PROVINCIA DI SAVONA

Comune di ALBENGA

PUC Piano Urbanistico Comunale

STRUTTURA DEL PIANO

Redatto ai sensi dell'art. 27 della L.R. 36/1997



SP.1a

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Adozione

Controdeduzione

Approvazione

Sindaco

Rosalia Guarnieri

Assessore all'Urbanistica

Rosalia Guarnieri

Progettista

Arch. Ugo Baldini
CAIRE - Urbanistica

Ufficio di Piano

Arch. Sandra Granata

UGO BALDINI ARCHITETTO

19 dicembre 2011

Città di Albenga

P.U.C.

Descrizione Fondativa

Sindaco
Rosalia Guarnieri

Assessore all'Urbanistica
Rosalia Guarnieri

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:

per le analisi ambientali
Rolando Pozzani, 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

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

Area Urbanistica
Danilo Burastero, Giulio Ferrua

Area Lavori Pubblici
Nicoletta Oreggia

SOMMARIO

LA MANOVRA DEL PIANO 2
Le dimensioni della crescita 2
Lo spazio rurale e il peso delle frazioni 5
La manovra nel capoluogo - Vadino 6
La Marina 8
La Città consolidata e la “Città nuova” 9
Una strategia di riqualificazione urbana 10
Il Piano dei servizi 11
Gli insediamenti produttivi e commerciali 12

LO SCHEMA DI ASSETTO INFRASTRUTTURALE 13

LA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE NELLA NORMATIVA DEL NUOVO PUC 15
Il linguaggio normativo del PUC 15
Le norme per il governo del territorio 16
Le politiche della conservazione 17
Le politiche di riqualificazione urbana 18
Le manovre della trasformazione 19
La frontiera dell’energia 20
La disciplina paesistica 21
La disciplina dei centri frazionali 22
La normativa Agricola 23
La disciplina della città pubblica 26
La disciplina edilizia ed urbanistica delle trasformazioni 27
In conclusione 29

LA "STRATEGIA" NELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL PIANO 30

LA MANOVRA DEL PIANO

Le dimensioni della crescita

Cospicui dinamismi insediativi hanno caratterizzato con continuità la vicenda demografica e sociale del Comune di Albenga e del suo sistema locale, dinamismi che si sono ulteriormente rafforzati negli anni più recenti. Dinamismi tanto più significativi in quanto assolutamente controtendenziali in uno scenario regionale come quello ligure che ha invece registrato preoccupanti segnali di stagnazione e di declino.

A sostenere la crescita demografica una **positiva evoluzione** del sistema economico locale, trainato da una **filiera agricola** specializzata che muove un importante indotto di forniture e di servizi e che configura con tutta evidenza Albenga come capitale agricola della Regione.

La lunga stagione di crescita demografica conosciuta da Albenga è stata finora investita solo marginalmente dalla attuale fase di recessione, continuando a registrare – pur più contenuti – incrementi di popolazione residente e proietta i propri effetti nell'orizzonte di previsione in cui si colloca il nuovo PUC nei termini di un **incremento della popolazione residente** nel comune dai **24.378** abitanti al **31 dicembre 2010**, sino ai **25.139** abitanti ipotizzati al 2023 nella ipotesi di crescita più prudenziale tra i diversi scenari di previsione esplorati dalla Descrizione Fondativa del Piano. Valore che sale a **26.217 abitanti** in uno scenario di crescita più sostenuta, in linea con le tendenze registrate negli anni più recenti.

Nell'arco dei 15 anni che sono coperti dalle previsioni del PUC queste tendenze demografiche, unite ad un ulteriore, seppur più contenuto, processo di frammentazione dei nuclei familiari, comportano dunque un incremento del numero di famiglie e un corrispondente fabbisogno residenziale primario dell'ordine di 1200- 1700 unità.

A questo fabbisogno fa fronte un'offerta presente nel patrimonio edilizio non occupato e nelle previsioni urbanistiche non ancora attuate. Una certa presenza di patrimonio non occupato e non destinato ad utilizzazioni turistiche era infatti riscontrabile al censimento del 2001 con 770 alloggi (stima) che

rappresentavano oltre l'8% del patrimonio occupato contro una soglia fisiologica necessaria ad assicurare la necessaria mobilità nel patrimonio residenziale pari al 3-5% del patrimonio occupato. In larga parte tuttavia questo esubero di offerta sembrerebbe essere stato riassorbito nei 7 anni dopo il censimento dallo scarto tra la produzione edilizia, che si è attestata sui cento alloggi l'anno, e la variazione del numero di famiglie, significativamente più elevata (150 fam/anno) anche per effetto di trasferimenti di residenza "puramente anagrafici" di parte di proprietari di seconde case, motivati dalle nuova imposizione ICI sulla prima casa.

Più consistente l'offerta ancora inattuata delle previsioni del vigente PRG che, per la parte relativa agli strumenti urbanistici attuativi (SUA) già approvati (e dunque non rimessi in discussione dalle previsioni del nuovo PUC, supera di poco le 400 unità

TAVOLA SINOTTICA DEL DIMENSIONAMENTO

n.		SCENARIO PRUDENZIALE	SCENARIO ALTA CRESCITA
	FABBISOGNO		
(1)	Popolazione 2008	24.154	24.154
(2)	Famiglie 2008 (CMF =2,1)	11.342	11.342
(3)	Popolazione 2023 (previsione prudenziale)	25.139	26.217
(4)	Famiglie 2023 (CMF =2,0)	12.569	13.108
(5)	**Fabbisogno residenziale primario (5)=(4)-(2)**	**1.227**	**1.778**
(6)	Fabbisogno social housing (6)=(5)*20%	245	355
	OFFERTA IMPLICITA NEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (alloggi)		
(7)	Alloggi non occupati al 2001 (escluse le residenze turistiche stimate al 72% del totale non occupato)	771	771
(8)	Produzione edilizia media annua (stima su dati uff. urbanistica)	106	106
(9)	Incremento medio annuo famiglie	156	156
(10)	Surplus/Deficit produzione edilizia fabbisogno (12) = (8)-(9)	- 50	- 50
(11)	stima offerta virtuale al 2008 (11)= (7)+(10)*7	421	421
(12)	Vuoto "frizionale" al 2018 (10)=(4)*3%	377	393
(13)	Offerta implicita nel patrimonio (13)=(11)-	44	28

	(12)		
	OFFERTA RESIDUA PRG		
(14)	Offerta residua PRG in SUA approvati	414	414
(15)	Offerta residua PRG altro(p.m.)		
(16)	**Totale Offerta PRG** (16)=(14+15)		
(17)	**TOTALE OFFERTA (17)=(13+16)**	**458**	**442**
	OFFERTA SOCIALE		
(18)	PEEP	0	0
	DEFICIT ABITATIVO		
(19)	Deficit totale (19)=(5)-(17)	769	1.336
(20)	Deficit Social Housing (20)=(4)-(18)	245	355
(21)	% quota Social Housing su nuove quote	28%	25%
(22)	**Produzione edilizia necessaria** (considerata erosione turistica pari al 30% o al 20%) (22)= (19)/0,7 (0 ,8)	**1.245**	**1.799**
	MANOVRA URBANISTICA PUC (in mq. di superficie agibile residenziale)		
(23)	Distretti di trasformazione mq. 135.800	1.358	1.358
(24)	Aree di riqualificazione nuclei mq 28.500	285	285
(25)	Ambiti di riqualificazione diffusa capoluogo mq. 14.000	140	140
(26)	**Crediti edilizi** (quota residenziale di 42,700 mq con il 50% di probabilità di attuazione	p.m	214
(27)	**Tot. manovre urbanistiche PUC** (25)=(? 22-24)	**1.780**	**1.994**
(28)	probabilità di attuazione corrispondente al rapporto tra fabbisogno e quote programmate (28)= (22)/(27)	70%	90%
	LIMITI TERRITORIALI (superficie territoriale)		
(29)	Nuova superficie territoriale occupata nei Distretti (ha)	48,8	48,8
(30)	Superficie urbanizzata e urbanizzabile PRG vigente (ha)	683,5	683,5
(31)	Incremento percentuale dell'urbanizzato (31)=(29)/(30)	7%	7%

Ne consegue che il **dimensionamento del nuovo PUC** in relazione al fabbisogno del **mercato residenziale primario** va collocato nell'intervallo tra i **800 e i 1300 alloggi**, vale a dire ad una produzione media annua di 70-100alloggi.

