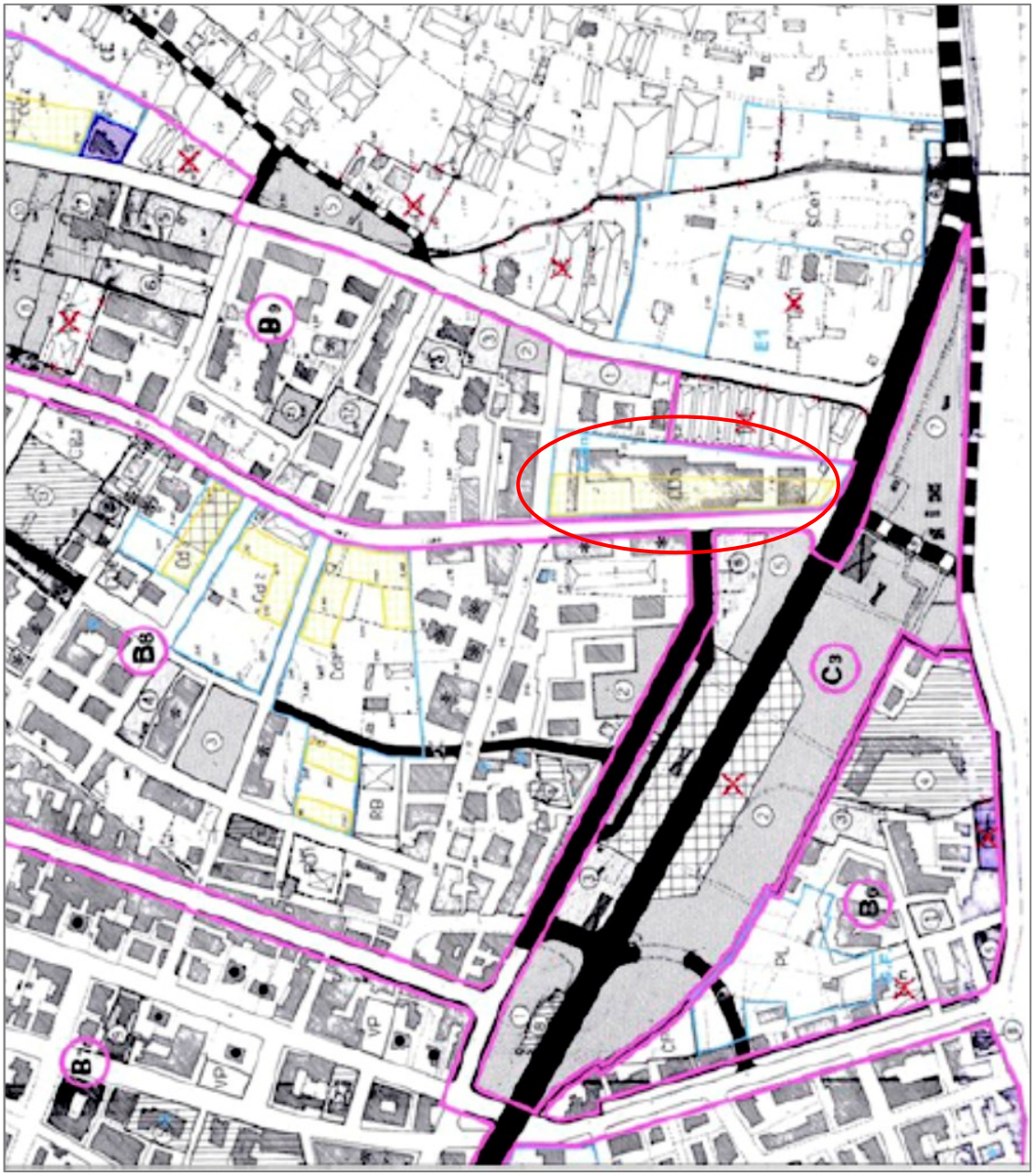


Fig. 1.1-16 Estratto della tavola 4 a2 del PRG vigente

Come detto in precedenza, tuttavia, alcune previsioni del SUA si configurano come varianti al PRG in vigore, in dettaglio:

a) la previsione di una tipologia edilizia a torre multipiano che consenta di posizionare l'ingente volumetria prevista, in modo più corretto, liberando grandi spazi "a terra" ed alla quota del rilevato ferroviario, da indirizzare alla pubblica fruizione;

b)

c) la ridefinizione del dimensionamento dell'intervento con il riferimento alla Superficie utile lorda (SLA), parametro urbanistico normalmente utilizzato per l'attuazione del PRG ed alla Superficie Agibile (SA), definita dalla Legge Regionale 16/2008;

d) la ridefinizione del "mix funzionale" previsto dal PRG:
   - con una quota minima di residenza, pari al 60% delle consistenze edificabili;
   - con una quota massima di commercio, pari al 40%;

- con la possibilità di innestare, nell'insediamento in progetto, altre attività, definite dal PRG vigente come "uffici e direzionalità" e "nuovi plessi polifunzionali di servizi pubblici o privati";
- con il trasferimento della quota a servizi, che lo S.U.A. finalizzava alla realizzazione della nuova scuola materna, in un'area più adatta a quell'insediamento, in adiacenza della scuola materna Ester Siccardi;

e) la ridefinizione, con diretto riferimento al progetto architettonico dell'insediamento, dei parametri edilizi del Piano Regolatore relativi all'"Altezza massima" ed al "Numero dei piani", nonché di altri parametri, quali il "Rapporto di copertura", la "Distanza dalle strade" ed il "Rapporto tra l' altezza e la distanza dei fabbricati", che derivano dal progetto (proponendo, in sostanza, un progetto-norma);

f) la presa d'atto dei riprogettati limiti della viabilità preesistente, in particolare, della via Dalmazia e della via Chiesa, attualmente non indicata dal PRG, in luogo di parte della quale si prevede uno spazio a verde con funzione di "barriera" nei confronti dei nuovi edifici monopiano destinati al commercio;

Non costituisce variante di PRG la prevista monetizzazione di aree per standard urbanistici, per la quota non soddisfatta materialmente.

Gli aspetti sopra citati non cambiano gli obiettivi generali del PRG nei confronti dell'area dell'ortofrutticola, ma mutano soltanto alcune condizioni relative alle modalità di realizzazione dell'intervento edilizio. In termini quantitativi, il volume in progetto è sostanzialmente equivalente al volume dell'edificio esistente.

