PROVINCIA DI SAVONA

Comune di ALBENGA

PUC Piano Urbanistico Comunale

NORME DI CONFORMITA' E DI CONGRUENZA



NR.2

ALLEGATO 1
alle Norme di Conformità e di Congruenza
Schede della disciplina paesistica 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

Scheda di dettaglio – Nucleo di San Fedele

SCHEDA SAN FEDELE

Localizzazione e struttura

Il nucleo storico di San Fedele è collocato al margine meridionale della piana, e occupa uno stretto crinale rettilineo, disposto quasi esattamente in direzione sud/nord, che si eleva con versanti ripidi tra le vallette parallele del rio Ciambellino, a ovest, e del rio Inferno a est.

Il nucleo è composto da un piccolo gruppo di case poste ai piedi del crinale, lungo la strada per la valle Arroscia, che comprende anche la chiesa parrocchiale, e da un più consistente insediamento che si sviluppa linearmente, per circa 600 m, intorno a quota 75, lungo il crinale.

Gli edifici sono disposti ai due lati di una strada centrale, sviluppandosi in profondità con tipologie complesse e articolate, come appare chiaramente dalla varietà delle coperture, i cui assi di colmo sono ora paralleli alla strada, ora perpendicolari a questa.

L'accessibilità veicolare è garantita dall'innesto, sulla stretta strada centrale d'impianto, di una nuova strada che risale a tornanti il versante occidentale.

Sul lato orientale, ai piedi del nucleo, sorge l'importante complesso dell'ex convitto già appartenuto all'Ordine delle suore Orsoline. L'edificio attuale, che si estende per oltre centro metri di fronte, è stato sviluppato in tre fasi: il nucleo più antico, limitato ai primi cinque moduli di facciata su due piani, un'espansione di inizio secolo scorso e un'ulteriore ala realizzata begli anni '60-70, quest'ultima di mediocre qualità architettonica. Il complesso è attualmente dismesso e in attesa di nuova destinazione.

Evoluzione recente

Sotto il profilo urbanistico, il nucleo presenta gravi carenze in termini di accessibilità e di dotazione di servizi. Sotto il profilo più strettamente paesaggistico la situazione appare invece relativamente buona.

La morfologia del sito ha contribuito a mantenere nel tempo sostanzialmente invariato l'impianto urbanistico originario, nonostante i numerosi e spesso molto incisivi interventi di ristrutturazione e ampliamento dei singoli edifici. I due versanti del crinale urbanizzato, notevolmente acclivi e terrazzati, sono fittamente ricoperti da vegetazione, con prevalenza di olivi.

Il lato occidentale, che affaccia verso il rio Ciambellino, è quello maggiormente visibile. Su entrambi i fronti si rileva una forte eterogeneità di forme, materiali e linguaggi, che nuoce alla leggibilità del nucleo. Si segnala anche la presenza di soluzioni edilizie incongrue con le tipologie tradizionali e con la qualità complessiva dei fronti di affaccio, con episodi particolarmente negativi sul versante orientale.

Nel nucleo, tra i materiali edilizi prevale la pietra a vista, che ne segna l'originario carattere austero e che è stata mantenuta anche in molti edifici recentemente ristrutturati, spesso con risultati eccellenti. Pur senza escludere a priori l'uso dell'intonaco, auspicabilmente con tinte non squillanti, è da favorire ovunque possibile il mantenimento della pietra a vista.

Gli interventi effettuati negli anni sugli edifici esistenti sono eterogenei per impostazione progettuale e per qualità, con tendenza a un graduale miglioramento in quelli più recenti. Restano tuttavia diversi episodi palesemente incongrui, che dovrebbero essere ricondotti a una maggiore affinità con il contesto, in occasione dei futuri interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione.

Indirizzi paesistici

L'immagine esterna complessiva del nucleo è fortemente caratterizzata dal chiaro rapporto tra la struttura edilizia lineare compatta e i versanti olivati, che si è ben preservato su entrambi i fronti laterali e che deve quindi essere rigorosamente tutelato. Il piano individua quindi i due fronti di affaccio a est e ovest come Fronti Edilizi Unitari Esterni (FEU-E), per i quali vale una disciplina di mantenimento; dispone inoltre due fasce di rispetto inedificabili in corrispondenza dei due pendii alla base del nucleo.

Gli interventi che interessano i due fronti esterni e i prospetti allineati lungo la strada centrale dovrebbero tendere alla graduale eliminazione degli episodi incongrui già segnalati e al recupero di una maggiore unitarietà dell'insieme.

A tal fine, è auspicabile che il Comune provveda a redigere progetti-guida per indirizzare e armonizzare gli interventi che incidono su questi fronti, così come per quelli che riguardano la strada interna del nucleo. Fino a che non siano state formulate eventuali indicazioni più specificamente riferite al nucleo, valgono le regole generali di approccio alla progettazione, ovvero:

- per il singolo edificio oggetto dell'intervento - che, in quanto inserito nel tessuto storico del nucleo, è a priori classificato "B" - il progetto deve documentare accuratamente lo stato di fatto e deve individuare e valorizzare gli aspetti tipologici e tecnologici che lo collegano alla storia e alla tradizione edilizia del luogo, assumendo come linee guida le indicazioni riportate in allegato alle Norme
- ai fini dell'armonizzazione con il contesto, per ogni intervento che modifichi l'immagine di uno qualunque dei fronti edilizi unitari, la documentazione progettuale dovrà essere integrata dalla ricognizione speditiva del contesto, di cui all'art. 2.32 delle norme, il cui esito sarà illustrato con una semplice relazione che individui, anche con il supporto di immagini fotografiche e se necessario di rilievi, quegli elementi e caratteri tipologici, materici, cromatici, e quei caratteri architettonici (coperture, sporti di gronda, forma e disposizione delle aperture ecc.) che meglio definiscono il linguaggio complessivo dell'insieme cui l'edificio appartiene e nel quale deve integrarsi.

L'ambito al quale estendere la ricognizione del contesto è virtualmente esteso all'intero fronte unitario, interno o esterno, al quale l'edificio appartiene, con particolare attenzione (a) agli edifici che presentano caratteri simili a quelli dell'edificio interessato e (b) agli edifici che gli sono più prossimi.

Nel caso della strada interna, si devono ovviamente considerare entrambi i lati. Nel caso di edifici con doppio affaccio, si considerano entrambi i fronti di appartenenza.

Particolare attenzione deve essere riservata al tratto nel quale la schiera edilizia di levante si interrompe, dando luogo a una piccola piazza che si apre sul panorama. In questo caso, qualora non vi abbia già provveduto il Comune, si richiede che il primo intervento che andrà a realizzarsi proponga uno schema di assetto che - approvato dal Comune - possa poi essere adottato anche dai successivi.

La testata del nucleo appare formalmente debole e squilibrata per l'impostazione incerta dell'edificio adiacente al complesso monastico, e tale da sollecitare un deciso intervento di riqualificazione, per il quale non è da escludere, ma anzi da auspicare, un incremento volumetrico anche significativo, che la normativa del PUC dovrà quindi consentire, senza problemi di indice né di conservazione delle strutture esistenti, alla sola condizione che l'intervento dia luogo a un effettivo ed evidente miglioramento rispetto alla situazione attuale.

La strada centrale del nucleo è individuata come Fronte Edilizio Unitario Interno (FEU-I), per il quale valgono le medesime regole e cautele progettuali di cui sopra.

Nel trattamento delle pareti esterne, si alternano l'intonaco e la pietra a vista. Pur senza negare pregiudizialmente l'adozione della finitura a intonaco, quando le murature esterne abbiano mantenuto il paramento in pietra, si ritiene di norma di prescrivere che questo sia conservato. È comunque sempre consentito rimettere a nudo le pareti in pietra.

Lungo la strada la cortina edilizia è interrotta da alcuni spazi aperti, nei quali si segnala la presenza di strutture edilizie di particolare interesse, quali volte e rampe di scale scoperte, dei quali si prescrive la conservazione, con l'adozione degli opportuni accorgimenti necessari per evitare problemi di contrasto con le norme di sicurezza.

Emergenze monumentali

La villa del Ciambellino

Nel settore di ponente, oltre il rio Ciambellino, sono ancora leggibili le tracce di un'antica sistemazione agraria unitaria, che si conclude in basso nell'episodio monumentale del vigneto/giardino retrostante la villa del Ciambellino.

Questa struttura, di grande interesse sia per la parte edilizia sia soprattutto per le sistemazioni esterne, e dotata di un impianto idraulico estremamente sofisticato, si è conservata sostanzialmente integra grazie a fortunate circostanze, ancorché in cattivo stato di manutenzione, così da rappresentare oggi una testimonianza rara e preziosa di una tipologia un tempo diffusa. L'insieme è meritevole non soltanto di essere mantenuto e recuperato, ma di essere reso disponibile alla conoscenza e alla frequentazione del pubblico, e in particolare delle giovani generazioni di albenganesi, oltre che inserito nel circuito del turismo più attento alla storia e alla cultura materiale del territorio. Al tempo stesso si dovranno tassativamente evitare interventi come quello illustrato nella foto in basso a destra (non ancora presente nella foto aerea), di modesta entità volumetrica ma di rilevantissimo impatto per l'integrità del complesso.

A tal fine la disciplina propriamente paesistica opera in stretta integrazione con urbanistica, che dispone le opportune forme di perequazione e incentivazione a fronte di interventi di recupero e destinazione collettiva di complessi di rilevante interesse storico-testimoniale come quello in argomento.

Nel caso in questione, si ritiene opportuno associare la porzione dell'ambito di pertinenza paesistica del nucleo che giace in sponda sinistra del Rio Ciambellino all'ambito di riqualificazione Lusignano / San Fedele, per il quale l'art. 2.8 NA prevede l'attuazione concorsuale, con lo specifico obiettivo - tra gli altri - di promuovere il "concorso alla riqualificazione ambientale attraverso il recupero e la valorizzazione dei beni culturali".

In tale contesto normativo sarà possibile assegnare al recupero di questo complesso la giusta priorità e sollecitare concretamente un intervento che arresti il grave processo di degrado al quale esso sembra destinato.

In presenza di proposte adeguate sotto il profilo che qui interessa, e con le adeguate garanzie per quanto riguarda i risultati, la disciplina IS-MA attribuita all'area potrà eventualmente essere variata in termini tali da consentire una più significativa edificabilità, ferma restando comunque la identificazione del complesso come "manufatto emergente" soggetto a regime di conservazione. (N.B.: la disciplina di salvaguardia potrebbe anche essere IS-CE.)

Il convitto delle Orsoline e la valletta dell'Inferno

Nel caso dell'ex convitto, la rilevanza paesistica, dovuta alla dimensione, alla collocazione incombente sulla strada che proviene dal capoluogo e all'importanza del parco sul quale affaccia, prevale sull'importanza storico-architettonica dell'edificio, la cui qualità è evidentemente compromessa dall'accostamento tra il nucleo originario e la nuova ala. Quindi, nei futuri interventi per il riuso dell'edificio si dovrà assumere come criterio guida la ricomposizione dell'unitarietà formale del complesso. Questo dovrà quindi mantenere la sua fisionomia nella parte più antica e nelle sistemazioni esterne di più significativa valenza paesaggistica, mentre potrà opportunamente essere trasformato nell'ala moderna, preferibilmente riducendone di un piano l'altezza e recuperando altrimenti il volume così perduto.

Il giardino dell'ex collegio confina con quelli di alcune ville, a costituire una pregevole fascia verde lungo la strada provinciale, che merita di essere tutelata.

Il versante destro della valletta del Rio dell'Inferno è occupato alle quote inferiori da estesi terrazzamenti, che rivestono una notevole importanza paesaggistica. In posizione dominante sorgono i resti di un antico edificio residenziale isolato (indicato come Casa dell'Inferno nella carta del 1829), di belle proporzioni, il cui recupero potrebbe rientrare tra le azioni incentivate, con priorità tuttavia inferiore a quella attribuita alla villa del Ciambellino.

Nella piana di fondovalle, alle spalle delle ville sopra citate, sono presenti alcuni edifici di non particolare pregio. Il regime IS-MA potrebbe consentire qualche contenuto incremento edilizio con funzioni di presidio del territorio agricolo.

Per le aree agricole comprese entro il perimetro di pertinenza paesaggistica del nucleo, e per quanto non specificato in questa scheda, valgono le norme generali relative alle zone agricole.

Indicazioni programmatiche

1. Abbattimento dello scheletro edilizio accanto alla chiesa.
2. Recupero del complesso della Villa Ciambellino, eventualmente esteso alla zona a monte.
3. Valutare la possibilità di realizzare un parcheggio interrato che consenta di liberare dalla sosta la "piazza" lungo la strada centrale.
4. Recupero della "Casa dell'Inferno".
5. Ricomposizione volumetrica della testata nord del nucleo.
6. Ricomposizione volumetrica dell'ex convitto delle Orsoline.
7. Riqualificazione del fondovalle dell'Inferno.
8. Ricomposizione volumetrica degli edifici residenziali che presentano soluzioni fortemente incongrue con il contesto.

Indice delle figure

Figura 1 - Stralcio dalle tavole di minuta del rilievo dello Stato Maggiore del Regno di Sardegna (1829) 6
Figura 2 - Sovrapposizione IGMI 1/25.000 (1938 ca.) a ortofoto 2006 6
Figura 3 - CTR su ortofoto 2006 7
Figura 4 - Il nucleo da nord (Foto Luciano Rosso) 8
Figura 5 - Dettagli dell'affaccio verso il rio Ciambellino 9
Figura 6 - Il versante orientale verso il Rio dell'Inferno e dettaglio 10
Figura 7 - L'ex convitto delle Suore Orsoline, già villa Borea-Ricci 11
Figura 8 - La testata nord del nucleo 12
Figura 9 - Edifici che prospettano sull'asse centrale del nucleo 13
Figura 10 - Scale esterne 14
Figura 11 - Il complesso della villa "Ciambellino" 14
Figura 12 - La valletta del Rio dell'Inferno 15
Figura 13 - Piazza e edifici "incongrui" 16

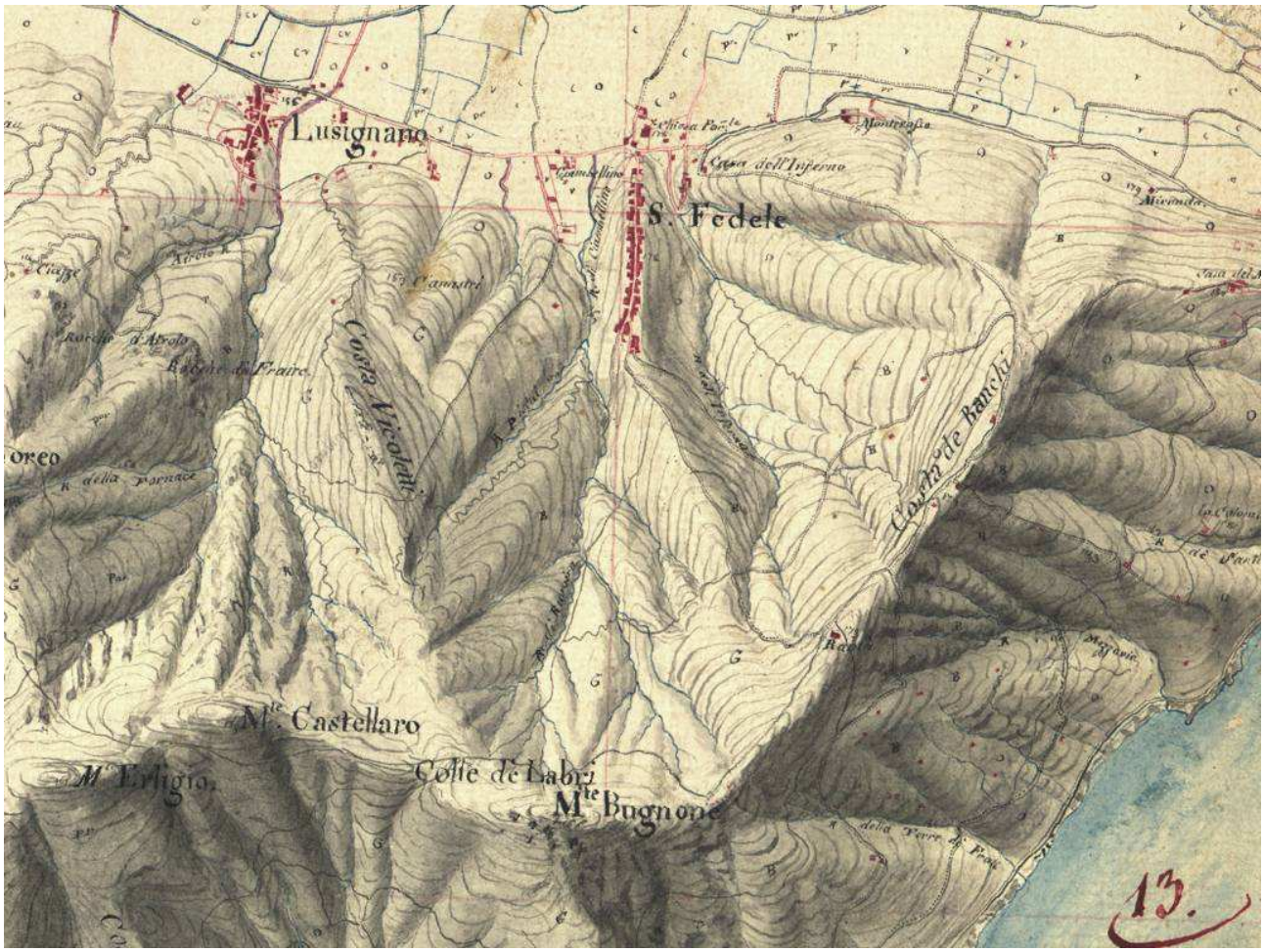


Figura 1 - Stralcio dalle tavole di minuta del rilievo dello Stato Maggiore del Regno di Sardegna (1829)



Figura 2 - Sovrapposizione IGMI 1/25.000 (1938 ca.) a ortofoto 2006

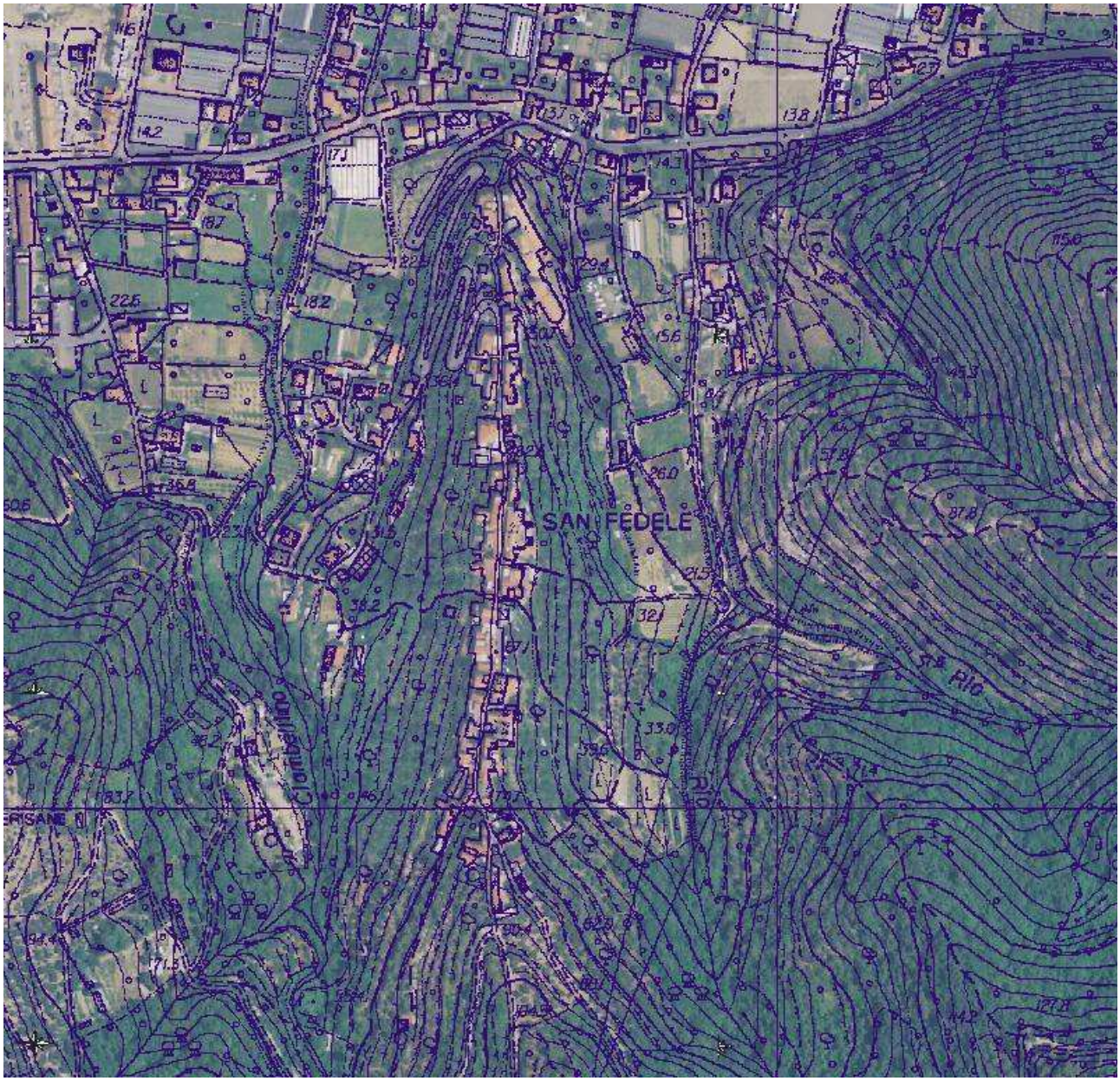


Figura 3 - CTR su ortofoto 2006



Figura 4 - Il nucleo da nord (Foto Luciano Rosso)



Figura 5 - Dettagli dell'affaccio verso il rio Ciambellino





Figura 6 - Il versante orientale verso il Rio dell'Inferno e dettaglio







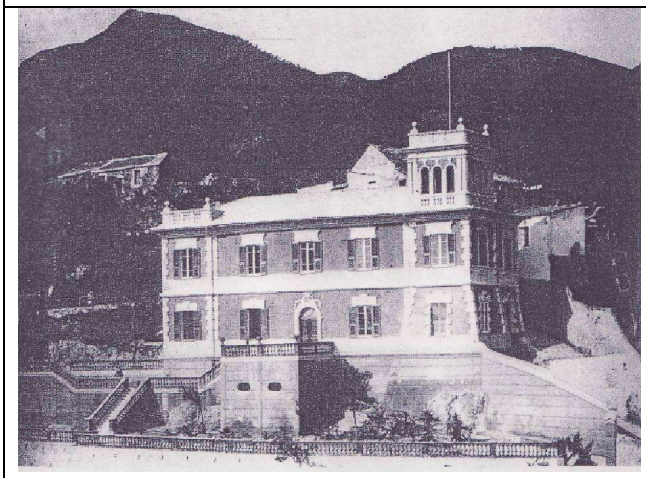


Figura 7 - L'ex convitto delle Suore Orsoline, già villa Borea-Ricci

La foto accanto del 1903 mostra la villa Borea-Ricci prima della trasformazione in convitto.

L'edificio originario non è rintracciabile nel rilievo del 1829.

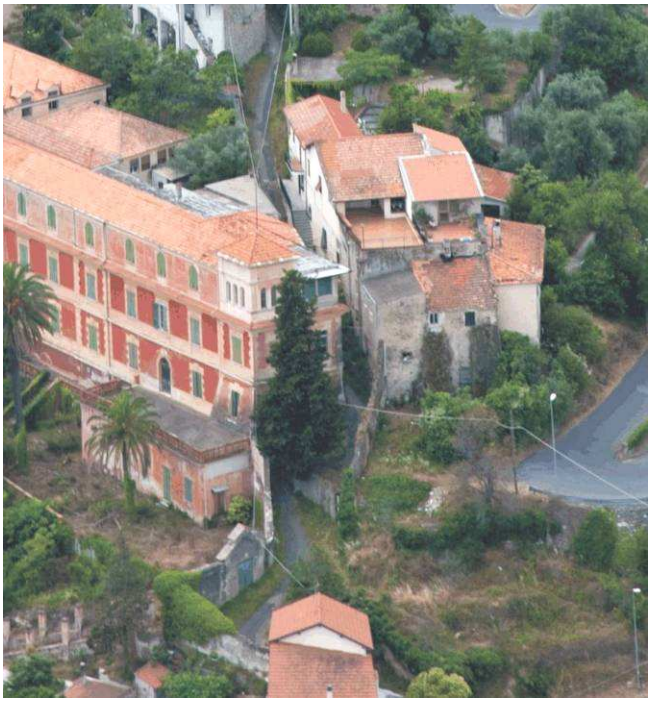


Figura 8 - La testata nord del nucleo










Figura 9 - Edifici che prospettano sull'asse centrale del nucleo



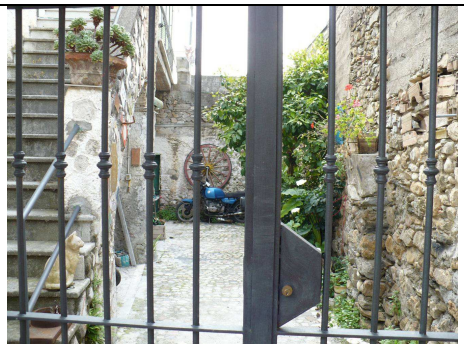


Figura 10 - Scale esterne

Le scale esterne sono un elemento architettonico meritevole di tutela, anche se presentano problemi di sicurezza di non facile soluzione.













Figura 11 - Il complesso della villa "Ciambellino"

La proprietà misura circa un ettaro. Alla base dei pilastri che reggono le viti corre un complesso sistema di canalizzazioni, alimentate dalla vasca / peschiera. La casa adiacente alla peschiera è di costruzione recentissima.

