

2.5 Paesaggio e patrimonio culturale,architettonico ed archeologico

2.5.1 Inquadramento Paesaggistico

Il livello di pianificazione ed analisi ambientale che forse meglio racchiude in unica visione gli aspetti ecologici ed ecosistemici del territorio e li mette in relazioni con le dinamiche trasformazioni attraverso proposte di tutela e di valorizzazione è quello relativo alla componente paesistica. Relativamente a questo aspetto i due documenti che offrono più informazioni e soprattutto esprimono la normativa e vincolistica più aggiornata sono nuovamente il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Savona (PTC) e il Pianto Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria (PTCP).
Il paesaggio viene considerato da entrambi i piani come *l'insieme di beni ambientali presenti sul territorio e l'insieme complesso delle relazioni che hanno legato l'ambiente alla vita sociale, economica e culturale, dal passato ad oggi*. In questa visione pertanto le attività antropiche sono viste in relazione con l'ambiente come *parte integrante del processo di formazione e di evoluzione del territorio.* La formazione del paesaggio è pertanto legata a questo rapporto e ad esso non viene riconosciuto un valore puramente estetico, bensì *una valenza storico – culturale essenziale per la definizione dell'identità territoriale.*

In particolare il **PTC** individua *le problematiche e formula le politiche e gli obiettivi in materia di paesaggio, coinvolgendo le altre componenti di organizzazione del territorio, quali le componenti naturali, i carichi ambientali, il territorio agricolo, la funzione ricreativa e turistica, gli insediamenti.* Lo strumento interpretativo che esprime la sintesi di questo approccio è figlio pertanto di un tentativo di tipizzazione dei principali ambiti territoriali teso a consentire una possibile misura e tutela del territorio e delle proprie valenze paesaggistiche. Questi ambiti interpretativi vengono espressi in termini di unità di paesaggio attraverso i quali il piano riscontra una certa *organizzazione in ambiti vallivi che si configurano come organismi territoriali omogenei dotati di precisa ed autonoma fisionomia paesistica che si presta ad essere letta nelle sue componenti ambientali, urbane ed architettoniche secondo l'asse delle direttrici. Tali assialità si configurano quali elementi significativi ed invarianti nell'evoluzione della struttura complessiva, perpendicolari al sistema paesistico longitudinale della fascia costiera.* In particolare l'unità di paesaggio all'interno della quale rientra il l'area interessata da questa variante viene definita come:

La Piana di Albenga e Ceriale	L'ambito comprende la piana alluvionale di Albenga, la piana costiera di Ceriale ed i terrazzamenti marini che si spingono sino alla prima fascia collinare dell'entroterra sino a Villanova e Cisano sul Neva.

L'attuale composizione del paesaggio Albenganese, costituito dall'ambiente e dalle attività che vi si svolgono, è tale, quindi da rispecchiare le relazioni tra le componenti antropiche e quelle naturali presenti , si è configurato attorno ai due principali sistemi che caratterizzano le componenti naturali del territorio, la fascia costiera con le aree pianeggianti dell'agricoltura intensiva, e le zone interne degli ambiti vallivi, determinando inevitabili modalità diverse di strutturazione del territorio. Esso, in particolare, deriva dal lungo processo di trasformazione che si è susseguito in modo sempre più rapido a partire dalla metà dell'Ottocento e soprattutto negli anni Sessanta ed Ottanta. I principali effetti ad esso conseguenti sono stati:
- concentrazione della popolazione nelle polarità urbane della fascia costiera;
- abbandono dell'entroterra con progressivo degrado degli insediamenti, ormai in gran parte sottoutilizzati, e diminuzione delle attività agricole e agro – pastorali con modifica degli originari rapporti tra superfici coltivate e bosco;

– diffusione delle espansioni edilizie, sia di tipo residenziale che turistico – produttivo, causa di ulteriori trasformazioni strutturali del paesaggio, anche a seguito dei nuovi rapporti spazio – temporali connessi all'integrazione del sistema infrastrutturale locale, spesso non sufficientemente risolte sotto il profilo dell'inserimento paesistico.

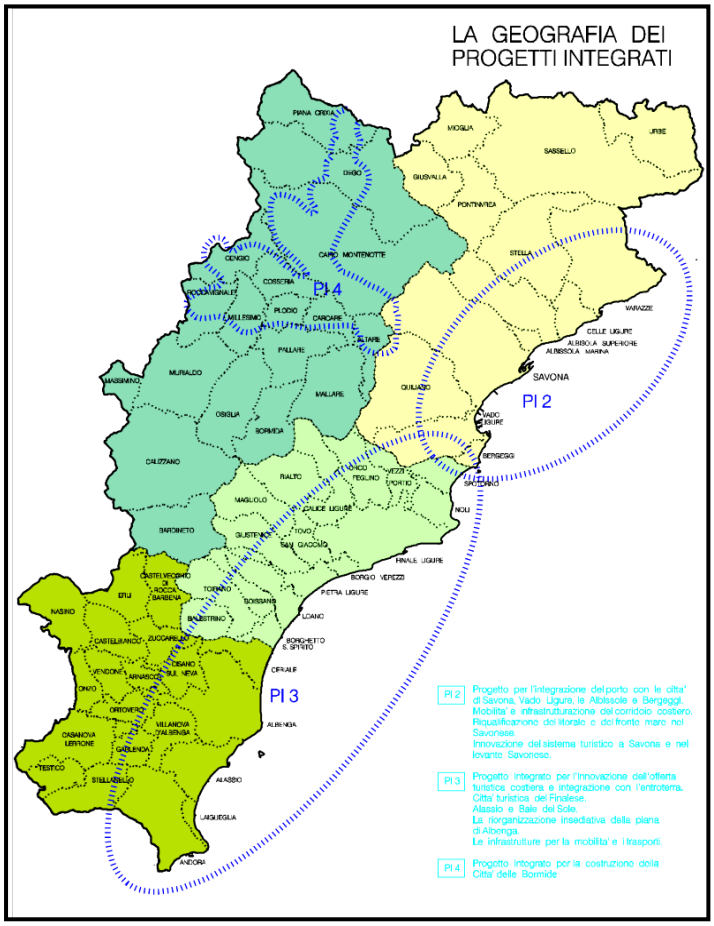


Fig. 2.5-1 Ambiti dei progetti integrati previsti dal PTC

L'aspetto attuativo del piano è delegato a 5 progetti attuativi generali che intercettano in maniera diversa i problemi presenti sul territorio provinciale. Il progetto relativo all'area è denominato **PI3** (*Progetto integrato per l'innovazione dell'offerta turistica costiera e integrazione con l'entroterra. Città turistica del Finalese. Alassio e Baie del Sole. La riorganizzazione insediativa della piana di Albenga. Le infrastrutture per la mobilità ed i trasporti.)*, I principali obbiettivi progettuali e misure previsti per questo ambito (in termini di interventi infrastrutturali e di riorganizzazione della città lineare policentrica e del *waterfront*) che interagiscano con l'area di progetto e con la tipologia considerata sono:

- la salvaguardia del terreno coltivabile;
- il mantenimento dell'attuale paesaggio rurale, in alternativa all'utilizzo delle aree agricole per usi non legati direttamente o indirettamente alla produzione agricola (ad es: usi edificatori per edilizia residenziale o a scopi infrastrutturali, non coordinati con il complesso del sistema di programmazione economica provinciale);
- la salvaguardia e la tutela delle risorse idriche nelle zone di agricoltura intensiva prospicienti popolose conurbazioni rivierasche;
- conservazione della qualità delle acque (inquinamento della falda) attraverso la riduzione dei carichi ambientali;
- la ricerca di aree con vocazione all'insediamento artigianale, commerciale e di servizi legato alla produzione agricola, in occasione della risistemazione della viabilità dell'Ambito causata allo spostamento a monte della linea ferroviaria;
- il consolidamento del distretto "agro-industrialecommerciale" 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 industrial-artigianale sia per ciò che riguarda l’aspetto economico e di mercato o l’assetto urbanistico del territorio anche mediante una conservazione della risorsa “paesaggio rurale” per un’integrazione tra produzione agricola e turismo.

- Il miglioramento e controllo della qualità del sistema insediativo della piana agricola, che si è progressivamente trasformata sino ad assumere i connotati della “città diffusa” miscelando, spesso in un disordine tipico della periferia urbana, infrastrutture, tipologie edilizie ed interventi sul paesaggio disomogenei.
- dal punto di vista insediativo è comune a tutta la fascia costiera dell’albenganese la necessità di migliorare la qualità urbana, soprattutto in termini di riqualificazione degli spazi connettivi da definire attentamente a livello di comprensorio al fine di ottimizzare il loro ruolo in relazione agli effettivi bacini di utenza.

Dal punto di vista insediativo inoltre, a seguito dello spostamento a monte della linea ferroviaria esistente, il riuso del sedime liberato della tratta storica è considerato una risorsa fondamentale per gli interventi di ricomposizione urbana da affrontare in termini di:

- 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;
- individuazione delle possibili azioni di riuso a carattere unitario per l’intero arco costiero mirate alla realizzazione di un itinerario pedonale e ciclabile di alto valore paesistico- ambientale e turistico quale progetto strategico di assetto territoriale integrato;
- definizione di progetti di riutilizzo capaci di risolvere le problematiche urbanistiche connesse al rapporto “asse ferroviario- 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;

Data la contiguità tra l’area di intervento e il tracciato storico della linea può essere positivamente valutato come il progetto non intenda creare un’ulteriore barriera tra l’edificato e la tratta ferroviaria, come di solito avviene nelle operazioni edilizie che mirano a ridurre l’impatto considerato negativo in termini di valorizzazione economica dell’intervento, bensì come esso si proponga già in un ottica di rilancio delle aree confinanti alla linea ferroviaria e si ponga come struttura attrattiva anche nella prospettiva di un riuso in chiave sostenibile della infrastruttura storica.

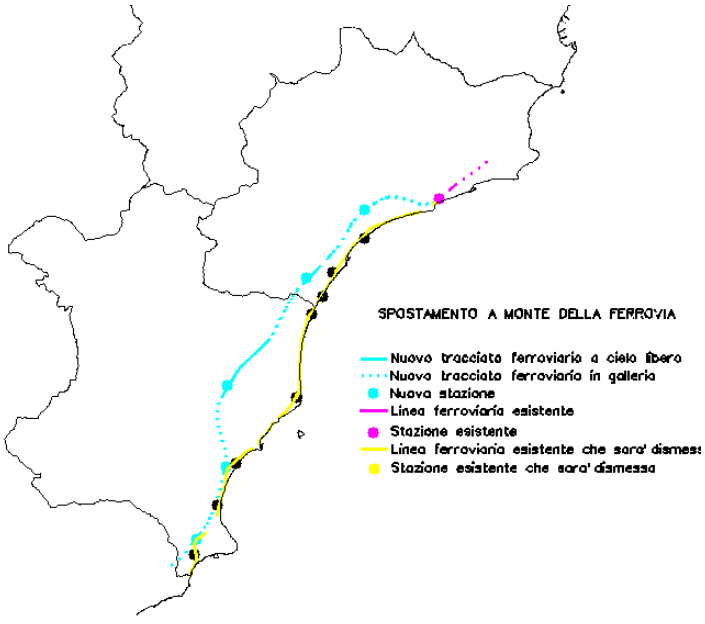


Fig. 2.5-2 Traccia dello spostamento a monte della ferrovia

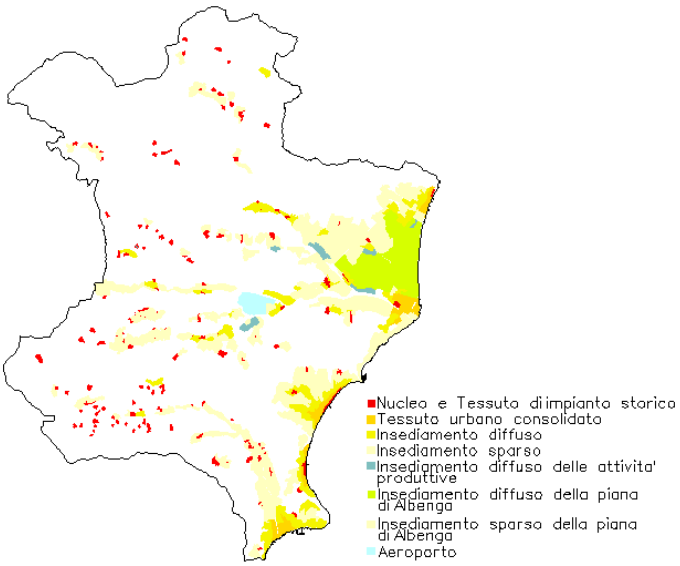
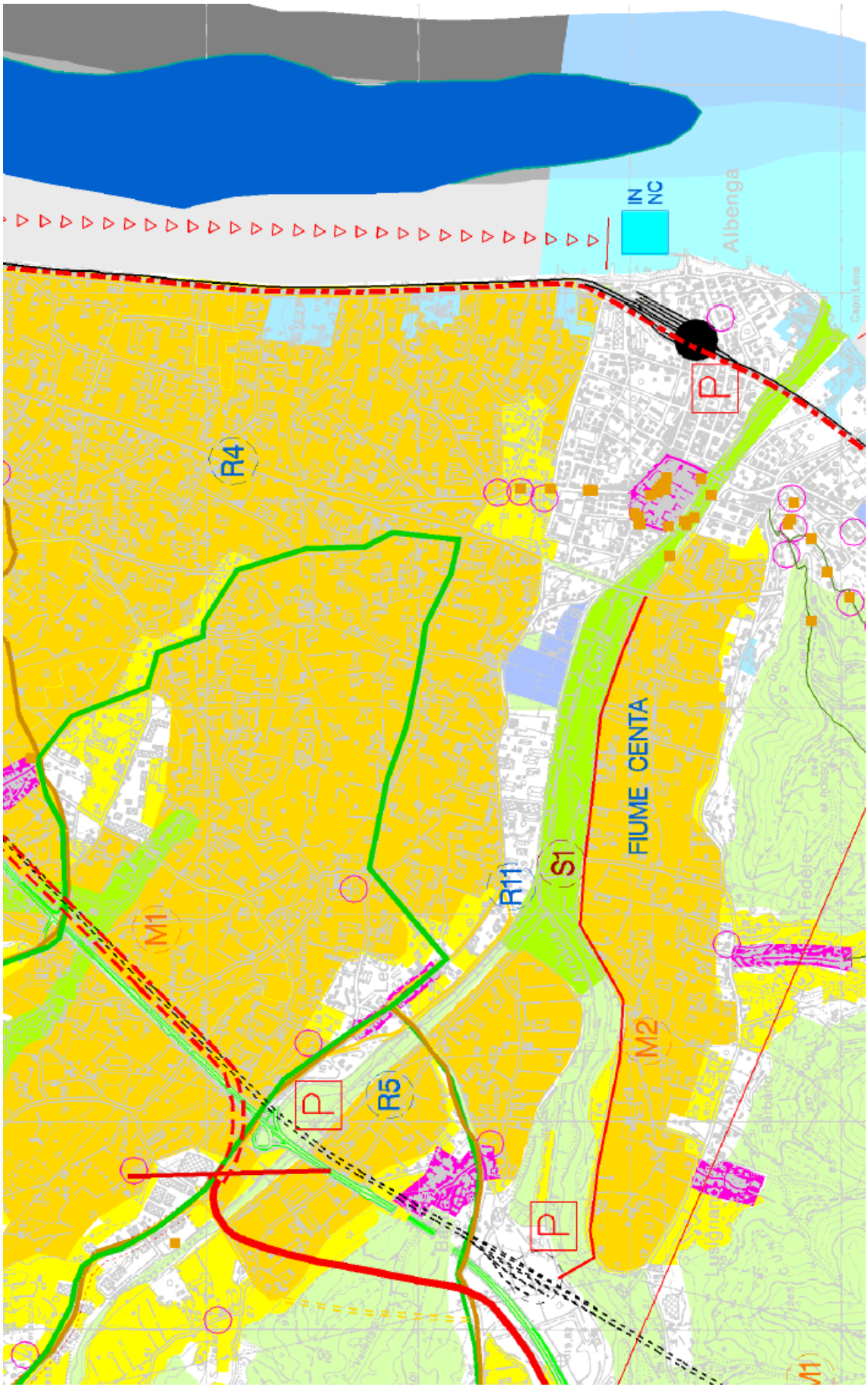