### 1.1.4 Interazione con progetti approvati o in corso di approvazione: il nuovo PUC di Albenga

L'Amministrazione Comunale di Albenga ha da tempo avviato il percorso di formazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale (di seguito PUC) ai sensi della Legge Regionale n. 36 del 4 settembre 1997 "Legge urbanistica regionale", a revisione dell'attuale vigente PRG. Allo stato attuale, è disponibile il "Rapporto Preliminare" previsto ai sensi della legislazione sulla Valutazione Ambientale Strategica (D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e L.R. n. 32/2012) che ha lo scopo di definire la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel successivo Rapporto Ambientale. Questo documento dà conto dell'attività di coinvolgimento e ascolto del pubblico realizzata tramite interviste a testimoni privilegiati e incontri pubblici, realizzata fra gennaio e aprile 2008. Da tale attività è derivata l'Agenda dei temi e dei luoghi, sintesi delle principali questioni territoriali ed urbanistiche sentite come rilevanti dalla popolazione e alle quali il nuovo PUC è chiamato a dare risposte. Appare quindi significativo verificare la coerenza complessiva fra le previsioni del SUA 2013 e tale Agenda, in modo da valutare in che modo il progetto in esame si inserisca nel più complesso progetto urbanistico della città di Albenga.
I principali punti che sostanziano l'Agenda dei temi e dei luoghi, che possono avere relazione significativa con il SUA in esame, sono i seguenti:

- **Il sistema delle infrastrutture e della mobilità:** La problematica che ha assunto maggior rilievo nel corso dell'Ascolto, é quella legata alla accessibilità lungo la linea di costa e da questa verso le frazioni e le località dell'entroterra. Le valutazioni rispetto alle infrastrutture hanno posto in primo piano il previsto spostamento dell'attuale asse ferroviario verso l'entroterra. Secondo una parte della cittadinanza tale intervento porterà notevoli miglioramenti nelle dinamiche degli spostamenti e nell'efficienza che il servizio ferroviario può offrire. D'altro canto vi è una parte della popolazione che ritiene il progetto troppo costoso e mette in evidenza la problematica del collegamento con la nuova stazione più nell'entroterr**a.** Inoltre**,** molta l'attenzione è stata riservata alla possibile realizzazione del Porto Turistico di Albenga. Le preoccupazioni riguardano la localizzazione di questa nuova infrastruttura, ritenuta indispensabile per soddisfare la carente offerta di posti barca.

In particolare è sentita l'esigenza di organizzare, con un progetto condiviso, il sistema della viabilità di innesto con l'area portuale.

- **Il sistema insediativo del centro storico e delle frazioni: la residenza e la riqualificazione urbana**
  Le considerazioni raccolte nel percorso di ascolto hanno posto l'esigenza di innalzare la qualità della residenza (aumentare la superficie minima degli alloggi, gli spazi verdi e i parcheggi) incentivando allo stesso tempo politiche di sostegno per l'edilizia economica popolare e per i nuovi nuclei familiari.
  E' stata inoltre richiesta l'attivazione di politiche abitative e incentivi che premino i residenti "di lungo periodo". Ancora è stata sottolineata l'esigenza che vi sia un rapporto equilibrato tra entità degli assetti insediativi residenziali e dotazione adeguata di servizi, di strutture, di spazi comuni e di interesse collettivo. A sostegno di tali logiche viene richiesto di privilegiare uno sviluppo insediativo che si realizzi attraverso il completamento dei vuoti urbani e delle aree libere rispetto alle direttrici principali, alle infrastrutture e alle grandi aree ex-militari. Le seconde case sono percepite come una minaccia dal punto di vista sociale ed economico, quindi si chiede di incentivare la riqualificazione della residenza esistente e di migliorare la qualità architettonica.

  Nello specifico le richieste espresse in merito allo sviluppo urbanistico sono:
  a. bloccare le espansioni lungo il fiume Centa e lungo la linea di costa;
  b. stabilire dei limiti, ad esempio viale VIII Marzo a Nord, Aurelia a monte;
  c. sviluppare le nuove edificazioni verso l'interno di Vadino nei vuoti urbani;
  d. armonizzare le tipologie architettoniche.

  Ulteriori considerazioni e proposte generali sono:
  e. la costruzione dei nuovi edifici con vincoli rispetto al risparmio energetico (classe A). Prevedere per le nuove abitazioni la realizzazione di reti duali utilizzando le acque bianche per l'irrigazione dei giardini;
  f. prevedere per gli ambiti di nuovo impianto una superficie destinata a spazi permeabili.

- **I servizi e gli spazi aggregativi**
  Una delle principali criticità che emerge dal percorso di ascolto sottolinea la necessità di creare luoghi e spazi per l'aggregazione degli abitanti.
  - In particolare vi è una richiesta, da parte delle giovani generazioni, di ambienti in cui passare il tempo libero, creando anche aree di aggregazione intergenerazionali: spazi aperti (aree verdi, campi sportivi pubblici) e spazi coperti (sale prove, circoli). Le proposte avanzate individuano nuovi spazi aggregativi nel nuovo Polo scolastico della Turinetto o nell'ex cinema Astor.
  - Si auspica un incremento delle attività dei negozi e delle strutture di ristorazione in particolare nelle ore serali e potenziando l'offerta di servizi nel Centro Storico. Inoltre è stata sottolineata l'esigenza di individuano un luogo dove collocare il mercato pubblico.
  - Una ulteriore proposta di notevole rilievo e interesse riguarda la realizzazione di un parco urbano dotato di servizi per la collettività.
  - Sono state sottolineate una serie di carenze relative al sistema scolastico, che risulta sottodimensionato.
  - In merito alle nuove abitazioni sono sottolineate carenze che riguardano la rete dei sottoservizi; infatti l'impianto fognario non è adeguato, la raccolta delle acque bianche non è organizzata e la distribuzione dell'acqua potabile non è completa in tutto il Comune perché manca di una adeguata pressione.
  - Infine si sollecita l'esigenza di migliorare il sistema di raccolta differenziata dei rifiuti, incrementando l'attività del "porta a porta", organizzando una area di isola ecologica per tutto il Comune e/o centri di raccolta frazionali dei rifiuti anche solo per gli addetti ai lavori (agricoltori).

- **Le attività economiche: la componente agricola, le aree produttive e la vocazione turistica.** Gli abitanti percepiscono la Piana come un territorio disordinato con caratteristiche tipiche delle periferie urbane. Pare sottovalutato l'impatto delle nuove costruzioni, introdotte senza porre particolare attenzione alla tipologia e all'integrazione con il paesaggio; in tal senso è stato richiesto di verificare che le avanserre degli agricoltori non si trasformino in volumetrie edificabili o in attività commerciali e più in generale di regolarizzare questa situazione.
  Viene inoltre espressa preoccupazione riguardo alla perdita di suolo agricolo. Una particolare attenzione andrà posta rispetto al tema della movimentazione dei prodotti agricoli: il Distretto agricolo muove, infatti, un numero molto rilevante di autotreni che trasportano circa 120 milioni di vasi ogni anno. Le aziende artigiane chiedono al PUC di individuare nuove aree a servizio del comparto artigianale e prospettano in particolare alcune zone: l'area di Prato Grande, l'area ex demanio in regione Carenda di Rapalline e quella nei pressi della nuova Cooperativa agricola.
  Un'altra richiesta concerne un piano di valorizzazione turistico-commerciale per l'intero comprensorio della Piana, valorizzando la funzione turistica del comune attraverso un'azione più incisiva di marketing turistico territoriale e aumentando la capacità ricettiva che in questo momento appare inadeguata. È stato sottolineato come sia prioritario ripensare i campeggi attraverso un'opera di riqualificazione e/o conversione legata al ripascimento e alla cura delle spiagge, e alla presenza di servizi attrattivi di alto livello in particolare rispetto alla qualità ricettiva. Una delle principali criticità che caratterizzano Albenga è la mancanza di sinergie con Alassio, attraverso le quali si potrebbe creare un polo dell'attrazione turistica.

