ELEMENTI PER LA DEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA PAESISTICA

PARTE I

I. OBBIETTIVI E METODOLOGIA

II. IMPOSTAZIONE DELLO STUDIO
- II.1. Sistema Territoriale di Riferimento
  - II.1.1. *Organismo Territoriale Generale*
  - II.1.1. *Organismi Territoriali Elementari*
- II.2. Impianti Territoriali
  - II.2.1. *Impianti Urbani*
  - II.2.2. *Impianti Agrari*
- II.3. Tessuti Urbani e Rurali
  - II.3.1. *Tessuti Edilizi*
  - II.3.2. *Tessuti Poderali*
- II.4. Tipi Edilizi
- II.5. Zone Ambientali Omogenee

PARTE II

III. IL SISTEMA TERRITORIALE DI RIFERIMENTO
- III.1. L'Organismo Territoriale Generale
- III.2. L'Organismo Territoriale Elementare
- III.3. Ambiti Omogenei risultanti

IV. GLI IMPIANTI URBANI
- IV.1. Il Contesto più vasto
- IV.2. Il Contesto specifico

V. IMPIANTI AGRARI

VI. TESSUTI EDILIZI
- VI.1. Il Contesto più vasto
- VI.2. Il Contesto specifico
- VI.3. I Centri minori

VII. TESSUTI PODERALI

VIII. TIPI EDILIZI

IX. ZONE AMBIENTALI OMOGENEE

X. AREE EDIFICATE INTERNE A NUCLEI STORICI

XI. DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA STORICA

I. OBBIETTIVI E METODOLOGIA

Il presente lavoro è mirato all'individuazione di due punti fondamentali della Disciplina Paesistica inerente il territorio comunale di Pontedassio, quali:
- l'analisi delle caratteristiche fisiche e della struttura antropica del territorio;
- il confronto e la verifica delle indicazioni di P.T.C.P.

L'analisi è stata divisa secondo diversi gradi scalari, considerati dal generale al particolare, in altre parole a partire dagli elementi essenziali della struttura territoriale esistente fino alla definizione del dettaglio architettonico.
A questo modo, appare possibile l'individuazione del complesso di regole che hanno guidato lo sviluppo degli insediamenti e che potenzialmente possono continuare a condizionare il futuro assetto evolutivo degli elementi territoriali, in modo da costituire un *continuum* linguistico coerente con l'identità storico-architettonica del territorio in esame.
I risultati delle analisi così ottenute permettono di stabilire regole nuovamente riferite ai diversi gradi di lettura territoriale, in altre parole:

a) lo studio a livello territoriale deve fornire risultati applicabili alla definizione della struttura viaria e insediativa di massima, risultati che assumeranno un aspetto vincolante nel futuro assetto territoriale;
b) lo studio condotto a livello dei tessuti urbani e rurali, deve permettere la definizione di tipi di espansione o di ricucitura urbana, perfezionati attraverso opportuni parametri urbanistici;
c) le analisi dei tessuti e dei tipi edilizi devono condurre alla stesura di una casistica di caratteri tipologici (case a schiera, di pendio, ecc.) e costruttivi (materiali prevalentemente impiegati nelle strutture verticali, orizzontali, ecc.) che consentano la definizione della qualità del dettaglio edilizio, elemento imprescindibile ai fini del mantenimento o del raggiungimento di un livello di qualità urbana che rispetti l'identità ambientale del sito.

II. IMPOSTAZIONE DELLO STUDIO

Il presente studio parte da un'indagine territoriale complessiva, giungendo alla successiva definizione di ambiti territoriali riconoscibili da caratteristiche omogenee o complementari.
Tale studio fondamentalmente si basa sulla definizione di sistemi e organismi qui di seguito specificati.

II.1. Sistema Territoriale di Riferimento

E' inteso come un ambito spaziale strutturato sia dal punto di vista morfologico che da quello storico. Tale fase di studio è rivolta alla comprensione dell'ambiente in cui si colloca il territorio comunale e quindi dei condizionamenti e delle opportunità che ne derivano.
La costituzione morfologica di un territorio (ovvero la sua conformazione orografica e idrografica) condiziona, nel corso di un processo storico, una rete di percorrenze, che via via assumono una connotazione gerarchizzata, sia nei tracciati territoriali (crinali, mezzecoste alte, fondovalle) che nella connessione dei centri abitati, disposti secondo una gerarchia corrispondente al ruolo funzionale assunto in ambito territoriale.
In quest'ultimo caso il ruolo di detti centri definisce un'area di gravitazione che può essere più o meno estesa, che generalmente include una serie di nuclei minori a loro volta provvisti di pertinenze territoriali ben riconoscibili, all'interno delle quali è possibile individuare un'omogenea radice culturale, elemento fondamentale per la definizione delle dinamiche di trasformazione del territorio, ovvero per il riconoscimento delle norme di costituzione di impianti urbani, tessuti e tipi edilizi propri dell'ambito in esame.
L'indagine affrontata in questa parte, si occupa dei fattori che concernono le relazioni di un dato territorio con gli ambiti contermini e la localizzazione dei punti nodali attorno ai quali l'organismo territoriale si compone.

II.1.1. *Organismo Territoriale Generale*

Successivo passo è quello della definizione dell'Organismo Territoriale Generale, definito come la parte del Sistema Territoriale che ha maggiori relazioni dal punto di vista antropico (gli insediamenti) e morfologico con la porzione di territorio appartenente al Comune in esame.

II.1.2. *Organismi Territoriali Elementari*

L'individuazione degli Organismi Territoriali Elementari consente di definire i sub-ambiti riferiti al territorio comunale, in altre parole quelle parti di territorio in stretto rapporto con l'elemento di scala maggiore (l'Organismo Territoriale Generale) ma con specificità fisico-morfologiche fortemente connotate, tali da costituire identità ben definite.

