PROVINCIA DI SAVONA

Comune di **ALBENGA**

PUC Piano Urbanistico Comunale

STRUTTURA DEL PIANO



SP.1b

RELAZIONE ILLUSTRATIVA ALLA DISCIPLINA PAESITICA DI LIVELLO PUNTUALE

Adozione

Controdeduzione

Approvazione

Sindaco

Avv. Giorgio Cangiano

Assessore all'Urbanistica

Avv. Giorgio Cangiano

Progettista

Arch. Ugo Baldini
CAIRE - Urbanistica

Ufficio di Piano

Arch. Sandra Granata

UGO BALDINI ARCHITETTO

Ottobre 2015

Città di Albenga

P.U.C.

Progetto Preliminare

Sindaco
Giorgio Cangiano

Assessore all'Urbanistica
Giorgio Cangiano

Progettista
Ugo Baldini

Gruppo di progettazione
Giampiero Lupatelli, Vittorio Gimigliano, Paolo Catelli, Raffaello Bevivino, Paolo Caviglia, Luca Reverberi

Valutazione Ambientale Strategica
Nicoletta Toffaletti, Tatiana Fontanesi

Ascolto Sociale
Marco Aicardi, Andrea Panzavolta,

Consulenti specialistici CAIRE:

per le analisi geologiche
Rolando Pozzani

per le analisi ambientali
Gianluca Bico, Patrizia Chirico, Francesca Finotto

per il porto
Marco Cobau

per il distretto culturale
Massimo Quaini

per le politiche del paesaggio
Paolo Rigamonti

per gli aspetti giuridico amministrativi
Cinzia Orlando

Analisi urbanistiche
Giulio Saturni, Claudio Colla, Alex Massari, Alessandro Rossi, Francesco Boccia, Elisa Scaranello, Francesca Consolini, Gabriela Galindez, Daniele Stefanutti, Edy Zatta

Analisi storiche economiche e sociali
Danilo Bruno, Franco Cefalota, Davide Frigeri

GIS del Piano
Omar Tondelli, Antonella Borghi

Per il Comune di Albenga

Ufficio di Piano
Sandra Granata,
Lara Cavezarsi, Elisa Canepa

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Indice

RELAZIONE ILLUSTRATIVA 1
1. La disciplina paesistica di livello puntuale nel contesto del PUC 2
2. I borghi storici minori 3
3. Il livello edilizio 4
4. Le presenze qualificanti 7
5. Le presenze neutre 9
6. Le presenze incongrue 10
7. Dall'edificio al contesto: il livello paesistico-urbanistico 10
8. La ricognizione speditiva del contesto 13
9. La dimensione programmatico-strategica 14
10. I monumenti a rischio 15
11. La via Julia Augusta 17
12. Paesaggio e agricoltura: il caso della piana 18
13. Quale mantenimento? 20
14. Le modifiche proposte al livello locale del PTCP 21
15. La carta degli elementi di rilevanza paesaggistica 28

1. La disciplina paesistica di livello puntuale nel contesto del PUC

Alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale (DPLP) sono espressamente intitolati alcuni elaborati cartografici del PUC e alcuni allegati alle norme, nonché una sezione di queste. Tuttavia, è superfluo dire che *tutto il PUC*, nelle sue varie articolazioni - Descrizione Fondativa, Documento degli Obiettivi e Struttura del Piano - è *anche* espressione della disciplina paesistica. Per fare solo un esempio, tutta la trattazione delle zone agricole è fortemente caratterizzata da esplicite e pregnanti indicazioni di natura paesistica, che sviluppano e specificano le categorie normative del livello locale del PTCP.

D'altra parte, la stessa legge regionale 36/1997, agli articoli 28 e 29, dispone che il PUC detti la disciplina paesistica di livello puntuale relativa agli ambiti di conservazione e riqualificazione e ai distretti di trasformazione, quale sua componente essenziale.

In una logica di divisione dei ruoli all'interno di un processo unitario, la DPLP si è dedicata in particolare a sviluppare alcuni temi:

- l'analisi e le indicazioni relative ai nuclei storici minori, sviluppate in una scheda allegata alla struttura del piano, che si avvale di una specifica normativa
- l'individuazione sistematica di edifici e altri manufatti che per il loro interesse storico-documentale e paesistico debbano essere oggetto di specifica tutela, a integrazione degli elenchi degli edifici vincolati e dei manufatti emergenti indicati dal PTCP
- la disciplina degli interventi sugli edifici esistenti, a partire da una classificazione di questi basata sulla loro rilevanza storico-documentale e paesistica
- l'individuazione di strutture paesistiche "intermedie" tra il singolo edificio e l'insediamento cui appartiene, quali i "fronti urbani unitari" tanto esterni (gli "affacci" dei nuclei verso la piana) quanto interni (le strade interne)
- la messa a punto di uno strumento di analisi e guida alla progettazione quale la ricognizione speditiva del contesto, che intende essere uno strumento agile e flessibile mediante il quale il progettista di ciascun intervento si rende conto, e dà conto, delle problematiche attinenti all'inserimento del suo edificio, nuovo o modificato, nel contesto cui appartiene
- l'individuazione di un sistema di percorsi, perlopiù di matrice storica, che collegano tra loro le "emergenze" presenti nel territorio, a incominciare dal centro storico di Albenga e dalla Via Julia Augusta (al tempo stesso percorso e meta) così da creare una rete che possa essere nel tempo salvaguardata e valorizzata quale rete di fruizione "contemplativa" del territorio albenganese
- la definizione di alcune modifiche che si ritiene opportuno proporre al livello locale del PTCP.

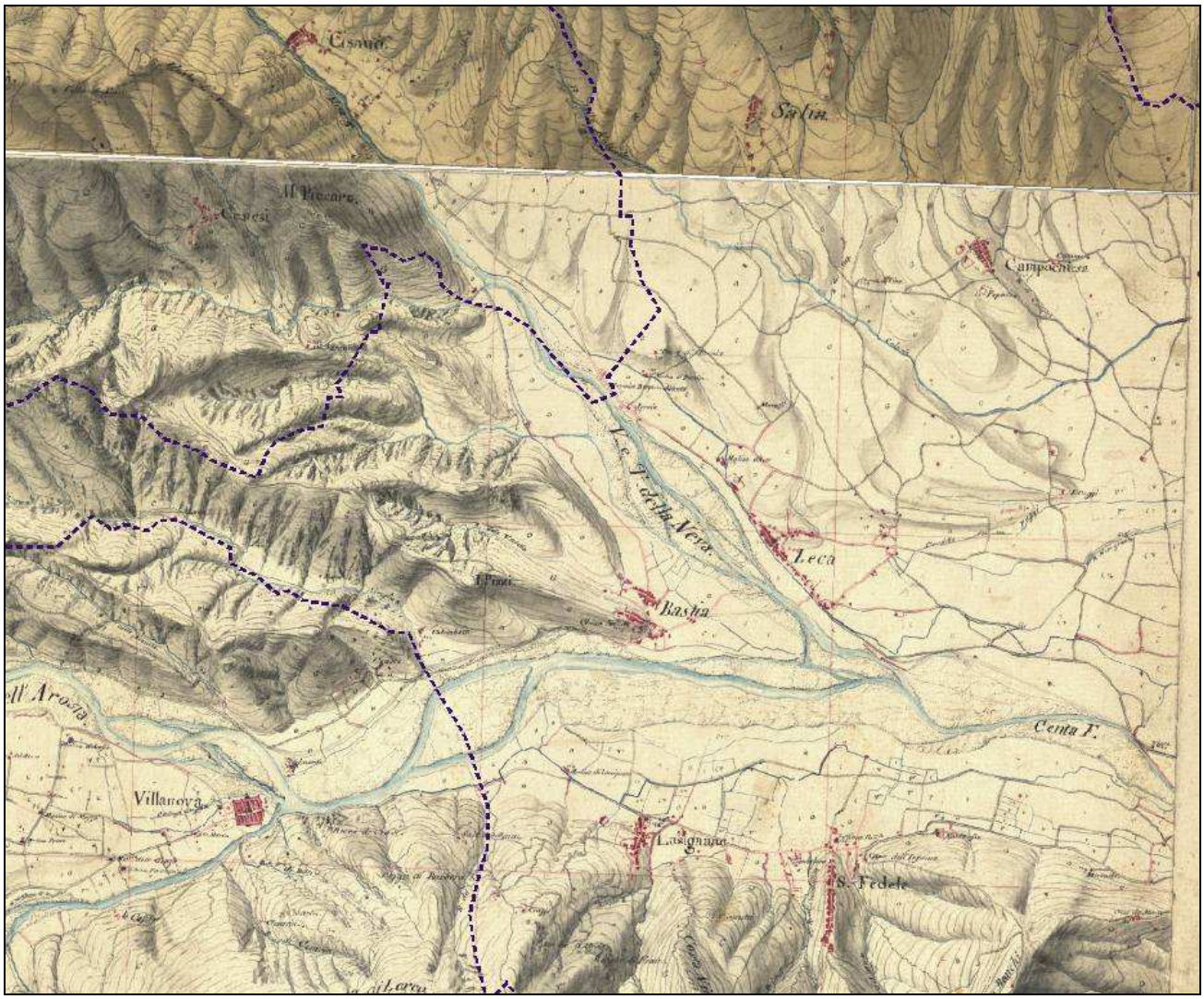
Non è stato sviluppato, nella DPLP, il tema del centro storico urbano di Albenga, in quanto questo è oggetto di uno o più PUO che ne disciplinino in dettaglio, e con un livello di approfondimento più avanzato di quello appropriato a uno strumento urbanistico generale, la disciplina urbanistica e edilizia.

Quindi, se la presente Relazione tratta una serie di temi da un punto di vista specificamente paesistico e con riferimento al PTCP e alle disposizioni di natura vincolistica riferibili al Codice dei beni culturali e del paesaggio, e correlativamente alla tutela dei "beni" paesistici e storico-documentali, tuttavia è al complesso degli elaborati del PUC che ci si deve riferire per avere un

quadro completo delle disposizioni che attengono non solo alla tutela, ma anche alle azioni di qualificazione e valorizzazione del paesaggio, in tutti i suoi aspetti e componenti.

2. I borghi storici minori

Nella disciplina paesistica di livello puntuale del PUC assume particolare importanza il tema dei nuclei storici minori, per ragioni che chiunque può facilmente intuire da sé, ma che assumono evidenza lampante considerando le belle tavole di minuta del rilievo effettuato dallo Stato Maggiore del Regno di Sardegna, risalente al 1829. Il rilievo mostra con chiarezza come, a quella data, i nuclei in questione costituissero praticamente la sola forma di organizzazione dell'insediamento nel territorio extraurbano, cosicché in essi si concentra la quasi totalità del patrimonio edilizio anteriore all'avvento dell'unità d'Italia e, con essa, della ferrovia e delle forme di urbanizzazione e di produzione agricola proprie della prima età industriale.



Si è scelto quindi di dedicare a ciascuno dei sei borghi - San Fedele, Lusignano, Bastia, Leca, Campochiesa e Salea - una "scheda", nella quale sia possibile descrivere per immagini e discorsivamente la struttura e la condizione del nucleo, la sua evoluzione recente, gli obiettivi perseguibili attraverso il piano e le azioni di governo del paesaggio.

Quindi ciascuna scheda comprende i tre momenti indicati dalla legge urbanistica: descrizione, obiettivi, struttura. Sono collocate tra gli elaborati che compongono la struttura del piano, al fine di garantire che le indicazioni di natura normativa e programmatica abbiano efficacia nei

confronti degli interventi che saranno effettuati in ciascun nucleo e, più in generale, nella definizione delle politiche comunali riguardanti i nuclei stessi.

Leca e Bastia sono composte da due nuclei storici, gli altri quattro borghi sono formati da un solo nucleo, con qualche appendice esterna.

I borghi sono tutti ai margini della piana: due ne occupano il lato meridionale, due quello occidentale, due quello settentrionale. Tutti - tranne Leca - sono disposti sui primi rilievi, a quote comprese tra i 20~25 m delle case più basse (Lusignano, Bastia, Campochiesa) e i 75~80 m delle più alte in quota (San Fedele, Salea).

La disposizione spaziale dei borghi risponde in origine a un duplice criterio strategico: di sfruttamento delle potenzialità produttive del territorio e di controllo di vie di comunicazione.