- **Il territorio rurale: il sistema agricolo, naturale ed ambientale**
  emerge l'esigenza di tutela e valorizzazione del paesaggio rurale favorendone la fruizione e percezione attraverso la valorizzazione e la ricomposizione del verde come sistema connettivo, mitigando gli effetti di divisione – separazione posti in essere dalle aree agricole e artigianali esistenti. Al PUC viene richiesto un progetto comune per l'organizzazione della Piana, sia rispetto all'ambito agricolo (piano di approvvigionamento idrico, emungimenti dalla falda, acque di scolo, risalita del cuneo salino, inquinamento da fertilizzazione) che nel riutilizzo e la riqualificazione del patrimonio edilizio dei fabbricati agricoli con l'uso di materiali bio compatibili e inserendo regolamenti per il rispetto dell'ambito collinare e delle problematiche che ivi sussistono (carenza idrica e "abbandono"). Fra le proposte specifiche rispetto alle esigenze espresse si riportano, in quanto potenzialmente rilevanti per il SUA in oggetto:

    - contenere il problema del cuneo salino: più controllo degli emungimenti dalla falda, in relazione alle nuove abitazioni;
    - prevedere delle cisterne per la raccolta delle acque piovane di scolo delle serre

La breve rassegna presentata consente di evidenziare i numerosi punti di convergenza fra gli obiettivi/azioni del SUA in esame e i temi espressi dalla cittadinanza. In particolare, si può rilevare che il progetto, come dettagliatamente descritto in precedenza, prefiguri una futura ricucitura urbana con l'ambito attualmente occupato dal sedime ferroviario, e anzi colga questo aspetto come una delle principali potenzialità per il progetto in questione. Allo stesso modo, l'obiettivo della creazione di una nuova centralità si rapporta, in modo sinergico, con le possibilità offerte dalla realizzazione dell'approdo turistico, che rafforzerebbero l'attrattività complessiva del nuovo ambito urbano, che prevede funzioni attrattori come la grande struttura commerciale, l'alta dotazione di parcheggi e l'auditorium pubblico (cfr. par. 1.1.1 e relazione illustrativa del SUA)
Per quanto concerne il sistema insediativo, la prima esigenza espressa è quella di innalzare il livello qualitativo delle abitazioni, e in questo il SUA appare del tutto in linea proponendo un intervento caratterizzato da un'alta qualità edilizia e architettonica, attenta alle esigenze del mercato immobiliare e dei più aggiornati standard abitativi. In particolare, il nuovo insediamento avrà a disposizione numerosi servizi alla residenza (parcheggi dedicati e pubblici, aree verdi) e gli appartamenti, coerentemente ai regolamenti comunali vigenti, avranno una superficie non inferiore a mq 38 ed almeno la metà degli alloggi

avrà superficie utile netta superiore ai 60 mq. Viene richiesto di privilegiare uno sviluppo insediativo che si realizzi attraverso il completamento dei vuoti urbani e delle aree libere, e in questo senso il SUA prevede la riqualificazione di un'area già urbanizzata, senza consumo di suolo aggiuntivo. Inoltre, il SUA, così come più dettagliatamente descritto in seguito, persegue un'alta efficienza energetica degli edifici in progetto (che saranno in classe energetica A, si veda il par. 2.8) e prevede la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque meteoriche (si veda il par. 2.2), rispondendo così a due specifiche esigenze emerse durante la fase di ascolto.

Come più volte ricordato, la realizzazione di spazi pubblici di relazione (piazza pubblica, area verde, auditorium) è un elemento caratterizzante e qualificante del progetto e risponde in questo senso alle esigenze espresse dalla cittadinanza di incrementare la dotazione di tali aree nel territorio cittadino. Contestualmente al nuovo insediamento residenziale, è inoltre previsto l'ampliamento della scuola materna esistente, il che risponde espressamente ad una delle principali esigenze manifestate dalla cittadinanza (carenza di strutture scolastiche).
Per quanto riguarda il sistema dei sottoservizi, in fase di esecuzione il progetto garantirà l'allaccio e l'adeguamento delle reti esistenti: in particolare è prevista la realizzazione di un impianto di depurazione data l'attuale carenza del territorio (si veda par. 2.2.3). Sono inoltre stati progettati con cura gli spazi dedicati alla raccolta dei rifiuti per agevolare la raccolta differenziata (cfr. par. 2.9).

Date le caratteristiche del SUA, le relazioni con le esigenze di carattere socio economico (valorizzazione del tessuto artigianale e turistico) espressa dalla cittadinanza appaiono più deboli, tuttavia si può sottolineare come il progetto preveda il riuso del materiale da scavo generato (anche) per il ripascimento delle spiagge, esigenza emersa in fase di ascolto in un'ottica di valorizzazione turistica e che, più in generale, l'obiettivo della creazione di una nuova centralità, con elementi attrattori (grande superficie di vendita, auditorium e negozi di vicinato) sia coerente con il rilancio e la valorizzazione turistica del comune.
Per quanto riguarda gli aspetti ambientali, la considerazione principale, ancora una volta, è che il progetto non comporta consumo di suolo libero e quindi sottrazione di terreno agricolo o naturale. Grande attenzione in sede di valutazione è stata posta alla problematica dell'ingressione salina: come sarà ampiamente argomentato in seguito (si vedano in particolare i par. 2.2.2.3, 2.2.3.3, le caratteristiche del progetto e le specifiche scelte costruttive **non incidono su questa problematica**.

A partire da questa fase di ascolto, l'Amministrazione comunale e i progettisti incaricati della redazione del PUC (la società C.A.I.R.E. Urbanistica di Reggio Emilia) hanno delineato le principali linee strategiche del PUC, che sostanzieranno il Documento degli Obiettivi, peraltro ancora in fase di elaborazione, previsto dalla L.R. 36/97.
I temi strategici emergenti sono i seguenti:

**il sistema ingauno: Albenga capoluogo di un sistema locale**; Albenga funge da "capoluogo di un sistema di comuni in gran parte coincidente col sistema locale del lavoro, un comprensorio di 328,31 kilometri quadrati e 53.826 abitanti, distribuiti in 24 comuni appartenenti a tre diverse province (Savona, Imperia, Cuneo) con una densità di 164 abitanti/kmq. Per consolidare questa posizione la città punta ad incrementare, qualitativamente e quantitativamente, l'offerta di servizi di rango comunale e sovracomunale, in particolare servizi formativi e sanitari, che dovranno essere dotati di ottima accessibilità nel nuovo disegno urbano ed infrastrutturale.

