Provincia di Savona
Comune di Toirano

S.U.A. in VARIANTE
al S.U.A. approvato in data 03/03/2011 Prot. n. 2023
per realizzazione di impianto produttivo in Località Marmoraire

Oggetto elaborato:

STUDIO ORGANICO D'INSIEME

Progetto: Architetto Fabio Violin

Staff: Arch. M. Dambra

Via Cesarea 23 int. 4, 17025 Loano (SV)
Tel: +3919673822, Fax: +3919673822, Mail: F.Violin@awn.it

Timbro e firma

Proprietà:

Consorzio Co.Art

Via Cesarea 23, 17025 Loano (SV), P.Iva: 01610420091

Firma

Questo elaborato grafico è stato realizzato con:

MicroStation V8

Licenza n° 70989479800821.

Ai sensi di legge l'autore si riserva tutti i diritti di proprietà.
Senza la preventiva autorizzazione scritta è vietata
qualsiasi forma di divulgazione e riproduzione del disegno.

Data: Luglio 2013

Scala:

Elaborato: 09

1 PREMESSA 2

2 DOCUMENTAZIONE STORICA 2

2.1 CENNI STORICI 2
2.2 ANALISI STORICO - CARTOGRAFICA 15

3 ANALISI TERRITORIALE 22

3.1 SINTESI DEGLI STUDI PROPEDEUTICI AL P.T.C.P. 22
3.1.1 ELEMENTI MORFOLOGICI ED IDROGRAFICI 22
3.1.2 VEGETAZIONE REALE 26
3.1.3 PAESAGGIO COSTRUITO 27
3.1.4 EMERGENZE STORICO - ARCHEOLOGICHE 32
3.1.5 VINCOLI AMBIENTALI 34
3.2 LE INDICAZIONI DEL P.T.C.P. 36
3.2.1 ASSETTO INSEDIATIVO 36
3.2.2 ASSETTO VEGETAZIONALE 38
3.2.3 ASSETTO GEOMORFOLOGICO 39
3.3 PROSPETTIVE URBANISTICHE 40
3.4 STRUTTURA TERRITORIALE 40

4 ANALISI DELLO STATO DI FATTO 41

4.1 RAPPORTI TRA L'AREA INTERESSATA E L'AMBITO CIRCOSTANTE 41
4.2 DESTINAZIONI D'USO 42
4.3 PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E TIPOLOGIE 42
4.3.1 DESCRIZIONE 42
4.3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO 43
4.3.3 PROGETTI IN CORSO D'ATTUAZIONE IN AREE LIMITROFE 54
4.4 VIABILITÀ VEICOLARE E PEDONALE 55
4.5 URBANIZZAZIONI A RETE 55

5 RILIEVO FOTOGRAFICO AREA D'INTERVENTO 56

6 DESCRIZIONE DEL PROGETTO 62

6.1 PRESUPPOSTI E CRITERI DELLA PROGETTAZIONE 62
6.2 SERVIZI, INFRASTRUTTURE ED ASSETTO DELLE AREE LIBERE 63
6.3 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO 63

7 INSERIMENTO AMBIENTALE 65

1 PREMESSA

Laddove prescritti specificatamente dalle norme del PTCP gli Studi Organici d'Insieme costituiscono documentazione obbligatoria integrativa da approvarsi unitamente agli elaborati prescritti e secondo le pertinenti procedure urbanistico-edilizie. Lo Studio Organico d'Insieme è preordinato a garantire il maggior rispetto possibile dei valori paesaggistici con particolare riguardo a quelli posti in evidenza dalla documentazione complessiva del piano attraverso la valutazione dell'intervento distintamente sotto il profilo dei caratteri linguistici e/o tipologici di riferimento, dell'impatto con i valori paesaggistici e delle connessioni con l'intorno immediato

2 DOCUMENTAZIONE STORICA

2.1 CENNI STORICI

Toirano, posto alla confluenza del torrente Barescione e del torrente Varatella, è collocato in posizione strategica nella piana, delimitata da importanti rilievi.
In particolare Toirano è centro edificato di riferimento, unitamente a Carpe e Boissano, di un territorio cosparso di numerosi punti speleologici d'estrema importanza e notorietà.
In pratica il centro di Toirano, e più precisamente il vero centro storico, si pone come vertice di un triangolo rettangolo delimitante una vasta zona pianeggiante avente per cateti l'asse che unisce Toirano a Borghetto S.S. e l'Aurelia da Borghetto a Pietra Ligure e per ipotenusa una linea ideale corrente ai piedi della zona collinare situata tra la stessa Toirano e Pietra Ligure. E' evidente, quindi, che il paese sorge in una posizione d'obbligato passaggio.
Per questo, Toirano ha origini antichissime rivestendo peculiare importanza quale baluardo di difesa e sede stanziale di tribù liguri, alle quali fu affidato il compito di difesa dalle popolazioni provenienti sia dalla costa sia dall'interno. II compito di difesa fu peraltro reso facile dalla possibilità di sfruttare il fertile territorio.
Già dal VI secolo dopo Cristo si ha notizie della presenza di un centro fortificato posto sull'argine destro del torrente Varatella, denominato nella terminologia greca Castron Baractelia.

Purtroppo bisognerà scendere sino al secolo XI per trovare la prima documentazione tangibile, che doveva poi caratterizzare, per tutto il Medioevo, le complesse vicende del paese.

Tra il VI e I'XI secolo si hanno solo notizie sporadiche d'alcune circoscrizioni territoriali sicuramente localizzabili nella zona di Toirano e quindi diretta testimonianza dell'esistenza del paese in quell'epoca lontana. Due di queste notizie sembrano di notevole importanza: nel 1076 il Vescovo d'Albenga Diodato dona il paese ai monaci di San Pietro al Monte;

successivamente alla donazione, Toirano continua ad attirare in modo insistente le mire dei vescovi albenganesi, che ne difendono con ogni mezzo la sovranità, assumendone a volte direttamente l'amministrazione, ovvero assicurandola agli amministratori più fedeli ed onesti. Altra importante testimonianza è fornita dalle tuttora esistenti caselle in pietra, la cui tecnica costruttiva in pietre a secchi aggettanti escludevano la posa in opera di travi e l'impiego della calce, pur consentendo una rapida posa in opera di un sicuro riparo. L'uso di queste caselle risale senza dubbio a tempi assai lontani se si considera che le stesse sono spesso citate in documenti dei secoli XII e XIII riguardanti cessioni di pascoli e boschi in zone montane.

E' storicamente accertata la notizia dell'avvenuto riconoscimento del monastero sul Monte Varatella da parte di Carlo Magno, che profuse in onore dello stesso ampie donazioni territoriali. Non è pertanto azzardata l'affermazione, riportata dalle antiche memorie locali, che il Monastero di S. Pietro fu, nel secolo IX, uno dei più potenti per estensione di territorio, che il Monastero di S. Pietro fu, nel secolo IX, uno dei più potenti per estensione di territorio dell'intera Liguria.

I Benedettini, secondo la tradizione confortata da notizie storiche inerenti all'ordine monastico, subentrano proprio nell'età carolingia alla direzione del Monastero, precedentemente attesa da monaci eremiti.

La Curia albenganese esercitò fin dagli inizi piena giurisdizione sul Monastero; prova ne è una promulgazione in data 9 ottobre 1171 del Vescovo Lantero, che privò il Monastero medesimo del dominio su Conscente, Loano, Toirano e Borgio: si trattava evidentemente di gran parte dei territori donati da Carlo Magno. Successivamente lo stesso Vescovo, nel tentativo di attenuare le conseguenze del provvedimento di cui sopra, elargì al Monastero alcune proprietà

di Toirano nell'anno 1184 e in Bardino nel 1189.

Nel secolo XII le vicende del monastero procedono senza particolari elementi di rilievo. Dagli atti relativi a quel periodo emergono però continuamente le situazioni precarie in cui versava la proprietà terriera, la cui consistenza era quanto mai instabile. Detta situazione derivava dagli interessi peculiari portati via via dai Vescovi d'Albenga nell'assumere la diretta amministrazione delle attività agricole iniziate dai monaci, nonché dalle evidenti mire espansionistiche dei Doria di Loano, che tentarono più volte di occupare Toirano.

Si ebbe, pertanto, un complicato succedersi di passaggi di proprietà, mentre il Comune di Toirano difendeva i sudditi dallo strapotere della Curia albenganese. Ciò nonostante, i patrimoni dei monaci erano pur sempre cospicui, tanto da suscitare nel secolo XIII le mire dei Del Carretto di Finale, che intendevano espandere la loro giurisdizione feudale acquisendo dei territori di proprietà del Monastero, siti nel Comune di Giustenice. Tesi al raggiungimento del loro fine, i Del Carretto riuscirono a far eleggere abate di San Pietro in Varatela un loro congiunto che, definito dalle cronache severissimo e di pessimi costumi, fu pugnalato dai monaci ai quali era preposto. La tradizione vuole che i resti mortali del Del Carretto siano stati inumati sotto la soglia del portone d'accesso alla Chiesa del Monastero, affinché fossero calpestati da chiunque avesse varcato la soglia medesima.

L'assassinio dell'abate, accaduto tra il 1255 e il 1259, provocò conseguenze catastrofiche: il Vescovo d'Albenga Lantero fece arrestare i monaci e confiscò i beni del Monastero, ponendoli sotto stretto controllo. Successivamente interessò l'Arciprete di Toirano affinché vigilasse attentamente e direttamente sull'operato dei monaci. A questi già duri provvedimenti fece seguire la scomunica di tale Pagano che nel frattempo si era autonominato abate.

Evidentemente la situazione stava precipitando, nonostante l'Arciprete Carbone della Cattedrale di Albenga si fosse adoperato con buoni uffici ad attenuare le ire del Vescovo albenganese, che si erano estese anche ad alcuni abitanti di Toirano. L'Arciprete Carbone, definito energico e imparziale, riuscì nell'intento di far restituire al monastero diversi beni terrieri, che alcuni toiranesi, tra i quali Giacomina Arimondo ed i figli Oberto e Toirano, consideravano ormai di loro proprietà.

La sequenza alquanto intricata delle vicende che fecero seguito all'uccisione dell'abate ebbero il loro culmine nel solenne ricorso indirizzato dal Vescovo di Albenga al Pontefice Bonifacio VIII. Si può ritenere che il Papa, rimettendo la pratica al Cardinale Napoleone di S. Adriano, abbia accettato la richiesta di soppressione del Monastero avanzata dal Vescovo. Questa tesi è suffragata dal fatto che Guglielmo, Arciprete di Toirano, il giorno 16 ottobre 1308, a seguito di istruzioni impartite dal Cardinale, convocava nel Castello di Pietra Ligure alla presenza del Vescovo di Albenga i rappresentanti della Chiesa genovese, l'abate Pagano ed i monaci Manuele ed Oberto. In quella sede fu solennemente dichiarata la definitiva aggregazione del Monastero alla Mensa Vescovile di Albenga. Il provvedimento provocò l'estromissione dei monaci Benedettini; infatti il 5 aprile 1315 il nuovo Vescovo di Albenga Emanuele Spinola chiamò alla successione i Certosi di Casotto, affidando loro il Monastero con tutte le pertinenze. Nel caso specifico il rivolgimento era inevitabile; deve in ogni caso essere evidenziata la progressiva sostituzione in diverse sedi monastiche dell'Ordine Benedettino, ritenuto non più rispondente alle esigenze del tempo.

L'investitura ufficiale obbligava i Certosini alla corresponsione di un canone annuo al Vescovo di Albenga e ad elargire una pensione all'abate benedettino Pagano, il quale per alcuni anni tentò, con tutte le sue forze, di riconquistare la direzione del Monastero. I Certosini, pur ereditando una situazione così pesante, ricondussero il Monastero ad una situazione di privilegio mediante una saggia e concreta amministrazione. La rinascita fu chiaramente favorita dal Papa Giovanni XXII, che nel 1325 assunse la diretta protezione dell'Abbazia, con specifico riferimento ai beni territoriali della medesima (terras, domos, rineas et alia bona vestra).

Quando i Vescovi, per cause diverse, subentrarono ai monaci nello sfruttamento agricolo dei beni soggetti a San Pietro procedettero alla costruzione di mulini, frantoi ed opifici, assicurandone il buon funzionamento con una fitta rete di condotte d'acqua derivanti dai numerosi torrenti. I Vescovi si rivolsero, inoltre, ad altri obiettivi, quali la costruzione di cartiere e di piste da polvere per la produzione di polvere da sparo. Alcune di queste attività erano state concentrate lungo i corsi d'acqua in complessi edilizi ben progettati e realizzati, che consentivano l'esercizio stagionale alternato dei mulini per i cereali, dei frantoi per le olive e delle vasche per la macerazione della canapa, nonché per le pelli.

Tutte queste attività amministrate mediante una complessa rete a conduzione diretta ovvero assicurate da gestioni di terzi con i sistemi dell'affitto e dell'enfiteusi passarono nelle mani della Repubblica di Genova, che attraverso una rapida e decisa opera di trasformazione ne assunse la gestione affidandola poi al Comune di Toirano ed ai suoi abitanti.

Subentrando la sovranità di Genova in Toirano, i Certosini si videro obbligati ad accettarne le conseguenze, riuscendo tuttavia a stringere patti con il Podestà di Albenga al fine di godere la proprietà di almeno una parte dei loro beni. In quel periodo i Certosini ottennero altresì che il Vescovo di Albenga ed il Marchese del Carretto approvassero l'occupazione della nuova sede posta ai piedi del monte San Pietro nella località denominata "Canove", dove già esisteva una cappella e diversi vetusti locali, che furono successivamente riattati nell'ambito dei lavori di costruzione della nuova Certosa. II trasferimento del Monastero avvenne nel 1495 anche se il convento fu successivamente ampliato grazie a benefiche elargizioni e lasciti.

Con la costruzione del campanile, la cui ultimazione risale al 1564, il complesso edilizio della Certosa fu definitivamente completato. Non si hanno, in ogni caso, notizie circa la provenienza delle colonne di marmo che ornavano il chiostro.

Ai giorni nostri la soppressione del convento della Certosa di Toirano è considerata come risultato diretto dei propositi rivoluzionari trasmessi dalle truppe francesi durante la Campagna napoleonica e la relativa invasione della Liguria. Nonostante appaia naturale considerarla sotto questo aspetto, non si può dimenticare che dalla metà del secolo XVIII l'amministrazione del convento da parte dei Certosini si era fatta sempre più difficile. Infatti, nel tentativo pur meritevole di risollevare la Certosa, i monaci ricorsero ripetutamente a prestiti anche di forti somme che impegnandoli al pagamento degli interessi peggiorarono ulteriormente una situazione già di per se precaria. Basti pensare che. alla fine del secolo, gli ormai pochi Certosini costantemente residenti nel convento furono costretti dall'urgenza a chiedere un prestito di mille lire, onde provvedere alla loro sussistenza.

Alla luce di quanto sopra era pertanto fatale che gli ideali democratici antireligiosi che si diffusero con l'arrivo delle truppe napoleoniche prevalessero sui motivi reali e contingenti che portarono alla soppressione definitiva della Certosa. Infatti, il relativo provvedimento fu disposto dalla nuovo Amministrazione Centrale del Distretto della Pietra già nel 1797, esattamente un anno prima della proclamazione

della Repubblica Democratica Ligure.
Il Comune di Toirano fu chiamato ad utilizzare i redditi provenienti dai beni della Certosa per l'istruzione della gioventù ma doveva riservare un vitalizio per i religiosi aventi diritto, a giudizio insindacabile del Comune medesimo. A tal fine fu redatto un inventario di tutti I beni mobili ed immobili contenente l'ammontare complessivo della somma recuperabile.
Numerose ed insistenti furono le richieste di acquisto, ciò nonostante le pratiche relative all' alienazione ebbero uno svolgimento veramente complicato. Ebbero inizio con la cessione di alcuni fondi in località lontane dal convento, mentre il nucleo centrale rappresentato dalla Chiesa, convento e terreni circostanti fu alienato in tempi successivi, previa parziali demolizioni con recupero di materiali vari, che furono ceduti separatamente. L'opera di parziale demolizione ebbe inizio nel 1810 e si concluse nel 1814. II registro lasciato dal tesoriere Bonora che contiene ampi ragguagli sulle spese sostenute per la demolizione del chiostro, per lo smantellamento delle strutture di marmo, per il recupero delle campane e di quant' altro poteva essere in qualche modo riutilizzato è conservato nell'archivio della Chiesa di San Giovanni Battista di Finale Ligure Marina.
Il complesso delle strutture murarie del Convento della Certosa e dei terreni circostanti è chiaramente riportato sulla Pianta Geometrica in scala di Palmi Genovesi datata 25 aprile 1851 e redatta dall'ing. Capo Bolla di Finale, lo stesso che aveva curato la demolizione del chiostro e i successivi riattamenti edilizi. Detto elaborato grafico si trova allegato all'atto di compravendita.