Per il primo aspetto, la collocazione tra piana e versante offre al borgo il controllo di uno spazio agricolo che presenta molteplici opportunità e vocazioni produttive, come si conviene a un'agricoltura nella quale l'autoconsumo ha una funzione importante, e come invece interessa meno oggi, quando l'agricoltura di un'area come questa è prevalentemente orientata al mercato e quindi alla specializzazione spinta. Infatti, il rapporto tra nuclei e piana antistante si è molto allentato, e la piana è diventata il luogo della residenza agricola diffusa, mentre resta più vivo il legame di ciascun nucleo con il settore di versante immediatamente circostante, che ne costituisce il contesto paesistico.

Per il secondo aspetto, il rapporto con la viabilità assume due forme, spesso compresenti: il percorso attraversa il nucleo, assumendo ruolo e funzione di strada di urbanizzazione; il percorso passa ai margini del nucleo.

Le problematiche che il piano - attraverso la disciplina del "livello puntuale" - è chiamato ad affrontare sono riconducibili a tre filoni principali, che possiamo sinteticamente denominare "edilizio", "paesistico-urbanistico" e "programmatico-strategico".

3. Il livello edilizio

Il tema da affrontare a questo livello è quello del rapporto, negli interventi sugli edifici esistenti, tra lo stato anteriore all'intervento e quello successivo e conseguente all'intervento. Naturalmente, questo rapporto dipende dalla qualità e dallo stato dell'edificio esistente, nonché dalle ragioni per le quali si effettua l'intervento su di esso.

Se all'edificio esistente si riconosce un significativo valore storico-testimoniale, lo stato attuale diventa il termine di paragone rispetto al quale definire i possibili "stati futuri", con una relazione tra i due momenti definita dalle categorie della "conservazione" o, quanto meno, del "mantenimento".

In caso contrario, l'attenzione si concentra non su questo passaggio, ma esclusivamente sullo stato futuro, quindi sulla qualità del progetto in quanto tale, come se si trattasse di un nuovo edificio. Accanto al giudizio sulla qualità architettonica del progetto, o meglio quale componente essenziale dello stesso, viene in primo piano la relazione tra edificio e contesto, la capacità di armonioso inserimento, quale decisivo criterio di giudizio sulla validità paesistica delle soluzioni progettuali proposte.

E qui si pone alla DPLP una questione cruciale: se cioè si debba raccomandare, o addirittura prescrivere, ai futuri progettisti, di allineare i propri interventi alle forme e ai caratteri propri dell'architettura "tradizionale", comunque questi possano essere definiti. Nel rispondere a questa domanda, la nuova DPLP si discosta nettamente da quella finora vigente.

Il PRG vigente propone come termine di riferimento fondamentale per ogni intervento su edifici esistenti il paradigma dello "impianto originario", una sorta di archetipo al quale ogni progetto

dovrebbe aspirare. Cioè un riferimento "esterno", di natura virtuale e culturale, che può essere o non essere materialmente presente nell'edificio oggetto d'intervento o nell'intorno. Solo marginalmente si prevedono riferimenti al contesto reale: "l'eventuale coloritura sarà con colori tipici armonizzati con quelli degli edifici circostanti" (muri, recinzioni, cancellate e accessi).

Questa indicazione si estende dagli edifici esistenti di interesse storico-documentale, ai quali comprensibilmente si applica, a quelli che non presentano tale interesse, e anche agli interventi di nuova costruzione. Ovvero: il "tradizionalismo architettonico" è assunto come linea ufficiale del piano.

La nuova DPLP mantiene questa impostazione limitatamente ai casi nei quali aspetti richiamati normativamente siano (a) effettivamente presenti nell'edificio oggetto d'intervento e/o (b) caratterizzino un insieme coerente e riconoscibile del quale l'edificio faccia parte. In allegato alle norme viene proposto un documento di "Regolamentazione tecnica degli interventi edilizi soggetti alla disciplina paesistica puntuale" che presenta una sorta di "repertorio" di soluzioni architettoniche tradizionali ai quali riferirsi, specificando che le indicazioni progettuali ivi richiamate sono da ritenersi vincolanti subordinatamente alla sussistenza di una o di entrambe le condizioni suddette. Per il resto, è responsabilità e privilegio del progettista fare le proprie scelte in materia di strategie progettuali.

L'allegato alle norme si propone quindi un duplice scopo: da un lato, servire come termine di confronto per valutare se e in che termini il contesto nel quale si opera e l'edificio sul quale si sta intervenendo siano riconducibili alle pratiche di tale tradizione e costituiscano quindi valori meritevoli di tutela da parte della DPLP; dall'altro, guidare la progettazione verso un corretto recupero e una corretta reintegrazione dei caratteri identitari dell'ambiente costruito, là dove questi risultino compromessi o alterati da interventi edilizi impropri o dal degrado.

Questa linea deriva, oltre che da una scelta culturale, anche da alcune osservazioni.

La prima: le norme vigenti hanno prodotto risultati discontinui, da molto buoni in alcuni casi a molto discutibili il più delle volte. Considerando gli ambiti A2 - Centri antichi minori del PRG, il risultato è in complesso piuttosto mediocre, con alcune significative eccezioni. (Vero è che non sappiamo quanto e con quanta determinazione le norme siano state applicate.) Alcuni stilemi di gusto discutibile che si trovano applicati con una certa frequenza sono sicuramente compatibili con le indicazioni delle norme, se non indotti da queste.

Sembra opportuno dare più peso ai rapporti "orizzontali" con il contesto, rispetto alla tendenza a privilegiare quasi esclusivamente il rapporto "verticale" con il modello "originario". E comunque privilegiare la qualità del progetto e dell'esecuzione rispetto all'aderenza scolastica al "vocabolario". Fermo restando che nessuna norma può supplire alla qualità della progettazione e della committenza.

Il metro di giudizio che appartiene al piano paesaggistico può a buona ragione divergere da altri criteri, come quello commerciale, che privilegia il valore immobiliare, o quello igienico/funzionale, o anche quello del singolo cittadino che desidera manifestare nella propria casa il proprio personale senso estetico. È normale che sia così. Si pone quindi il problema di trovare una ragionevole composizione tra questi differenti piani di giudizio, che non si risolva in un ossequio puramente formale alla norma, dietro il quale passi ogni sorta di "licenza" progettuale, ma che non comporti neppure il risentimento del cittadino verso limitazioni che è costretto a subire e delle quali non apprezza la necessità.

Di qui l'esigenza di norme chiare negli obiettivi ma flessibili nell'applicazione, e soprattutto sensibili alle condizioni di contesto. Al fine di conseguire questo risultato, è stata introdotta (art. 2.27 delle norme) la distinzione tra quattro categorie di edifici:

A. *Monumenti*, soggetti a regime normativo di conservazione.

B. *Edifici paesisticamente qualificanti*, soggetti a regime normativo di mantenimento

C. *Edifici paesisticamente non qualificanti*, soggetti a regime normativo di consolidamento o di trasformabilità.

D. *Edifici paesisticamente incongrui*, soggetti a regime normativo di trasformazione.

L'attribuzione di un edificio ad una delle suddette categorie risponde ai seguenti criteri.

Rientrano nella categoria A - monumenti:

- gli immobili soggetti a vincolo specifico di cui agli artt. 13 e 136 del D.Lgs. N.42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) (A1),
- altri immobili segnalati come tali nella tav. SP.5D Elementi di rilevanza paesaggistica attinenti alla disciplina paesistica di livello puntuale (A2),
- manufatti minori di interesse storico testimoniale (A3).

Rientrano nella categoria B – edifici paesisticamente qualificanti quelli che rispondono a una o più delle seguenti condizioni:

- la tipologia, gli elementi architettonici, costruttivi e decorativi, i materiali e le tecnologie siano riconducibili alla tradizione e alla storia dell'architettura locale, urbana o rurale,
- l'edificio stabilisca un rapporto di affinità linguistica con gli edifici presenti nell'intorno o che comunque ne costituiscono il contesto percettivo, così da formare con quelli un insieme formalmente coerente e riconoscibile, ancorché non necessariamente di particolare pregio,
- anche al di fuori dei casi precedenti, si riconoscano comunque al singolo edificio qualità architettoniche o valenze decorative di spicco.

Rientrano nella categoria D – edifici paesisticamente incongrui gli edifici che:

- sono in evidente contrasto con un contesto che presenta apprezzabili caratteri di omogeneità e di equilibrio,
- compromettono la visibilità e la leggibilità di parti del territorio paesisticamente rilevanti sotto il profilo storico-simbolico, morfologico, panoramico.

Rientrano nella categoria C – edifici paesisticamente non qualificanti tutti gli altri edifici.

Mentre tutti gli edifici di tipo A sono puntualmente individuati in cartografia, non si è ritenuto opportuno fare altrettanto per gli edifici di tipo B, riconducibili in sostanza alla categoria della "edilizia tradizionale", sia per la loro numerosità, sia perché la loro qualificazione dipende anche dai successivi interventi cui sono stati sottoposti e dalle condizioni di contesto. In prima istanza, e salvo diversa dimostrazione a cura dell'interessato, si presumono inclusi nella categoria B:

- gli edifici, non classificati come monumenti, posti all'interno dei centri storici minori,

- gli edifici, esterni ai centri storici minori, di costruzione anteriore al 1940.

Particolarmente delicata è l'identificazione degli immobili da classificare come "D - Edifici paesisticamente incongrui". Al fine di evitare che tale designazione porti con sé un inutile disagio per i diretti interessati, senza peraltro dare luogo ad alcun apprezzabile beneficio (come è accaduto per gli edifici "contrastanti" segnalati dal PRG), si è ritenuto di associare tale individuazione alla formulazione di progetti di riqualificazione paesistica e ambientale, estesi ad un conveniente intorno e assumenti la forma di piani di recupero. Immobili o complessi da classificare come "D" possono essere individuati dal Comune in sede di presentazione del progetto edilizio, su segnalazione anche delle proprietà interessate.

Fatta eccezione per i Monumenti, in tutti gli altri casi l'attribuzione di un edificio all'una o all'altra categoria (classificazione) è comunque soggetta a conferma in sede progettuale, tenendo conto, oltre che delle caratteristiche intrinseche, delle relazioni con il contesto, anche in sede di pianificazione attuativa, se prevista, o in sede di valutazione preliminare di cui all'art. 35 LR 16/08.

4. Le presenze qualificanti

Gli edifici della categoria B sono quelli che contribuiscono positivamente all'immagine e all'identità del territorio, senza tuttavia avere le caratteristiche di monumentalità o di rilevanza testimoniale del gruppo precedente.

Per il loro numero, non possono essere puntualmente identificati, anche se - in via indiziaria - si può presumere che vi appartengano la maggior parte di quelli che formano i tessuti dei centri e nuclei storici e quelli isolati che risalgono a prima dell'ultima guerra. In linea generale quindi, salvo diversa dimostrazione a cura del progettista, si considerano appartenenti a questa categoria gli edifici compresi nei tessuti dei centri e nuclei storici non classificati come "monumenti" e quelli esterni o isolati di epoca anteriore all'ultima guerra e non ristrutturati in epoca recente.

Si assegnano a questa categoria anche gli edifici di epoca recente, o di recente ristrutturazione, che siano rappresentativi dell'architettura della propria epoca o che comunque siano di elevata qualità architettonica.

Spetta al progettista - in contraddittorio con gli uffici comunali - il compito di documentare lo stato attuale dell'edificio e di segnalare per quali caratteri o aspetti esso costituisca una presenza qualificante nel paesaggio o nel contesto edificato, adeguando conseguentemente il progetto a questa valutazione.

La documentazione almeno "speditiva" (attraverso la semplice ricognizione fotografica) dell'edificio e del contesto diventa norma del piano.

La categoria normativa del PTCP applicabile a questo gruppo è il *mantenimento*. Le indicazioni progettuali contenute nell'allegato A alle norme sono da considerare pertinenti soprattutto e specificamente per questa categoria, per la quale si intendono integralmente confermate, fermo restando che:

- hanno valore di indicazione ed orientamento progettuale, non prescrittivo, essendo nella facoltà del progettista il proporre modalità d'intervento diverse, argomentando che siano migliorative
- si deve sempre garantire un ragionevole margine di flessibilità per quanto riguarda le condizioni igieniche e di abitabilità.

Sono numerosi gli interventi di esemplare qualità che meriterebbero di essere segnalati e tenuti in evidenza negli uffici comunali.