Se si tiene conto anche della produzione edilizia connessa alle **residenze turistiche**, la cui incidenza sulla base dei dati storici è stimabile nell'ordine del 30% del mercato primario (percentuale ridotta al 20% nello scenario di più intensa crescita demografica), si può dimensionare la **domanda abitativa totale** del prossimo quindicennio nell'ordine di **1200-1800 abitazioni** vale a dire una produzione media di 90-120 alloggi/anno, confrontabile con la produzione degli ultimi 7 anni (turismo compreso) che si è attestata come si è detto sui cento alloggi l'anno : la previsione "più frenata" del PUC ne ha tenuto conto.

Lo spazio rurale e il peso delle frazioni

La programmazione dell'offerta insediativa corrispondente a questo volume della domanda deve poi tener conto di una articolazione territoriale interna al comune che vede il territorio rurale e i **centri frazionali** partecipare al bilancio insediativo non solo con un peso rilevante (il 30% circa del totale) ma anche con un dinamica positiva che conferma la peculiarità del modello insediativo del comune e la desiderabilità della residenza (primaria e secondaria) in ambiente rurale.

Pare quindi del tutto opportuna una manovra che riservi allo spazio rurale una quota della nuova offerta insediativa programmata dal PUC che è paragonabile al peso demografico delle frazioni; queste previsioni vengono concentrate (per 33.500 mq di superficie agibile) in corrispondenza dei centri frazionali di San Fedele e Lusingano, di Leca e Bastia, di Campochiesa e infine di San Giorgio, per ridurre al minimo la pressione e il disturbo che una domanda abitativa impropria può esercitare nei confronti delle risorse primarie (suoli fertili) e della produttività del settore agricolo.

Nelle sue proiezioni collinari di minor rilievo agronomico, il territorio rurale viene anche interessato da nuove previsioni insediative di carattere

turistico/residenziale rivolte ad una fascia di offerta di alta qualità (per complessivi 12.000 mq. suddivise in 30 unità immobiliari) che potrà assumere i caratteri dell'insediamento rado di ville e potrà estendersi (per superficie agibile e numero di unità immobiliari attraverso l'utilizzazione di crediti edilizi (per ulteriori 8.000 mq). potrà anche assumere la forma di un possibile nuovo nucleo insediato che assuma i modelli (per densità e distribuzione, non necessariamente per mimesi morfologica) dei nuclei rurali antichi.

Nelle **frazioni** trovano in complesso allocazione **previsioni residenziali del nuovo PUC per 51.700** mq.

Previsioni dislocate per la parte maggiore entro gli ambiti di riqualificazione con le loro aree di integrazione individuate dal PUC (per 33.500 mq); a questi ambiti viene affidata la missione della ricomposizione e riordino delle addizioni moderne delle frazioni a partire dalla individuazione operativa degli spazi e delle attrezzature della "città pubblica" (cioè a dire dei fabbisogni di infrastrutture e di dotazione di servizi). A queste previsioni si aggiunge la quota governata dal distretto di trasformazione nell'area in dismissione della Farmaceutica Testa e le già citate previsioni relative agli insediamenti di matrice turistico/residenziale del Distretto di Signola.

La manovra nel capoluogo - Vadino

La parte più cospicua della manovra, per **oltre 100.000** mq di superficie agibile residenziale, trova invece collocazione nel centro capoluogo, interessando prevalentemente aree dismesse in trasformazione e margini urbani da ricucire.

Il quadrante di **Vadino** è interessato da trasformazioni particolarmente significative sia dal punto di vista quantitativo (con oltre 90.000 mq di superficie agibile, oltre 70.000 dei quali a destinazione residenziale) sia anche per il rilievo strategico che alcuni distretti presentano.

E' innanzitutto il caso della Caserma Piave che il PUC prende in considerazione a partire dagli esiti del PUV Liguria, programma unitario di valorizzazione, promosso dalla Agenzia del Demanio di concerto con la Regione e che sta

giungendo al compimento del suo percorso istituzionale con esiti importanti sotto il profilo patrimoniale, strategico ed urbanistico per il Comune di Alberga; il PUV consegna infatti al Comune, a fronte della valorizzazione prevista sulla caserma Piave, la disponibilità della caserma Turinetto per ospitare il nuovo polo scolastico superiore e della ex-polveriera, polo di una possibile offerta insediativa artigianale fortemente orientata alla qualità.

Il PUC inserisce nella manovra di valorizzazione della Piave anche le aree che ospitano attualmente il poligono di tiro ipogeo in uso all'arma dei Carabinieri ed utilizza i margini esistenti tra la conservazione sull'intera area del carico volumetrico attuale e la effettiva previsione di superfici utili prevista dal PUV per ospitare (almeno in parte) la manovra sui crediti edilizi con la quale si persegue l'obiettivo della riqualificazione ambientale del litorale di Vadino, acquisendone la proprietà al demanio comunale e riorganizzando in chiave unitaria, a partire da questa nuova condizione la presenza dei campeggi in quello che dovrebbe diventare un vero e proprio "parco del turismo all'area aperta" che potrebbe estendersi al massimo successo della politica perequativa sino a quasi 25 Ha.

Un secondo Distretto di grandi dimensioni è quello che si colloca tra il margine dell'abitato e il tracciato dell'Aurelia destinato ad ospitare una manovra insediativa importante che deve concorrere a riqualificare gli insediamenti esistenti, a partire dal PEEP di Campolau, facendosi carico delle cautele paesistiche necessarie a garantire un corretto rapporto visivo tra la percorrenza dell'Aurelia e il Centro Storico e fruitiva tra Centro Storico e Via Julia Augusta e l'Acropoli. L'area ospita la manovra di compensazione perequativa volta ad acquisire gli immobili latistanti la via San Calocero per consentire l'ampliamento e la riqualificazione della Strada e quindi al quadrante della Città in via di potenziamento.

Interventi decisamente minori quelli che riguardano la lottizzazione collinare IRIS.

La Marina

Oltre il Centa, il quartiere della **Marina** è anch'esso interessato da trasformazioni importanti, alcune delle quali collocabili in un orizzonte di medio termine per il quale il Piano Urbanistico può assumere tutte le determinazioni rilevanti ed altre, (il riutilizzo dell'area della stazione e dello scalo ferroviario, la realizzazione del porto) rinviate a decisioni ancora da perfezionare o comunque proiettate in un orizzonte di più lungo termine che il PUC considera nel proprio disegno di assetto senza per questo assumerle ancora nella propria disciplina affidandone la soluzione ai più complessi meccanismi concertativi interistituzionali che dovranno presiedere le necessarie intese con le autorità e le agenzie interessate.

Sul fronte delle trasformazioni operabili con più immediatezza (e dunque pienamente inserite nel bilancio del PUC con un carico di oltre **30.000 mq**, per i 2/3 a destinazione residenziale) risalta innanzitutto quella dell'area di sinistra Centa anch'essa "liberata" nelle proprie opportunità insediative dalla messa in sicurezza degli argini in via di completamento. Qui la manovra perequativa dovrebbe assicurare alla Città la realizzazione di un importante parco urbano di cui è evidente la carenza, nell'area più accessibile e contigua al centro della Città; la manovra perequativa dovrebbe mettere in gioco insediamenti residenziali e turistici per 12.000 mq. Quest'area anche in virtù della presenza di rilevanti proprietà pubbliche è stata individuata dalla Amministrazione come un vero e proprio banco di prova per testare e mettere a punto i nuovi meccanismi attuativi che il PUC introduce per garantire un significativo concorso delle trasformazioni urbanistiche alla realizzazione della Città pubblica e al suo decoro. Il protocollo di intesa sottoscritto con la generalità dei privati proprietari nell'occasione della candidatura al FAS degli interventi di riqualificazione urbana del litorale, disegna un percorso attuativo che anticipa opportunamente i contenuti del Piano.

Dimensione analoga sotto il profilo insediativo è quella che interessa l'area dell'ex Ortofrutticola che dovrebbe però realizzarsi con una assai diversa morfologia insediativa, puntando alla realizzazione di un edificio a torre, da

concepire e realizzare con la qualità paesistica necessaria a configurarlo come un nuovo landmark urbano "di fronte al porto".