SECOLO XIII - XIV

Volgendo nuovamente lo sguardo al secolo XIII bisogna ricordare che nel 1254 Borghetto S.S. non esisteva ancora. Esso fu fondato nel 1260 quale avamposto fortificato a difesa delle evidenti mire espansionistiche dei Doria di Loano, ma anche per operare un controllo più ravvicinato nel feudo vescovile di Toirano.
La "villa" di Borghetto S.S. fu completata nel 1297 su terreni acquistati da proprietari della vicina Patarello. Borghetto venne, quindi, ulteriormente fortificata mediante la costruzione di paramuro, la cui realizzazione fu ultimata nel 1310.

I rapporti tra Albenga e Borghetto, inizialmente improntati alla più ampia e amichevole collaborazione, col passare del tempo si fecero alquanto tesi, tanto che nel 1519 le parti ricorsero a Genova che, dopo lunghissime discussioni, decise di consegnare il Comune di Borghetto al Podestà di Albenga nel 1570. Tuttavia il Comune riuscì ad ottenere nel 1581 di reggersi con propri statuti e in caso di necessità di potersi appellare agli albenganesi.

Subito dopo la vicina Loano espresse il proprio desiderio ed interesse di incorporare il Comune di Borghetto S.S., chiedendo di ridurlo a frazione occidentale del proprio territorio. Nel tentativo di portare a buon fine l'operazione, Loano si dichiarò disposta a migliorare la situazione alquanto critica del piccolo Comune. I Borghettini reagirono però prontamente e duramente con una serie di circostanziali ricorsi che resero impossibile la realizzazione del progetto.

Nel 1284 la critica situazione delle finanze del Comune di Toirano costrinse gli Amministratori alla cessione della comproprietà del forno pubblico al Vescovo di Albenga con il conseguente brusco aumento del prezzo del pane.

Nel 1350 il Comune di Toirano era formalmente invitato a recepire dagli statuti albenganesi promulgati nello stesso anno l'articolo che riguardava l'annosa questione del frutto pendente su terreni altrui. Toirano, però, aveva già fatto osservare la vecchia consuetudine prima di allora, anche se non codificata: infatti, nel 1284 obbligò un certo Torano Carono a cedere ai Monaci di San Pietro la quarta parte di un suo albero d'ulivo, poiché i frutti della pianta cadevano anche sulla proprietà del Monastero.

Con l'anno 1481 i frati Domenicani presero possesso in Toirano della Chiesa di N.S. del Rosario. Detta notizia è tramandata dalla Bolla Pontificia di Sisto IV inviata lo stesso anno al Generale dell'Ordine Domenicano.

XVII SECOLO

Nel 1606, essendo in via di ultimazione i lavori di costruzione della nuova Chiesa di San Martino, il Sindaco di Toirano, certo Garassino Simone, otteneva dal Doge la facoltà di spostare una delle porte del paese che si trovava sotto la Chiesa Medesima. La richiesta di spostamento era così giustificata dal Sindaco descrivendo il futuro sito e posizione della porta: " in loco assai vicino di alquanti palmi, come benissimo han veduto li Signori Sindicatori".

La Parrocchia di San Martino fu poi consacrata il primo agosto 1609.

Una notizia di notevole interesse riguarda la torre del Palazzo Comunale: nel 1622 fu ripetutamente la sede delle riunioni del General Parlamento finalizzata all'approvazione del progetto di riparazione della torre medesima che aveva come oggetto: " Stanziamento della somma necessaria per reddifficarla ossia acconciarla e fortificarla apponendovi le chiavi necessarie et intonacandola dove il bisogno lo richiederà". In effetti si apprende dai verbali di dette riunioni che i lavori di riparazione rivestivano il carattere dell'estrema urgenza ed indifferibilità, non solo per salvare la torre dalla rovina, ma soprattutto perché i locali ivi ubicati erano destinati in parte alle prigioni e per la restante parte all'abitazione del Podestà:" acciò che quanto viene il Signor Podestà vi possi habitare senza haver a prendersi soggetto con alcuno".

Il Senato Genovese, cui era stata formulata richiesta di finanziamento, stanziò la somma cospicua di trecento scudi con la condizione di impegnarli in altre opere di sistemazione.

Nell'anno 1794 affluiscono in Toirano le prime soldatesche francesi: il fatto è documentato nei verbali del Maggior Consiglio del Comune alla data del 24 novembre 1794.

LA REPUBBLICA LIGURE (1798 – 1805)

I nuovi Amministratori di Toirano dovettero gestire l'imposizione delle Autorità francesi secondo le quali il Comune doveva alienare i beni appartenuti alle comunità religiose ed alle congregazioni dipendenti dalle Chiese e dai Conventi. (Dall'elenco dei beni ceduti: il Gombo della Volpe fu acquistato nel 1796 da Giacomo Antonio e Bartolomeo Garassini fu Domenico).

A partire dal 1801 il Comune di Toirano fu amministrato dal Sindaco (Maire) di Pietra Ligure, che esercitava il mandato anche nel Comune di Giustenice. Si ricostruiva, quindi, ancora una volta, l'antico nucleo dei tre paesi che dall'epoca del loro trasferimento alle dipendenze della Repubblica fatto da Urbano VI (1385), ne seguirono le sorti.

In quel periodo il Comune incamerò definitivamente un non meglio definito "orto-giardino" esistente in paese presso la sede comunale. L'area fu sistemata a piazza a beneficio di tutta la cittadinanza che poté così disporre a proprio agio ed in ossequio ai programmi voluti dalla nuova democrazia. Toirano ebbe, pertanto, la sua Piazza della Libertà e l'avvenimento fu reso solenne con una pubblica festa alla

quale partecipò l'intera popolazione in esultanza attorno all'albero della Libertà assicurato ad una base in muratura ancor oggi esistente. Adeguandosi alla ventata di libertà che costituiva la caratteristica prioritaria dei tempi, gli abitanti della frazione di Boissano, a seguito di reiterate pressioni, ottenevano dal Prefetto di Montenotte, dal quale dipendeva il territorio, di staccarsi da Toirano e reggersi a Comune indipendente. Il Decreto Prefettizio stabiliva ovviamente anche i confini tra i due Comuni .

L'amministrazione di Toirano faceva capo, tramite il Cantone di Pietra Ligure, alla Giurisdizione delle arene candide di Finale Ligure , mentre la frazione di Pattarello dipendeva totalmente da Albenga.

Pertanto le pratiche relative alla proprietà che I Toiranesi possedevano in quella frazione erano soggette dal 1797 alle autorità del distretto di Albenga, che comprendeva Alassio, Laigueglia, Pieve di Teco, Zuccarello e Andora mentre Borghetto S.S. e Ceriale formavano con Albenga un unico comune.

Successivamente il distretto albenganese, mantenendo la stessa estensione territoriale, mutò nome in Giurisdizione del Centa in ossequio alle disposizioni impartire dal Generale Buonaparte al Doge della Repubblica di Genova il 7 giugno 1797.

LA LIGURIA PROVINCIA DELL'IMPERO FRANCESE

Nel 1806 la Francia ridusse la Liguria a Provincia del nuovo Impero Francese. Il Governo della rinnovata indipendenza ligure diede inizio immediatamente ad una serie di riforme intese in massima parte a ripristinare le vecchie istituzione abolite dai francesi.

Alla riapertura del porto franco e del massimo istituto di credito rappresentato dal Banco di San Giorgio seguì l'abolizione della tassa sull'olio ed una profonda modifica delle legge sui dazi.

LA LIGURIA RIUNITA AL PIEMONTE

II provvedimento entrò in vigore il 26 dicembre 1814 con la proclamazione di Genova a Capitale del Ducato Ligure aggregato al regno di Sardegna.

Il ducato di Genova venne suddiviso in sette Province: una di queste, Albenga, era a capo di 53 comuni , tra i quali Toirano che dipendeva dal Mandamento di Pietra Ligure.

L'Amministrazione Comunale di Toirano , in ossequio alle direttive impartite dalla

Provincia, diede notevole impulso alle attività locali favorendo un migliore sfruttamento aqricolo ed intensificando in modo particolare la coltivazione dell'ulivo e dei cereali.

Nell'anno 1823 Toirano contava 1379 abitanti distribuiti in 312 nuclei famigliari. Tre quarti della popolazione era dedita all'agricoltura, mentre le altre occupazioni erano cosi rappresentate:

commercianti	96 unità
domestici	19 unità

Figurano, inoltre, un medico, uno speziale, cinque ecclesiastici, sette mendicanti ed un messo comunale.

Le coltivazioni agricole denunciavano una ricca varietà di voci ed "un sistema multiforme che si ripercuotono su una produzione che non risulta sempre quantitativamente sufficiente per svariati generi alle esigenze dei consumi locali".

Prova ne sia che vengono prodotti 168 q.li di grano contro i 200 q.li calcolati indispensabili; 72 q.li di legumi contro i necessari 140 e cosi di seguito.

Per contro alcune voci sono nettamente in attivo; tra esse primeggia l'olio di oliva con 1120 q.Ii a fronte di un consumo locale di 80 q.li.

Anche l'allevamento dei capretti è nettamente in attivo con 22 q.li di prodotto ed un consumo pari a 8 q.li di macellato.

Suscita notevole interesse la produzione di agrumi: alla trascurabile produzione di Kg. 50 di limoni, sufficienti al fabbisogno locale, si contrappone un quantitativo di arance pari a 40 q.li di cui solo 100 Kg. consumati in loco.

Questo fatto è chiaramente da attribuire alla nuova industria nata in Toirano: la produzione del vino di arance.

Altri particolari contenuti nella statistica denunciano discreti interessi rivolti a colture specializzate quali i bossoli (40 Kg.) per la produzione della seta e un quintale e mezzo di foglie di gelso, nonché la fornitura di 3 q.Ii di pelli da concia destinate all'esportazione.

Tornando alla produzione dell'olio d'oliva e dei cereali viene citata l'attività di 13 frantoi ad una ruota e di 4 a due ruote, nonché 2 lavatoi per il trattamento della sansa e 15 mulini per il grano. Presente anche il settore industriale con varie fabbriche di carta in via di abbandono, mentre risulta molto attiva quella delle fornaci da calce richiestissima nei paesi costieri.

La produzione vinaria si aggira sui mille ettolitri.

A partire dal 1817 si denota un regresso a carico dell'olivicoltura imputato al progressivo deperimento delle piante d'ulivo, mentre si registra un netto aumento dell'impianto dei vigneti. Risalgono a quel periodo le prime apprensioni dovute alla comparsa del bruco degli ulivi (mosca): Il frutto rimane tutto tarlato e cattivo l'olio".

Un'attività commerciale molto efficiente era quella rappresentata dal settore trasporti, assicurati dalla presenza in Toirano di oltre trecento muli adibiti all'esportazione e importazione.

Fiorente, come già citato, la fabbricazione del vino di arance che si otteneva anche dai frutti non più commestibili a causa del gelo e intemperie varie. La ricetta di tale vino non è stata tramandata, si sa unicamente che il processo di fermentazione alcolica veniva accelerato dall'impiego di ottimo aceto.

STATUTI E REGOLAMENTI TOIRANESI

Già a partire dal secolo XIII abbiamo notizia, sia pure indiretta, dell'esistenza di statuti toiranesi (testo di Giovanni Pesce).

Gli statuti del 1386, epoca nella quale i Vescovi di Albenga, in forza della cessione fatta da Urbano VI ai Genovesi, persero la giurisdizione temporale sui territori ceduti. Genova si affrettò allora ad approvare una nuova legislazione, evidentemente valevole per i soli tre paesi acquistati, aderendo di buon grado alle insistenti richieste avanzate dai Sindaci dei rispettivi Comuni: Luciano Corso di Toirano, Antonio Ferrari di Pietra L e Pietro Lodo di Giustenice.

Una profonda modifica agli statuti del 1386 fu apportata il 13 novembre 1605. Infatti, questi statuti rimasero praticamente in vigore fino alla metà del XVIII secolo, anche se vennero di volta in volta recepite dal Comune le disposizioni che venivano periodicamente trasmesse dal Senato di Genova ai territori dominati sotto forma di "Gride".

Nel periodo compreso tra il 1797 e il 1814, i Francesi abolirono gli statuti locali sostituendoli con una generale riforma legislativa, talvolta viziata nella forma.

Ovviamente durante il Regno di Sardegna l'Amministrazione comunale di Toirano seguì, in materia statutaria, le disposizioni trasmesse da Torino che erano valide su tutto il territori del Regno. Tuttavia, a tutela ed osservanza delle consuetudini locali, venne pubblicato, prima della proclamazione del Regno

d'Italia, un bando che regolamentava la materia: "Regolamento di Polizia Urbana e Rurale del Comune di Toirano" approvato dal Consiglio di Stato di Torino il 15 ottobre 1857 e poi fatto stampare nel 1860 ad Albenga a cura della tipografia Graviotto.

LE ATTIVITA ECONOMICHE E LE INDUSTRIE DI TOIRANO NEI TEMPI

Le fonti più antiche circa le attività secondarie della popolazione di Toirano risalgono al secolo tredicesimo e attestano la presenza nel territorio di alcuni molini, una fabbrica di panni ed un forno.

Verso la fine del medioevo le attività di tipo industriale dovettero prendere un notevole sviluppo in due direzioni principali, nella fabbricazione della carta e nell'industria molinaria, sia ad opera del monastero dei Benedettini prima e di Certosini poi, situato sulle alture di Toirano sia ad opera di famiglie locali sia di imprenditori Genovesi.

Per quanto riguarda il primo settore si ha notizia che nel secolo XV i Certosini trasformarono il "fullum" della Rocca in cartiera e che nel 1527 acquistarono dal Genovese Ansaldo Grimaldi per 400 scudi d'oro un'altra cartiera in Toirano.Tuttavia durante lo stesso secolo i monaci vendettero una di queste e affittarono le due cartiere e l'attività venne in tal modo continuata da alcune famiglie di Toirano. E' probabile che i monaci abbiano ceduto le cartiere anche a seguito della rovinosa alluvione del torrente Varatella ricordata dalla "caratata" del 1531, la quale eloquentemente :"li edifici de cleo papeli e grani sono ruinati da la riviera e i hanno dati a resar per anni XII senza profetto.

Non siamo molto informati sull'attività successiva delle cartiere anche perché tali edifici non sono descritti nei catasti. Si sa comunque che una cartiera che si trovava in Località Rocha era ancora attiva nel secolo XVIII e che apparteneva al Monastero in quanto pagava un canone alla mensa Vescovile di Albenga.

Un'altra cartiera già di proprietà di Filippo Bocconi risulta in attività , secondo uno stato delle anime di Toirano del 1721; vi abitava la famiglia numerosa G.B. Bava , alla quale negli anni successivi si aggiungono due nuclei provenienti da Voltri che, come è noto, era sede di cartiere già studiate dal Rovereto.

Segno questo che nel XVIII secolo l'industria toiranese era in fase di sviluppo.

