

**COMUNE DI
ALBISOLA SUPERIORE
PROVINCIA DI SAVONA**

PUC

**PIANO
URBANISTICO
COMUNALE**

DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

**COORDINATORE GENERALE
Prof. Arch. Bruno Gabrielli**

**UFFICIO DEL PIANO
Arch. Danilo Demi
Arch. Pietro Cozzani
Arch. Federica Alcozer**

**STUDI IDROGEOLOGICI
Dott. Filippo Carieri**

**STUDI AGROFORESTALI
Dott. Agr. Fabrizio Del Nero**

IL SINDACO

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

IL SEGRETARIO

LUGLIO 2002

indice

Elenco degli elaborati

1.	Tutela e valorizzazione degli elementi naturali e dell'identità storica e culturale del paesaggio	3
2.	Riorganizzazione del rapporto costa / entroterra	4
3.	Riqualificazione degli insediamenti e valorizzazione delle identità delle comunità locali	6
4.	Riorganizzazione dei settori produttivi: turismo e ceramica	14
5.	Riassetto delle reti infrastrutturali	17
6.	Riqualificazione e potenziamento dei servizi	18
7.	Operatività degli strumenti di governo del territorio	19

ELENCO DEGLI ELABORATI

Il Documento degli Obiettivi del Piano Urbanistico Comunale di Albisola Superiore é costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione dal titolo *Documento degli Obiettivi* , elaborato n° 2
- Tavole (*la numerazione delle tavole del documento degli obiettivi é preceduta da un punto; la lettera minuscola che segue il numero indica una serie di tavole*)

1	Strategia di riqualificazione del piano	1:10000
2	Tavola degli obiettivi del PUC	1:5000

Il documento degli obiettivi

Il presente atto esplicita gli obiettivi assunti dal Piano Urbanistico Comunale, compatibili con le indicazioni della pianificazione e programmazione sovralocale, come definito dall'articolo 26 della legge urbanistica regionale n. 36 del 1997.

Il lavoro condotto attraverso la descrizione fondativa ha permesso di verificare il passaggio da una *descrizione del* territorio ad una *descrizione per* il territorio, mirata ad una attenta interpretazione del contesto reale, ma anche dinamica verso il futuro. Il riconoscimento dei valori e delle risorse porta ad individuare le potenzialità per il progetto e aiuta a configurare gli obiettivi strategici e gli assetti strutturali cui tendere.

Il Piano Urbanistico Comunale di Albisola Superiore recepisce, come criteri fondamentali di partenza, quelli introdotti dal testo della legge urbanistica regionale n. 36/97, che si basa sul principio generale della sostenibilità ambientale dello sviluppo (così come enunciato dalla LUR articolo 2, comma 1) e del minimo consumo delle risorse disponibili.

Il secondo principio alla base del PUC, anch'esso indicato dalla recente legge regionale, è quello che negli ultimi anni ha cercato di fornire risposte alla cosiddetta 'crisi del piano', perseguendo efficacia e trasparenza delle procedure, concertazione tra gli operatori pubblici e privati e sussidiarietà tra gli enti ai diversi livelli.

La legge precisa ancora (articolo 5) che il piano a scala comunale deve avere come obiettivi: tutelare l'integrità fisica e l'identità culturale; valorizzare le risorse ambientali e socioeconomiche locali; favorire il governo e disciplinare le

trasformazioni.

A fronte delle linee generali qui esposte, attraverso la descrizione fondativa sono emersi caratteri, problematiche, esigenze specifiche, a cui il piano cerca di dare una risposta. Sono stati quindi individuati alcuni temi che orientano e strutturano il piano:

1. tutela e valorizzazione degli elementi naturali e dell'identità storica e culturale del paesaggio albisolese;
2. rivitalizzazione del rapporto costa/entroterra;
3. riqualificazione degli insediamenti e valorizzazione delle identità delle comunità locali, perseguendo un miglioramento del livello di qualità della vita;
4. riorganizzazione dei settori produttivi e delle potenzialità innovative presenti sul territorio, con particolare riferimento al turismo e agli insediamenti della produzione ceramica;
5. riassetto delle reti infrastrutturali;
6. riqualificazione e potenziamento dei servizi;
7. messa a punto degli strumenti di governo del territorio atti a garantirne l'operatività e l'efficacia.

In nota a ciascuno dei seguenti paragrafi viene riportato il riferimento ad un capitolo della Descrizione Fondativa a partire dal quale é stato costruito l'obiettivo indicato.

1.

TUTELA E VALORIZZAZIONE DEGLI ELEMENTI NATURALI E DELL'IDENTITÀ STORICA E CULTURALE DEL PAESAGGIO¹

Il territorio di Albisola Superiore é particolarmente ricco di risorse storiche e ambientali (indicate anche dai diversi elaborati del Piano Paesistico) che permettono di leggere la complessità e l'integrazione tra i molti aspetti del territorio ligure. L'arco collinare, la zona litoranea, l'asse fluviale, le aree di pianura inedificate a contatto con il mare, i centri storici ed i nuclei rurali costituiscono un patrimonio da difendere e da valorizzare. Tali risorse sono da tutelare come valori culturali, sociali, di identità dei luoghi e di memoria e, come tali, vanno considerati patrimonio della collettività.