II.2. Impianti Territoriali

Corrispondono al riconoscimento, all'interno del territorio comunale, di singole parti con proprie caratteristiche di organicità, che derivano dalla connessione di un determinato uso del suolo e di un determinato insediamento, sinteticamente rappresentata nelle forme del paesaggio.
Questa fase si occupa soprattutto degli aspetti qualitativi che caratterizzano il rapporto che intercorre tra l'insediamento ed il territorio di pertinenza: a questo modo vengono a

definirsi zone distinte per i caratteri degli insediamenti e per le diverse forme dei lotti o altro, espressioni indicative di un modo diverso di utilizzo e presa di possesso del suolo.

II.2.1. *Impianti Urbani*
Gli Impianti Urbani sono definiti dall'assetto assunto dagli insediamenti con riferimento alle percorrenze, e sono determinati in genere dall'incontro di più percorsi matrice. Tali tracciati, oltre a costituire i rami principali di un contesto territoriale, che può essere più o meno esteso, assumono il peso di assialità portanti, ovvero di elementi di importanza imprescindibile ai fini dell'organizzazione degli insediamenti stessi, per cui possono essere considerati, a differenza di eventuali altri percorsi ad essi connessi, fondamentali per l'organicità degli insediamenti.
Nel caso di intersezione di percorsi matrice si viene a costituire uno spazio nodale, che qualora coincida con l'ambito di pertinenza di un edificio speciale per funzioni e caratteri formali (chiesa, villa, ecc.), oppure con un'area specialistica (piazza, ecc.), assume il rango di polarità urbana.

II.2.2. *Impianti Agrari*
Nel caso di un territorio prevalentemente destinato a fini agricoli, attraversato da uno o più percorsi matrice (in genere coincidenti con quelli che vanno a definire gli Impianti Urbani), si parlerà di Impianti Agrari con riferimento alle assialità portanti del tessuto dei lotti agricoli che su detti tracciati si attestano. Queste assialità sono imprescindibili all'organizzazione degli insediamenti, per cui possono essere considerati, a differenza di eventuali altri percorsi ad essi connessi, fondamentali per la loro organicità.
Nel caso di intersezione di percorsi matrice oppure negli attraversamenti dei corsi d'acqua, o, ancora, nello scavalcamento di valichi, si viene a costituire uno spazio nodale, che qualora coincida con l'ambito di pertinenza di un edificio speciale per funzioni e caratteri formali (mulino, frantoio, chiesa itineraria, ecc.), assume il ruolo di polarità agricola.

II.3. Tessuti Urbani e Rurali

Costituiscono un livello di indagine più approfondito, dove l'insediamento non è più indagato nella sua globalità, ma analizzato criticamente per parti, commisurabili alla scala edilizia. In questo caso, sono approfonditi i rapporti tra i lotti edificati e gli elementi che ne vanno a costituire la struttura (assi e poli) e le diverse relazioni intercorrenti fra le parti che costituiscono il costruito (edifici e relative pertinenze).

II.3.1. *Tessuti Edilizi*
I Tessuti Edilizi sono intesi come l'unione di più edifici secondo uno schema costitutivo riconoscibile e strettamente correlato all'impianto urbano di cui fanno parte, schema basato sulle relazioni spaziali che intercorrono tra i manufatti, le rispettive aree di pertinenza, i tracciati viari e le polarità degli insediamenti.

II.3.2. *Tessuti Poderali*
I Tessuti Poderali sono intesi come l'insieme dei lotti agricoli aggregati secondo uno schema riconoscibile e strettamente connesso all'assetto del territorio agricolo così come definito dall'insieme dei tracciati viari, schema fondato sulle relazioni spaziali che intercorrono tra i diversi lotti agricoli, i percorsi sui quali si attestano, gli edifici che vi sono eventualmente presenti e le polarità degli insediamenti rurali.

II.4. Tipi edilizi

I Tipi Edilizi sono intesi come l'insieme dei caratteri ricorrenti degli edifici che vanno a costituire il connettivo del tessuto edilizio, vale a dire quegli elementi che accomunano, all'interno di una determinata area e di un determinato periodo storico, i modi di costruire e, nello stesso tempo, che li contraddistinguono e li rendono diversi rispetto a qualsiasi altra situazione spazio-temporale; tale complessità di caratteri concorre a definire ambienti edilizi distinti sia per identità paesistica sia per qualità formale.
Ciò accade poiché gli elementi che costituiscono il "Tipo" si riconoscono in un modo, appunto, tipico di impiegare determinati materiali, di aggregarli all'interno di particolari schemi strutturali, di organizzare determinati impianti distributivi fino a comporre singole risoluzioni formali degli edifici: questo processo da' luogo ad un linguaggio edilizio, e la comprensione delle fondamentali regole di tale linguaggio consente di comprendere e rapportarsi correttamente con l'insediamento di un determinato ambito.

II.5. Ambiti paesaggistici Omogenei

L'indagine svolta attorno ai Tessuti Edilizi e Agrari e ai Tipi Edilizi consente di definire aree con caratteristiche ambientali simili: tali aree prendono il nome di Ambiti Paesaggistici Omogenei, che sono descritte tramite una apposita tavola descrittiva .