Un altro edificio "papiri" risulta, ancora nello stato delle anime del 1721, essendo

stato di proprietà di un Pietro Salvo ed abitato dal figlio di lui Bartolomeo Salvo che doveva provenire od avere abitato a Voltri. Non si sa quando le tre cartiere cessarono di lavorare, tuttavia tre di esse restano ruderi imponenti , dai quali si può notare che si trattava di vasti edifici simili tra loro composti di quattro piani e caratterizzati da ampie finestre.

Un'altra attività che ebbe notevole sviluppo ed importanza fu quella legata ai molini ad olio e grano già esistenti come si è visto prima del 1284 e non solo per opera dei monaci ma anche di privati cittadini.

Secondo la "caratata" del 1531 la maggior parte della produzione degli abitanti di Toirano era quella dell'olio, infatti oltre al proprio consumo ne sono soliti vendere da barili 700 a 800 all'anno.

Sarebbe interessante poter conoscere con esattezza il numero e l'ubicazione di tutti gli edifici adibiti a molino o a frantoio nel secolo XVI , ma anch'essi non rientrano nei beni descritti dal catasto. Tuttavia alcuni "edifici ab oleo et a grano" vengono nominati nella confinazione di case e terreni della "carata" del 1568; "edificio ab oleo Jacobi Viglierichij" posto in "Contracta dello Toracho" , "edificio ab oleo et a grano D.Nicolaus de Ast" posto sul "fiume Barezoni" e infine un "gombo e molino" posto in villa Barexoni.

Nel 1568 esistevano quindi con certezza quattro frantoi e due molini , ai quali si devono aggiungere altri edifici di proprietà della certosa. Infatti nel citato "Libro delle quietanze" si apprende che nel 1580 i frati pagavano alla mensa un canone per due frantoi e 1 molino , nel 1859 per tre frantoi e un molino e che nel 1639 nella clausura del Monastero era stata impiantata una nuova ruota da olio.

Per avere un quadro completo della distribuzione dei "Gombi e molini" nel territorio di Toirano bisogna giungere al 1762 . Per quest'anno si è rinvenuta una interessante carta manoscritta che raffigura l'abitato di Toirano dalla certosa alla villa pattarello (si veda tavola 2) e dove sono messi in evidenza i frantoi e molini.

Si contano in tutto 8 molini e 10 frantoi , senza gli edifici della certosa, che non sono compresi.

Nella carta inoltre è evidenziata con colorazione in rosso vivo la rete della Balera che conduce l'acqua ai diversi edifici. La principale, proveniente dalla località Rocha , attraversava Toirano ora sotto le case ora sotto il torrente , e giungeva sino ai gombi della villa di Pattarello , già all'interno dei confini di Borghetto

2.2 ANALISI STORICO - CARTOGRAFICA

La documentazione storico-cartografica analizzata riguarda un arco di periodo che va dalla metà del XVII sec. alla metà del XIX sec.

Da tale documentazione emergono le linee d'impianto urbanistico relative ai centri di Loano, Pietra, Borgio e dell'entroterra immediatamente a monte della zona costiera.

La tavola del Vinzoni, la sintesi politica del territorio albenganese e delle sue adiacenze; le città e i centri minori sono ben distinti e raffigurati in modo diverso se si tratta di borghi murati, d'agglomerati rurali o d'insediamenti sparsi. Sono inoltre dettagliati la resa delle pianure coltivate, i sistemi orografico ed idrografico, le valli i contrafforti montani e la rete stradale.

La tavola relativa alla Provincia d'Albenga dà una rappresentazione sufficientemente dettagliata dei centri abitati costieri e dell'immediato entroterra, sono inoltre indicate le parti di territorio occupate da colture e il reticolo idrografico.

Le tavole inerenti il territorio del Comune di Toirano rappresentano in modo più dettagliato la organizzazione del territorio a livello di coltivazione e nuclei abitati.

Dall'analisi della documentazione iconografica sopra descritta si desume che l'area oggetto dell'intervento nell'arco di tempo esaminato ricadeva in una zona agricola. Nell'ambito di tale area non vi sono tracce di percorsi d'impianto storico, ne di nuclei o insediamenti di rilievo, ne d'emergenze architettoniche.

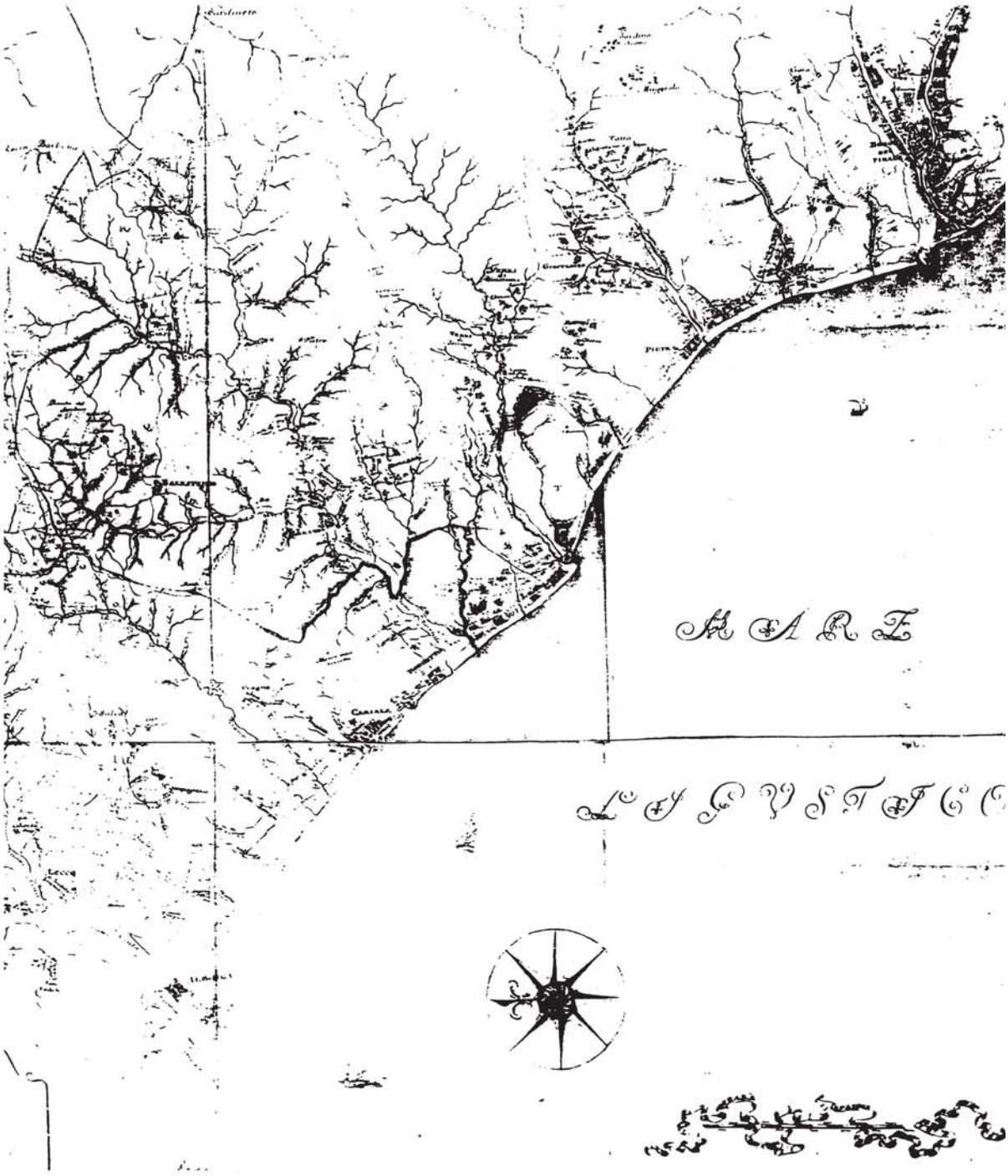


Figura 1: Matteo Vinzoni - "Tipo geometrico di parte della riviera di Ponente" 1750



Figura 2: Albert Bergalli - Minute di campagna e abbozzi a tavolino dei rilevamenti per la carta topografica degli stati di terraferma di S.M. il re di Sardegna – 1827-29