Campochiesa: qualità degli interventi singoli e coerenza dell'insieme

Come anticipato, la maggior parte degli edifici inclusi in questa categoria appartiene ai tessuti edilizi dei centri storici, soprattutto minori. Vale particolarmente per questi quanto detto sopra circa l'importanza di considerare i contesti di appartenenza e di armonizzare a questi gli interventi per tutti gli aspetti che attengono all'"arredo" degli spazi pubblici interessati. In altri termini, in questi casi l'effetto complessivo di caratterizzazione dello spazio pubblico o dell'immagine d'insieme può essere prevalente sulla considerazione del caso singolo.

Di qui il ricorso sistematico alla ricognizione del contesto quale guida per la progettazione, ricognizione che dovrà considerare anche aspetti di dettaglio, come quelli delle immagini sottostanti, che all'interno dei tessuti storici assumono grande rilevanza.



Questioni di dettaglio

In alcuni casi, anche in presenza di edifici classificabili come B, l'intervento può essere giocato in chiave di linguaggio non "tradizionale", ma innovativo. Questa eventualità non deve essere esclusa a priori, ma deve essere sottoposta a verifiche approfondite, anche consultando gli abitanti della zona interessata.





Salea: ripresa di motivi tradizionali in chiave linguistica innovativa

Tra gli elementi che caratterizzano alcuni nuclei storici (ivi compreso il capoluogo) sono certamente da includere gli archi antisismici disposti attraverso le strade: elementi che dovrebbero ovviamente essere oggetto di un trattamento unitario, e che invece spesso sono oggetto di interventi parziali.





Una soluzione potrebbe essere individuata nel considerarli alla stregua di opere di urbanizzazione, trattandosi di manufatti che insistono su spazi pubblici.

5. Le presenze neutre

La categoria C comprende in generale la normale edilizia postbellica, che rappresenta il grosso del patrimonio esistente all'esterno dei centri storici. Le categorie normative del PTCP applicabili a questo gruppo sono il *consolidamento*, qualora l'edificio appartenga a un insieme ai cui caratteri è chiamato ad armonizzarsi, e la *trasformabilità* qualora il contesto non offra indicazioni in tal senso.

Nel caso di interventi su questi edifici, non valgono i riferimenti a modelli tradizionali sopra richiamati, ma solo tre ordini di considerazioni:

- le caratteristiche e la qualità dell'edificio esistente
- il rapporto con il contesto immediato
- la qualità del risultato finale, possibilmente migliorativa rispetto alla situazione attuale.

Per quanto riguarda il primo aspetto, qualora l'edificio presenti valenze di elevata qualità, lo si deve attribuire alla categoria B precedente. In caso contrario, esso non vincola il progettista, se non nella misura in cui si richiede che l'intervento dia luogo a un risultato architettonicamente coerente, armonizzando le parti aggiunte o modificate con quelle preesistenti.

Per quanto riguarda il secondo aspetto, il progettista provvederà a esaminare il contesto percepito dell'edificio oggetto d'intervento secondo quanto indicato nella norma relativa alla ricognizione speditiva del contesto.

6. Le presenze incongrue

Nel caso di interventi su edifici costituenti presenze negative sotto il profilo paesaggistico, il progettista dovrà impegnarsi a introdurre elementi di mitigazione.



La categoria normativa del PTCP applicabile a questo gruppo è la *trasformazione*.

7. Dall'edificio al contesto: il livello paesistico-urbanistico

Il livello edilizio non esaurisce affatto le problematiche che la DPLP è chiamata ad affrontare. Il punto di vista paesaggistico è, per sua natura, interessato più ai rapporti tra oggetti e contesti che ai singoli oggetti in quanto tali. Questo per dire che non basta il "vocabolario", ma servono anche la grammatica e la sintassi, cui finora non sembra essere stata dedicata sufficiente attenzione.

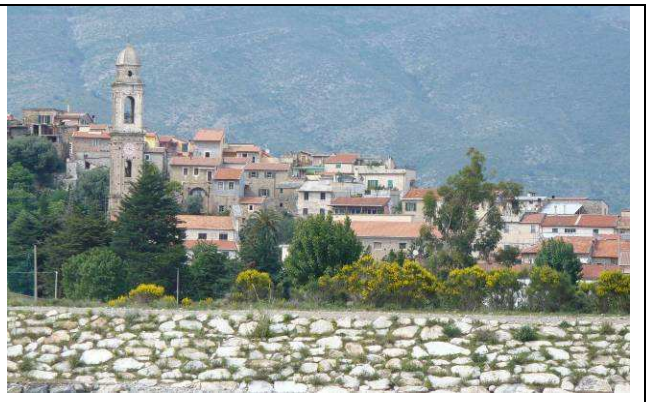
In quest'ottica, ciascun nucleo è considerato, nelle schede, in primo luogo come un organismo di cui si deve apprezzare la struttura interna e le relazioni con il territorio circostante.

Per quanto riguarda lo stato presente e la qualità complessiva, i diversi nuclei presentano condizioni non solo molto differenti tra loro, ma spesso molto differenti tra le diverse parti del nucleo stesso, e ciò pur in presenza di norme e di livelli di tutela omogenei.

Interventi con livelli di qualità molto buoni o eccellenti si accostano a interventi di qualità mediocre, anche se raramente davvero cattiva. Ma i problemi più rilevanti non riguardano la qualità dei singoli interventi, bensì la coerenza e la reciproca compatibilità o affinità dei diversi interventi che interessano una medesima struttura di organizzazione formale dell'insediamento, quale ad esempio un tratto di strada o un fronte affacciato verso l'esterno.

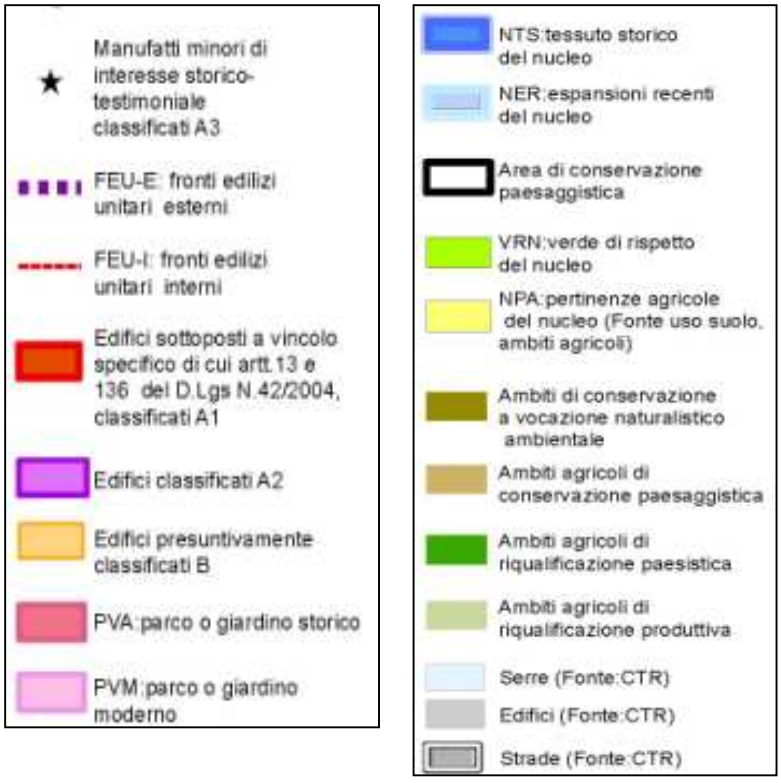
Sotto questo profilo, alcuni nuclei sono più problematici di altri. Il caso limite può essere indicato nel "borgo" centrale di Bastia, dove l'eterogeneità delle scelte progettuali raggiunge un

livello critico. Per contro, proprio a Bastia è presente un esempio di forte coerenza nel trattamento di una parte del nucleo, a dimostrazione - se ve ne fosse bisogno - della scarsa efficacia della normativa vigente e della prevalenza delle scelte individuali, che possono portare a esiti imprevedibili.

	
Borgo di Bastia - fronte nord	*Borgo di Bastia - fronte sud*

Di qui l'esigenza di offrire una guida capace di orientare le scelte individuali, che può assumere la forma sia del progetto sovraordinato e vincolante, sia della "moral suasion" rivolta a committenti e progettisti.

In relazione a questa lettura, è stato sviluppato uno specifico linguaggio che ha al tempo stesso una valenza descrittiva e normativa, proprio come quello che caratterizza il PTCP.



Ancorché la normativa del PUC preveda la formazione di PUO per ciascun nucleo, la DPLP e l'articolata lettura contenuta nella scheda sono concepite in termini tali da consentire che il nucleo possa "vivere" nell'attesa - che può essere molto lunga ed è comunque indeterminata - di questo strumento risolutore, nella convinzione che sia comunque necessario da un lato consentire che proceda non solo la semplice manutenzione, ma l'adeguamento del tessuto edilizio dei nuclei alle esigenze e alle aspettative degli abitanti, e dall'altro che siano adeguatamente tutelati i valori singoli e d'insieme presenti in ciascun nucleo.



Planimetria allegata alla scheda di San Fedele

A tal fine, all'interno dell'ambito di conservazione dei centri storici minori, la cartografia allegata alle Schede identifica tra l'altro:

- i singoli edifici e gli altri manufatti di rilevanza monumentale (edifici A1, A2, A3 ai sensi dell'art. 2.27)
- i tessuti edilizi storici, comprendenti edifici di norma classificati B ai sensi dell'art. 2.27, salvo contraria dimostrazione da parte del soggetto interessato come detto in precedenza

- le aree soggette a Piano di recupero e, al loro interno, l'indicazione preliminare degli immobili e complessi da orientare a interventi di ricomposizione morfologica
- i fronti edilizi interni e esterni di particolare attenzione, rispetto ai quali ogni intervento deve verificare i contesti unitari, conformarsi agli aspetti caratterizzanti, come individuati nelle schede, da approfondire e aggiornare, con riferimento all'intorno immediato dell'intervento, mediante la ricognizione speditiva di cui all'art. 2.31.

8. La ricognizione speditiva del contesto

L'art. 2.31 delle norme introduce la ricognizione speditiva del contesto, definita come il documento attraverso il quale il progettista di un intervento paesisticamente rilevante dà conto di come le soluzioni progettuali proposte sono influenzate dal contesto paesaggistico di relazione e vi si inseriscono.

Per contesto di relazione si intende un ambito adiacente al luogo nel quale si colloca l'intervento, tale per cui le trasformazioni indotte dall'intervento siano percepite come trasformazioni del contesto stesso e tale da includere, totalmente o in parte significativa, il sistema o i sistemi di organizzazione del paesaggio cui l'intervento appartiene o è comunque riferibile.

La delimitazione del contesto pertinente a ogni intervento non è definita a priori, ma rimessa alla valutazione del progettista, che la propone, e degli organi comunali preposti all'esame del progetto, che ne valutano la congruità, sulla base dei seguenti criteri:

a) devono in ogni caso essere considerati gli edifici e gli altri elementi che formano e caratterizzano il contesto visuale immediato dell'intervento, avendo particolare attenzione alla percezione che se ne ha dai luoghi accessibili al pubblico

b) il contesto oggetto di ricognizione deve essere tanto più esteso quanto più è bassa la densità insediativa, in modo tale da prendere in considerazione un numero di edifici esistenti sufficiente a cogliere i caratteri significativi e gli eventuali valori qualitativi della zona cui richiamarsi (indicativamente almeno una decina nelle zone più rade)

c) l'ampiezza del contesto oggetto di ricognizione deve essere proporzionata all'incidenza dell'intervento, con particolare riguardo alla rilevanza delle trasformazioni previste nonché alla visibilità del sito interessato

d) nel caso di interventi su edifici appartenenti ad un centro storico minore e inseriti in un fronte edilizio di particolare attenzione, l'analisi ne considererà i caratteri generali e locali, sulla base di quanto esposto nella Scheda descrittiva dello stesso, estendendo il rilievo dei fronti edilizi interni ad entrambi i fronti stradali.

Ai fini della proposizione di regole compositive per il progetto, la ricognizione deve considerare la morfologia del terreno, se l'edificio o l'area oggetto d'intervento faccia parte di strutture insediative, a sviluppo lineare o areale, più o meno formalmente definite e quindi più o meno condizionanti le scelte progettuali, la presenza di e la possibile interferenza con monumenti o altri aspetti paesisticamente rilevanti.



Espansione recente a Bastia. In questo caso il contesto fornisce tre indicazioni cui attenersi: limite d'altezza, coperture a falde, colori chiari nella gamma delle terre.