La realtà del Porto consente di ipotizzare un processo di trasformazione/riqualificazione delle aree a sud del Rio Burrone oggi prevalentemente interessata da campeggi, da riconfigurare con funzioni ricettive e di servizio direttamente a servizio della infrastruttura portuale da potenziare e dunque da condizionare nel suo avvio alla concretizzazione delle previsioni di potenziamento dell'infrastruttura portuale. Un quarto Distretto , di dimensioni più contenute,riguarda il complesso del cinema Astor.

La Città consolidata e la "Città nuova"

Nella **Città Consolidata** le manovre urbanistiche governate dai Distretti di Trasformazione sono più contenute essendo la disciplina urbanistica di questo quadrante urbano affidata per lo più alle manovre della riqualificazione diffusa e della conservazione. In gioco con trasformazioni più intensive è invece il comparto della centrale di trasformazione ENEL, da riconfigurare come vera e propria porta urbana(nel complesso poco più di 5.000 mq di superficie agibile, prevalentemente a destinazione residenziale).

Più significative le trasformazioni programmate nella "**Città nuova**" che si sviluppa a cavallo dell'Aurelia e si spinge verso l'interno in direzione del Casello Autostradale.

Quest'area è caratterizzata da una sequenza di insediamenti specialistici (impianti sportivi, ospedale, Caserme in trasformazione come polo scolastico, insediamenti produttivi, rapidamente riconvertitisi a destinazioni commerciali) che non riescono a configurare i tratti di un tessuto urbano complesso e articolato. L'ingresso di funzioni residenziali e alberghiere potrà riequilibrare l'accesso di specializzazione fluviale e dare un connotato urbano all'attrattore più importante della Città dopo il Centro Storico (le previsioni sono di 25.000 mq di superficie agibile. Il completamento dell'insediamento produttivo

terziario nelle aree più interne già in larga parte occupate dal frantoio Eges, è affidato dal PUC alla attuazione di uno specifico distretto.

Immediatamente a valle dell'Aurelia la vasta area che va sino al ponte romano e oltre questo ingloba insediamenti commerciali e agricoli sul fronte dell'Aurelia, da riordinare è interessata da una importante manovra perequativa che dovrà consentire la realizzazione di un secondo parco urbano, a fronte del riconoscimento di diritti edificatori per circa 20.000 mq.

Una strategia di riqualificazione urbana

Tutte queste previsioni si collocano quindi a pieno titolo in una strategia di riqualificazione urbana e dalla riqualificazione urbana mutuano gli obiettivi di una "densificazione sostenibile", e di una significativa *mixitè*.

Densificazione sostenibile come ricerca di una **forma urbana compatta** e della più intensa utilizzazione del suolo urbano compatibile con una piena valorizzazione dello spazio pubblico, nella sua molteplice funzione di luogo della socialità, della fruizione ricreativa e della offerta di servizi, scolastici in primo luogo, ad elevata e confortevole accessibilità.

Mixitè ricercata intanto nella sua dimensione sociale, con la individuazione di una riserva per ***l'housing*** **sociale** di quote variabili dal 10 al 20% della capacità insediativa residenziale totale di ciascun distretto fino ad una offerta complessiva di 18.600 mq (che diventano oltre 23.000 nella ipotesi di integrale utilizzo dei crediti edilizi), vale a dire di poco meno di **200 nuovi alloggi sociali**, a fronte di una offerta attuale (gestita da ARTE e pressoché integralmente rappresentata da alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica), che è pari a 266 alloggi.

Mixitè praticata con una articolazione funzionale che prevede in modo pressoché generalizzato la presenza di funzioni terziarie (direzionali, commerciali, turistico alberghiere) in tutti o quasi i Distretti di Trasformazione, in percentuali (e con margini di variabilità) differenziate in relazione alla specifica natura dei luoghi ed ai caratteri del più esteso contesto che deve ospitare le trasformazioni.

Nel complesso le funzioni non residenziali (terziario commerciale e direzionale e ricettività turistica) previste nei Distretti di Trasformazione del tessuto urbano assommano a circa 75.000 mq di superficie agibile.

Un modesto incremento del carico insediativo del capoluogo per circa 14.000 mq di superficie agibile è previsto dal PUC anche con riferimento agli ambiti di riqualificazione urbana del capoluogo dove prevalgono gli interventi manutentivi e conservativi ma è da prevedersi anche una possibilità di trasformazione di aree che verranno interessate nel tempo da processi di dismissione o di obsolescenza, attraversa la predisposizione di PUO (u.t. 1 mq/mq).

Il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti che è assunto come uno degli obiettivi qualificanti per la manovra sulla città consolidata, giustifica il premio volumetrico nella misura del 35%.per gli interventi di ristrutturazione che portino il fabbisogno di energia primaria entro i valori della classe B.

Il Piano dei servizi

Componente non secondaria della complessità funzionale ricercata nei tessuti urbani che le trasformazioni programmate debbono realizzare è anche la presenza di servizi, prefigurata incorporando negli ambiti dei distretti la più gran parte delle previsioni a servizi non attuati che il PUC eredita dal PRG vigente affidandoli ad una manovra perequativa, e declinata in ciascun distretto in funzione di una specifica applicazione condotta nell'occasione del PUC per la formazione di un vero e proprio Piano Strategico dei Servizi.

E' significativo il riscontro tra le valutazioni economiche della manovra prefigurata dal Piano dei Servizi che nelle sue componenti principali individua l'esigenza di realizzare nuovi plessi scolastici nella fascia dell'obbligo e in quella prescolare di diversa natura e dimensione oltre a 350.000 mq di aree a parco urbano sino ad un costo di allestimento stimabile nell'ordine di 31 milioni di euro e la stima del contributo alla città pubblica che deve essere fornito dalle trasformazioni programmate nei Distretti stimate nell'ordine di 33 mio di € sulla base di una specifica valutazione estimativa dei valori di rendita

prodotti dal nuovo assetto urbanistico, stimando di veder riconosciuto un terzo almeno di tali valori come contributo alla realizzazione della città pubblica.

Gli insediamenti produttivi e commerciali

Sul fronte più squisitamente produttivo, rivolto al soddisfacimento della domanda di rilocalizzazione e di crescita di attività artigianali, il PUC mette in campo una manovra di circa 140.000 mq di superficie agibile, nei due comparti delle Rapalline e dell'ex Polveriera, con un incremento del 20% rispetto alle previsioni di aree produttive del PRG vigente.

Il fronte degli insediamenti commerciali vede invece una politica di PUC orientata a sostenere un processo di modernizzazione del settore orientato all'ingresso di strutture di vendita di medie dimensioni fortemente integrate nel tessuto urbano e ricomprese nel disegno multifunzionale dei distretti di trasformazione ed escludere invece l'ingresso di polarizzazioni commerciali avulse dal tessuto urbano e trainate da strutture di grandi dimensioni.

Trovano infatti allocazione nei Distretti 28.000 Mq di superficie agibile a destinazione commerciale che corrispondono di larga massima ad una superficie di vendita di 16.900 mq, (valore corrispondente al 135 % della superficie di vendita delle medie strutture oggi presenti nel territorio comunale che è pari a 12.543 mq) con un incremento del 24,5 % della superficie di vendita totale (68.934 mq) presente ad Albenga.