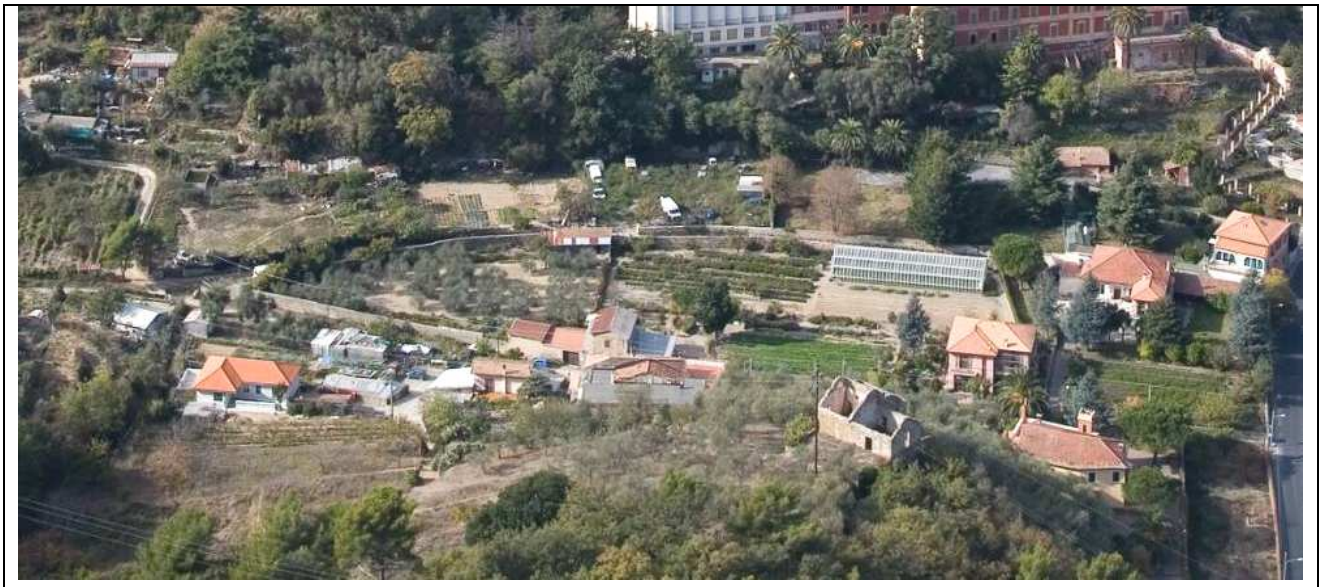




Figura 12 - La valletta del Rio dell'Inferno

Il versante della valletta dell'Inferno presenta estesi terrazzamenti olivati, minacciati dall'avanzare della macchia. Il rudere è quello della Casa dell'Inferno, così indicata nel rilievo del 1829, lungo il percorso che sale alla Costa dei Banchi e al Monte Bugnone. Il fondovalle presenta elementi di degrado che sollecitano interventi di riordino.

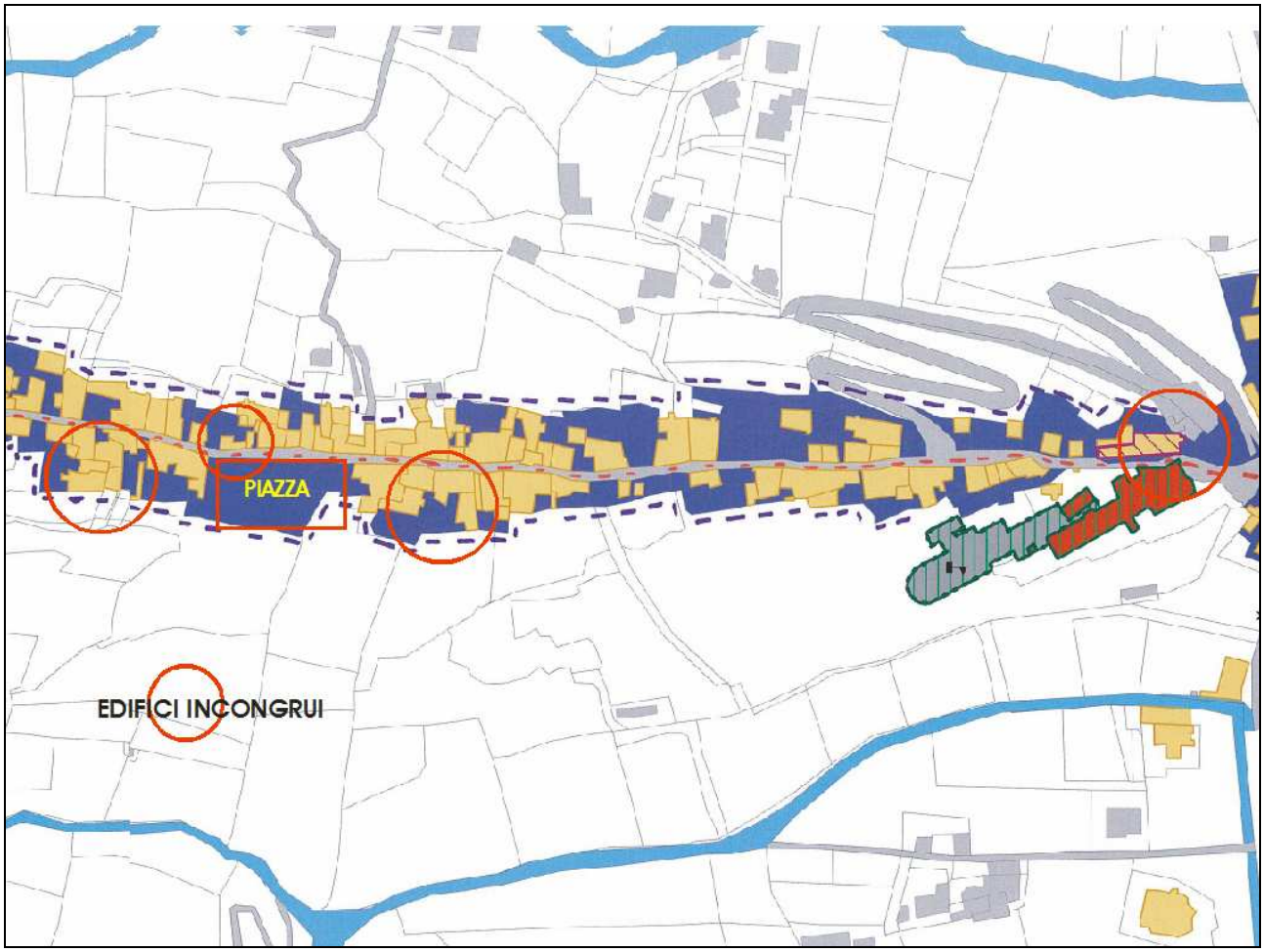


Figura 13 - Piazza e edifici "incongrui"

SAN FEDELE

Classificazione degli ambiti paesistici

Legenda

- Manufatti minori di interesse storico-testimoniale classificati A3
- FEU-E: fronti edilizi unitari esterni
- FEU-I: fronti edilizi unitari interni
- Edifici sottoposti a vincolo specifico di cui artt.13 e 136 del D.Lgs N.42/2004, classificati A1
- Edifici classificati A2
- Edifici presuntivamente classificati B
- PVA:parco o giardino storico
- PVM:parco o giardino moderno
- NTS:tessuto storico del nucleo
- NER:espansioni recenti del nucleo
- Area di conservazione paesaggistica
- VRN:verde di rispetto del nucleo
- NPA:pertinenze agricole del nucleo (Fonte uso suolo, ambiti agricoli)
- Ambiti di conservazione a vocazione naturalistico ambientale
- Ambiti agricoli di conservazione paesaggistica
- Ambiti agricoli di riqualificazione paesistica
- Ambiti agricoli di riqualificazione produttiva
- Serre (Fonte:CTR)
- Edifici (Fonte:CTR)
- Strade (Fonte:CTR)

Scala 1:2500

SAN FEDELE

Disciplina degli interventi nel nucleo storico

Legenda

- Manufatti minori di interesse storico-testimoniale classificati A3
- FEU-I: fronti edilizi unitari interni
- FEU-E: fronti edilizi unitari esterni
- Edifici sottoposti a vincolo specifico di cui artt.13 e 136 del D.Lgs N.42/2004, classificati A1
- Edifici classificati A2
- Edifici presuntivamente classificati B
- Area a parco giardino
- Aree soggette a Piani di recupero
- Interventi di ricomposizione morfologica
- Edifici e spazi pubblici da riqualificare
- NTS:tessuto storico del nucleo
- Acque (Fonte: Catasto)

Strade (Fonte: Catasto)

- Porfido con corsia centrale in mattoni
- Acciottolato
- Pavè in porfido
- Asfalto
- Fabbricati (Fonte:Catasto)
- Particelle catastali
- Nuovi elementi non presenti fra i fabbricati del catasto

Scala 1:2000

Scheda di dettaglio – Nucleo di Lusignano

SCHEDA LUSIGNANO

Localizzazione e struttura

Il borgo di Lusignano sorge al margine della catena di rilievi che delimitano verso sud la piana di Albenga, su un modesto rialzo del terreno in sponda sinistra del rio della Fornace, tra le quote 20 e 50. Si affaccia verso il rio in direzione est-sudest e verso la piana in direzione nord-nordest.

Dal rilievo del 1829 è chiaramente leggibile la struttura originaria del nucleo, che si sviluppa lungo una strada che risale il pendio in direzione nord-sud, intersecata all'estremità nord dalla carrozzabile per la valle Arroscia (oggi SP 8) e a sud, intorno a quota 50, da un più antico percorso di mezza costa che tocca la "colombera" di cui si dirà in seguito.

Nel successivo rilievo IGMI del 1938 il borgo appare notevolmente ampliato e si è poi mantenuto grosso modo entro i medesimi limiti, essendo le nuove espansioni collocate nella zona pianeggiante a est del rio Airolo.

L'immagine del nucleo non è facilmente percepita dall'esterno, per la morfologia del terreno poco rilevata e per la presenza di edifici recenti interposti che ne ostacolano la vista. Non vi sono quindi fronti di affaccio "sensibili".

Per quanto riguarda l'impianto urbanistico, il nucleo è nettamente diviso in due parti.

La porzione più a nord e più vicina alla strada provinciale, poco acclive, comprende gli edifici più rappresentativi del nucleo, sia collettivi (la chiesa parrocchiale, l'antico municipio), sia di residenza privata di villa.

La porzione retrostante, che occupa una parte più acclive del versante, è costituita da un tessuto edilizio fitto, complessivamente di modesta qualità, notevolmente rimaneggiato in epoca recente, spesso con interventi che mostrano la difficoltà di conciliare le antiche strutture con le moderne esigenze abitative e tecnologie edilizie.

Evoluzione recente

Come accennato, le espansioni edilizie più significative si sono collocate all'esterno del nucleo, oltre il rio Airolo.

Un intervento di grande incidenza, in corso di ultimazione, riguarda la riconversione a uso residenziale della fornace posta immediatamente a est del nucleo, dietro la chiesa. L'edificio rinnovato mantiene l'ingombro dell'impianto industriale e ne conserva la ciminiera. L'impatto dell'intervento è quindi contenuto entro i limiti consentiti dalla trasformazione d'uso, la cui incidenza si manifesta tuttavia con molta evidenza in conseguenza dello sfruttamento del sottotetto e della realizzazione di terrazzini nella parte inferiore delle falde.

Rispetto ad altri nuclei, questo si presenta in condizioni generali di relativa trascuratezza, così nella parte più monumentale come in quella di tono più modesto, scarsamente interessato da quegli interventi di rinnovamento edilizio di elevata qualità che altrove non mancano. Fa eccezione la chiesa parrocchiale, recentemente restaurata.

La strada centrale che percorre longitudinalmente il nucleo presenta per un tratto un elevato livello di uniformità nel trattamento cromatico e materico dei fronti (immagini superiori nella tabella soprastante) che, anche a causa del colore grigio/beige dominante e dell'uso di intonaci arricciati, non contribuisce a rendere vivace e piacevole l'insieme, che si gioverebbe di una maggiore varietà.

Emergenze monumentali ai margini del nucleo

Ai margini del nucleo sono da segnalare diverse presenze significative:

- All'estremità superiore, verso sud (cerchio rosso a sinistra nella foto di figura 8), in posizione paesisticamente dominante, un'importante struttura residenziale di impianto probabilmente cinque/seicentesco, che ha inglobato una colombera preesistente, oggi in pessimo stato di conservazione ma sostanzialmente integra nelle strutture murarie principali. (Cfr. figura 9)
- All'estremità opposta, nella piana interposta tra il nucleo e il rio, una vecchia fornace di vaste dimensioni (rettangolo rosso nella foto), recentissimamente convertita ad appartamenti, che ha mantenuto l'antica ciminiera ma ha perduto del tutto il carattere originario. (Cfr. figura 10)
- In posizione antistante la fornace, sul lato opposto della strada provinciale, un notevole portale di gusto manieristico (quadrato rosso a destra nella foto), recante la scritta "VILLA PROSPERA", oggi del tutto decontestualizzato e cadente, ma assolutamente degno di un destino migliore. (Cfr. figura 11)
- Il portale si apre in un muro di cinta rettangolare di notevole importanza, sul lato opposto del quale è inserito un manufatto, allo stato di rudere, di diffiicle interpretazione, ma con evidenti tracce di monumentalità (Cfr. figura 12)

Obiettivi

Come accennato, Lusignano non presenta fronti esterni che offrano un'immagine unitaria del nucleo tale da richiedere una specifica disciplina e tutela.

Gli obiettivi che la disciplina pesistica può attendibilmente perseguire per Lusignano riguardano quindi non tanto l'immagine complessiva del nucleo quale è percepita dall'esterno, come in altri casi (San Fedele, Bastia), quanto altri aspetti, e precisamente:

- il recupero di alcuni edifici e altri manufatti di rilevanza storico-testimoniale, così interni al nucleo come ai margini di questo, che versano in uno stato di trascuratezza che ne occulta la qualità, quando non di penoso degrado
- la ricerca di un "tono" più elevato per la parte bassa del nucleo, più adeguata al livello degli edifici di valenza storico-architettonica e rappresentativa che lo compongono (seguendo l'esempio dell'intervento effettuato sulla chiesa)
- per la parte superiore del nucleo, e in particolare per strada centrale, l'adozione di una strategia di maggiore diversificazione, quanto meno cromatica, analogamente a quanto avviene in tutti gli altri nuclei storici, evitando peraltro le eccessive concessioni alla fantasia individuale di committenti e progettisti che hanno avuto altrove libero campo (Bastia, Salea)
- il graduale recupero delle situazioni incongrue presenti nel tessuto edilizio storico, eventualmente con il ricorso alla formula degli "incrementi modulari" di cui all'art. 2.34 delle norme LP.

Indirizzi paesistici

Il nucleo di Lusignano presenta problematiche specifiche, notevolmente diverse da quelle che si riscontrano negli altri borghi. In generale, il livello di manutenzione e il tasso di rinnovamento del nucleo sono inferiori a quelli che si riscontrano nella generalità degli altri borghi minori. Le ragioni di questo stato di cose sono apparentemente diverse per tra le due parti nelle quali è nettamente diviso il nucleo.

Nella parte nord, più urbana e monumentale, si può ritenere che il disagio dipenda dalla difficoltà sia di adattare le tipologie edilizie più rappresentative alle esigenze degli attuali utenti di più modeste esigenze e disponibilità, sia di attrarre quei potenziali utenti che potrebbero più convenientemente mantenere edifici notevolmente impegnativi. In altri termini, questa parte del nucleo soffre di nobiltà decaduta.

Per contro, l'altra parte del nucleo, con un tessuto edilizio più umile, risente probabilmente di un eccesso di densità e quindi, almeno in alcune parti, di non felici condizioni di abitabilità.

Siamo quindi di fronte a problematiche che, almeno concettualmente e schematicamente, si possono considerare nettamente distinte e diverse per le due parti del nucleo.

Nella parte anteriore, l'evidente divario tra contenitori e forme di utilizzazione pone un problema di natura strategica, che sollecita soluzioni non di natura normativa, bensì da affidare alla politica edilizia attiva e alla progettazione partecipata. A meno che non vi provveda il mercato immobiliare, con i suoi meccanismi di selezione e stratificazione sociale, attraverso un possibile, ma apparentemente non imminente, e certo non indolore, processo di *ri-gentrification*, quale si manifesta con evidenza in altri nuclei, in condizioni più favorevoli.

Nel primo caso, si tratterebbe di immettere rilevanti risorse pubbliche, destinate a rendere conciliabile l'obiettivo del recupero della qualità edilizia oggi compromessa con quello della salvaguardia del tessuto sociale. Nel secondo caso, l'immissione di risorse verrebbe dall'iniziativa privata.

Per chiarire i termini della questione, qui solo accennati, servirebbe un'analisi in profondità, tanto del tessuto edilizio quanto delle attuali forme di utilizzazione e dell'utenza, che certamente esula dai limiti di questo lavoro. Per ora ci si deve limitare a segnalare qui l'esigenza di predisporre un piano di recupero, al quale affidare gli auspicabili approfondimenti.

Nella porzione retrostante del nucleo, a sud della precedente, sembra invece più probabile un processo di rigenerazione "dal basso", cioè sviluppato dagli attuali residenti, che già si manifesta in alcune parti del tessuto. Un processo che porta con sé il rischio di interventi anche estemporanei, in alcuni casi poco attenti al contesto e alla qualità dei risultati, e che dovrà essere seguito con attenzione e guidato attraverso gli strumenti di controllo "puntuali" offerti dalla disciplina urbanistica e paesistica del PUC, con particolare riguardo alle cautele da applicare nel caso di interventi su edifici classificati come "B", quali sono in generale quelli compresi entro i confini del nucleo storico.

Indicazioni programmatiche

Gli interventi necessari per conseguire gli obiettivi indicati sono solo in parte riconducibili a una logica di mercato, che remuneri lo sforzo di riqualificazione con l'incremento di valore degli immobili. È da ritenere, in particolare, che il costo di importanti interventi di restauro o risanamento conservativo su molti degli edifici classificati come A1 o A2 sia sproporzionato rispetto alla loro collocazione di mercato. Si tratterà quindi di sostenere l'azione di riqualificazione con apporti di risorse esterne, che difficilmente potranno essere costituite in misura adeguata da fondi pubblici, e dovranno quindi attingere alle risorse del "credito edilizio"

e in particolare al meccanismo dei bandi previsto per l'area di riordino urbanistico di San Fedele / Lusignano.

Poiché queste risorse saranno comunque scarse e insufficienti, si ritiene che l'indicazione delle priorità nella loro destinazione e utilizzazione debba essere demandata a scelte da effettuarsi al momento della elaborazione dei suddetti bandi, che potranno indirizzare la selezione degli obiettivi su cui far ricadere le risorse generate dagli interventi di nuova edificazione previsti.

Nella logica del Livello Puntuale del PTCP, sembra corretto attribuire particolare rilevanza e priorità alla messa in sicurezza di quei manufatti che rischiano di andare perduti o irrimediabilmente deteriorati in assenza di interventi, quali il portale di Villa Prospera o la Colombera.

Per quanto riguarda in particolare quest'ultimo edificio, che è di proprietà comunale ma gravato da un vincolo testamentario di destinazione, l'eventuale recupero appare quanto mai impegnativo e complesso, sia per l'entità dei lavori necessari, sia per la posizione eccentrica e la difficoltà di definirne un'utilizzazione convincente.

In ogni caso, si ritiene che la scelta debba riflettere innanzitutto le priorità e gli interessi dei residenti locali.

Indice delle figure

Figura 1 - Stralcio dalle tavole di minuta del rilievo dello Stato Maggiore del Regno di Sardegna (1829) 6
Figura 2 - Sovrapposizione IGMI 1/25.000 (1938 ca.) a ortofoto 2006 6
Figura 3 - Vista da nordest (Foto Luciano Rosso) 7
Figura 4 - Vista da sudest (Foto Luciano Rosso) 7
Figura 5 - L'area di recente espansione tra Lusignano e San Fedele 8
Figura 6 - La parte bassa e più monumentale del nucleo 10
Figura 7 - La parte alta del nucleo 11
Figura 8 - Vista da sudest - sono indicati alcuni elementi significativi 12
Figura 9 - La "colombera" all'estremità superiore del nucleo 13
Figura 10 - La ex fornace ristrutturata 13
Figura 11 - Il portale di "Villa Prospera" 14
Figura 12 - Ruderi di difficile interpretazione all'estremità nord del perimetro di villa Prospera 15

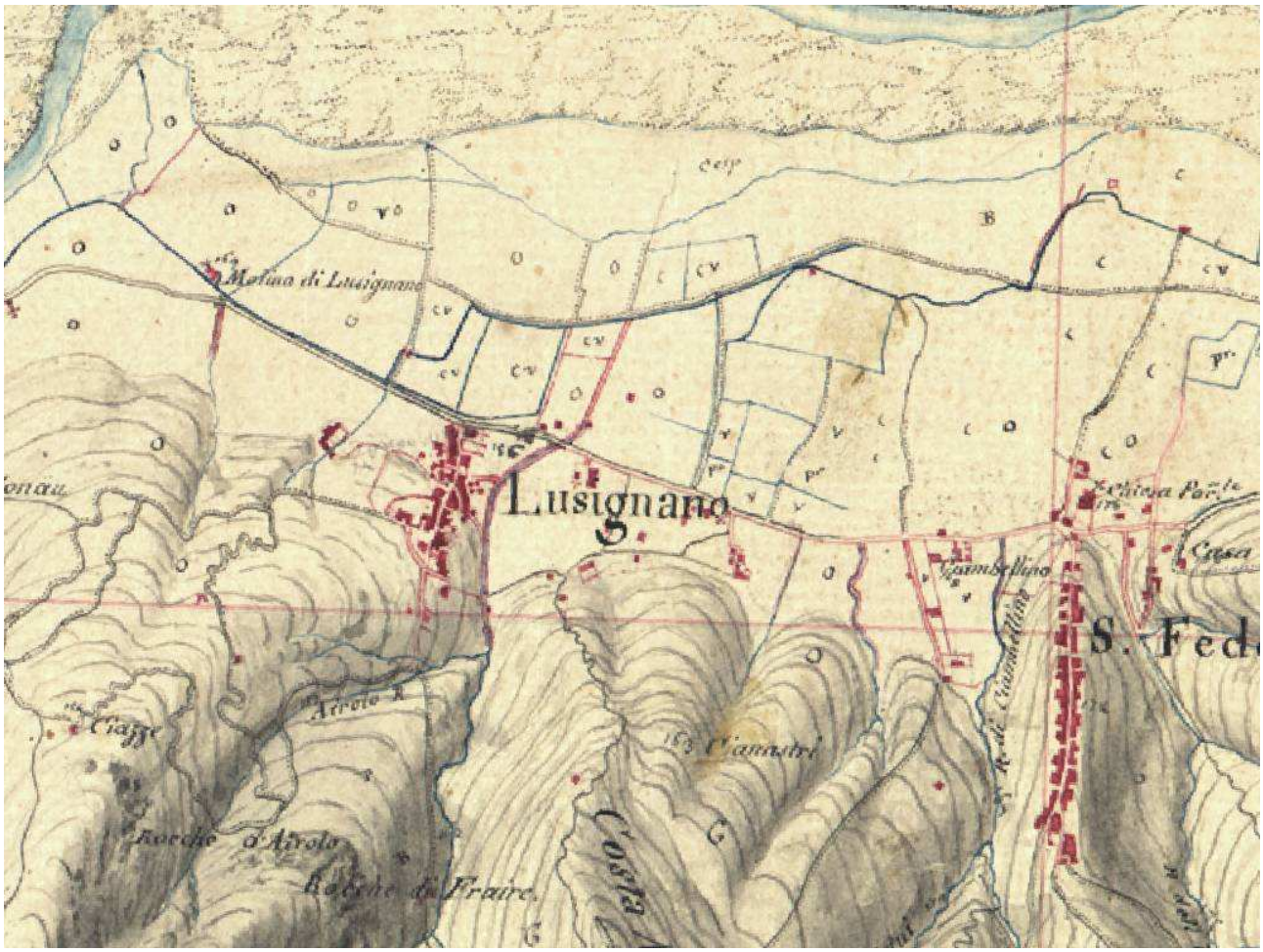


Figura 1 - Stralcio dalle tavole di minuta del rilievo dello Stato Maggiore del Regno di Sardegna (1829)



Figura 2 - Sovrapposizione IGMI 1/25.000 (1938 ca.) a ortofoto 2006



Figura 3 - Vista da nordest (Foto Luciano Rosso)



Figura 4 - Vista da sudest (Foto Luciano Rosso)



Figura 5 - L’area di recente espansione tra Lusignano e San Fedele


















Figura 6 - La parte bassa e più monumentale del nucleo



Figura 7 - La parte alta del nucleo



Figura 8 - Vista da sudest - sono indicati alcuni elementi significativi



Figura 9 - La "colombera" all'estremità superiore del nucleo



Figura 10 - La ex fornace ristrutturata





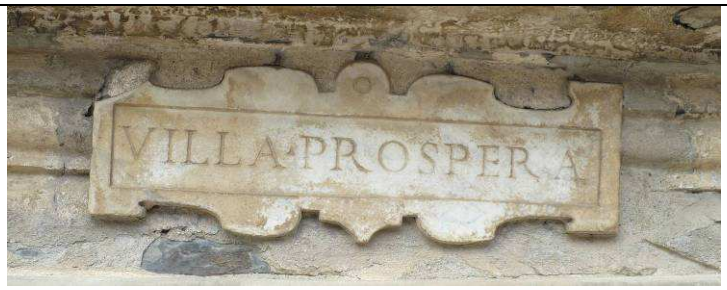


Figura 11 - Il portale di "Villa Prospera"



Figura 12 - Ruderi di difficile interpretazione all'estremità nord del perimetro di villa Prospera

LUSIGNANO

Classificazione degli ambiti paesistici

Legenda

- Manufatti minori di interesse storico-testimoniale classificati A3
- FEU-E: fronti edilizi unitari esterni
- FEU-I: fronti edilizi unitari interni
- MTPS:Muri testimonianze di paesaggio storico
- Edifici sottoposti a vincolo specifico di cui artt.13 e 136 del D.Lgs N.42/2004, classificati A1
- Edifici classificati A2
- Edifici presuntivamente classificati B
- Vincolo archeologico (Fonte aRegione Liguria)
- PVA:parco o giardino storico
- PVM:parco o giardino moderno
- NTS:tessuto storico del nucleo
- NER:espansioni recenti del nucleo
- Area di conservazione paesaggistica
- NPA:pertinenze agricole del nucleo (Fonte uso suolo, ambiti agricoli)
- Ambiti di conservazione a vocazione naturalistico ambientale
- Ambiti agricoli di conservazione paesaggistica
- Ambiti agricoli di riqualificazione paesistica
- Ambiti agricoli di riqualificazione produttiva
- Serre (Fonte:CTR)
- Edifici (Fonte:CTR)
- Strade (Fonte:CTR)

Scala 1:2500

Lusignano

Disciplina degli interventi nel nucleo storico

Legenda

- Manufatti minori di interesse storico-testimoniale classificati A3
- Elementi puntuali da riqualificare
- FEU-I: fronti edilizi unitari interni
- MTPS:Muri testimonianze di paesaggio storico
- Elementi lineari da riqualificare
- Edifici sottoposti a vincolo specifico di cui artt.13 e 136 del D.Lgs N.42/2004, classificati A1
- Edifici classificati A2
- Edifici presuntivamente classificati B
- Area a parco giardino
- Edifici e spazi pubblici da riqualificare
- Interventi di ricomposizione morfologica
- NTS:tessuto storico del nucleo

Strade (Fonte: Catasto)

- Acciottolato
- Pavè in porfido
- Porfido con corsia centrale in mattoni
- Acque (Fonte: Catasto)
- Fabbricati (Fonte:Catasto)
- Particelle catastali

NPA

NAI

Scala 1:2000

Scheda di dettaglio – Nucleo di Bastia

SCHEDA BASTIA

Localizzazione e struttura

Il borgo di Bastia è collocato poco a monte del punto nel quale i torrenti Arroscia e Neva confluiscono a formare il Centa, alla radice del crinale che separa le due vallate, in posizione strategica per il controllo delle strade che risalgono le due vallate. (È curioso osservare, al riguardo, nella carta del 1829, l'assenza di un ponte che collegasse Bastia con Albenga.) È costituito da due nuclei d'impianto medievale e da alcune espansioni.