Il progettista valuterà se gli edifici esistenti nell'intorno e comparabili con quello oggetto dell'intervento presentino significative affinità dimensionali, tipologiche, stilistiche, nell'uso dei materiali e dei colori, o altre ancora, tali da configurare gli elementi di un linguaggio coerente proprio del luogo, al quale sia opportuno conformare le scelte progettuali. Il progettista potrà riportare esempi di soluzioni costruttive e decorative cui intende richiamarsi, anche non presenti nell'intorno immediato. È facoltà del progettista dichiarare la volontà di non conformarsi ai caratteri prevalenti in un contesto edilizio che ritenga banale e non qualificato.

Gli elaborati che compongono la ricognizione speditiva sono quelli strettamente funzionali a tale comunicazione, in relazione alla natura e all'incidenza paesaggistica dell'intervento e ai caratteri del contesto entro il quale si colloca.

La ricognizione speditiva sostituisce il SOI, ove richiesto, ed è sostituita dalla relazione paesaggistica quando questa contenga gli elementi necessari alla comprensione degli aspetti che sono oggetto della ricognizione speditiva.

9. La dimensione programmatico-strategica

La dimensione normativa del piano non esaurisce la possibilità di affrontare positivamente tutte le problematiche che attengono al conseguimento degli obiettivi della DPLP. In molti casi, vi deve essere una convergenza di interessi e di volontà tra soggetti diversi - e tipicamente tra il privato cittadino e l'amministrazione comunale - che può maturare in un contesto normativo favorevole.

Un contesto normativo favorevole è quello nel quale la norma abbia in sé margini di flessibilità tali da consentire la ricerca di soluzioni, rispetto a specifici e ben individuati problemi, che siano migliorative rispetto alla soluzione standard offerta dalla norma stessa. Per esempio, in un contesto nel quale la norma generale non consente incrementi volumetrici, o li consente in misura molto limitata, vi possono essere singoli casi nei quali un incremento volumetrico consente di colmare un vuoto in una sequenza di edifici, o di ricomporre un assetto edilizio eccessivamente frammentato.



In questa immagine del fronte orientale di Campochiesa, lo squilibrio tra il lato sinistro e il destro per chi guarda suggerisce con forza una sostanziale riorganizzazione del primo, che travalica nettamente la considerazione dei singoli edifici e che ben potrebbe giustificare anche consistenti incrementi volumetrici, purché finalizzati alla ricomposizione di un più armonioso equilibrio e alla ricostituzione delle simmetrie di falda e di compattezze volumetriche. Altri casi simili sono stati segnalati nelle schede, e potrebbero essere risolti con beneficio dei privati interessati e con evidente miglioramento della qualità d'immagine dei nuclei interessati, che è un bene pubblico.

In altre situazioni, si può presentare il caso opposto, ovvero di parti di edifici, regolarmente realizzate e quindi legittimamente esistenti e inamovibili, che sarebbe invece opportuno rimuovere. In tali condizioni, l'interesse pubblico si consegue offrendo al proprietario un "credito edilizio", cioè un beneficio volumetrico spendibile altrove, che lo possa indurre a effettuare un intervento che altrimenti non avrebbe interesse a fare. La immagine seguente mostra un esempio di tale situazione a Leca.



Il meccanismo del credito edilizio è trattato nell'art. 2.33 delle Norme.

10. I monumenti a rischio

Gli edifici della categoria A sono puntualmente identificati dal PUC e comprendono tutti quelli soggetti a vincolo specifico, oltre agli altri segnalati dal piano stesso. Questa elencazione può

non essere esaustiva, ed è sempre aperta a successive integrazioni sulla base di segnalazioni, nuove ricerche ecc.

Il criterio di inclusione deve essere rigoroso, così da identificare una categoria per la quale l'intervento normale sia il restauro, ovvero (nel linguaggio del PTCP) la *conservazione*. Tuttavia, si deve anche tenere conto della grande varietà di condizioni e situazioni, che presuppone un approccio strategico al tema della conservazione, quindi necessariamente flessibile ed euristico.

Tra le emergenze monumentali segnalate dal piano, ve ne sono molte che non sono tutelate, e molte che, pur essendolo, sono a rischio di deperimento, o già sono i pessime condizioni. È questo un campo nel quale l'approccio strategico assume un ruolo essenziale.



Antica colombera a Lusignano

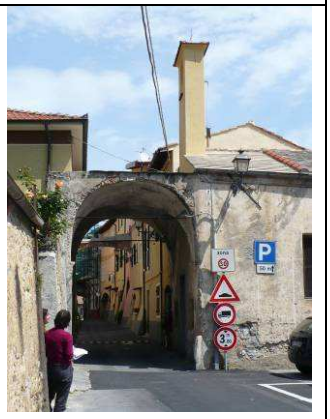


Villa presso San Fedele



Rudere presso San Fedele





Chiesette a Bastia



Prospetto rinascimentale sulla via Romana





Palazzo a Lusignano

Ridurre il tema della conservazione alla sola dimensione tecnico-normativa può essere di fatto controproducente, quando si abbia a che fare con il non interesse o l'impossibilità economica per il proprietario di mantenere l'edificio in buone condizioni. Ciò vale specialmente per gli edifici e altri manufatti segnalati dal piano ma non vincolati, quindi non agevolati fiscalmente, condizione che riguarda in particolare il patrimonio edilizio "minore" in ambito rurale o nei nuclei minori.

Sembra opportuno mantenere la distinzione, all'interno della categoria A, tra le due sottocategorie di edifici:

- A1, monumenti propriamente detti e tutelati dalla legge, per i quali valgono esclusivamente le norme più rigorose
- A2, altri edifici di rilevante valore storico-testimoniale individuati dal piano, per i quali le forme e i modi del recupero sono "negoziabili".

Nel secondo caso, e soprattutto là dove si tratti di edifici simili ad altri che sono già stati ristrutturati o manomessi senza particolari cautele, o di edifici in stato di abbandono, può essere opportuno offrire al proprietario un'opzione tra la ristrutturazione nei limiti della correttezza, ma senza particolari forzature filologiche, e il restauro rigorosamente inteso, incentivato con un beneficio che può attendibilmente assumere la forma di un bonus volumetrico spendibile altrove (per esempio nei distretti di trasformazione del PUC), in base all'art. 2.32 delle Norme.

Un'altra possibilità, che vale per tutti gli edifici di categoria A, è quella di collegarne il recupero agli interventi di nuova edificazione previsti dal PUC, prevedendone sia la scomputabilità dagli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 9, comma 2 della LR 25/1995[1], sia la compensabilità con un premio volumetrico.

L'opzione restauro dovrebbe essere:

- *predeterminata* sia nella misura dell'incentivo, sulla base di parametri certi, sia nella qualità degli esiti attesi, sia nelle sanzioni in caso di mancato rispetto delle condizioni sottoscritte
- giustamente *incentivata*, in misura tale da essere tendenzialmente preferibile, tenendo anche conto della maggiore complessità della procedura, dei costi di progettazione ecc.
- *bidirezionale*, cioè soggetta al giudizio e all'accettazione sia del proprietario, sia dell'Amministrazione.

L'opzione restauro non è né un obbligo né un diritto, ma un'opportunità che si offre alla libera scelta dei due potenziali contraenti: il proprietario e il Comune.

11. La via Julia Augusta

Un caso del tutto particolare, e per certi aspetti clamoroso, di degrado di una sistema paesistico e monumentale la cui importanza è ampiamente riconosciuta è quello della via Julia Augusta, nella quale si sommano carenze di varia natura: irrazionalità degli accessi, insufficiente manutenzione dei monumenti e dei siti archeologici, assenza di sorveglianza,

[1] " Nei confronti degli interventi relativi a qualunque destinazione comprendenti opere che a fronte di un onere aggiuntivo altrimenti evitabile per l' operatore producano positivi effetti paesistici o ambientali il Comune su richiesta del concessionario riconosce una congrua riduzione del contributo di concessione edilizia sulla base di appositi criteri stabiliti nella deliberazione consiliare di cui all' articolo 13 commi 5 e 6."

assenza di spazi di sosta attrezzati e di servizi complementari ecc. Questo è un classico caso nel quale si può constatare come la tutela offerta dalla normativa, che pure è essenziale, non può essere disgiunta da una capacità d'intervento e di gestione che valorizzi gli oggetti sui si applica secondo la loro natura e le loro potenzialità di fruizione.

Questo discorso è applicabile più in generale ai diversi, preziosi monumenti sparsi nel territorio, quali in particolare le chiese degli antichi nuclei scomparsi - San Dalmazzo, Santo Stefano del Massaro, Santa Maria in Bossero, San Giorgio - ordinariamente non visitabili e quindi sottratte alla fruizione dei cittadini e dei turisti e, a lungo andare, a rischio di deperimento.

12. Paesaggio e agricoltura: il caso della piana

Nelle descrizioni dei più bei paesaggi italiani di cui sono pieni gli scritti di viaggio del passato, l'agricoltura svolge sempre un ruolo di primissimo piano. Se l'Italia viene descritta come un grande "giardino", questo termine si riferisce in realtà non ai veri e propri giardini di piacere delle grandi dimore, ma alla generalità delle aree coltivate. Agricoltura e paesaggio sono da sempre un binomio inscindibile, tanto che il paesaggio è largamente identificabile con il "paesaggio agrario". La Liguria non fa eccezione a questa regola, e ancor meno il Ponente ligure, e Albenga meno che mai.

Questa condizione tradizionale di felice connubio e di quasi identificazione tra agricoltura e paesaggio si è profondamente modificata da alcuni decenni a questa parte, per ragioni ben note, che possiamo provare a riassumere schematicamente in tre punti:

- la minore incidenza dell'agricoltura nell'occupazione e nella formazione del PIL e la correlata crescente importanza e invadenza, nel paesaggio, di strutture e manufatti estranei all'agricoltura stessa: dalla residenza urbana e suburbana e turistica ai capannoni industriali ai centri commerciali alle grandi infrastrutture stradali ed energetiche, ecc.
- l'industrializzazione dell'agricoltura, che porta con sé da un lato la sua polarizzazione tra aree superintensive e aree di abbandono o semiabbandono, dall'altro l'obsolescenza di gran parte delle infrastrutture tradizionali del territorio agricolo e la loro sostituzione con manufatti di tipo industriale
- l'acquisizione da parte della popolazione rurale di stili di vita urbani, che comporta una sempre più stretta omologazione tra habitat urbano e rurale, a incominciare dall'edilizia residenziale.

Nasce in gran parte da questa trasformazione, che è tanto profonda quanto rapida, quello che oggi percepiamo come il problema del paesaggio, cui si è cercato e si cerca di rispondere con una pratica chiamata "pianificazione paesaggistica", il cui statuto non è ben definito, che si intreccia strettamente con la più collaudata pianificazione urbanistica. Un punto di svolta fu segnato nel 1985 dalla legge 431, che estese le tutele paesaggistiche ad ampie porzioni di territorio e trasformò la pianificazione paesaggistica da pratica "eccezionale", limitata ad alcune aree considerate di straordinario valore (il Monte di Portofino) in pratica generalizzata, demandata ai piani paesistici regionali. Il PTCP ligure è frutto di questa riforma legislativa.

Un secondo punto di svolta fu segnato dalla Convenzione Europea del Paesaggio, adottata dal Comitato dei Ministri della Cultura e dell'Ambiente del Consiglio d'Europa nel 2000 e ratificata dall'Italia nel 2006. Questo documento estende la nozione di paesaggio all'intero territorio, come avevano già fatto i piani paesistici regionali, tra cui quello ligure. Inoltre introduce nella definizione di paesaggio la percezione da parte degli abitanti, quindi una dimensione soggettiva riferibile alla cultura locale.

Al riguardo, dall'attività di ascolto con la quale si è aperto il lavoro del PUC emerge in particolare un diffuso disagio nei confronti dell'attuale condizione paesistica della piana, che - come riportato a pag. 23 - viene percepita come un territorio disordinato con caratteristiche tipiche delle periferie urbane. Di qui la domanda di una più attenta gestione di questo delicatissimo territorio.