Attraverso la lettura del territorio secondo la metodologia indicata dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico a livello puntuale, é stato possibile individuare le specifiche identità dei luoghi ed avere un quadro esaustivo degli esiti che si intendono raggiungere per invertire i fenomeni di degrado, di abbandono o di sottoutilizzo del patrimonio esistente. Attraverso la interpretazione del livello puntuale si intende avviare un processo di riqualificazione delle parti del territorio degradate e non compiute in modo organico e funzionale, con interventi che non snaturino le caratteristiche tipologiche e linguistiche storicamente consolidate e che connotano in maniera individua l'identità del territorio e di ogni sua componente.

Il PUC si propone di tutelare le aree naturali non interessate da fenomeni 'a rischio', di rafforzare le situazioni in cui sia ancora presente una domanda di uso agricola del territorio; di attivare processi innovativi di 'produzione di territorio', laddove sono presenti sensibili fenomeni di degrado che compromettono la riproducibilità delle risorse naturali, in modo tale da attivare il presidio attraverso interventi di *manutenzione territoriale*.

¹ Per approfondimenti si rimanda al capitolo n. 1 della Descrizione Fondativa.

A fronte del quadro complessivo così individuato il PUC individua nel sistema fluviale del torrente Sansobbia un primo elemento di riqualificazione ambientale. Ad esso infatti possono essere ricondotti molti elementi del patrimonio vegetazionale e storico insediativo del Comune di Albisola Superiore. E la presenza di numerose aree in stato di degrado e con potenzialità di trasformazione implica che la riqualificazione possa avvenire a vari livelli.

Lungo l'asta del fiume dunque, proprio già a partire dalla foce, troviamo elementi che, idealmente o concretamente, lo attraversano in più punti: la prima è la passeggiata, che rappresenta l'intersezione con il sistema litorale; alla foce troviamo le aree industriali dismesse il cui ridisegno appare necessario; più in lato si incontrano i due centri storici di Marina e di Superiore; ancora più a nord la zona di riqualificazione urbana delle ex ARCOS, Grana e il borgo di Erchi insieme a Luceto, creando le basi per un intervento di valorizzazione turistico - sportiva.

L'obiettivo di riqualificare il sistema fluviale del Sansobbia passa attraverso la rinaturalizzazione e recupero dell'area delle cave e la valenza panoramica e turistica che può assumere la strada provinciale che sale fino al parco del Beigua e all'arco appenninico, insieme alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili lungo le sponde, in modo da unire la costa all'entroterra, ed al ridisegno dei servizi e delle aree verdi a Ellera.

2.

RIORGANIZZAZIONE DEL RAPPORTO COSTA/ENTROTERRA²

Una lettura approfondita del sistema territoriale mette in evidenza come oggi si debba cercare di intersecare il sistema costiero (che si è sviluppato secondo il *principio ordinatore longitudinale*) con il sistema dell'entroterra (il *principio*

² Per approfondimenti si rimanda al capitolo n. 1 e n. 3 della Descrizione Fondativa.

ordinatore trasversale) per potere perseguire una strategia di rivalorizzazione dell'ambiente ligure.

La costa é interessata da 'processi di sviluppo' in relazione alla presenza di una economia turistica in via di trasformazione ad esito incerto (rilancio piuttosto che recessione), che vede perciò nella valorizzazione della risorsa ambientale una e fondamentale (anche se non esclusiva) risorsa sulla quale fondare il proprio rilancio.

Ma la risorsa ambientale costiera è al contempo: *risorsa residua*, sia nell'immediato retroterra delle prime pendici collinari pesantemente edificato e gravato da un sistema di corridoi infrastrutturali in via di progressivo appesantimento, sia sul fronte mare (dove le aspettative di trasformazione per realizzare infrastrutture per la nautica da diporto insistono sulla fascia di massima antropizzazione e urbanizzazione regionale), sia nel mare stesso (dove non solo l'inquinamento ma anche le attività connesse con il turismo, quali la nautica da diporto o la pesca subacquea, sottopongono l'ambiente marino a sollecitazioni intollerabili in assoluto ed inoltre distruttive della stessa risorsa sulla quale si fonda il turismo)

Essa é inoltre *risorsa a rischio* : il rischio è connesso in primo luogo alla concezione sostanzialmente distruttiva della riqualificazione turistica tramite la valorizzazione della risorsa ambientale, in secondo luogo alle pressioni al mutamento di un territorio già densamente urbanizzato e al limite del collasso indotte dai processi di omologazione che interessano la fascia costiera.