III. IL SISTEMA TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

Il Comune di Pontedassio fa parte del Sistema Territoriale individuato dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico nell'Ambito Territoriale n. 22 – VALLE IMPERO , che ha come riferimento il bacino imbrifero dell'Impero con area di maggior concentrazione delle funzioni e dei pesi insediativi individuabile nel fondovalle del torrente omonimo .
Analizzando tale situazione, sono riconoscibili alcune regole insediative condizionate dall'assetto territoriale (particolarmente acclive), dall'intenso uso agricolo della zona (versanti sud-ovest ad olivo e castagneti o ceduo nelle rimanenti zone) e dalle esigenze storiche di presidio della direttrice principale di collegamento monte-mare per l'oltreappennino. Tali regole possono essere raggruppate nel seguente modo:

a) la prima regola consiste nel posizionamento degli aggregati edilizi in piccoli centri, disposti su crinali secondari ed a mezzacosta, ai margini dei tracciati storici fino ai varchi d'oltreappennino ;
b) la seconda regola pone i centri di chiusura valliva in corrispondenza della confluenza dei corsi d'acqua principali ;
c) la terza regola comporta la definizione di una precisa gerarchia dimensionale, funzionale e organizzativa (con tutte le implicazioni che ciò comporta a livello d'impianto urbano e di tessuto edilizio) tra i centri esistenti nel sistema di riferimento: Imperia si configura come centro di primo rango, i centri della bassa ed alta valle di secondo (Pontedassio è tra questi) , e così via fino ai nuclei di versante o di crinale di minore importanza.

Nelle zone limitanee all'area appena descritta sono stati individuati ambiti minori, racchiusi all'interno dei relativi solchi vallivi o subordinati al fondovalle dell'Impero, che t per il loro sviluppo lineare non danno luogo ad organizzazioni complesse.
Tali nuclei non vanno oltre il rispettivo spazio di pertinenza del loro territorio, seguendo una regola della collocazione legata alla necessità di comporre il proprio territorio secondo cadenze costanti, in genere un tempo definite dall'uso agricolo del suolo e dalla prossimità o meno dai grandi tracciati commerciali storici legati agli approdi costieri e indirizzati ortogonalmente alla linea di costa. A questo modo le sezioni vallive si susseguono secondo uno schema seriale dove ognuna di esse non prevale sulle altre, secondo una stretta analogia funzionale e di peso insediativo che le rende del tutto simili.

Concentrando l'attenzione sull'ambito che coincide con i crinali di separazione si riscontra la presenza di un complesso di insediamenti posti a mezzacosta o sui promontori localizzati in prevalenza nei versanti con esposizione sud-ovest. Questo sistema insediativo segue alcune regole, sintetizzabili nel seguente modo:
a) i nuclei di versante sono disposti a seguire principalmente un'unica fascia altimetrica (quella della mezzacosta), con rari casi di insediamenti posti alle radici collinari o a cavallo dello spartiacque. Le esposizioni nord sono in pratica insediate soltanto alle quote più basse, in prossimità del fondovalle, e le pendici sono utilizzate a ceduo;
b) i crinali, storicamente sede dei primitivi insediamenti, sono occupati da nuclei abitati; e ciò avviene in punti dove il cambio di pendenza consente una maggiore visibilità sulla valle, difendibilità e facilità di esecuzione delle opere edilizie. In genere tali posizioni sono ancora occupate da resti di fortificazioni;

La realtà territoriale riscontrabile nell'area in esame presenta una conformazione soprattutto collegata ad insediamenti connessi a tracciati di mezzacosta intersecati da percorsi trasversali di collegamento intervallivo, , dove i percorsi di fondovalle sono nuovamente incrociati dai tracciati di collegamento.
Sono ancora individuabili alcuni lunghi tracciati di crinale di fondamentale importanza storica, interessati da una serie di polarità storiche legate ai collegamenti di scavalcamento dello spartiacque.
In definitiva, il Sistema Territoriale di Riferimento, cui fa capo il territorio comunale di Pontedassio, è individuabile nella porzione territoriale che comprende il tratto finale della Valle Impero, ambito questo che ha da sempre definito il connettivo storico-economico di questa parte di territorio. Analizzando gli assi fondamentali di quest'organismo potremo considerare la valle stessa come direttrice principale, conclusa da una serie di poli nei loro punti d'intersezione (siano essi di valico o d'immissione dei corsi d'acqua).

III.1. L'Organismo Territoriale Generale

Potremo definire come Organismo Territoriale Generale la parte del sistema territoriale che interessa più direttamente il territorio del comune di Pontedassio. Restringendo l'analisi alla suddetta unità territoriale, si nota che questa può essere schematicamente suddivisa in due parti, in altre parole:

a) la bassa valle , occupata dal territorio comunale di Imperia e Pontedassio , caratterizzata da versanti abbastanza pendenti e con ampi porzioni di fondovalle più pianeggiante;
b) l'alta valle, caratterizzata nella parte mediana da forti acclività, e da una conformazione ad anfiteatro nella testata prossima al crinale.

La vallata può essere suddivisa in ambiti omogenei per caratteri fisico-antropici quali: acclività, esposizione, grado di antropizzazione e manto vegetale.
Partendo da questa suddivisione potremo così individuare:

1. tratto vallivo valle, caratterizzato dall'intensa edificazione ; le intense trasformazioni intercorse all'abitato permettono, in ogni modo, di rintracciare i caratteri tipici dell'architettura locale;
2. tratto della bassa-media valle con versanti via via più incassati, con i nuclei storici . Dal fondo valle si dipartono le aree terrazzate, in parte ancora adibite alla coltivazione dell'olivo, che si portano fino alla quota dei castagneti da frutto;
3. tratto dell'alta valle, caratterizzato da acclività notevole (mediamente intorno al 55-60% con punte di oltre il 95%), fondovalle in pratica inesistente; i nuclei hanno una disposizione molto sparsa , di chiaro aspetto specializzato per funzioni itinerarie;
4. versante destro del torrente Impero: con esposizione prevalente nord-est, risulta essere il meno antropizzato, ricoperto nella maggior parte da boschi di angiosperme mesofile (nell'alta valle) utilizzati storicamente a ceduo. I boschi, ormai abbandonati se non nelle zone più vicine al fondovalle, sono in discrete condizioni e scarsamente soggetti ad incendio;
5. versante sinistro del torrente Impero: esposizione prevalente nord-ovest, ospita la maggior parte dei centri abitati; molto frequente è la coltivazione dell'olivo (ricordata sin dal Settecento) e del castagno da frutto (in condizioni abbastanza precarie a causa delle parassitosi); le quote più alte sono lasciate a ceduo e ospitano boschi di angiosperme analoghi a quelli presenti nel versante opposto, ma in condizioni più precarie a causa di ripetuti incendi. E' presente un sistema di nuclei di mezza costa caratterizzati da un tessuto discontinuo..