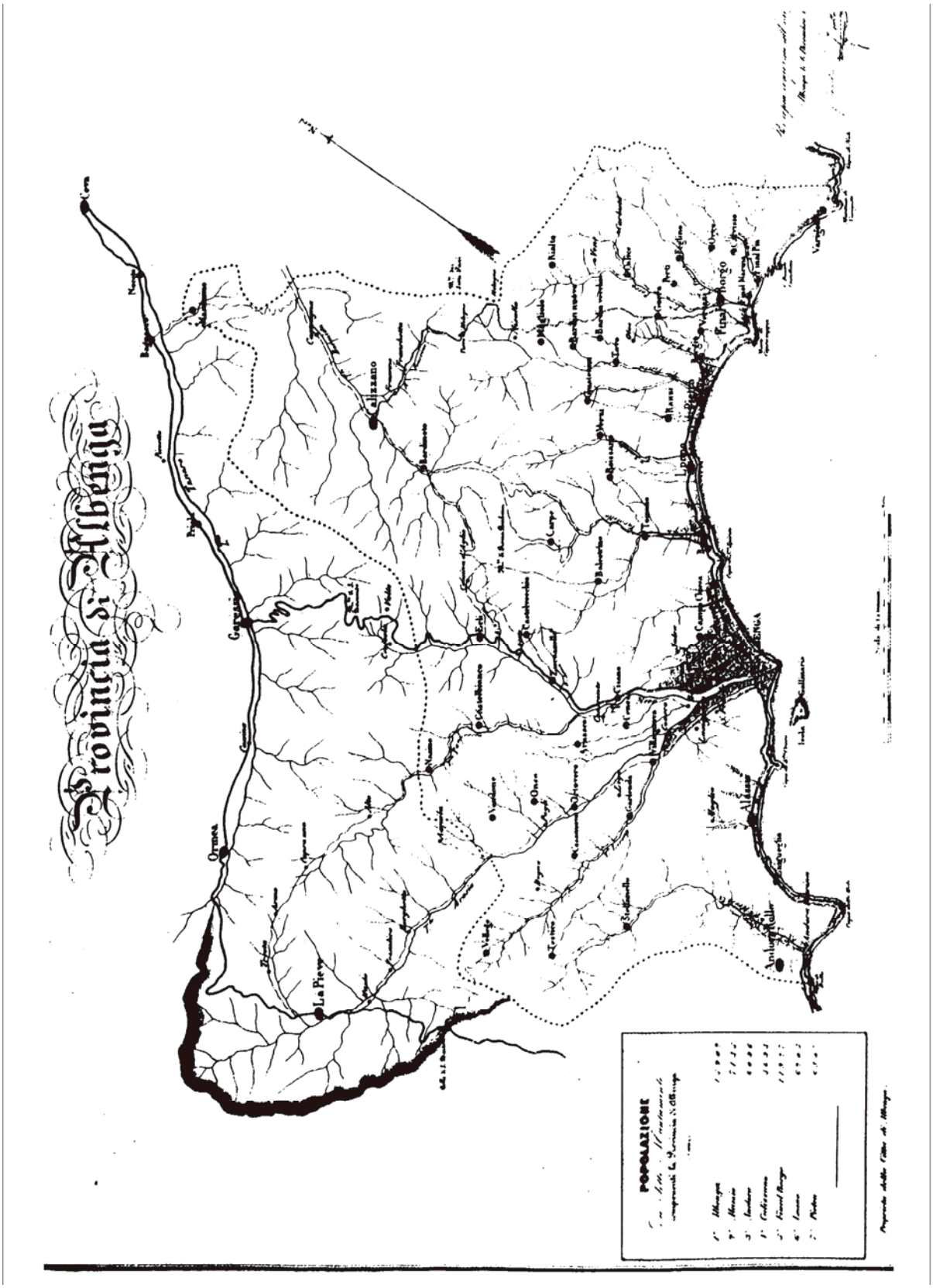


Figura 3: Provincia di Albenga - ante 1848

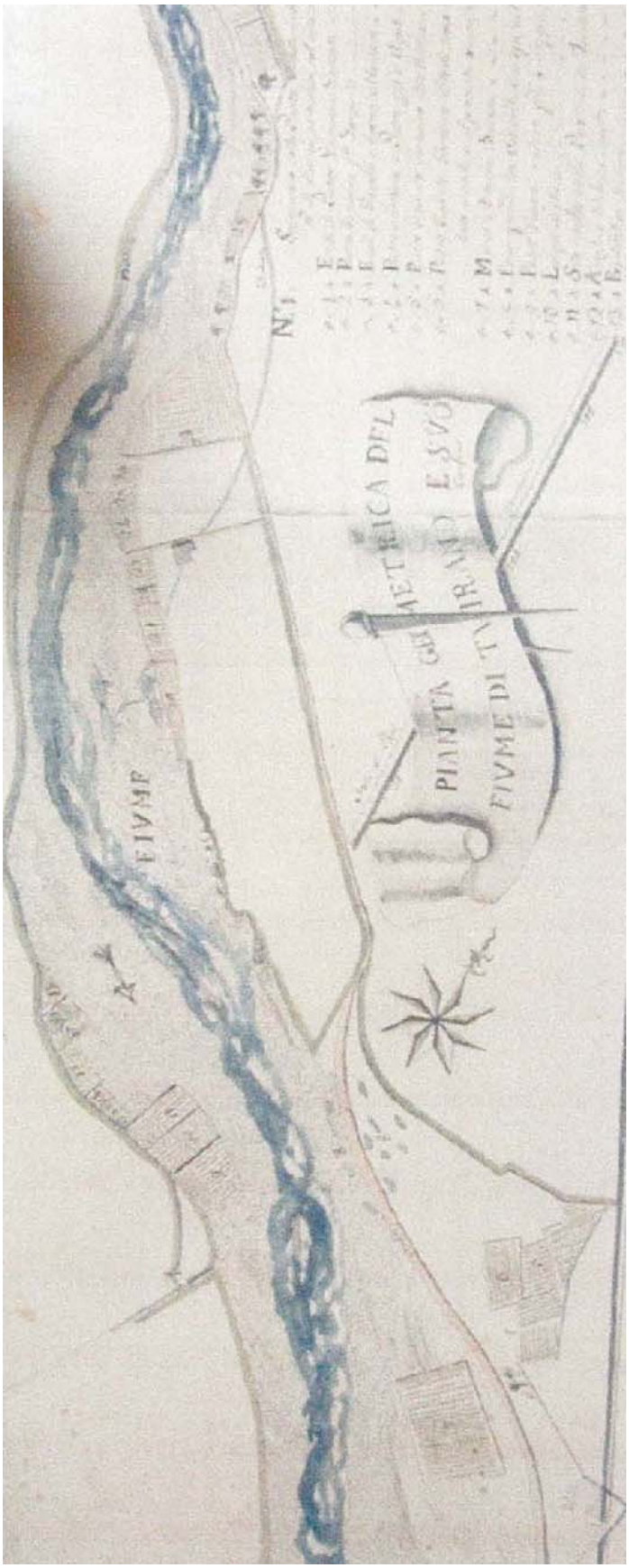


Figura 4: Cartografia storica comune di Toirano



Figura 5: Cartografia storica comune di Toirano

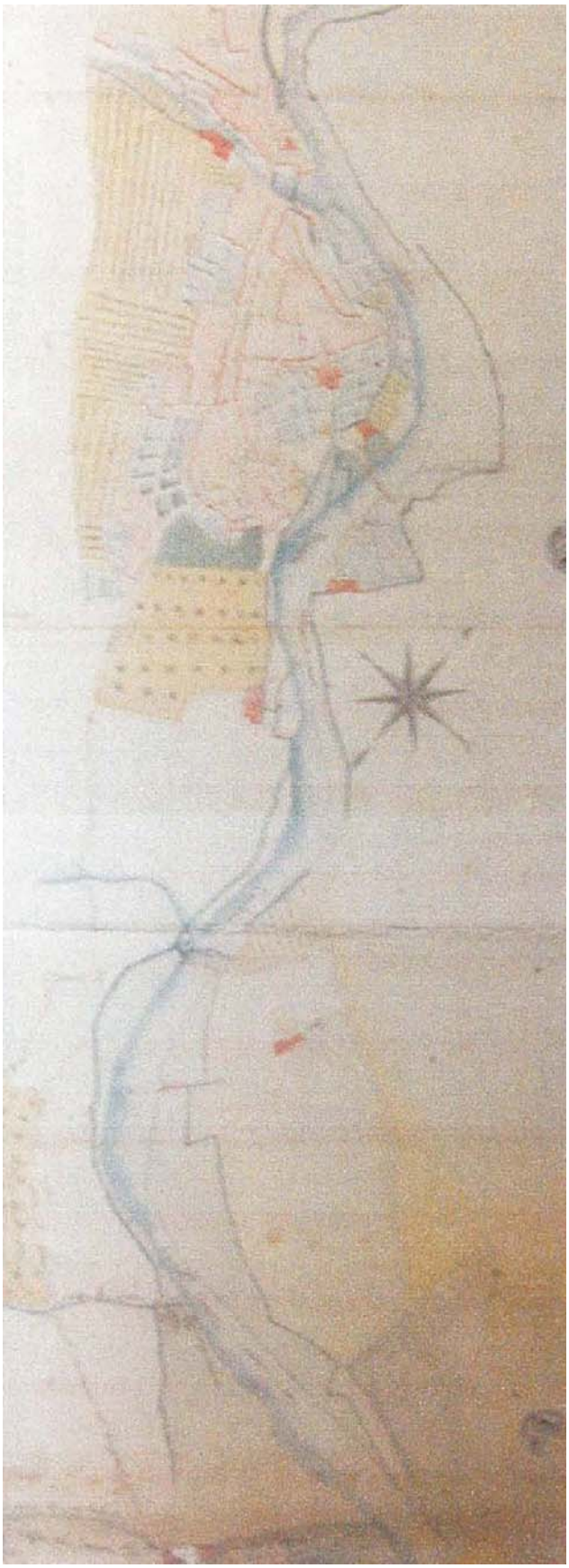


Figura 6: Cartografia storica comune di Toirano

3 ANALISI TERRITORIALE

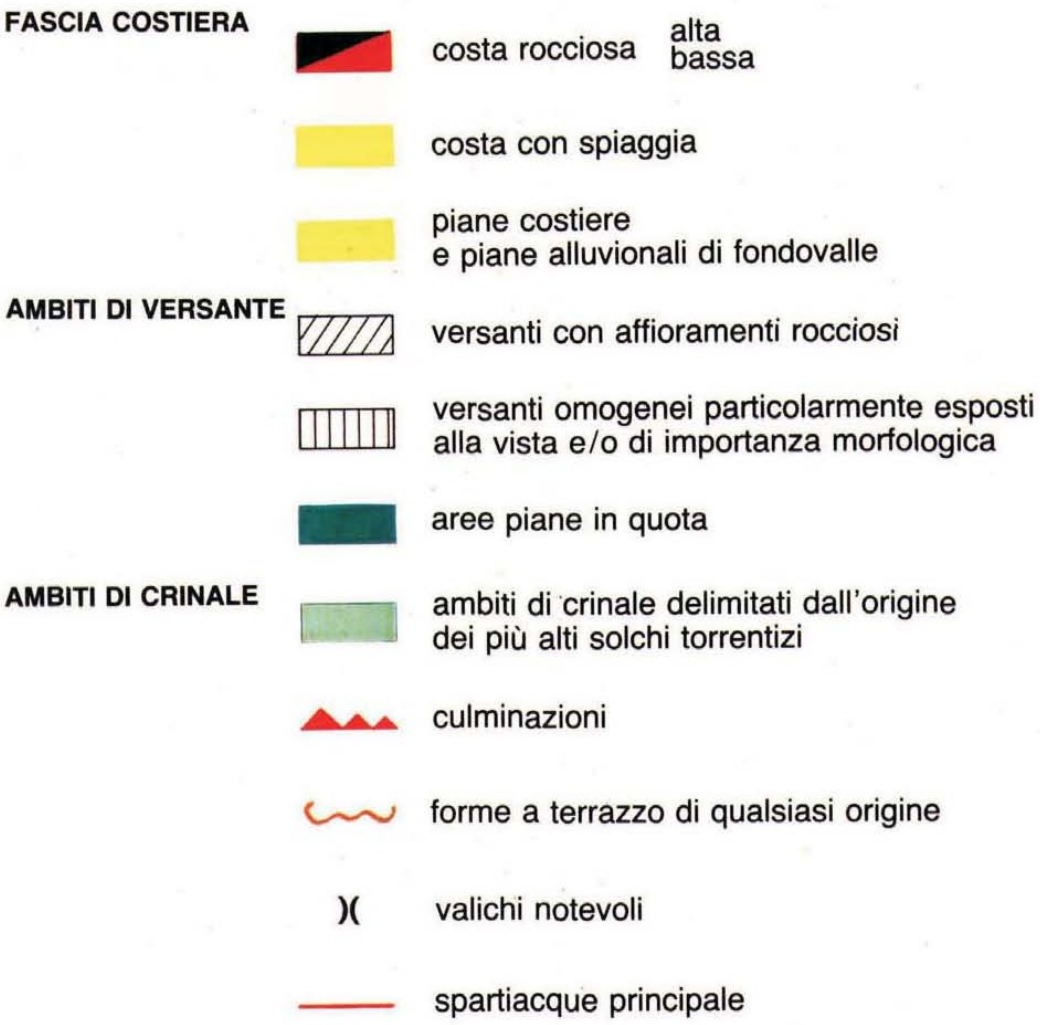
3.1 SINTESI DEGLI STUDI PROPEDEUTICI AL P.T.C.P.

3.1.1 Elementi morfologici ed idrografici

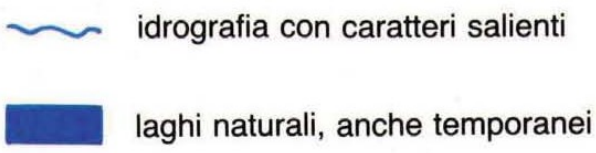
L'area in oggetto è compresa all'interno delle piane costiere e piane alluvionali di fondovalle caratterizzata da una zona d'ampiezza variabile rispetto alla linea di costa, in particolare rientra nelle "piane costiere " che costituiscono l'elemento di transizione tra i litorali sabbiosi e i rilievi costieri, sfumando gradualmente nelle piane alluvionali di fondovalle interne senza limiti morfologici riconoscibili.

ELEMENTI MORFOLOGICI ED IDROGRAFICI

COMPONENTI FONDAMENTALI DEL PAESAGGIO



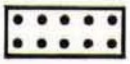
ELEMENTI GEOMORFOLOGICI SALIENTI



zone umide di rilevanza geomorfologica


valli chiuse
soglie di valli pensili


frane e paleofrane importanti


accumuli detritici naturali

depositi costieri di «beach -rock»

cavità di importanza paesistica o speleologica


valli e depressioni carsiche


sorgenti carsiche, inghiottitoi e perdite


strutture tettoniche evidenti


relitti di circhi glaciali

FORME DI ORIGINE ANTROPICA


invasi artificiali


discariche e rilevati notevoli


grandi sbancamenti


cave e miniere di rilievo paesistico


opere idrauliche e marittime

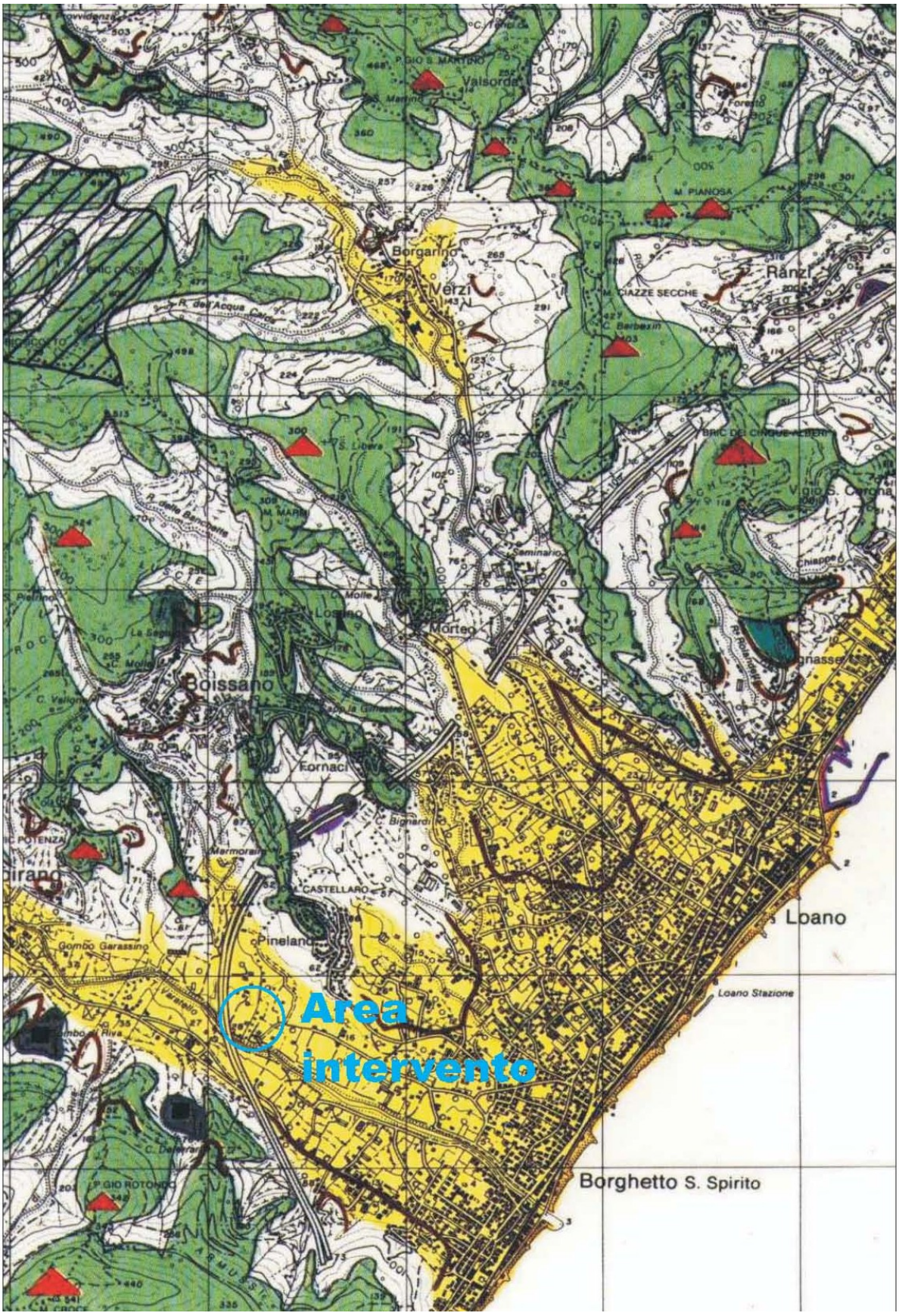


Figura 7: studi propedeutici al P.T.C.P. – elementi morfologici ed idrografici, tav. 40 scala 1:25.000

3.1.2 Vegetazione reale

Il sito è compreso nella categoria "aree urbanizzate".

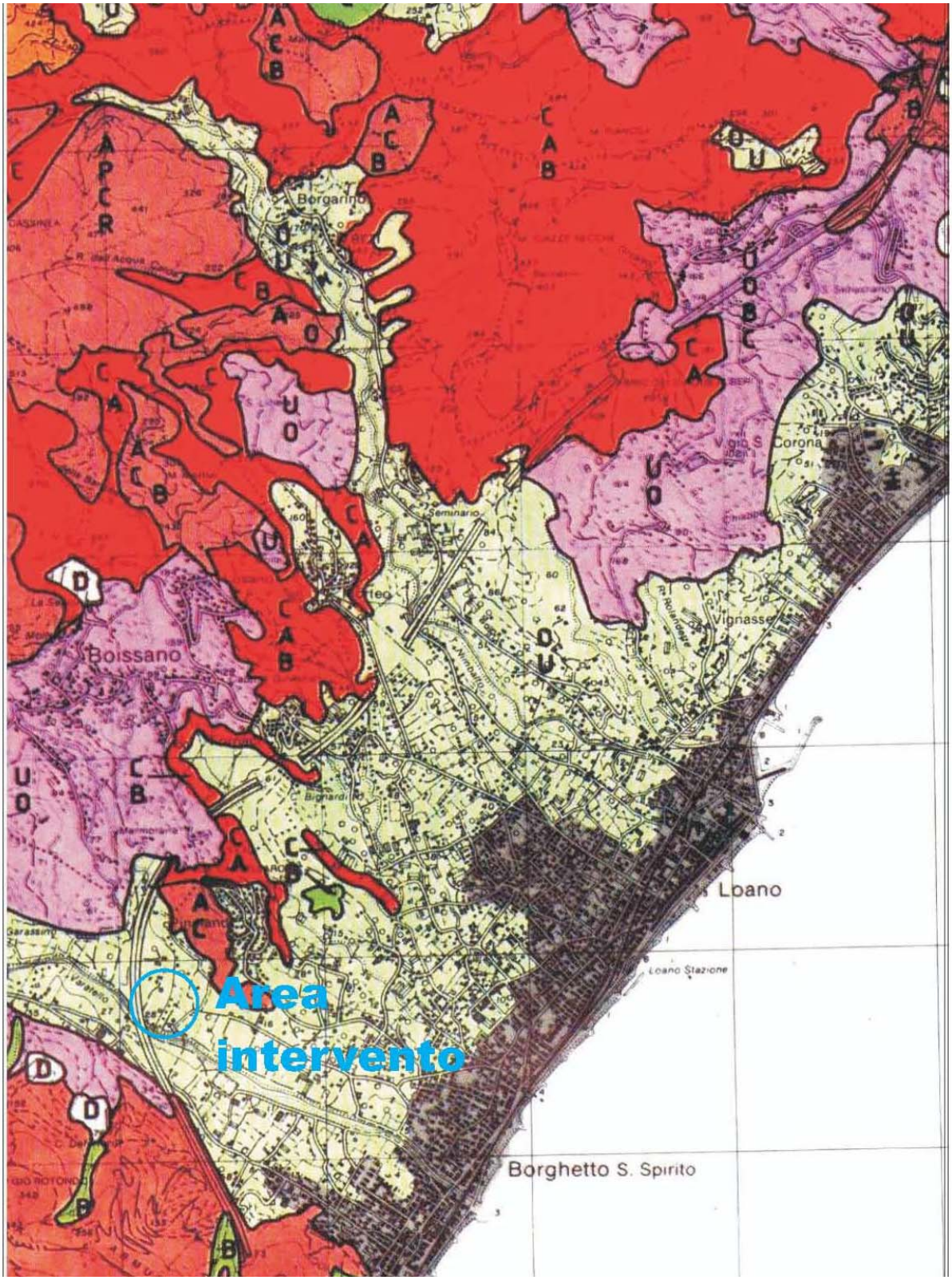


Figura 8: : studi propedeutici al P.T.C.P. – vegetazione reale, tav. 40 scala 1:25.000

3.1.3 Paesaggio costruito

La zona interessata dall'intervento e classificata nell'ambito delle "unità pianeggianti di fondovalle" che comprendono aree ai margino di recenti sviluppi residenziali a matrice prevalentemente turistica dei centri costieri, con paesaggi urbani particolarmente squallidi.