**Le trasformazioni urbane come occasioni di innovazione e di riqualificazione:** il tema centrale delle trasformazioni urbane del comune è certamente rappresentato dal progetto di spostamento a monte della ferrovia, che libererà importanti spazi urbani a pochi metri dal mare. La nuova stazione sorgerà più nell'entroterra e dovrà quindi essere collegata col centro cittadino in modo efficace. A questo si deve aggiungere il progetto dell'Aurelia bis e la riorganizzazione del casello autostradale. In questo scenario foriero di grandi opportunità di trasformazione e riqualificazione urbana, i progettisti del PUC evidenziano come politiche di riqualificazione urbana di buona efficacia e qualità si possono realizzare attraverso una nuova capacità di negoziare con i protagonisti delle trasformazioni il contributo che queste possono e

debbono fornire “alla città pubblica” destinando una quota della valorizzazione patrimoniale che le nuove previsioni urbanistiche sono in grado di determinare, al miglioramento delle condizioni di funzionalità e di vivibilità dei tessuti urbani; un contributo da misurare quindi in termini di spazi pubblici, di attrezzature, di diritti edificatori per l’housing sociale, di infrastrutture per la mobilità sostenibile.

**Il turismo ed il tema del porto di Albenga:** l'eccezionale importanza del settore agricolo ha tradizionalmente messo in secondo piano il settore turistico di Albenga, che soffre anche della cesura urbana rappresentata dalla linea ferroviaria, che divide la città di mare (una sottile striscia) da quella di terra. La ricettività è soprattutto garantita da campeggi (circa 8.800 posti letto, il 90% del totale) e dalle seconde case (circa 2.000). lo spostamento a monte della ferrovia offre importati opportunità di innalzamento dell'attrattività dell'offerta turistica balneare, mentre un secondo importante fattore è rappresentato dal progetto di realizzazione di un nuovo approdo turistico.

**L’innovazione del sistema della mobilità:** è prevedibile che le nuove polarità urbane in progetto porteranno presto ad una congestione del sistema viabilistico esistente, non risolvibili con semplici misure di regolazione del traffico. È necessario quindi studiare attentamente la riorganizzazione del sistema, valutando le possibili alternative di tracciato e di configurazione della rete per potenziare le connessioni tra le infrastrutture di rango territoriale (Autostrada, Aurelia bis) e gli accessi alla Città. Altro elemento saliente è la realizzazione di una rete di fruizione ciclabile, estesa e qualificata, come fattore di valorizzazione dello spazio rurale. Correlato a questo aspetto, è il tema del miglioramento della sicurezza della circolazione, in particolare per pedoni e ciclisti. Si profila la necessità di un progetto unitario per l’organizzazione generale della circolazione ciclopedonale sull’intera area interessata, che si articoli a differenti livelli, e che si integri con le altre scelte di carattere urbanistico e Territoriale.

**La città pubblica e la qualità dei servizi:** il PUC di Alberga intende assumere e praticare esplicitamente, rinegoziando con le proprietà fondiarie interessate, il “contributo alla città pubblica” che le trasformazioni stesse possono apportare, oltre la misura di legge degli oneri di urbanizzazione, intendendolo come una quota non marginale della valorizzazione fondiaria che le nuove previsioni urbanistiche sono in grado di determinare. L'ascolto della popolazione ha fatto emergere il tema del rischio della povertà abitativa, in uno scenario che vede sempre più limitare la possibilità di accesso all'abitazione a prezzi di mercato per una fetta sempre meno marginale della popolazione. Altro tema emergente è la carenza di servizi scolastici, destinata ad aggravarsi per effetto dell'incremento demografico previsto e dell'aumento dei tassi di scolarizzazione.

**Il centro storico monumentale e il distretto culturale da costruire:** Il centro storico di Albenga rappresenta un patrimonio culturale eccezionale nel ponente Ligure. Il PUC persegue quindi la sua valorizzazione, già avviata anni fa e tuttora in atto, anche attraverso l’allestimento di un percorso archeologico di rilievo internazionale che ha il suo emblema nella Strada Romana per Alassio, che collega i fondamentali capisaldi di S. Calocero – S. Martino e di S. Bernardino; ad esso il PUC intende garantire una accessibilità adeguata pensando anche a tecnologie appropriate di trasporti a fune, oltre al supporto di una offerta museale di adeguata qualità.

**I borghi rurali e la collina** rappresentano un patrimonio insediativo di rilievo, rispetto al quale il PUC pone l'obiettivo di scongiurare la perdita di valore paesistico attraverso aggiunte infrastrutturali ed edilizie invasive e fuori scala; allo stesso tempo, ai borghi potrà spettare anche il compito di alleggerire la pressione insediativa impropria (rispetto alla natura produttiva di questi suoli) che oggi è diretta nelle aree produttive della Piana; un compito che va esercitato naturalmente entro i limiti di una sensibilità ambientale e paesaggistica evidente, e da tutelare con grande cura.

**La città di vetro nella piana:** le serre rappresentano un tratto distintivo della piana di Albenga, segno concreto dell'importanza economica del settore agricolo specializzato della piana Ingauna, (il 20% del valore aggiunto dell'agricoltura a livello regionale è prodotto qui). Le serre coprono oltre il 30% della superficie della piana alluvionale del Centa. Il comparto negli ultimi anni ha dovuto adattarsi ad esigenze

produttive e di mercato in forte modificazione, orientandosi sempre più verso le piante aromatiche in vaso. La disciplina urbanistica-edilizia limita dimensionalmente gli impianti, ma non li sottopone in genere ad un regime concessorio non oneroso, il che non consente di recuperare risorse per migliorare condizioni di sostenibilità che per molti versi (ciclo delle acque, mobilità, in particolare), paiono critiche. In questo senso, gli investimenti aziendali per l'innovazione tecnologica possono essere una occasione importante per recuperare risorse e indirizzarle, anche fuori azienda, a sostenere interventi che risultano necessari per ridurre e mitigare le esternalità negative generate dalla produzione e per migliorare le condizioni insediative della Piana.

**La città della produzione:** le attività industriali e manifatturiere hanno tradizionalmente un ruolo marginale, sia dal punto di vista occupazionale che insediativo, nella Piana di Albenga. Il comparto artigianale tuttavia esprime una propria domanda insediativa che il nuovo PUC è chiamato a considerare. In questo senso un ruolo importante può essere svolto dalle aree militari dismesse. Un altro fronte di richieste insediative viene dalle funzioni della logistica, connesse alle trasformazioni in corso nella filiera agricola: un'area vicino al casello autostradale è stata individuata dall'amministrazione come candidata ad ospitare un nuovo polo logistico, attività considerata come potenzialmente strategica per il futuro della città.