Nelle *aree del retrocosta e interne*, in larghissima misura montane, la risorsa ambientale costituisce risorsa primaria e spesso unica di identificazione dei luoghi e sostentamento delle popolazioni (sono sempre molto elevati i gradi di dipendenza delle aree interne dalla fascia costiera e soprattutto dai capoluoghi). Ma è risorsa per lo più a carattere antropico, poiché la stabilità e l'equilibrio della quale dipendono in larga misura dalla permanenza di una qualche forma di presidio umano sul territorio.

Quella delle aree interne risulta quindi una risorsa ambientale che è al contempo *risorsa estesa*, che costituisce sia potenziale di rigenerazione del sistema ambientale nel suo complesso, sia materiale sul quale fondare piccoli processi di sviluppo sostenibile fondati, appunto, su un utilizzo turistico ragionevole (ovvero non distruttivo) della risorsa ambientale.

Essa é anche *risorsa a rischio*, in relazione al decadimento ormai quasi definitivo delle economie agrarie e delle pratiche agronomiche storiche che avevano prodotto il paesaggio agrario delle aree interne, con i conseguenti processi di instabilità e degrado, i cui esiti distruttivi sono frane ed inondazioni con frequenza sempre maggiore e intensità cumulativa. Il rischio é connesso anche ad eventuali processi di trasformazione turistica distruttiva.

La stratificazione di valori naturalistici, paesaggistici e ambientali costituisce la risorsa fondamentale del territorio albisolese. Qualsiasi politica territoriale, urbanistica o di sviluppo socioeconomico, non può, dunque, prescindere dalla conoscenza di tali valori, soprattutto nel momento in cui ci si ponga realmente l'obiettivo di uno "sviluppo sostenibile", capace cioè - come afferma il rapporto Brundtland - di assicurare il soddisfacimento dei bisogni del presente, senza compromettere per le generazioni future la stessa possibilità.

Per raggiungere questo obiettivo occorre fondare qualsiasi prospettiva di sviluppo sulla qualità dell'ambiente, impostando un quadro di scelte tese non solo a conservare le risorse territoriali esistenti, ma a migliorarne i caratteri qualitativi.

3.

RIQUALIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI E VALORIZZAZIONE DELLE IDENTITÀ DELLE COMUNITÀ LOCALI³

Il Piano Urbanistico Comunale si pone l'obiettivo di riqualificare il proprio

³ Per approfondimenti si rimanda al capitolo n. 2 della Descrizione Fondativa.

patrimonio edilizio esistente e la struttura urbana degli insediamenti, attraverso interventi atti a migliorare complessivamente la qualità della vita e dell'abitare del comune di Albisola. Per perseguire questo obiettivo si individuano diversi strumenti. Un primo percorso metodologico, costruito in base alla descrizione Fondativa, ha cercato di individuare quei luoghi che hanno caratteri omogenei, dal punto di vista storico, della identità morfologica e socio economica. La definizione di questi confini implica il riconoscimento dei caratteri da tutelare, emersi in particolare attraverso le analisi morfologiche e le interpretazioni del livello puntuale, e delle situazioni degradate da risolvere. All'interno dei tessuti sono stati rilevate tutte le aree 'irrisolte', caratterizzate da situazioni di degrado (dismissione, abbandono, sottoutilizzo, incompatibilità funzionale, cattivo stato degli spazi pubblici) o aree che costituiscono delle risorse potenziali da valorizzare. In base a questa individuazione si imposta una strategia di riqualificazione che assume il ruolo di semplice ricucitura, riqualificazione di parti di tessuto o consistente trasformazione rispetto alla situazione attuale.

Questo rilievo e questa lettura vanno incrociati con l'individuazione delle possibilità di sviluppo socioeconomico - come viene indicato più avanti, al paragrafo 4 - e consentono di valutare le modalità e le quantità da prevedere in termini di servizi ed edificazioni compatibili con l'ambiente, dosandone opportunamente l'impatto sulle risorse territoriali non rinnovabili.

Attraverso l'analisi puntuale sul territorio comunale nella fase preliminare vengono affinati, e se necessario modificati, i perimetri delle zone descritte e definite dai piani sovraordinati e di interesse sovracomunale e vengono altresì perimetrare le zone sottoposte a salvaguardia. I Piani Particolareggiati già adottati o approvati costituiscono zone di piano da valutare e potranno, sulla base di osservazioni alla luce dell'analisi puntuale, essere ripermetrati ed armonizzati in modo da formare un tutto organico con il nuovo piano.