Il nucleo chiamato localmente "borgo" è formato da due schiere di case che risalgono il crinale percorso dall'antica strada mulattiera che raggiungeva Arnasco e il vasto entroterra cuneese.

L'altro nucleo, a nord del precedente, in terreno pressoché pianeggiante, si è sviluppato intorno all'incrocio di due strade, della quali l'una segue un percorso di crinale grosso modo parallelo a quella prima citata, nella quale va poi a confluire, mentre l'altra si sviluppa lungo la sponda destra del Neva, verso Cisano, incontrando lungo il percorso l'antica chiesa di Santo Stefano del Massaro, di cui si dirà.

Sostituita la mulattiera di crinale dalla carrareccia che corre nel fondovalle, si è sviluppata la parte del borgo più a sud, quasi a costituire un terzo nucleo, con la chiesa parrocchiale di Santa Maria Annunziata del XVII secolo e il vicino oratorio della confraternita di Santa Croce.

L'espansione recente del borgo, peraltro piuttosto contenuta, si è inserita tra questo nucleo e la strada che collega Bastia con Leca, strada lungo la quale si sviluppa per circa 500 m un rado insediamento a nastro. (figure 1 - 4)

L'evoluzione recente

Nelle immagini panoramiche a distanza, la percezione del borgo dall'esterno è affidata essenzialmente a due elementi: il profilo del nucleo centrale che risale la collina e il campanile della chiesa parrocchiale, che supera in altezza il crinale ed è quindi percepito come landmark da ogni punto della piana. (figure 5-7)

L'immagine più ravvicinata mostra il ruolo determinante dei due fronti del nucleo centrale, dei quali il settentrionale appare compromesso nella sua leggibilità dall'eccessiva eterogeneità di soluzioni architettoniche e cromatiche, mentre il meridionale si presenta ben conservato e caratterizzato, tanto da potersi assumere come positivo esempio di felice "strategia paesistica" da perseguire anche in altre situazioni analoghe.

Il borgo, in tutte le sue parti, è stato oggetto di una intensa attività edilizia di ristrutturazione e recupero dei tessuti più antichi, con interventi complessivamente di buon livello. Meritano attenzione soprattutto due aspetti:

- la diffusa propensione a personalizzare fortemente gli interventi, anche attraverso la valorizzazione di elementi architettonici tradizionali, tendenza in sé positiva, ma non esente da alcuni eccessi di ricercatezza e tocchi di stravaganza che compromettono l'unitarietà dell'insieme
- il forte divario tra l'entità degli investimenti che riguardano le proprietà private e lo stato di trascuratezza e perfino di abbandono nel quale sono lasciati i segni identitari collettivi del nucleo, quali le due cappelle e lo spazio aperto alla base del nucleo centrale.

Il nucleo centrale

Il nucleo centrale è quello che presenta il più elevato grado di "sensibilità" paesaggistica, tanto per la visibilità dall'esterno quanto per la qualità complessiva del tessuto edilizio e il forte impatto d'immagine dell'asse centrale.

La spina centrale

Risalendo la via al Borgo si attraversa, per circa 200 m, un tessuto edilizio articolato e complesso, che si è venuto stratificando e diversificando nel tempo, mantenendo al tempo stesso una sostanziale unitarietà. La ripida salita, l'andamento non perfettamente rettilineo della strada, il gioco delle sporgenze e delle rientranze, le variazioni nell'altezza degli edifici rendono questo scenario particolarmente stimolante e gradevole.

Il problema della manutenzione e del recupero in un simile contesto è molto delicato, in quanto si tratta da un lato di rispettare la vivacità e la varietà che caratterizzano questa scena urbana, dall'altro di mantenere l'unitarietà dell'insieme.

Osservando i numerosi interventi recenti che si susseguono lungo il percorso, si può constatare come questi abbiano clamorosamente mancato il secondo obiettivo, cioè il mantenimento del carattere unitario del borgo.

Ciò che preoccupa è non tanto il diverso stato di manutenzione e conservazione degli edifici (alcuni dei quali, peraltro, richiederebbero interventi urgenti - figura 9), quanto l'eterogeneità dei criteri che hanno ispirato i diversi interventi. Si va da interventi di recupero assolutamente rispettosi dell'edificio preesistente, ad altri che vi aggiungono un tocco di civetteria, fino a inserimenti del tutto in contrasto e incompatibili con il contesto (figura 11). L'edificio in figura 11 - 1 è un eclettico collage di forme, materiali, stilemi di varia ascendenza; quello di foto 10 mostra una caduta di gusto nella disseminazione di ciottoli incastonati nell'intonaco. E così via.

Come evitare per il futuro tali difformità, come recuperare una decorosa unitarietà del borgo, che non significa negarne la vivacità e anche il diritto dei singoli committenti e progettisti a manifestare le proprie idee e preferenze, anche in materia di gusto?

Osserviamo che questa evoluzione è avvenuta a dispetto di una normativa di PRG che segnala la strada come "fronte urbano di pregio" e del resto fin troppo rigida e minuziosa nel disciplinare gli interventi edilizi in tutti i loro aspetti (fino alla forma e ai colori delle tende).

Questa rigida norma evidentemente non ha prodotto i risultati attesi, o per essere stata semplicemente ignorata, o per difficoltà di applicazione. Il presente piano conferma le indicazioni della normativa citata, riportata in allegato alle norme, per tutti gli edifici di categoria "B" di cui all'art. 2.28 delle norme, attribuendole tuttavia il valore di norma d'indirizzo e non di prescrizione tassativa, onde consentirne l'applicazione flessibile in relazione alla varietà dei casi e dei contesti.

Sembra difficilmente praticabile, in questo contesto, la soluzione di un PUO unico, pratica che è stata generalmente abbandonata per la complessità di attuazione e per gli scarsi risultati che ha prodotto, a favore di strumenti più flessibili, come i "progetti colore" di cui alla LR 25/1987.

In ogni caso, e nelle more della predisposizione di eventuali strumenti del tipo di quelli sopra accennati, vale il rispetto di alcune semplici regole:

- distinguere tra modifiche reversibili, sulle quali vi può essere più margine di libertà, e irreversibili, che devono essere rigorosamente controllate
- esplorare l'intorno con la ricognizione speditiva e adeguarsi al "tono" complessivo

- evitare le scelte di materiali e trattamenti superficiali non presenti nel contesto, mantenere la pietra a vista dove presente, adottare serramenti in legno
- mantenere gli arretramenti e l'irregolarità dei profili.

Non sarà comunque possibile ottenere risultati soddisfacenti in assenza di una sapiente regia, che può essere garantita solo dall'attenzione e dalla sensibilità degli uffici comunale e della commissione edilizia.

I fronti di affaccio esterni

Come accennato sopra, i due fronti di affaccio esterni del nucleo centrale hanno grande importanza nel definire l'immagine del nucleo stesso e il quadro paesistico complessivo di questa parte del territorio.

Le condizioni in cui si presentano sono del tutto differenti, essendo il fronte meridionale un bell'esempio di trattamento capace di salvaguardare l'unitarietà del nucleo, nei suoi aspetti tipologico, cromatico e materico, mentre il fronte settentrionale ha avuto un'evoluzione in senso opposto.

È questo un esempio da manuale di come la medesima normativa possa dare luogo a esiti diametralmente opposti, a seconda di circostanze più o meno favorevoli, che in questo caso sembrano potersi individuare nell'atteggiamento degli operatori (committenti e progettisti) e nel condizionamento esercitato dal contesto, forte nel primo caso, debole e contraddittorio nel secondo.

Poiché nel fronte settentrionale molti edifici sono ancora in attesa di interventi di recupero e/o ristrutturazione, il LP non può che raccomandare che si seguano d'ora in avanti i medesimi criteri che hanno dato così buona prova di sé nel fronte opposto, ovvero:

- mantenimento della pietra a vista dove possibile e, nel caso di uso dell'intonaco, estrema moderazione nella scelta dei colori
- mantenimento delle aperture nelle loro dimensioni e proporzioni tradizionali, almeno nelle pareti affacciate verso la pianura
- uso del cotto per le coperture e mantenimento degli sporti di gronda entro le sagome tradizionali
- eliminazione delle superfetazioni e ricomposizione dei volumi, dove questi appaiono eccessivamente frantumati, anche con limitati incrementi di cubatura se necessario.

Il senso di responsabilità dei progettisti è un ingrediente essenziale per un buon risultato.

Il nucleo settentrionale

Il nucleo settentrionale occupa un'area pressochè pianeggiante ai piedi del crinale occupato dal nucleo centrale. È impostato su un semplice schema viario a croce.

L'ingresso da Albenga è costituito da una piccola piazza, la cui parete di fondo è occupata da un oratorio, il cui portico antistante forma anche un arco d'ingresso al borgo. Piazza e oratorio meriterebbero maggiore attenzione.

Le strade del borgo sono interessate da interventi di recupero piuttosto diffusi, che nei percorsi principali presentano una certa continuità d'impostazione, pur nella varietà di alcuni dettagli che faticano a trovare soluzioni soddisfacenti, come le zoccolature e le tettoie d'ingresso.

Nel complesso, il nucleo mantiene un carattere abbastanza definito. Un elemento architettonico ricorrente e fortemente caratterizzante è dato dagli archi antisismici gettati attraverso le strade, la cui manutenzione costituisce evidentemente un problema, soprattutto per quanto riguarda la sezione centrale, che sembra essere di incerta attribuzione.

La soluzione di questo problema dovrà essere affrontata nel regolamento edilizio.

Ai margini del nucleo trovano spazio scelte progettuali più personalizzate, ora di buona qualità, ora decisamente discutibili, sia per l'adozione di stilemi modernisti fuori contesto, sia per la ricerca di dettagli pittoreschi.

Numerosi sono i luoghi di rilevante pregio e interesse che attendono interventi di recupero e valorizzazione, sui quali si dovrà esercitare un'attenta vigilanza affinché non se ne perda il valore testimoniale. Si ricorda al riguardo che la LR 25/1995 consente di scomputare dagli oneri di urbanizzazione gli eventuali maggiori costi sostenuti a questo titolo.

Il nucleo meridionale

Il settore meridionale di Bastia è compreso tra le due emergenze monumentali della parrocchiale dell'Annunziata a ovest e di Villa Anfossi a est.

La piazza della chiesa è uno degli accessi al borgo e funge da parcheggio per i residenti. L'uso di tutte le piazze come parcheggi è un fattore che incide negativamente sulla qualità ambientale del borgo in tutte le sue parti. Poiché ai margini del borgo il terreno è pianeggiante, sembrerebbe non impossibile e non eccessivamente oneroso allestire una serie di parcheggi esterni che consentisse di liberare da questa servitù le piazze. (Un primo passo in questa direzione è stato compiuto con la realizzazione di un'area di sosta a nord del borgo, ma non sufficiente a risolvere il problema.)

Il vicolo che congiunge la piazza della chiesa con la via al Borgo è una importante porta d'accesso alla parte centrale del borgo e merita quindi particolare attenzione. Gli interventi recenti che vi sono stati effettuati si possono considerare complessivamente adeguati sotto questo profilo.

Il complesso di villa Anfossi, sede di un'importante azienda agricola, è una presenza monumentale che integra l'importanza di Bastia sotto il profilo dell'interesse culturale e turistico.

La rete dei percorsi e delle mete riconducibili a Bastia

Particolare attenzione meritano alcuni percorsi adatti alla fruizione ciclopedonale che fanno capo a Bastia, segnalati nella tavola SP.5D, e le mete cui questi conducono.

In particolare:

- la prosecuzione della via al Borgo verso monte, che prosegue lungo il crinale per poi scendere a ricollegarsi con la strada per Arnasco o per Santo Stefano del Massaro
- la via Crociata che, uscendo dal nucleo settentrionale in direzione nord-ovest, raggiunge la chiesa di Santo Stefano del Massaro (a circa 1,5 km) e prosegue poi verso il Molino Sciorea
- la via Regione Boschetto che dalla chiesa dell'Annunziata, passando dietro a Villa Anfossi, prosegue in direzione est verso il Neva e poi risale brevemente lungo la sponda destra di questo fino al ponte per Leca

- la strada per Arnasco, che, con una bella deviazione nel verde nella valletta del rio Arveglia, raggiunge la chiesa di San Dalmazzo e poco più oltre i suggestivi ruderi di un antico mulino (ubicato a ridosso del confine comunale con Arnasco).

Tutti questi percorsi che fanno capo a Bastia, pur con qualche discontinuità nelle condizioni di tracciato e di contesto, si prestano a essere valorizzati come percorsi di fruizione turistica di questa parte occidentale del territorio albenganese.

La valletta del rio Alveglia, nella sua parte terminale incuneata a tra i territori di Arnasco e Ortovero, presenta condizioni molto favorevoli, nel contesto albenganese, per essere identificata come "parco del buio e del silenzio", da riservare alla contemplazione meditativa della natura e del cielo stellato.

Obiettivi del Livello Puntuale

Gli obiettivi che possono essere assegnati al piano paesistico di livello puntuale per i singoli nuclei che compongono il borgo di Bastia sono stati esposti nei paragrafi precedenti.

Gli obiettivi che il piano persegue rientrano essenzialmente in due categorie, riguardanti rispettivamente:

- gli interventi sugli edifici privati, con particolare riguardo agli interventi sugli edifici esistenti.
- gli interventi sugli spazi pubblici e sul patrimonio collettivo.

Nel primo caso, la novità più significativa rispetto al PRG/LP vigente riguarda lo spostamento dell'attenzione dal singolo edificio sul quale si interviene al contesto.

Sono individuati distintamente i "contesti sensibili" interni ai nuclei (principalmente la viabilità interna: fronti edilizi unitari interni - FEU-I) ed esterni (i fronti di affaccio sulla piana: fronti edilizi unitari esterni - FEU-E).

Per gli uni e per gli altri il piano non formula norme rigide, ma prescrive che ogni progetto dia conto, oltre che del modo nel quale rispetta i caratteri dell'edificio oggetto dell'intervento, anche del modo nel quale il nuovo aspetto dell'edificio considera i caratteri del contesto e vi si armonizza.

Quindi vi è un obbligo di documentazione da allegare al progetto, nella forma della "ricognizione speditiva" di cui all'art. 2.32 delle norme.

Accanto agli edifici che appartengono ai "fronti unitari" di cui sopra, particolare attenzione meritano alcuni edifici o altri manufatti (per esempio, muri di cinta o di fascia, portali, volte) che presentano una forte valenza storico-testimoniale e che in taluni casi sono a rischio di irreversibile deperimento o di trasformazione. Un caso particolare di manufatti a rischio è costituito dagli archi antisismici - fig. 17). In tutti questi casi, gli interventi di recupero possono avvalersi del ricorso all'art. 13 della LR 25/1995, che consente di scomputare i maggiori costi a titolo di oneri di urbanizzazione.

Come già segnalato in precedenza, se da un lato si è manifestata in questi anni a Bastia un'attività edilizia piuttosto intensa e diffusa di riqualificazione del patrimonio edilizio residenziale, dall'altro si deve segnalare la condizione di degrado nella quale versano alcuni edifici pubblici o collettivi (come le due cappelle ubicate rispettivamente nella parte alta della via al Borgo e all'inizio di via Crociata) nonché la scarsa qualità di alcuni spazi pubblici strategici, quali in particolare le piazze - o confluenze di strade - segnate in giallo nell'immagine seguente, che richiederebbero di essere liberate dalle auto in sosta e pavimentate e arredate con più cura.

Nel caso di Bastia, diversamente da quanto accade per altri nuclei (si pensi soprattutto a Lusignano), il rapporto quantitativo tra il flusso di investimenti nell'edilizia privata e le risorse necessarie per riqualificare il patrimonio di interesse collettivo sembra essere particolarmente favorevole. In altri termini, il borgo genera risorse e plusvalenze immobiliari tali per cui sarebbe sufficiente una piccola quota di queste per intervenire efficacemente sul patrimonio collettivo, e ciò a maggior ragione se si tiene conto della edificabilità concessa dal piano nella zona AR3.

In sostanza, in questo caso immaginare e attuare un programma di recupero complessivo dell'armatura collettiva del borgo potrebbe essere un obiettivo realistico, da proporre come esempio anche a tutti gli altri borghi storici del nostro territorio.

Indice delle figure

Figura 1 - Stralcio dalle tavole di minuta del rilievo dello Stato Maggiore del Regno di Sardegna (1829)(nel cerchio rosso: S. Stefano del Massaro) 8

Figura 2 - Sovrapposizione IGMI 1/25.000 (1938 ca.) a ortofoto 2006 8

Figura 3 - La posizione strategica di Bastia tra Arroscia e Neva 9

Figura 4 - L'articolazione del borgo in nuclei e l'emergenza del campanile 9

Figura 5 -Panorama da nord 10

Figura 6 - Panorama da sud 10

Figura 7 - Fronti esterni del nucleo centrale 10

Figura 8 - Il borgo di Bastia ha un accesso potenzialmente grazioso, il cui effetto è guastato dal disordine della piazzetta, che richiederebbe una sistemazione più decorosa 11

Figura 9 - Gli edifici e gli spazi collettivi recano i segni di una trascuratezza che contrasta con l'impegno dedicato alla valorizzazione del patrimonio edilizio privato. 12

Figura 10 - Il nucleo centrale 13

L'asse del nucleo centrale di Bastia - via al Borgo - presenta grande ricchezza e varietà di elementi d'interesse. 15

Permangono residue situazioni di degrado, accanto a interventi di recupero eccessivamente eterogenei per criteri ispiratori e qualità. 15

Figura 11 - La via la Borgo 15

Figura 12 - Il fronte meridionale: bene così! 16

Figura 13 - Il fronte settentrionale 17

Figura 14 - Il nucleo settentrionale 18

Figura 15 - Accesso al nucleo settentrionale 19

Figura 16 - Fronti edilizi unitari interni al nucleo settentrionale 20

Figura 17 - Gli archi antisismici si trovano generalmente in condizioni di evidente degrado, anche quando collegano edifici ristrutturati su entrambi i lati. 21

Figura 18 - Esempi eterogenei di recupero 22

Figura 19 - Importanti testimonianze del passato da non perdere 23

Figura 20 - Il nucleo meridionale 24

Figura 21 - Immagini del settore meridionale del borgo di Bastia 25

Figura 22 - Stralci dal vincolo di Villa Anfossi 26

Figura 23 - Mete e percorsi di fruizione che fanno capo a Bastia 26

Figura 24 - Il tratto terminale della valletta del Rio Alveglia: panorama, la chiesa di San Dalmazzo, un rustico, il mulino 27

Figura 25 - La strada campestre che porta da Bastia a Leca 28

Figura 26 - Le "piazze" di Bastia 28

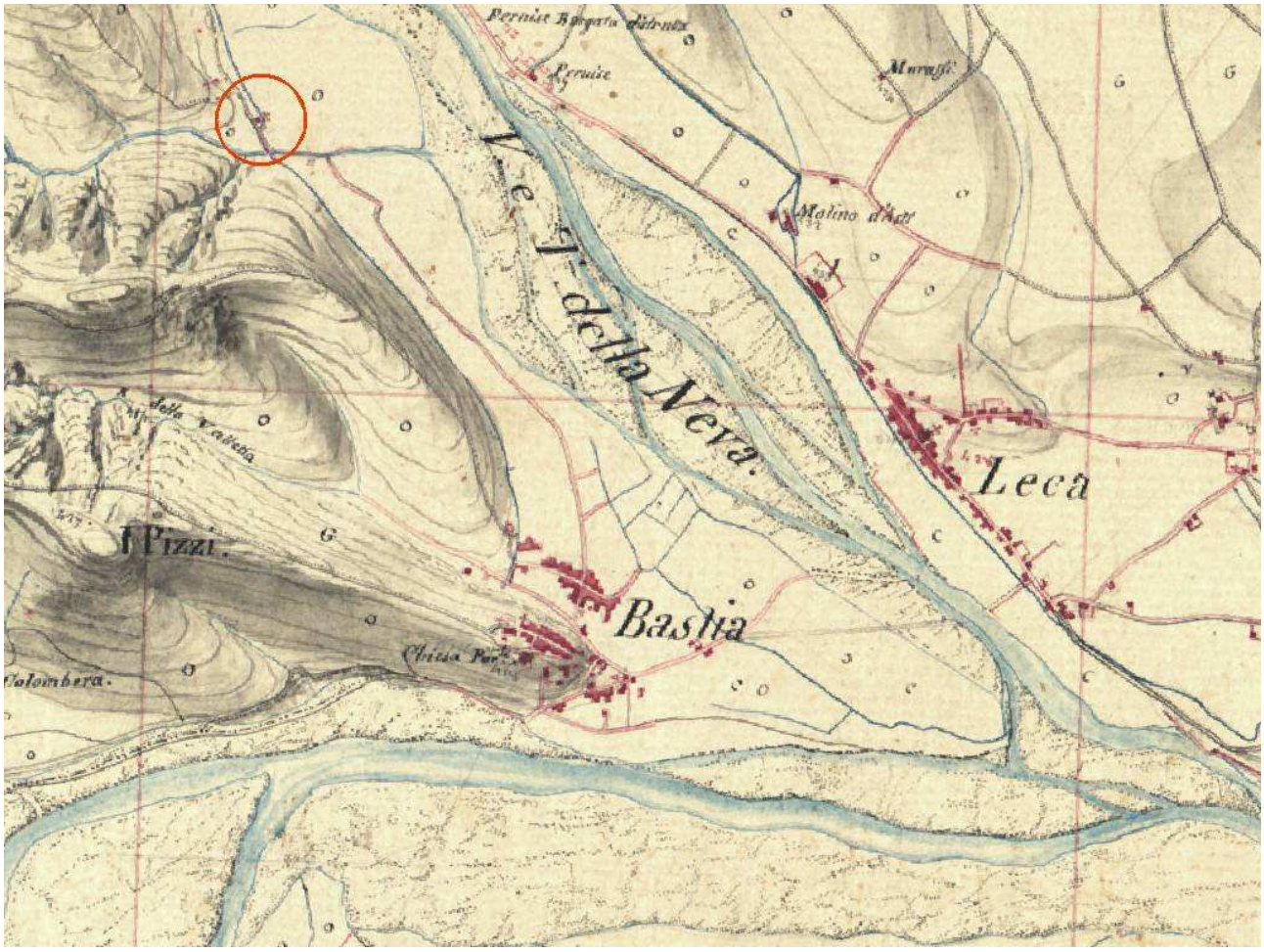


Figura 1 - Stralcio dalle tavole di minuta del rilievo dello Stato Maggiore del Regno di Sardegna (1829)(nel cerchio rosso: S. Stefano del Massaro)



Figura 2 - Sovrapposizione IGMI 1/25.000 (1938 ca.) a ortofoto 2006



Figura 3 - La posizione strategica di Bastia tra Arroscia e Neva



Figura 4 - L'articolazione del borgo in nuclei e l'emergenza del campanile



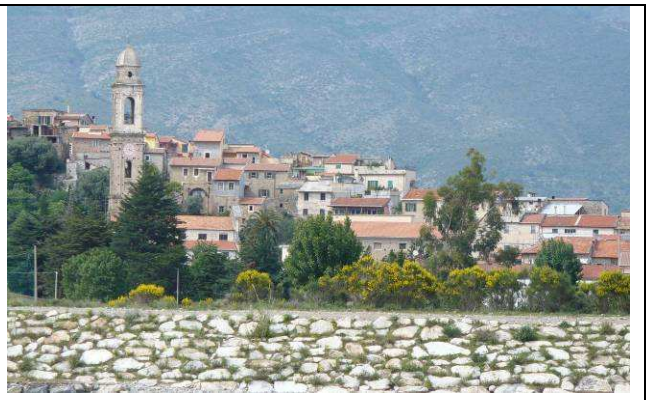
Figura 5 -Panorama da nord



Figura 6 - Panorama da sud



Nucleo centrale - fronte nord



Nucleo centrale - fronte sud

Figura 7 - Fronti esterni del nucleo centrale






Figura 8 - Il borgo di Bastia ha un accesso potenzialmente grazioso, il cui effetto è guastato dal disordine della piazzetta, che richiederebbe una sistemazione più decorosa



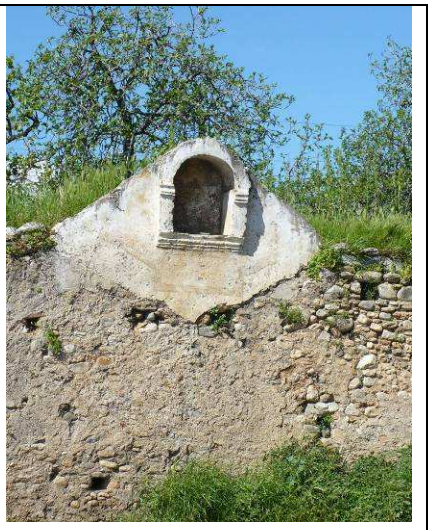




Figura 9 - Gli edifici e gli spazi collettivi recano i segni di una trascuratezza che contrasta con l'impegno dedicato alla valorizzazione del patrimonio edilizio privato.