Carico insediativo aggiuntivo derivante dai Distretti di Trasformazione: tabella di sintesi

			Superficie Territoriale DTR	Aree di trasformazione e riqualificazione intensiva (mq ST)	densita territoriale attesa UT (mq/mq)	Carico ins. Aggiuntivo (mq S.A.)	Carico ins. Aggiuntivo con Crediti Edilizi (S.A.)	TOT carico insediativo	Tot carico insediativo residenziale massimo	Tot carico insediativo NON residenziale	% sul residenziale di ERS
				a)	b)	c)	d)	e)=c)+d)			
DTR	VD1	Campolau	156.000	114.300	0,30	22.500	12.400	34.900	27.920	6.980	15%
DTR	VD3	Caserma Piave	93.000	93.000	0,62	38.500	20.000	58.500	40.950	17.550	10%
DTR	VD5	Aurelia - Iris	18.200	18.200	0,14	2.550	0	2.550	2.550	0	0%
DTR	MR1	Foce Centa sinistra	69.700	69.700	0,25	12.600	5.000	17.600	8.800	8.800	0%
DTR	MR2	Cinema Astor	5.800	5.800	0,07	400	0	400	400	0	100%
DTR	MR4	Ortofrutticola Albenganese	12.800	12.800	1	12.800	0	12.800	10.240	2.560	10%
DTR	MR5	8 Marzo	62.600	62.600	0,33	21.000	0	21.000	10.500	10.500	20%
DTR	CC1	Enel	17.400	17.400	0,34	6.000	0	6.000	3.600	2.400	10%
DTR	CN1	Aurelia - Turinetto	170.500	124.500	0,2	15.200	10.000	25.200	10.080	15.120	20%
DTR	CN2	Ponte Romano	120.600	95.600	0,35	28.700	5.000	33.700	16.850	16.850	15%
DTR	CN3	Porta Ovest	163.500	55.900	0,6	33.500	0	33.500	0	33.500	0%
DTR	LC1	Farmaceutica Testa	25.800	25.800	1	25.800	0	25.800	20.600	5.200	10%
DTR	CM1	Rapalline	303.700	303.700	0,56	171.500	0	171.500	3.500	168.000	100%
DTR	CM2	Polveriera	38.500	38.500	0,52	20.000	0	20.000	0	20.000	0%
DTR	CM3	Signola	484.000	484.000	0,04	12.000	8000	20.000	20.000	0	0%
DTR	CM4	Autostrada dei Fiori	32.500	32.500	0,2	6.600	0	6.600	0	6.600	0%
TOTALE			1.774.600	1.554.300		429.650	60.400	490.050	175.990	314.060	

LO SCHEMA DI ASSETTO INFRASTRUTTURALE

Il nuovo PUC si colloca a pieno titolo all'interno di una strategia di riqualificazione urbana che intende utilizzare al meglio le **riserve di capacità insediativa** presenti all'interno o ai margini della città esistente, rifuggendo da ogni ipotesi di crescita periferica ad alto consumo di suolo e a bassa sostenibilità.

Non per questo il PUC può limitarsi ad una manovra infrastrutturale di mero riordino e potenziamento della viabilità esistente, sia per gli evidenti limiti funzionali che questa presente già ora nel servire le esigenze della città, ma soprattutto per poter far fronte al vero e proprio sconvolgimento infrastrutturale determinato dall'**arretramento** verso monte della **linea ferroviaria del ponente ligure** con conseguente trasferimento della stazione FS di Albenga dalla sua attuale posizione tra il Centro Storico e la marina verso la nuova collocazione prevista a nord ovest dell'abitato di Bastia.

Lo scenario infrastrutturale di prospettiva è inoltre caratterizzato dal concretizzarsi della prospettiva della **Piattaforma Logistica**, infrastruttura a servizio della riorganizzazione della intensa attività di trasporto generata dalla filiera agricola ingauna e necessaria ad una sua riorganizzazione nella direzione di una maggiore sostenibilità e, contemporaneamente, infrastruttura "di corridoio" che potrà servire esigenze logistiche di un più esteso ed articolato flusso di trasporti nella prospettiva del rafforzamento dei corridoi intermodali europei nel rapporto tra arco tirrenico e area padana. Piattaforma che il nuovo PUC ospita in Regione Vallette al confine con il Comune di Villanova.

La nuova dislocazione della linea ferroviaria e della sua staziuone impone un intervento radicale per garantire la connessione della nuova polarità trasportistica con le provenienze e le destinazioni urbane. Garanzia che non è ad oggi assicurata dagli accordi istituzionali e dalla progettualità elaborata dalle agenzie interessate e che è viceversa tanto più rilevante assicurare contestualmente all'eventuale riconoscimento di contenuti insediativi nelle aree di trasformazione ferroviarie (vecchie ve nuove) in quanto si valutino le cospicue dimensioni economiche della manovra infrastrutturale necessaria.

Muovendosi comunque entro un ottica di minime modifiche il PUC individua essenzialmente tutto il sistema infrastrutturale che serve l'accesso alla nuova stazione e migliora i collegamenti con l'Autostrada, prevedendo due nuovi ponti (per migliorare lo scambio con le frazioni di Lusignano e San Fedele e per assicurare la connessione con la nuova stazione FS) destinando il ponte di Bastia ai soli collegamenti locali della frazione con Leca.

Le **infrastrutture legate all'accesso alla stazione** propongono un costo dell'investimento che prevedibilmente supera i 20 milioni di euro, da ricomprendere esplicitamente nell'Accordo di programma con RFI, mentre con la società autostradale andrà verificato il ridisegno della viabilità di accesso al casello che comporti la ri-definizione del profilo altimetrico del tracciato di connessione alla rete urbana il cui costo non è stimato ma va ricompresso nel progetto di riordino generale del casello autostradale.

Una innovazione significativa del sistema infrastrutturale che viene introdotta dal PUC riguarda anche la **connessione delle polarità produttive** delle Rapalline (significativamente potenziata nel suo peso insediativo) e dell'ex Polveriera **con il tracciato della Via Aurelia**. Connessione che avviene seguendo il tracciato di una viabilità rurale minore, che andrà naturalmente radicalmente riconfigurata nella propria sezione. Ciò consentirà alla vecchia strada provinciale da Ceriale a Cisano di assumere funzioni più legate a ruoli residenziali e di servizio alle attività agricole e turistiche.

Le altre **strade extraurbane di rango più locale** saranno sottoposte a verifica sul loro adeguamento attraverso le azioni progettuali che dovranno riguardare il territorio agricolo più intensivo.

Infine sono stati rivalutati i **sentieri**, a partire dalla ricognizione catastale delle ampie proprietà pubbliche di percorsi carrabili e pedonali, sviluppano soluzioni di interesse per la frequentazione dell'ambiente e del paesaggio.

LA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE NELLA NORMATIVA DEL NUOVO PUC

Il linguaggio normativo del PUC

Il nuovo PUC di Albenga si è posto già nella stesura del suo progetto preliminare, l'obiettivo di costruire un testo normativo capace di rappresentare il contenuto di piano e i suoi progetti possibili, con un linguaggio rigoroso sotto il profilo tecnico e, per quanto possibile, privo di ambiguità, ma al contempo capace di argomentare le scelte urbanistiche rispondendo a criteri di chiarezza e trasparenza.

Per questo la normativa del Piano si configura in una struttura e in una forma, che dovrà permanere anche nelle norme definitive, che esplicitano le ragioni del Piano attraverso la descrizione sintetica dei caratteri dei luoghi pianificati e delle problematiche interpretate e la definizione del sistema di obiettivi proposti, prima ancora di esprimere le proprie disposizioni prescrittive.

La legge regionale n. 36/97 richiede che il Progetto Preliminare del PUC sia corredato di "uno schema delle norme di conformità e di congruenza" che non ha pertanto esigenze di esaustività, ma deve invece esplicitare con la massima chiarezza gli elementi sostanziali. Nel passaggio al Progetto Definitivo il corpo delle norme potrà perciò ulteriormente articolarsi e dovrà arricchirsi di elementi di specificazione e approfondimento non necessari nella presente fase, ma opportuni per la gestione attuativa del piano.

La struttura delle norme

Il corpo delle norme è diviso in tre parti.

La **prima parte** ospita i **temi generali** della pianificazione, non condizionati dall'organizzazione territoriale del progetto, in quanto derivanti da un sistema normativo preesistente; in particolare in tale parte si assumono i vincoli sovra-ordinati che derivano dalla legislazione vigente o dagli strumenti di

pianificazione regionale, provinciale o di settore. Per il riferimento puntuale al regime normativo introdotto dalle leggi o piani interessati, la norma rimanda alle fonti originali senza operare sintesi o parafrasi, per non ridurne l'efficacia per incompletezze o ambiguità.

La **seconda parte** rappresenta il corpo centrale delle norme, parte fondamentale che qualifica e attribuisce pregnanza giuridica al disegno del piano, alla cui legenda e simbologia i singoli articoli delle norme fanno diretto riferimento.

In questa seconda parte la norma detta **disposizioni sui temi del governo del territorio** movendosi in piena coerenza con la legge urbanistica regionale, operando un confronto con la pianificazione paesistica regionale (nel suo livello locale), ed interloquendo con la pianificazione provinciale per la progettualità strategica da condividere.

