

3.2 SUA 2013: valutazione di coerenza tra obiettivi ed azioni di piano

L'oggetto di valutazione del presenta rapporto è uno Strumento Urbanistico Attuativo, quindi uno strumento che, per sua natura, ha al contempo caratteristiche di piano e di progetto. In questo senso, la coerenza interna dello strumento può quindi intendersi come la corrispondenza fra gli obiettivi dichiarati e le specifiche scelte urbanistico-edilizie e progettuali adottate. Nella matrice sottostante vengono quindi ripresi gli obiettivi principali dell'intervento, già elencati al par. 1.1.2. per la verifica di coerenza esterna, e in riferimento a ciascuno di essi sono evidenziate le scelte progettuali che ne danno attuazione, in modo che risulti evidente e ripercorribile il percorso decisionale adottato, anche come esito delle modifiche apportate al precedente progetto SUA 2012.

OBIETTIVI DEL SUA	Misure e azioni specifiche adottate dal piano in attuazione degli obiettivi
1. Obiettivi di carattere economico e commerciale	
Incrementare l'offerta residenziale realizzando alloggi di elevata qualità	Progettazione architettonica di alto livello (materiali e finiture), predisposizione di numerose aree a servizio della residenza (parcheggi, verde pubblico, spazi di relazione); disponibilità di diverse tipologie di alloggi con metrature varie per rispondere a diverse esigenze abitative e di mercato.
Incrementare l'offerta di attività commerciali	Progettazione di una grande struttura di vendita alimentare e di 7 esercizi di vicinato per garantire un'offerta merceologica variegata a servizio della residenza e attrattiva anche nei confronti del resto della città.
2. Obiettivi di carattere urbanistico	
Riqualificazione urbanistica di un'area attualmente relativamente marginale; Creazione di una nuova centralità urbana attraverso la realizzazione di un mix di funzioni (residenza, commercio, aree pubbliche)	Demolizione di un manufatto con bassa qualità architettonica e tipologia non coerente con l'intorno (grande volume continuo) e realizzazione di un complesso con caratteristiche di maggiore urbanità, con tipologie edilizie variegate (Torri, edificio a piastra con altezze diverse); vuoti utilizzabili come spazi di relazione, inserimento di aree verdi e servizi di interesse pubblico (auditorium, piazza pubblica); utilizzo di materiali e finiture di pregio; in prospettiva: connessione con l'area attualmente occupata dalla ferrovia (realizzazione passerella).
3. Obiettivi di carattere paesaggistico	
Ridurre il degrado del contesto urbano dell'area di intervento Ridurre l'effetto di barriera urbana e il degrado derivante dalla presenza del rilevato ferroviario	Demolizione di un manufatto con bassa qualità architettonica e tipologia non coerente con l'intorno (grande volume continuo) e realizzazione di un complesso con caratteristiche di maggiore urbanità, con tipologie edilizie variegate (Torri, edificio a piastra con altezze diverse); vuoti utilizzabili come spazi di relazione, inserimento di aree verdi e servizi di interesse pubblico (auditorium, piazza pubblica); utilizzo di materiali e finiture di pregio; in prospettiva: connessione con l'area attualmente occupata dalla ferrovia (realizzazione passerella); interventi di sistemazione e riqualificazione del rilevato ferroviario (piantumazione di alberi, riqualificazione della recinzione).

Evitare di peggiorare il rapporto dell'area di intervento con percorsi panoramici ed ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici	Non sono previste opera che modifichino la morfologia dei terreni esistenti (sbancamenti, rimodellazioni etc.); Non vengono modificati tracciati riconoscibili significativi (strade, canali etc,) La volumetria in progetto è pari a quella già esistente Sensibile diminuzione dell'altezza degli edifici (da 23 a 10 piani fuori terra) rispetto al progetto precedente con conseguente diminuzione dell'impatto visivo da diversi punti panoramici. Limitate modificazione dell'assetto percettivo (si vedano foto inserimenti al par. 2.5.1.2 e Allegato CA.p), ulteriormente mitigate da dall'utilizzo di pannellature grigliate con elementi verticali e terrazzi con disposizione apparentemente irregolare.
Mantenere la diversità e integrità del paesaggio agricolo della piana albenganese	Intervento di riqualificazione di un'area già urbanizzata che non comporta consumo di suolo agricolo. il progetto non produce alcuna modificazione dell'assetto fondiario, agricolo, colturale e dei caratteri strutturanti del paesaggio agrario (trama parcellare, assetto vegetazionale minuto).
4. Obiettivi di natura ambientale	
Realizzazione di alloggi con elevate prestazioni energetico-ambientali	Ricorso a tecnologie ad alta efficienza e basso impatto ambientale per il riscaldamento e condizionamento (pompe di calore). Utilizzo di criteri costruttivi e progettuali per l'involucro in grado di garantire alte prestazioni (classe energetica A). Utilizzo di tecnologie per il risparmio idrico che diminuiscono il fabbisogno di energia per la produzione di acqua calda sanitaria. Installazione di pannelli fotovoltaici per autoprodurre circa un terzo dell'energia elettrica richiesta per la climatizzazione.
Minimizzazione degli impatti ambientali negativi derivanti dalla realizzazione degli interventi previsti	Realizzazione di un impianto di depurazione delle acque reflue prodotte dal nuovo intervento. Realizzazione di un sistema di raccolta e riutilizzo delle acque piovane. Ricorso a tecnologie impiantistiche per il risparmio idrico nel comparto residenziale. Ricorso e tecniche costruttive che minimizzano le interferenze degli scavi con la falda acquifera. Sensibile diminuzione, rispetto al SUA 2012, dell'altezza delle torri, con conseguente limitazione dell'interferenza potenziale con l'avifauna. Ricorso per le facciate ad elementi frangisole verticali in legno, cemento armato o metallo colorato per limitare l'impatto visivo e l'effetto trasparenza, con limitazioni del pericolo di collisione dell'avifauna. Innalzamento degli accessi a quota +40 cm per minimizzare il rischio di allagamenti da esondazione del Centa. Piantumazione di alberi di alto fusto lungo il perimetro del SUA. Previsione di riutilizzo di parte del materiale di scavo prodotto. Realizzazione di indagini geognostiche integrative per una migliore caratterizzazione geologica e geologico-tecnica del sito di intervento. Individuazione di aree per ottimizzare lo stoccaggio e la raccolta dei rifiuti. Individuazione di Individuazione di accorgimenti logistico-organizzativo e tecnico-costruttivo al fine di ridurre il più possibile i disagi legati alle emissione acustiche in fase di cantiere.