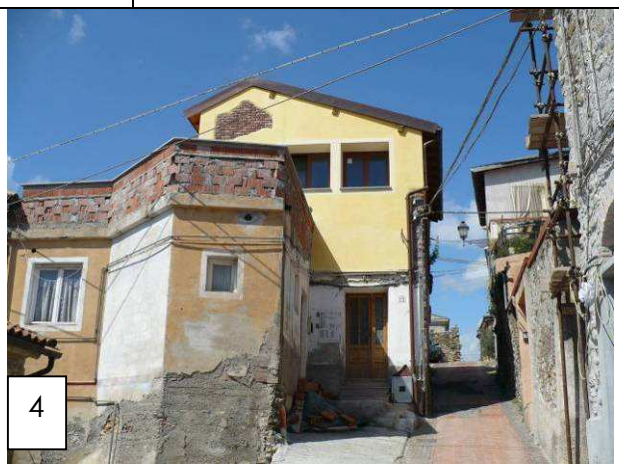


Figura 10 - Il nucleo centrale


Al Borgo
1


2


3


4


5

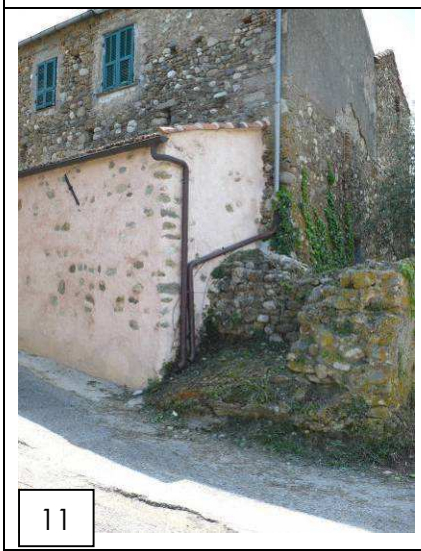

6


7


8


9


10


11

L'asse del nucleo centrale di Bastia - via al Borgo - presenta grande ricchezza e varietà di elementi d'interesse.

Permangono residue situazioni di degrado, accanto a interventi di recupero eccessivamente eterogenei per criteri ispiratori e qualità.


12

Figura 11 - La via la Borgo

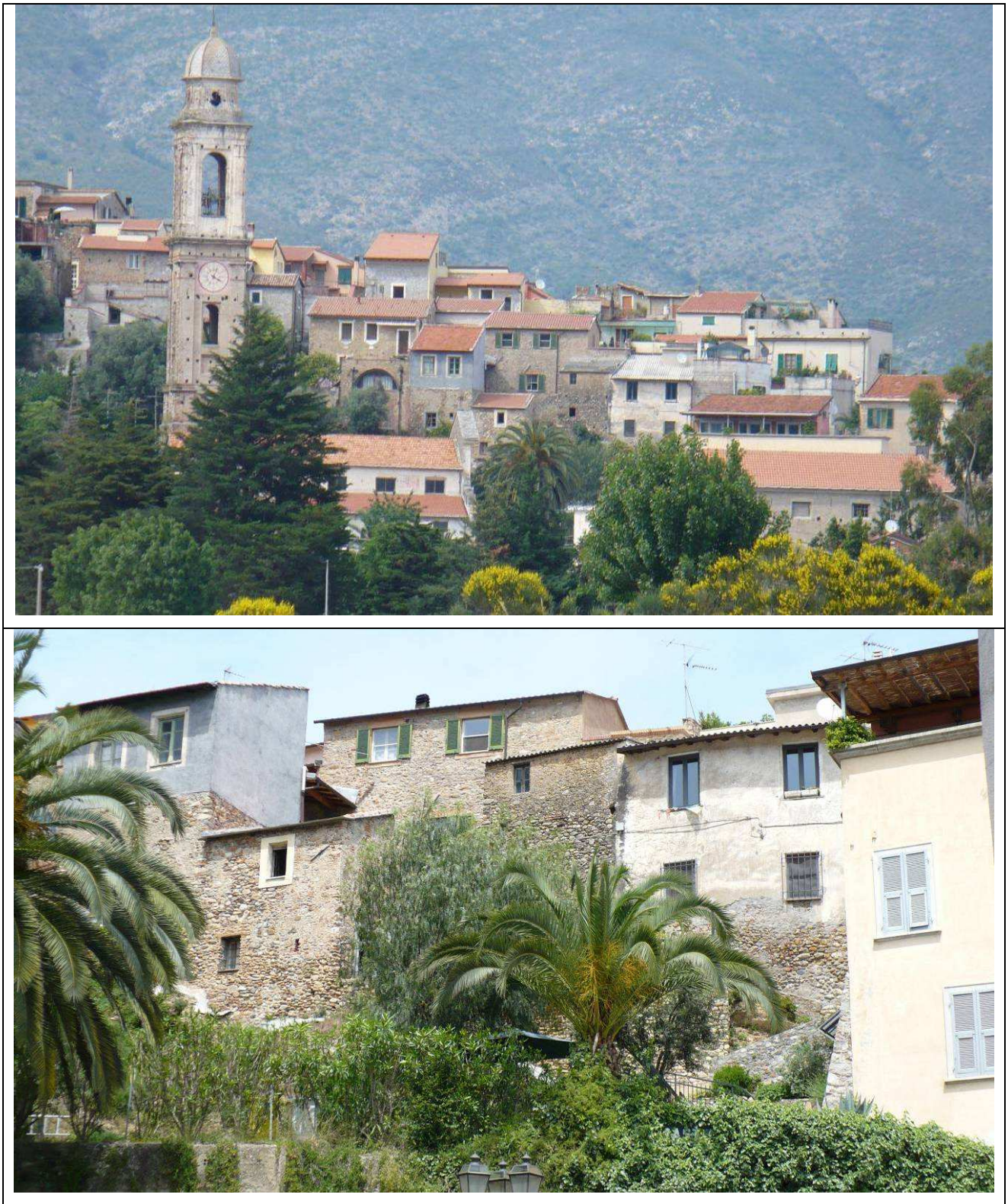


Figura 12 - Il fronte meridionale: bene così!



Figura 13 - Il fronte settentrionale



Figura 14 - Il nucleo settentrionale





Figura 15 - Accesso al nucleo settentrionale



Figura 16 - Fronti edilizi unitari interni al nucleo settentrionale





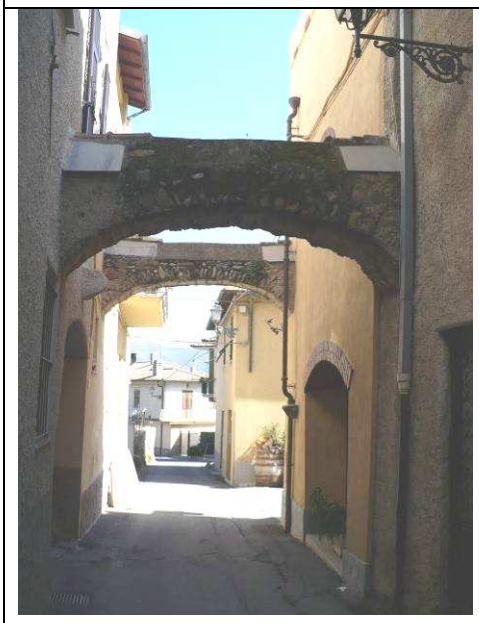


Figura 17 - Gli archi antisismici si trovano generalmente in condizioni di evidente degrado, anche quando collegano edifici ristrutturati su entrambi i lati.

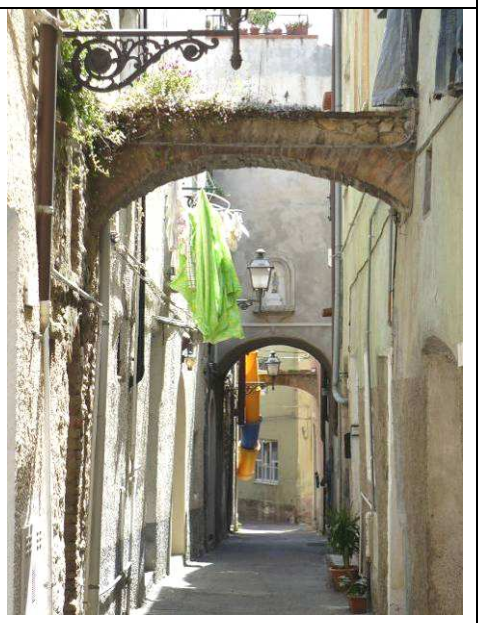
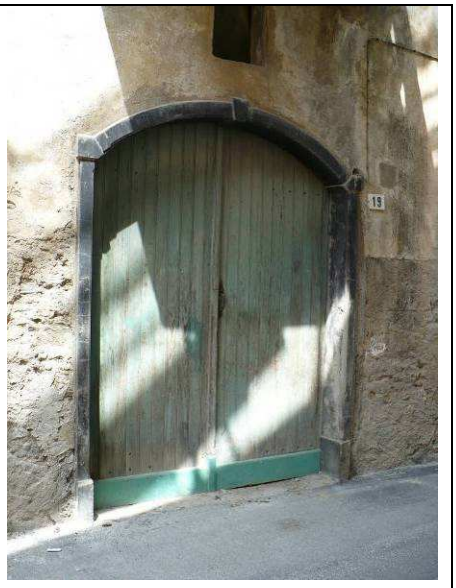




Figura 18 - Esempi eterogenei di recupero

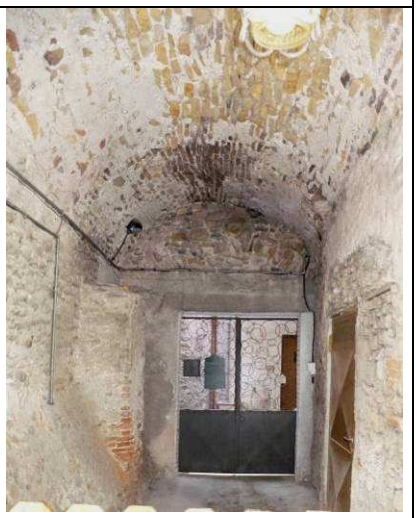





Figura 19 - Importanti testimonianze del passato da non perdere



Figura 20 - Il nucleo meridionale



Figura 21 - Immagini del settore meridionale del borgo di Bastia



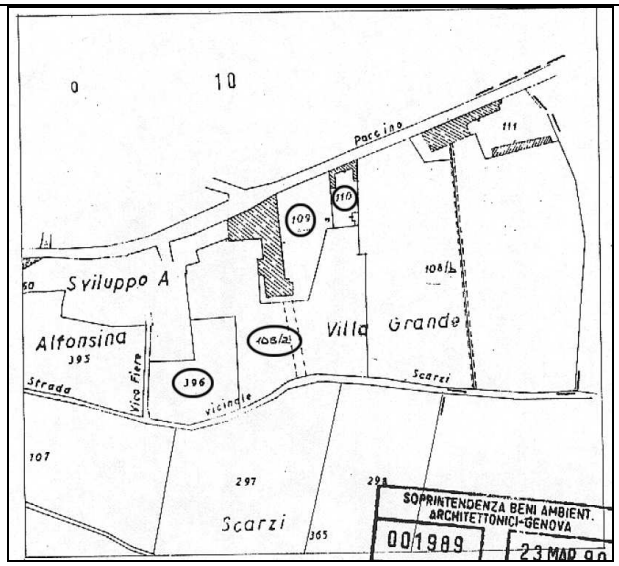


Figura 22 - Stralci dal vincolo di Villa Anfossi

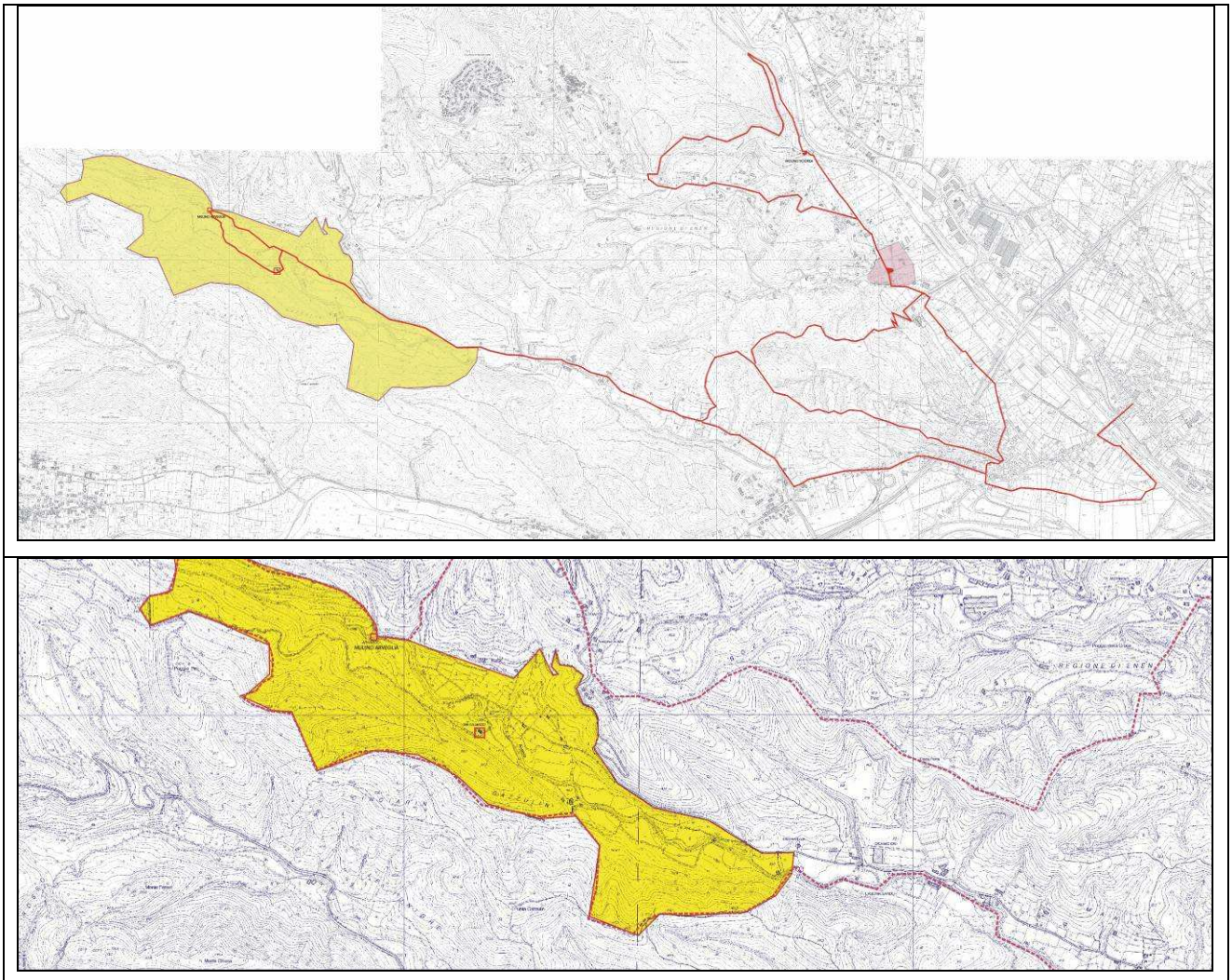


Figura 23 - Mete e percorsi di fruizione che fanno capo a Bastia



Figura 24 - Il tratto terminale della valletta del Rio Alveglia: panorama, la chiesa di San Dalmazzo, un rustico, il mulino



Figura 25 - La strada campestre che porta da Bastia a Leca



Figura 26 - Le "piazze" di Bastia

BASTIA

Classificazione degli ambiti paesistici

Legenda

- Manufatti minori di interesse storico-testimoniale classificati A3
- FEU-E: fronti edilizi unitari esterni
- FEU-I: fronti edilizi unitari interni
- Edifici sottoposti a vincolo specifico di cui artt.13 e 136 del D.Lgs N.42/2004, classificati A1
- Edifici classificati A2
- Edifici presuntivamente classificati B
- NTS:tessuto storico del nucleo
- NER:espansioni recenti del nucleo
- PVA:parco o giardino storico
- PVM:parco o giardino moderno
- Area di conservazione paesaggistica
- VRN:verde di rispetto del nucleo
- NPA:pertinenze agricole del nucleo (Fonte uso suolo, ambiti agricoli)
- Ambiti di conservazione a vocazione naturalistico ambientale
- Ambiti agricoli di conservazione paesaggistica
- Ambiti agricoli di riqualificazione paesistica
- Ambiti agricoli di riqualificazione produttiva
- Linea ferroviaria di nuovo impianto individuata come indicazione programmatica
- Serre (Fonte:CTR)
- Edifici (Fonte:CTR)
- Strade (Fonte:CTR)

Scala 1:2500

BASTIA

Disciplina degli interventi nel nucleo storico

Legenda

- ★ Manufatti minori di interesse storico-testimoniale classificati A3
- FEU-I: fronti edilizi unitari interni
- FEU-E: fronti edilizi unitari esterni
- Edifici sottoposti a vincolo specifico di cui artt.13 e 136 del D.Lgs N.42/2004, classificati A1
- Edifici classificati A2
- Edifici presuntivamente classificati B
- Area a parco giardino
- Edifici e spazi pubblici da riqualificare
- NTS:tessuto storico del nucleo
- Acque (Fonte: Catasto)

Strade (Fonte: Catasto)

- Porfido con corsia centrale in mattoni
- Asfalto
- Fabbricati (Fonte:Catasto)
- Particelle catastali

Scala 1:2000

VALLE ARVEGLIA

ARNASCO

Il Mulino

Chiesa di San Dalmazzo

ORTOVERO

Legenda

- Sentieri escursionistici
- Strade di collegamento
- Edifici sottoposti a vincolo specifico di cui artt.13 e 136 del D.Lgs N.42/2004, classificati A1
- Edifici classificati A2
- Serre (Fonte:CTR)
- Edifici (Fonte:CTR)
- Strade (Fonte:CTR)

Scala 1:5500

Canale consorziale di Bastia

CISANO SUL NEVA

ARNASCO

VILLANOVA D'ALBENGA

Molino Sciorea

Torrente Neva

Chiesa di Santo Stefano al Massaro

Bastia

Torrente Arroscia

Legenda

- Elementi puntuali classificati A3
- Canale consorziale di Bastia
- Edifici sottoposti a vincolo specifico di cui artt.13 e 136 del D.Lgs N.42/2004, classificati A1
- Edifici classificati A2
- Edifici presuntivamente classificati B
- Acque (Fonte: Catasto)
- Strade (Fonte: Catasto)
- Fabbricati (Fonte:Catasto)
- Particelle catastali

Scala 1:10000

Scheda di dettaglio – Nucleo di Leca

SCHEDA LECA

Impianto e inquadramento territoriale

Il tessuto storico di Leca si è formato lungo due percorsi matrice: il più antico (via alla Chiesa Vecchia, poi via del Cristo - "A"), che raggiunge Albenga attraverso il Ponte Lungo, il quale ha perduto gradualmente traffico e importanza commerciale a seguito della deviazione del Centa, avvenuta intorno alla metà del XIII secolo, e del definitivo interramento del vecchio alveo, nel XVI secolo; il più recente (via al Piemonte - "B"), che segue l'attuale corso del Centa, dal quale mantiene peraltro una certa distanza.

Lo spostamento del centro di gravità dal vecchio al nuovo asse ha comportato il trasferimento della sede parrocchiale dalla "chiesa vecchia" di Santa Maria del Bossero alla chiesa di Santa Maria Assunta a Cime di Leca (1790).

I due percorsi convergono a Cime di Leca, in prossimità dell'estremità nordoccidentale dell'abitato e sono collegati da una terza strada (via Giosuè Carducci - "C"), che incrocia il tracciato più antico all'altezza del cimitero, strada che non ha mai assunto una significativa funzione insediativa.

A seguito della sua decadenza come via di transito commerciale, l'asse A si è venuto arricchendo di begli edifici destinati alla villeggiatura "fuori porta" delle famiglie abbienti, tanto da presentarsi oggi come uno dei tessuti edilizi più ricchi di qualità e d'interesse nell'intero territorio.

Negli ultimi decenni, il tessuto edilizio si è sviluppato ulteriormente nello spazio compreso tra i due tracciati A e B, organizzandosi intorno a un nuovo asse di urbanizzazione (via Partigiani - "D") parallelo al percorso B. La presenza di un vero asse di urbanizzazione, fenomeno raro nelle vicende urbanistiche degli ultimi decenni, fa di questo quartiere uno degli episodi più apprezzabili della recente urbanistica albenganese, da potersi prendere come esempio anche per i futuri interventi.

La realizzazione di una strada di scorrimento esterna, in sponda sinistra del Centa, ha consentito di liberare l'abitato dal traffico di transito, migliorandone notevolmente la vivibilità.

Nel complesso Leca, pur non godendo di una posizione ambientalmente privilegiata, stante la sua collocazione in pianura, può vantare sia un assetto urbanistico particolarmente razionale e ordinato, sia una ben definita personalità, che merita attenta tutela da parte della disciplina di livello puntuale.

L'analisi paesistica può opportunamente essere condotta seguendo i percorsi sopra individuati.

La via alla Chiesa Vecchia di Leca

La via alla chiesa vecchia - che nel tratto terminale a est prende il nome di Via del Cristo - dalla confluenza con Via al Piemonte alla deviazione che conduce alla chiesa di Santa Maria in Bossero, misura circa 700 m, di cui circa 400 si snodano tra due quinte di edifici e muri, mentre i rimanenti 300 attraversano campi aperti.

Si riconosce qui un tipico e importante esempio di un fenomeno più generale, riconducibile alla cultura di "villa" - intesa come il costume di stabilire una residenza presso il fondo agricolo, alternativa a quella di città, ma non da meno quanto a ricchezza e prestigio: pratica che, nel pieno Cinquecento (ma certo l'origine affonda nell'antichità classica) dà luogo ad un fenomeno diffuso, che interessa le zone meglio esposte e più salubri, in genere (ma non è la regola) sulle prime pendici collinari dei centri della piana: San Fedele, Lusignano, Bastia, Campochiesa. Si

tratta perlopiù di impianti che si riportano ad una dimensione più rustica e modesta rispetto a quella, aulica e monumentale, che riscontriamo nel Genovesato.

Nel primo tratto della via Chiesa Vecchia si riscontra un'organizzazione a moduli di terreno omogenei, delimitati dai caratteristici muri in ciottoli di fiume e sviluppati in profondità alle spalle della casa (o dell'aggregato di costruzioni che costituiscono la residenza), di solito affacciata sulla strada.

Il percorso lungo questo breve tratto di strada riserva così un'esperienza intensa, nella quale hanno un ruolo decisivo i muri di cinta in ciottoli di fiume, il cui andamento è segnato da contrafforti, sporgenze (tra cui alcuni pozzi posti sulla linea di confine, a servire tanto la parte privata quanti quella pubblica - fig. 10/5), sinuosità, variazioni in altezza, aperture ad arco.

I numerosi interventi di restauro e recupero effettuati di recente sono complessivamente consoni alla qualità di questo ambiente e ne hanno mantenuto il carattere, che è al tempo stesso unitario e contrassegnato da un'estrema varietà di forme, profili, colori, materiali.

Si dimostra qui quanto sia difficile e, al tempo stesso, scarsamente utile e talvolta controproducente dettare rigide regole progettuali riferite al singolo intervento, quando ciò che serve è la capacità di inserirsi armoniosamente nel contesto, soprattutto quando questo è, come nel caso in oggetto, fortemente motivante nei confronti di chi interviene.

In questo caso, si deve intendere per contesto di riferimento l'intero tratto stradale.

I prossimi interventi potranno quindi opportunamente riferirsi e ispirarsi al complesso di quelli già effettuati.

La chiesa di Santa Maria del Bossero

Come già accennato, l'antica parrocchiale di Leca lungo il percorso per il Ponte Lungo fu sostituita dalla nuova chiesa in conseguenza dello sviluppo del paese lungo il nuovo percorso verso l'entroterra. Proprio per questa ragione, la chiesa non ha subito i consueti rifacimenti e arricchimenti che hanno omologato in forme post-tridentine quasi tutte le chiese nel nostro territorio, mantenendo forme tre-quattrocentesche. (Analoghe circostanze hanno risparmiato le chiese dei borghi abbandonati, quali Santo Stefano del Massaro e San Dalmazzo.)

Abbandonata per lungo tempo e ridotta in rovina, la chiesa, è stata recentemente restaurata in alcune parti (tetto e campanile), e si presenta attualmente come un cantiere inattivo.

La sospensione dei lavori, il disadorno parcheggio antistante, l'assedio delle serre che si spingono fino a precludere la vista della facciata, non contribuiscono certo alla valorizzazione del monumento, che presenta invece elementi di particolare interesse per le ragioni sopra accennate.

Anche in attesa del completamento del restauro, basterebbero piccoli interventi per ripulire e sistemare meglio l'intorno e per rendere la chiesa più visibile e accessibile almeno all'esterno, facendone un elemento importante della riscoperta e valorizzazione del percorso alternativo di accesso alla città di cui si è detto.

La via al Piemonte

L'abitato di Leca si sviluppa lungo la via al Piemonte, su entrambi i lati della strada, per una lunghezza di circa 700 metri. Si tratta di un contesto notevolmente omogeneo, per epoca di costruzione e tipologie, con edifici a schiera di passo tendenzialmente costante e formanti cortine continue, di altezza pure costante (due piani), con la cospicua eccezione della chiesa

parrocchiale, che si distingue sia per l'emergenza del campanile, sia per l'uso della pietra a vista.