Uno dei nodi problematici della pianificazione paesistica è proprio il suo rapporto con l'agricoltura. Al riguardo, il PTCP ligure tratta diversamente le aree coltivate (designate con il simbolo COL nelle tavole dell'assetto vegetazionale) da quelle tenute a bosco e a pascolo o gerbido. Per quanto riguarda le prime, il PTCP ha assunto una posizione precisa, che troviamo chiaramente espressa nella Sezione X - Colture Agricole - COL delle norme, all'art. 58 - Generalità:

1. *Il Piano, pur non disciplinando le modalità di esercizio delle attività agricole, interferisce con le stesse nei casi in cui comportino la realizzazione di edifici, impianti ed infrastrutture, in quanto per tali opere valgono le pertinenti norme relative all'assetto insediativo.*

Viene quindi affermato chiaramente il principio di non interferenza della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale - DPLP - nell'esercizio delle pratiche colturali, principio che tuttavia ammette una parziale eccezione per quanto riguarda la possibile diffusione degli impianti serricoli. Come è noto, le aree COL sono accompagnate da una sigla, che può essere COL-ISS, che significa "impianti sparsi di serre" o COL-IDS "impianti diffusi di serre". L'intera piana di Albenga e le prime pendici collinari (fino a comprendere il nucleo di Salea e oltre) rientrano nel regime COL-IDS, disciplinato dall'art. 59, che si riporta.

Art. 59 - Impianti diffusi di serre - IDS

1. *Gli impianti diffusi di serre sono assoggettati al regime normativo del CONSOLIDAMENTO interessando le parti del territorio (…) nelle quali l'attuale diffusione degli impianti di serre caratterizza il paesaggio agrario in forme tali che lo stesso non risulta passibile di significative alterazioni per effetto di un ulteriore sviluppo.*
2. *L'obiettivo della disciplina è, da un lato, quello di indirizzare l'eventuale espansione di tali impianti verso le parti dei territorio che storicamente ne hanno registrato il maggiore sviluppo, e dall'altro lato, quello di conseguire, attraverso i nuovi interventi, più elevati livelli di infrastrutturazione dei territorio e quindi di presidio dell'ambiente.*
3. *Sono pertanto consentiti quegli interventi di nuova costruzione nonché di ristrutturazione degli impianti esistenti che, adeguandosi sostanzialmente alle linee morfologiche dei territorio e rispettando le eventuali emergenze puntuali di carattere storico-architettonico e vegetazionale, assicurano adeguate sistemazioni idrogeologiche ed infrastrutturali dell'area di pertinenza.*

L'intero enunciato di questa norma può essere sostanzialmente condiviso. Se correttamente applicato, esso implica che gli impianti di serre siano chiamati a contribuire alla infrastrutturazione del territorio nel quale sorgono, il che può avvenire solo attraverso il loro assoggettamento a un regime di onerosità, che consenta di sviluppare le reti - in primo luogo idraulica e stradale - proporzionalmente all'impegno di territorio. D'altra parte, esso prescrive un'attenzione alle "linee morfologiche dei territorio" e alle "emergenze puntuali di carattere storico-architettonico e vegetazionale" che non sempre c'è stata, e che il Livello Puntuale intende contribuire a rendere più esplicita.

(Si può osservare che, affinché sia possibile "*conseguire, attraverso i nuovi interventi, più elevati livelli di infrastrutturazione dei territorio e quindi di presidio dell'ambiente"*, non basta l'onerosità della concessione o autorizzazione, ma serve anche un *progetto di*

infrastrutturazione alla cui attuazione i contributi possano concorrere. E questo è il compito del Parco Agro-Tecnologico.)

Nel considerare la piana dal punto di vista paesaggistico, non si può non partire dalla constatazione che l'attuale assetto pone gravi problemi non soltanto in termini di vivibilità e di qualità percepita (il disordine), ma anche di sostenibilità ambientale (il tema delle acque e dell'inquinamento) e di funzionalità ed efficienza delle attività produttive e distributive che vi sono insediate. Si potrà quindi procedere con un'azione di riordino che - sotto l'insegna del Parco Agro-Tecnologico - punti a far convergere i diversi obiettivi: la sostenibilità, la produttività, la vivibilità. Azione alla quale il Livello Puntuale potrà contribuire per la parte che gli compete, cioè mettendo in evidenza la trama delle emergenze e delle memorie che è tuttora presente e leggibile all'interno di questo ambito pur così pesantemente trasformato.

A questo riguardo, il repertorio delle emergenze storiche contenuto nel PRG è certamente un buon punto di partenza, ma deve essere inserito in una visione più ampia, una rete riconoscibile e connotata di contesti e di percorsi che ricostruisca una trama di relazioni tra i vari oggetti e luoghi. Ovviamente, questo ragionamento vale non soltanto per la piana, ma per l'intero territorio comunale e anche per un più ampio contesto di relazioni alla scala territoriale. Ma è soprattutto nella piana che il problema si pone in termini particolarmente complessi, per la densità delle utilizzazioni, l'intensità delle trasformazioni e anche per la straordinaria portata e concentrazione degli interessi economici che sono in gioco. Quando si richiama la complessità del problema, ciò significa che non si può, in situazioni come questa, evocare genericamente il principio della supremazia del paesaggio su ogni altro valore o interesse, che resterebbe un'enunciazione astratta, ma si deve pazientemente ricercare il possibile equilibrio tra le diverse esigenze sopra accennate, esigenze la cui convergenza o divergenza dovranno essere riscontrate empiricamente caso per caso. Con l'ambizione di fare in modo che *anche* il paesaggio sia adeguatamente rappresentato.

È questo il compito cui deve applicarsi la DPLP, cioè quello di offrire una *rappresentazione* del paesaggio che non sia una semplice carta delle emergenze e dei "contrasti", ma che ne faccia emergere un'immagine che possa essere compresa dai cittadini e, auspicabilmente, condivisa, tale da essere un valido riferimento per la definizione del piano e per la sua gestione.

È indubbio che questa complessità non si possa affrontare attraverso un approccio meramente regolamentare, come è quello del PRG vigente, che tende a risolvere tutte le tensioni attraverso una normativa estremamente dettagliata e sostanzialmente uniforme dell'attività edilizia e degli impianti di serre. Considerando i risultati, non sembra che questo approccio sia stato proficuo, e forse i tempi sono maturi per una diversa impostazione.

Si tratterà da un lato di tenere conto delle diverse condizioni di uso del suolo, di accessibilità, morfologiche che sono rilevabili pur in un cointesto tendenzialmente omogeneo come la piana, dall'altro di attivare le diverse soggettività presenti nel territorio, al fine di valorizzarne le potenzialità come agenti attivi del paesaggio.

13. Quale mantenimento?

La cartografia del livello locale, assetto insediativo del PTCP assoggetta la quasi totalità del territorio comunale a regime normativo di MANTENIMENTO - MA - a partire da diverse categorie ricognitive: insediamento diffuso - ID - nella pare centrale della piana, insediamento sparso - IS - ai margini della stessa, nucleo isolato - NI - per i centri storici minori, area non insediata - ANI - alle quote più elevate. Le eccezioni sono limitate (soprattutto ai margini dell'area urbana, lungo la sponda destra del Centa e a Vadino) e in parte inserite con varianti.

Il regime normativo di MANTENIMENTO trova applicazione in due tipi di situazioni (art. 10 NA del PTCP):

a) nelle situazioni in cui l'assetto territoriale ha raggiunto soddisfacenti condizioni di equilibrio tra fattori antropici ed ambiente naturale, tali da escludere l'opportunità di significative trasformazioni, pur ammettendosi marginali potenzialità di completamento;

b) nelle situazioni in cui debbono considerarsi già sostanzialmente esaurite le potenzialità di espansione, pur non configurandosi soddisfacenti condizioni di equilibrio tra fattori antropici ed ambiente naturale.

Nel primo caso, "l'obiettivo è quello di tutelare le situazioni di particolare pregio paesistico presenti alla scala territoriale"; nel secondo, "di evitare ulteriori compromissioni del quadro paesistico-ambientale quali sarebbero indotte da nuovi consistenti insediamenti". In entrambi i casi "la pianificazione dovrà pertanto essere informata a criteri di sostanziale conferma dell'assetto attuale, con una più marcata attenzione agli aspetti qualitativi e strutturali nel primo caso e a quelli quantitativi nel secondo caso".

Sulla base di questa definizione, la disciplina di MANTENIMENTO si può ritenere appropriata nel caso delle aree non insediate, di buona parte dei nuclei storici e di buona parte delle pendici collinari che chiudono la piana verso nord. Meno agevole è dire se e quanto essa corrisponda alla condizione di buona parte della piana, sia in quanto descrizione dello stato di fatto, sia in quanto rappresentazione delle dinamiche cui questa è stata ed è soggetta.

Ci si domanda: è davvero un obiettivo paesaggistico quello di *confermare sostanzialmente l'assetto* (e, aggiungiamo, l'aspetto) *attuale*? E in tal caso, in quale delle due situazioni previste dalla norma lo dobbiamo inquadrare? In quella delle "soddisfacenti condizioni di equilibrio tra fattori antropici ed ambiente naturale", o in quella del "sostanziale esaurimento delle potenzialità di espansione"? Alla luce delle considerazioni sviluppate in altre parti degli elaborati del PUC, sembra doversi senz'altro escludere la prima ipotesi. Resterebbe quindi la seconda. Se così è, dobbiamo intendere il regime di MANTENIMENTO come una disciplina essenzialmente orientata al recupero, cioè a un'attività di riordino e riorganizzazione dell'apparato produttivo, infrastrutturale e residenziale che non escluda affatto "significative trasformazioni", ma si sviluppi senza aumentare "sostanzialmente" la pressione insediativa.

È questo l'orientamento al quale aderisce la disciplina urbanistica del PUC, da sviluppare attraverso il progetto del Parco Agro-Tecnologico, e al quale la DPLP si associa. Poiché la definizione delle scelte relative al futuro assetto della piana è affidata a un futuro masterplan, ne consegue che anche la DPLP debba porsi in una posizione di attesa, assumendosi in questa fase essenzialmente il compito di guidare le future scelte attraverso la predisposizione di rappresentazioni del quadro territoriale e paesaggistico che riconoscano la trama dei valori essenziali da preservare.

14. Le modifiche proposte al livello locale del PTCP

Il PTCP - Livello locale, assetto insediativo propone una lettura sistematica del territorio sotto specie di paesaggio, che per la DPLP costituisce un chiaro riferimento e un necessario punto di partenza. È compito della DPLP specificare e integrare la disciplina del livello locale.

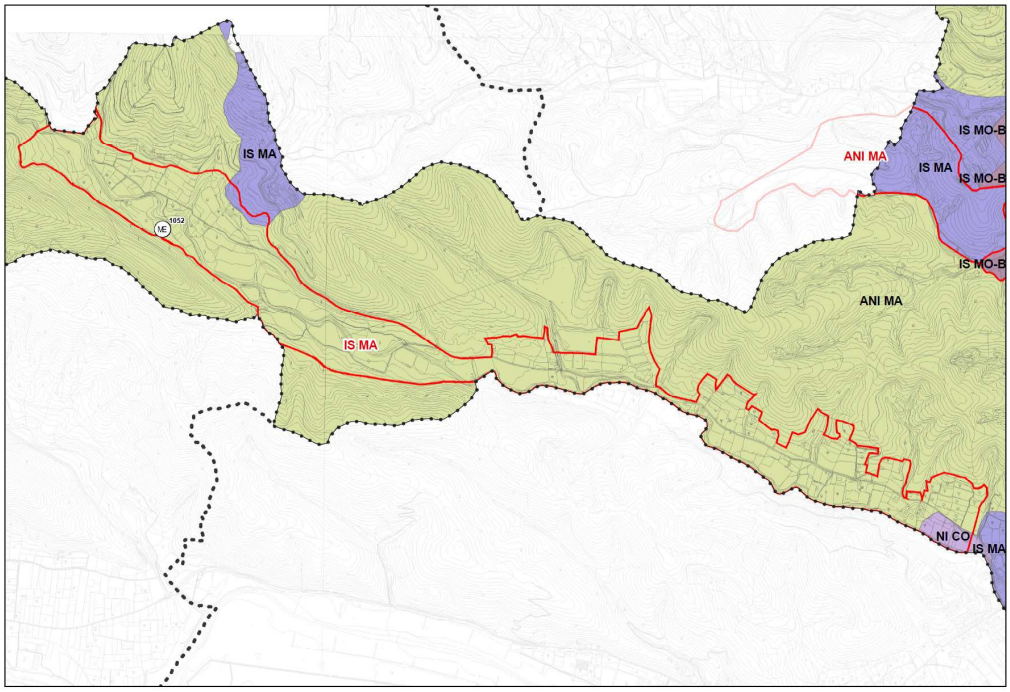
Oltre a ciò, è previsto dalla legge che, in sede di formazione del PUC e della connessa DPLP, possa emergere l'opportunità di proporre modifiche al piano regionale, in particolare per quanto riguarda le indicazioni relative all'assetto insediativo.