La **terza parte** è costituita dalla **disciplina degli interventi edilizi**, che la legislazione regionale richiede sia contenuta nelle norme del PUC, ancorché sia evidentemente interconnessa con la disciplina propria del Regolamento Edilizio. Questo blocco di disposizioni è infatti determinante per le verifiche dimensionali, per le tattiche attuative e per la caratterizzazione funzionale degli ambiti interessati dalle scelte di piano.

L'esigenza di **adeguamento alla legislazione vigente**, fortemente modificatasi negli anni più recenti, determina necessariamente in questa parte una serie rilevante di modifiche puntuali alla disciplina vigente del PRG.

Le norme per il governo del territorio

I temi della conservazione, della riqualificazione e della trasformazione del territorio trovano spazio, come detto, nella parte centrale delle norme. L'intero territorio comunale è suddiviso da una parte in **ambiti di conservazione e riqualificazione** e dall'altra in **distretti di trasformazione**, distinzione richiesta dalla Legge Regionale che innova fortemente la forma del disegno e la struttura della norma.

In questa nuova formulazione è posta in grande evidenza l'unitarietà richiesta ai processi di governo e perciò l'attenzione si sposta sui caratteri strutturali (e strategici) del piano. Una innovazione ancora più evidente a fronte di una grande frammentazione del disegno dell'attuale PRG di Albenga la cui disciplina è espressa in una vasta sequenza di zone o sottozone, talora non significativamente diversificate.

Le politiche della conservazione

Nella **città storica** le manovre per la riqualificazione urbana fanno riferimento alla necessità di una pianificazione particolareggiata che affronti in modo omogeneo i temi della conservazione qualitativa, del recupero funzionale e della rivitalizzazione di alcune aree.

Sino alla approvazione dei piani particolareggiati (PUO) devono valere ovviamente norme cautelative che consentano solo operazioni di manutenzione e conservazione; a tal proposito si evidenzia come la ristrutturazione edilizia non può più essere considerata intervento conservativo alla luce della definizione che ne dà la legge regionale.

Per i **centri storici minori delle frazioni** si è invece elaborata una strategia che consenta una maggiore praticabilità del recupero agli interventi diretti sulla base di un sistema di buone pratiche e di esempi concreti piuttosto che di regole rigidamente codificate, riservando invece lo strumento preventivo (il Piano di recupero) a specifiche limitate situazioni di importante ricomposizione morfologica e volumetrica.

Nei centri storici, come negli altri **ambiti di conservazione** del territorio urbano, l'attuabilità degli interventi di recupero non sarà limitata dalla impossibilità di reperire aree per dotazioni (in particolare i parcheggi) o dalla mancanza di convenienza per il soggetto pubblico ad acquisirle per ragioni di esiguità o inappropriata collocazione; tali aree potranno invece essere all'uopo monetizzate, provvedendo all'accantonamento delle somme relative

ed alla loro destinazione a interventi di miglioramento del sistema delle dotazioni pubbliche dell'ambito.

Una disposizione simile riguarda le porzioni di territorio urbano del capoluogo che, pur non ricomprese nel centro storico, hanno caratteristiche di impianto dei tessuti riconoscibili ed apprezzabili, quali sono quelli della addizione novecentesca verso la stazione ferroviaria.

Le politiche di riqualificazione urbana

Altri ambiti di matrice storica, margine orientale del Centro Storico, sono interessati da politiche di riqualificazione da attuarsi attraverso piani particolareggiati per quelle porzioni di tessuto ove sono auspicabili operazioni di diradamento (opportunamente accompagnate da crediti edilizi) in ragione di un disegno che rispetti e valorizzi gli affacci principali e dia permeabilità e vivibilità agli spazi interni.

L'**ambito di riqualificazione urbana**, che copre la maggior estensione del territorio urbanizzato, presenta un elevato grado di saturazione della capacità della rete infrastrutturale e urbanizzativa. Il carico insediativo aggiuntivo che complessivamente il PUC riconosce per rispondere ad istanze ora non programmabili di sostituzione funzionale ed edilizia in aree dismesse o sottoutilizzate di modesta entità (che quindi non danno luogo alla individuazione di distretti) potrà essere realizzato attraverso PUO in funzione di una serie di obiettivi di riqualificazione esplicitati dalla norma atti ad elevare la vivibilità complessiva della città.

In via ordinaria, senza PUO, sono comunque consentiti gli **interventi diffusi di riqualificazione edilizia** che in particolar modo rispondono a criteri di risparmio energetico, mantenendo inalterato, o comunque incidendovi in misura non significativa, il carico insediativo ma contribuendo utilmente a migliorare la qualità e la capacità di accoglienza della città esistente, rendendo in qualche modo permanenti le previsioni "in deroga" del Piano Casa. A tale scopo il PUC consente infatti interventi di ammodernamento per

portare le unità abitative unifamiliari a diventare bifamiliari con l'inserimento di una nuova unità abitativa, ovvero per incentivare le unità condominiali a perseguire l'obiettivo del miglioramento della efficienza energetica consentendo incremento volumetrico del patrimonio edilizio esistente entro il limite del 35%.

Questi interventi possono essere realizzati con le procedure del **permesso di costruire convenzionato**, che, come previsto dall'art. 49 della L.R. n. 36/97 sono subordinate al reperimento e alla realizzazione delle dotazioni assenti o carenti o anche alla corresponsione di un congruo contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione generale.

Questa tipologia di attuazione è largamente impiegata nelle norme, perché consente a interventi di entità contenuta di precisare il campo delle prestazioni dovute nei confronti della "Città Pubblica", operando sulla base di procedure più accessibili e snelle di quelle del PUO, procedure che vengono viceversa riservate a processi complessi di ricomposizione fondiaria e di riassetto di parti urbane di significativa estensione e complessità funzionale.

Le manovre della trasformazione

Le **manovre incrementali** e di riqualificazione intensiva della città esistente sono esercitate dal PUC attraverso l'individuazione e la disciplina urbanistica, disposta in apposite schede, dei **distretti di trasformazione**. L'impianto normativo è per questi ambiti profondamente innovativo rispetto al piano vigente (ed in certa misura anche rispetto allo standard corrente dei piani) sia nella forma sia per i contenuti espressi.

Nella forma la nuova normativa introduce la descrizione dei presupposti oggettivi ed esplicita gli obiettivi che portano alla specifica disciplina urbanistica-edilizia ed alla disciplina paesistica di livello puntuale, mentre quelle che la legge chiama norme di congruenza sono qui espresse in termini di tipo prestazionale, piuttosto che di rigide regole di sviluppo operativo.

L'esplicita considerazione dei caratteri morfologici ed ambientali del progetto, che si traducono appunto nelle prestazioni affidate al suo sviluppo operativo in fase attuativa, e la trasparenza delle motivazioni, consentono di dare pieno rilievo alla flessibilità che viene concessa dalla Legge Regionale nel passaggio dallo strumento urbanistico generale alla fase attuativa.

Il riferimento alla disciplina paesistica di livello puntuale del PTCP è riportato per ogni tipologia d'ambito e per ogni distretto in una apposita nuova sezione del Documento degli Obiettivi con la indicazione del regime previsto e con la segnalazione del grado di coerenza ad esso delle previsioni del PUC. Tali indicazioni e segnalazioni costituiscono il riferimento per la valutazione della eventuale necessità di operare varianti al Piano sovraordinato.

Tra i distretti di trasformazione, quelli relativi alle manovre infrastrutturali e insediative nelle aree della stazione vecchia e nuova e del casello autostradale (e in prospettiva del porto) sono affidate dal PUC alla formazione di accordi di programma (o alla revisione di quelli già operativi) perché l'eventuale riconoscimento di diritti edificatori sia contestuale all'impegno delle Agenzie interessate a sostenere i costi non trascurabili richiesti dal nuovo assetto. Analogamente per la nuova previsione relativa alla Piattaforma Logistica.

Per tutti gli altri distretti di trasformazione il PUC fa riferimento alla definizione - normativa e progettuale - consolidata in uno specifico Dossier di schede normative.

La frontiera dell'energia

La riqualificazione urbana e il recupero del patrimonio edilizio nei sistemi urbani storici e consolidati trovano, nelle politiche di **riqualificazione energetica** e di produzione energetica con fonti energetiche rinnovabili, un'efficace leva per la sostenibilità economica e ambientale.