PAESAGGIO COSTRUITO

UNITÀ COMPLESSE DI PAESAGGIO COSTRUITO

PA INSIEMI UNITI DI VALORI ARCHITETTONICI ED AGRARI

UNITÀ TERRAZZATE O IN PENDENZA

UNITÀ PIANEGGIANTI DI FONDOVALLE O DI TERRAZZE

NOTE DI RILEVAMENTO

STATO DI DEGRADO

- abbandono o rovina
- inquinamento o dissesto
- scarsa fruibilità

PP AREE PRODUTTIVE E INFRASTRUTTURE

(comprendono solo gli insiemi estesi e continui in configurazione tale da costituire un carattere specifico del paesaggio)

AREE INDUSTRIALI INFRASTRUTTURE, IMPIANTI E SERVIZI

PR UNITÀ DI AMBIENTI RESIDENZIALI «DI FRANGIA»

(riguardano le periferie urbane e le strutture residenziali decentrate dotate di interessi paesistici per qualità positive o negative dei corrispondenti valori territoriali)

UNITÀ URBANE

UNITÀ DECENTRATE

UNITA' MINIME DI PAESAGGIO COSTRUITO



PAESAGGI COSTRUITI DI GRANDE SCALA

DVC DIRETTRICI VIARIE E DI COMUNICAZIONE DI INTERESSE PAESISTICO

RETE STRADALE E AUTOSTRADALE

FERROVIE, FUNIVIE, ecc.

SEDI SEGNALATE DELL'ESCURSIONISMO DI MEDIA E GRANDE DISTANZA

NOTE DI RILEVAMENTO
STATO DI DEGRADO

abbandono o rovina

degrado ambientale scarsa fruibilità

SSC SISTEMI E STRUTTURE CONTINUE

ACQUEDOTTI

ELETTRODOTTI

SISTEMI STRATEGICO-DIFENSIVI (mura)

MPA GRANDI MATRICI DEL PAESAGGIO AGRARIO

RECINZIONI CONTINUE

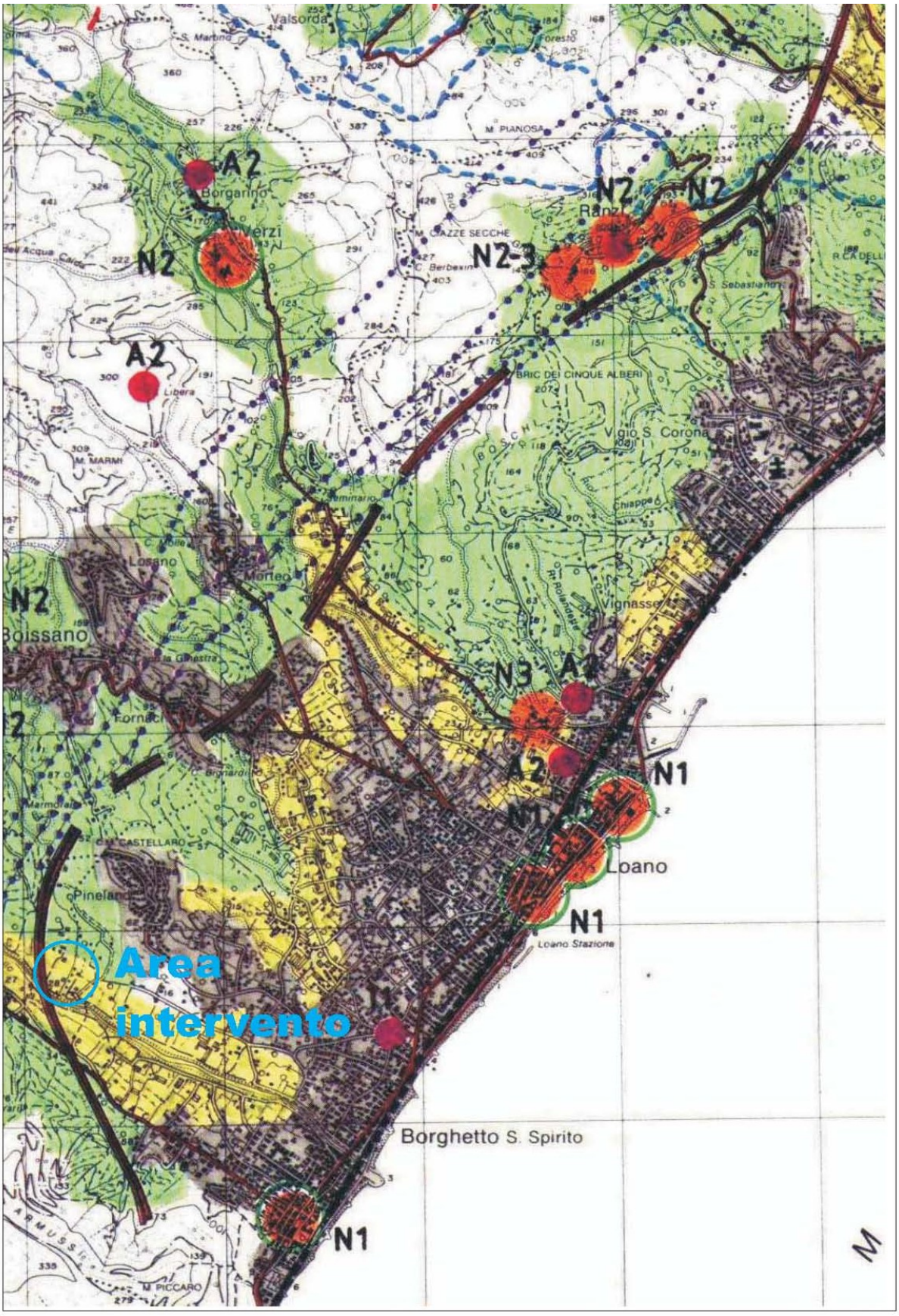
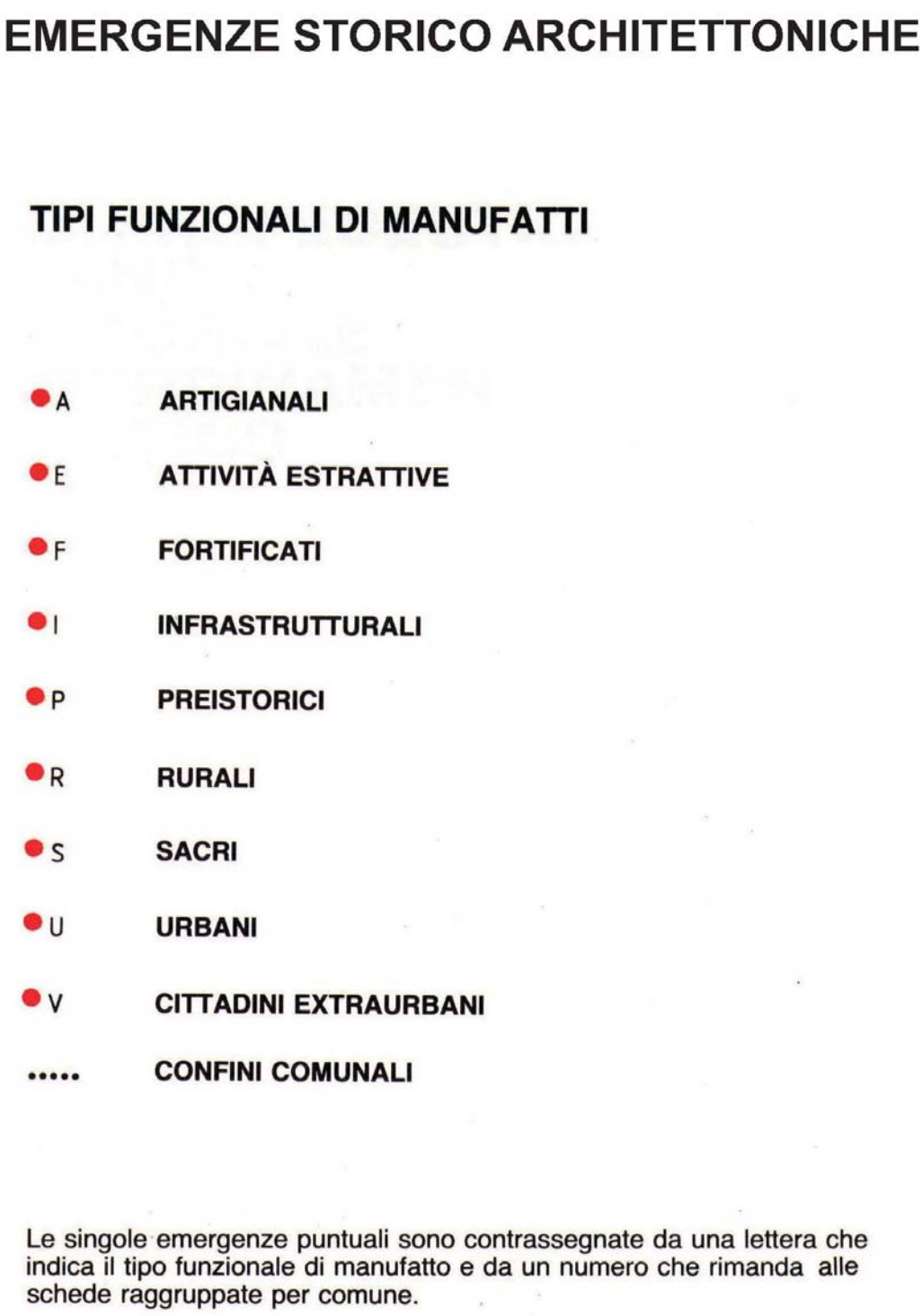


Figura 9: studi propedeutici al P.T.C.P. – paesaggio costruito, tav. 40 scala 1:25.000

3.1.4 Emergenze storico - archeologiche

La raccolta delle emergenze storico-archeologiche è partita da quelle già note, o verificabili su indicazioni toponomastiche e morfologiche. L'emergenza, in generale, ha una sua evidenza nei paesaggio e rappresenta il carattere di un ambiente più o meno cambiato ma ancora comprensibile.

Emergenze storico archeologiche non interessano l'area di intervento.



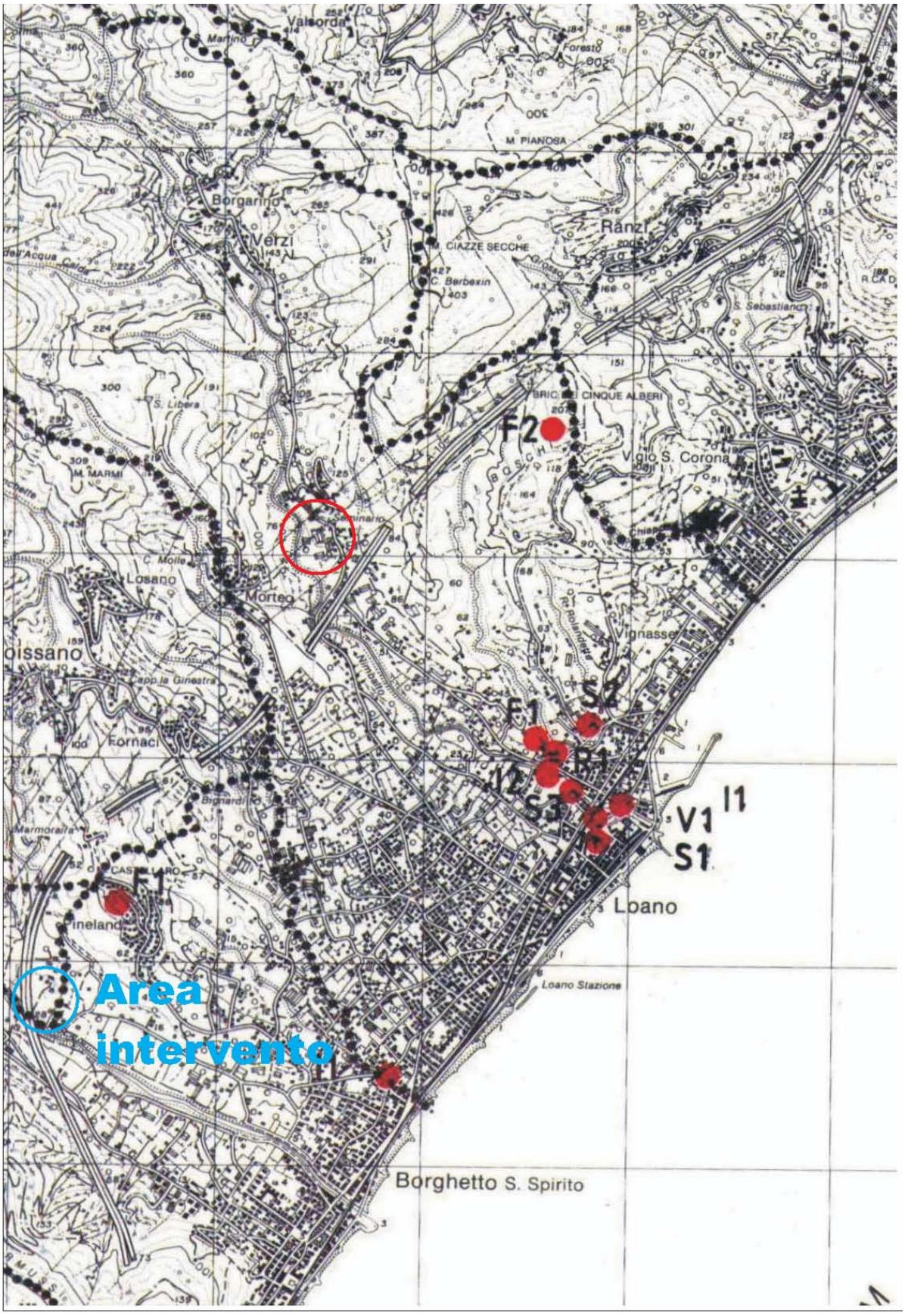


Figura 10: studi propedeutici al P.T.C.P. – emergenze storico - archeologiche, tav. 40 scala 1:25.000

3.1.5 Vincoli ambientali

Come si rileva dalla specifica carta, si desume che I'area in oggetto non è soggetta ad alcun vincolo paesaggistico a sensi dell'art. 1 quater del D.L. 312/85 convertito in Legge 431/1985

VINCOLI AMBIENTALI



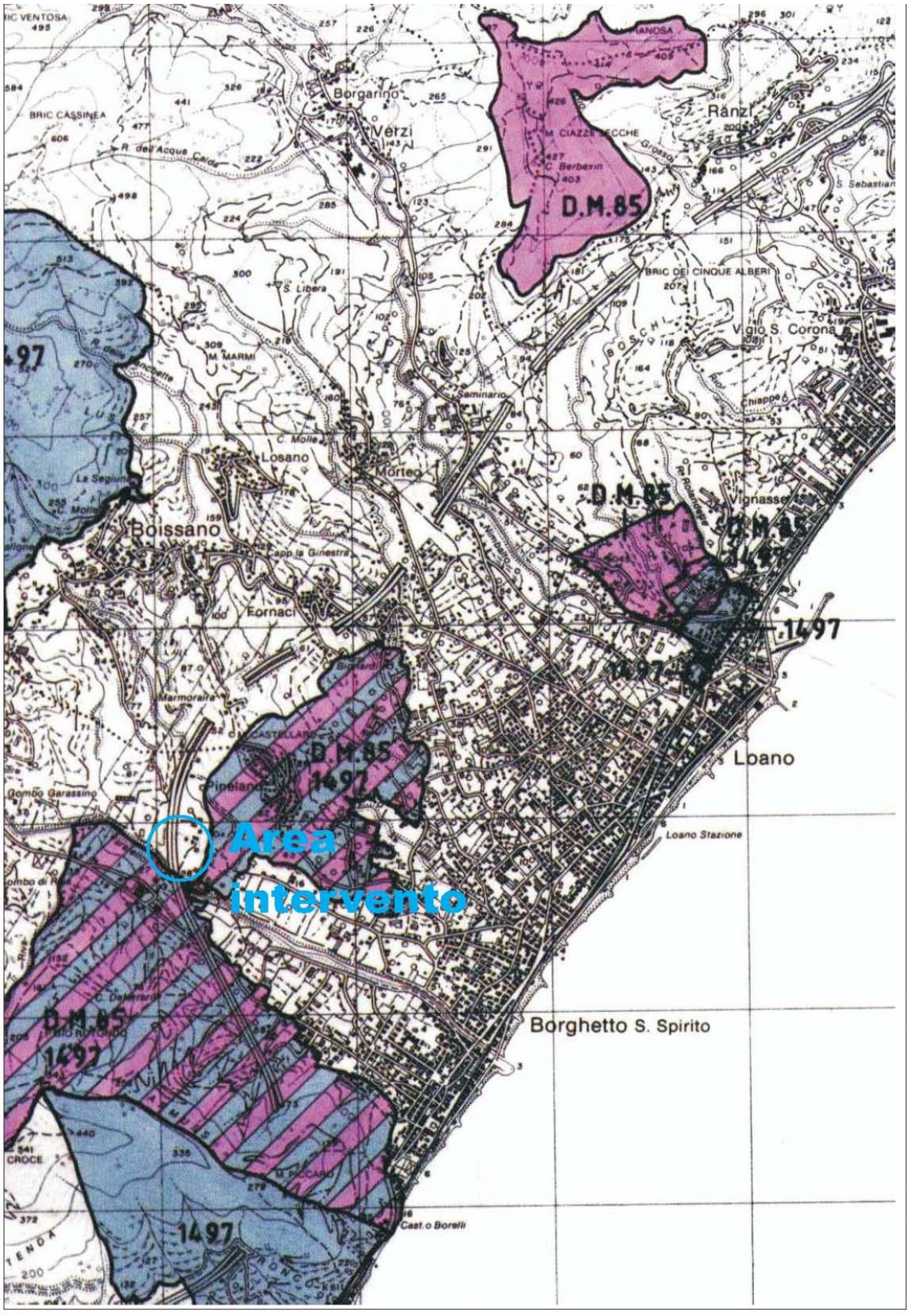


Figura 11: studi propedeutici al P.T.C.P. – vincoli ambientali, tav. 40 scala 1:25.000

3.2 LE INDICAZIONI DEL P.T.C.P.

3.2.1 Assetto insediativo

La zona in oggetto si trova in ambito IS-MO-B.