La tavola *SP.6 Modifiche proposte al PTCP - livello locale, assetto insediativo* individua le suddette proposte di modifiche, che sono riconducibili a tre distinti ordini di motivazioni:

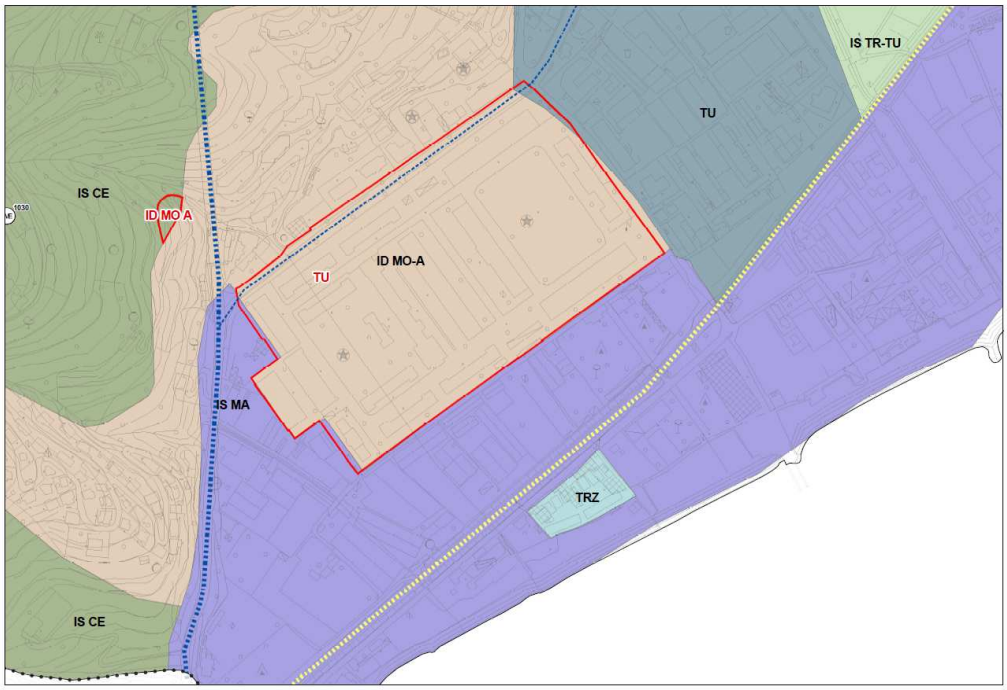
- maggiore aderenza della categoria ricognitiva allo stato dei luoghi (per esempio, ANI anziché IS o viceversa)

- evitare un possibile contrasto tra le indicazioni del PTCP e quelle del PUC, in particolare là dove quest'ultimo prevede interventi che eccedono la categoria normativa attuale (per esempio, MO-B invece di MO-A, oppure TR invece di MA)
- perseguire un livello di tutela più incisivo, adottando una categoria normativa più restrittiva.

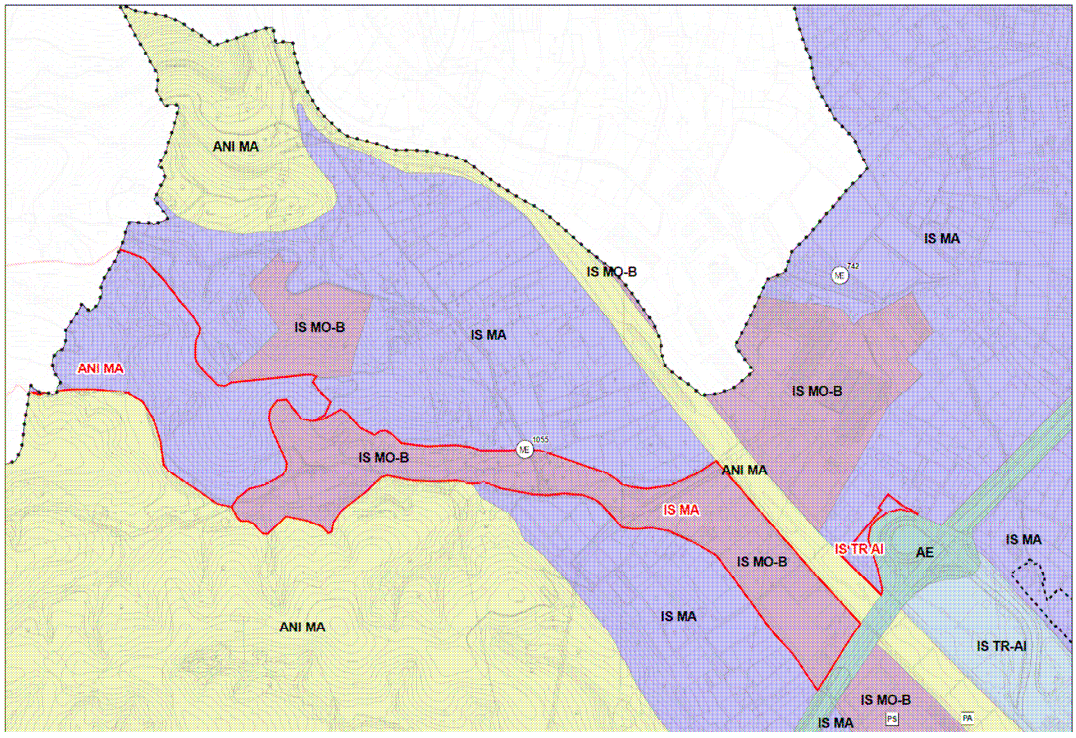
Appartengono alla prima categoria le varianti più estese, tra cui in particolare una lunga striscia lungo il torrente Arveglia, di cui si propone la riclassificazione da ANI a IS, trattandosi di una zona tenuta a vigneti (estratto sottostante)..



Sono inoltre sicuramente più corrispondenti allo stato di fatto dei luoghi le classificazioni TU lungo la fascia insediata ad ovest del capoluogo ed in corrispondenza della caserma Piave a Vadino (estratto sottostante)..



Per contro, una riclassificazione in senso opposto è proposta per una zona boschiva retrostante Bastia. In questa medesima zona si propone di riportare da IS-MO-B a IS-MA una striscia di terreno lungo il Neva e tangente a un'importante emergenza architettonica come la chiesa di Santo Stefano del Massaro (estratto sottostante).



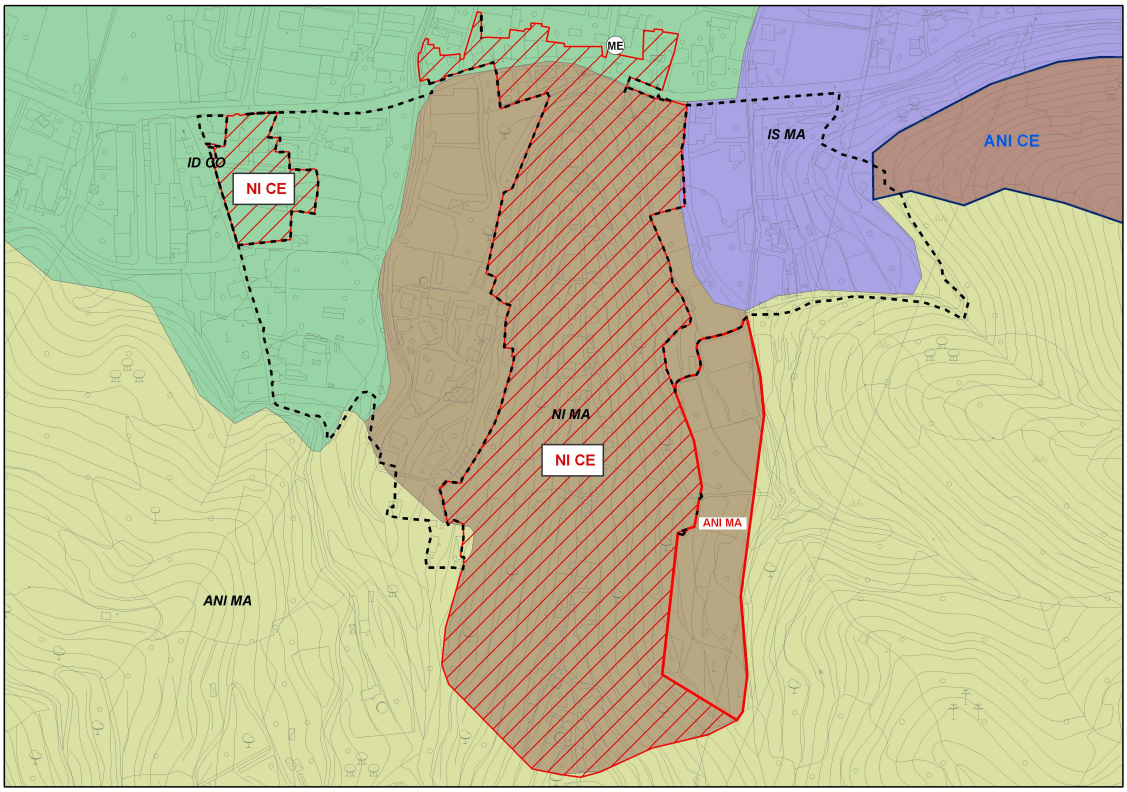
Per quest'area, il regime normativo IS-MO-B potrebbe avere risultati paesisticamente devastanti.

Diverse proposte di variante riguardano i nuclei storici minori, rispetto ai quali la DPLP propone una lettura notevolmente più dettagliata di quella del livello locale, come si è visto e come è naturale. Sulla tavola SP.6 del livello locale sono stati riportati con linea nera tratteggiata i limiti dell'area di pertinenza paesistica di ogni nucleo, all'interno del quale dovrebbe valere la classificazione NI MA.

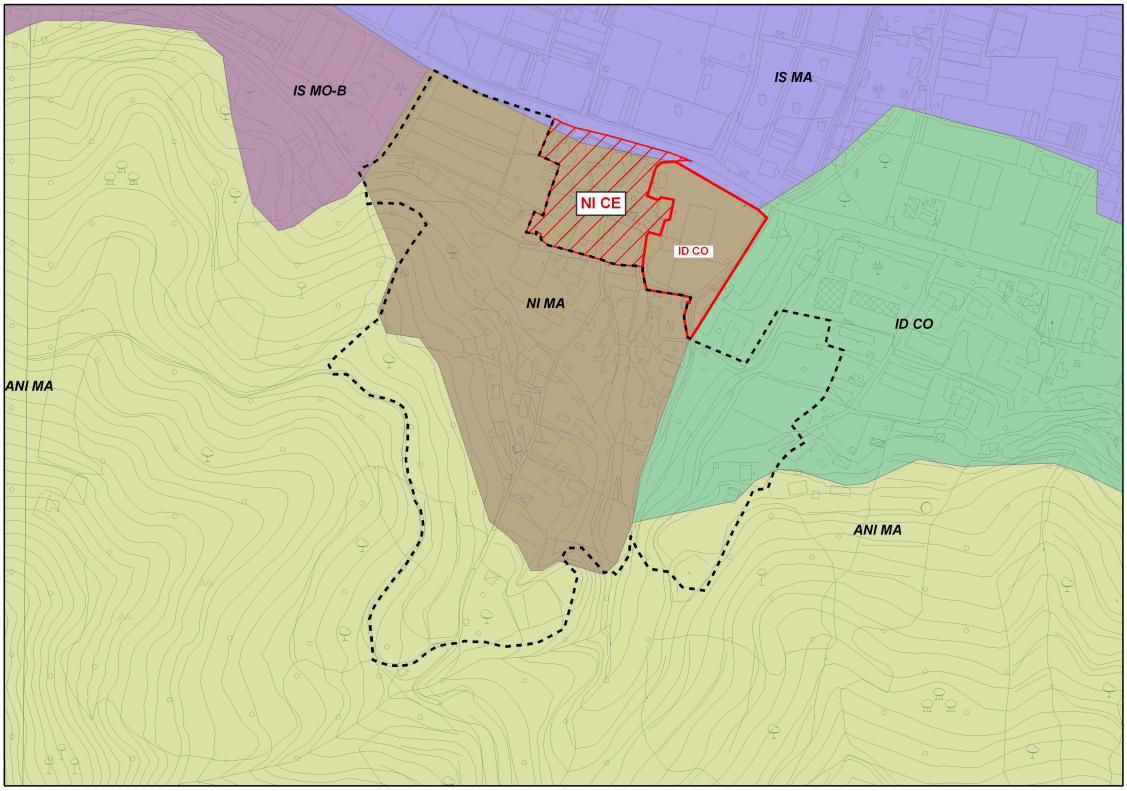
All'interno di ambiti così ampi si è valutata la possibilità di riconoscere la classificazione NI CE per entità e porzioni di tessuto a maggior pregio ambientale e meritevoli quindi di un più elevato grado di protezione. L'immagine seguente mostra ad esempio una variante proponibile per Leca, con la quale istituire una zona NI-CE, conseguente al riconoscimento della sequenza di edifici e altri manufatti lungo la via alla Chiesa Vecchia come emergenza di straordinario valore nel contesto del nucleo e della piana.