Alcuni di questi edifici si sviluppano notevolmente in profondità (fino a 30~35 m) e presentano all'interno strutture edilizie complesse con ambienti voltati (fig. 13 -7/8), in contrasto con la lineare semplicità dei prospetti.

La strada presenta un tracciato non perfettamente rettilineo e variazioni in larghezza, caratteri questi che attenuano la possibile monotonia di un impianto rigidamente geometrico.

Appena fuori dal centro abitato, verso ovest, sorge l'importante complesso di Villa d'Aste, che appartiene al sistema delle ville suburbane di cui si è detto.

Indicazioni normative

Questi contesti fortemente caratterizzati contengono in sé evidenti "linee guida" oggettive, semplici ma chiare, cui dovrebbero ispirarsi gli interventi: linee guida che, se osservate, consentirebbero di evitare facilmente inopportune e ingiustificate rotture nei profili (come quella in fig. 14 - 2) e inopportune forzature stilistiche e cromatiche, come quella in fig. 14 - 4 (pur se parzialmente giustificata dalla posizione in testa di schiera dell'edificio in questione).

Alla luce di queste sommarie considerazioni, non sembra necessario esplicitare ulteriormente le indicazioni del piano, essendo sufficiente ricordare qui che:

- tutti gli edifici appartenenti a questo tessuto storico, che non siano individuati in cartografia come "monumenti", sono, fino a prova contraria addotta dal progettista, classificati d'ufficio in categoria "B" ai sensi dell'art. 2.28 delle Norme e come tali tutelati singolarmente, insieme con le relative pertinenze, nella loro consistenza tipologica, tecnologica, stilistica
- per quanto riguarda il trattamento degli affacci sulla viabilità principale e sugli spazi laterali visibili da questa, si deve fare ricorso allo strumento della esplorazione speditiva del contesto, di cui all'art. 2.32 delle Norme, traendone le dovute conseguenze in termini di "rapporti di buon vicinato" con gli edifici adiacenti e antistanti, e comunque di consonanza con il carattere generale dell'ambiente urbano
- i percorsi individuati in figura 4 sono, in quanto tracciati viari, e secondo le loro diverse caratteristiche, oggetto d'interesse e di tutela sotto il profilo della fruibilità ciclo-pedonale, della coerenza formale degli edifici che vi si affacciano, della leggibilità dei tracciati e delle aperture visuali verso il paesaggio
- in particolare, i percorsi che attraversano i tessuti urbani storici sono classificati come FEU-I - fronti edilizi unitari interni, e come tali soggetti alle indicazioni delle Norme.

Il nucleo di Leca non comprende fronti edilizi unitari esterni né ambiti di verde di rispetto del nucleo - VRN.

Indicazioni programmatiche

La via alla Chiesa Vecchia è certamente uno dei punti "alti" del paesaggio albenganese, che, per il suo elevato livello di qualità e di rappresentatività, meriterebbe di essere segnalato ai visitatori come una meta irrinunciabile, da Cime di Leca fino alla chiesa del Bossero.

Un passo significativo in questa direzione, oltre all'apprestamento di una segnaletica efficace, sarebbe in primo luogo la realizzazione di una pavimentazione di qualità, in sostituzione dell'attuale bitumatura. Sarebbe doveroso, se e dove possibile, rimettere in luce la pavimentazione sottostante.

Per i cicloturisti, questa potrebbe essere la più appropriata porta d'ingresso ad Albenga, anche grazie al fatto di essere vicina ai principali accessi alla città (autostrada e futura stazione ferroviaria). In tal caso, potrebbe essere suggerito, in alternativa a quello in sponda sinistra del Centa, l'intero percorso storico fino al Ponte Lungo, che offre un'immagine viva del paesaggio della piana, nella sua condizione e utilizzazione attuale.

Nessun progetto di valorizzazione può prescindere dal completamento del restauro della chiesa del Bossero, che non può essere limitato all'edifico, ma deve coinvolgere anche il contesto, con la rimozione almeno della serra che ne soffoca la facciata e la completa riorganizzazione del piazzale antistante e degli spazi retrostanti.

Nel quadro di un progetto più generale di riqualificazione e valorizzazione dei borghi storici e dei percorsi che li strutturano e li connettono, si dovrebbe intervenire sul triangolo costituito dalle vie al Piemonte, Chiesa Vecchia e Carducci (tracciati A-B-C in figura 4). Sono vertici del triangolo a ovest villa D'Aste e a est la chiesa del Bossero.

Questo sistema, che coinvolge circa 2,5 km di percorsi, a sua volta si collega da un lato con Bastia e con la relativa ampia rete di percorsi di fruizione del territorio, dall'altro, come già accennato, con il centro di Albenga attraverso la vecchia strada per il Ponte Lungo.

Figure

Figura 1 - Veduta aerea di Leca (Foto Luciano Rosso 2006) 6
Figura 2- Il tessuto storico di Leca si è formato a cavallo di due percorsi convergenti 6
Figura 3 - Lungo il percorso antico (a nord) prevalgono tipologie a blocco isolato, lungo quello moderno edifici a schiera 7
Figura 4 - Lo schema dei "percorsi matrice" 8
Figura 5 - CTR su ortofoto 2006 9
Figura 6 - Il tessuto edilizio della via alla Chiesa Vecchia 9
Figura 7 - Il tracciato della via alla Chiesa Vecchia 10
Figura 8 - Dettaglio della precedente 10
Figura 9 - Il percorso lungo la via alla Chiesa Vecchia, procedendo da ovest verso est 13
Figura 10 - Via alla Chiesa Vecchia - dettagli 14
Figura 11 - Via alla Chiesa Vecchia - una antica "colombera" 15
Figura 12 - La bella e suggestiva chiesa di Santa Maria del Bossero, che le serre assediano da ogni lato 16
Figura 13 - Il tessuto edilizio della via al Piemonte 17
Figura 14 - Il percorso lungo la Via al Piemonte 20



Figura 1 - Veduta aerea di Leca (Foto Luciano Rosso 2006)

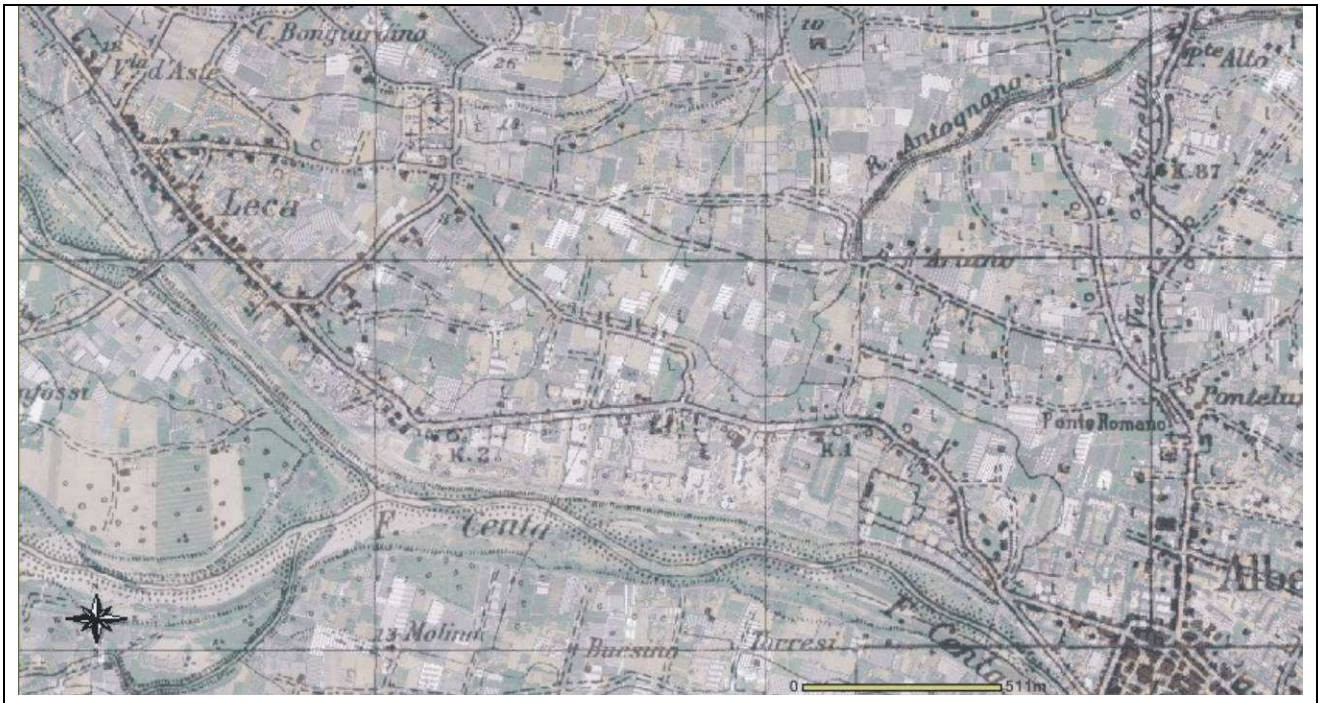


Figura 2- Il tessuto storico di Leca si è formato a cavallo di due percorsi convergenti



Figura 3 - Lungo il percorso antico (a nord) prevalgono tipologie a blocco isolato, lungo quello moderno edifici a schiera

(immagine superiore: rilievo S.M. Regno di Sardegna, 1829: inferiore: IGMI 25.000, 1938)

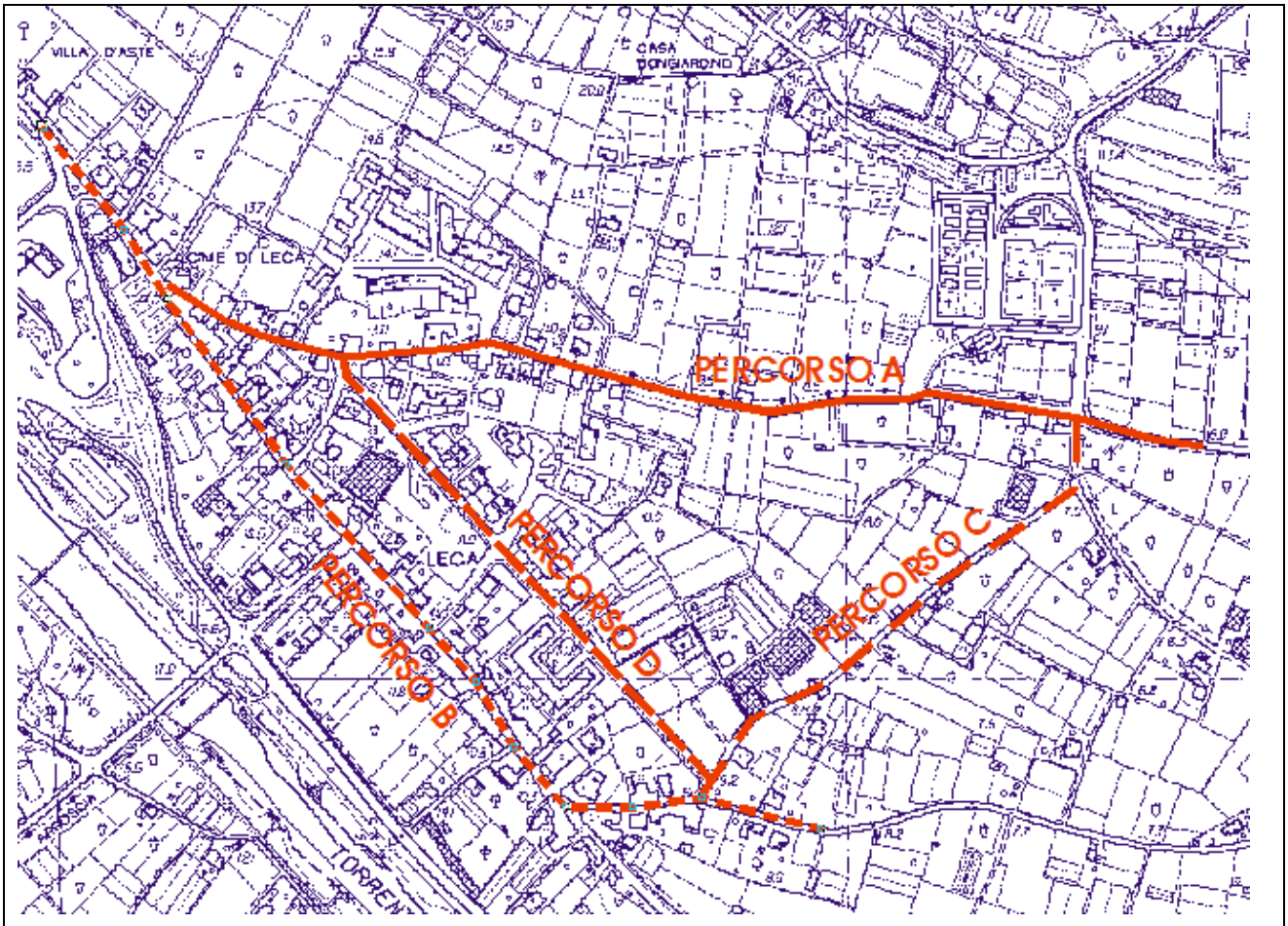


Figura 4 - Lo schema dei "percorsi matrice"



Figura 5 - CTR su ortofoto 2006

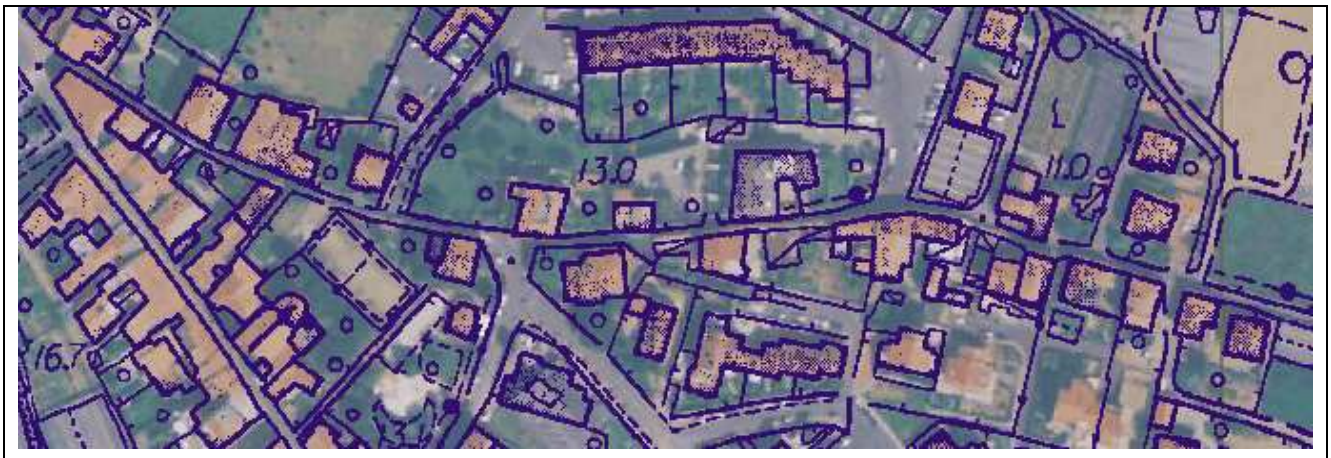


Figura 6 - Il tessuto edilizio della via alla Chiesa Vecchia



Figura 7 - Il tracciato della via alla Chiesa Vecchia



Figura 8 - Dettaglio della precedente



1



2



3



4



5



6


7


8


9


10


11


12


13


14



15



16

Figura 9 - Il percorso lungo la via alla Chiesa Vecchia, procedendo da ovest verso est

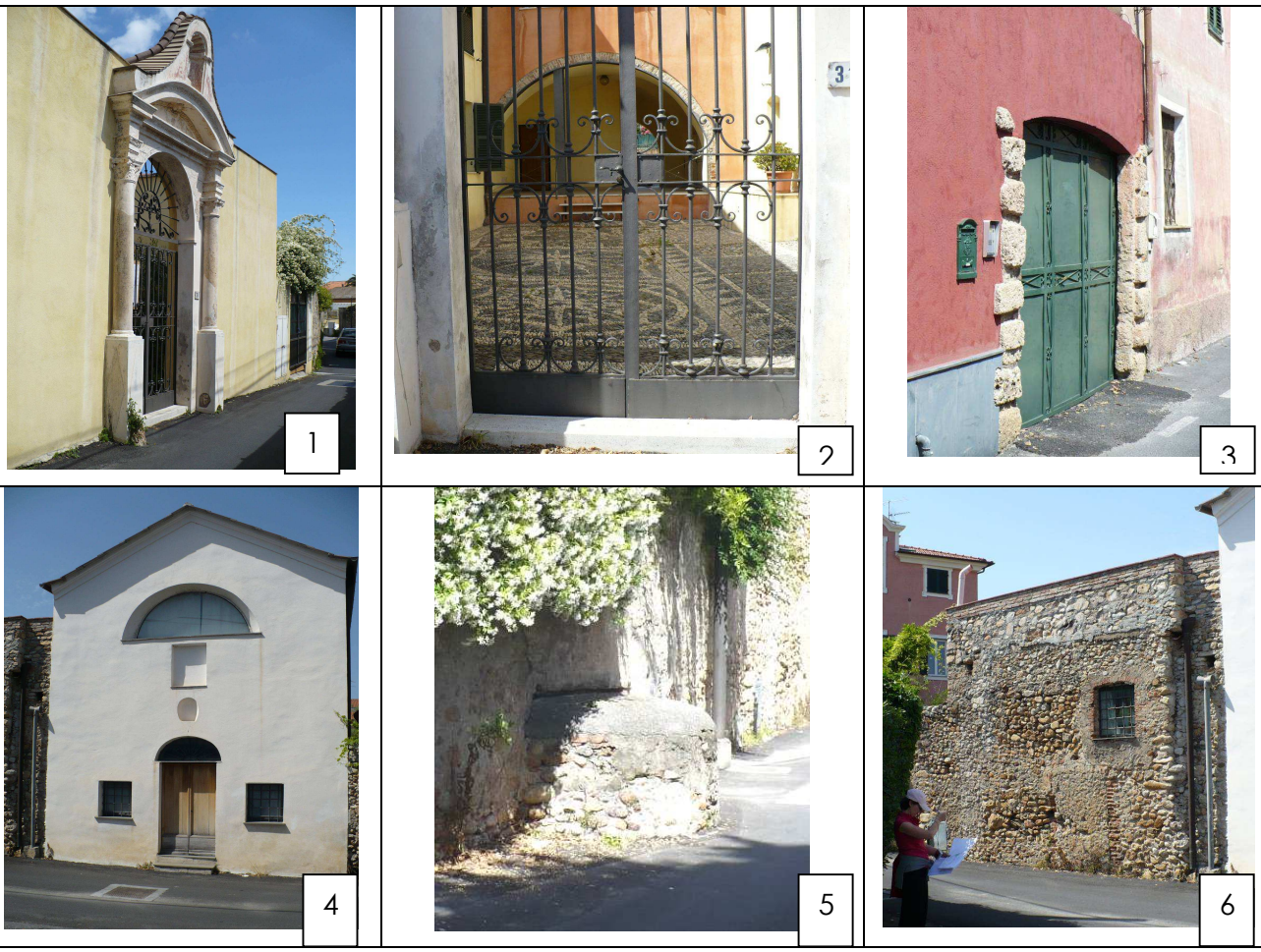


Figura 10 - Via alla Chiesa Vecchia - dettagli







Figura 11 - Via alla Chiesa Vecchia - una antica "colombera"















Figura 12 - La bella e suggestiva chiesa di Santa Maria del Bossero, che le serre assediano da ogni lato



Figura 13 - Il tessuto edilizio della via al Piemonte



1


2


3



4

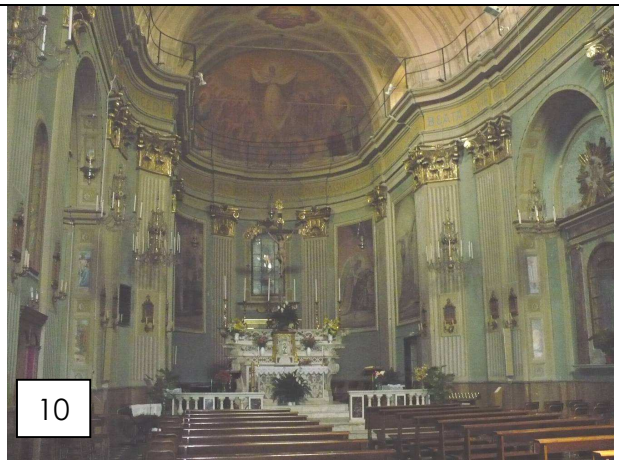

5


6


7


8


9


10


11


12

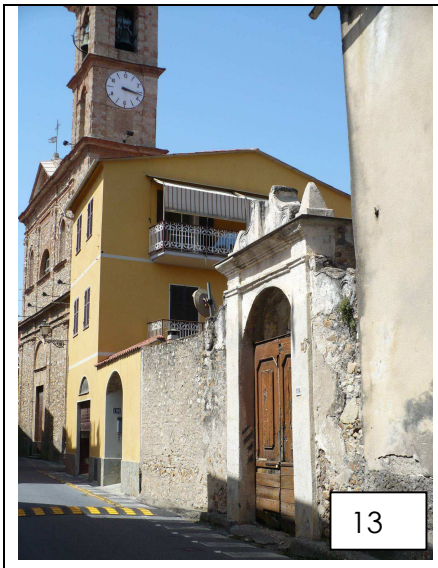


Figura 14 - Il percorso lungo la Via al Piemonte



LECA

Classificazione degli ambiti paesistici

Legenda

- Manufatti minori di interesse storico-testimoniale classificati A3
- FEU-E: fronti edilizi unitari esterni
- FEU-I: fronti edilizi unitari interni
- MTPS:Muri testimonianze di paesaggio storico
- Edifici sottoposti a vincolo specifico di cui artt.13 e 136 del D.Lgs N.42/2004, classificati A1
- Edifici classificati A2
- Edifici presuntivamente classificati B
- PVA:parco o giardino storico
- PVM:parco o giardino moderno
- NTS:tessuto storico del nucleo
- NER:espansioni recenti del nucleo
- Area di conservazione paesaggistica
- Ambiti agricoli di riqualificazione produttiva
- Serre (Fonte:CTR)
- Edifici (Fonte:CTR)
- Strade (Fonte:CTR)

Scala 1:3500

Leca

Disciplina degli interventi nel nucleo storico

Legenda

- ★ Manufatti minori di interesse storico-testimoniale classificati A3
- FEU-I: fronti edilizi unitari interni
- MTPS:Muri testimonianze di paesaggio storico
- Edifici sottoposti a vincolo specifico di cui artt.13 e 136 del D.Lgs N.42/2004, classificati A1
- Edifici classificati A2
- Edifici presuntivamente classificati B
- Area a parco giardino
- Edifici e spazi pubblici da riqualificare
- Interventi di ricomposizione morfologica
- NTS:tessuto storico del nucleo
- Acque (Fonte: Catasto)

Strade (Fonte: Catasto)

- Asfalto
- Particelle catastali

Scala 1:4000

Scheda di dettaglio – Nucleo di Campochiesa

Scheda Campochiesa

Impianto e inquadramento territoriale

Il nucleo storico di Campochiesa sorge al margine della fascia collinare che delimita verso nord la piana. Lo schema viario che organizza il tessuto insediativo è caratterizzato dalla presenza di un asse centrale in leggera salita, rettilineo e lungo circa 130 m, intersecato perpendicolarmente da otto vicoli trasversali, con interasse di circa 15 m, e con sviluppo massimo su entrambi i lati di circa 50 m.

Anche se l'impianto del borgo è assimilabile per certi aspetti alla tipologia dell'insediamento lineare di crinale, la presenza del reticolo viario trasversale lo differenzia da altri casi più propriamente riconducibili a questo tipo, quali San Fedele e Bastia. Il lato nordorientale si affaccia su un modesto strapiombo, che non supera i dieci metri di altezza, dando luogo a un margine del tessuto edilizio ben definito, mentre dal lato opposto il terreno declina più dolcemente, così da consentire l'inserimento al margine del nucleo della piazza che accoglie la chiesa parrocchiale, il "Palazzo della Piazza" e la sede del soppresso municipio.

Il tessuto insediativo è denso e compatto, caratterizzato da blocchi paralleli che sfruttano accortamente i quattro affacci di cui dispongono: sull'asse centrale, sui vicoli trasversali e verso i margini del nucleo.

Diversamente da Bastia e Leca, e analogamente a Santo Stefano, Lusignano e Salea, le attività commerciali sono pressoché totalmente assenti dal nucleo storico.

Di fronte al borgo antico, dalla parte opposta della strada provinciale, si è sviluppato un insediamento moderno, che occupa una superficie di circa 5 Ha, più che doppia rispetto al borgo originario. Al censimento 2001, Campochiesa registrava una popolazione residente complessiva di circa 700 unità.

Il rapporto con la viabilità territoriale è complesso. Infatti il borgo si colloca a cavallo di un percorso di crinale che risale verso il nucleo di Morteo, disabitato dal 1571, del quale restano pochi ruderi e una cappella e, più oltre, verso Peagna e Toirano, ma è tangente al percorso pedemontano tra Ceriale e la val Neva. Lungo questo percorso, a circa 1,5 km verso est, sorge la chiesa di San Giorgio con annesso cimitero.

Una variante secondaria di questo percorso attraversa il nucleo stesso e la piazza della chiesa.

La situazione attuale

La presenza di una zona di espansione nettamente separata dal borgo storico ha favorito il sostanziale mantenimento della struttura di quest'ultimo, ancora ben leggibile nelle foto aeree e anche sul terreno, così internamente come, in minore misura, dall'esterno. Gli episodi di edifici che si discostano dalle tipologie tradizionali prevalenti si riscontrano soprattutto ai margini del nucleo.

Il borgo è oggetto di un'attività edilizia piuttosto intensa, che ha interessato in anni recenti forse la metà del patrimonio.

La qualità degli interventi è complessivamente buona, con alcune punte di eccellenza.