Art 50

Insediamenti sparsi - Regime normativo di modificabilità di tipo B-(IS-MO-B)

Tale regime si applica nei casi in cui il carattere sparso dell'insediamento, sia in ragione dei valori intrinseci in esso presenti, sia in relazione all'assetto più complessivo del territorio, non costituisce un valore meritevole di tutela.

L'obiettivo della disciplina è quello di non contrastare tendenze evolutive che possano dare luogo ad un assetto più strutturato della zona, compatibile con una sua corretta configurazione paesistica funzionale ad una più efficiente gestione delle risorsa. Sono pertanto consentiti quegli interventi che, sulla base di uno Studio Organico d'insieme, determinano l'evoluzione verso un insediamento a carattere diffuso.

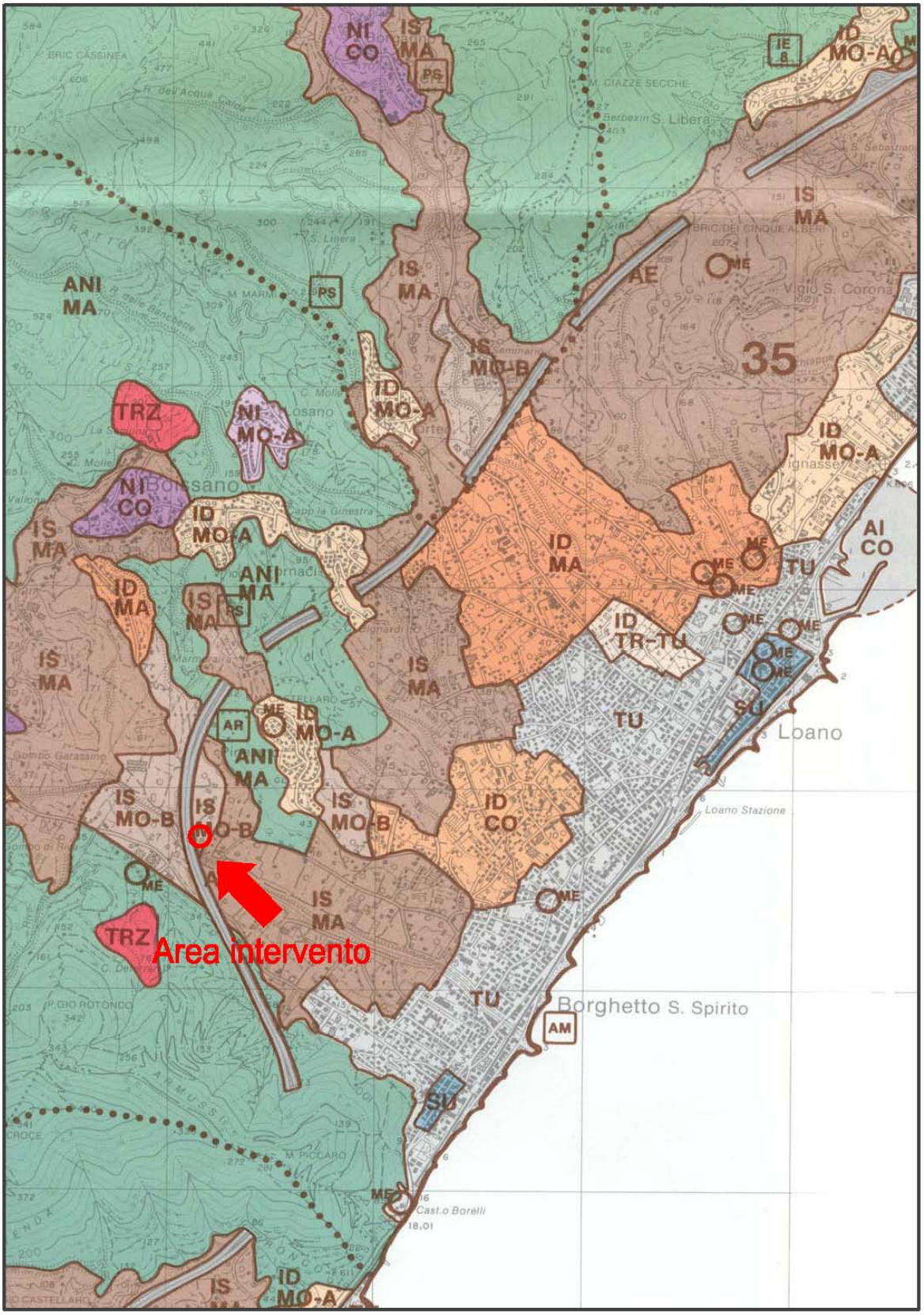


Figura 12: Estratto di P.T.C.P. - assetto insediativo, tav. 40 scala 1:25.000

3.2.2 Assetto vegetazionale

L'area oggetto dell'intervento rientra in zona "COL-ISS", colture - insediamenti sparsi con serre, caratterizzata cioè dalla presenza di colture agricole, anche in parte dismesse, per la quale il PTCP non pone limitazioni specifiche all'attività edificatoria, che rimane subordinata alle prescrizioni contenute nell'assetto insediativo.

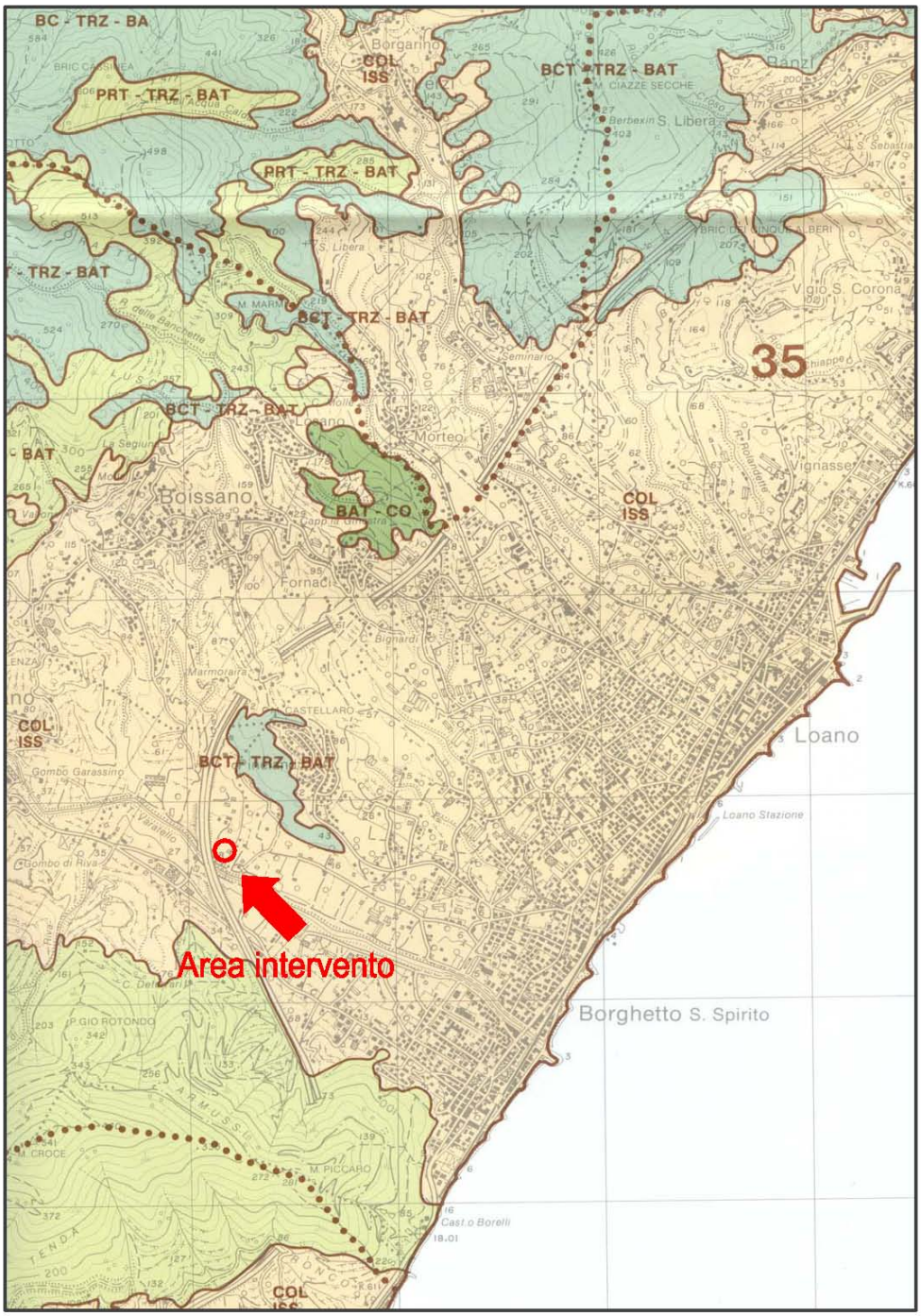


Figura 13: Estratto di P.T.C.P. - assetto vegetazionale, tav. 40 scala 1:25.000

3.2.3 Assetto geomorfologico

L'ambito oggetto d'intervento rientra in zona "MO - B", modificabilità di tipo B. Il PTCP prescrive che gIi interventi edilizi in tali zone, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere.

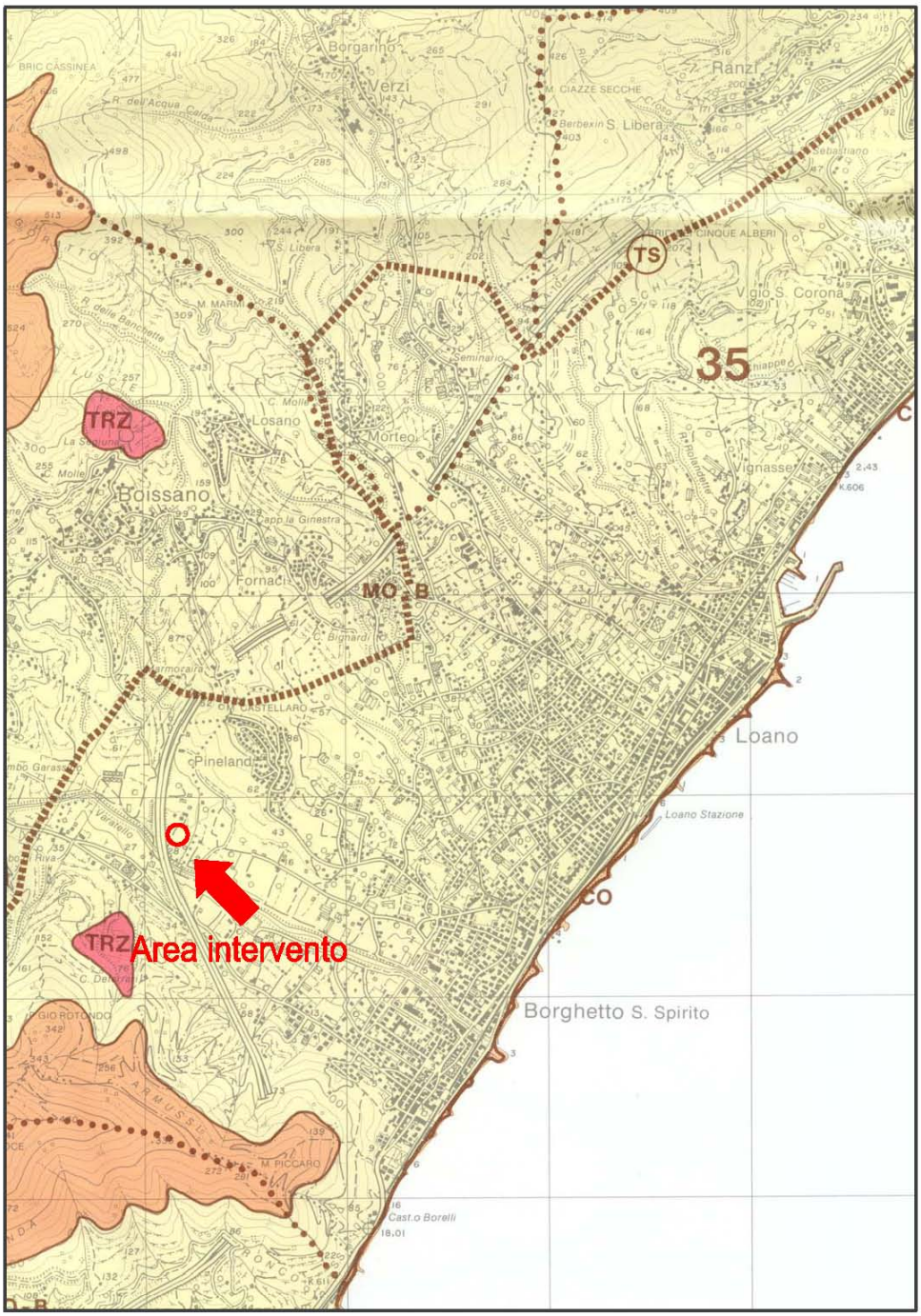


Figura 14: Estratto di P.T.C.P. - assetto geomorfologico, tav. 40 scala 1:25.000

3.3 PROSPETTIVE URBANISTICHE

Il SUA in Variante contestuale al PRG ha lo scopo di rende realizzabile nell'area d'intervento una grande struttura di vendita alimentare rifunzionalizzando le volumetrie e le superfici già autorizzate e in corso di costruzione.

Per l'attuazione della variante del sua si rende necessario ampliare l'area d'intervento al fine di poter reperire le aree necessarie alla realizzazione delle aree a parcheggio e verdi utili per la fruibilità del comparto.

L'attuazione della variante del SUA è subordinata al rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione contenute nell'elaborato 8 allegato al SUA e che quiì si citano a non si riportano per non realizzare un doppione.

3.4 STRUTTURA TERRITORIALE

Partendo da una planimetria catastale, sono stati individuati i percorsi principali e le linee che demarcano i moduli base dell'appoderamento, all'interno dei quali sono stati operati frazionamenti successivi.