III.2. L'Organismo Territoriale Elementare

L'Organismo Territoriale Elementare è individuato nel tratto di valle coincidente con il territorio comunale di Pontedassio, storicamente legato al centro costiero di Imperia che ne costituisce anche il confine sud della valle dell'Impero
Morfologicamente é suddiviso in due vallecole solcate dai corsi d'acqua Rio Agazza e Rio Giaiella , con orientamento nord-sud e nord-ovest sud-est, confluenti nella piana del torrente Impero. L'orografia dell'intorno è a carattere collinare e montuoso.
La struttura dell'Organismo Elementare in oggetto ricalca in parte quella dell'Organismo Territoriale Generale. L'asse principale è costituito dalla valle del torrente Impero .

III.2.1. *Ambiti Omogenei risultanti*

L'Organismo Territoriale Elementare è stato suddiviso nel seguente modo:

AMBITO n.1.: soleggiato e bene esposto solcato dal rio Giaiello, presenza di colture ad oliveto, castagneto e piccoli frutteti; prevalenza di contenuti insediamenti di mezzacosta a carattere sparso (case Gandolfo in loc. Poggio), poco estesi, prevalentemente collocati nella parte alta del versante vicino al confine comunale .)

AMBITO n.2.: vallata di fondovalle,delimitata dal torrente Impero e dall'insediamento di Pontedassio, soleggiato e molto bene esposto, molto antropizzato con rare coltivazioni; nella parte bassa presenza consistenza di insediamenti produttivi che occupano vaste porzioni di aree contigue al torrente Impero.

AMBITO n.3.: versante di sinistra del rio Agazzo ben soleggiato e bene esposto, con pendenze discrete , poco antropizzato; coltivazioni a aliveto non in parte abbandonate ; presenza dei nuclei antichi dei mezza osta (Villa Guardia e Villa Viani) posti sulla direttrice principale (strada provinciale Villa Viani).

AMBITO n. 4.: versante destro del rio Agazzo , presenta estesa di parti tuttora coltivate ad oliveto; presenza dell'insediamento storico di crinale di Bestagno ; presenza di una vasta zona coltivata ad oliveto e vigneto (loc. Piane) ben esposta e soleggiata; presenza di porzioni boscate..

AMBITO n.5.: parte alta del Comune caratterizzata da versanti acclivi e parte boscate

IV. GLI IMPIANTI URBANI

IV.1. Il Contesto più vasto

Le ipotesi interpretative esposte nelle descrizioni precedenti , finalizzate alla descrizione delle relazioni che intercorrono tra le diverse parti componenti e all'individuazione delle regole insediative dei relativi contesti, consentono di inquadrare nel territorio di gravitazione gli impianti urbani dei centri insediati e di desumere, ricorrendo sia alla cartografia storica che a indagini sul sito, i criteri di fondo che hanno presieduto alla loro formazione prima delle espansioni edilizie di questo periodo.
La prima distinzione operata è strettamente correlata, da una parte, alle caratteristiche morfologiche dei siti e, dall'altra, al loro aspetto funzionale in connessione ai nodi della rete dei collegamenti e della gerarchia dei tracciati che vi convergono.
La costituzione del sistema territoriale della valle dell'Impero , considerando l'assetto dell'Organismo Territoriale Generale, appare abbastanza chiara: a partire dalla direttrice litoranea che collega i diversi centri costieri, il tracciato si innerva principalmente con la direttrice valliva (principale è la statale n. 28 e le sue Varianti), a loro volta intersecate da quelle di valico. Questo sistema da luogo ad impianti urbani regolari attestati su uno o più assi matrice, talvolta incrociati tra loro, ma sempre gerarchizzati in conseguenza del loro ruolo territoriale. Sotto questo aspetto il centro costiero di Imperia possiede l'impianto più complesso strutturato dalla quale dipartono gli assi che si inoltrano nel territorio circostante.
La direttrice principale costituisce l'asse prevalente di penetrazione della valle e consente l'accesso attraverso percorsi secondari ai nuclei storici che si collocano in parte sui versanti di mezzacosta ed in parte su crinali secondari.

IV.2. Il Contesto specifico

I tracciati storici presenti nel territorio comunale sono ancora facilmente individuabili: l'asse fondamentale è rappresentato dalla *Via dell'Olio*, percorso di fondovalle proveniente da Imperia che all'altezza del capoluogo di Pontedassio si scompone in due tronconi di pari importanza. Il primo risale verso c.se Moraglia e si congiunge allo spartiacque che separa la valle di Diano Marina ; il secondo risale dal fondovalle, raggiunge e collega il nucleo di Bestagno fino al crinale e la culminazione di M.te Croce.
Esiste un secondo tracciato di notevole importanza, posto a mezzacosta, che collega i nuclei di Bestagno, Villa Viani e Villa Guardia e risale il versante unendo i nuclei di mezzacosta fino a ricollegarsi con i punti di valico del crinale principale che separa la valle dell'Impero con la valle del San Lorenzo.
Sono presenti poi alcuni percorsi minori di collegamento, taglianti la valle in senso trasversale, posti a raccordo dei tracciati principali citati in precedenza.
Per quanto riguarda l'assetto insediativo, le principali aggregazioni sono rappresentate dai nuclei antichi che nel tempo si sono consolidati attraverso la realizzazione edifici di recente formazione nell'immediato intorno della struttura originaria.
Il comune di Pontedassio è quindi caratterizzato dalla presenza dei tre nuclei principali con le loro espansioni originate principalmente lungo le direttrici principali di accrescimento costituite dai percorsi dominanti e dalla conformazione morfologica dei versanti.