Più che altrove, si segnalano qui alcuni episodi particolarmente interessanti, nei quali più interventi su edifici contigui si attengono a comuni indirizzi progettuali ed esecutivi di elevata qualità. Si determinano in tal modo rilevanti economie esterne, con effetti di valorizzazione reciproca tra i diversi interventi, che pervengono a delineare uno standard di qualità urbana, e

non solo edilizia, particolarmente apprezzabile. Poiché questo è precisamente uno dei fondamentali obiettivi cui traguarda la disciplina paesistica di livello puntuale, non si può non segnalare questa positiva tendenza all'attenzione di quanti si troveranno a intervenire in futuro, qui e altrove.

I possibili obiettivi e le indicazioni del Livello Puntuale trovano quindi qui una linea già tracciata nel concreto di alcuni interventi realizzati, che ben possono servire come esempio e guida per quelli a venire.

Il controllo dei margini e il fronte di affaccio orientale

Se la condizione complessiva del borgo storico sembra essere sostanzialmente positiva, più delicata è invece la situazione al contorno, dove la chiarezza dell'impianto si smarrisce e prevalgono le forme insediative della piana.

Questa perdita di chiarezza e identità riguarda anche i margini stessi del borgo, dove viene meno la regolarità dell'impianto a pettine e si affermano tipologie generiche.

In particolare il margine orientale del borgo, ben visibile dall'antistante pianura grazie al dislivello del terrazzo morfologico, costituisce un fronte di affaccio sensibile e un elemento importante di identità paesaggistica. Pur nella sua chiara conformazione, esso presenta una certa frammentazione dei prospetti e dei profili, che potrebbe opportunamente essere corretta anche con interventi di consolidamento volumetrico.

La fascia di terreno antistante l'affaccio orientale dovrebbe essere mantenuta libera da interventi di nuova edificazione, secondo lo schema illustrato in figura.

La piazza della chiesa

La piazza della chiesa costituisce un episodio monumentale rilevante, di grande significato identitario per il borgo,la cui coerenza e qualità d'immagine è però indebolita da due elementi:

- il cattivo stato di manutenzione dell'ex municipio, poi adibito a scuola
- la presenza di un edificio moderno di modesta qualità architettonica accanto alla chiesa.

Un auspicabile intervento di riqualificazione formale di questo secondo edificio potrebbe essere incentivato dalla concessione di un congruo premio volumetrico, a fronte di un progetto convincente.

Auspicabile sarebbe anche la creazione di un parcheggio esterno che consentisse di liberare la piazza (ben pavimentata) dalla presenza delle auto in sosta, ma probabilmente di non facile attuazione.

La chiesa di San Giorgio

La chiesa di San Giorgio - originariamente dedicata a San Calocero - fu eretta dai cavalieri Templari, lungo la via Julia Augusta, quale ricovero per i pellegrini diretti in Terrasanta. Nell'anno 1171, con l'avvento al soglio vescovile di Albenga di Monsignor Lanterius I, proveniente da una famiglia di Campochiesa, nel terreno posto tra la chiesa di San Calocero e la Via Julia-Augusta, venne aperto un luogo di sepoltura per gli abitanti del paese e per i pellegrini. San Calocero de Pratis in seguito divenne San Giorgio di Campochiesa ed ancor ora

a distanza di oltre 800 anni è destinato a chiesa cimiteriale del paese.[1]

All'interno è presente un ciclo di affreschi del XIII secolo, ispirati alla Divina Commedia, la cui visione è peraltro normalmente preclusa dalla chiusura dell'edificio, problema questo comune a tutti gli edifici sacri non regolarmente officiati.

La coesistenza della chiesa e del cimitero, se da un lato ha favorito l'isolamento del complesso e quindi la sua leggibilità nel contesto paesistico, dall'altro ha comportato nel tempo l'addensamento intorno alla chiesa stessa di tombe e cappelle funerarie che soffocano il monumento.

La visione della parte absidale è del tutto preclusa dal muro che segna il confine di proprietà sul retro.

Le condizioni attuali non sono certo tali da favorire la fruizione di questo importante monumento, la cui valorizzazione richiederebbe in primo luogo l'ampliamento e il riordino dell'area di pertinenza, la creazione di parcheggi e, ovviamente, la possibilità di accedere all'interno.

Per quanto riguarda quest'ultimo aspetto, è in corso di definizione un progetto di telesorveglianza da estendersi a tutti i monumenti isolati presenti nel territorio, che dovrebbe consentirne l'apertura a distanza, con controllo remoto, ogni volta che si presenti un visitatore.

Indicazioni normative

I contesti fortemente caratterizzati, come certamente lo è quello di Campochiesa, contengono in sé evidenti "linee guida" oggettive, semplici ma chiare, cui dovrebbero ispirarsi gli interventi: linee guida che, se osservate, consentirebbero di evitare facilmente inopportune e ingiustificate anomalie tipologiche e inopportune forzature stilistiche e cromatiche.

Alla luce di queste sommarie considerazioni, non sembra necessario esplicitare ulteriormente le indicazioni del piano, essendo sufficiente ricordare qui che:

- tutti gli edifici appartenenti a questo tessuto storico, che non siano individuati in cartografia come "monumenti", sono, fino a prova contraria addotta dal progettista, classificati d'ufficio in categoria "B" ai sensi dell'art. 2.28 delle Norme e come tali tutelati singolarmente, insieme con le relative pertinenze, nella loro consistenza tipologica, tecnologica, stilistica
- la trama viaria del nucleo storico è classificata come FEU-I - fronti edilizi unitari interni, e come tale soggetta alle pertinenti indicazioni delle Norme
- il fronte di affaccio orientale è classificato FEU-E - fronte edilizio unitario esterno, e come tale soggetto alle pertinenti indicazioni delle Norme
- per quanto riguarda il trattamento degli affacci sulla viabilità principale e secondaria, nonché verso l'esterno, si deve fare ricorso allo strumento della esplorazione speditiva del contesto, di cui all'art. 2.32 delle Norme, traendone le dovute conseguenze in termini di "rapporti di buon vicinato" con gli edifici adiacenti e antistanti, e comunque di consonanza con il carattere generale dell'ambiente urbano
- il percorso individuato in figura 8 è oggetto d'interesse e di tutela sotto il profilo della fruibilità ciclo-pedonale, della coerenza formale degli edifici che vi si affacciano e della leggibilità del tracciato

[1] Notizie tratte da Danilo Sandigliano, sito internet.

- l’area antistante il margine orientale del nucleo, per una profondità di circa 100 m, è classificata come VRN - verde di rispetto del nucleo.

Indicazioni programmatiche

Si richiamano le indicazioni programmatiche contenute nei paragrafi relativi a:

- la piazza della Chiesa
- la chiesa di San Giorgio
- il fronte di affaccio orientale
- il percorso di avvicinamento e attraversamento del nucleo.

Figure

Figura 1 - Stralcio dalle tavole di minuta del rilievo dello Stato Maggiore del Regno di Sardegna (1829) 6

Figura 2 - Il borgo di Campochiesa nella cartografia IGMI 1/25.000 verso 1938 6

Figura 3 - Il borgo visto da levante (Foto Luciano Rosso 2006) 7

Figura 4 - Il borgo visto da ponente (Foto Luciano Rosso 2006) 7

Figura 5 - L'impianto del nucleo storico è basato su un asse centrale rettilineo e su strade trasversali di urbanizzazione disposte intervalli regolari di circa 15 m 8

Figura 6 - Di fronte al nucleo storico si è sviluppato un quartiere di nuova edificazione 9

Figura 7 - Il borgo di Campochiesa nel sistema della viabilità storica 9

Figura 8 - Il percorso alternativo di accesso al borgo 10

Figura 8 - Le strade del nucleo storico mantengono una forte connotazione identitaria 11

Figura 10 - A Campochiesa come a Bastia, gli archi antisismici sono una componente importante dello scenario urbano 12

Figura 11 - Qualità degli interventi singoli e coerenza dell'insieme: il recupero edilizio diventa riqualificazione urbana 12

Figura 12 - Ai margini dell'insediamento il controllo del paesaggio diventa problematico 13

Figura 13 - Il fronte di affaccio a nordest: qui qualche incremento volumetrico consentirebbe di recuperare compattezza e coerenza formale del perimetro urbano e di evitare inopportune anomalie tipologiche. 14

Figura 14 - Il fronte edilizio unitario di affaccio richiede il mantenimento di una fascia di rispetto e la valorizzazione del percorso alternativo ciclopedonale di accesso al nucleo 15

Figura 15 - La piazza della chiesa 16

Figura 16 - La chiesa di San Giorgio 17

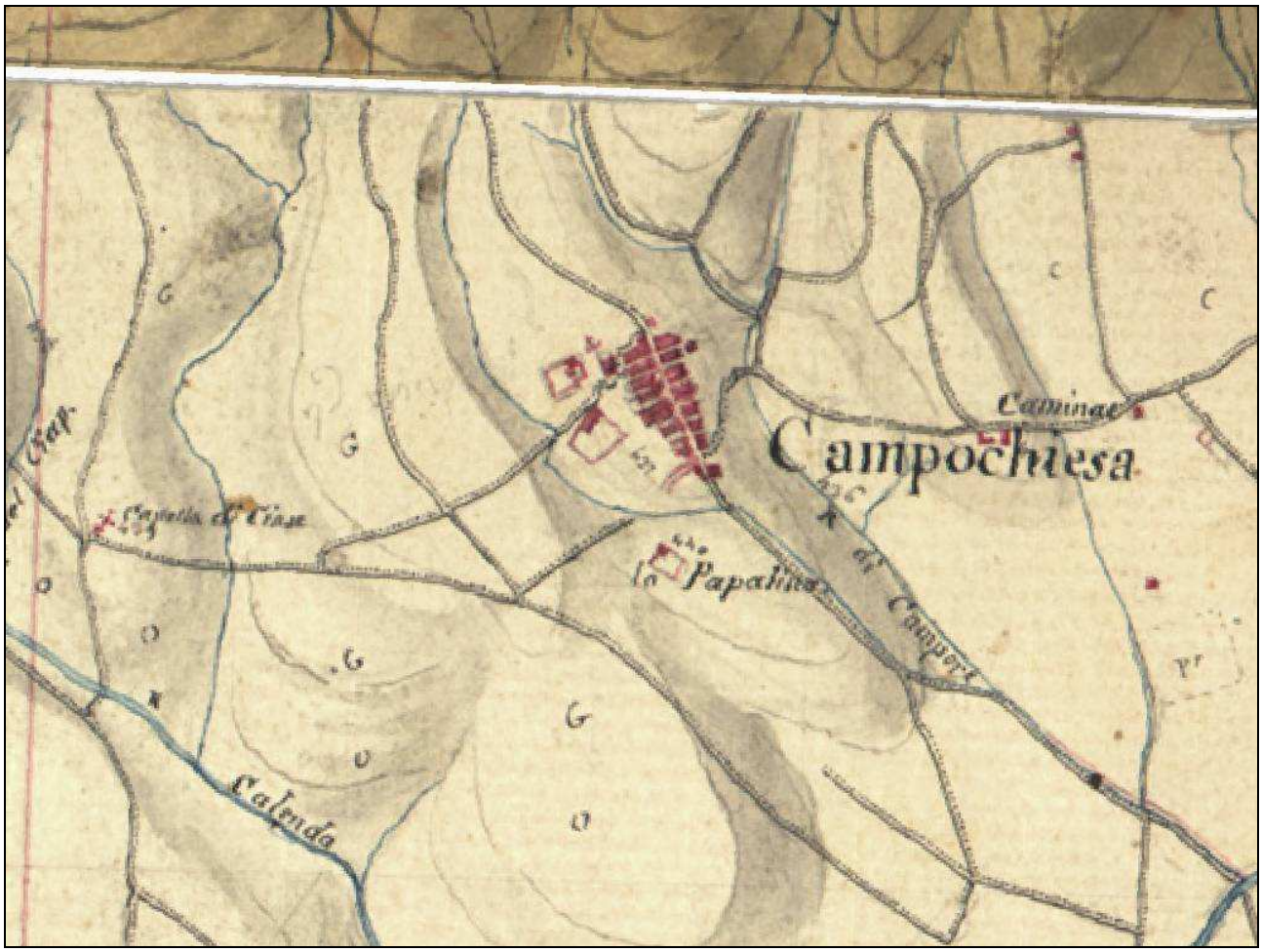


Figura 1 - Stralcio dalle tavole di minuta del rilievo dello Stato Maggiore del Regno di Sardegna (1829)

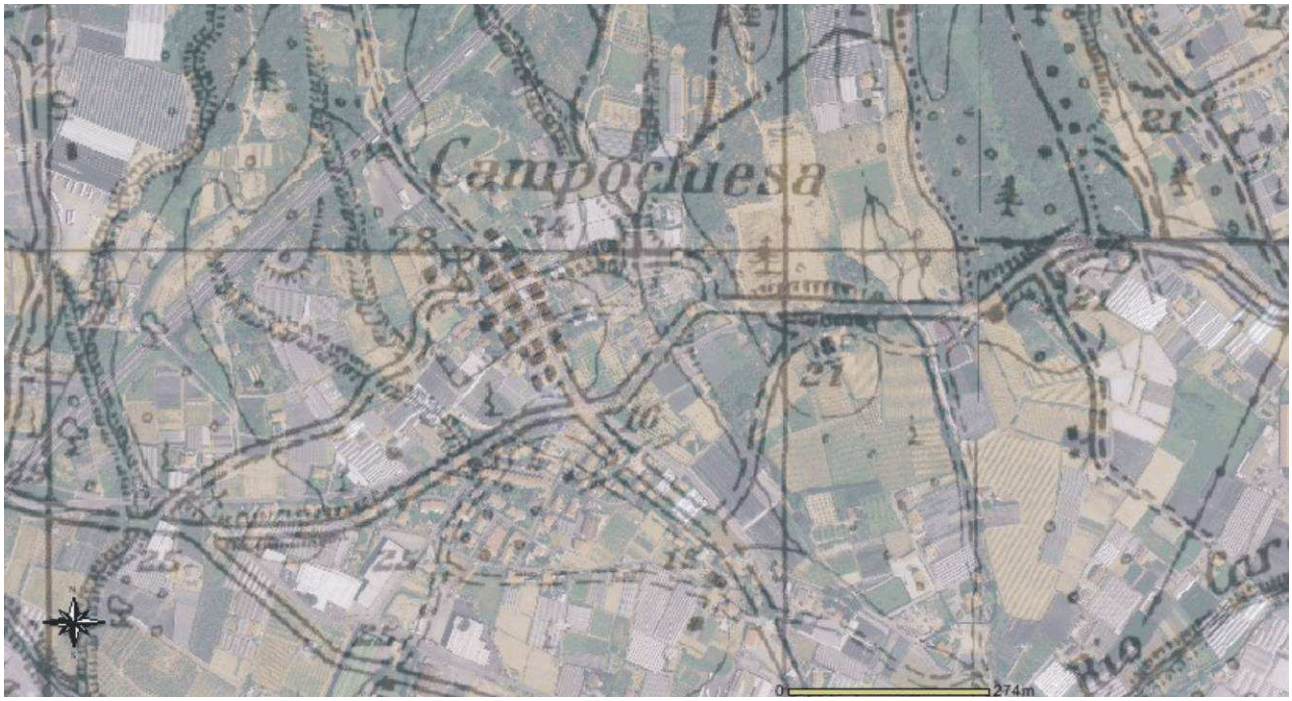


Figura 2 - Il borgo di Campochiesa nella cartografia IGMI 1/25.000 verso 1938



Figura 3 - Il borgo visto da levante (Foto Luciano Rosso 2006)



Figura 4 - Il borgo visto da ponente (Foto Luciano Rosso 2006)



Figura 5 - L'impianto del nucleo storico è basato su un asse centrale rettilineo e su strade trasversali di urbanizzazione disposte intervalli regolari di circa 15 m



Figura 6 - Di fronte al nucleo storico si è sviluppato un quartiere di nuova edificazione

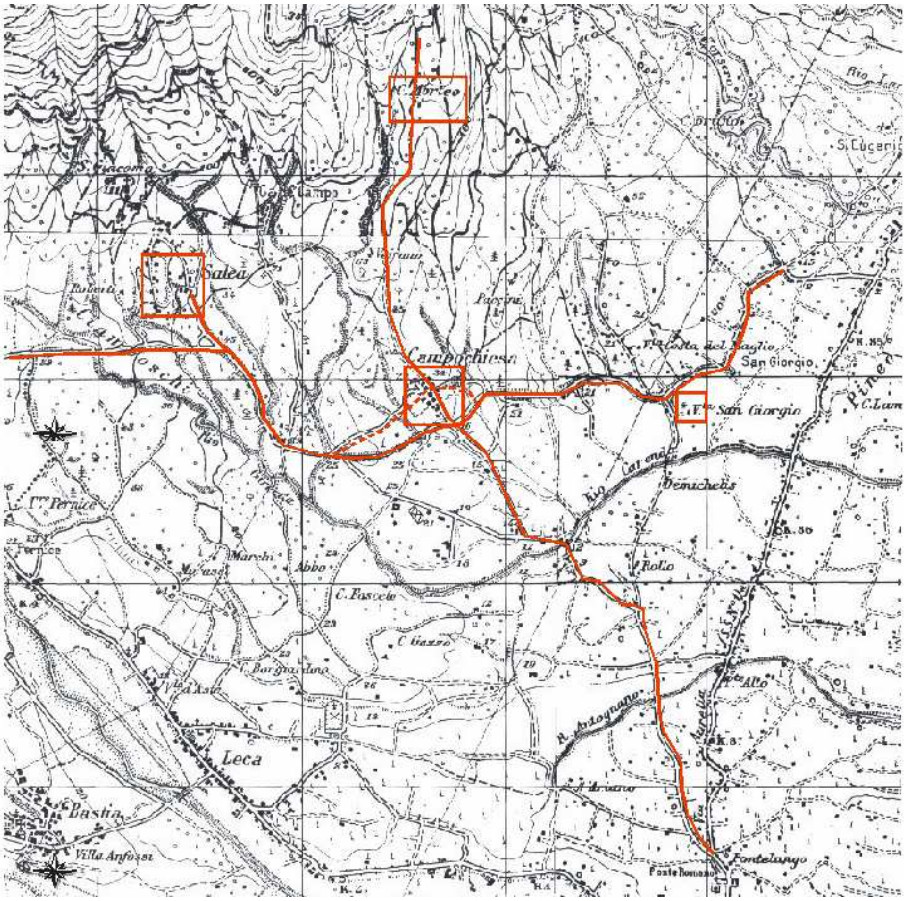


Figura 7 - Il borgo di Campochiesa nel sistema della viabilità storica

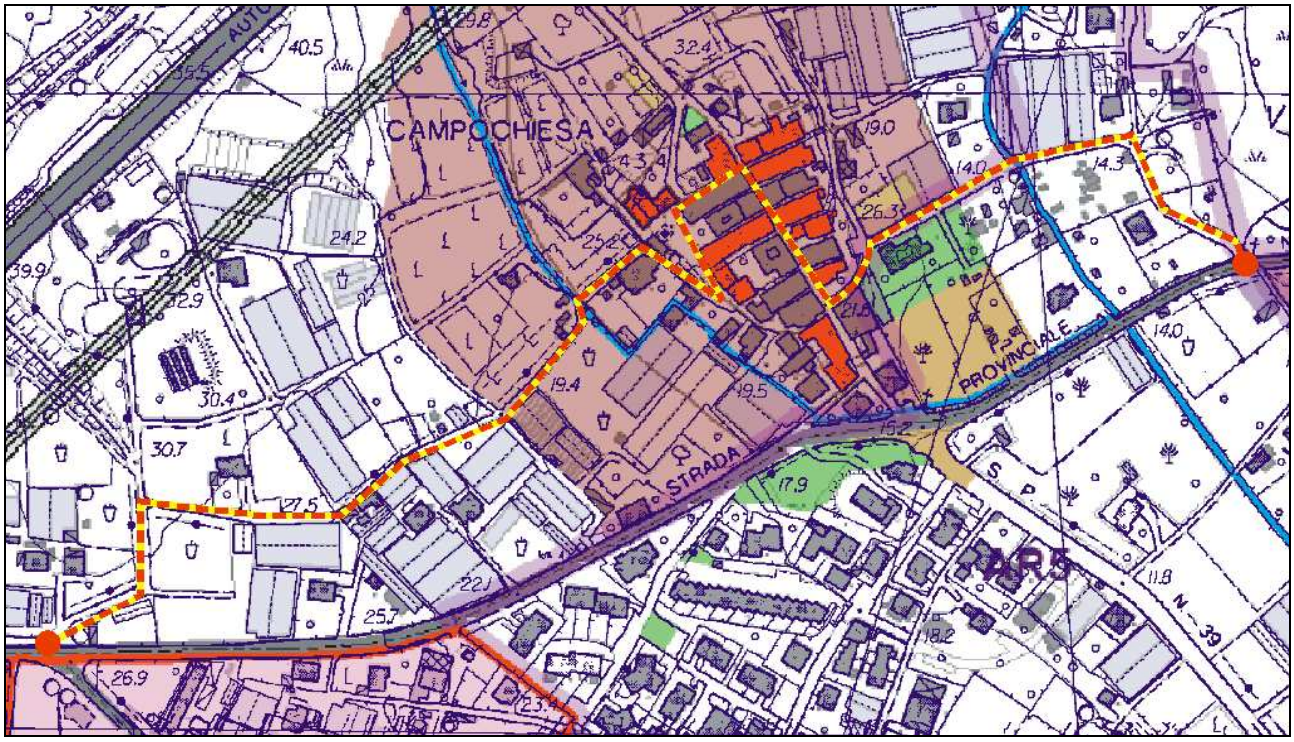


Figura 8 - Il percorso alternativo di accesso al borgo



Figura 9 - Le strade del nucleo storico mantengono una forte connotazione identitaria



Figura 10 - A Campochiesa come a Bastia, gli archi antisismici sono una componente importante dello scenario urbano



Figura 11 - Qualità degli interventi singoli e coerenza dell'insieme: il recupero edilizio diventa riqualificazione urbana



Figura 12 - Ai margini dell'insediamento il controllo del paesaggio diventa problematico



Figura 13 - Il fronte di affaccio a nordest: qui qualche incremento volumetrico consentirebbe di recuperare compattezza e coerenza formale del perimetro urbano e di evitare inopportune anomalie tipologiche.



Figura 14 - Il fronte edilizio unitario di affaccio richiede il mantenimento di una fascia di rispetto e la valorizzazione del percorso alternativo ciclopedonale di accesso al nucleo



Figura 15 - La piazza della chiesa



Figura 16 - La chiesa di San Giorgio

CAMPOCHIESA

Classificazione degli ambiti paesistici

Legenda

- FEU-E: fronti edilizi unitari esterni
- FEU-I: fronti edilizi unitari interni
- Edifici sottoposti a vincolo specifico di cui artt.13 e 136 del D.Lgs N.42/2004, classificati A1
- Edifici classificati A2
- Edifici presuntivamente classificati B
- NTS:tessuto storico del nucleo
- NER:espansioni recenti del nucleo
- PVA:parco o giardino storico
- PVM:parco o giardino moderno
- Fascia di rispetto
- NPA:pertinenze agricole del nucleo (Fonte uso suolo, ambiti agricoli)
- Area di conservazione paesaggistica
- Ambiti di conservazione a vocazione naturalistico ambientale
- Ambiti agricoli di conservazione paesaggistica
- Ambiti agricoli di riqualificazione paesistica
- Ambiti agricoli di riqualificazione produttiva
- Linea ferroviaria di nuovo impianto individuata come indicazione programmatica
- Serre (Fonte:CTR)
- Edifici (Fonte:CTR)
- Strade (Fonte:CTR)

Scala: 1:2000

Campochiesa

Disciplina degli interventi nel nucleo storico

Legenda

- FEU-I: fronti edilizi unitari interni
- FEU-E: fronti edilizi unitari esterni
- Edifici sottoposti a vincolo specifico di cui artt.13 e 136 del D.Lgs N.42/2004, classificati A1
- Edifici classificati A2
- Edifici presuntivamente classificati B
- Area a parco giardino
- Edifici e spazi pubblici da riqualificare
- Interventi di ricomposizione morfologica
- NTS:tessuto storico del nucleo
- Acque (Fonte: Catasto)

Strade (Fonte: Catasto)

- Pavè in porfido
- Asfalto
- Fabbricati (Fonte:Catasto)
- Particelle catastali

Scala 1:1000

Scheda di dettaglio – Nucleo di Salea

Scheda Salea

Descrizione generale

Salea è il più settentrionale dei nuclei storici minori del territorio comunale di Albenga. Occupa una porzione del versante sinistro del rio Carenda, che declina dolcemente verso sud, garantendo al tempo stesso una felice esposizione e un'agevole morfologia, l'una e l'altra favorevoli alle colture e alla residenza.

Si tratta di una zona molto importante dal punto di vista paesaggistico, tanto per l'elevata qualità intrinseca e rappresentatività del paesaggio collinare, quanto per la collocazione che ne fa il fondale della porzione settentrionale della piana, nella quale svetta da lontano il campanile di San Giacomo Maggiore.

Sebbene anche questo nucleo, come tutti gli altri, sia disposto lungo un percorso che risale dalla piana verso l'interno (in questo caso, verso la valle del Rio Ibà, alle spalle di Ceriale), la ragione decisiva della sua collocazione sembra avere a che fare più con l'agricoltura che con il commercio. Ne abbiamo conferma dalla organizzazione dell'insediamento, che già nella cartografia storica si presenta caratterizzato da un nucleo compatto di dimensioni molto contenute e da una numero rilevante di edifici isolati, alcuni dei quali composti da più unità immobiliari aggregate.

Al nucleo vero e proprio si accede attraverso due strade - via Costa Reale e via Seconda Costa Reale - che convergono nella breve via centrale del nucleo. Il carattere strutturalmente diffuso dell'insediamento è confermato dalla posizione eccentrica degli edifici pubblici: la chiesa parrocchiale di San Giacomo Maggiore, isolata in posizione dominate, l'oratorio sottostante, il cimitero.

La morfologia di questa parte del territorio, caratterizzata da forme morbide e profili fluidi, così come il mosaico degli usi del suolo, notevolmente frammentato, rendono aleatorio e discutibile ogni tentativo di tracciare linee di confine ben definite tra zone con diversa caratterizzazione paesistica.