Fig. 2.5-3 Sistema insediativo della zona Albenganese



Estratto della carta di progetto integrato PI3 relativo alla piana di Albenga – PTC Savona - In evidenza l'area oggetto di variante

Fig. 2.5-4 Ambiti dei progetti integrati previsti dal PTC



Fig. 2.5-5 Legenda della carta degli Ambiti dei progetti integrati previsti dal PTC

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale (**PTCP**) è un documento elaborato secondo il D.C.R. n°6 del 26 febbraio 1990, che, come tale, ha fini di carattere normativo e prevede l'adeguamento delle misure espresse nei documenti di piano (PRG o PUC) in relativi alle diverse zone. Dal punto di vista operativo, analogamente alla zonizzazione dei PRG, il PTCP, il cui recente aggiornamento risale all'agosto 2011, suddivide il territorio in porzioni alle quali vengono riferite determinate norme per ognuno degli ambiti tematici in sui si applica il piano. Il PTCP si esprime quindi in termini di "ambiti tematici di applicazione del piano", ovvero delle materie che costituiscono oggetto disciplinare del piano. La normativa è articolata in tre parti

- assetto insediativo (normativa urbanistico-edilizia)
- assetto vegetazionale
- assetto geomorfologico (idrografia, dissesti, morfologia…)

Dal punto di vista normativo le definizione del piano non sono in termini assolute, bensì relative. Laddove infatti il PRG indica una situazione finale a cui conformarsi, che può non avere alcuna relazione con lo stato attuale, il PTCP indica "*in quali termini sia consentito apportare al territorio modificazioni rispetto alla situazione attuale, assunta come riferimento*. Il piano pertanto. disciplina gli "*scostamenti*" dalla situazione data attraverso degli elaborati con un duplice contenuto

1) la definizione dello "stato attuale"
2) la definizione del "margine di scostamento" che il Piano ammette rispetto allo stato attuale.

In generale per l'area di Albenga-Ceriale gli indirizzi di pianificazione, distinti per ambito, sono riassunti nella seguente scheda di piano:

AMBITO TERRITORIALE N. 30

Albenga – Ceriale

B - INDIRIZZI PER LA PIANIFICAZIONE

B.1 - Assetto insediativo

CONSOLIDAMENTO - L'indirizzo generale si applica in riferimento ad un assetto territoriale sufficientemente equilibrato sia sotto il profilo paesistico che, nelle sue componenti socioeconomiche.

I caratteri dinamici che contraddistinguono gli sviluppi in atto in ogni settore impongono nuovi margini di intervento, la cui ammissibilità è garantita dalla applicazione di schemi infrastrutturali non modificati rispetto a quelli in atto su tutto il territorio.

Dalla lettura in verticale della matrice "componenti-aspetti del paesaggio", prevale l'indirizzo della "modificabilità" nelle componenti agricole ed insediative, che conferma l'interesse a non arrestare le dinamiche sopracitate con particolare riferimento alle immagini derivate dalle trasformazioni del paesaggio agrario e dalla crescita del patrimonio insediativo soprattutto quello legato alla residenza stabile.

L'indirizzo più generale del "consolidamento" ha la sua massima applicazione negli aspetti qualitativi e strutturali dei paesaggio, dove sottolinea l'opportunità a intensificare i caratteri formali e funzionali dell'ambito in concomitanza al rafforzamento degli attuali schemi distributivi ed organizzativi.

B.2 Assetto geomorfologico

MODIFICABILITA' - Area anche questa che, per la parte pedemontana non presenta particolari problematiche.

Va tuttavia curato l'inserimento delle vecchie cave di inerti che potrebbero costituire interessanti zone umide, nonché il corretto assetto di eventuali nuovi insediamenti.

B.3 - Assetto vegetazionale

MODIFICABILITA'-MODIFICABILITA'- Nella porzione inferiore dell'ambito la notevole antropizzazione ha costretto le aree boscate entro superfici modeste in rapporto all'ecologia dei luoghi. Sono necessari un ampliamento dei boschi a spese di aree marginali ed un miglioramento qualitativo anche mediante interventi innovativi sulla composizione delle essenze.

Nella porzione superiore dell'ambito la frequenza degli incendi ha praticamente eliminato la copertura arborea. E quindi necessaria una riqualificazione ambientale con diffusione del bosco di angiosperme termofile, pur nell'ottica di garantire la presenza di microambienti idonei a conservare lembi pregiati di flora mediterranea.

Le praterie generatesi come effetto di antichi disboscamenti e mantenute dal periodico passaggio dei fuoco, sono prive di specie buone foraggere; la loro estensione è da ridurre, nel rispetto delle tendenze evolutive in atto, che si concentrano in un ritorno della vegetazione legnosa.

C - AZIONI PROPOSTE

Le direttrici fluviali dell'Arroscia e del Neva, convergenti presso Bastia nell'asta terminale del Centa, rappresentano fondamentali elementi di connotazione ambientale fino ad oggi scarsamente coinvolti in termini di fruizione paesistica.

Le azioni proposte suggeriscono pertanto, come interventi prioritari, la realizzazione di nuove percorrenze pedonali o per escursioni a cavallo lungo i corsi d'acqua citati che risulteranno anche dotate di elevati valori storico-etnografici per la concomitanza lungo i tracciati di importanti architetture isolate e di notevoli centri storici sia di fondazione medioevale e sia romana come nel caso di Albenga.

Parti del tracciato della via consolare romana da Capo S. Croce ad Albenga integrano, nel quadro delle proposte itinerarie di rilevanza storico-etnografica, le direttrici fluviali del Centa, dell'Arroscia e del Neva.

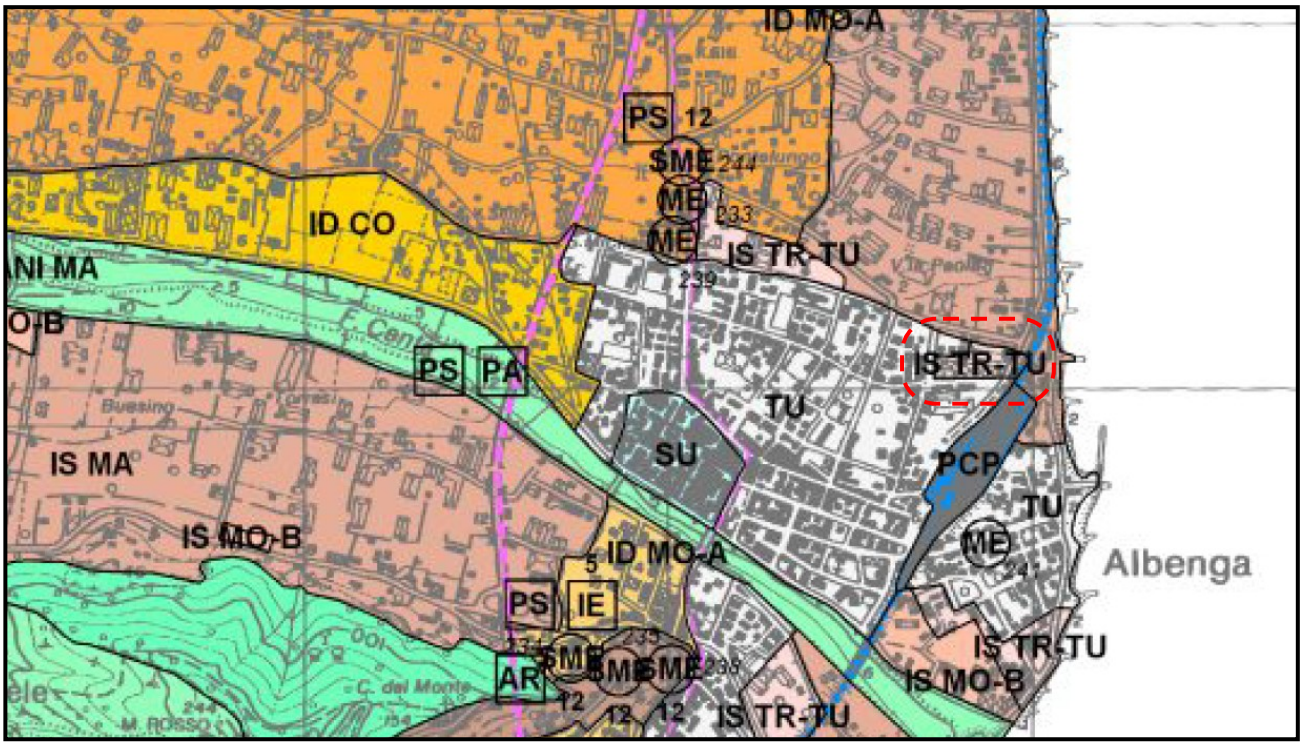
Nei pressi dell'area del "monte" di Albenga si propone anche la costituzione di un'area attrezzata per le attività ricreative in parte correlata ,al parco archeologico esistente che gravita intorno all'anfiteatro romano.

Un'altra area attrezzata per le attività sportive è stata localizzata a monte dell'autostrada tra Peagna e Salea alle spalle di Ceriale.

Azioni intese al miglioramento della accessibilità e della percorrenza sul mare sono proposte nel tratto di costa compreso tra Capo S. Croce e le foci del Centa.

Dal punto di vista insediativo l'indirizzo prevalente è pertanto di consolidamento della condizione attuale, mentre quelli vegetazionale e geomorfologico sono considerati per l'area dei comuni in questione come ambiti con margini di modificabilità. Esiste però un livello di dettaglio maggiore di queste indicazioni nelle tavole di piano da cui si può capire meglio quale siano le indicazioni previste per l'area oggetto di variante.

Dal punto di vista insediativo (dal successivo estratto della carta "Assetti insediativi" del piano) si può osservare che l'area interessata dalla variante è censita come area IS – TR – TU.



COMPONENTI / REGIMI NORMATIVI		Area non insediata	Insediamento sparso	Insediamento diffuso	Nucleo isolato	Area urbana	Attrezzature impianti	Manufatti emergenti e sistemi
		ANI	IS	ID	NI	AU	AI	ME
CONSERVAZIONE	CE	ANI CE	IS CE	ID CE	NI CE	PU		ME SMEn
MANTENIMENTO	MA	ANI MA	IS MA sat / IS MA CPA / IS MA	ID MA	NI MA	SU IU	AI MA	
CONSOLIDAMENTO	CO			ID CO	NI CO		AI CO	
MODIFICABILITA' TIPO A	MO-A			ID MO-A	NI MO-A			
MODIFICABILITA' TIPO B	MO-B	ANI MO-B	IS MO-B					
TRASFORMABILITA'	TR	ANI TR-ID, NI, TU, AI	IS TR-NI, TU, AI, ID	ID TR-TU				
ART. 38 - NORME DI ATTUAZIONE						TU		
TRASFORMAZIONE	TRZ	TRZ						

PU - PARCO URBANO IU - IMMAGINE URBANA SU - STRUTTURA URBANA QUALIFICATA TU - TESSUTO URBANO AE - AUTOSTRADE
IS MA sat - finalizzato a non incrementare la consistenza insediativa IS MA CPA - finalizzato alla salvaguardia di corridoi paesistico-ambientali
Indicazione simbolica dell'area di rispetto dei manufatti emergenti

SISTEMA della VIA AURELIA (SVA)
tracciato S.S. 1 Aurelia esistente al 1990 — tracciati antecedenti

PARCO COSTIERO del PONENTE (PCP)
tracciato ferroviario dismesso o di prossima dismissione — PCP aree di pertinenza

INDICAZIONI PROPOSITIVE

AM	ACCESSIBILITA' AL MARE	CP	CAMPEGGIO CON ACCESSIBILITA' PEDONALE	PA	PERCORRIBILITA' LUNGO I CORSI D'ACQUA
AR	ATTIVITA' RICREATIVA	CV	CAMPEGGIO CON ACCESSIBILITA' VEICOLARE	PO	PARCO ORGANIZZATO
AS	ATTIVITA' SPORTIVA	IE	ITINERARIO ESCURSIONISTICO	PS	ITINERARIO STORICO-ETNOGRAFICO