Pontedassio è un borgo lineare di fondovalle , originato dal tracciato lungo il torrente Impero , con moduli edilizi disposti ortogonalmente al percorso; presenta una polarità principale determinata dalla piazza, composta dall'intersezione dell'attuale tracciato veicolare con il percorso pedonale storico, ove nelle prossimità è posto la chiesa di S.Maria di Antiochia. Il nucleo originario è pressoché coincidente con il gruppo di case attestate sul lato sud della piazza e posizionate a seguire il tracciato pedonale, asse matrice del tessuto . Le successive espansioni hanno in parte alterato la conformazione prettamente lineare del borgo, tendendo a ruotare l'assetto generale attorno alla piazza (di recente sistemazione a parcheggio interrato) e introducendo la nuova direzione verso il tracciato della vecchia statale.



Il nucleo di *Bestagno* si presenta come esempio significativo di aggregazione di crinale formatosi lungo una direttrice principale che corrisponde alla linea di massima pendenza. Il nucleo è posto lungo il tracciato storico proveniente dal fondovalle.



Il nucleo di *Villa Guardia ,* tipico insediamento di crinale formatosi anch'esso lungo un percorso matrice che dal crinale principale scende verso il fondovalle.





Il nucleo di *Villa Viani,* aggregazione storica in parte formatosi lungo un percorso di crinale e sviluppatosi nel tempo lungo un percorso di impianto di mezzacosta che collega il borgo di Villa Guardia.

La *Borgata Monti* , localizzata ad una quota elevata raggiungibile dalla strada provinciale 82 che collega, svalicando, l'ambito vallivo del Dianese e caratterizzata da un insieme di case sparse a volte aggregate a formare comunque un insediamento di tipo diffuso raggiungibili attraverso una rete di percorsi prevalentemente di mezza costa di dimensioni modeste.
Complessivamente, per quel che concerne le espansioni recenti, si può rilevare che le principali modifiche non hanno compromesso la struttura degli impianti così come storicamente si sono consolidati: sono ancora leggibili le strutture a nucleo isolate legate ai tracciati storici.

V. IMPIANTI AGRARI

Le modalità secondo le quali il territorio agricolo dei bassi versanti è stato strutturato rispondono grossomodo alle stesse logiche costitutive individuate nella parte precedente.
Considerando l'appoderamento agricolo come sistema riferito all'utilizzo dello spazio per una funzione produttiva strettamente complementare ad un'area abitativa, non pare affatto arbitrario considerare operazioni concettualmente concomitanti le definizioni dell'impianto dei centri abitati e dell'appoderamento agricolo. Sostanzialmente la differenza tra le due parti è individuabile nell'estensione degli ambiti di pertinenza: l'insediamento abitativo necessita di uno spazio concentrato, subordinato in genere ad una notevole complessità organizzativa; la colonizzazione agricola interessa il resto dello spazio suscettibile alla coltivazione.
La particolare orografia del territorio comunale, che in pratica non presenta spazi pianeggiante ad eccezione dell'ambito di fondovalle , ha fatto sì che non venissero a comporsi assi preferenziali di sviluppo attorno a tracciati viari; assi di questo genere possono essere individuati nei torrenti (Giaiello e Agazza) che costituiscono le due vallecole componenti il territorio comunale.
Le parti destinate storicamente a ceduo risultano in pratica rispettare questo andamento, ripetendolo anche negli assetti degli affluenti ai corsi d'acqua principali.
Le zone prossime agli abitati o attraversate da percorsi (siano essi veicolari o di distribuzione ai fondi) costituiscono nuove basi di distribuzione delle particelle, che si dispongono in modo frammentario e limitato ad aree circoscritte, sintomo dei diversi frazionamenti che hanno interessato i siti.
Gli ambiti di pertinenza agricoli di questa porzione di territorio risultano comunque essere strutturati in termini semplici, condizionati in modo molto forte dalle variabili morfologiche e di esposizione.
L'orientamento dei poderi muta poco oltre, con il variare della morfologia e della pendenza dei versanti e dello spazio coltivabile nel fondovalle.
Negli altri casi le particelle riprendono l'andamento morfologico dei versanti mantenendolo fino ai crinali o alla prossimità dei centri abitati.

VI. TESSUTI EDILIZI

VI.1. Il Contesto più vasto

La parte inerente i tessuti edilizi merita di essere affrontata anche in riferimento ad un ambito territoriale allargato oltre i confini comunali, in modo da confrontare gli esempi più significativi per desumere le regole fondamentali. Vista la conformazione particolare del tessuto edilizio del comune di Pontedassio, è interessante soffermare l'attenzione anche ai centri minori di versante e di promontorio, considerando la loro frammentarietà di impianto.
La regola insediativa di antropizzazione del territorio della valle dell'Impero risulta costituita principalmente dalla formazione di nuclei attestati prevalentemente sui crinali lungo le percorrenze storiche che da sempre hanno rappresentato i principali percorsi di collegamento tra i vari centri principali e i nuclei frazionali come Chisavecchia, Chisanico. Lucinasco, Borgomaro,Caravonica, Aurigo, Cesio.

VI.2. Il Contesto specifico

Nell'analisi della composizione aggregativa dei nuclei ,sono state individuate due tipologie urbane, ovvero il centro di nuova fondazione fondato su assialità abbastanza complesse e i centri sostanzialmente lineari dove l'orditura, seppur in certi casi ordinata, non è originata da una precisa intenzionalità progettuale ma influenzata da fattori riconducibili ad uno sviluppo urbanistico processuale e spontaneo. In riferimento a ciò è abbastanza interessante notare la disposizione dei percorsi di impianto, che nella maggior parte dei casi risultano essere di pertinenza delle abitazioni o di distribuzione ai fondi agricoli.