Per ciascuna area significativa del territorio di Albisola vengono individuati degli obiettivi specifici, che in modo differente ed integrato concorrono ad un processo complessivo di riqualificazione.

nucleo storico di Albisola Capo

Il tessuto urbano più antico, se pur limitato nelle sue dimensioni, ha un carattere particolare che deve essere tutelato, attraverso interventi di conservazione e di recupero degli edifici. In particolare si prevede una riqualificazione di tutta la fascia costiera, a prevalente carattere turistico connesso alla balneazione; l'intervento di riqualificazione deve essere coordinato insieme al progetto della nuova passeggiata a mare, alla riqualificazione dell'area della ex stazione, a ovest e del Parco degli Orti Balbi ad est. La riqualificazione dell'area della ex Fornace offre l'occasione di ripensare ad un spazio aperto di uso pubblico e di connettere la parte a monte della Aurelia con la zona del litorale.

tessuto di espansione post bellica, tra il Capo e la ferrovia

A fronte di una situazione ormai consolidata del tessuto edilizio, non si prevedono sostanziali modificazioni. L'obiettivo generale che ci si pone è quello di una riqualificazione del tessuto esistente, soprattutto attraverso il ridisegno degli spazi pubblici e la riorganizzazione della viabilità.

In particolare si intende intervenire su alcune aree che risultano degradate, o comunque non pertinenti alle caratteristiche dell'ambito; una intasata da baracche, un'altra occupata da un edificio dell'ENEL, un'altra ancora con la presenza di una scuola ormai non più utilizzata da tempo. La riqualificazione complessiva dell'area è affidata a diversi elementi: questi interventi puntuali insieme alle aree liberabili dalla attività industriali dismesse, alla foce del Sansobbia, e dal trasferimento della Gavarry. La riqualificazione dell'area passa attraverso la razionalizzazione della viabilità, che si può ipotizzare di medio lungo termine.

insediamenti sparsi sul promontorio di Albisola Capo

Il subambito svolge un ruolo importante sotto il profilo paesistico ambientale, in quanto è posizionato su un promontorio sul mare. Il PUC persegue obiettivi di mantenimento della situazione attuale. Si prevede una miglioria e riqualificazione del camping Holiday situato ad est, in modo tale da offrire una

ricettività turistica all'aperto compatibile con l'area di elevata qualità ambientale.

grandi contenitori produttivi

Si conferma la destinazione produttiva, poiché rimane la sola area industriale ancora in attività. Si intende comunque ridurre l'impatto di questa attività nei confronti del tessuto adiacente. In particolare attraverso la riorganizzazione della parte a sud da trasformare, ad esempio separando la viabilità di servizio dalla viabilità urbana, chiudendo il confine degli insediamenti produttivi con delle alberature o ridefinendo il fronte degli edifici sul Sansobbia, controllando eventuali fonti di inquinamento acustico, dell'aria e dell'acqua.

il litorale

La fascia litoranea costituisce una risorsa ambientale ed economica per la città, quindi richiede interventi atti a conservare e valorizzare gli elementi naturali, ma anche tali da rilanciare il ruolo turistico di Albisola.

La fascia dovrà assumere maggiormente il ruolo di integrazione tra il tessuto storico alle spalle e la fascia sabbiosa. Questo obiettivo di integrazione sarà ulteriormente indicato attraverso il completamento della passeggiata a mare, l'intervento sulla ex stazione, il progetto di giardino Botanico nell'area degli Orti Balbi.

nucleo storico di Albisola Superiore

Il PUC conferma l'obbligo dello strumento urbanistico attuativo imposto dal PRIS per le aree di valore storico da tutelare. Vengono esplicitati gli obiettivi volti al recupero e alla valorizzazione del nucleo storico, anche in rapporto alla presenza del parco del Castellaro, che incrementa l'obiettivo del turismo su tutta la zona.

tessuto denso di espansione postbellica

A fronte di una situazione ormai consolidata del tessuto edilizio, non si prevedono sostanziali modificazioni. L'obiettivo generale che ci si pone è quello di una riqualificazione del tessuto esistente, soprattutto attraverso il ridisegno degli spazi pubblici e la riorganizzazione della viabilità.

In particolare si intende intervenire su alcune aree che risultano non definite all'interno del tessuto, che possono costituire occasione di riqualificazione degli spazi aperti e pubblici e dotazione di servizi per supplire anche alle carenze del centro storico.

tessuto diffuso organizzato lungo la viabilità

L'area è priva di servizi e di spazi pubblici. Il piano prende atto della situazione consolidata del quartiere, ma si propone alcuni obiettivi: la creazione di percorsi e spazi pubblici, anche a margine della viabilità, e di collegamento con le fermate dei mezzi pubblici; la creazione di alcuni spazi pubblici e di servizi nella parte più a monte del tessuto urbanizzato.

insediamenti sparsi lungo il vecchio tracciato della via Aurelia

Il subambito svolge un ruolo importante sotto il profilo paesistico ambientale, in quanto rappresenta un area collinare subito a ridosso dell'area più densamente costruita e presente elementi vegetazionali di pregio. Il PUC persegue obiettivi di mantenimento e di tutela della situazione attuale.

nucleo storico di Luceto

Deve essere salvaguardata l'identità del nucleo storico, nel suo complesso. Deve essere conservato e consolidato il patrimonio edilizio esistente, con particolare attenzione ai caratteri morfologici e tipologici dell'insieme.

nucleo storico di Carpineto

Come per Luceto deve essere salvaguardata l'identità del nucleo nel suo complesso. Deve essere conservato e consolidato il patrimonio edilizio esistente, con particolare attenzione ai caratteri morfologici e tipologici dell'insieme.