Fig. 2.5-6 Estratto di mappa Assetti Insediativi e legenda con classificazione delle aree e delle norme – PTCP Liguria (aggiornamento 2011)

Secondo il profilo normativo previsto nel piano ciò indica che l'area ad oggi è definita come Insediamento Sparso (*IS: definiti come quelli che presentano livelli di bassa densità territoriale, tali da non richiedere la presenza di reti diffuse di urbanizzazione primaria, con tipologie prevalentemente mono o bifamiliari o*

rurali. La configurazione di tali insediamenti è determinata piuttosto dalla relazione del singolo edificio con la morfologia dell'ambito sul quale insiste che dalle relazioni degli edifici tra loro), con però un fattore di trasformabilità TR (*la trasformabilità e la trasformazione consentono il passaggio a stadi più complessi di quello immediatamente successivo, specificando l'assetto finale nel primo caso e non specificandolo nel secondo*) in un area definita di Tessuto Urbano (TU) consolidato, ovvero in un'area con le qualità paesaggistiche analoghe a quelle dell'intorno urbanizzato (area residenziale di Albenga). In particolare, come si legge nel Art. 9 delle Norme di Attuazione, l'indirizzo MODIFICABILITA' comporta, per quanto concerne gli aspetti quantitativi, la possibilità di prevedere sostanziali variazioni relative, per quelli qualitativi, la possibilità di proporre caratteri formali e funzionali innovativi e per quelli strutturali, la possibilità di definire nuovi schemi distributivi e organizzativi.
Dalla carta dell'assetto insediativo si possono anche ritrovare indicazioni riferite alle aree limitrofe analoghe a quelle previste dal PTC Provinciale. Tra queste si può rilevare come l'area agricola a nord (IS-MA) sia identificata anch'essa come "Insediamenti Sparsi", ma caratterizzata dal fattore di trasformabilità più limitato previsto dal piano (*è consentita la nuova edificazione entro i limiti dell'insediamento sparso e quindi in forme tali che non rendano necessaria la predisposizione di reti infrastrutturali e tecnologiche omogeneamente diffuse nel territorio)*, mentre l'area a sud sia identificata come Tessuto Urbano (maglia urbanizzata consolidata e trasformabile in base alle norme del PRG), o come PCP, nel caso dell'area del sedime ferroviario di futura dismissione, ovvero area di pertinenza del Parco Costiero del Ponente di cui la linea entrerà a far parte una volta dismessa.

Dalla stessa carta si può anche rilevare il rapporto con i Manufatti Emergenti (ME) ed i **Sistemi di Manufatti Emergenti** (SME) storici ed archeologici esistenti, così come classificati ed indicati nella tabelle successive (identificata sulla carta da un numero a tre cifre per i ME e da una numero a due per la tipologia di SME).

COMUNE	CODICE	TIPO	DENOMINAZIONE	DESCRIZIONE	AREALE PUNTUALE	TAV. PTCP
ALASSIO	222	F	TORRE SANTA CROCE	Costruzione circolare d'avvistamento marittimo e cappella votiva tardomedioevale	P	49
	223	F	TORRE DI VEGLIASCO	A pianta circolare, dei secoli XV-XVI. Vincolo del 1933	P	48
	224	S	MADONNA DELLA GUARDIA	Il Santuario di Età Moderna sorge su un primitivo sacello innalzato nel medioevo accanto al Castello di Tiresso.	A	48
	225		CASTELLO DI TICASSO	Il castello fin dal XII secolo dipendeva dai monaci dell'isola Gallinara. Demolito nel 1427, i ruderi furono in parte spianati per far posto al Santuario	A	48
	226	F	MONTE CASTELLARO	Morfologia e toponomastica tipiche di insediamento arroccato preromano	A	49
	227	F	TORRIONE DELLA COSCIA	Opera di difesa e di avvistamento marittimo del XVI secolo	P	49
	228	F	CASTE'	Morfologia e toponomastica tipiche di insediamento arroccato medioevale	A	48
	229	R	SANTA CROCE	Resti di mulino a vento	P	49
	230	S	SANTA CROCE	Chiesa romanica dell'antica via Aurelia; fondata nell'XI secolo dai Benedettini. E' stata da poco riscoperta e restaurata; ampliamenti del XVI secolo	P	49
	231	S	SANT'ANNA AI MONTI	Chiesetta di impianto medioevale, nei pressi dell'antica Aurelia	P	49
	272	F	TORRE PISANA	Morfologia tipica di insediamento militare medioevale (da	A	48
ALBENGA	232	F	TORRE PERNICE	Torre di controllo all'ingresso della valle del Neva rimaneggiata in Età Moderna	P	49
	233	S	MADONNA DI PONTELUNGO	Santuario del XVIII secolo costruito in luogo di un ospizio stradale medioevale	P	49
	234	S	SAN CALOGERO	Chiesa di origine paleocristiana trasformata dai Benedettini della Gallinara, abbandonata nel XVI secolo	P	49
	235	S	SAN MARTINO	Ruderi di monastero benedettino del XII secolo sorto sul Monte, sito con morfologia tipica di insediamento arroccato preromano	P	49
	236	S	SANTI SIMONE E GIUDA	Chiesa medioevale, rimaneggiata, posta nel fondovalle dove era l'abitato sparso di San Fedele prima dell'arroccamento sulla sovrastante collina	P	49
	237	S	ISOLA GALLINARA	Resti di monastero benedettino medioevale incorporati in una villa ottocentesca	P	49
	238	S	IL PILONE	Monumento funerario romano	P	49
	239	S	SAN VITTORE	Ruderi della basilica paleocristiana sul tracciato dell'antica Aurelia	P	49
	240	V	VILLA D'ASTE	Abitazione signorile extraurbana del XVI secolo, con torre di difesa	P	49
	241		CHIESA E CONVENTO DI SAN BERNARDINO		P	49
	242	F	BASTIA	Resti della fortificazione tardomedioevale costruita dal Comune di Albenga alla confluenza del Neva con l'Arroscia	P	49
	243	F	ISOLA GALLINARA	Torre genovese di avvistamento marittimo, del XVI secolo	P	49
	244	I	PONTELUNGO	Ponte medioevale, a più archi, della via Aurelia interrato alla fine del Medioevo per il cambiamento di alveo del Centa	P	49
	245	S	VIA DEL MONTE	Ruderi di edifici funebri romani	P	49
	246	I	VIA DEL MONTE	Tracciato dell'antica Aurelia, con resti di pavimentazione romana	P	49
	247	S	SAN DALMAZZO DI ARVEGLIO	Chiesa medioevale legata ad un abitato di fondovalle abbandonato	P	48
	248	S	SANTO STEFANO DI MASSARO	Chiesa medioevale e ruderi di abitato sparso abbandonato nel XVI secolo	P	48
	249	S	SANTA MARIA DI BOSSERO	Ruderi della chiesa medioevale di Leca sul vecchio tracciato della strada da Albenga prima della deviazione del Centa.	P	49
	250	S	SAN GIORGIO DI CAMPOCHIESA	Chiesa romanica rimaneggiata, originariamente unita ad un monastero stradale, ora chiesa cimiteriale con affreschi del XV secolo	P	49

A	Insediamenti artigianali	I	Infrastrutture	S	edifici e luoghi sacri
E	Attività estrattive	P	Preistoria	U	Insediamenti urbani
F	Insediamenti fortificati	R	Insediamenti rurali	V	Ville extraurbane

1. Morfologie tipiche di insediamento protostorico e medioevale
2. Castellari liguri
3. Castellari liguri e manufatti sui percorsi
4. Castellari liguri
5. Castellari liguri
6. Frantoi
7. Promontorio dell'Arma
8. Ponti
9. Ponti
10. Castello d'Aquila
11. Morfologie e ruderi di insediamenti militari
12. Sistema di edifici religiosi di epoca romana e medioevale
13. Fortificazioni
14. Manufatti stradali di epoca romana
15. Fortificazioni
16. Ponti romani
17. Morfologie ed insediamenti di varie epoche
18. Opifici preindustriali
19. Ferriere
20. Fortificazioni
21. Mulini
22. Ferriere ed edifici religiosi
23. Passo della Bocchetta
24. Fortificazioni genovesi
25. Fortificazioni genovesi
26. Fortificazioni
27. (eliminato)
28. Luni
29. Manufatti sul crinale di Monte Marcello
30. Grotte
31. Acquedotto storico di Genova

L'Emergenza più vicina rilevata dal piano è Chiesa e Convento Di San Bernardino (241) che distano circa 500 metri dall'area di progetto. Ad una distanza di circa un km troviamo il Santuario del XVIII della Madonna Di Pontelungo (233), e un sistema di emergenze di epoca medievale tra cui i Ruderi della basilica paleocristiana di San Vittore (239) e i resti del Pontelungo (ponte medievale a più archi – 244). Al di là delle emergenze artistiche e delle torri presenti nel centro storico di Albenga, classificato come Struttura Urbana qualificata (SU), possiamo incontrare, a circa 1500 dall'area di progetto, un sistema di emergenze della medesima epoca caratterizzato tra cui la Chiesa di origine paleocristiana di San Calogero (234), i Ruderi di un monastero benedettino del XII (235) e un Monumento funerario romano (Il Pilone - 239). Data la relativa distanza da aree di pregio e da emergenze storiche ed archeologiche tutelate dal piano, il sito oggetto di questa variante non è soggetto alle attenzioni richiese dal piano in rispetto a questo genere di edifici e sistemi edilizi.

Riguardo gli aspetti vegetazionali il PTCP non indica particolari attenzioni relativamente a quest'area (come si evince dall'estratto di mappa "Assetto vegetazionale" riportato di seguito). Quasi la totalità dell'area comunale è identificata come COL – IDS – CO: ovvero area agricola con prevalenti colture in un sistema diffuso di serre il cui livello di trasformabilità, dal punto di vista vegetazionale, è definito come di "consolidamento" (*la categoria del consolidamento segnala l'opportunità di interventi di presidio ambientale non ingenti ma diffusi*).
Infine dal punto di vista geomorfologico (il secondo estratto di mappa riportato di seguito) la zona è classificata come MO-B, ovvero caratterizzata da una modificabilità di tipo B (possibilità di trasformare fino alla livello di classificazione superiore). Secondo l'art. 17 delle norme *"l'indirizzo generale di MODIFICABILITA' si applica nelle situazioni in cui l'ambiente, in assenza di valori emergenti, presenta una modesta vulnerabilità sotto il profilo geomorfologico, talché non si manifesta l'esigenza di specifiche azioni di tutela dell'attuale configurazione, ferme restando le normali cautele relative alla corretta gestione del territorio. L'obiettivo è quello di rendere possibili quegli interventi che, seppure motivati da esigenze diverse da quelle proprie del Piano, siano comunque occasione per dar luogo ad un assetto più soddisfacente sotto il profilo ambientale".*

Anche il Piano Territoriale di Coordinamento Regionale, che coordina ed aggiorna al proprio interno i contenuti e le indicazioni dei diversi Piani Regionali (tra cui quello paesistico), fornisce le medesime indicazioni dal punto di vista della tutela e della trasformabilità dell'area, riassunte nella caratterizzazione paesaggistica (come si può osservare dall'estratto del Rapporto Ambientale preliminare).