Schematicamente, si possono distinguere:

- una fascia alta, indicativamente sopra quota 100, caratterizzata dalla pressoché totale assenza di edifici nel settore di Salea, fatta eccezione per il cimitero e la chiesa parrocchiale di San Giacomo Maggiore con la canonica. Intorno a quota 100 troviamo il nucleo delle case Costa, l'oratorio e alcuni edifici residenziali a est della chiesa. A est, sulla direttrice di Regione Bandietta, è presente un gruppo di case in località Fontanaviva. In questa fascia si alternato oliveti attivi e terrazzamenti abbandonati, con poche colture intensive nelle aree più pianeggianti
- una fascia intermedia, indicativamente da quota 100 a 75, che comprende il complesso delle case Costa già citate, il nucleo di Salea, le case sottostanti la chiesa e altre case sparse a est, lungo la direttrice della Regione Bandietta
- una fascia inferiore, indicativamente da 75 a 50 m di quota, nella quale prevalgono le case sparse, organizzate lungo alcuni tracciati verticali, con ampie zone di colture intensive.

A questa lettura per fasce orizzontali se ne sovrappone una seconda secondo le linee di displuvio/impluvio, che seguono grosso modo un andamento nord/sud. Da ovest a est si susseguono:

- la dorsale via dei Roberti-case Costa-San Giacomo-cimitero

- la modesta incisione di un rio senza nome
- la dorsale di Salea
- il solco del rio del Ciò, fortemente inciso tra una piccola zona sub-pianeggiante in sponda destra e una molto più ampia in sponda sinistra
- la dorsale della Regione Bandietta, che delimita a levante un'ampia fascia di colture intensive.

L'evoluzione recente

Per quanto riguarda le vicende edilizie del nucleo storico, l'evoluzione recente è caratterizzata da tre principali linee di tendenza:

- l'inserimento nel tessuto insediativo storico di un certo numero di edifici di nuova costruzione
- la progressiva trasformazione degli edifici esistenti, per adattarli alle esigenze e ai gusti di un'utenza che nel frattempo è radicalmente mutata, da prevalentemente rurale e contadina a prevalentemente urbana e borghese
- l'abbandono di alcuni edifici isolati (che prelude tuttavia a un probabile e spesso imminente recupero).

Contestualmente a questa evoluzione, sul versante del paesaggio agrario sono in atto altri significativi mutamenti: la conversione di alcune aree a colture intensive di tipo industriale (serre e produzione di piante in vasi), soprattutto nei terreni più bassi e pianeggianti; la riduzione delle superfici coltivate nelle parti di versante meno agibili, con l'avvento della macchia e del gerbido; lo spazio crescente occupato dai giardini.

Complessivamente, il paesaggio della zona si presenta quindi notevolmente dinamico e soggetto a forti pressioni trasformative, tanto di natura insediativa quanto relative al paesaggio agrario. Pressioni che gradualmente producono un nuovo paesaggio, che faticosamente cerca le sue regole, ma che comunque mantiene un livello elevato di qualità e di piacevolezza.

La serie di immagini che segue illustra il percorso che sale al nucleo lungo via Seconda Costa Reale. Si coglie il senso dell'evoluzione in corso, attraverso una sequenza di interventi su singoli edifici, che presentano una gamma molto diversificata di criteri ispiratori o, se si preferisce, di strategie di valorizzazione immobiliare.

Si va da sofisticati interventi di recupero e integrazione di manufatti ridotti allo stato di rudere (1-3) a interventi minimali sulle strutture preesistenti (4, 6, 11) a rifacimenti con inserimenti di nuove strutture piuttosto aggressive (5) alle tradizionali ristrutturazioni con inserimento di elementi "tradizionali" sulla scorta delle indicazioni del Livello Puntuale previgente (8, 10) fino alla ripresa e reinterpretazione, in chiave linguistica rigorosamente contemporanea e originale, di forme presenti nel repertorio architettonico locale (9, 10).

L'ultimo caso citato merita un commento ulteriore. Trattasi infatti dell'unico esempio rintracciato nel corso della ricognizione effettuata nel quadro del presente lavoro, che presenti la rielaborazione di un volume preesistente, di notevole interesse e qualità architettonica, secondo un codice formale che esclude qualsivoglia concessione a stilemi "tradizionali", ma attinge al repertorio formale del movimento moderno, puntando soprattutto sulla nitidezza dei volumi geometrici.

Nelle immagini che seguono l'intervento in questione è messo a confronto con un edificio che si trova nei pressi, non ristrutturato, che presenta elementi formali affini a quelli che (presumibilmente) caratterizzavano l'edificio oggetto d'intervento.

Questo progetto sembra degno di particolare attenzione perché delinea una strategia di recupero e valorizzazione delle preesistenze alternativa non soltanto alla reinterpretazione dell'architettura tradizionale in chiave banalmente nostalgica e "in stile", ma anche a quella, presente in altri nuclei e nella stessa Salea, che punta a un recupero programmaticamente conservativo, quasi un restauro, tendente a mantenere e a riproporre per quanto possibile integralmente i caratteri formali, tipologici, materici dell'edificio "originario".

Strategia quest'ultima della quale sono presenti nel territorio comunale, e sono segnalati nelle schede dei singoli nuclei, esempi eccellenti e degni di imitazione.

Nel caso in questione, a posteriori e non conoscendo la situazione pregressa, si può comunque esprimere un giudizio sul risultato raggiunto, riassumibile in tre semplici considerazioni:

- l'intervento in sé esprime un livello elevato di qualità architettonica e mostra la possibilità di intervenire in un tessuto storico con spirito innovativo e al tempo stesso richiamando elementi formali propri della tradizione locale
- questa operazione, che nel caso di specie deve considerarsi felicemente riuscita, è però ad alto rischio di esiti negativi
- se il recupero conservativo ha qualche probabilità, in contesti favorevoli, di produrre "reazioni a catena" tali da trascendere i casi singoli e da promuovere una nuova qualità urbana (come si riscontra, per esempio, a Campochiesa), è molto improbabile che un analogo risultato possa ottenersi con interventi del tipo di quello qui considerato.

In definitiva, alla luce di questo significativo episodio, sembra corretto concludere che:

- la via maestra, nel caso di interventi su edifici di pregio e comunque di interventi in tessuti edilizi storici, resta quella del recupero conservativo
- progetti caratterizzati da una forte carica innovativa non sono da escludere a priori, ma devono essere valutati con estrema cautela, chiedendo al proponente di simulare con grande verosimiglianza l'esito dell'inserimento nel contesto, e coinvolgendo nel giudizio non solo interlocutori tecnici, ma anche i residenti locali
- nella logica del piano paesistico, la qualità architettonica da sola non basta a promuovere un progetto, ma deve essere accompagnata dalla capacità di dialogare positivamente con il contesto: il rapporto con il contesto è sempre un elemento decisivo del giudizio paesistico, e lo è tanto più quanto più il contesto stesso è ricco di indicazioni, come nel caso dei nuclei storici.

Linee di indirizzo

Tenendo conto della grossolana zonizzazione delineata in precedenza, si possono indicare le linee essenziali di una disciplina paesistica.

La zonizzazione proposta comprende le seguenti articolazioni:

- NER - espansioni recenti del nucleo: stante la notevole distanza dal nucleo e la scarsa interferenza con la leggibilità di questo, la gestione paesaggistica degli interventi può essere relativamente indipendente dai rapporti con il nucleo stesso e attenta più alle regole generali di corretto inserimento paesistico.

- NAI - aree inedificate di rispetto: corrisponde alla voce ANI-MA del livello locale PTCP, di cui conferma la disciplina.
- NPA1 - pertinenze agricole del nucleo - zona 1: è la zona più direttamente accessibile dalla viabilità principale e più diffusamente edificata. Ha un ruolo importante nel definire il paesaggio agrario che forma il contesto immediato, verso valle, del nucleo (cfr. fig. 11). La gestione paesistica sarà rivolta principalmente a confermare la bassa densità dell'edificazione e in particolare a mantenere le ampie pause di respiro lungo le strade che accedono al nucleo, evitando che assumano carattere di strade urbane, nonché a mantenere e se possibile consolidare la presenza di aree alberate, tanto a parco e giardino quanto a oliveto, contrastando l'espansione, in questa zona, dei terreni denudati e destinati a colture in vaso o protette. Sotto questo profilo, è da considerare ammissibile l'edilizia residenziale di qualità, nella misura in cui porti con sé interventi di potenziamento e accudimento dell'impianto arboreo.
- NPA2 - pertinenze agricole del nucleo - zona 2: comprende la zona immediatamente sottostante il nucleo e quella soprastante, salendo fino a includere il cimitero, che si trova a quota 130. Il paesaggio agrario comprende vaste estensioni di oliveto, che assumono notevole importanza soprattutto a ponente del nucleo e sotto la chiesa, porzioni di fasce inattive, soprattutto nella parte superiore intorno al Cimitero, e alcune aree con colture intensive, che occupano i terreni più pianeggianti ai due lati del nucleo. Nella zona a ovest dell'asse via Seconda Costa Reale - via San Giacomo è del tutto assente l'edilizia residenziale sparsa, che invece è presente, con un numero limitato di episodi, nel settore di levante. Questa differenza giustifica l'identificazione di due sottozone, rispettivamente NPA2/1 e /2, nella prima delle quali la sola presenza residenziale è costituita dal complesso delle Case Costa, di straordinaria importanza paesaggistica, sia per la posizione emergente e per il rapporto con la chiesa, sia per la valenza tipologica.

  In questa zona non può essere prevista né consentita alcuna nuova edificazione, se non quella strettamente necessaria alla conduzione dei fondi agricoli, da localizzarsi esclusivamente al di sotto della linea di livello di quota 75.

  È obiettivo prioritario confermare in ogni caso l'isolamento della chiesa, che si eleva sopra un basamento di pendii olivati, landmark inconfondibile di questo settore del territorio albenganese.

  Un auspicabile intervento di recupero delle case Costa, per la sua delicatezza e rilevanza paesistica, non potrà non seguire i criteri di quello che abbiamo definito "recupero conservativo", particolarmente attento alla tessitura delle superfici murarie, al taglio delle aperture, all'articolazione dei volumi.
- Nella porzione di levante - sottozona NPA2/2, la disciplina paesistica può essere meno rigorosa, non dovendosi escludere a priori anche la possibilità di limitati interventi di nuova edilizia residenziale, in coerenza con le regole generali di corretto inserimento paesistico definite dalla presente disciplina di livello puntuale.
- Nella parte posta a levante del Fosso del Ciò - sottozona NPA2/3, che comprende la direttrice Regione Bandiette (cfr. figura 8), valgono considerazioni analoghe a quelle della sottozona precedente, ferma restando l'attenzione alla leggibilità pesistica degli edifici di interesse storico, segnalati in figura, classificati come B ai sensi delle presenti norme.
- NTS - tessuto storico del nucleo: come documentato nella parte introduttiva di questa scheda, alla quale si rinvia, gli interventi effettuati sul patrimonio edilizio storico e tradizionale del nucleo presentano una gamma diversificata di impostazioni progettuali, che hanno determinato il venir meno del carattere unitario del nucleo stesso. Poiché questa

condizione appare ormai irreversibile, non si ritiene necessario né opportuno, in questo caso, prescrivere una disciplina rigidamente orientata al recupero di un'ipotetica immagine unitaria, fermo restando che:

- gli edifici costituenti il nucleo sono, fino a prova contraria, da considerare attribuiti alla classe B di cui alle presenti norme, con i vincoli e le regole di comportamento che ciò implica
- nel caso di edifici che presentino ancora l'originario paramento in muratura, questo dovrà preferibilmente essere mantenuto (fig. 12 - 1, 2, 6, 11)
- entro nucleo sono presenti alcuni sottoinsiemi che mantengono una certa unitarietà d'immagine (cfr. fig. 12 - immagini 6, 8) ai quali sarà opportuno fare riferimento attraverso la ricognizione speditiva del contesto
- è comunque da evitare l'adozione di colori pugnaci e di forme e finiture estranee al contesto
- particolare attenzione e cautela merita l'edificio illustrato in figura 12/7 e 13/1, per l'elevata qualità architettonica e peculiarità delle soluzioni formali adottate.

- VRN - verde di rispetto del nucleo: l'esigua cintura verde ai margini del nucleo deve essere rigorosamente salvaguardata e, se possibile, integrata e ampliata.
- PVM - parco o giardino moderno: la sigla si riferisce ad un importante complesso da considerare soggetto a rigorosa tutela così nella parte edilizia come nelle pertinenze.

Indice delle figure

Figura 1 - Stralcio dalle tavole di minuta del rilievo dello Stato Maggiore del Regno di Sardegna (1829) 7

Figura 2 - Sovrapposizione della tavoletta IGMI 1/25.000 del 1938 all'ortofoto 2006 (fonte: Portale Cartografico Nazionale) 7

Figura 3 - Sovrapposizione della Carta Tecnica Regionale all'ortofoto 2006 8

Figura 4 - Veduta panoramica generale (Foro Luciano Rosso 2006) 9

Figura 5 - Dettaglio della precedente 10

Figura 6 - San Giacomo Maggiore, case Costa, il cimitero e il nucleo 11

Figura 7 - Dettaglio del nucleo 12

Figura 9 - La parrocchiale di San Giacomo Maggiore e l'oratorio 13

Figura 10 - Isoipse e dorsali 14

Figura 11 - Il paesaggio agrario intorno al nucleo 16

Figura 12 - Varietà di accenti negli interventi che si susseguono nella strada di accesso al nucleo 19

Figura 13 - Vecchio e nuovo a confronto 20

Figura 14 - Zonizzazione paesistica 21

Figura 15 - Le Case Costa 22



Figura 1 - Stralcio dalle tavole di minuta del rilievo dello Stato Maggiore del Regno di Sardegna (1829)

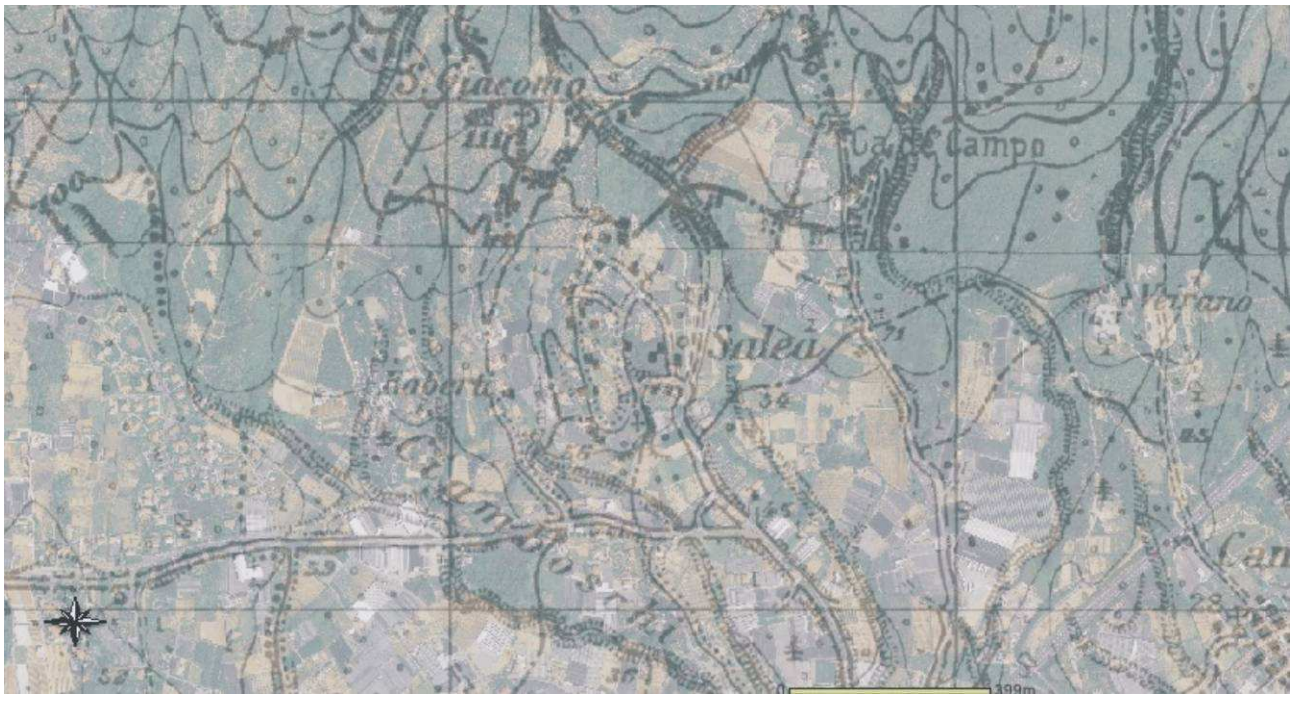


Figura 2 - Sovrapposizione della tavoletta IGMI 1/25.000 del 1938 all'ortofoto 2006 (fonte: Portale Cartografico Nazionale)

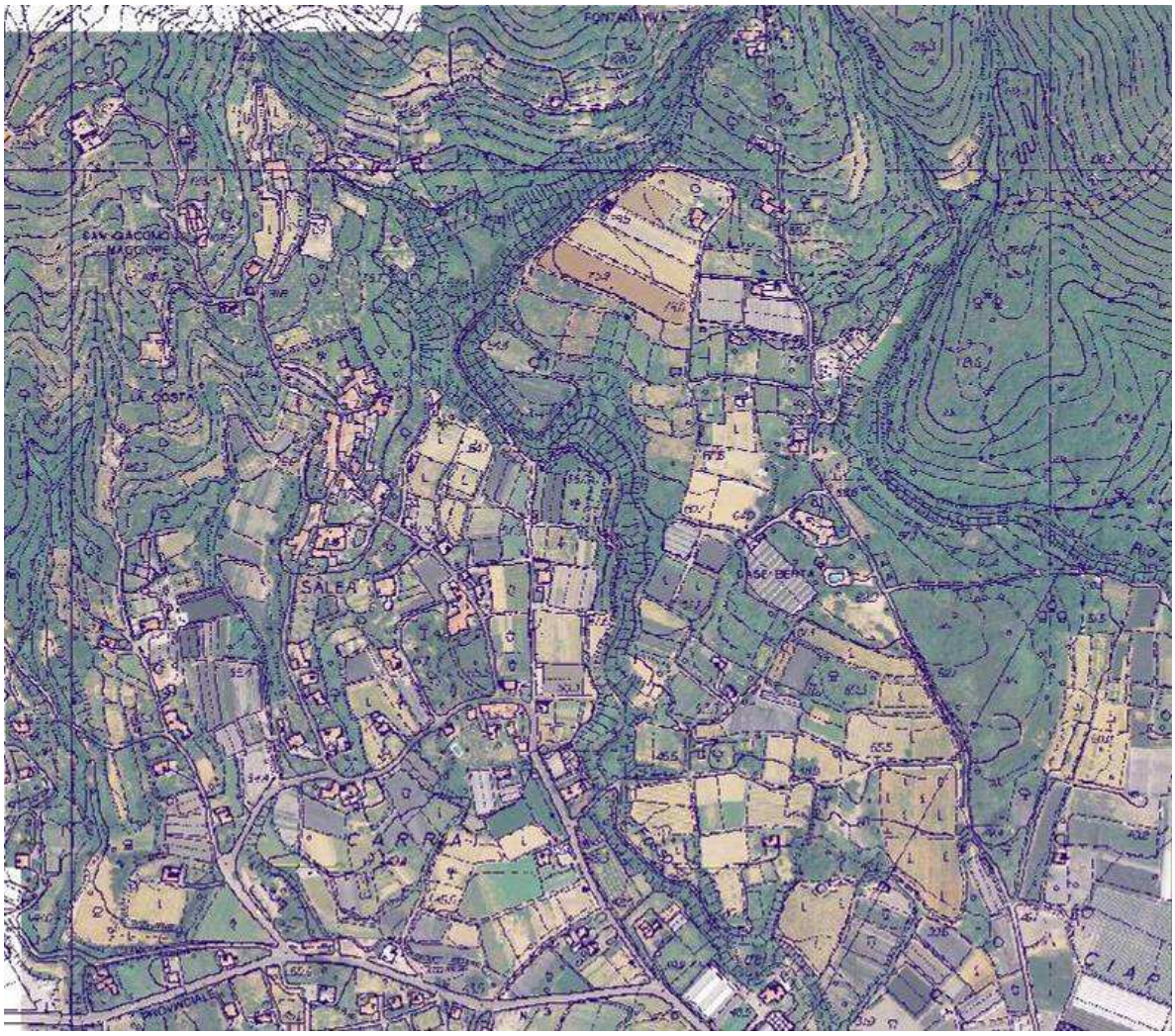


Figura 3 - Sovrapposizione della Carta Tecnica Regionale all'ortofoto 2006



Figura 4 - Veduta panoramica generale (Foro Luciano Rosso 2006)



Figura 5 - Dettaglio della precedente



Figura 6 - San Giacomo Maggiore, case Costa, il cimitero e il nucleo

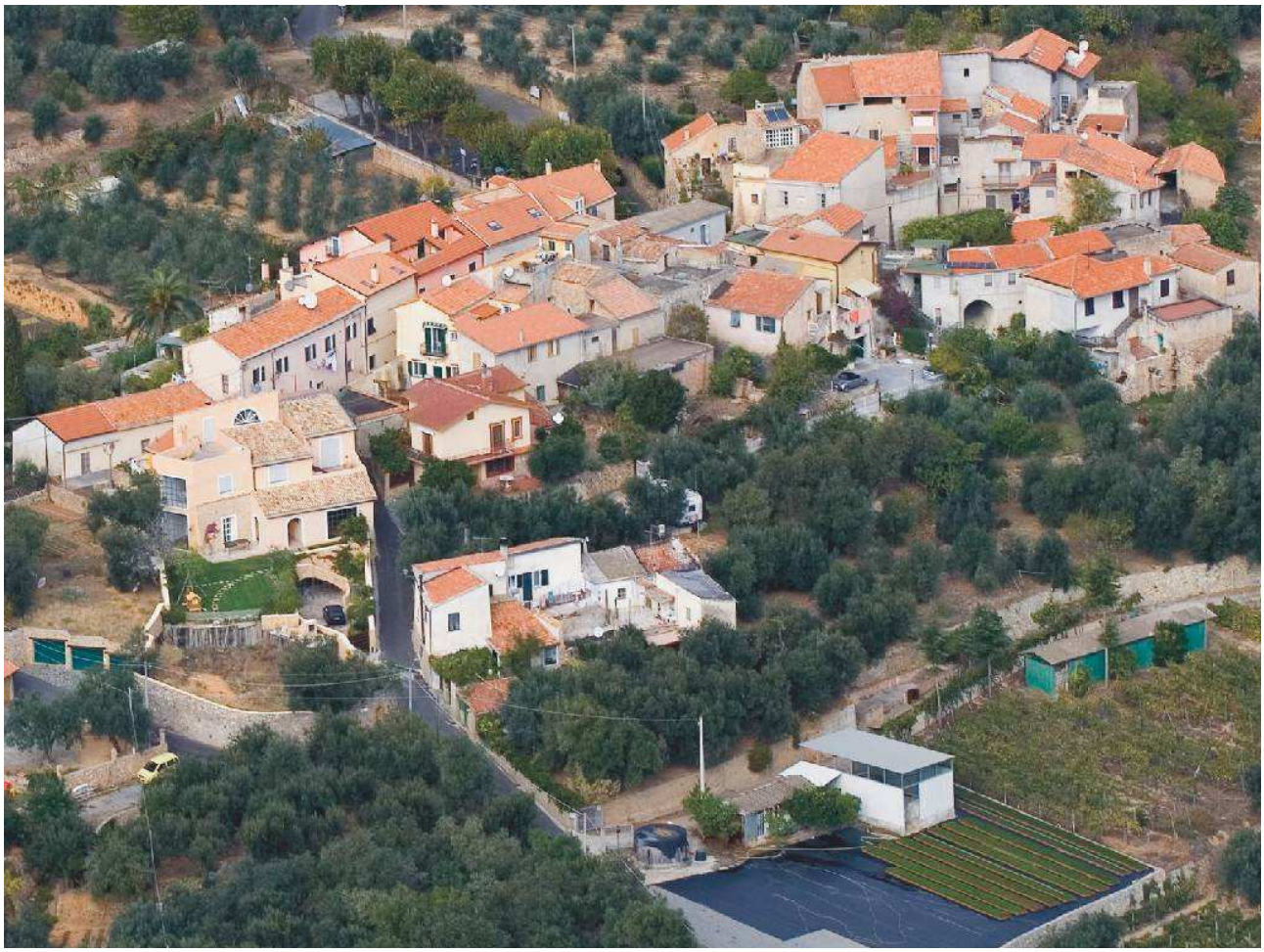


Figura 7 - Dettaglio del nucleo










Figura 8 - La parrocchiale di San Giacomo Maggiore e l'oratorio

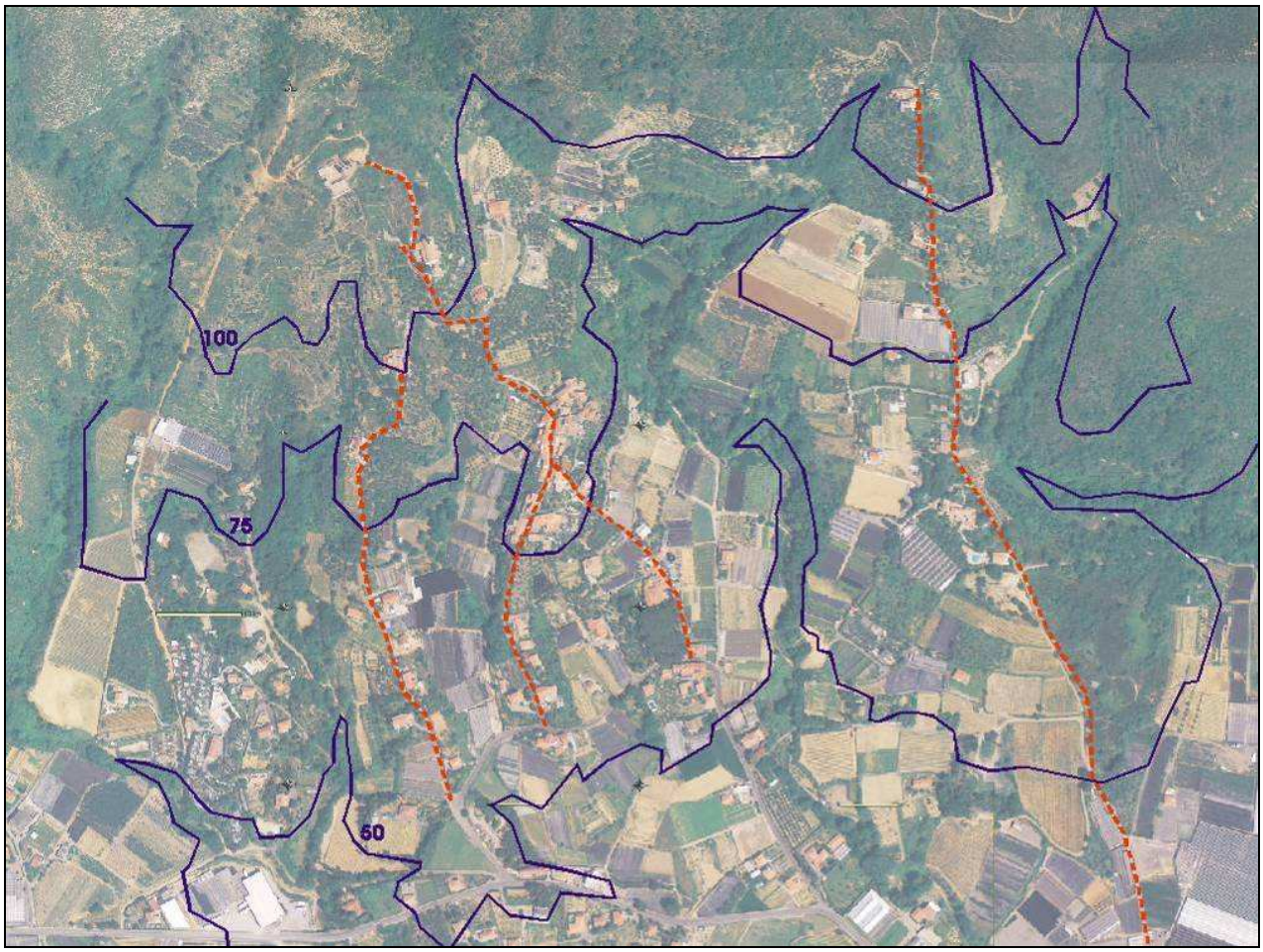


Figura 9 - Isoipse e dorsali


















Figura 10 - Il paesaggio agrario intorno al nucleo


1


2


3


4


5


6


7


8


9





Figura 11 - Varietà di accenti negli interventi che si susseguono nella strada di accesso al nucleo