'quartiere' tra i nuclei storici

Gli interventi dovranno garantire una riqualificazione degli spazi pubblici aperti. E' inoltre necessario provvedere alla dotazione di servizi per l'intero ambito attraverso un intervento unitario lungo il Sansobbia che sappia riequilibrare le attuali carenze.

'quartiere' tra i nuclei storici a sud di Luceto

Gli interventi dovranno garantire una riqualificazione degli spazi pubblici aperti. E' inoltre necessario provvedere alla dotazione di servizi per l'intero ambito attraverso un intervento unitario lungo il Sansobbia che sappia riequilibrare le attuali carenze.

insediamenti sparsi e disordinati al margine urbano

L'area può costituire l'occasione di ricucire e chiudere l'edificazione in modo tale da creare un limite tra l'area edificata e quella extra urbana. In questo senso l'intervento deve garantire la definizione tra l'area il tessuto esistente e l'area verde collinare alle spalle. Con una attenzione agli spazi aperti pubblici, rispetto al resto del tessuto di recente edificazione. L'intervento deve inoltre farsi carico di garantire una salvaguardia ed una manutenzione delle aree verdi alle spalle dei nuovi interventi. Dovranno quindi essere garantiti l'accessibilità e la fruibilità dell'area soprastante.

nucleo storico di Ellera

La zona presenta notevoli elementi di pregio ambientale e storico, sia per quanto riguarda il patrimonio architettonico del nucleo di Ellera, sia per quanto riguarda l'abitato di Magrini; pertanto si intende tutelare tali caratteri di identità. Sono state inoltre riscontrate nella zona forti carenze dal punto di vista dei servizi.

insediamenti diffusi a sud di Ellera

Ci si pone l'obiettivo di integrare l'uso di tale area con l'antico nucleo attraverso la dotazione di servizi, in particolare attraverso la sistemazione di aree a verde

pubblico attrezzato, per i giochi e per lo sport, fino alla sponda fluviale del Sansobbia e attraverso la ricucitura del tessuto in alcune aree.

nucleo storico di Magrania

Appare necessario valorizzare gli elementi di pregio di Magrania, per il particolare contesto ambientale nel quale si trova; riqualificare gli insediamenti esistenti, attraverso interventi che sappiano garantire una più agevole vivibilità, ma che non perdano quegli elementi di cultura materiale che la caratterizzano.

Sono state inoltre individuate alcune aree per le quali si prevede una più profonda trasformazione al fine di una riqualificazione del territorio comunale.

foce del Sansobbia

L'area é indicata come area di intervento AE8 dal Piano Territoriale degli Insediamenti Produttivi della Regione Liguria, anche descritta come T3 - SP8, con l'inclusione della subzona I 33 nel Pris Variante '90. Il PTC adottato ha contribuito all'evoluzione del dibattito sulla trasformazione dell'area e l'amministrazione comunale ha parzialmente modificato l'indirizzo regionale, mantenendone comunque sostanzialmente invariata la finalità e le prospettive di medio e lungo periodo. Ciò che si intende perseguire attraverso l'intervento é la riqualificazione complessiva dell'area, mirata alla funzione turistica, compresa la zona lungo il torrente Sansobbia, subordinando l'intervento al mantenimento contestuale, nell'area o comunque nell'ambito del comprensorio albisoletto, delle attività di produzione ceramica.

area Gavarry

Nella fase di osservazione al PRIS 90 il CTU regionale (verbale n. 543) ha fornito alcune importanti indicazioni nella previsione di trasformazione dell'area. L'Amministrazione comunale non ha obiettato nel merito della proposta. Per quest'area appare fondamentale proporre un accordo di programma, che stabilisca il rapporto pubblico privato nella trasformazione della volumetria (oppure

demolizione e ricostruzione). In particolare si ritiene fondamentale la presenza di servizi pubblici.

area compresa tra le "crose" di via S. Pietro e via S. Sebastiano (ex gasometro)

L'area in questione rappresenta una delle parti ancora non edificate della zona, al cui interno sono presenti aree parzialmente coltivate e alcuni elementi di degrado. Infatti risulta completamente chiusa a nord da un fronte continuo di costruzioni molto alti e di basso livello qualitativo, che vi si affacciano tramite i retri; a est ed ovest é perimetrata dalle due antiche 'crose', mentre a sud, attraverso un unico possibile varco é collegabile con la SS n. 1 Aurelia e alla S.S. n. 334 del Sassello. La prevalente destinazione a zona servizi sembra un obiettivo da perseguire, anche all'interno di una profonda trasformazione, che sia comunque in grado di mantenere libera gran parte dell'area.