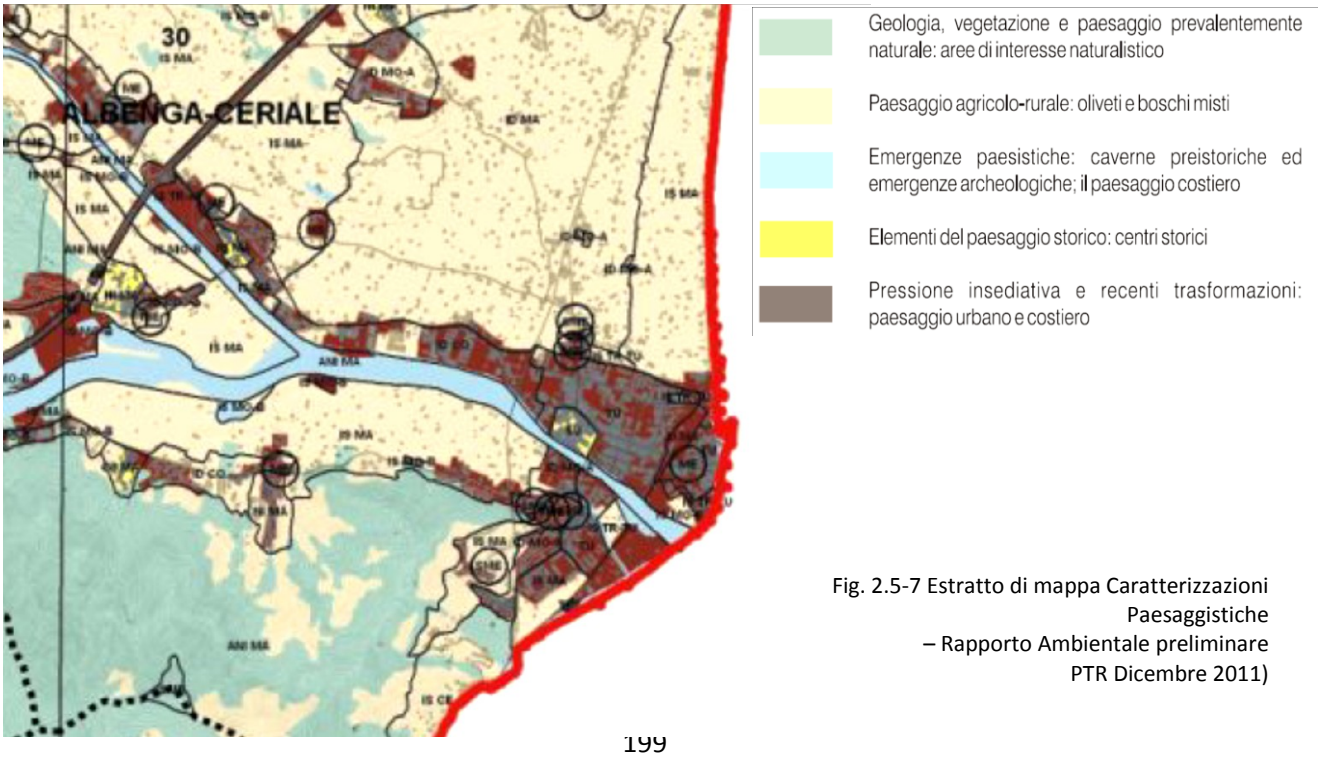
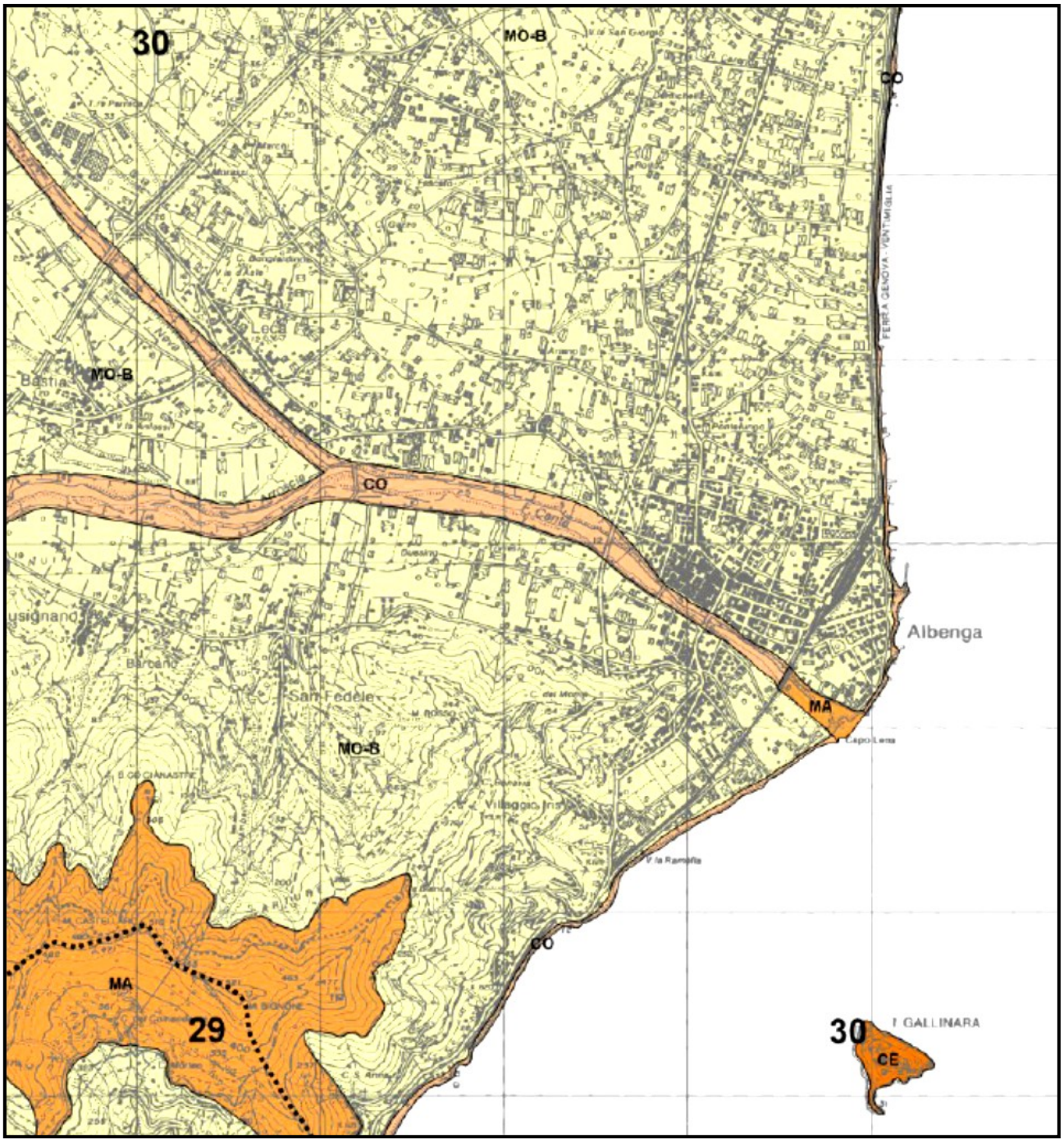


Fig. 2.5-7 Estratto di mappa Caratterizzazioni Paesaggistiche
– Rapporto Ambientale preliminare
PTR Dicembre 2011)



REGIMI NORMATIVI		CAVE
CONSERVAZIONE	CE	A CIELO APERTO Ca
MANTENIMENTO	MA	IN SOTTOSUOLO Cs
CONSOLIDAMENTO	CO	CORSI D'ACQUA RN
MODIFICABILITA' TIPO A	MO-A	INDICAZIONI DI RECEPIMENTO GRANDI INFRASTRUTTURE
MODIFICABILITA' TIPO B	MO-B	F FERROVIARIE S STRADALI E AUTOSTRADALI TS TECNOLOGICHE E SPECIALI
TRASFORMAZIONE	TR	P PORTUALI A AEROPORTUALI

Fig. 2.5-8 Estratto dal P.T.C.P. : "Assetto geomorfologico"



COMPONENTI / REGIMI NORMATIVI		Coltura		Bosco di angiosperme		Bosco di conifere				Zone miste
		COL		BA		BC		PR		—
		Insediamenti sparsi serre	Insediamenti diffusi serre	Termofile	Mesofile	Termofile	Mesofile	Termofile	Mesofile	/
		COL ISS	COL IDS	BAT	BAM	BCT	BCM	PRT	PRM	/
CONSERVAZIONE	CE	—	—	CE						
MANTENIMENTO	MA	COL ISS	—	—	—	BCT MA	BCM MA	PR-MA —	PR-MA PRM MA	BAT,BCT MA
CONSOLIDAMENTO	CO	—	COL IDS	BA-CO BAM CO	BA-CO BAT CO	BCT CO	BCM CO	—	—	BAT,BCT CO
				BA (VRI)-CO						BCM,BAM CO
MODIFICABILITA'	MO	—	—			BCT MO-BAT	BCM MO-BAM	—	—	—
TRASFORMAZIONE	TRZ					BCT TRZ BAT	BCM TRZ BAM	PR-TRZ-BA		PR,BC TRZ-BA
								PRT-TRZ BA	PRM-TRZ BAM	PRT,BCT TRZ-BAT
								PRT-TRZ BAT	PRM-TRZ BAM BCM	
								PRT-TRZ-BAM		PRT,BC TRZ-BA

BAT - BOSCO DI ANGIOSPERME TERMOFILE: leccio, roverella, orniello

BCT - BOSCO DI CONIFERE TERMOFILE: pinastro, pino d'Aleppo, pino domestico

BAM - BOSCO DI ANGIOSPERME MESOFILE: carpino nero, orniello, ciliegio, noce, castagno, maggiociondolo, aceri, rovere, cerro, sorbo montano, frassino maggiore, salicone, pioppo tremulo, maggiociondolo alpino, sorbo degli uccellatori, betulle, faggio

BCM - BOSCO DI CONIFERE MESOFILE: pino silvestre, tasso, abete bianco

VRI - VEGETAZIONE RIPARIA: ontano nero, salici, pioppo bianco

N.B. - Le specie indicate nella presente legenda individuano i boschi cui tendere, non le essenze da impiegare direttamente nei rimboschimenti. L'impiego localizzato di esemplari di specie consolidatrici (robinia, ontano napoletano) o di conifere a rapido accrescimento (pino strobo, abete di Douglas), nell'ambito dei piani di assestamento forestale, deve essere definito a livello non locale ma puntuale.

DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E CENTRO DOCUMENTAZIONE E PROPOSTE SULLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

Fig. 2.5-9 Estratto di mappa Assetti Vegetazionali e legenda con classificazione delle aree e delle norme

Il Piano Regolatore Generale infine non individua particolari condizioni di tutela per l'area di intervento. Unica condizione potenzialmente riferibile alla tutela del paesaggio è la proposta di una condizione di trasformazione del tessuto urbano esistente.

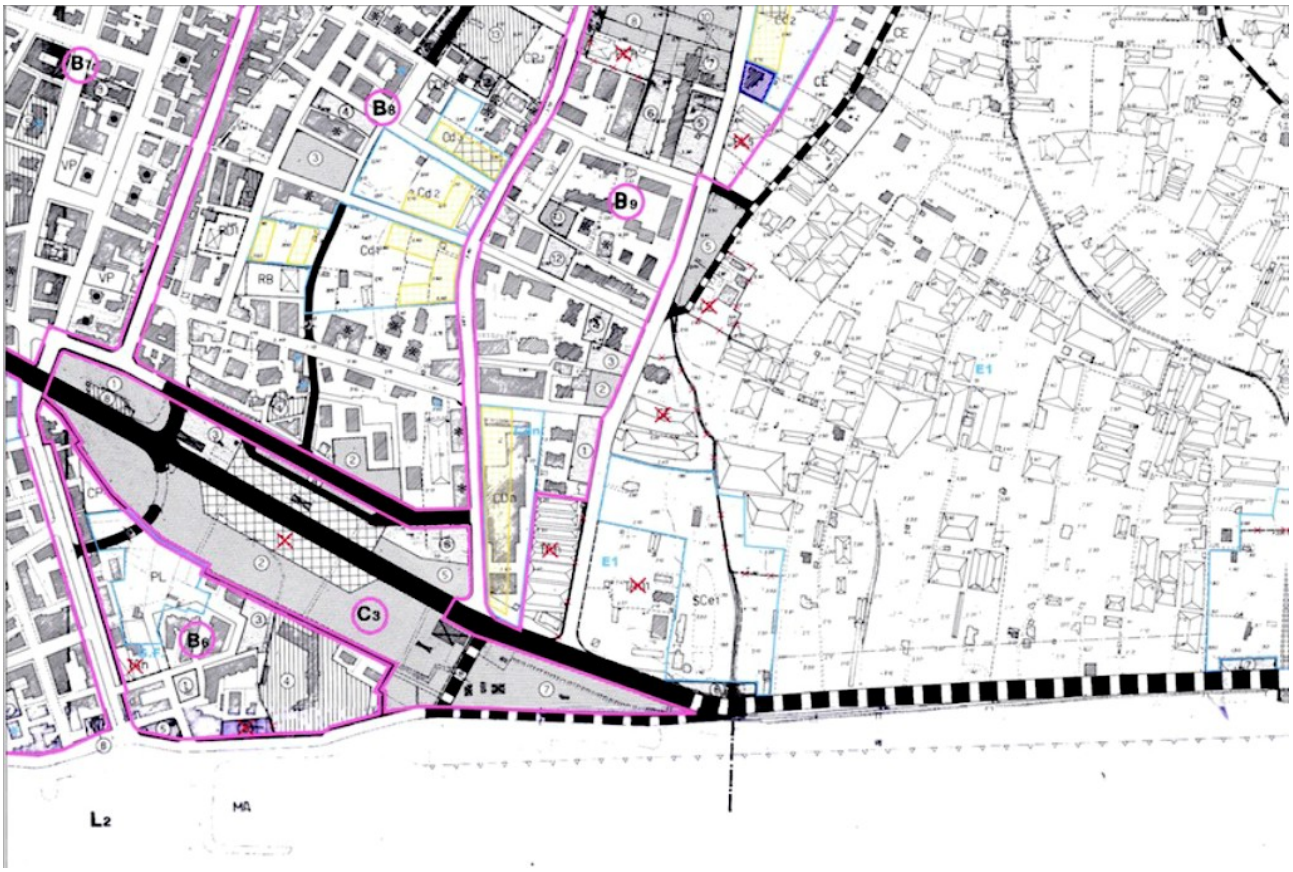


Fig. 2.5-10 Estratto dal P.R.G.: "Variante integrale al Piano. Tavola 4a-2"

2.5.1.1 Aspetti paesistici dell'area di intervento

L'analisi puntuale del contesto di riferimento è svolta con precisione ed in maniera approfondita nella relazione paesaggistica allegata. A seguitio della analisi in essa riportata è possibile definire il "contesto paesaggistico" in cui si inseriscono gli interventi previsti dallo Strumento Urbanistico Attuativo in oggetto. Si tratta di una porzione di territorio definibile come **"area di confine"** tra il mare, l'area agricola e la città.

Il **contesto naturale della costa marina** è caratterizzato da:

- un ridotto rapporto diretto con la natura e da notevoli elementi di degrado a causa di un contesto insediativo dequalificato e dequalificante;
- unimportante rapporto visivo con la natura, per la peculiarità dei panorami "*godibili*" dall'area di intervento (l'isola Gallinara, il grande arco del Golfo di Genova e lo sfondo delle alte montagne dell'entroterra, ancora, in gran parte intonse);
- dispersione del rapporto tra la costa e le emergenze storiche (il Centro Storico) a causa dell'allontanamento della Città storica dalla costa, con elementi di *degrado* a causa di un contesto insediativo dequalificante;
- appartenenza a percorsi panoramici o ad ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici;
- notevoli criticità di tipo percettivo a causa della "barriera" del rilevato ferroviario e del degrado dell'infrastruttura ferroviaria;
- ridotta visibilità da punti panoramici "*dall'alto*" per le caratteristiche orografiche del territorio di Albenga (pianeggiante): di fatto percepibile a livello panoramico soltanto dai rilievi più prossimi al mare, a nord dell'area; una visibilità dal mare parzialmente ostacolata dalla barriera ferroviaria (sullo sfondo dei monti dell'entroterra);
- visibilità "da terra" quasi completamente ostacolata dalla barriera ferroviaria;
- ridotta visibilità dal sistema autostradale;

Il **contesto agricolo** tipico delle zone ortofloricole è caratterizzato dai seguenti aspetti paesaggistici:

- la diversità di un territorio così ampio, pianeggiante, difficilmente riscontrabile in altre zone della Liguria;
- la diversità e la "generica" integrità di un paesaggio agrario (quello degli insediamenti ortofloricoli della piana di Albenga) in cui permangono elementi peculiari e distintivi di tipo antropico, a cui corrispondono relazioni funzionali, visive e spaziali tra gli elementi costitutivi (le serre);

Il **contesto insediativo sparso** della piana tra Albenga e Ceriale e delle zone edificate presenta:

- un degrado derivante dalla mancanza di qualità e dalla decontestualizzazione degli insediamenti sparsi esistenti;
- la prossimità a sistemi insediativi storici (centri storici, edifici storici diffusi) per quanto riguarda il centro storico di Albenga;
- un degrado derivante dalla deturpazione delle risorse dei caratteri culturali, storici, visivi e testimoniali delle antiche strutture del Centro storico di Albenga, ormai "*fagocitate*" da un contesto fortemente dequalificato.