Gli insediamenti che più si avvicinano ad una struttura aggregativa matura ed un tessuto più formato attorno al percorso matrice riguardano il nucleo storico di Pontedassio, di Bestagno e di Villa Viani mentre di diversa articolazione in quanto insediamento nato principalmente su un percorso di impianto di mezzacosta risulta il borgo di Villa Guardia.

I nuclei appartengono alla categoria dei borghi di formazione spontanea , dove le regole di edificazione non seguono schemi predefiniti, presentando anche brani eterogenei di tessuto che si adattano a situazioni di volta in volta diverse, individuabili nella mutazione dell'asse viario portante , mutando anche sostanzialmente il modo di aggregazione degli elementi edilizi, che prima si dispongono per corpi separati da distacchi e in seguito tendono ad unire i muri laterali formando alcune schiere.
All'interno di queste parti di tessuto non sono riscontrabili di frequente, elementi polari in corrispondenza delle intersezioni con assi viari significativi.
In entrambi i casi, come del resto nell'intorno territoriale in genere, gli insediamenti di recente costituzione non risultano organizzati in tessuti edilizi in quanto essi non sono stati aggregati secondo uno schema riconoscibile e strettamente correlato all'impianto urbano. Infatti le relazioni spaziali che intercorrono tra gli edifici, le relative aree di pertinenza, i percorsi e le polarità degli insediamenti non possono essere sintetizzate in categorie generali, ossia riferite a tipi di tessuto, a causa dell'eterogeneità degli esempi riscontrabili.

VI.3. I Centri minori

Nella totalità dei casi i nuclei presenti nel territorio comunale risultano occasionali, e presentano una matrice strettamente agricola, conformandosi in nuclei di modesta consistenza a presidiare porzioni definite di territorio agricolo. Sui terreni immediatamente adiacenti alle abitazioni sono presenti ancora strutture connesse all'attività agricola e piccoli appezzamenti utilizzati ad orto a conduzione familiare.
Esistono anche siti più specializzati dal punto di vista funzionale, ma che seguono in parte la struttura insediativa tipica dei centri agricoli.
Nell'ambito del comune di Pontedassio, sono presenti alcuni casi di tipi insediativi, del resto riscontrabili nell'ambito visto del territorio più vasto. Appare evidente come nel corso del tempo in tale contesto specifico si sia consolidata una struttura di impianto edilizio aderente alle suscettività dei siti occupati, vincolata soprattutto all'orografia della regione, che ha prodotto una tipologia di tessuto frazionato, disposto lungo assi viari con un andamento quasi episodico.

VII. TESSUTI PODERALI

La parte inerente la composizione e l'articolazione dei poderi nel contesto della struttura dell'impianto agrario, viene analizzata soprattutto per un'esigenza di completezza di indagine, in quanto questa parte per le sue caratteristiche non fornisce informazioni che possano condizionare normativamente la disciplina paesistica. La struttura poderale che si incontra in questo ambito territoriale (ma che risulta essere una caratteristica anche dell'intorno) è il risultato di un processo di frazionamento molto accentuato che lascia soltanto leggere una tessitura connessa al differente grado di sfruttamento del suolo.
E' possibile schematizzare grossomodo tre zone agrarie a suscettività produttiva decrescente: la prima include le aree di esposizione e le fasce altimetriche più favorevoli e vede una destinazione quasi esclusiva a olivo o a piccole coltivazioni specifiche (ortivo e frutteto); la seconda, in buona parte in abbandono, si spinge a quote più elevate, pur mantenendosi sui fianchi meglio esposti, ed è interessata dalla coltivazione del castagno, di alberi da frutto o per lo sfruttamento dei prati per la fienagione; la terza, localizzata nelle aree con esposizione sfavorevole o nei punti di maggior pendenza, risulta essere destinata in modo esclusivo al ceduo.
Il tessuto poderale difficilmente trova relazione con i sistemi edilizi, i quali si collocano al suo interno soltanto nel caso di edifici isolati; nel caso degli insediamenti questi si attestano lungo le linee portanti dell'impianto agrario, secondo un sistema in quota che collega i versanti collinari tra le diverse frazioni.

VIII. TIPI EDILIZI

La definizione della completa casistica dei tipi edilizi che caratterizzano i vari insediamenti del territorio di Pontedassio, richiederebbe una scala più dettagliata di quanto sia quella propria della pianificazione urbanistica a livello comunale. Tale indagine è stata pertanto affrontata per aree che presentano particolare interesse ai fini di una progettazione attuativa, località descritte anche dal punto di vista tipologico nella schedatura effettuata.
In questa sede ci si è limitati pertanto alla definizione degli aspetti principali del problema, inquadrando le peculiarità essenziali della tipologia edilizia in correlazione con quelle proprie del tessuto dell'impianto urbano. Tale operazione risulta necessaria ai fini di definire i presupposti necessari alla formulazione delle regole principali d'intervento sul territorio, in modo da escludere a priori moduli edilizi avulsi dalla realtà locale.
Qui di seguito è esposta una sintesi degli elementi più salienti e riferiti ai modelli più ricorrenti nelle frazioni, connessi sia ai materiali, sia alle strutture, sia alle distribuzioni e alle forme, aspetti di possibile indirizzo per le nuove edificazioni.
Risulta del resto impossibile trascurare questo settore d'indagine in vista di una giusta relazione tra il passato e il futuro, in modo da salvare per un verso la qualificazione della forma urbana e da non impedire, per l'altro, il ricorso a tecnologie ed espressioni linguistiche coerenti con i modelli della società attuale.