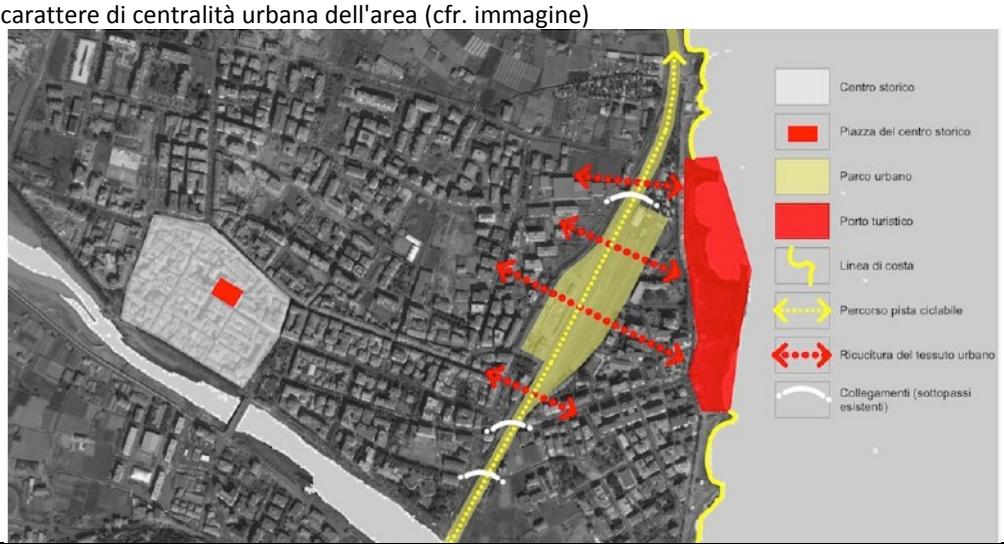
**La natura come risorsa:** il territorio comunale si è impoverito negli ultimi anni in termini di naturalità e biodiversità. Il PUC intende ricorrere alla disciplina dell'ecologia del paesaggio per definire gli interventi di mitigazione e compensazione necessari per la realizzazione dei nuovi interventi pianificatori. L'obiettivo è quello del mantenimento e del rafforzamento della rete ecologica e del suo gradi di connettività. Anche i temi dell'innovazione energetica possono concorrere a rimettere in gioco questi territori, per le biomasse che un'attività di manutenzione continua e previdente restituisce ma anche per la produzione di energia da impianti fotovoltaici che possono trovare qui più facilmente le superfici necessarie, o per la produzione di energia da impianti eolici; in entrambi i casi con le avvertenze paesaggistiche opportune. La sostenibilità energetica risulterà ancora più cruciale nei distretti di trasformazione, ambiti in cui dovrà essere perseguito un sostanziale incremento della qualità ambientale del costruito, promuovendo l'adozione di tipologie insediative e morfologie urbane, oltre che l'impiego di tecniche costruttive, che garantiscano la compatibilità e sostenibilità ambientale sia dell'edificio-impianto, che dell'intero insediamento urbano.

**L'innovazione organizzativa della macchina comunale**: il nuovo PUC rappresenta un'occasione per la modernizzazione dell'apparato amministrativo comunale. Il primo passo in tal senso è costituito dall'informatizzazione e georeferenziazione del PRG, primo passo verso la costruzione di un sistema informativo territoriale comunale. Altro aspetto è rappresentato dalla gestione del patrimonio, sollecitata dai forti vincoli di bilancio del comune, fortemente indebitato. Al fine di una più efficace gestione del patrimonio il documento di scoping prospetta suggerire l'opportunità della costituzione di una Società di Trasformazione Urbana (STU).

Nel complesso, il documento preliminare per la fse di scoping del PUC elenca, per i diversi distretti cittadini, i seguenti obiettivi.

Così come fatto in relazione alle tematiche emerse dalla fase di ascolto della cittadinanza, appare significativo mettere in relazione il SUA oggetto di valutazione con le tematiche sopra descritte. La tabella seguente restituisce l'esito di tale confronto.

| *Temi/obiettivi del PUC* | *Relazione con obiettivi/azioni del SUA* |
|---|---|
| **il sistema ingauno: Albenga capoluogo di un sistema locale** | Il polo ospedaliero e formativo non interessa l'area in oggetto; indirettamente, la creazione di una nuova centralità urbana perseguita dal SUA contribuisce a rafforzare il carattere di capoluogo di Albenga nei confronti del distretto ingauno |
| **Le trasformazioni urbane come occasioni di** | In questo caso gli obiettivi del PUC trovano piena coerenza col SUA in oggetto. Oltre a mettere in atto una importante trasformazione urbana, il SUA contribuisce in modo significativo alla creazione di "città pubblica", sia attraverso la realizzazione di aree a servizi in loco (parcheggi, |

| *Temi/obiettivi del PUC* | ***Relazione con obiettivi/azioni del SUA*** |
|---|---|
| **innovazione e di riqualificazione**<br><br>**La città pubblica e la qualità dei servizi** | auditorium pubblico, area verde) sia attraverso l'ampliamento della scuola materna, sia infine attraverso la cessione di oneri per la realizzazione di edilizia pubblica residenziale. Si attua quindi quello scambio virtuoso tra soggetti privati, attori e motori delle trasformazioni urbani, e collettività. |
| **Il turismo ed il tema del porto di Albenga** | Il progetto non ha un'interazione diretta col comparto turistico, ma come evidenziato in precedenza si inserisce pienamente nel ridisegno della connessione fra città di mare e di monte e vede nella futura realizzazione del porto turistico un fattore di sinergia positiva, che aumenta il carattere di centralità urbana dell'area (cfr. immagine)<br> |
| **Il centro storico monumentale e il distretto culturale da costruire** | Nessuna interazione diretta, ma anche in questo caso il SUA intende porsi in relazione con il centro storico, da cui dista in linea d'aria meno di 600 m, in particolare attraverso la creazione di una nuova piazza fra Via Patrioti e Via Dalmazia quale centro focale di un itinerario di collegamento col centro e con l'attuale stazione<br> |
| **I borghi rurali e la collina** | Nessuna interazione significativa col SUA in oggetto |
| **La città di vetro nella piana** | Nessuna interazione significativa col SUA in oggetto |
| **La città della produzione** | Nessuna interazione significativa col SUA in oggetto |
| **L'innovazione organizzativa** | Nessuna interazione significativa col SUA in oggetto |
| **La natura come risorsa** | In questo caso valgono le considerazioni già fatte in fase di verifica do coerenza esterna degli obiettivi/azioni del SUA con gli obiettivi di natura ambientale derivanti dalla pianificazione |

| *Temi/obiettivi del PUC* | *Relazione con obiettivi/azioni del SUA* |
|---|---|
| | sovraordinata: in particolare il tema dell'efficienza energetica, sottolineato nel documento di scoping del PUC, è uno degli elementi distintivi e caratterizzanti del progetto SUA 2013; Inoltre il progetto non interferisce con la rete ecologica regionale e non comporta consumo di suolo o sottrazione di habitat. |

Nel complesso, l'analisi mette in luce come gli obiettivi e le azioni del SUA in oggetto siano largamente coerenti con le strategie di sviluppo delineate dal PUC, in particolare e in modo diretto riguardo la riqualificazione urbana, l'incremento delle dotazioni della "città pubblica" e la qualità energetico-ambientale dei nuovi edifici; indirettamente la realizzazione del PUC può concorrere a contribuire anche agli obiettivi di sviluppo turistico della città.