Al termine delle analisi preventive è quindi possibile definire l'area di intervento come un contesto paesaggistico dotato di capacità di assorbimento visuale con una significativa attitudine ad assorbire visivamente le modificazioni, senza diminuzione della qualità dei caratteri paesaggistici.
Va sottolineato, infine, come l'esistenza di un importante rapporto visivo con la natura, per la peculiarità dei panorami "godibili" dall'area di intervento (l'isola Gallinara, il grande arco del Golfo di Genova, lo sfondo delle alte montagne dell'entroterra, il centro storico e le sue torri) e la contemporanea mancanza di caratterizzazione del contesto insediativo urbano permettano la realizzazione di tipologie che favoriscano la "godibilità" della notevole qualità della natura circostante e si impongano, nella mancanza di caratterizzazione del contesto insediativo urbano, come segni "forti". In quest'ultimo caso, la parziale "sensibilità" dell'area di intervento richiederà azioni progettuali di mitigazione.













(In alto)
Fig. 2.5-11 La percezione dell'area da un punto panoramico

Fig. 2.5-12 Il rapporto tra l'area, il centro storico ed il tessuto

(A destra dall'alto in basso)
Fig. 2.5-13 La percezione dell'area dalla statale e dall'autostrada

Fig. 2.5-14 Il paesaggio del contesto urbano

Fig. 2.5-15 Il paesaggio della piana agricola

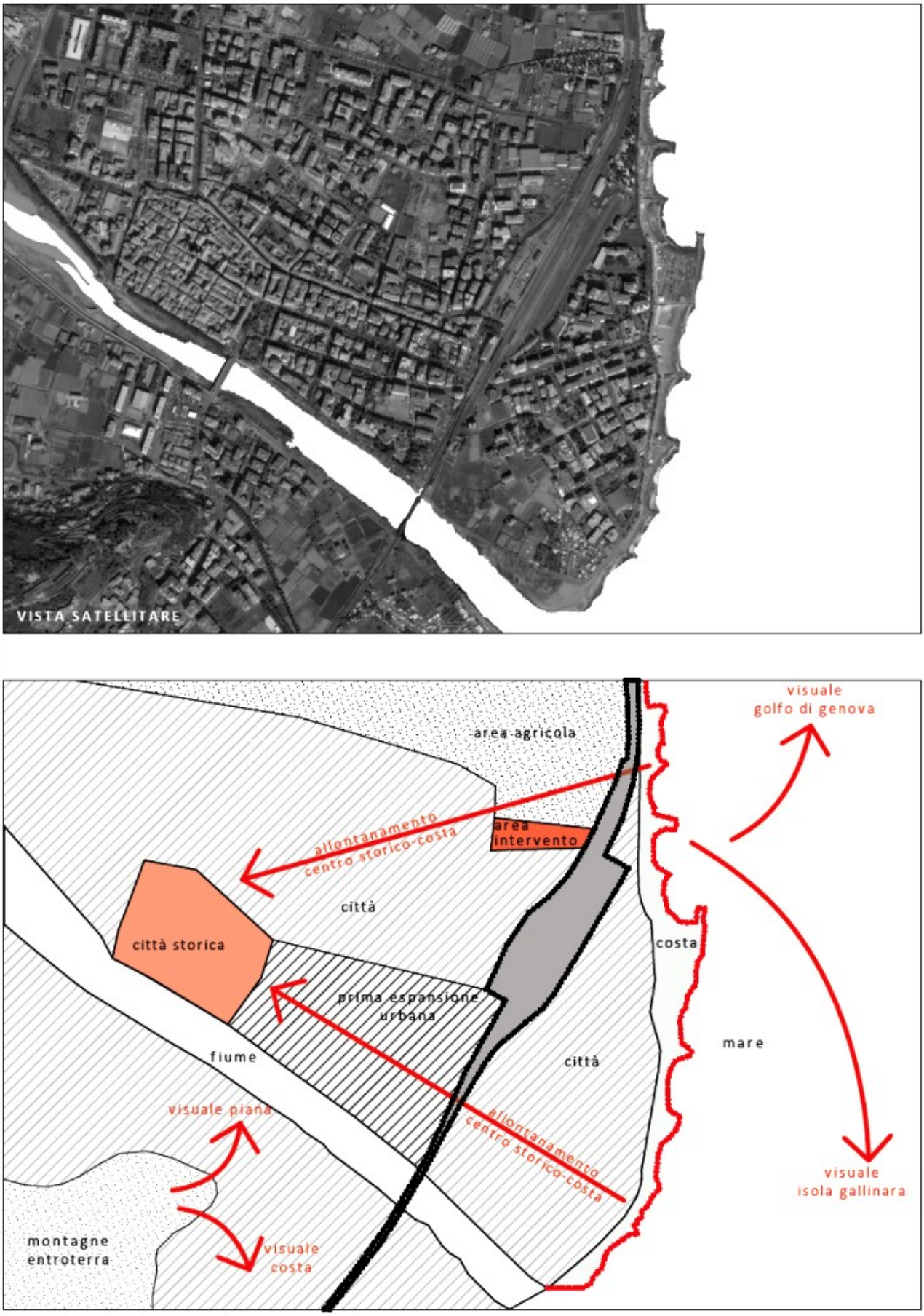


Fig. 2.5-16 Il contesto paesaggistico

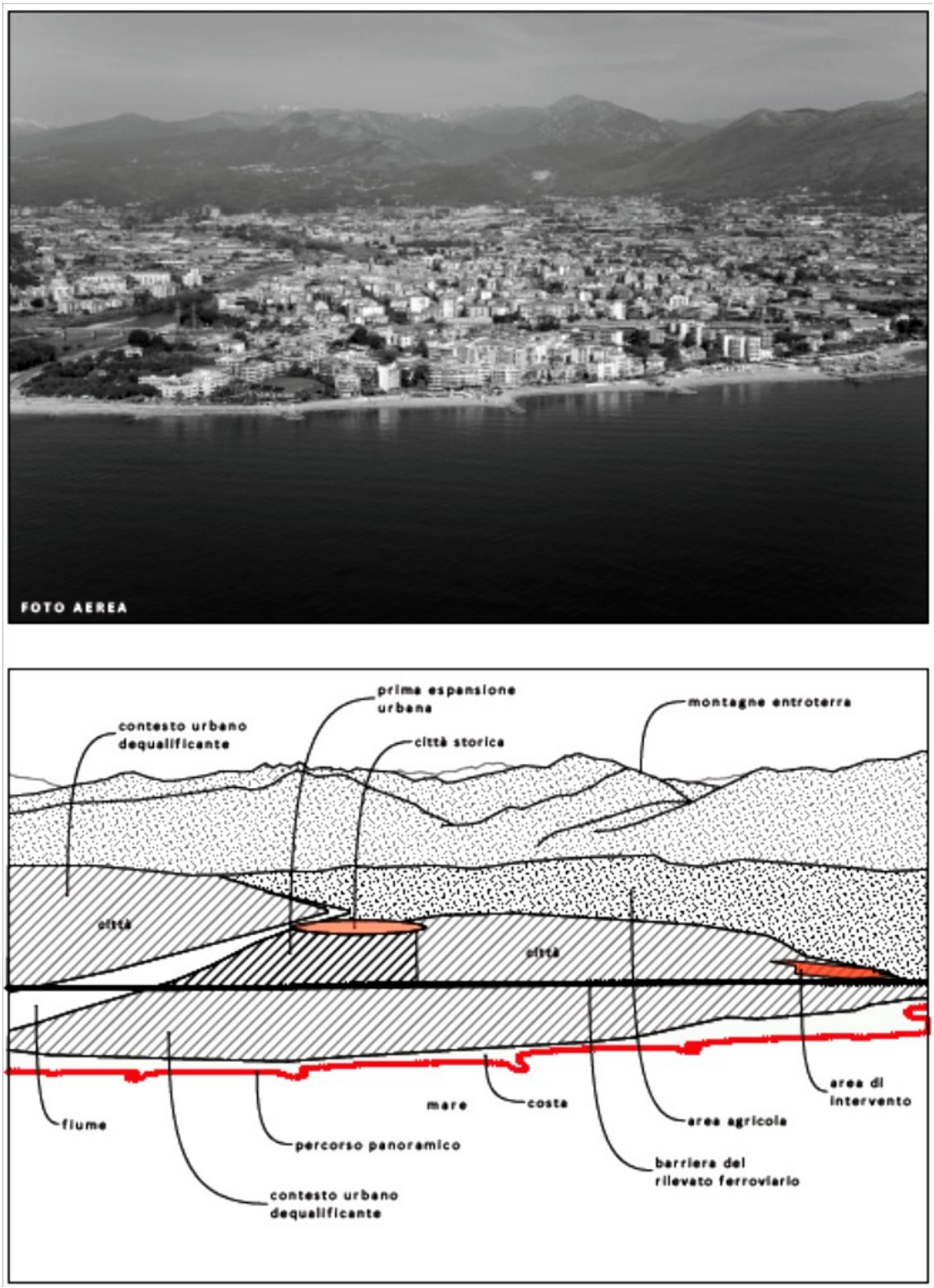


Fig. 2.5-17 Il contesto paesaggistico



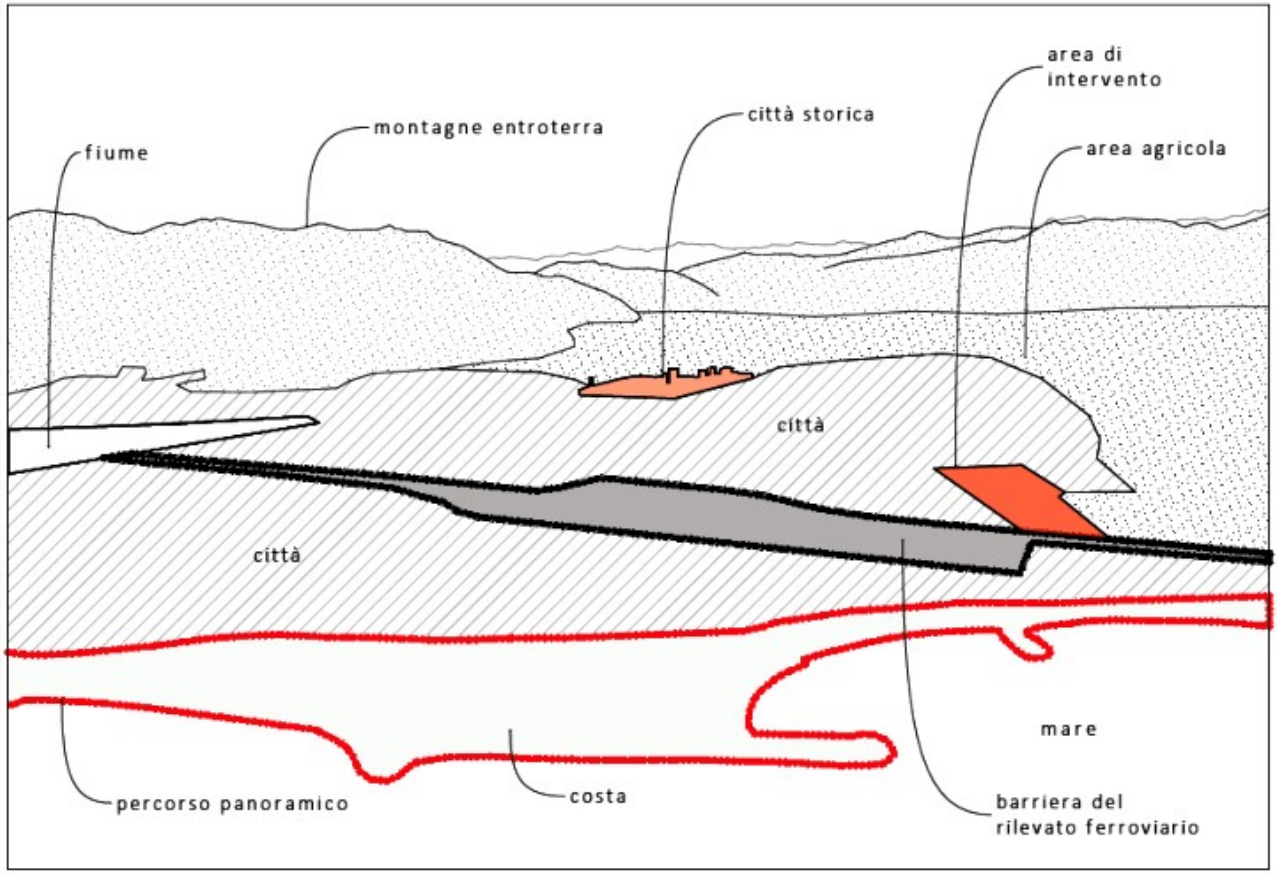


Fig. 2.5-17 Il contesto paesaggistico



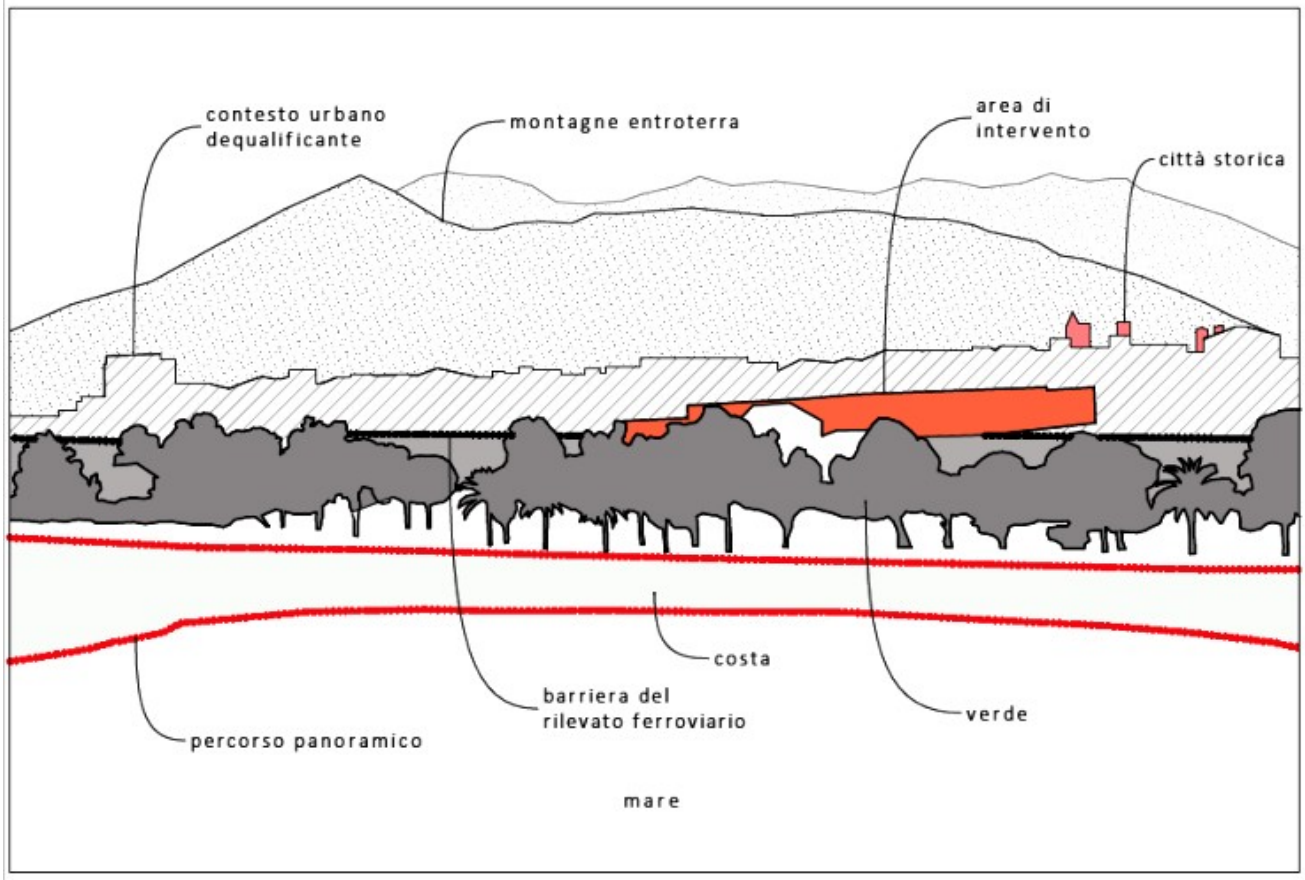


Fig. 2.5-18 Il contesto paesaggistico

2.5.1.2 Principali aspetti paesistici del progetto previsto dal SUA 2013

Il nuovo complesso immobiliare previsto dal SUA, che sorgerà su terreni per molti anni occupati dai fabbricati della cooperativa "*Ortofrutticola*", è stato elaborato in base ad alcuni principi progettuali finalizzati a conseguire obiettivi di qualità paesaggistica coerenti alle indicazioni di piano e alle analisi paesistiche effettuate.

Gli **obiettivi di qualità** rivolti alla soluzione od alla riduzione dei problemi paesaggistici riscontrati ed al mantenimento delle condizioni di pregio rilevate sono sintetizzati in 5 punti:

1. Ridurre il degrado del contesto insediativo urbano riferibile all'area di intervento
2. Ridurre il degrado provocato dalla presenza della "barriera" ferroviaria
3. Ristabilire un rapporto tra l'edificato e le emergenze paesaggistiche esistenti
4. Evitare di peggiorare il rapporto dell'area di intervento con percorsi panoramici ed ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici
5. Mantenere la *diversità* e la "generica" *integrità* del paesaggio agrario tipico degli insediamenti ortofloricoli della piana di Albenga.

I principi **progettuali del progetto**, improntati alla realizzazione di questi obbiettivi di qualità sono stati i seguenti (come da approfondimento paesaggistico allegato).

La scelta di utilizzare tipologie edilizie coerenti con l'edificato esistente (in parte isolate ed in parte in linea) tentando di innestare fattori di maggiore qualità architettonica

Il progetto prevede due edifici praticamente isolati da 10 piani fuori terra, una piastra commerciale di due piani ed una serie di corpi di fabbrica in linea di altezza differente.

Questa scelta consentirà di mantenere l'omogeneità del tessuto urbano preesistente riqualificandolo con un disegno architettonico di maggiore qualità, con materiali e soluzioni di finitura di alto livello, allo scopo di ridurre il degrado del contesto insediativo:

- riconquistando, nonostante la notevolissima "densità" dell'intervento, ampi spazi alla fruizione pubblica: una piazza, un collegamento pedonale tra via Dalmazia e quella che era la stretta via Chiesa, parcheggi pubblici (sia su via Patrioti, che su via Dalmazia) un auditorium all'aperto alla quota della linea ferroviaria e del futuro Parco Urbano;
- consentendo a molti dei fruitori degli edifici una grande godibilità alle emergenze naturali del contesto paesaggistico di Albenga (isola della Gallinara, il Golfo di Genova, i monti dell'entroterra Ligure, le emergenze architettoniche del Centro Storico);
- evitando di peggiorare il rapporto dell'area di intervento con percorsi panoramici ed ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici.