Di norma la colonizzazione del territorio avviene da assi che strutturano un contesto più vasto per giungere a suddividerlo in sub-aree d'estensione più o meno equivalente, formando una griglia con orditura complessa sulla quale possono rilevarsi alcune tipologie base.

Nel caso specifico del nucleo storico di Toirano si è generata una tipologia urbana di tipo castramentato che, dal centro, diventa via via meno leggibile fino ad arrivare alle aree a margine del tessuto urbano.

Di quest'ultima fa parte I'area oggetto d'analisi, caratterizzata da una strutturazione agricola imperniata sull'antico percorso corrente ai margini del torrente Varatella e su un sistema proprietario di fondi perpendicolari alla tale linea nella parte pianeggiante ed invece longitudinali , nel senso delle curve di livello, e perciò delle fasce, in quelle collinari.

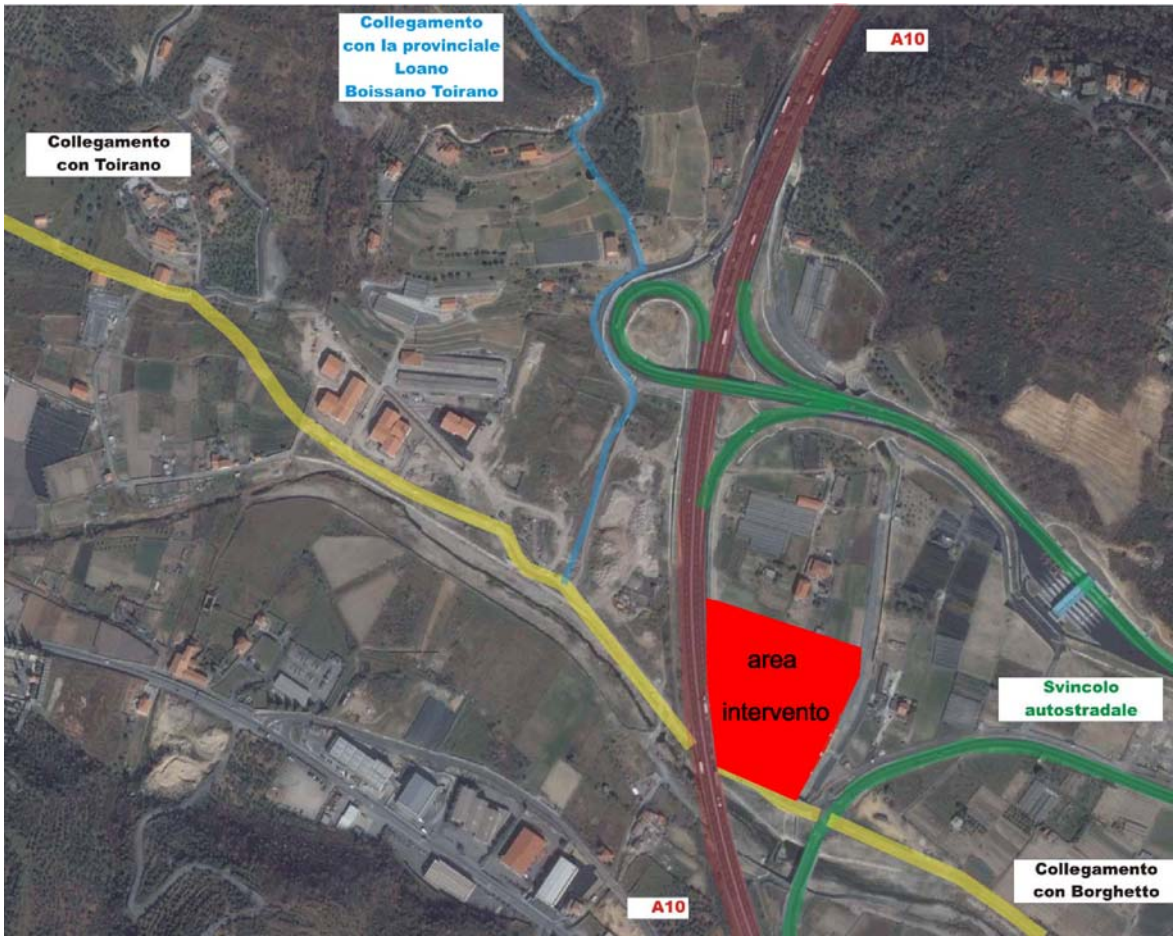


Figura 15: assetto viabilità esistente su foto aerea

4 ANALISI DELLO STATO DI FATTO

4.1 RAPPORTI TRA L'AREA INTERESSATA E L'AMBITO CIRCOSTANTE

L'area oggetto dello S.U.A. è ubicata sul confine col comune di Borghetto S.S. immediatamente a valle del tracciato dell'autostrada dei fiori, in una zona pianeggiante che si estende lungo il torrente Varatella. Essa confina a sud con sedime stradale esistente adiacente al Torrente Varatela, ad est con il Rio Marmoraire, ad ovest col sedime autostradale ed a nord con altre proprietà private.

E' una zona ancora caratterizzata dalla presenza d'orti in buona parte in stato d'abbandono.

L'insediamento in essere non presenta caratteri propriamente urbani e presenta connotazioni tipiche d'insediamento "sparso".

Per quanto riguarda l'edificazione presente nell'intorno dell'area interessata dallo S.U.A., ed in particolare nel settore a ponente del Torrente Varatela, in territorio di Borghetto S.S. essa risulta caratterizzata, per lo più, da fabbricati di tipo artigianale, con tipologie prevalentemente a blocco articolate generalmente su 1-2 piani.

4.2 DESTINAZIONI D'USO

L'area su cui si prevede di ampliare lo SUA e i suoi intorni risultano costituiti da lotti prevalentemente utilizzati a scopi agricoli con ampie porzioni di terreno in stato di abbandono

4.3 PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E TIPOLOGIE

4.3.1 Descrizione

Nell'area circostante sono presenti , fabbricati residenziali connessi con l'uso agricolo del territorio con diverse tipologia a villini tradizionali, con un massimo di due piani fuori terra e coperti prevalentemente con tetto a falde inclinate. L'impianto stereometrico è generalmente semplice. Si tratta, nella maggioranza dei casi ed in aggiunta ad edifici di tipo rurale datati, d'edifici costruiti tra gli anni '50 e gli anni '60.

La struttura é in cemento armato e muratura e i materiali impiegati sono di tipo tradizionale con rivestimento delle facciate ad intonaco e coperture in tegole alla marsigliese nei casi di coperture a falde inclinate.

L'edificazione è caratterizzata dal costante orientamento a mezzogiorno dei fronti principali degli edifici e risulta disposta con andamento lineare più o meno parallelamente agli assi viari principali.

4.3.2 Rilievo fotografico

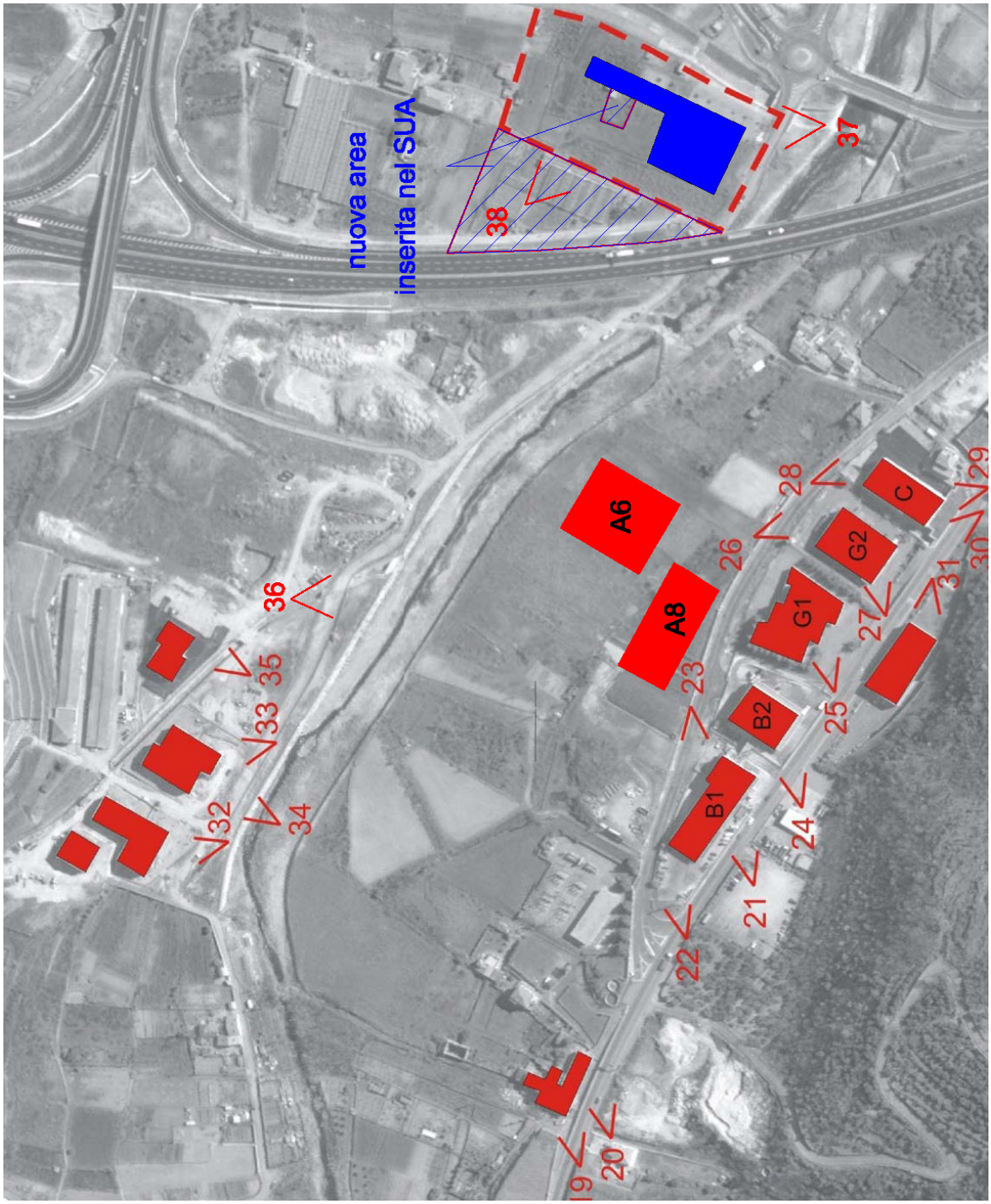


Figura 16: coni ottici su foto aerea



Figura 17: edificio oggi all'interno del S.U.A artigianale in Borghetto S.S.



Figura 18: altra foto dell'edificio oggi all'interno del S.U.A artigianale in Borghetto S.S.



Figura 19: capannone B1 del S.U.A. artigianale di Borghetto S.S.



Figura 20: capannone B1 del S.U.A. artigianale di Borghetto S.S.



Figura 21: capannone B1 del S.U.A. artigianale di Borghetto S.S.



Figura 22: capannone B2 del S.U.A. artigianale di Borghetto S.S.



Figura 23: capannone G1 del S.U.A. artigianale di Borghetto S.S.



Figura 24: capannone G2 del S.U.A. artigianale di Borghetto S.S.



Figura 25: capannone G2 del S.U.A. artigianale di Borghetto S.S.



Figura 26: : capannone C del S.U.A. artigianale di Borghetto S.S.



Figura 27: capannone C del S.U.A. artigianale di Borghetto S.S.



Figura 28: vista della sequenza dei capannoni sulla strada provinciale tra Borghetto e Toirano



Figura 29: depuratore consortile (Zona D di Borghetto S.S)



Figura 30: zona artigianale esistente di Tirano



Figura 31: zona artigianale esistente di Toirano



Figura 32: zona artigianale esistente di Tirano



Figura 33: altro capannone zona artigianale di Toirano



Figura 36: capannoni A6 e A8 di borghetto S.S.



Figura 37: vista del capannone del SUA in corso di costruzione



Figura38: vista del capannone in corso di costruzione lato autostrada

4.3.3 Progetti in corso d'attuazione in aree limitrofe

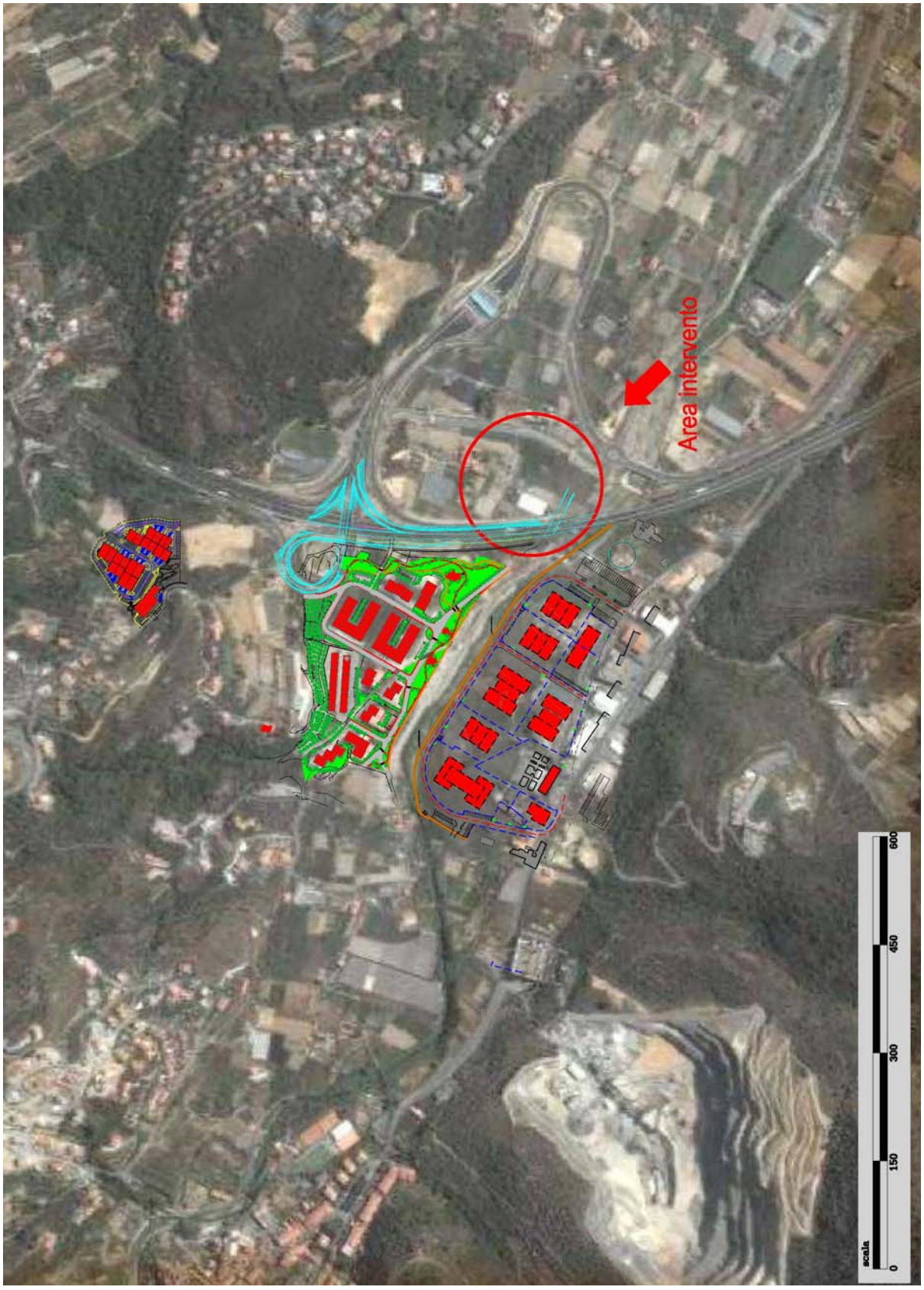


Figura 39: unione progetti zone industriali limitrofe su foto satellitare e area d'intervento

4.4 VIABILITÀ VEICOLARE E PEDONALE

L'area oggetto dello S.U.A. é delimitata a ponente da strada comunale che collega Borghetto S.S. con Toirano in alternativa alla provinciale ubicata a ponente del Torrente Varatela.