area Balbi

La collocazione dell'area a ridosso della parte a levante della passeggiata a mare, circondata da edificazioni di qualità medio - alta ben inserite nel paesaggio, permeata da una costante sostanziale quiete dovuta alla distanza dalla strada statale, rendono l'area particolarmente indicata per un recupero di riqualificazione, nella prospettiva di un collegamento con il percorso della passeggiata a mare, per la creazione di un parco urbano naturalistico di pregio con ritorno al climax originario delle essenze mediterranee. In questa ipotesi, il parco diventerebbe un area pubblica a verde attrezzato, punto di sosta e di attrazione da utilizzarsi anche quale spazio per spettacoli all'aperto, sul percorso pedonale e in parte ciclabile che dovrà collegare , senza soluzioni di continuità, Albisola Marina a Celle Ligure, attraverso la passeggiata a mare. Le modalità di attuazione dell'intervento pubblico dovranno essere attentamente progettate, in modo da rendere attuabile la proposta, attraverso un accordo di programma o un meccanismo attuativo perequativo.

area in fregio a Via Turati

Le aree pianeggianti parzialmente inedificate comprese tra via Turati, via alla

Massa e via Spotorno costituiscono per il centro storico di Superiore, carente di parcheggi ed aree verdi, una importante risorsa. Il collegamento visivo tra il centro storico e l'arco collinare é da tutelare quale valore ambientale. Un eventuale intervento edificatorio nell'area in oggetto dovrà affrontare anche i problemi relativi alla viabilità pedonale e veicolare oggi non risolti.

area in sponda destra Torrente Sansobbia

A partire dall'abbandono del piano industriale I29, previsto in questa zona, si intende valorizzare la piana degli Erchi destinandola a zona verde e per attività sportive, turistiche e per il tempo libero. Rispetto alle recenti politiche regionali di promozione delle attività sportive per il golf, si ritiene una occasione strategica, l'ipotesi di avviare un processo di trasformazione in questo senso. Rimane comunque un obiettivo rilevante quello di tutelare e recuperare il nucleo di Erchi, come insediamento rurale di pregio.

zona delle Cave

La trasformazione dell'area delle cave interessata dall'attività estrattiva é subordinata alla approvazione del piano di bacino. L'area delle cave, giunta ad esaurimento la concessione, deve essere legata ad una prospettiva di riqualificazione ambientale e rinaturalizzazione. L'intervento, anche nell'ipotesi che rimanga a carattere produttivo, dovrà essere compatibile con l'ambiente e integrarsi con percorsi ciclabili, percorsi ippici verso l'interno del territorio albisolese.

4.

RIORGANIZZAZIONE DEI SETTORI PRODUTTIVI: TURISMO E CERAMICA⁴

La decadenza del settore industriale ligure e i processi di ristrutturazione

⁴ Per approfondimenti si rimanda al capitolo n. 3 della Descrizione Fondativa.

dell'economia regionale ancora pesantemente in atto, prospettano un doppio ruolo da attribuire alla Liguria per non rischiare l'isolamento dal contesto nazionale e internazionale: come sistema portuale per i traffici commerciali provenienti e diretti soprattutto verso l'Estremo Oriente attraverso il canale di Suez, e come area turistica privilegiata a poche ore di percorrenza dai centri urbani più importanti del Nord Italia e del Sud Europa. Questa prospettiva deve essere tenacemente perseguita, evitando facili schematismi che puntano, anacronisticamente, sull'incompatibilità tra turismo e sviluppo commerciale ed industriale. Il punto d'equilibrio tra queste due forme di economia é dato dalla coscienza che l'attenzione all'ambiente e all'ecologia saranno sempre più presenti negli atti pianificatori e programmatori, e sarà quindi pensabile avere attività non inquinanti a basso impatto ambientale.

Dunque industrie non inquinanti a basso impatto ambientale collocate in luoghi idonei, riqualificazione, potenziamento tecnologico e specializzazione dei porti liguri, potenziamento infrastrutturale dell'arco costiero e contestuale rafforzamento degli assi di passaggio viari e ferroviari verso il Centro Europa, sono le premesse per lo sviluppo di tutta la Liguria, sviluppo industriale, commerciale e turistico.

In questa prospettiva, l'ambito albisolese é collocato in una posizione estremamente favorevole. La trasformazione parziale dei porti di Genova e di Savona in porti turistici, il previsto ampliamento del porto di Varazze con un aumento complessivo dei posti barca - nell'ordine di oltre le 2500 unità - nell'arco di costa tra Genova e Savona, l'istituzione del Parco del Beigua e soprattutto la decisiva virata della città di Genova attuata in occasione delle Colombiane verso un modello misto di economia in cui il turismo occupa un posto considerevole, consentono di contare su nuovi potenziali flussi di visitatori.

Nell'ottica sopra accennata é possibile ipotizzare un flusso turistico giornaliero costante per tutto l'arco dell'anno, che dovrebbe essere attirato in Albisola, per i diversi elementi in grado di costituire un'offerta turistica particolare. Occorre quindi individuare le potenzialità innovative presenti sul territorio da mettere a sistema in un progetto strategico complessivo di rilancio del territorio in chiave

turistica e di valorizzazione storico - ambientale, con cadenze precise, priorità condivise, con tempi e canali di finanziamento certi.