Inoltre, la scelta di utilizzare tipologie edilizie coerenti con l'edificato esistente consentirà di mantenere la *diversità* e la "generica" *integrità* del paesaggio agrario tipico degli insediamenti ortofloricoli della piana di Albenga evitando l'utilizzo di nuovo territorio, ma riusando sedimi già intensivamente edificati per destinazioni e tipologie ormai incongrue.

La creazione di una occasione di "centralità" in una zona periferica della Città.

Questa scelta consentirà di ridurre il degrado del contesto insediativo urbano dell'area di intervento creando, attraverso la realizzazione di una piazza tra via Patrioti e via Dalmazia e di un complesso di attività commerciali di forte attrazione, dotate di ampi e comodi spazi di parcheggio, le condizioni per l'attribuzione al nuovo complesso di un ruolo di riferimento per la Città e di attrazione per il pubblico : un nuovo "*centro*" per una zona che lo sviluppo edilizio degli ultimi 50 anni ha reso, purtroppo, "*informe*" e senza un'"*anima*".

Realizzazione, proprio sul bordo della Città, di un elemento di chiusura della città
Questa scelta consentirà:
- attraverso le tipologie in linea lungo la via Chiesa, di riproporre le caratteristiche della "Città compatta" proprie delle origini urbane della città di Albenga;
- un contributo alla conservazione della porzione di territorio, a nord dell'area di intervento, dedicata alle attività ortofloricole.

Realizzazione di spazi e attrezzature (auditorium all'aperto) di pubblica fruizione alla quota del rilevato ferroviario.
Questa scelta consentirà di ridurre il degrado provocato dalla presenza della "barriera" ferroviaria:
- proiettando il progetto verso gli scenari prefigurabili a seguito dello spostamento "a monte" della linea ferroviaria Genova-Ventimiglia;
- prevedendo, fin da ora, un collegamento attraverso un passaggio pedonale sospeso lungo via Che Guevara, tra gli spazi pubblici del primo piano ed il futuro grande parco urbano e le attrezzature pubbliche che lo spostamento della linea ferroviaria consentirà di realizzare in un prossimo futuro.

La riqualificazione degli spazi di perimetro
Questa scelta consentirà di ridurre il degrado provocato dalla presenza della "barriera" ferroviaria:
- riducendo gli effetti di diffuso degrado nella zona della Città formatasi, negli ultimi decenni del secolo scorso, nelle immediate vicinanze dello scalo ferroviario della stazione di Albenga, situato, come già affermato più volte, ad una quota di circa 4 metri più alta dell'area di intervento e della pubblica viabilità;
- completando ed integrando il previsto ridisegno degli spazi pubblici di più immediata fruizione e visibilità;
- risistemando il terrapieno del rilevato ferroviario, oggi abbandonato, degradato ed incolto;
- riqualificando il sottopasso ferroviario riducendo l'effetto di degrado paesaggistico esistente.

L'implementazione di un'offerta immobiliare qualitativamente alta
Questa scelta consentirà di ridurre il degrado del contesto insediativo urbano dell'area di intervento rilanciando il ruolo turistico di Albenga, attraverso la previsione e l'implementazione di un'offerta immobiliare qualitativamente alta, caratterizzata da qualità architettonica e qualità tecnologica, con l'utilizzo di sistemi che garantiscano un significativo risparmio energetico ed un razionale utilizzo degli appartamenti e da qualità dei servizi privati, con la previsione di attrezzature di svago (piscine, solarium, verde) e di attrezzature per la cura della persona.

Bisogna inoltre considerare che il Piano Regolatore vigente, prendendo atto dell'oggettiva incongruità dell'attuale insediamento occupato dalla Cooperativa "*Ortofrutticola*" con il contesto urbano, ha previsto da anni la riconversione del volume edificato preesistente in un insediamento prevalentemente residenziale e terziario- commerciale.



Fig. 2.5-19 L’area di progetto, il contesto e l’ Edificio Ortofrutticolo esistente visto dalle Vie Patrioti, Dalmazia, Che Guevara e Felice Chiesa

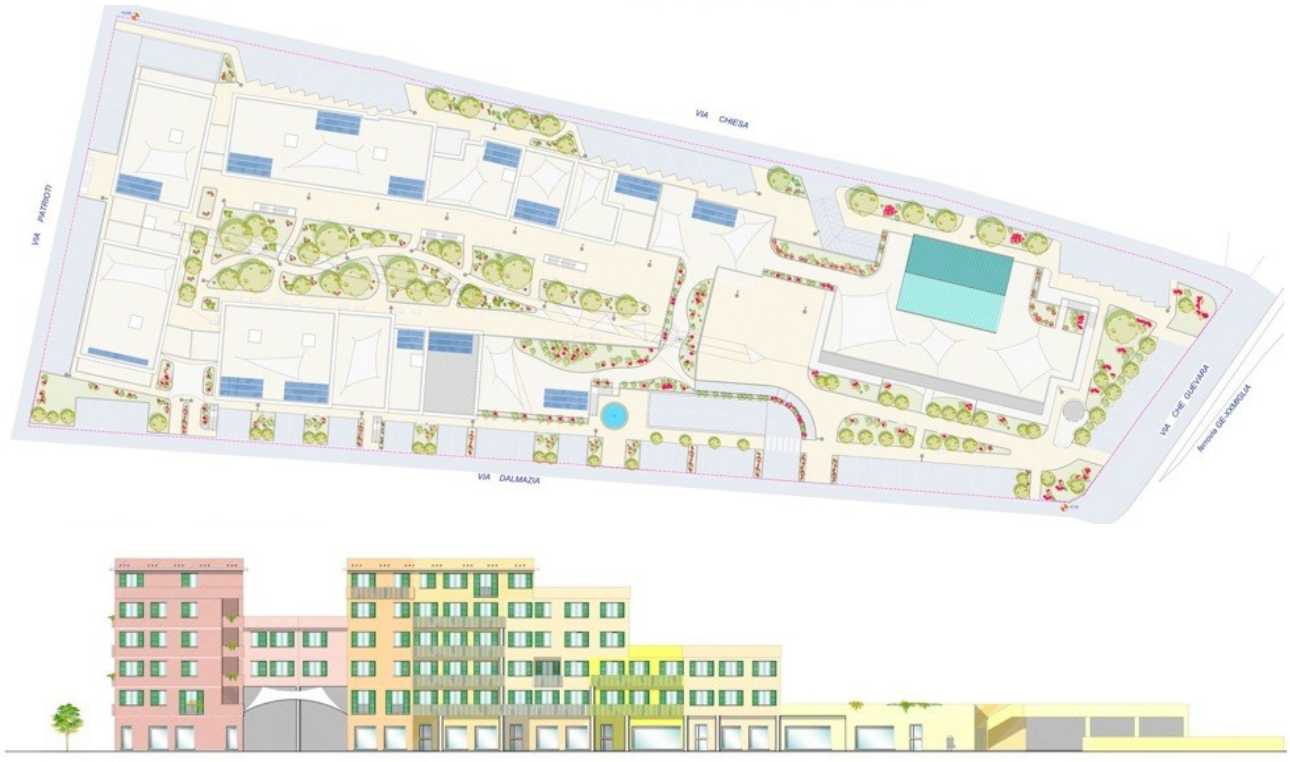


Fig. 2.5-20 Planimetria e prospetto su via Dalmazia dello SUA 2009 approvato

Il 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

Il nuovo SUA ripercorre, pur con significative variazioni di tipo morfologico, lo stesso percorso del SUA approvato. I fattori di riqualificazione urbana conseguenti alla riconversione residenziale sono:

- 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.