Esso costituisce il tramite più diretto con l'area d'intervento e per questo motivo il progetto infrastrutturale dello S.U.A. prevede di allacciare la viabilità di servizio dei nuovi insediamenti su questo asse.

E' inoltre presente, a sud della zona , la viabilità di accesso allo svincolo autostradale.

4.5 URBANIZZAZIONI A RETE

L'area in oggetto é servita da infrastrutture a rete lungo l'asse corrente ai margini del Torrente Varatella. Lungo tale asse corre la rete di raccolta delle acque nere, con presenza di pozzetti ogni 30 m circa. Su tali asse é presente anche la rete acquedottistica.

Esistendo contiguità tra l'area d'intervento e tale asse viario attrezzato, si ritiene che l'ipotesi di un allaccio alle reti ivi presenti sia, dal punto di vista tecnico, praticabile rientrando tra le possibilità d'integrazione del servizio esistente.

5 RILIEVO FOTOGRAFICO AREA D'INTERVENTO

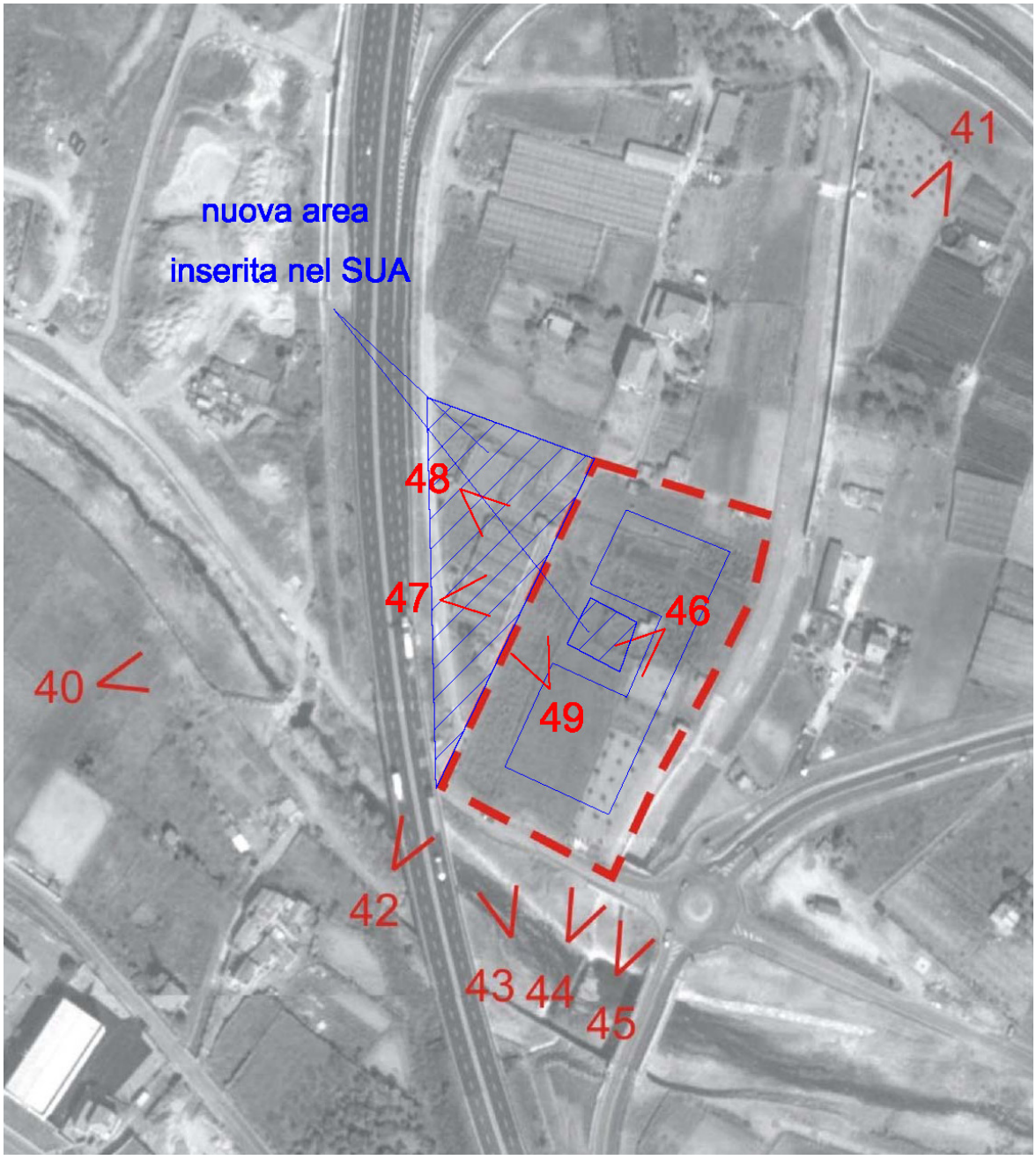


Figura 34b: coni ottici su foto aerea



Figura 35: foto generale dell'area d'intervento dalle pendici del monte Piccaro ante intervento

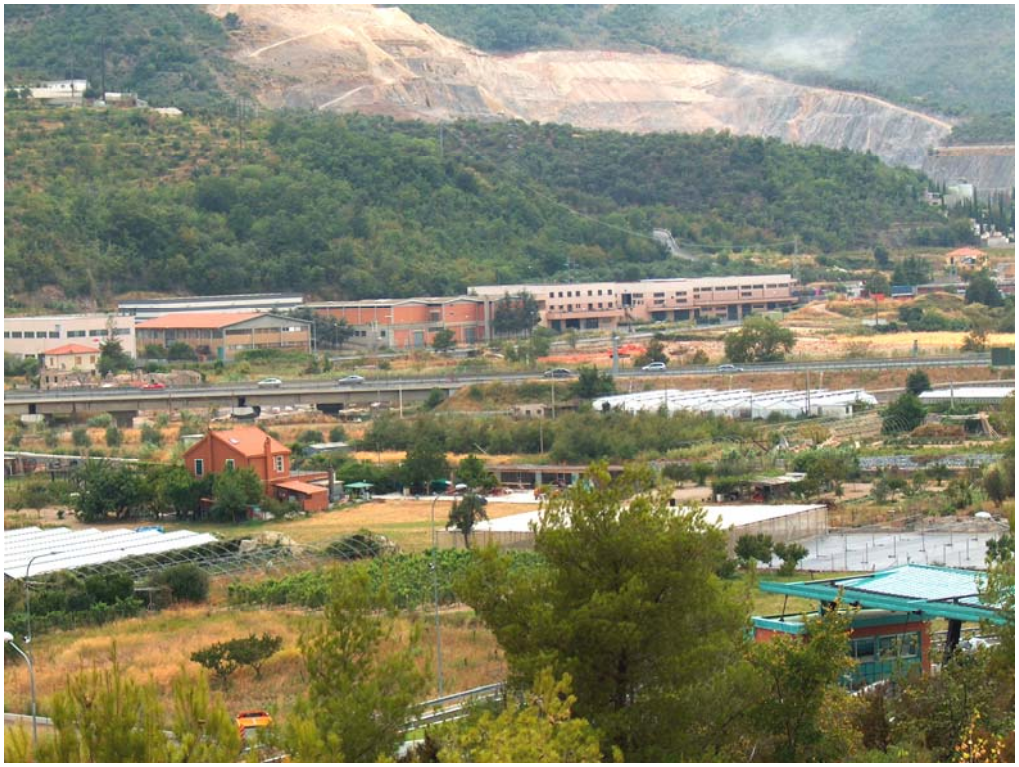


Figura 36: vista dell'area d'intervento dal parcheggio antistante Pineland ante intervento



Figura 37: vista della stradina d'ingresso ante intervento



Figura 38: vista generale dell'area ante intervento



Figura 39: vista generale dell'area ante intervento



Figura 40: vista generale dell'area ante intervento



Figura 46: vista generale del corpo A



Figura 47: vista generale del corpo B



Figura 48: vista generale da lato autostrada



Figura 49: vista generale dell'area di ampliamento del SUA

6 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

6.1 PRESUPPOSTI E CRITERI DELLA PROGETTAZIONE

L'obiettivo perseguito nella progettazione dell'intervento in oggetto è stato quello di realizzare un edificio che si inserisse nell'ambiente circostante esistente ed in via trasformazione in modo omogeneo e consono alle caratteristiche del luogo cercando però di riqualificare questa area diventata ormai punto nodale di grande importanza per il territorio. Infatti, come risulta evidente nella **fig. 39 "Progetti in corso d'attuazione nelle aree limitrofe",** nell'area sono stati approvati tre S.U.A. di cui uno nella zona D di Borghetto S.S., uno nella zona D di Toirano ed un altro nella zona D di Boissano che renderanno l'attuale area un grande polo fortemente strategico per l'adiacenza dello svincolo autostradale.

Al fine di garantire il perseguimento di un assetto morfologico – paesistico omogeneo per la zona oggetto del presente SUA, nella progettazione dell'intervento sono state adottate soluzioni formali e linguistiche in linea con quelle dettate dall'adiacente S.U.A. in zona D di Borghetto S.S.. L'assetto tipologico del fabbricato è caratterizzato da volumi compatti ed omogenei con copertura piana che si sviluppano orizzontalmente su due piani fuori terra mantenendo le altezze medie degli edifici limitrofi; esso è risolto con struttura in c. a. , il cui aspetto architettonico e, quindi, l'impatto visivo, deriva sostanzialmente dai materiali di finitura e dai contrasti derivanti dai loro diversi accostamenti; particolare attenzione è stata posta alla risoluzione della "pelle" che riveste le superfici esterne, quale elemento caratterizzante dell'intervento utilizzando un rivestimento di facciata in alucubond e facciate in vetro strutturale.

E' stato inoltre creato un sistema di percorsi sia viari sia pedonali che consentano l'inserimento degli edifici in modo tale da creare una lettura di continuità e unicità dell'intervento.

Al fine di attuare tutte le strategia oggi disponibili al fine del contenimento energetico il progetto nel suo insieme risponde ai seguenti requisiti:

a) Dotazione di una classificazione energetica, di cui al Decreto Ministeriale 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici), superiore o uguale alla classe energetica globale B.

b) Produzione di energia termica da fonte rinnovabile senza emissione in atmosfera tale da garantire il rispetto, a decorrere dall'entrata in vigore del presente provvedimento, dei livelli minimi prestazionali indicati all'articolo 1, lettera c) e all'articolo 2 dell'Allegato 3 del d.lgs. 28/2011, fermo restando quanto prescritto dall'articolo 5 dello stesso Allegato.

c) Potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili obbligatoriamente installati sopra, all'interno dell'attività commerciale o nelle relative pertinenze tale da garantire il rispetto, a decorrere dall'entrata in vigore del presente provvedimento, di quanto previsto per gli edifici all'articolo 3 lettera c) dell'Allegato 3 del d.lgs. 28/2011;

d) Attivazione di specifici programmi per la limitazione della produzione di rifiuti, la riduzione di imballaggi monouso e di shopper in plastica, la vendita di prodotti a mezzo erogatori alla spina, l'uso di sistemi a rendere per imballaggi secondari e terziari in plastica e/o legno ed altre modalità proposte dal richiedente;

e) Realizzazione di apposite aree di servizio destinate alla raccolta differenziata ed allo stoccaggio dei rifiuti prodotti dall'esercizio;

6.2 SERVIZI, INFRASTRUTTURE ED ASSETTO DELLE AREE LIBERE

I servizi comuni sono stati distribuiti lungo la nuova viabilità che si sviluppa lungo i confini dell'area d'intervento.

L'area a servizi prevede essenzialmente la realizzazione di aree a parcheggio d'uso pubblico al servizio delle singole attività con marciapiedi riservati ai pedoni nonché corredate di adeguata illuminazione e di spazi verdi inerbite e piantumate.

Le aree libere da edificazione, dalle opere stradali o da altre funzioni specifiche saranno adibite a verde privato.

In particolare si prevede, che ogni intervento sia realizzato con essenze tipiche dei luoghi e progettato in modo tale da comporre e valorizzare al meglio il contesto ambientale che caratterizza in modo significativo questa parte di territorio ligure di ponente.

6.3 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento proposto prevede il cambio d'uso degli edifici in corso di costruzione

costituiti da tre corpi di fabbrica aventi una superficie coperta totale di 3147,00 mq.

L'edificio è articolato in tre corpi di fabbrica così caratterizzati:

- **Il corpo di fabbrica a sud (corpo A) si sviluppa su due piani fuori terra.**

Il piano terra ha destinazione commerciale ed è costituito da un ampio open-space destinato alla vendita di prodotti alimentari servizi igienici per il pubblico e servizi igienici e spogliatoi per i dipendenti.

Il piano primo ha destinazione artigianale e direzionale ed è costituito da tre laboratori/magazzini a cui si accede tramite una rampa posta sul lato ovest avente una pendenza del 20%. tutte le unità immobiliari hanno un accesso pedonale costituito da un corpo scale posto in angolo. Oltre alle unità artigianali sul fronte strada si realizzerà uno spazio polifunzionale con destinazione a servizi alla persona sempre accessibile con rampa, scale e ascensore adatto anche a disabili.

- **Il corpo di fabbrica a nord (corpo B) si sviluppa su due piani fuori terra** e un piano interrato su tre lati tutti a destinazione commerciale, dove si istalleranno una farmacia, un bar, uno studio veterinario e tre attività commerciali classificate medie strutture di vendita.
- **Il corpo di fabbrica centrale (corpo C) ha destinazione direzionale e commerciale** e sviluppandosi tutto al primo piano crea un ponte di collegamento visivo tra i due corpi laterali. Esso è costituito da un collegamento verticale circolare (scala ed ascensore) posto al centro che sbarca al piano primo in un ampio atrio dai cui lati si sviluppano i corridoi di accesso alle unità i servizi igienici sono posti alle estremità.

I corpi A e B hanno un'altezza media pari a 10,90 m. poiché, data la naturale pendenza di un tetto piano, hanno altezza pari a 10,50 m nel punto più basso e 11,30 m nel punto più alto; il corpo C ha altezza media pari a 10,90 m. L'altezza utile del piano terra è di 5,00 m. mentre il piano primo ha un'altezza utile di 4,50 m.

L'edificio è stato realizzato con struttura prefabbricata in cemento armato. In riferimento ai corpi A e B le pareti perimetrali saranno realizzate con pannelli di tamponamento di spessore cm. 22 formati da parete esterna di cm. 5 gettata su cassero metallico, isolante di polistirolo di cm. 12 e parete interna di cm. 5

spianata a staggia vibrante e saranno rivestite all'esterno con lastre di alucubond. Nel corpo C le pareti saranno in vetro strutturale e la copertura in legno lamellare dove sul solaio di copertura per sostegno dei correnti in abete lamellari fissati ai travi a doppia pendenza e successivo utilizzo di pannelli coibentati da 14 cm in lana di roccia coperti in lamiera preverniciata, Le gronde e i pluviali saranno in lamiera preverniciata, le acque meteoriche saranno convogliate nella rete di scolo delle acque bianche, convogliata nelle vasche di recupero per utilizzi irrigui.
I serramenti esterni saranno in alluminio con vetrocamera riflettente.
Le finiture dell'involucro edilizio previste e gli impianti che si intende realizzare garantiranno la classificazione energetica B dell'itero complesso immobiliare.

7 INSERIMENTO AMBIENTALE



Figura 41: foto generale dell'area d'intervento dalle pendici del monte Piccaro



Figura 42: inserimento progetto nell'area d'intervento vista dalle pendici del monte Piccaro



Figura 43: vista dell'area d'intervento dal parcheggio antistante Pineland



Figura 44: inserimento progetto nell'area d'intervento vista dal parcheggio antistante Pineland



Figura 45: vista dell'intervento dall’ingresso sulla strada comunale