Per questo le schede normative dei Distretti di trasformazione evidenziano l'opportunità/necessità di prevedere nella fase attuativa la realizzazione di reti

di teleriscaldamento di quartiere, favorendo processi di micro-cogenerazione o trigenerazione, oltre che promuovendo la concentrazione insediativa dei sistemi di produzione energetica tramite fonti energetiche rinnovabili.
Nei tessuti della città consolidata un serio incentivo alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente è previsto per il raggiungimento di elevate performance energetiche dell'involucro edilizio (classe B, con riferimento all'art.12 del regolamento regionale n. 1/2009).
Nel caso degli edifici paesisticamente qualificanti, vincolati al rispetto dei caratteri tipologici, formali, architettonici del contesto storico-ambientale, le politiche di incentivo prevista per gli interventi di riqualificazione energetica dovranno essere supportati ed incentivati, con la necessaria revisione del Regolamento Edilizio Comunale, da misure compensative della maggiore onerosità, ovvero da adeguate incentivazioni e riconoscimento di agevolazioni fiscali o riduzioni dell'onerosità degli interventi anche attraverso l'attribuzione di "diritti ambientali": certificati bianchi,certificati verdi.

La disciplina paesistica

La disciplina paesistica di livello puntuale è sviluppata, nella fase del Progetto Preliminare, per la parte attinente le disposizioni per gli interventi paesisticamente rilevanti sui fabbricati con riferimento alle unità paesistiche e ai centri storici frazionali, dando così piena attuazione al PTCP su due distinti livelli normativi, l'uno di carattere prescrittivo rappresentato dal testo dell'articolato, l'altro di carattere prevalentemente orientativo e propositivo negli allegati 1 e 2 alle norme contenenti rispettivamente le schede per ciascun ambito di rilievo paesistico e la regolamentazione tecnica per l'esecuzione delle opere edilizie inerenti la manutenzione ed il recupero del patrimonio edilizio di interesse storico testimoniale.

Con riferimento agli edifici di interesse storico testimoniale le norme di Piano si pongono l'obiettivo, in particolare, non di definire una classificazione rigida ed una corrispondenza meccanica a determinate tipologie di intervento, quanto di configurare un percorso di orientamento e facilitazione, anche

attraverso comportamenti emulativi di buone pratiche edilizie e architettoniche, che coinvolga fattivamente il committente, il progettista ed il Comune nei suoi organi tecnico consultivi.

Il patrimonio edilizio di interesse storico è così suddiviso in due principali categorie, afferenti rispettivamente i beni monumentali e l'edilizia minore di valore testimoniale: i primi sono specificamente individuati e tutelati facendo riferimento a modalità di intervento rigidamente conservative, la seconda tipologia di beni è riconosciuta presuntivamente sulla base della datazione storica e dell'appartenenza a contesti storici (il centro ed i nuclei storici). In fase propedeutica all'intervento edilizio sarà possibile, sulla base di un approfondimento di analisi dei valori storici effettivamente presenti ed in rapporto a questi ed al contesto paesaggistico proporre l'idonea classificazione e tipologia di intervento e le modalità esecutive più consone con riferimento alla morfologia, ai propstetti agli elementi architettonici e materici della costruzione.

A tal fine il progetto edilizio, per ogni intervento paesisticamente rilevante, sarà preceduto da una ricognizione speditiva del contesto che intende essere uno strumento agile e flessibile mediante il quale il progettista di ciascun intervento si rende conto, e dà conto, delle problematiche attinenti all'inserimento del suo edificio nel contesto cui appartiene.

La disciplina dei centri frazionali

Nei **centri frazionali** l'incremento dei carichi insediativi si associa strettamente alla necessaria manovra di riordino e di riqualificazione urbana, infrastrutturale, ambientale affidata con una disciplina interna a quella degli ambiti di riqualificazione, alle aree di integrazione individuate dal PUC e disciplinate normativamente attraverso la previsione di strumenti attuativi estesi ad ambiti la cui st non sia inferiore a 5.000 mq. con la previsione di densità insediative e di prescrizioni morfologiche che rendano gli insediamenti programmati coerenti con i caratteri insediativi dei borghi frazionali. Anche per tali ambiti è prevista una disciplina premiale per l'accoglimento di crediti

edilizi, in questo caspo quelli generati all'interno dei processi di recupero degli insediamenti storici dei centri frazionali per la demolizione di superfetazioni e volumi incongrui.

Specifici distretti di trasformazione in ambito frazionale vengono individuati dal PUC per governare il processo di dismissione e rifunzionalizzazione dell'area Testa e l'allestimento di un'offerta turistico-residenziale nelle aree di Signola in precedenza candidate ad ospitare la delocalizzazione dei campeggi dal litorale di Vadino. (che trova complemento nella contigua previsione di una attrezzatura turistico-sportiva (golf equitazione)

Per queste aree il PUC prefigura la possibilità di realizzare insediamenti di qualità a bassa densità insediativa accompagnata da una azione perequativa che consente l'acquisizione di una vasta area collinare per valorizzare Campochiesa come porta di un sistema di fruizione ambientale.

Sempre alla forma del distretto di trasformazione sono ricondotte le politiche per l'offerta di spazi produttivi nell'area, da riordinare, delle Rapalline e in quella dell'ex Polveriera da immaginare e da progettare come luogo di eccellenza del sistema produttivo albenganese).

La normativa Agricola

Il **mondo agricolo** e quello rurale sono considerati con particolare attenzione dalla normativa del PUC che articola lo spazio rurale della Piana e dei rilievi collinari in quattro tipologie d'ambito, e che, pur facendo riferimento ad una disciplina unitaria degli usi e degli indici edificatori, riconosce le specificità ambientali, paesistiche, produttive proprie di ciascun contesto.

L'ambiente prevalente, quello della **piana di Albenga**, è definito dal PUC come **distretto di trasformazione,** cui vengono assegnati obiettivi importanti di riqualificazione infrastrutturale e ambientale: la saturazione edilizia ormai compiuta, il grado di impermeabilizzazione elevato, le carenze del sistema infrastrutturale, le problematiche ambientali sono i temi che la norma pone al centro di una azione di coordinamento pubblica con la

formazione di un Masterplan per il riordino infrastrutturale la riqualificazione ambientale e l'attribuzione di nuove possibilità insediative, sempre attinenti le esigenze produttive del comparto agricolo.

In pendenza della formazione del Masterplan viene comunque garantita piena operatività ai processi di riorganizzazione produttiva e alle trasformazioni edilizie che queste richiedono, con una nuova disciplina normativa che, a partire dalle aree di maggiore valore ed intensità produttiva propone innovazioni che tengono conto della struttura produttiva esistente, delle problematiche emergenti e delle linee evolutive della filiera agricola

È peraltro nella generalità del territorio agricolo che, **la normativa del PRG è stata rivisitata**, proponendo significative modificazioni. In particolare di maggior evidenza sono le modificazioni introdotte che riguardano:

- la limitazione dell'accesso agli interventi edilizi agricoli di natura abitativa a soggetti riconoscibili come imprenditori agricoli (gli Imprenditori Agricoli Professionali del D.Lgs n. 99/2004),
- la rideterminazione di una superficie minima aziendale di dimensioni più congrue (8.000 mq) e riferita alla SAU effettiva, piuttosto che ad una indifferenziata superficie aziendale di proprietà,
- la limitazione del numero massimo di unità immobiliari residenziali realizzabili, come elemento di contenimento del carico insediativo ulteriore rispetto all'indice fondiario,
- l'affidamento ad un Piano di Sviluppo aziendale approvato secondo i canoni di legge, delle possibilità di prevedere il superamento degli indici edilizi utilizzati in condizioni ordinarie,
- l'attribuzione agli interventi trasformativi di requisiti di sostenibilità elevati con riguardo particolare ai consumi idrici ed energetici e alla produzione di emissioni e rifiuti,
- il contenimento della presenza di edilizia residenziale extragricola, contrastando la trasformazione e scomposizione delle unità immobiliari esistenti.

Un'attenzione particolare è stata posta al tema della disciplina delle serre, in quanto componente assolutamente prevalente nella definizione della trasformazione artificiale del suolo agricolo e del paesaggio, oltre che grande ricchezza economico produttiva di questo territorio.