La classificazione in NI CE tuttavia può comportare ai sensi dell'art. 39 delle norme del PTCP l'obbligo della procedura di approvazione regionale dei Piani di Recupero. La modesta dimensione e complessità degli interventi sottoposti dalla disciplina del PUC, o sottoponibili per iniziativa dei privati, a Piano di recupero non pare però giustificare né l'esigenza né l'onerosità di tale procedura.

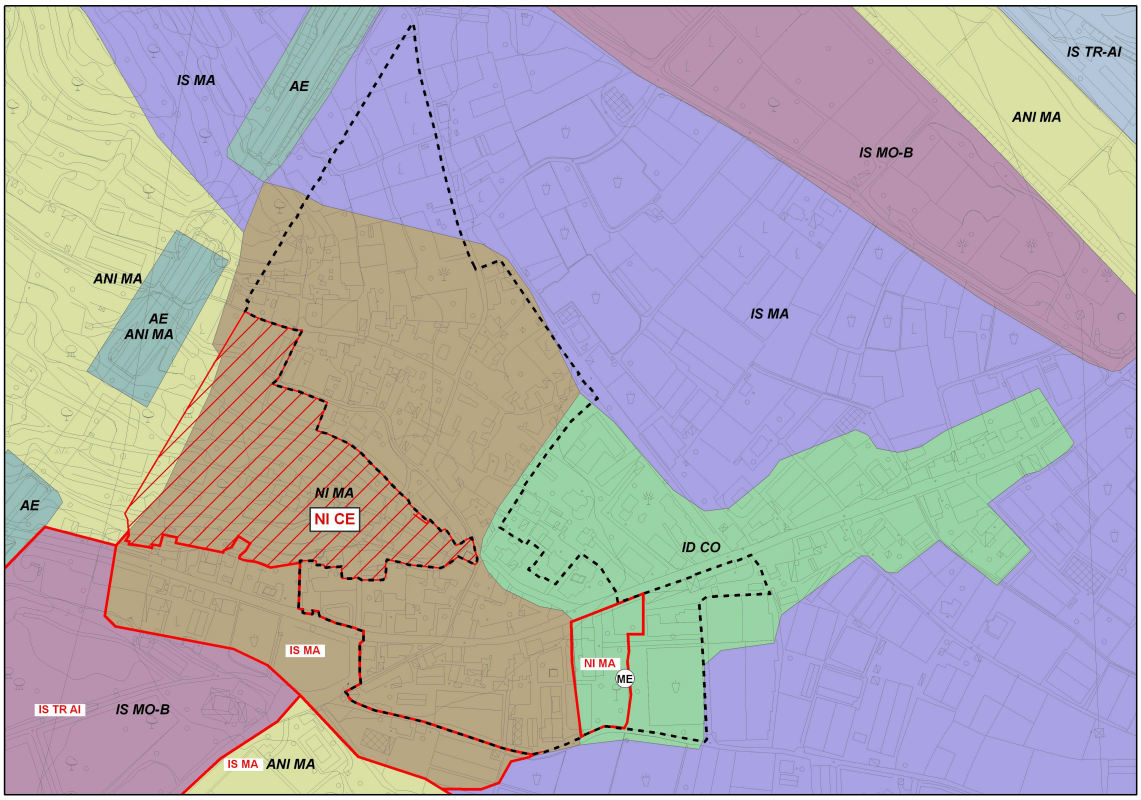
La proposta di classificazione in NI CE, di cui alle immagini seguenti, è quindi da ritenersi subordinata ad una condivisa interpretazione del comma 5 dell'articolo citato delle norme di PTCP che non dia luogo, per gli specifici interventi di recupero individuati o consentiti dal PUC di Albenga nei nuclei storici minori, ad approvazione regionale se non nei casi in cui si configuri necessario per la definizione di priorità concrete nella assegnazione di risorse regionali per il recupero dei beni storico culturali e per la riqualificazione dei nuclei stessi.