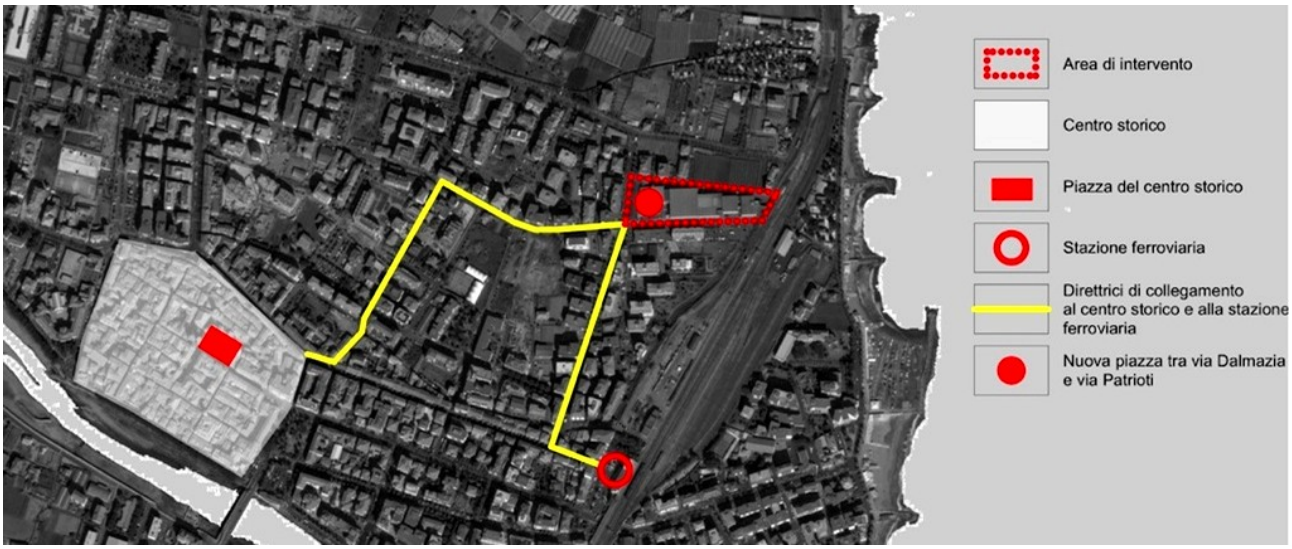


Fig. 2.5-21 Il rapporto tra l'area di progetto e le centralità tradizionali (centro storico e stazione ferroviaria)

Tali risultati sono raggiunti quindi attraverso:

- ✓ la creazione di un mix di spazi e funzioni, sia pubbliche che private, dotato di forte attrattività nei confronti dei potenziali fruitori del nuovo insediamento;

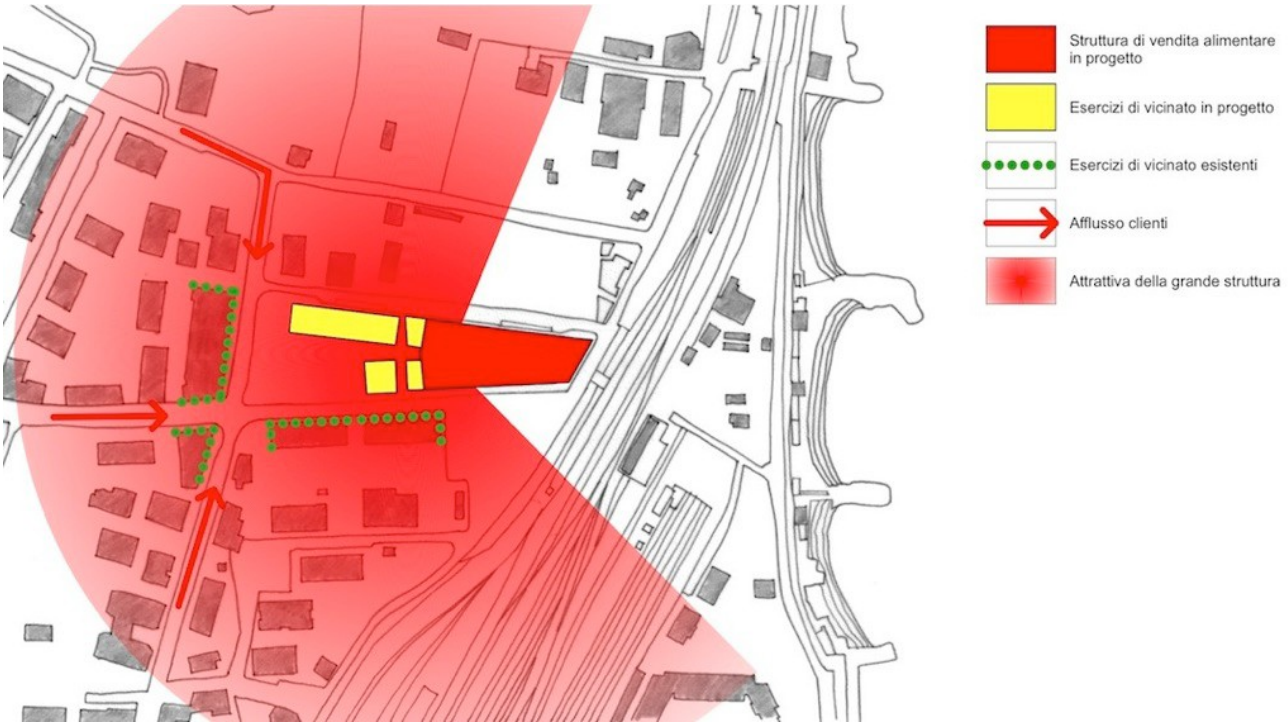


Fig. 2.5-22 Attrattività degli esercizi commerciali

- ✓ un’anticipazione dell'operazione urbanistica di rifunzionalizzazione della zona in vista della futura rilocalizzazione della linea ferroviaria Genova-Ventimiglia e della stazione ferroviaria di Albenga nell’entroterra;

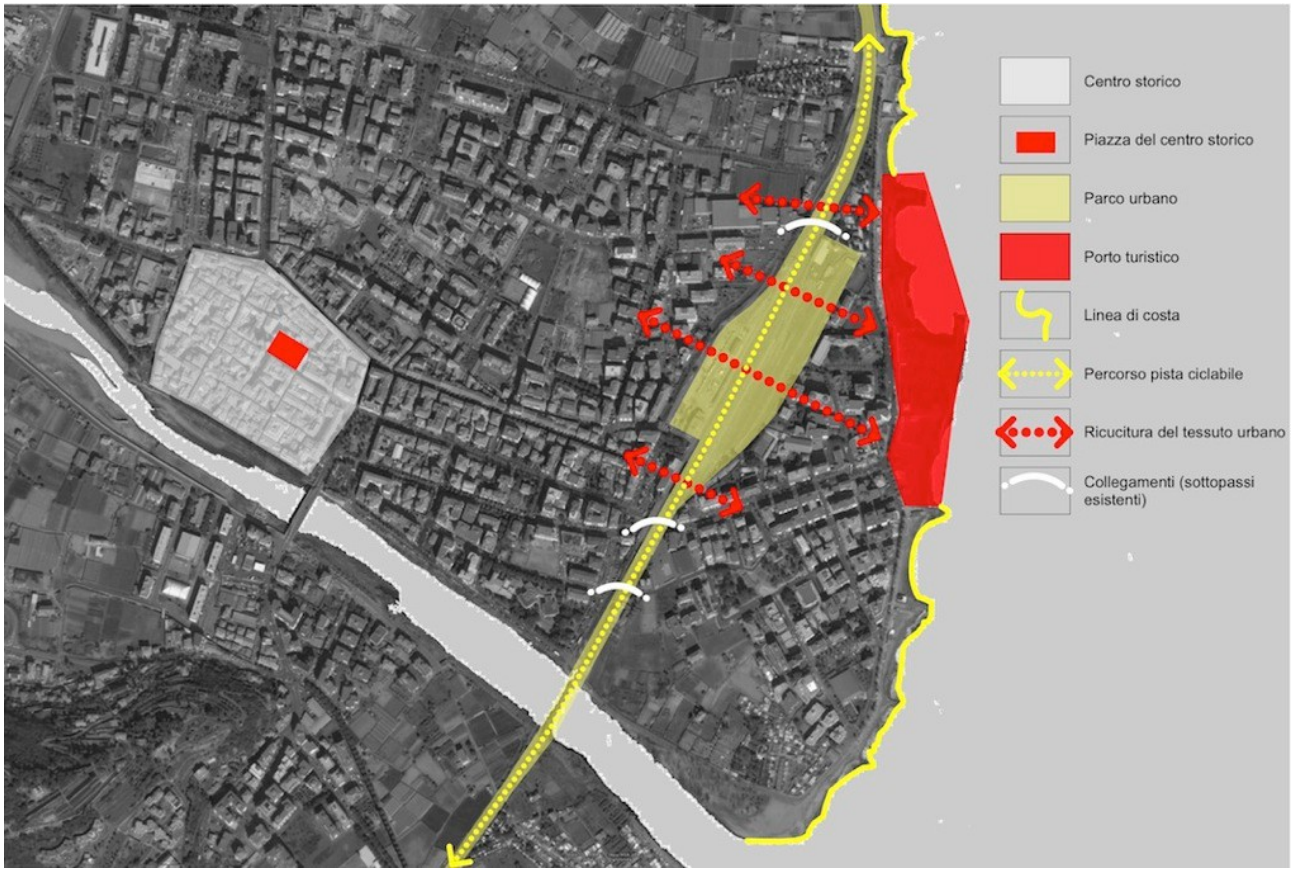


Fig. 2.5-23 Schema di progetto con l'individuazione delle positività indotte dallo spostamento del tracciato ferroviario e dalla creazione di una nuova centralità

- ✓ un nuovo rapporto ed integrazione con il rilevato ferroviario;

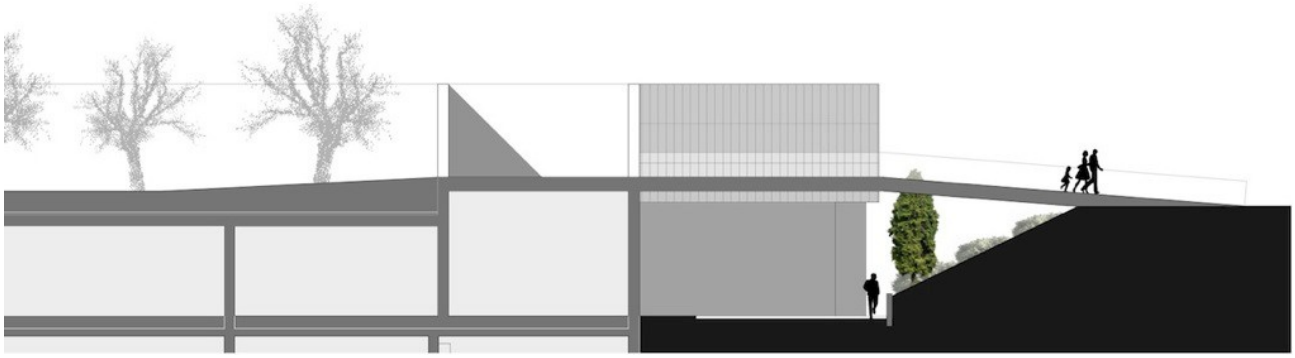


Fig. 2.5-24 Sezione di progetto del futuro passaggio "a ponte"

- ✓ la riproposizione di elementi tipologici tipici della Città Storica, come elementi simbolici della "centralità" del nucleo urbano originario.

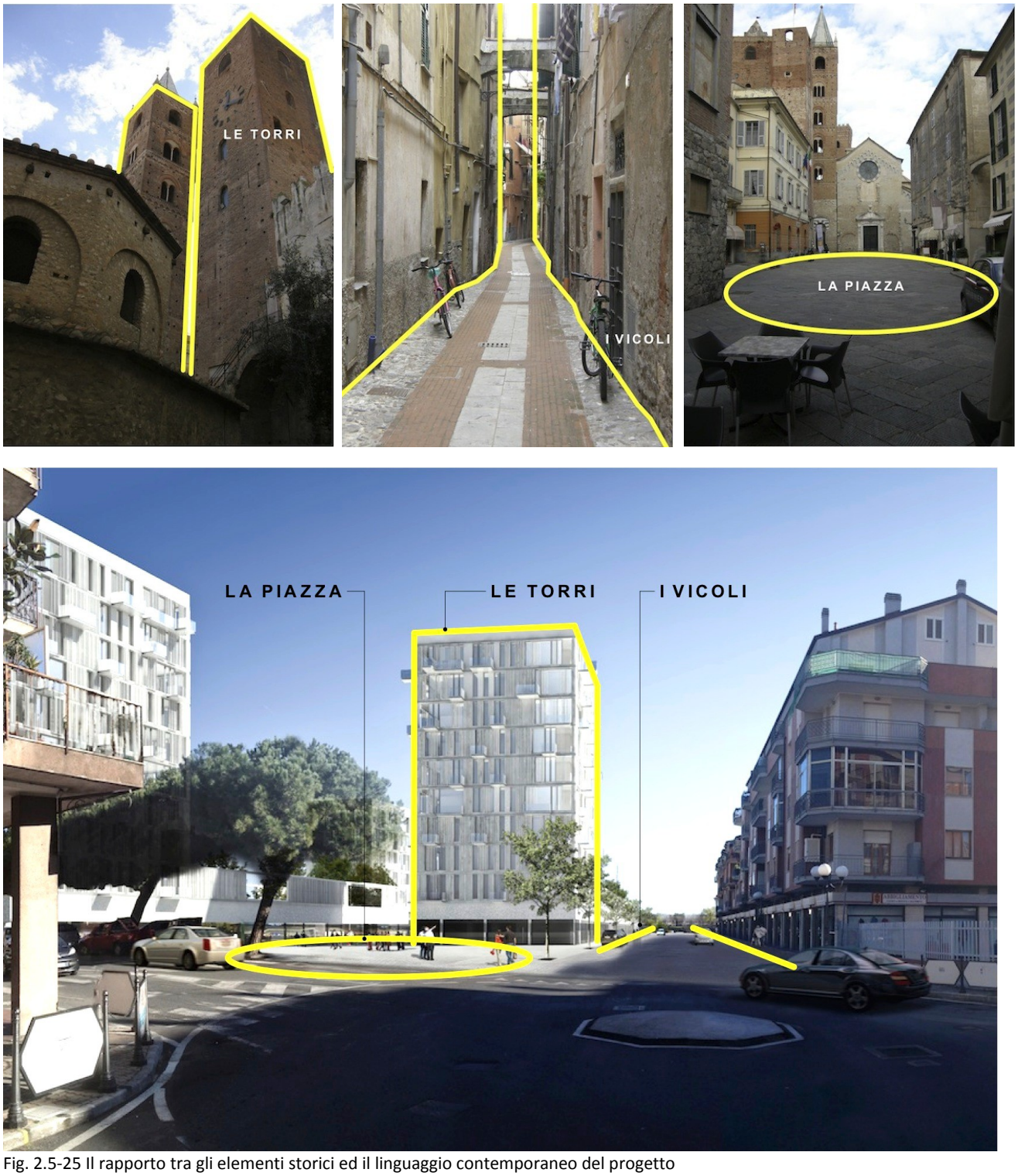


Fig. 2.5-25 Il rapporto tra gli elementi storici ed il linguaggio contemporaneo del progetto

I **fotoinsirimenti** successivi mostrano quattro render fotorealistici degli interventi previsti dal SUA 2013 collocati, orientati e dimensionati secondo le indicazioni del progetto. Essi forniscono pertanto la contestualizzazione degli edifici previsti così come realmente osservabile da quattro diversi punti di osservazione.