Un primo elemento é legato alla sua particolare vocazione produttiva storica: la ceramica artistica. Possiamo infatti pensare che sia nella prospettiva di un soggiorno medio di una settimana in Liguria, sia nella prospettiva della meta giornaliera, Albisola possa offrire un argomento d'interesse "forte", che la distingua dall'anonimato dell'offerta turistica tradizionale ligure, di tipo balneare.

All'interno del contesto albisolese, ci sono poi le emergenze storiche quali Villa Gavotti, l'area archeologica della villa romana di Alba Docilia, le architetture della chiesa parrocchiale di San Nicolò e l'oratorio, i centri storici di Capo e Superiore, il Castellaro e così via.

Ma ancora altri elementi dovrebbero essere messi a sistema per competere nell'offerta turistica rispetto ai comuni limitrofi, e sottolineare la valenza ambientale. Se confrontiamo il territorio comunale di Albisola Superiore, la conformazione sottolinea il sistema dell'entroterra, come un patrimonio di estremo valore, da utilizzare per costruire un domanda turistica di qualità legata alle attività sportive all'aria aperta e di turismo naturalistico. A partire dalla valorizzazione del parco fluviale del Sansobbia, al potenziale della piana degli Erchi, adatto ad un insediamento golfistico, all'interesse naturalistico ed escursionistico della zona di Ellera, fino ad arrivare al parco del Beigua, potrebbe costruirsi un'offerta turistica ed agrituristica complementare a quella costiera balneare.

Si diceva della tradizione della ceramica artistica, prodotta a livello artigianale ed industriale. La rilevanza che l'amministrazione comunale attribuisce alla propria tradizione economica ed artistica figulina, é stata sottolineata dall'incarico affidato alla FILSE con l'obiettivo di verificare l'opportunità di istituire un "polo ceramico" in Albisola. Lo studio ha rivelato che questo potrebbe essere un nodo all'interno di una rete territoriale di offerta specializzata per la ceramica attraverso attività formative, di marketing, di promozione culturale e di informazione per lo sviluppo delle attività ceramica. Questo aspetto deve

interagire con la previsione di uno sviluppo di turismo culturale che potrebbe avere esito in un “museo della ceramica” ma si auspica che la Provincia di Savona assuma il coordinamento dei vari poli ceramici potenziali in un sistema integrato ed equilibrato.

Una ultima considerazione va fatta in merito agli altri settori produttivi. Il PUC si propone di assecondare le domande presenti per quanto riguarda l'agricoltura e l'artigianato e di tutelare la rete commerciale presente e le attività produttive ancora presenti sul territorio. Fermo restando che tutte le attività con alto impatto sull'ambiente circostante dovranno essere normate affinché possano essere compatibili con l'ambiente, siano esse le serre, siano capannoni artigianali, siano attività con emissioni inquinanti, anche dal punto di vista acustico, olfattivo o visivo.

5.

RIASSETTO DELLE RETI INFRASTRUTTURALI⁵

Il tema della viabilità riguarda alcune questioni di scala sovralocale .L’Aurelia bis (nelle due ipotesi presentate) ovvero il progetto di Variante alla S.S. n.1 tra Albisola e Savona é un’emergenza di cui si auspica la soluzione in tempi brevi. Il PUC di Albisola Superiore conferma tale urgenza e precisa che per rientrare in un progetto di riqualificazione devono essere apportati interventi anche alle due strade di penetrazione valliva:

- la S.S. n.334 deve essere potenziata per garantire rapide comunicazione verso il Piemonte e per questo obiettivo il PUC propone una galleria sotto il colle Castellaro⁶ che, collegata al nuovo ponte in località Grana, consentirebbe una veloce connessione con il raccordo dell’Aurelia bis;
- la S.P. Albisola - Ellera - Stella va invece mantenuta e riqualificata con

⁵ Per approfondimenti si rimanda al capitolo n. 4 della Descrizione Fondativa.

⁶ L’ipotesi, avanzata dal comune di Albisola Superiore, é stata recepita dal P.T.C - A.C.L.

interventi puntuali affinché sia enfatizzata la sua valenza turistico - panoramica. Le azioni proposte saranno di manutenzione di un tracciato stradale e della riqualificazione delle sponde.

Ancora a scala sovralocale é il tema della delocalizzazione del casello autostradale dal comune di Albisola Superiore. Il PUC intende recepire questo elemento poiché ridurrebbe molto il traffico di attraversamento.

Per quanto riguarda la scala locale, é necessaria una riorganizzazione complessiva della viabilità principale, perché questa riduca l'attuale livello di congestione e di conseguenza concorra ad una strategia di riqualificazione urbana. In questo senso appare fondamentale l'ipotesi della tramvia leggera che dovrebbe collegare Savona agli abitati costieri di Albissola Marina, Albisola Capo, Albisola Superiore, arrivando fino all'abitato di Luceto.