Si sottolinea infine come in sede di conferenza dei servizi per la discussione del citato documento di scoping (relazione istruttoria n. 22/2012, riunione del 19.01.2012), l'amministrazione comunale abbia esplicitamente affermato, illustrando i distretti urbani in cui sono in corso trasformazioni, come nell'area dell'ortofrutticola fosse in corso di definizione una procedura concertativa di variante al PRG e al SUA approvato (SUA 2009) e che "la Variante è coerente con le indicazioni del PUC".

## VADINO

1. valorizzazione ambientale di foce Centa
2. riqualificazione della spiaggia e riordino delle aree a campeggi
3. innovazione e potenziamento della ricettività turistica strutturata (nei distretti di trasformazione della casema Piave e dei comparti di PRG non attuati di destra Centa)
4. valorizzazione del percorso archeologico della strada romana, miglioramento della sua accessibilità (ascensori/impianti a fune), connessione al Centro Storico Monumentale con un nuovo attraversamento pedonale del Centa.
5. realizzazione di una nuova centralità urbana nell'area dei servizi religiosi da rilocalizzare nel Convento di San Bernardino
6. riorganizzazione della accessibilità all'area e riqualificazione urbana della attuale viabilità di accesso
7. riorganizzazione della mobilità e della sosta attestata "a pettine" a ridosso della linea FS da trasformare in dorsale della mobilità dolce

## MARINA

1. valorizzazione ambientale di foce Centa
2. riqualificazione della passeggiata a mare e sua integrazione con la Città
3. riqualificazione urbana di Viale Italia
4. miglioramento della organizzazione della sosta e della fruibilità pedonale della viabilità
5. valorizzazione dell'area di stazione FS e creazione del nuovo porto turistico

## CITTA' CONSOLIDATA

1. ricucitura del margine nord dell'insediamento
2. riqualificazione e potenziamento del sistema di accessibilità e attestamento per la sosta alle aree centrali
3. ricucitura del sistema di servizi
4. estensione delle politiche di tutela e valorizzazione della città storica all'area di Viale dei Mille, Viale Martiri della libertà, viale Trieste

## CENTRO STORICO MONUMENTALE

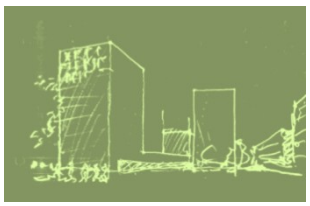
1. inserimento in un circuito di fruizione storico-archeologica di respiro territoriale e di rilievo internazionale
2. integrazione e valorizzazione del sistema di offerta museale (e integrazione con l'offerta formativa)

## CITTA' NUOVA (OLTRE L'AURELIA)

1. riduzione della eccessiva specializzazione funzionale degli insediamenti con l'inserimento di presenze residenziali e di funzioni alberghiere (anche a supporto dell'ospedale)
2. miglioramento delle condizioni di accessibilità dell'area.
3. realizzazione del polo scolastico superiore anche come occasione di riqualificazione e integrazione urbana
4. riqualificazione dell'offerta sportiva anche in relazione ad un più generale ridisegno dell'offerta fruitiva a scala urbana

## FRAZIONI E SPAZIO RURALE

1. miglioramento delle dotazioni ecologiche e della qualità ambientale della Piana
2. valorizzazione del patrimonio storico culturale diffuso
3. consolidamento del ruolo insediativo delle frazioni con addizioni coerenti per morfologia insediativa e tipologie con i caratteri tradizionali dei tessuti dei borghi
4. sostegno ai processi di innovazione tecnologica ed organizzativa della filiera agricola conservando e valorizzando le peculiari condizioni del suo paesaggio: la "Città di vetro"
5. potenziamento dell'offerta turistica in ambiente rurale



# 1.2 Scenario socio-economico di riferimento, descrizione sintetica della Struttura e Normativa del Piano

## 1.2.1 Scenario demografico e socio-economico di riferimento

Il Comune di Albenga conta 23.568 abitanti (ISTAT, dato aggiornato al 31 dicembre 2011) ed il quadro demografico relativo all'ultimo secolo mostra una spiccata crescita dei residenti concentrata soprattutto nel secondo dopoguerra, nel trentennio compreso tra il 1951 ed il 1981, al termine del quale la popolazione sfiora i 20.000 abitanti.

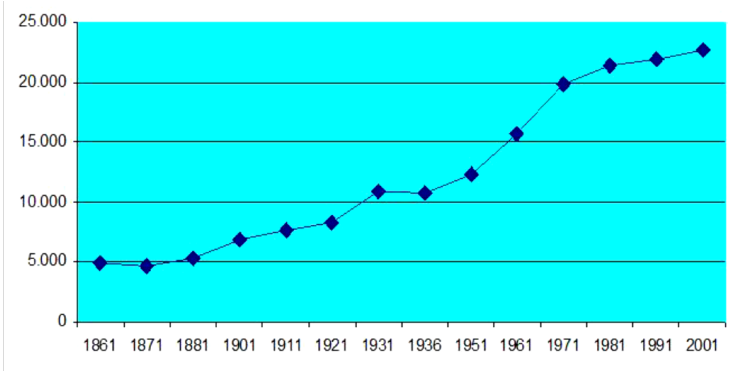



Fig. 1.1-17 Andamento demografico tra il 1861 e il 2001

A partire dagli anni '80 la crescita della popolazione è imputabile principalmente all'elemento migratorio, che costituisce la quota più rilevante dell'incremento totale, mentre il saldo naturale ha risentito del calo della natalità.

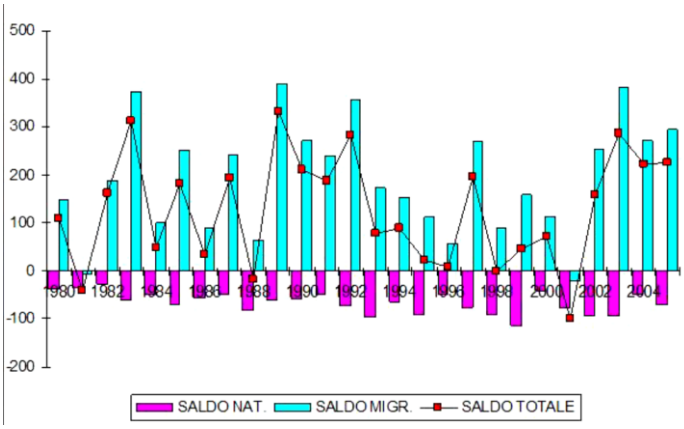



Fig. 1.1-18 Movimento demografico

Il totale delle famiglie al 2001 è di 9.645 con 2,3 componenti medi: si attesta infatti la crescita delle famiglie mono-componente ed il contemporaneo calo del numero di famiglie da 5 o più componenti.
L'esame della popolazione residente per classi d'età mostra come, nonostante la numerosità delle classi più giovani sia in aumento negli ultimi anni, in generale la curva dell'età si stia spostando verso le classi