Due aspetti in particolare merita a questo proposito sottolineare:

- un primo che riguarda il rapporto con la disciplina edilizia e con la questione del titolo abilitativo e della conseguente onerosità dell'intervento in relazione alla parte della struttura serricola non propriamente dedicata alle colture vegetali, ma alle attività commerciali, distributive e di gestione tecnica e tecnologica del processo, che comportano la realizzazione di opere edilizie di natura significativamente diversa (avanserre). Le norme del Piano prevedono pertanto di considerare le avanserre come edifici a tutti gli effetti, costituenti superficie agibile e assoggettate a permesso di costruire, diversamente dalle serre vere e proprie, non incidenti sugli indici di utilizzazione fondiaria delle zone agricole e realizzabili con semplice dichiarazione di inizio attività;
- un secondo tema che concerne il rapporto con la situazione ambientale e la rilevante pressione esercitata sul sistema naturale (aria, acqua, suolo) della Piana. In particolare si è ritenuto indispensabile derivare i parametri di controllo e compatibilizzazione ambientale di queste strutture ed attività (rapporti massimi di copertura, in primo luogo) dagli esiti di un Masterplan generale, esteso a tutto il territorio più densamente interessato e finalizzato alla ricomposizione degli equilibri sistemici, come condizione necessaria per rendere accettabili i futuri processi di riorganizzazione e trasformazione.

Oltre al distretto di trasformazione della Piana, il PUC individua tre tipologie di ambiti agricoli.

Gli ambiti di **conservazione a vocazione naturalistico ambientale** dell'Isola Gallinara e delle porzioni più elevate delle aree collinari, nei quali l'utilizzazione agricola è marginale e il ruolo fondamentale è legato alla

conservazione degli elementi di naturalità e all'equipaggiamento e alla fruizione ambientale.

Gli ambiti di **conservazione paesaggistica** circostanti i centri storici minori, di cui costituiscono riferimento percettivo e ambientale non scindibile, o comprendenti le aree di interesse storico archeologico affacciati sul litorale di Vadino, sui quali si prevede particolare cautela negli interventi di trasformazione per la particolarità dei luoghi prodotti dalle attività umane nei secoli.

Gli ambiti di **riqualificazione** del fondovalle Alveglia e dei primi contrafforti collinari, luoghi di una agricoltura tradizionale e di qualità da proteggere e valorizzare.

La disciplina della città pubblica

La disciplina della **città pubblica** viene affrontata dall'apparato normativo del Progetto Preliminare del PUC portando in primo piano il tema del contributo che le trasformazioni immobiliari private, consentite dal PUC, dovranno portare alla sua realizzazione e privilegiando per questo un **approccio perequativo** che rappresenta anch'esso una innovazione sostanziale della disciplina: la crescita della città deve avere come conseguenza la crescita coerente dei servizi in modo più che proporzionale anche per consentire ai valori immobiliari di realizzarsi nelle migliori condizioni urbanistiche.

La disciplina edilizia delle aree pubbliche nel Progetto Preliminare del PUC riguarda sostanzialmente le modalità attuative, demandando al Progetto Definitivo la determinazione dei parametri di intervento nelle aree pubbliche in funzione della diversa tipologia dei servizi, disciplina che terrà comunque in considerazione le opportune flessibilità, essendo peraltro sempre operanti le vie preferenziali concesse ai progetti di opere pubbliche di operare in variante agli strumenti urbanistici.

L'articolazione delle zone per servizi è quindi così strutturata:

- aree per **servizi esistenti,** e confermati dal Piano dei Servizi, nelle quali evidentemente non si pongono specifici problemi di disciplina;
- aree per **servizi da acquisire** attraverso **forme di perequazione** che utilizzino lo strumento del **credito edilizio**, vale a dire della determinazione di un diritto edificatorio "spendibile" in aree esterne appositamente individuate (i distretti di trasformazione designati ad ospitarli) con contestuale cessione delle aree al Comune; si tratta in particolare delle aree di specifica sensibilità e valore ambientale del litorale di Vadino, della collina del Parco Archeologico di S.Martino, del Parco di Signola, delle pertinenze paesistiche di alcuni capisaldi del sistema storico culturale in ambito rurale del parco Sportivo di Lusignano e di un'area in ambito urbano per la riqualificazione di un nodo stradale critico;
- aree per **servizi da acquisire** mediante **procedure espropriative** o, con attribuzione di un indice edificatorio di compensazione perequativa su quota parte delle stesse, previa cessione delle restanti al Comune. Con questa previsione si risponde tra le altre alle esigenze della frazione di Salea tanto per i servizi pubblici ottenuti che per modesti incrementi abitativi;

Come è evidente, le norme del PUC mettono in campo la completa gamma delle opportunità che, in diverse aree regionali, la legislazione e la prassi ormai consolidata consentono, innovando profondamente la strumentazione del piano.

La disciplina edilizia ed urbanistica delle trasformazioni

Per quanto riguarda la **terza parte** del corpo normativo, quella attinente la **disciplina edilizia**, essa è costituita prevalentemente dalle definizioni dei diversi aspetti richiamati dal testo normativo per descrivere le azioni di conservazione e trasformazione programmate,

ricercando così di ridurre incertezze ed ambiguità interpretative in fase attuativa.

Le definizioni degli indici e dei parametri di controllo delle trasformazioni edilizie, la definizione di alcune componenti edilizie, l'articolazione dei tipi di intervento trovano specifico **riferimento nel titolo II della L.R. n. 16/08** e nelle sue più recenti modifiche e integrazioni**.** Si è ritenuto in alcuni casi, recependo il disposto legislativo, di apportare taluni adeguamenti ed integrazioni che non comportano comunque sostanziale difformità.

Così, ad esempio, si è **integrata l'elencazione dei tipi di intervento** edilizio (peraltro mutuata dalla legge già con alcuni scostamenti rispetto al DPR 380/2001), con la previsione di ulteriori tipologie quali la **demolizione senza ricostruzione** (già comunque prevista nelle norme del PRG), la **sopraelevazione senza incremento del numero di piani**, il **recupero e risanamento delle aree pertinenziali**, tipologie che ricorrono non infrequentemente nella prassi gestionale.

Particolarmente importante nella gestione edilizia è la **definizione della superficie utile** di riferimento per l'applicazione degli indici edificatori e delle altre disposizioni (*standard*, ecc): si segnala a questo proposito che l'adozione della definizione di **superficie agibile** data dalla legge regionale e che sostituisce quella di superficie lorda abitabile del PRG) comporta criteri diversi di misurazione: la differenza è data sostanzialmente dal computo dei muri esterni e di alcuni spazi, quali le scale, i vani ascensori, gli spazi comuni, ecc., non compresi nella nuova definizione di superficie agibile, che possono incidere sulla superficie totale in misura dell'ordine del 10-15% a seconda delle tipologie edilizie.

Tale differenza va considerata nel confronto tra la potenzialità edificatoria del PUC e quella espressa nelle corrispondenti zone di PRG e comporta la necessità di adeguare, elevandoli in misura corrispondente, gli standard di urbanizzazione determinati dal PRG, anche solo per assicurarne la sostanziale equivalenza.

La elencazione e definizione degli usi (ammessi e/o insediabili) è particolarmente estesa in quanto la loro codifica risulta importante in rapporto all'ammissibilità delle trasformazioni (fase questa sempre delicata ed impegnativa nella gestione delle richieste di autorizzazione edilizia) oltre che all'impegno esercitato sul sistema delle dotazioni, in particolare i parcheggi, sia pubblici che privati.

In conclusione

In conclusione l'innovazione normativa che si vuole introdurre con il PUC è sicuramente cospicua e trova la sua giustificazione principale, oltre che nel mutato quadro legislativo nazionale e regionale e nelle modificazioni evidenti del contesto socio-economico, nella necessità di disciplinare in forma più efficace un processo edilizio che ad Albenga ha mostrato in passato non trascurabili elementi di criticità.

L'intento è stato quello di introdurre elementi di disciplina e di controllo del processo urbanistico ed edilizio più pertinenti e che assicurino maggiore evidenza e centralità alle esigenze di qualità ed efficienza della città pubblica, senza per questo irrigidire il processo di costruzione della città entro schemi dirigistici o astratte visioni.

Il confronto e l'interlocuzione con gli attori sociali dovrà farsi carico di rendere questa innovazione effettiva ed efficace, incorporandola nelle *routine* professionali del sistema locale.