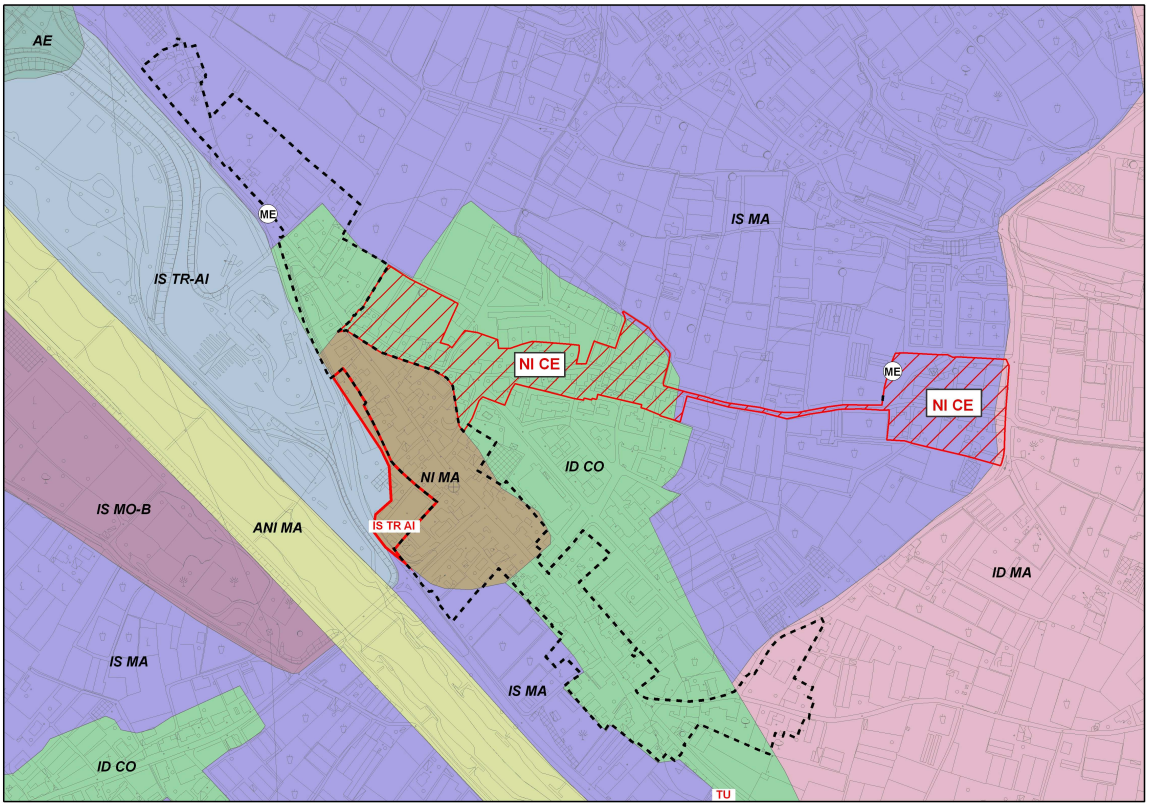
Nucleo di San Fedele



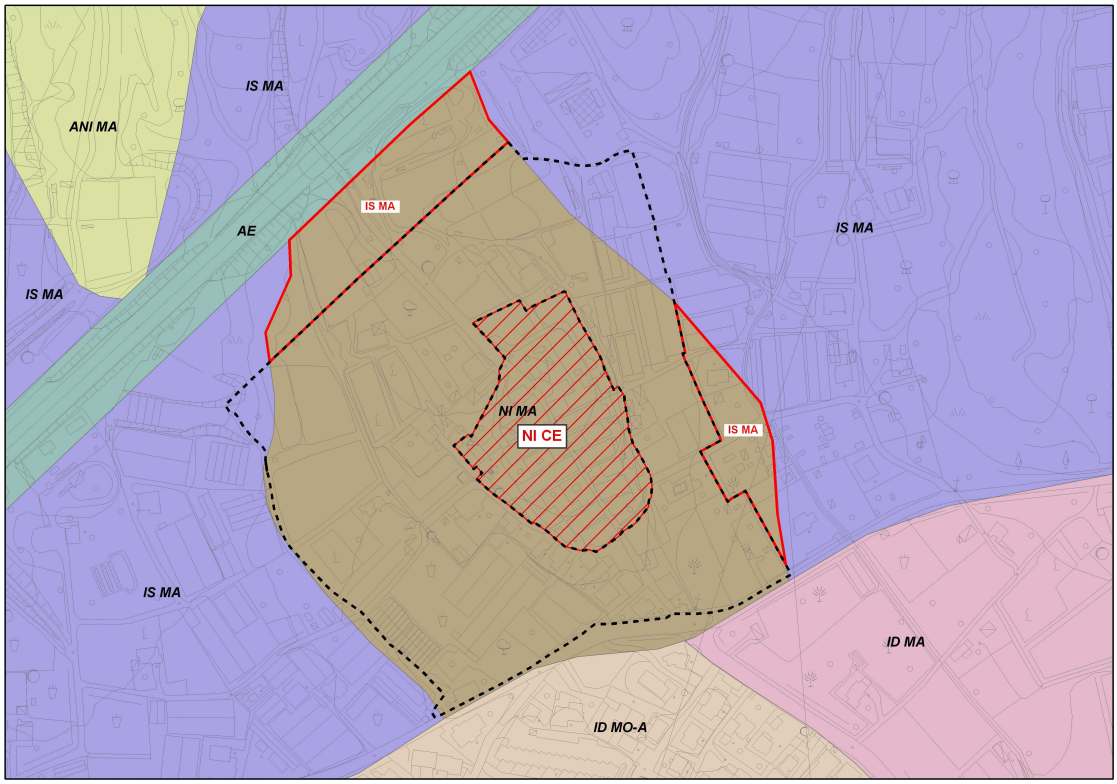
Nucleo di Lusignano



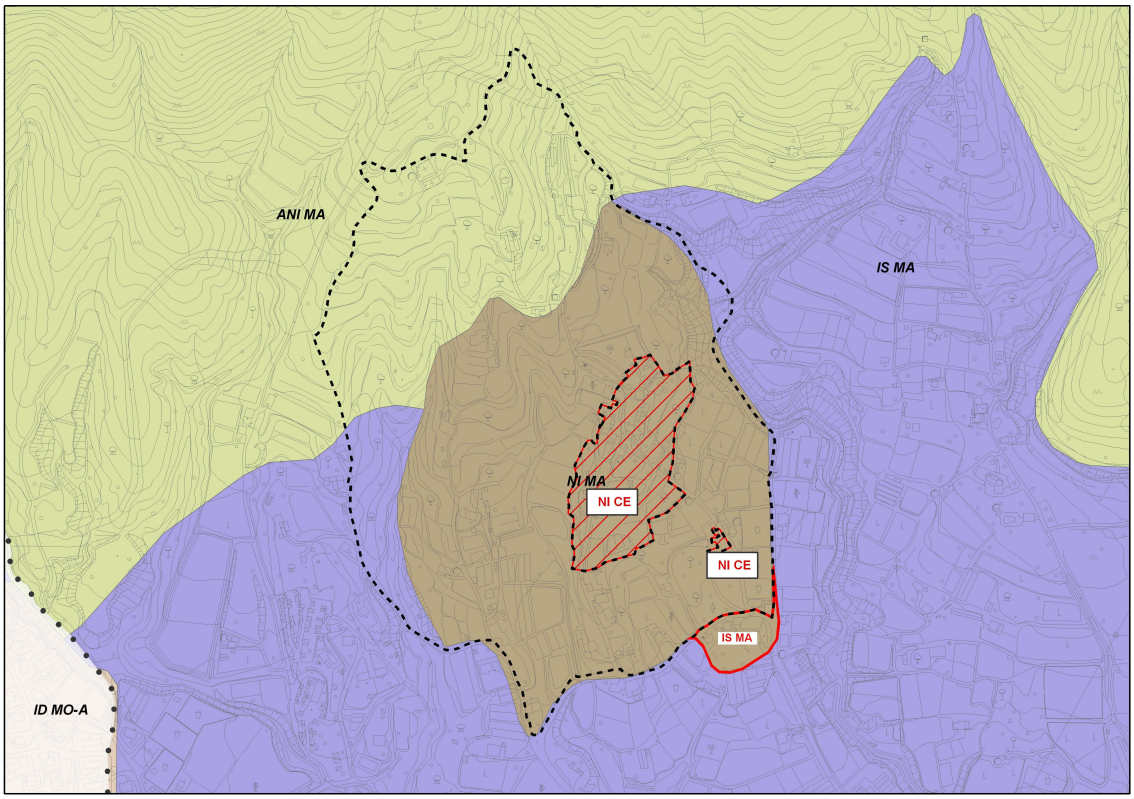
Nucleo di Bastia



Nucleo di Leca



Nucleo di Campochiesa



Nucleo di Salea

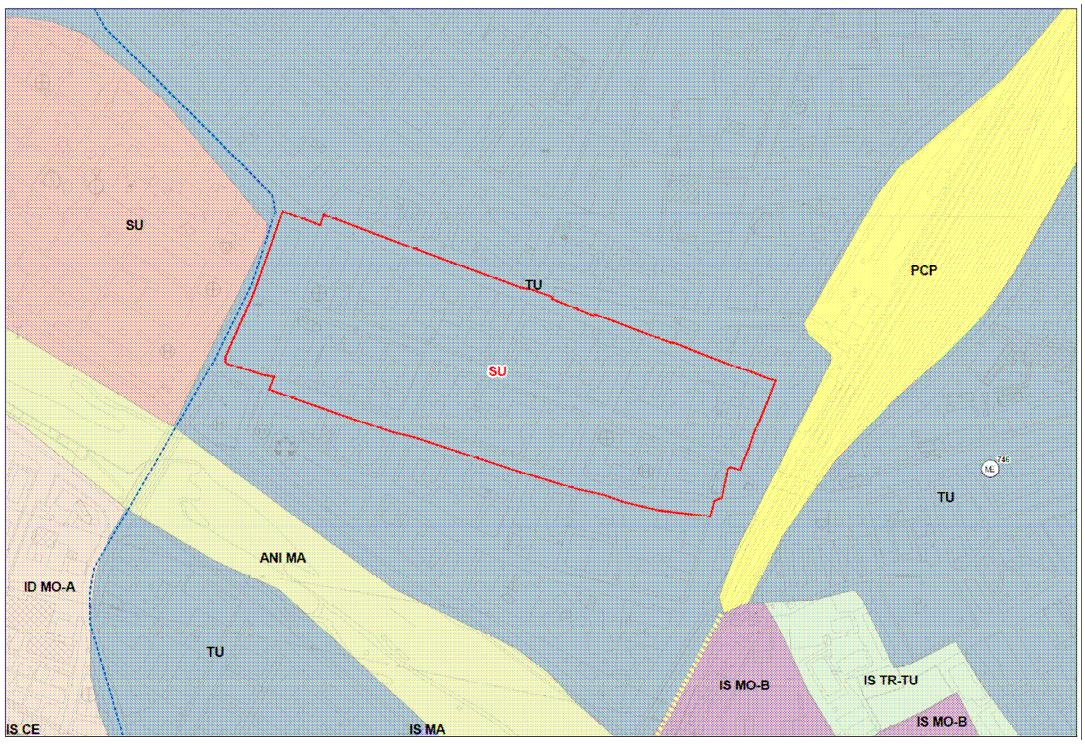
Altre modifiche proposte sono di mero recepimento, come nel caso dell'area destinata al nuovo scalo ferroviario, per la quale sembra più pertinente la classificazione IS-TR-AI rispetto all'attuale IS-MO-B.

Una modifica proposta particolarmente rilevante è quella relativa al riconoscimento come SU della parte moderna del centro urbano compresa tra la stazione e il centro antico, quartiere di grande dignità sia per la qualità del tessuto edilizio, in parte costituito da ville di inizio secolo con bei giardini, sia per la regolarità dell'impianto urbano e la qualità delle strade, livelli non più raggiunti nelle espansioni successive.

Si segnalano poi le varianti proposte per portare a coerenza le classificazioni paesistiche con le previsioni dei distretti di trasformazione del PUC. Esse riguardano:

- la riqualificazione degli insediamenti turistici e reisdenziali posti a nord in frangia al capoluogo, corrispondenti ai distretti CN2, MR5,
- la classificazione da IS MA a ID MO-A di un'area in destra Centa a Vadino interessata dal distretto VD-1 Campolau,
- la riconfigurazione del perimetro dell'ambito ID MO-A delle Rapalline per farlo coincidere col perimetro del distretto relativo (CM-1),
- l'ampliamento della fascia AE di pertinenza dell'autostrada, a confine con il comune di Ceriale, in corrispondenza della previsione di area a servizio relativa al distretto CM-4.

Si segnala infine la proposta di riclassificazione di un'area di ex cava in sin. Torrente Arroscia, già destinata a servizi dal PRG vigente e confermata nel PUC, da ANI MA a IS MA.



Riconoscimento come SU della parte moderna del centro urbano

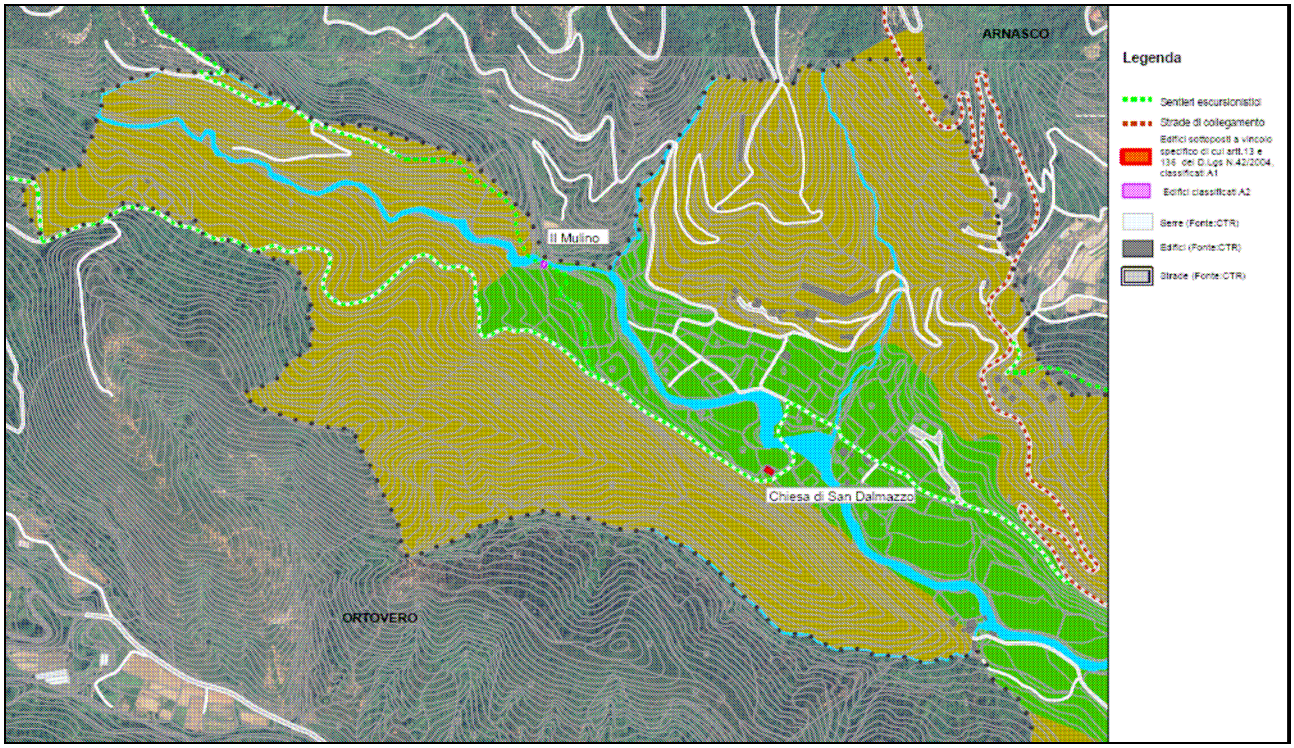
15. La carta degli elementi di rilevanza paesaggistica

La tavola *SP.7 - Elementi di rilevanza paesaggistica attinenti alla disciplina paesistica di livello puntuale* riassume tutti gli elementi che la DPLP ha individuato come meritevoli di tutela o quantomeno di attenzione.

La tavola comprende:

- gli edifici e altri manufatti considerati meritevoli di tutela, secondo le diverse classificazioni prima illustrate: A1 i monumenti vincolati, A2 gli edifici di particolare rilevanza storica non vincolati, A3 i manufatti minori di "arredo" dello spazio pubblico, quali fontane e lavatoi, portali, lapidi, monumenti ecc.; le ville con i rispettivi giardini o parchi, sommariamente distinte in antiche e moderne
- i tessuti urbani storici e le zone urbane che per la qualità del loro impianto meritano particolare riguardo (come la porzione di città moderna compresa tra la stazione ferroviaria e il centro antico), individuando in relazione a tali aree la presenza di fronti edilizi unitari così interni come esterni
- per quanto riguarda i borghi storici minori, la tavola riporta l'azzonamento definito nelle tavole allegate alle schede, rinviando tuttavia a queste ultime per una lettura di maggiore dettaglio
- le reti dei percorsi che, a diverso titolo e con diverse caratteristiche, sono stati considerati meritevoli di segnalazione in sede di DPLP, o perché connettono tra loro le emergenze "puntuali" e sono quindi indicati come percorsi di fruizione turistico-culturale del territorio, spesso alternativi rispetto alla viabilità principale, o perché presentano in sé caratteristiche di particolare idoneità alla fruizione "lenta", come i sentieri nei boschi.

Tra le emergenze segnalate con un perimetro rettangolare che rinvia alle schede dei nuclei, si segnala qui in particolare quella relativa al tratto terminale, in territorio di Albenga, della valle del torrente Arveglia: una porzione di territorio che non solo comprende due monumenti di grande interesse, come la chiesetta di San Dalmazzo, romanica, recentemente restaurata e il rudere dell'antico mulino che si trova proprio al confine con Arnasco, ma che presenta qualità ambientali e paesaggistiche di particolare pregio, trattandosi di un'area marginale rispetto alla viabilità di traffico e caratterizzata da un paesaggio agrario - vigneti, oliveti, bosco - particolarmente integro, reso più gradevole dalla presenza di un ruscello - il rio Arveglia - limpido e in buone condizioni di naturalità.







Per le sue particolari condizioni di integrità e di isolamento, quest'area è designata nella scheda di Bastia come vocata a costituire un'oasi di "buio e silenzio", riservata a una fruizione contemplativa: designazione questa che non può essere codificata sul piano normativo, ma che resta affidata da un lato alle coerenti previsioni del PUC e, dall'altro, alla sensibilità di quanti hanno e avranno titolo per intervenire.

Altri contesti di particolare delicatezza, la cui qualità è soggetta a essere esaltata o compromessa anche per effetto di interventi apparentemente minori, sono quelli che circondano alcuni monumenti che sono rimasti relativamente isolati dai processi di urbanizzazione: Santo Stefano del Massaro, il mulino Sciorea, Santa Maria del Bossero, san Giorgio di Campochiesa, la parrocchiale di Salea, il tratto occidentale della via Julia Augusta con la sottostante colombera, l'altra colombera alla periferia di Lusignano, la villa del Ciambellino.

In tutti questi casi, compito e obiettivo della DPLP è non solo e non tanto tutelare singoli oggetti o complessi di oggetti singolarmente individuati, ma mantenere o creare condizioni di ambiente e connessioni "protette" che siano propizie a una fruizione piacevole e rilassata di

parti del territorio che si vorrebbero sempre più estese e sempre meglio collegate tra loro. Obiettivi che si potranno conseguire solo attraverso una sempre più diffusa consapevolezza, nei cittadini, della straordinaria ricchezza di valori che ancora si conserva, nonostante tutto, in questo territorio.