più mature. In particolare le classi 35-44 e 45-54 anni sono in piena espansione ed in generale le classi prossime alla pensione sono più popolose di quelle all' ingresso del mondo del lavoro.
Anche i residenti stranieri sono in aumento negli ultimi anni e nel 2006 si conta una quota del 5,7% di residenti immigrati: di questi una parte sono italiani, ma la quota maggiore è costituita da immigrati stranieri.
Per quanto riguarda il livello di formazione, la percentuale della popolazione al di sopra dei sei anni di età in possesso di un titolo di studio elevato (diploma o laurea), si attesta al 32%, a fronte di un dato medio provinciale pari al 33% e di quello regionale pari al 37%.
Dal punto di vista occupazionale il sistema economico comunale ha subito una grande accelerazione dopo il 1991: si passa infatti da una 34 a 37 occupati ogni 100 residenti, un dato superiore rispetto agli analoghi valori provinciali e regionali.

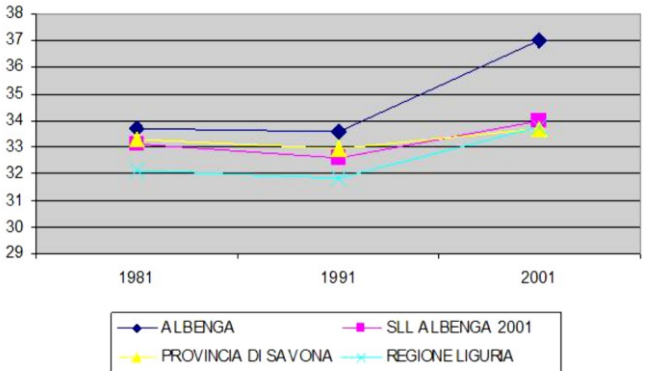


Fig. 1.1-19 Livello occupazionale comunale, provinciale e regionale

La distribuzione degli occupati nel territorio comunale è mostrata nella cartografia sottostante:

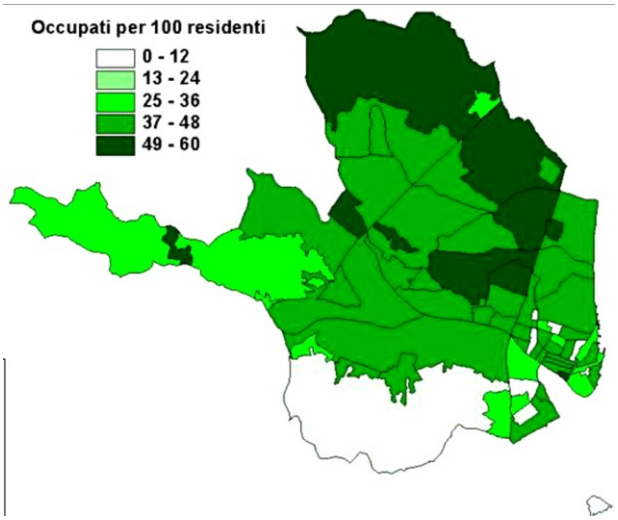


Fig. 1.1-20 Distribuzione degli occupati

L'occupazione femminile, anche se inferiore ai dati di altre regioni maggiormente industrializzate, è pari al 41% e supera così le medie provinciali e regionali.

La composizione della popolazione attiva mostra che:
- il 60% della p.a. è occupata nel settore terziario;
- il 20% della p.a. è occupata nel settore secondario;
- il 20% della p.a. è occupata nell'agricoltura.

Il settore più sviluppato all'interno del comune è quello dei servizi, con una crescita costante intorno al 10% nell'ultimo ventennio. L'offerta di servizi è composta in granparte da esercizi commerciali (45% delle unità locali e 37% degli addetti) e dal terziario avanzato (25% delle unità locali e 13% degli addetti). Nell'ultimo decennio tuttavia si mostrano in netta crescita i settori di intermediazione finanziaria e terziario avanzato e gli alberghi e ristoranti.
L'agricoltura si dimostra all'interno del quadro economico comunale un settore piuttosto florido e negli ultimi anni, a fronte della riduzione del 10% del numero di aziende, si è assistito ad un aumento della dimensione media delle aziende operanti volto a rafforzare la competitività delle stesse sulla scena internazionale. Le produzioni che più di tutte costituiscono il punto di forza dell'economia ingauna sono: le piante verdi fiorite ed ornamentali (margherita, ciclamino), le piante aromatiche (salvia, rosmarino) e le ortive (pomodoro, basilico, rucola).

## 1.2.2 Normativa di Piano

Il Piano Regolatore vigente, prendendo atto dell'oggettiva incongruità dell'insediamento occupato dalla Cooperativa "*Ortofrutticola*", ne ha previsto, da anni, la rilocalizzazione e la riconversione del volume edificato preesistente in un insediamento prevalentemente residenziale e terziario- commerciale.
Lo SUA approvato nel 2009 dal Comune di Albenga poneva in atto le potenzialità concesse dal Piano Regolatore, prevedendo la totale demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di un articolato complesso residenziale e terziario commerciale.




Fig. 1.1-21 Planimetria dello SUA approvato



Fig. 1.1-22 Prospetto su via Dalmazia dello SUA approvato



Fig. 1.1-23 Sezione e prospetto sud dello SUA approvato



Fig. 1.1-24 Prospetto su via Patrioti dello SUA approvato

Il **nuovo SUA** ripercorre, pur con significative variazioni di tipo morfologico, lo stesso percorso del SUA approvato, prefigurato, come detto, dal Piano vigente.
E' importante sottolineare i **fattori di riqualificazione urbana** conseguenti alla riconversione residenziale :

- **l'allargamento dell'"effetto urbano" nella zona**, grazie all'eliminazione di un elemento incongruo di grande scala (più di 55.000 mc.) e dimensione (il corpo di fabbrica misura circa 150 mt. di lunghezza e. circa 60 mt. di larghezza, praticamente senza soluzioni di continuità);
- la conseguente **immissione di funzioni** che avrebbero assicurato una maggiore omogeneità (sia morfologica che di uso) tra gli insediamenti;
- l'ugualmente conseguente inserimento di nuove funzioni pubbliche.

La normativa urbanistica a cui fa riferimento la proposta è quella a cui ha fatto riferimento il S.U.A. già approvato, con le varianti introdotte dal nuovo S.U.A.

Il **P.T.C.P** individua l'area come IS-TR-TU (Insediamenti Sparsi in regime di Trasformabilità e nel Tessuto Urbano). Essa non risulta, quindi, assoggettata ad una specifica ed autonoma disciplina paesistica.