LA "STRATEGIA" NELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL PIANO

Sempre più gli approcci della pianificazione territoriale tendono a distinguere gli aspetti strutturali da quelli della gestione delle attuazioni, ma non ancora matura è la convinzione del ruolo che rispetto al resto del processo riveste la parte strategica, quella cioè che interroga gli scenari possibili, cerca di raccogliere (e negoziare) il consenso necessario, cerca di ottenere dal processo impiantato le migliori *performances* in termini di sostenibilità proponendo soluzioni disciplinarmente fondate e socialmente condivise.

Un piano di assetto e di sviluppo che deve coniugare punti di vista diversi e a ciascuno, a partire da quelli più prettamente urbanistici senza dimenticare però gli altri che comunque interferiscono nel "disegno" del piano, deve fornire risposte in termini più o meno formalizzati alle criticità diversamente percepite e alle istanze variamente ordinate nei luoghi, nei soggetti e nel tempo.

La Valutazione Ambientale Strategica o VAS è un processo di supporto alla decisione che è stato introdotto nello scenario programmatico europeo dalla **Direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001** *"Direttiva del Parlamento Europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente".* A livello nazionale i riferimenti normativi per la Valutazione Ambientale Strategica sono riconducibili al **Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152** "*Norme in materia ambientale*" e s.m.i, che riordina e modifica gran parte della normativa ambientale. Nelle more dell'emanazione di una legge regionale che regolamenti, in maniera organica, la procedura di Valutazione Ambientale Strategica coordinando le indicazioni a livello nazionale con le norme regionali, la Regione Liguria ha disposto con l'articolo 46 "Disposizioni in materia di Valutazione Ambientale Strategica" della **Legge Regionale 28 Aprile 2008 n. 10** *"Disposizioni collegate alla legge finanziaria 2008"* le prime indicazioni a livello regionale per l'effettuazione della Procedura di VAS, che riguardano essenzialmente la gestione del periodo transitorio e l'individuazione dell'autorità competente nella Regione Liguria.

La Valutazione Ambientale, Strategica per voler essere pienamente interna e connessa al processo decisionale, è una delle novità di questa recente evoluzione del Piano che deve intenderla come una modalità per aumentare il proprio "rendimento" e per sottoporlo con più facilità al giudizio degli altri. Tanto più se si assume che l'obiettivo della sostenibilità può essere sovrapposto con quello, più facilmente comprensibile e comunicabile, di "migliorare la situazione" rispetto alle criticità accertate.

Nel Rapporto Ambientale nel quale si compie la valutazione, si racconta il quadro ambientale iniziale in termini "*ex ante*" evidenziando le principali criticità con cui il piano si misura per avvicinarne il superamento. Sempre nel Rapporto Ambientale si opera la valutazione degli effetti conseguenti l'attuazione del Piano, anche attraverso l'esame di alternative, e si predispongono le necessarie misure di mitigazione, compensazione e monitoraggio, base fondamentale per la sua valutazione *ex-post*.

Un passaggio decisivo del processo di VAS del PUC di Albenga è l'elaborazione della Mappa della criticità del territorio e della comunità. In seguito all'analisi di dettaglio del contesto territoriale e ambientale del Comune di Albenga, sulla base del propedeutico percorso di ascolto e della proposta di piano, la restituzione di sintesi dello stato attuale, conclusiva della fase analitica del territorio e dell'ambiente e propedeutica alla fase di valutazione del piano, viene espressa attraverso le criticità, le emergenze, le opportunità e le minacce riscontrate e condivise. L'analisi delle caratteristiche del territorio e della comunità albenganese attraverso le diverse fonti consente di individuare i temi critici e le emergenze che sono state ritenute pertinenti allo strumento di pianificazione oggetto di valutazione. Di seguito ne viene offerta una rappresentazione organica, attraverso l'analisi SWOT, e una di dettaglio in riferimento alle sole problematiche ambientali.

Punti di Forza	Punti di Debolezza
Sistema agricolo ad alta specializzazione	Elevata artificializzazione del sistema rurale (fogne e coperture)
Produzioni tipiche (carciofo, asparago, ecc.)	Scarsa pratica cooperativa del settore agricolo
Centro di sperimentazione ed assistenza agricola della Camera di Commercio	Cultura ricettiva carente
Grandi imprenditori agricoli	Campeggi inadeguati
La presenza di un centro storico di rilevanza primaria	Maglia della infrastruttura rurale fragile
La Fondazione Comunitaria del Ponente Savonese	La logistica agricola
La ricchezza e dotazione dei servizi di rango elevato	Mancanza del Consorzio di Bonifica
La frequentazione museale	Scarsa valorizzazione museale
Un bacino di riferimento	Normativa del PRG
Istituti superiori	Il costo delle case (tra 4.500 e 6.000€)
Presenza di leader produttivi	Il bilancio comunale gravato di debiti
Presenza di leader culturali	Mancanza del depuratore e soluzione prevista onerosa
Isola Gallinara e i beni culturali	La incompleta regolazione del centro
Diocesi	
Presenza archeologica	
Frazioni	

Minacce	Opportunità
Mercati agricoli concorrenti	La sollecitazione della cooperativa tedesca (DITEL) alla commercializzazione dei prodotti agricoli
I possibili effetti legati alla realizzazione delle nuove infrastrutture	Le aree militari dismesse
Spostamento a monte della stazione senza un adeguato trasporto pubblico di collegamento	L'area acquisita al Comune di Loano
L'erosione del territorio agricolo (3.000 mq lotto minimo)	L'area forestale comunale
La incompleta regolazione del centro	Le aree in dismissione delle F.S.
Il costo delle case e la loro metratura media	Le nuove infrastrutture (stazione)
Ridefinizione delle aree svantaggiate	Il porto turistico
Possibile ulteriore edificazione del territorio agricolo	La presenza di rappresentanti locali in seno all'Amministrazione Regionale
	Il Piano Strategico dell'albenganese
	Parco agrotecnologico
	Waterfront

SINTESI DELLE PRINCIPALI CRITICITA' ED EMERGENZE AMBIENTALI NEL TERRITORIO DI ALBENGA

ARIA

- Emissioni in atmosfera: puntuali, Farmaceutica Testa e la Genovese; lineari, Autostrada dei Fiori A10 e SP1 Via Aurelia
- Monitoraggio: il 30 giugno 2009 è stata avviata la prima centralina fissa per il monitoraggio della qualità dell'aria lungo viale Olimpia in prossimità dell'innesto con il viale Martiri della Foce e la SP 582

RUMORE

- Gli studi non evidenziano particolari criticità acustiche del territorio comunale; anche le aree in classe I da risanare (vari edifici destinati all'insegnamento scolastico e le strutture di carattere ospedaliero) non richiedono interventi straordinari
- Sorgenti fisse: Autostrada dei Fiori A10, Linea ferroviaria Genova-Ventimiglia, Strada Regionale n. 1 Aurelia, Strade Statali nn. 582 e 453, Strade Provinciali nn. 03, 06, 39

ACQUE SUPERFICIALI

- Presenza di estese aree a rischio idraulico: fasce di inondabilità A, B, C (rispettivamente tempi di ritorno di 50, 200, 500 anni)
- Aree di ristagno idrico: fra il Palasport e la via Aurelia, nella zona della Polveriera
- Problemi di officiosità idraulica del reticolo minore e minuto della piana
- Erosione e ripascimento della linea di costa

ACQUE SOTTERRANEE

- Presenza di una potente falda planiziale nella piana del Centa
- Elevata vulnerabilità della stessa falda con elevata concentrazione di nitrati
- Vari prelievi abusivi da pozzi ad uso irriguo nella piana
- Risalita del cuneo salino

CICLO IDRICO INTEGRATO

- Mancanza di reticolo fognario delle acque meteoriche in ambito urbano
- Mancanza di adeguata depurazione dei reflui urbani
- Insufficiente organizzazione dell'approvvigionamento idrico e della rete di canalizzazione della Piana
- Scarichi abusivi di reflui

PAESAGGIO, ECOSISTEMI, VIVIBILITA'

- Le aree SIC e le aree protette provinciali
- Scarsa tutela e valorizzazione del corso del fiume Centa
- Mancanza di un parco urbano per la città di Albenga
- Insufficienti e poco valorizzati gli spazi verdi attrezzati

RISCHIO INDUSTRIALE

- Stabilimenti suscettibili di causare incidenti rilevanti (art. 8 D.Lgs. n. 334/1999 e s.m.i.): Ditta Liquigas S.p.A. in località Bastia (deposito di gas liquefatti)