Figura 12 - Vecchio e nuovo a confronto

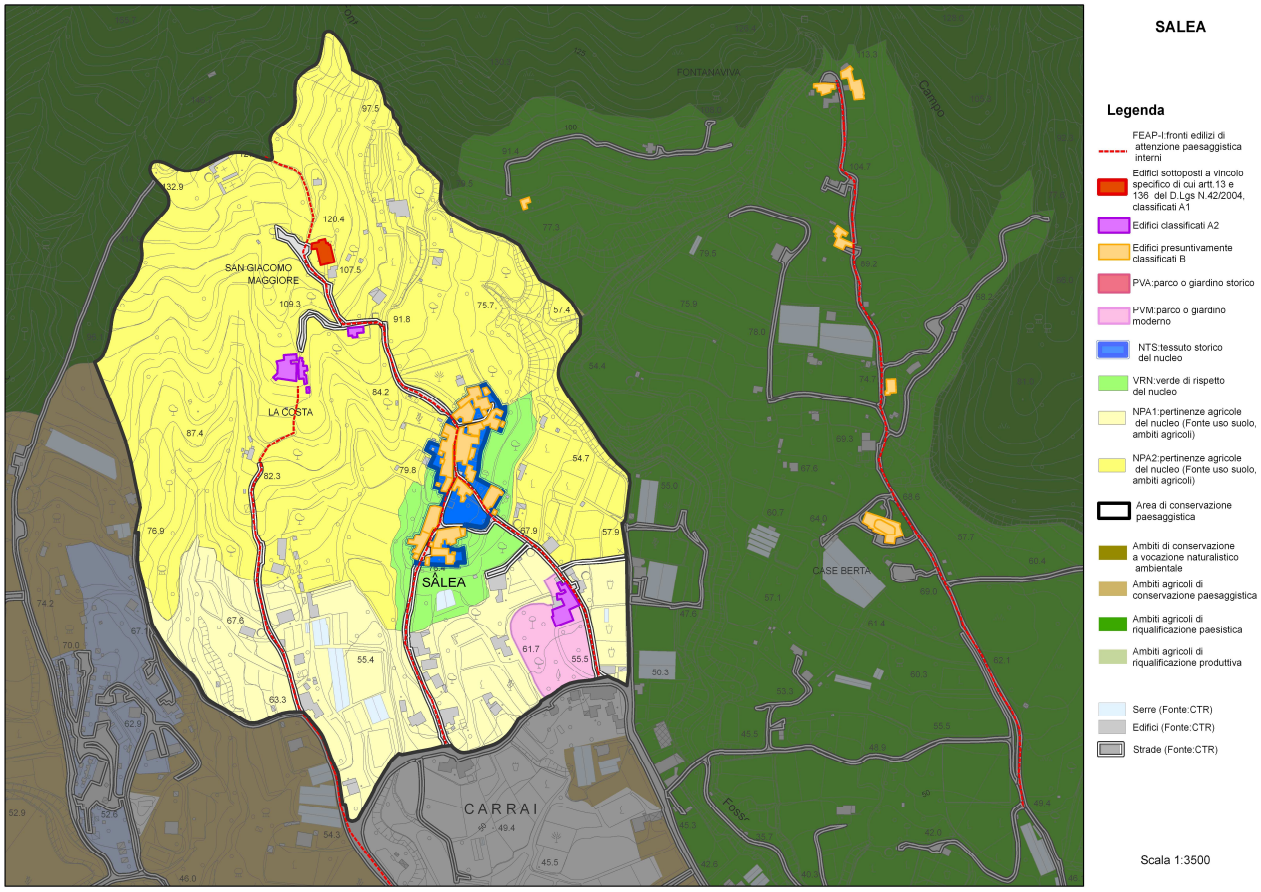


Figura 13 - Zonizzazione paesistica



Figura 14 - Le Case Costa

SALEA

Classificazione degli ambiti paesistici

Legenda

- FEU-I: fronti edilizi unitari interni
- Edifici sottoposti a vincolo specifico di cui artt.13 e 136 del D.Lgs N.42/2004, classificati A1
- Edifici classificati A2
- Edifici presuntivamente classificati B
- PVA:parco o giardino storico
- PVM:parco o giardino moderno
- NTS:tessuto storico del nucleo
- VRN:verde di rispetto del nucleo
- NPA1:pertinenze agricole del nucleo (Fonte uso suolo, ambiti agricoli)
- NPA2:pertinenze agricole del nucleo (Fonte uso suolo, ambiti agricoli)
- Area di conservazione paesaggistica
- Ambiti di conservazione a vocazione naturalistico ambientale
- Ambiti agricoli di conservazione paesaggistica
- Ambiti agricoli di riqualificazione paesistica
- Ambiti agricoli di riqualificazione produttiva
- Serre (Fonte:CTR)
- Edifici (Fonte:CTR)
- Strade (Fonte:CTR)

Scala 1:3500

Salea

Disciplina degli interventi nel nucleo storico

Legenda

FEU-I: fronti edilizi unitari interni

Edifici sottoposti a vincolo specifico di cui artt.13 e 136 del D.Lgs N.42/2004, classificati A1

Edifici classificati A2

Edifici presuntivamente classificati B

NTS:tessuto storico del nucleo

Strade (Fonte: Catasto)

Porfido con corsia centrale in mattoni

Acque (Fonte: Catasto)

Particelle catastali

Fabbricati (Fonte:Catasto)

Scala 1:1000

Scheda di dettaglio – Via Julia Augusta

La via Julia Augusta

La Via Julia Augusta fu progettata come collegamento diretto verso le province della Gallia dall'imperatore Augusto tra il 13-12 a.C., poco dopo la conquista dei territori delle Alpi Marittime (14 a.C.). La Via, che prende il nome dal suo ideatore, si snodava dal fiume Trebbia, in Emilia, al fiume Varo, in Costa Azzurra. La conoscenza del percorso stradale antico è legata alle informazioni tramandate dalle fonti itinerarie, in particolare dall'Itinerarium Antonini e dalla Tabula Peutingeriana. Il primo è una sorta di guida stradale compilata nel III secolo d.C. in cui sono elencate le località toccate dalla strada con le relative distanze intermedie. La Tabula Peuntingeriana è invece la copia di una vera e propria carta stradale del IV sec. d.C.

Partendo dal fiume Trebbia, a Piacenza, la via Julia Augusta procedeva verso la Liguria e la Gallia ricalcando in parte percorsi stradali più antichi, come la via Postumia, nel tratto tra Piacenza e Tortona, e la via Aemilia Scauri tra Tortona e Vado. Al di Là di Vado, attrverso la Val Bormida, la strada era ,quasi sempre, litoranea in direzione del fiume Varo e della Provenza.

Lungo la strada, dal confine con il moderno Piemonte fino a Ventimiglia, sorgevano numerose stazioni di sosta e di cambio dei cavalli (mansiones e mutationes).Ol tre alle città di Vada Sabatia, Albingaunum e Albintimilium, riconosciamo le stazioni di Crixia (Piana Crixia), Canalico (Cairo Montenotte), Pullopice (Finale?), Luco Bormani (San Bartolomeo al Mare – Diano Marina), Costa Balenae (Riva Ligure). Nel territorio ligure il tracciato stradale è riconoscibile solo per brevi tratti e precisamente ad Albengas e nel finalese, dove sono stait rinvenuti resti di strada glareata, mentre sono più numerosi i ponti romani con le loro caratteristiche peculiari (arcata singola, a tutto sesto, composta da cunei parallelepipedi in pietra; paramenti murari in petit appareil, formati da blocchetti squadrati di pietra disposti su filari isodomi) si inquadrano nel tipo detto "ligure-gallico", diffuso appunto tra la costa ligure e la Gallia Narbonense.[1]

Il percorso della Via Iulia Augusta è ancora oggi testimoniato dalla presenza di resti dell'antico tracciato, cippi miliari, moderni toponimi e antichi documenti.

La via Julia Augusta nel territorio di Albenga

Ad Albenga la via Julia Augusta seguiva l'andamento leggermente curvilineo della costa. Entrava in Albenga con un percorso rettilineo coincidente con il moderno viale Pontelungo all'altezza di Porta Molino, che nel Medioevo era il principale accesso da nord alla città, all'interno della quale coincideva probabilmente al cardine massimo, identificabile con l'attuale via Medaglie d'Oro. Lasciata Albenga in corrispondenza di Porta d'Arroscia la vi Julia Augusta proseguiva attraverso la necropoli meridionale di Albingaunum, in direzione della collina del Monte, con un percorso incerto, di cui si può tuttavia ricostruire il probabile orientamento in analogia con quello dei monumenti funerari oggi visibili nell'alveo del Centa.

Più a sud, sui versanti del Monte prospicienti il litorale, in direzione di Alassio, l'identificazione del tracciato è resa più sicura dalla presenza dei monumenti funerari della necropoli meridionale, allineati lungo il margine della strada sterrata, che ricalca evidentemente il percorso originario.

L'itinerario antico, ancora oggi percorribile, è indicato da alcune istituzioni religiose e di assistenza ai viandanti, sorte durante il Medioevo: le chiese di S.Eugenio a Ceriale, di S.Giorgio de pratis a Campochiesa, le chiesa ed ospizi di San Calocero dei Cavalieri Templari, e dei

monaci di Santa Maria de ponte. Di queste antiche istituzioni rimangono quest'ultima e le chiese di San Giorgio a Campochiesa e di N.S. di Pontelungo, ricostruita nel XVIII secolo in sostituzione di S.Maria de ponte.

I monumenti

Le prime esplorazioni della necropoli risalgono al 1930, ma è solo tra il 1934 ed il 1937 che vengono effettuati degli scavi sistematici. Dopo la seconda guerra mondiale fino agli anni 80' del 1900 le ricerche della necropoli sono stata molto sporadiche, soltanto negli ultimi 20 anni la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Liguria si è dedicata assiduamente agli scavi e al restauro di tutti i monumenti funerari.

I monumenti della necropoli sono i seguenti:

-) i ruderi di monumenti funerari;

-) il Pilone;

-) l'Anfiteatro;

-) il monastero di San Calogero;

Sui fianchi del Monte di San Martino, meglio noto come il Monte,dagli anni 30' del XX secolo ai giorni nostri sono stati portati alla luce i ruderi di nove monumenti funerari (I,G,F,E,D,H,L,C,B,A) dei numerosi che in origine dovevano affacciarsi lungo la strada, ma che a partire dal tardo Medioevo, la sistemazione a terrazze della zona per la coltura dell'ulivo ha compromesso, causando la distruzione della maggior parte degli stessi.

Si tratta di semplici muri di recinzione che delimitano un'area generalmente rettangolare destinata a contenere le sepolture di più persone legate da vincoli familiari. Il monumento C invece è un colombario, cioè un genere di tomba a camera per deposizioni multiple.

Gli scavi archeologici del 1994 all'interno del recinto funerario dei monumenti H – L hanno portato alla luce un notevole numero di reperti del corredo funerario. Si tratta principalmente di reperti vitrei, come vasi da cucina, da mensa, bicchieri, piatti, bottiglie ciotole, ma anche di contenitori da cosmesi ed un piccolo imbuto per travasare i profumi.

Il Pilone venne interpretato come faro nel XVI secolo a causa della sua posizione dominante sulla costa e l'antico porto posizionato nell'attuale quartiere di Vadino, solo nel 1893, quando ne avvenne il restauro, venne correttamente identificato come monumento sepolcrale. Il pilone è un edificio a pianta rettangolare articolato su tre piani sovrapposti e ha un'altezza di circa 7,5 metri. Esso appartiene alla categoria dei monumenti funerari a torre diffusi dal I secolo a.C. al III secolo d.C. in tutto il mondo romano, dalla Spagna alla Gallia, fino all'Africa e alla Siria.

L'Anfiteatro di Albingaunum, finora l'unico della Riviera di Ponente, è datato intorno al II secolo d.C. Veniva utilizzato principalmente per spettacoli tra gladiatori e poteva contenere alcune migliaia di spettatori.

si trova in una posizione periferica rispetto alla città in modo da proteggerla da eventuali disordini che spesso si manifestavano in occasioni di competizioni sportive.

Durante la tarda antichità ed il Medioevo la zona dell'anfiteatro divenne un cimitero, collegato in una fase più tarda alla vicina abbazia di San Martino. Inumazioni cristiane prive di corredo funerario risalenti a quel periodo sono state ritrovate lungo il muro dell'arena. Successivamente all'abbandono della chiesa e del convento i privati si sono impossessati dell'area e le hanno trasformate in abitazioni. Durante la seconda guerra mondiale la zona del

Monte divenne importante per la sua posizione strategica sulla costa e così le truppe tedesche scavarono nella roccia due bunker, tutt'ora visibili, al centro dell'arena.

Il complesso monumentale di San Calocero sorge in Regione Doria, sul ripido versante settentrionale della collina del Monte, in antichità il collegamento alla città era garantito dalla via Julia Augusta che passava in prossimità della chiesa.

Secondo la tradizione la basilica cimiteriale di San Calocero è l'unica in Liguria che sorge sul luogo di sepoltura di un martire ed è testimone del culto cristiano ad Albenga e nel ponente ligure.

La chiesa era di proprietà dei monaci benedettini, cui appartenevano anche le abbazie dell'isola di Gallinara e quella di San Martino, ma nel 1368 la vendettero al vescovo Giovanni Fieschi il quale la designò ad una comunità religiosa femminile, a cui seguirono prima le Agostiniane e successivamente le Clarisse.

Nel XVII secolo le strutture vengono lasciate decadere fino al loro collasso e si assiste alla trasformazione dell'intero complesso in zona rurale. Nel 1934 iniziano le prime indagini ed i primi scavi, ma solo negli anni 90' del 1900, con l'acquisizione del demnio dell'intera zona si assiste ad un recupero, la zona tuttavia non è ancora aperta al pubblico.

Vegetazione

Oltre alle bellezze storico archeologiche la Strada Romana ha anche un grande valore dal punto di vista naturalistico. Il suo valore si deve alla presenza di una vegetazione rigogliosa ed intatta, dove prevalgono specie di varia natura, ma prevalentemente caratteristiche della macchia mediterrane, quali la ginestra, l'alterno. Il lentisco, il mirto, il corbezzolo, la gariga, il leccio, l'olivastro, il carrubo cui talvolta si associa l'euforbia arborea, tra arbusti aromatici si annoverano il timo, l'alloro, il rosmarino, massicia è la presenza di pini marittimi.

Vi sono specie più caratteristiche della zona della strada romana che meritano una segnalazione particolare sono la "Barba di Giove" al Capo di Santa Croce, una specie arbustiva non molto comune poiché vive in posizioni di difficile accesso; la Barlia robertiana, vistosa orchidea che fiorisce precocemente sulle colline sopra Alassio ed il Convolvulscus volatius che vive fra Albenga e Alassio come nell'Africa settentrionale, a dimostrazione di affinità climatico-ambientali fra territori distanti e a latitudini diverse.

Previsioni future

Nel comune di Albenga esistono due accessi principali alla strada romana:

-) dalla salita alla Madonna di Fatima e via San Calogero (1);

-) dalla scalinata di via Donatello (2).

Il primo accesso, oltre ad essere caratterizzato da salite molto ripide, risulta avere una segnalazione poco curata e poco evidente.

Il secondo accesso è esteticamente molto compromesso e non ha nessuna cartellonistica che indichi la presenza del percorso storico.

L’accesso invece ai monumenti del Pilone e dell’Anfiteatro romano risulta essere una strada privata (3), che pur terminando all’altezza della via Julia Augusta, non vi ha nessun accesso anzi risulta separata da un muro divisorio, in quanto è presente una proprietà privata.

E’ necessario creare un collegamento diretto tra i monumenti del Pilone e dell’Anfiteatro romano e la svia Julia Agusta, anzi la strada privata dovrebbe diventare il principale accesso al percorso storico-archeologico, essendo una strada asfaltata accessibile sia in macchina che a piedi ed avendo uno spiazzale abbastanza ampio alla fine che permetterebbe la fruizione anche di persone con difficoltà motorie, cosa non possibile attualmente dal comune di Alberga,inoltre garantirebbe la visita ai due monumenti simbolo dell’antico tracciato, il Pilone e l’Anfiteatro, che ad oggi risultano esclusi dal percorso principale.

Un altro evidente problema riguardante gli accessi è necessario riqualificare la gradinata che si diparte da via Donatello, una colata di cemento grigio esteticamente molto dequalificante.

Proseguendo per il sentiero si nota la mancanza di posti in cui soffermarsi per ammirare il notevole paesaggio sul mare e sull’isola della Gallinara, è necessaria la creazione di un parco urbano a ridosso della strada romana ed esattamente nella parte inferiore, con l’installazione di qualche panchina per permettere una fruizione non solo di passaggio.

I beni archeologici visionati risultano essere abbandonati a se stessi, invase da erbacce e non sempre visibili, sarebbe necessario una maggiore cura dei monumenti.

La strada romana rappresenta una grande potenzialità per il comune di Albenga, attualmente poco valorizzata, oltre alle indicazioni precedenti è di estrema importanza segnalare maggiormente la presenza del percorso e creare una serie di cartellonistica già ai piedi della stessa che guidi la gente verso gli ingressi.

Figura 1 - La Liguria romana con i percorsi stradali principali ed i centri antichi.....6

Figura 2 - La via Julia Augusta vista dal mare (Foto Luciano Rosso 2006).....6

Figura 3 - La via Julia Augusta vista dal mare (Foto Luciano Rosso 2006).....7

Figura 4 - Accessi alla via Julia Augusta dalla dalla salita alla Madonna di Fatima e via San Calogero e dalla scalinata di via Donatello.....7

Figura 5 – Segnalazione dei monumenti archeologici lungo la via Julia Augusta 8

Figura 6 – Monumenti funerari e il portale Maimona lungo la via Julia Augusta.....9

Figura 7 – Immagini della Strada Romana e dei suoi dintorni.....10

Figura 8 – Strada di accesso al monumento del Pilone e ai resti dell'Anfiteatro Romano e dintorni.....11



Figura 1 – La Liguria romana con i percorsi stradali principali ed i centri antichi



Figura 2 – La via Julia Augusta vista dal mare (Foto Luciano Rosso 2006)



Figura 3 – La via Julia Augusta vista dal mare (Foto Luciano Rosso 2006)



Figura 4 – Accessi alla via Julia Augusta dalla dalla salita alla Madonna di Fatima e via San Calogero e dalla scalinata di via Donatello



Figura 5 – Segnalazione dei monumenti archeologici lungo la via Julia Augusta



Figura 6 – Monumenti funerari e il portale Maimona lungo la via Julia Augusta



Figura 7 – Immagini della Strada Romana e dei suoi dintorni













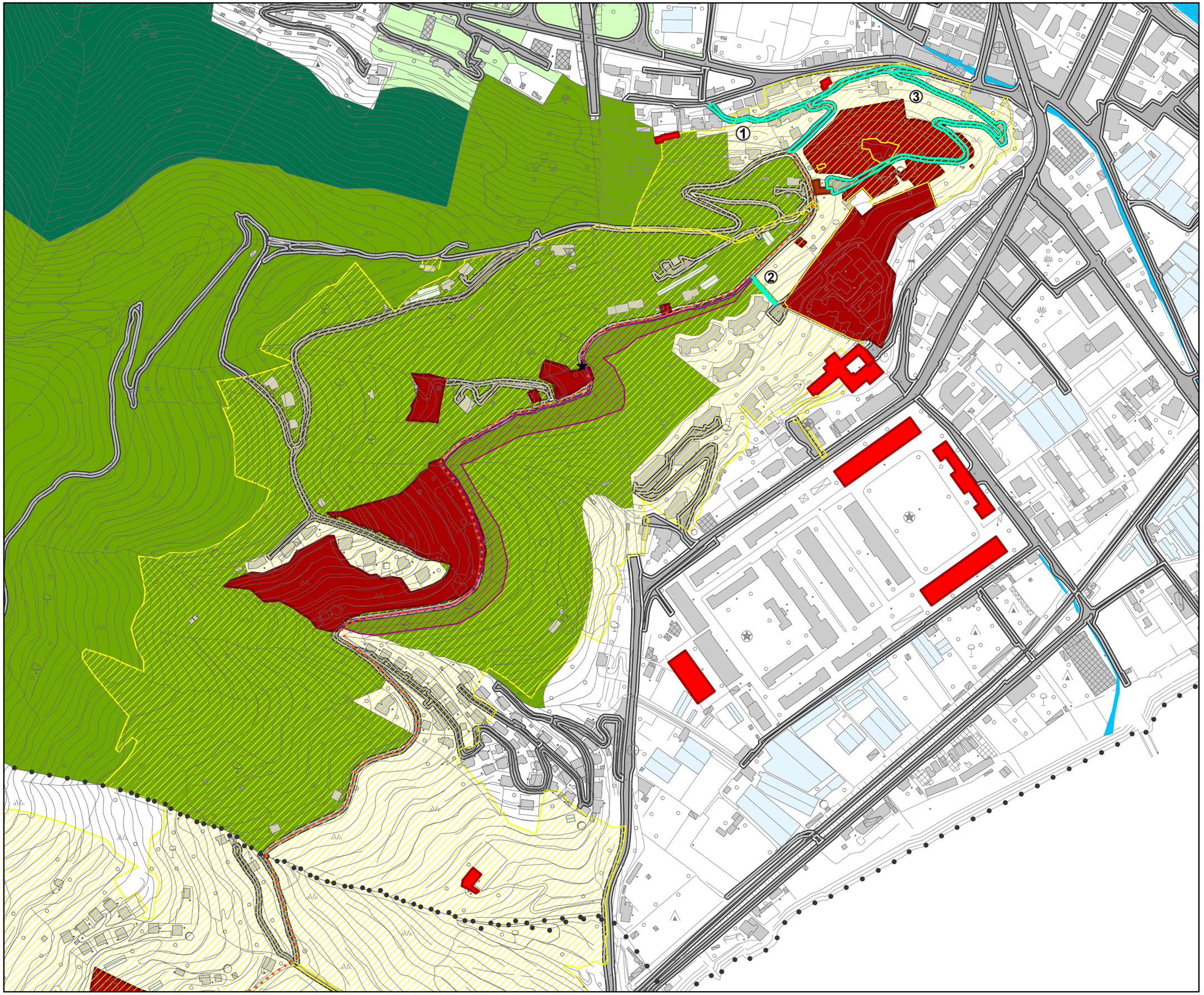




Figura 8 – Strada di accesso al monumento del Pilone e ai resti dell'Anfiteatro Romano e dintorni

VIA JULIA AUGUSTA

Classificazione degli ambiti paesistici e disciplina degli interventi



Legenda

- ★ Elementi puntuali classificati A3
- Srada Julia Augusta
- Elementi sottoposti a vincolo archeologico
- Edifici sottoposti a vincolo specifico di cui artt.13 e 136 del D.Lgs N.42/2004, classificati A1
- Edifici classificati A2
- Edifici presuntivamente classificati B
- Vincolo archeologico
- Strade di accesso alla via Julia Augusta da riqualificare
- Area con alta suscettività alla fruizione ambientale e alla sosta attrezzata
- Ambiti di conservazione a vocazione naturalistico ambientale
- Ambiti agricoli di conservazione paesaggistica
- Ambiti agricoli di riqualificazione paesistica
- Ambiti agricoli di riqualificazione produttiva
- Serre (Fonte:CTR)
- Edifici (Fonte:CTR)
- Strade (Fonte:CTR)
- Confine comunale

Scala 1:4000