Si prevede un potenziamento stradale per alleggerire il traffico dal sistema viabilistico attuale, che dalla via Aurelia porta il traffico verso il casello autostradale. Vengono sostanzialmente recepiti gli approfondimenti e le indicazioni elaborate all'interno del Piano Urbano del Traffico.

6.

RIQUALIFICAZIONE E POTENZIAMENTO DEI SERVIZI⁷

La situazione delle reti infrastrutturali e dei servizi di Albisola Superiore é emersa chiaramente dalla lettura effettuata, ed é stata ricondotta alle parti del territorio urbano che si rifanno al Capo, ad Albisola Superiore, a Luceto e alle frazioni. L'obiettivo che si pone il PUC é quello di dare avvio ad un processo di revisione del sistema dei servizi, sia in termini quantitativi, sia in termini qualitativi.

In termini quantitativi si intende incrementare la dotazione di aree a standard in tutte le aree urbanizzate, ma in particolare in quelle che ad oggi presentano più

⁷ Per approfondimenti si rimanda al capitolo n. 4 e 5 della Descrizione Fondativa.

carenze, in particolare l'abitato di Luceto e di Carpineto - in cui é deficitaria anche la situazione delle reti fognarie ed idriche - e, in modo proporzionato alla situazione, Ellera e Magrania. In termini qualitativi si intende dare avvio ad un processo di riqualificazione degli spazi pubblici e delle aree verdi e di riorganizzazione dei servizi esistenti e dei parcheggi.

Il 'progetto dei servizi' deve partire dalle considerazioni in merito al vigente piano, che aveva previsto grosse aree a servizi, mai realizzate per i ben noti problemi riguardo alla incapacità finanziaria dei comuni ad espropriare le aree in oggetto e alla indeterminatezza legislativa in merito di regime dei suoli, decadenza dei vincoli e valore espropriativo.

Un'altra considerazione sulle scelte del passato: la maggior parte delle aree destinate a servizi dal precedente piano, sono aree coltivate, su cui é ancora intensa la richiesta degli agricoltori di potere insediare attività serricole.

La strategia per la 'città pubblica' deve muoversi invece in sintonia con i progetti di trasformazione privata, in modo tale da agganciarsi alle risorse economiche, gestionali e decisionali che l'attuazione degli interventi privati mettono in campo.

7.

OPERATIVITÀ DEGLI STRUMENTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO⁸

Talvolta si pensa che il Piano Regolatore di un comune possa affrontare e risolvere tutti i problemi della città e del territorio, mentre ci si confonde sul ruolo specifico: quello di definire uno stato d'uso del suolo e di indicare le modalità dei processi di trasformazione. In base a questi due elementi di partenza, il piano deve garantire il controllo in maniera univoca e il governo in maniera flessibile.

Si indicano alcuni principi guida:

⁸ Per approfondimenti si rimanda al capitolo n. 5 della Descrizione Fondativa.

- le destinazioni d'uso per ogni singolo ambito urbano dovranno essere sufficientemente flessibili e complesse, evitando la monofunzionalità;
- le destinazioni d'uso in ambito agricolo muteranno in relazione alle diverse zone agricole che il piano individuerà, e comunque saranno tali da consentire una certa ampiezza di destinazioni sia per gli edifici esistenti sia per quelli che potranno essere realizzati;
- le modalità dei processi di trasformazione dovranno essere trasparenti ed agevoli, quindi il piano dovrà definire i caratteri specifici di ogni intervento trasformativo, attraverso regole ad hoc, schede - norma e gli approfondimenti necessari, inseriti nelle norme tecniche di attuazione;
- il piano per ogni intervento rilevante e strategico, stabilisce i termini del rapporto tra amministrazione pubblica ed operatore privato in base al quale *le aree per servizi dovranno essere cedute dall'operatore*;
- tale principio di cessione dovrà essere di *natura perequativa* e cioè tale per cui ogni operatore dovrà essere posto nella stessa condizione di costi e di ricavi operativi;
- l'operatore pubblico dovrà essere posto nella condizione di *gestire, controllare e garantire* i processi trasformativi, senza dover intervenire con proprie risorse (salvo casi marginali).

E' del tutto evidente che i principi sopraddetti potranno essere perseguiti solo in presenza di due concomitanti fattori: il primo riguarda il potenziamento della "macchina" gestionale della pubblica amministrazione; il secondo riguarda il consenso culturale e politico intorno a quel processo di rilancio della realtà di Albisola che il PUC sostiene.

E' evidente che l'una e l'altra condizione non nascono da sole, ma *da un progetto*. Un progetto da perseguire, nel primo caso, attraverso un impegno diretto dei tecnici e degli amministratori comunali. Nel secondo caso occorre partire dalle scuole, dai momenti partecipativi con la popolazione, per costruire

insieme una coscienza - conoscenza del piano.