Il **Piano Regolatore** vigente, approvato nel 2002, individua il compendio come ambito urbanistico B9 che interessa una superficie di circa 200.000 mq nella zona Nord di Alberga, definita come area di completamento edilizio.
Il lotto di intervento è inserito, quale area ad alta concentrazione volumetrica, in ambito operativo "CDn". Il regime attuativo previsto dalla relativa scheda è il Permesso di Costruire Convenzionato.
Tuttavia, il voto del C.T.R. n 86 dell'11 e 18.06.2002 aveva disposto che il progetto della zona fosse unitario ed esteso per l'intera CD.n con obbligo di S.U.A.
È ammessa, tra gli interventi edilizi possibili, la ristrutturazione urbanistica quale intervento finalizzato a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio entro il volume esistente.
Per gli interventi di sostituzione edilizia l'art. 20 N.A. del PRG prevede che gli standard urbanistici vadano *"... di massima monetizzati con esclusione dei parcheggi pertinenziali, questi da attuare integralmente nel lotto di intervento..."*.

**È ora prevista la realizzazione di un insediamento caratterizzato dalle seguenti consistenze[1] e destinazioni d'uso :**

[1] per i criteri dimensionali si rimanda alla Relazione Illustrativa del SUA

| Destinazione d'uso | Superficie lorda abitabile (mq | Sup. agibile (mq) | Volume escluse logge (mc) |
|---|---|---|---|
| Residenziale | 11.813 | 9.927 | 37.520 |
| Commercio (GSV) | 3.567 | 4.279 | 14.114 |
| Commercio esercizi di vicinato | 1.052 | 979 | 3.902 |
| Totale commercio | 4.619 | 5.258 | 18.016 |
| **Totale residenza + commercio** | **16.432** | **15.185** | **55.536** |

Con una parziale variante al PRG, le destinazioni d'uso ammesse sono percentualmente le seguenti:
- RP (residenziale) : minimo 60%
- CO (Commercio) : massimo 40%

Sono inoltre ammesse, le seguenti destinazioni d'uso :
- Uffici e direzionalità (UD);
- Nuovi plessi polifunzionali di servizi pubblici o privati (PL). .

La realizzazione di unità aventi le destinazioni d'uso ad uffici e direzionalità, è ammessa anche nel caso in cui la loro consistenza riducesse la quota di incidenza percentuale degli insediamenti residenziali al di sotto del limite minimo del 60%.
La realizzazione di unità aventi le destinazioni d'uso come nuovi plessi polifunzionali di servizi pubblici o privati, è ammessa a condizione che la loro consistenza sia ricompresa nella quota di incidenza percentuale degli insediamenti commerciali pari al 40%.
La destinazione residenziale (RP) consente la realizzazione di organismi uni o plurifamiliari. Gli appartamenti, coerentemente ai regolamenti comunali vigenti avranno una superficie non inferiore a mq 38 ed almeno la metà degli alloggi avrà superficie utile netta superiore ai 60 mq. Per le stesse motivazioni, le eventuali unità immobiliari destinate ad uffici avranno superficie utile netta di almeno 30 mq e saranno prive di cucina o di posto cottura.
I parcheggi "*pertinenziali*" rispettano lo standard di legge e saranno almeno uno per ogni unità.
La realizzazione di strutture commerciali aventi una superficie di vendita tale da configurarle come medie o grandi strutture di vendita, sarà attuata nel rispetto della vigente normativa.

Il Regolamento Comunale delle Attività Rumorose individua l'area "*zona acustica omogenea in classe IV*", quale Area di intensa Attività Umana. La relazione di valutazione previsionale di clima acustico, in quanto nuovo insediamento residenziale prossimo alle opere indicate dell'art. 8 della L. 447/1995 (ferrovia), dovrà essere redatta secondo le modalità indicate dalla relativa normativa di settore.
L'intervento, in seguito alla Delibera di Giunta Regionale n. 530/2003 che inserisce il Comune di Albenga in classe sismica3, richiederà una progettazione antisismica.
L'area risulta compresa nel bacino del fiume Carenda, ma idraulicamente viene attribuita al Piano di bacino del fiume Centa. Essa ricade in fascia di inondabilità C.

E' previsto il rispetto della Legge Regionale n. 38/2007. Più in particolare, si prevede che la stipulanda convenzione disciplini e garantisca il rispetto della legge nei termini che verranno definiti secondo il diritto al momento applicabile. In ogni caso, dovrà essere prevista la possibilità, sempre secondo legge:
- di provvedere alla realizzazione della quota di superficie edificabile da riservare alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP) anche in porzioni di territorio differenti da quelle interessate dal SUA, purché situate nel Comune di Albenga;
- di monetizzare tale quota, per il valore corrispondente.

Il SUA definisce gli *Elementi prescrittivi* che individueranno le **specifiche di carattere urbanistico** ritenute indispensabili ed irrinunciabili per la sua corretta attuazione.

Gli *Elementi prescrittivi* di carattere urbanistico individuati dalla proposta sono:

- le *sagome di edificabilità* con le quali viene definito lo spazio in cui devono essere contenute le porzioni fuori terra degli edifici previsti;
- i *collegamenti pedonali* che individuano le connessioni, interne alle aree, tra strade pubbliche esistenti o previste.

All'intervento è collegata una serie di **opere di urbanizzazione**.

- Le opere di **urbanizzazione primaria di interesse specifico** degli interventi previsti dal SUA riguardano:
  a) rete di adduzione idrica;
  b) rete di raccolta e smaltimento delle acque bianche e nere, comprensiva dei collettori, pozzetti di raccordo, di caditoia ed ispezione;
  c) rete di distribuzione dell'energia elettrica, comprensiva delle necessarie cabine di trasformazione;
  d) illuminazione delle aree pubbliche e di uso pubblico;
  e) rete telefonica, comprensiva di condotte e pozzetti;
  f) rete di distribuzione del gas;

- Le opere di **urbanizzazione primaria definibili di interesse generale** da parte dell'Amministrazione Comunale, riguardano :
  g) realizzazione ed allestimento di spazi di relazione nelle aree interessate dal SUA;
  h) ripavimentazione e rifunzionalizzazione della Piazza Bolla, da destinare a parcheggio pubblico ed a spazio di relazione;
  i) riqualificazione del sottopasso veicolare e pedonale della ferrovia;
  j) risistemazione e piantumazione dei rilevati ferroviari;
  k) adeguamento rotatoria esistente via Dalmazia – via Patrioti;
  l) nuova rotatoria via Patrioti – viale 8 Marzo;
  m) adeguamento impianto semaforico tra via Pontelungo via Dalmazia e via Roggetto.

- Le opere di **urbanizzazione secondaria definibili di interesse generale** da parte dell'Amministrazione Comunale, riguardano :
  a) l'adeguamento e l'ampliamento della Scuola Materna Comunale, con la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica in sostituzione di quello esistente.
  b) La realizzazione di un auditoruìium all'aperto della capacità di 250 posti
  c) La realizzazione di un'area a verde al primo piano dell'edificio a piastra della superficie di 2.300 mq
  d) La realizzazione di parcheggi pubblici in Piazza Bolla