Fig. 2.5-26 Vista dai rilievi prossimi alla città



Fig. 2.5-27 Vista dalla strada Aurelia



Fig. 2.5-28 Vista dal mare



Fig. 2.5-29 Vista da Viale 8 marzo

2.5.1.3 Rischio archeologico

Nel terreno interessato dal progetto in esame, basandosi sui dati storici di archivio e sugli accertamenti eseguiti durante gli scavi realizzati nell'area circostante, sembrerebbe non sussistere un rischio archeologico.
Le carte di ricostruzione paleografica della Piana di Albenga, basate su indizi storici e non supportate da dati stratigrafici del sottosuolo, mostrano infatti che in epoca romana il sito era occupato dal mare, mentre in epoca medioevale era al livello della linea di costa:



Fig. 2.5-30 Ricostruzione linea di costa in Epoca romana

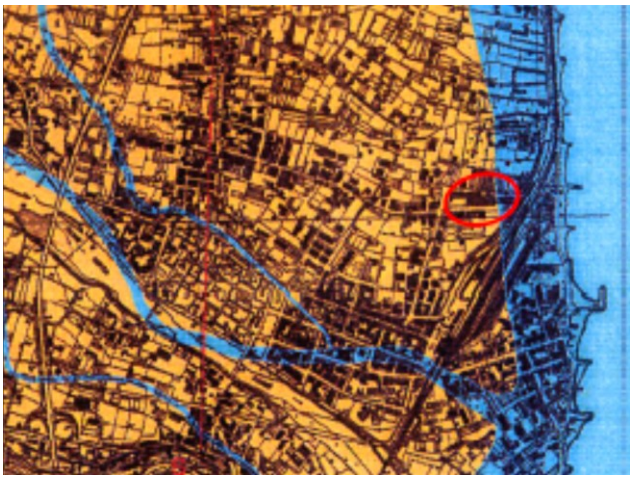


Fig. 2.5-31 Ricostruzione linea di costa in Epoca medioevale



Nella carta dei Castelli infine, risalente al 1745, l'area si trovava in una zona paludosa compresa tra i due rami del fiume Centa.

Nel 1940, quando fu costruito l'edificio della cooperativa "*Ortofrutticola*", il terreno era adibito a coltivazione di ortaggi e durante la fase di scavo per la realizzazione delle fondazioni superficiali non furono rinvenuti resti di strutture precedenti.

Fig. 2.5-32 Carta dei Castelli

Alla luce di ciò, poiché l'intervento non ricade in areale soggetto al vincolo archeologico specifico e non è di committenza pubblica, non è richiesta la "Verifica preventiva dell'interesse archeologico" (art.2-ter della legge n.109 del 25/06/2005 e art.95-96 del D.Lgs. 163/2006).
Non sono state eseguite prove geofisiche o con georadar di superficie per scopo archeologico perché ritenute dal geologo incaricato Dott. Macciò non significative nel contesto esistente. Si potranno eventualmente eseguire, successivamente alla demolizione del fabbricato esistente, dei pozzetti geognostici con escavatore per un'ulteriore verifica che consenta di escludere con maggior grado di sicurezza il rischio di rinvenimenti fortuiti durante l'esecuzione dei lavori. Tale operazione risulta tuttavia difficoltosa per la presenza della falda acquifera alla profondità attorno a -1.5m rispetto al piano campagna e per la necessità di una forte opera di drenaggio.
Il materiale di carotaggio dei 4 sondaggi eseguiti con finalità geotecniche, è stato catalogato e custodito integro ed è a disposizione per un esame di dettaglio da parte della Soprintendenza Archeologica.
Durante le fasi di scavo alla profondità ritenuta di interesse archeologico, si da piena disponibilità di incaricare un archeologo per assistere alle operazioni, secondo le modalità che verranno concordate con il Soprintendente nella fase di progettazione esecutiva.

2.5.2 Relazioni con il progetto

Alla luce delle considerazioni precedenti riguardo i principali sistemi ecologici ed eco-sistemici che insistono sull'area di progetto, e sulle indicazioni più generali relative alla zona del Albenganese presenti nel PTC, si può evidenziare che per l'area destinata ad accogliere il progetto insediativo, oggetto di questa variante, non sussistono rilevanti interazioni con:

- il sistema delle aree boschive in generale e con la tutela degli alberi monumentali catalogati;
- il tema dei rischi ambientali ed eco sistemici, che riguarda in particolare le aree montuose e collinari e alluvionali e il tema delle rischio di dissesto ad esse connesso;
- l'ecosistema faunistico (ad eccezione dell'avifauna);
- le principali aree protette tutelate da norme di livello di locale, regionale, nazionale o europeo (ad eccezione dei SIC marini);
- il sistema dei manufatti e delle emergenze storiche ed archeologiche.

Si può invece rilevare come nell'area in oggetto, seppur strettamente urbanizzata, l'intervento previsto possa essere considerato impattante rispetto ad alcuni degli aspetti ecosistemici rilevati dai piani:

a) È presente, anche se in forma difficilmente verificabile, un possibile impatto sull'avifauna determinato dalla presenza di due corridoi migratori, la cui intersezione non è distante dall'area di progetto. La significatività di tale impatto potenziale appare tuttavia fortemente limitata dalle scelte progettuali del SUA 2013: ridotta altezza degli edifici (10 piani ft) e utilizzo in facciata di elementi orizzontali opachi frangisole.

b) Il sistema ambientale di alcuni habitat legati all'acqua sono interessati in due misure, quella del prelievo dalla falda (aspetto più trascurabile) e quella del potenziale inquinamento derivato dal non trattamento degli scarichi inquinanti prodotti dall'ulteriore carico ambientale riferibile all'intervento. Per questo motivo è stata prevista la realizzazione di un impianto di depurazione ad ossidazione totale e denitrificazione della capacità di 400 AE e di un impianto di depurazione della capacità di 30 AE a servizio della scuola materna. Allo scarico saranno dunque garantiti valori conformi alla Tabella 4 "Valori limiti di scarico sul suolo, di cui all'Allegato 5, Parte terza del D. Lgs. 152/2006". Relativamente a questi aspetti sono stati effettuati specifiche valutazioni nella scheda sulla componente "Acque superficiali e sotterranee".

c) L'area di progetto si trova in prossimità dei margini urbani, laddove cominciano le superfici produttive di tipo agricolo. Nel valutare le relazioni e le interazioni possibili tra un intervento edilizio, che aumenterà sicuramente il carico antropico della zona, ed il contesto parzialmente agricolo, si può considerare quanto osserva lo stesso PTC di Savona (punto 8.2) laddove rileva tra le problematiche che "il territorio agricolo sia sottoposto a forte pressioni insediative per attività di tipo residenziale e commerciale, che "consumano" ogni anno parti consistenti di aree per l'agricoltura". Pur riconoscendo i rischi derivanti dalla pressione insediativa (il documento critica la minaccia dettata da un consumo ulteriore di suolo) l'intervento, che insiste su un'area già urbanizzata di cui viene aumentata la densità riducendo però la superficie di suolo occupata, si dimostra sensibile alla questione nelle proprie scelte formali / insediative, non producendo ulteriore consumo di suolo e tutelando le limitrofe zone rurali, coerentemente a quanto indicato dalle scelte operative del piano (punto 8.4).

d) Per quanto riguarda inoltre la relazione tra l'area agricola ed il paesaggio periurbano lo stesso PTC (Parte 4, cap 2.2) definisce per la piana di Albenga, ed in generale per le aree periurbane dell'agricoltura specializzata, la necessità di un rapporto tra agricoltura specializzata ed interventi che stimolino il valore dell'area utilizzando l'ampio spettro di risorse messe a disposizione dal territorio (dall'agricoltura alle tecnologie edilizie).

"La piana agricola Albenganese, in particolare, ha consolidato nel tempo un sistema avanzato orto – floricolo caratterizzato da un'ampia diffusione di colture protette che ha generato processi innovativi di tipo intersettoriale tanto da potersi considerare come "struttura agraria integrata". Elementi particolarmente significativi sono, infatti l'integrazione dell'attività agricola vera e propria con il settore commerciale, artigianale e direzionale (produzione di carpenterie metalliche, materiali di copertura, sistemi impiantistici di climatizzazione e sistemi di controllo automatizzati) nonché lo sviluppo di un settore tecnico – produttivo nel campo della genetica e biologia vegetale. Il suo sviluppo dovrà quindi necessariamente essere improntato su una visione di "sistema" non ristretta alle sole logiche interne della produzione agricola ma comprensiva delle relazioni intersettoriali con l'indotto. Un altro aspetto importante è legato alla "qualità" dell'assetto insediativo che si è progressivamente definito secondo il prevalere di regole quantitative, anziché tipologico – qualitative e secondo la logica di un contenimento dei "disturbi" attraverso il ricorso all'introduzione di barriere soggettive (condizione di imprenditore agricolo a titolo principale) o programmatiche (predisposizione di Piani di Sviluppo aziendale) per scoraggiare l'interferenza di processi edificatori non strettamente finalizzati all'agricoltura. L'area agricola si è così trasformata progressivamente sino ad assumere i connotati di un territorio a ridotta urbanizzazione regolato da indici e parametri che sfuggono al controllo d'insieme ed alle relazioni tra costruito e contesto, miscelando spesso in un disordine tipico della periferia urbana, infrastrutture, tipologie edilizie ed interventi sul paesaggio".

Il nuovo edificato deve pertanto essere progettato non in un' ottica di cristallizzazione del paesaggio, bensì in una prospettiva di sviluppo sostenibile, coerente con le funzioni / vocazioni territoriali e attento alla tutela del patrimonio esistente.

Nonostante il progetto delle opere previste si basi su elementi di "omogeneità dimensionale" e "qualità architettonica", è possibile individuare possibili "incidenze" sul contesto esistente. Per ogni incidenza negativa, sono state quindi individuate delle azioni di mitigazione:

a) Le caratteristiche orografiche dell'area di intervento non subiranno nessuna modificazione di tipo paesaggistico della morfologia del terreni.
b) Il progetto prevede lievi modificazioni della compagine vegetale consistenti nell'abbattimento di piccoli alberi lungo il fronte di via Dalmazia
   - ✓ E' prevista, quale opera di mitigazione, la realizzazione di un nuovo filare di alberi lungo via Dalmazia e la messa a dimora di nuove formazioni arboree sulla piazza prevista tra via Patrioti e via Dalmazia.
c) La scelta di una tipologia volumetrica omogenea all'edificato esistente non provoca significative modificazioni dello skyline antropico.
d) Il progetto non provoca nessuna modificazione della funzionalità geologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico, che comportino un'incidenza sull'assetto paesistico.
e) Il progetto non produce significative modificazioni dell'assetto percettivo, con la modifica del contesto insediativo urbano e ridotta modificazione dell'assetto panoramico.
f) Nessuna significativa modificazione dell'assetto insediativo-storico.
g) Il progetto produce una limitata modifica dei caratteri tipologici, costruttivi, materici, coloristici dell'insediamento urbano, diffuso, agricolo. La previsione produce effetti non gravi a causa del degrado del contesto urbano, caratterizzato da scarsa qualità e difficile visibilità delle antiche strutture del centro storico.
   - ✓ Il progetto prevede la realizzazione di sistemi di mitigazione dell'impatto con l'utilizzo di pannellature grigliate ad andamento verticale e terrazzi con posizione apparentemente irregolare sulla facciata, che contribuiscano creando effetti "di vibrazione".
h) Il progetto non produce modificazioni sull'assetto fondiario, agricolo e colturale.
i) Il progetto non produce alcuna modificazione dei caratteri strutturanti del territorio agricolo.

Scheda di sintesi – Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico

Caratteri salienti della componente

Dal punto di vista paesaggistico l'area, poiché contenuta all'interno della fascia di rispetto di 300 metri dalla costa, rientra all'interno di quelle indicate dalla legge Galasso come soggette a **valutazione paesaggistica**. Il PTCP ligure, che riprende al suo interno le indicazioni del PTP di Savona, definisce nello specifico l'area interessata dal SUA come IS – TR – TU, ovvero come area caratterizzata ad oggi da insediamenti sparsi, ma trasformabile coerentemente al grado del tessuto urbano che la circonda. Dal punto di vista valutativo l'intervento può essere considerato in parte aggravante, poiché aumenta il livello già elevato di pressione antropica sugli ambienti, ma al contempo positivo poiché assorbe una domanda di abitabilità senza produrre ulteriore consumo di suolo. Inoltre dalle indicazioni del piano relative all'area risultano auspicabili le trasformazioni che portano un valore aggiunto in aree deboli dal punto di vista della qualità urbana.

Nel terreno interessato dal progetto in esame infine, basandosi sui dati storici di archivio e sugli accertamenti eseguiti durante gli scavi realizzati nell'area circostante, sembrerebbe non sussistere un rischio archeologico.

Principali interazioni fra progetto e componenti ambientali

Interazione con il paesaggio naturale	Il progetto non provoca nessuna modificazione della funzionalità geologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico, che comportino un'incidenza sull'assetto paesistico. Le caratteristiche orografiche dell'area di intervento non subiranno nessuna modificazione di tipo paesaggistico. Gli habitat legati all'acqua non saranno soggetti a potenziale inquinamento poiché è prevista la realizzazione di un impianto di depurazione.	
Interazione con il paesaggio agricolo	Il progetto non produce alcuna modificazione dei caratteri strutturanti del territorio agricolo, né sull'assetto fondiario e colturale. Insiste infatti su un'area già fortemente urbanizzata e non prevede nuovo consumo di suolo.	
Interazione con il paesaggio urbano	Il progetto insiste in un'area degradata del contesto urbano proponendosi come "elemento di elevata qualità architettonica" che, grazie alla scelta di una tipologia volumetrica omogenea all'edificato esistente, non produce significative modificazioni del contesto insediativo e dello skyline antropico.	
	Il progetto non produce alcuna significativa modificazione dell'assetto insediativo-storico	
Rischio archeologico	Nel terreno interessato dal progetto sembrerebbe non sussistere un rischio archeologico.	