L'edificazione storica del Capoluogo e delle frazioni presenta una composizione tipologica ben riconoscibile, riferita ad elementi costruttivi e funzionali tipici dell'architettura urbana e rurale: base rettangolare, tetto ad unica o a doppia falda, sviluppo in altezza piuttosto limitato, bucature di facciata ridotte e omogeneità dei materiali impiegati. Strutturalmente gli edifici appaiono molto semplici, ma organizzati in modo organico e funzionale, assumendo connotazioni suggerite principalmente dalla conformazione del terreno e dai percorsi storici. Dal punto di vista distributivo è evidente una suddivisione funzionale legata ai piani: piano terra (riferibile alla cellula elementare) adibito al ricovero degli animali con accesso posto su di un lato; ai piani superiori si svolgono e organizzano le funzioni connesse alla vita domestica; il piano sottotetto è utilizzato come ripostiglio e dispensa o come essiccatoio. Il dislivello presente tra il piano terra e il primo piano è raccordato in genere da una rampa esterna in pietra, ricavata direttamente nel muro della fascia coltivata o adattata all'andamento del terreno (in esempi più evoluti la scala è sorretta da un arco rampante). Per questo motivo è possibile individuare, nei casi ancora integri, scale parallele o perpendicolari alla facciata. Nel caso di edifici che oltrepassano i due piani, la scala interna è realizzata in legno, solitamente con una pendenza molto accentuata.
Nei casi di edifici in schiera, le singole cellule hanno uno sviluppo verticale e lasciano una o più pareti prive di aperture per consentire l'edificazione di altre abitazioni in aderenza.
Nell'ambito comunale si possono fare alcune distinzioni direttamente connesse all'epoca di realizzazione degli edifici, in quanto il fattore temporale rispecchia tipologie e sistemi edilizi caratteristici.

Sono presenti ancora alcuni casi di edilizia cinque-seicentesca, composta da due soli piani (piano seminterrato destinato a stalla e piano superiore abitativo), ascrivibile al tipo di "pendio", ovvero edificio addossato direttamente ad una fascia, con tetto ad unica falda rivolta verso monte.

Si tratta della tipologia più semplice, di origini presumibilmente abbastanza antiche, definibile come *tipo base*: la struttura unifamiliare, isolata, presenta bucature al piano abitativo disposte a coppia in modo da consentire la maggior versatilità d'uso possibile.





Le dimensioni in pianta sono ridotte alla cellula base di circa 5x4 metri (piano terra) e 5x6 (piano abitativo).
Più frequente è l'edilizia settecentesca, molto spesso raggruppata in piccole schiere (tre-quattro unità) composte da aggregazioni di elementi unifamiliari, a due piani oltre il piano terra, con scala esterna sorretta da un arco rampante di collegamento al primo piano abitabile e scala interna di distribuzione in legno. Le bucature sono aperte sui due lati corti in modo da consentire l'aggregazione per contatto con le abitazioni confinanti. La copertura è a doppia falda rivolta verso il fronte, in ardesia, con elementi a padiglione in coincidenza della chiusura della stecca abitativa. Le dimensioni in pianta risultano essere di poco superiori al primo caso (5x5 metri al piano terra) con raddoppio della cellula al piano abitativo.
L'edilizia ottocentesca risulta essere quella più diffusa (sia nel caso isolato rurale che in quello organizzato dei nuclei), con facciate ad intonaco che presentano ancora segni di semplici riquadrature dipinte; la tipologia non è molto differente da quella precedentemente descritta, se non, in rari casi, per la presenza di un piano in più e di terrazzi piani praticabili (realizzati verso i primi del novecento). Si nota comunque l'ingrandimento del passo in pianta, dovuto al raddoppio della cellula in profondità e in larghezza, che associa solitamente quattro cellule più mezza cellula per la distribuzione verticale. Questo tipo edilizio, ottenuto sia nel caso di rifusione di due elementi a schiera che in quello di realizzazione ex-novo, comporta anche il passaggio dall'impiego monofamiliare a quello plurifamiliare dell'edificio, con conseguente innalzamento del livello abitativo rispetto agli esempi precedenti: l'alloggio unifamiliare si articola su di un unico piano rendendone più agevole l'utilizzazione.

L'esempio costituito dall'edificio della sede comunale , composto da un edificio ascrivibile alla tipologia a blocco .



Lo sviluppo edilizio nelle sue componenti tipologiche nei centri minori soprattutto come come Bestagno e Villa Guardia (ambedue insediamenti di crinale) si è evoluto nel tempo seguendo modelli di crescita analoghi ai centri storici più maturi, con la sola differenza che per tali nuclei la componente rurale prevalente ne ha influito la formazione.
Anche in essi prevale l'elemento percorso matrice che ha composto le aggregazioni di edifici in elementi di schiera ed elementi di linea.





I tipi edilizi quindi risentono in questo caso nella loro semplicità della tradizione agricola del territorio, con pochissimi esempi di maturazione delle tipologie prevalenti.

IX. ZONE AMBIENTALI OMOGENEE

Alla base dello studio fin qui effettuato, vengono analizzate le diverse zone in cui il P.T.C.P. divide il territorio insediato del Comune di Pontedassio; si è resa necessaria un'ulteriore suddivisione in sottozone di alcune di queste aree al fine di analizzare porzioni di territorio il più possibile omogenee per caratteristiche morfologiche, insediative e normative.
Queste aree sono state denominate AMBITI PAESAGGISTICI OMOGENEI. Il passo successivo costituisce il confronto tra le zone individuate e le aree così come definite dal P.T.C.P.
Per ciascuna di queste zone sono state evidenziate le caratteristiche di urbanizzazione mediante parametri urbanistici e descrizione dei manufatti presenti, i caratteri rurali, le potenzialità, i rapporti con le aree limitrofe mediante opportune descrizioni sintetiche.
Scopo della schedatura è quello di fornire un quadro complessivo dei caratteri, necessario per individuare:
a) l'aderenza alla situazione attuale del P.T.C.P. vigente;
b) le possibilità di sviluppo rese evidenti dalle potenzialità della zona;
c) gli elementi di pregio storico o gli ambienti da tutelare;
d) gli indirizzi per la pianificazione.
Gli elementi emersi in questo livello di analisi rappresenteranno la base o comunque una verifica per le scelte urbanistiche su cui si articolerà il P.R.G.
L'assetto insediativo definito dal P.T.C.P. include le aree urbanizzate del Comune di Pontedassio in sei regimi normativi distinti:

art 41 - NI-CO (Nuclei isolati - consolidamento): nuclei con impianto urbano incompiuto o con discontinuità e/o eterogeneità del tessuto edilizio, ma dotati di caratteri prevalenti, rispetto ai quali s'intenda rendere omogeneo l'insieme. Viene consolidato (art 11) il loro aspetto sostanziale.

art. 44 - ID-MA (Insediamenti diffusi - mantenimento): assetto insediativo caratterizzato da un buon equilibrio ed un corretto inserimento paesistico non suscettibile di modifiche sostanziali agli elementi che ne compongono il quadro complessivo d'insieme;

art. 46 - ID-MOA (Insediamenti diffusi - modificabilità): aree prevalentemente urbane o periurbane che presentano caratteri di forte eterogeneità e disorganizzazione funzionale tale da consentire un possibile sviluppo dell'insediamento attraverso la ridefinizione di nuove regole.

art. 49 - IS-MA (Insediamenti sparsi - mantenimento): aree che presentano ancora valori di qualità (prevalentemente aree agricole) tali da subordinare qualunque intervento all'esigenza di no alterare l'equilibrio raggiunto.

art. 50 - IS-MOB (insediamenti sparsi - modificabilità): aree che presentano caratteri eterogenei ion cui non prevalgono valori meritevoli di tutela (aree di fondovalle ed aree artigianali-commerciali).

art. 52 - ANI-MA (Aree non insediate - mantenimento): aree con valori naturalistici elevati o significativi che possono sottostare a modeste alterazioni del loro assetto. Viene mantenuto (art 10) il loro aspetto sostanziale.

L'ultimo regime normativo (art 52) si estende sulla maggior parte del territorio comunale. Detta estensione è direttamente determinata dall'assetto morfologico del territorio e dalla particolare esposizione.
Il regime normativo definito dal P.T.C.P. rispecchia abbastanza fedelmente la situazione degli insediamenti presenti nell'ambito comunale.
A conclusione dello studio effettuato, presa quindi visione a livello puntuale delle diverse realtà insediative, si è ritenuto confermare sostanzialmente la struttura originaraia del PTCP nei suoi elementi fondanti con pochi aggiustamenti motivati principalmente dalla necessità di aggiornare la cartografia all'evoluzione del territorio avvenuta negli ultimi venti anni.

IX.1 Varianti di perimetro

Pur mantenendo inalterata la struttura del PTCP nelle sue connotazioni propositive e normative, sono state necessarie alcune lievi modifiche al perimetro originario degli ambiti paesistici sulla base di due criteri :

- aggiornare l'assetto insediativo conseguente allo sviluppo generato dalla precedente strumentazione urbanistica;
- correlare in modo coerente le previsioni del PUC con l'assetto insediativo dello stesso PTCP sotto il profilo normativo.

La sovrapposizione ottenuta sulla base di tali criteri ha generato le Varianti di perimetro individuate nella tavola 2 della Struttura del Piano.

X. AREE EDIFICATE INTERNE AI NUCLEI STORICI

Le analisi sin qui condotte hanno evidenziato la presenza di tessuti edilizi storici o comunque consolidati nell'ultimo secolo che interessano quasi tutti i nuclei presenti sul territorio comunale.
L'edificato dei centri definiti come "storici", grazie alle normative urbanistiche sin oggi vigenti, non è stato interessato da diffusi interventi di recupero e necessita pertanto di interventi capillari, quanto oculati, di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia. E' bene tenere presente che la maggior parte dei nuclei esistenti sul territorio comunale sono stati in parte ristrutturati facendo perdere il vero aspetto costitutivo alle zone: i piccoli nuclei non sono stati considerati dai precedenti strumenti urbanistici secondo il loro vero valore storico-ambientale alla stregua di un centro storico, consentendo a questo modo la perdita di un patrimonio territoriale di indubbio valore.
Al fine di mantenere e preservare i caratteri e le peculiarità dei nuclei che presentano ancora elementi tipici, è opportuno che una Normativa Puntuale regoli i futuri interventi di recupero.
Le analisi svolte sui tessuti e sui tipi edilizi delle aree frazionali hanno posto in luce caratteri di impianto o meccanismi di aggregazione delle cellule costituenti gli edifici a livello generale.
Pertanto risultano necessarie indagini che, a livello puntuale, mettano in evidenzia i caratteri costruttivi, gli elementi non pertinenti (e quindi passabili di modifiche) agli

organismi architettonici, definendo le possibilità di recupero igienico-sanitario o comunque quegli interventi mirati al miglioramento delle condizioni abitative senza alterare la logica insediativa e costruttiva.
L'indagine condotta ha permesso di individuare le parti di tessuto storico o comunque consolidato, che presentano edifici omogenei per tipologia, epoca di costruzione, caratteri e sistemi costruttivi. A questo modo è possibile individuare le parti di tessuto con caratteristiche storiche, ovvero di zona omogenea A ai sensi del D.M. 1444/68, e quelle rispondenti alla definizione di zona B, sempre ai sensi del D.M. 1444/68.
I risultati dello studio conducono all'individuazione di tipologie peculiari di elementi costruttivi e costitutivi del territorio di Pontedassio. In sede di normativa ambientale verrà definito un abaco contenente tutti gli elementi giudicati peculiari all'ambiente costruito del Comune con riferimento agli interventi ammessi, modalità di intervento e tipologie dei caratteri costruttivi.