

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI ALESSANDRIA



Comune di  
Acqui Terme

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO –  
P.P.E.  
(Art. 13 e segg. L. 17/08/1942 n. 1150 e s.m. e art. 27 L. 22/10/1971 n. 865)  
PROGETTO PRELIMINARE

*Il Sindaco*

*Il Progettista  
Comunale*

*Il Segretario*

*Il Responsabile del Procedimento*

*PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON DELIBERAZIONE  
CC N° ..... DEL .... / ..... / .....*

Documento preliminare di  
**RAPPORTO AMBIENTALE**  
ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e della  
D.G.R. 9 giugno 2008, n. 12/8931  
**Aspetti territoriali e paesaggistici**

*Luglio 2009*

## SOMMARIO

### Premessa

## I. [NORMATIVA DI RIFERIMENTO](#)

### I.1. La normativa Europea

### I.2. La normativa in Italia

### I.3. La normativa della Regione Piemonte

## 2. [STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE](#)

### 2.1. Indicazioni e prescrizioni di Piano Regolatore

### 2.2. Il nuovo quadro di riferimento urbanistico

2.2.1 - L'adeguamento della strumentazione urbanistica comunale.

2.2.2 - La Variante Strutturale non a carattere generale al P.R.G.C.

2.2.3 - La Zonizzazione acustica.

2.2.4 - La programmazione commerciale.

2.2.5 - Le più recenti iniziative pubbliche nel settore urbano.

### 2.3. Le indicazioni dei piani territoriali

## 3. [TUTELE E VINCOLI TERRITORIALI ESISTENTI](#)

### 3.1. Vincoli idrogeologici

### 3.2. Vincoli Archeologici

### 3.3. Vincoli paesaggistici

### 3.4. Vincoli ex lege 1089/39 (ora D.Lgs. 42/2004)

### 3.5. Zona di rispetto cimiteriale

## 4. IL PAESAGGIO. ELEMENTI CARATTERIZZANTI.

### 4.1. Componente naturale

4.1.1 - Configurazioni e caratteri geomorfologici.

*4.1.1.1 - Caratteristiche geometriche/fisiche dei siti d'intervento.*

*4.1.1.2 - Caratteristiche geologico/tecniche dei siti d'intervento.*

4.1.2 - Appartenenza a sistemi naturalistici.

*4.1.2.1 - Gli ecosistemi e le aree ecologiche.*

Conclusioni

### 4.2. Componente antropica

4.2.1 - Sistemi insediativi storici.

4.2.2 - Tessiture territoriali storiche.

*4.2.2.1 - La palazzina liberty sul corso Bagni.*

4.2.3 - Sintesi delle vicende storiche.

*4.2.3.1 - L'espansione della città nel settore urbano meridionale.*

4.2.4 - Analisi della mobilità.

*4.2.4.1 - Assi e nodi della viabilità perimetrale ed accessibilità all'area.*

*4.2.4.2 - I sistemi delle percorrenze interne e degli spazi aperti: il "connettivo urbano".*

*4.2.4.3 - Il sistema della mobilità ciclabile.*

*4.2.4.4 - Il Sistema della mobilità pedonale.*

*4.2.4.5 - Il Boulevard.*

*4.2.4.6 - La "via verde".*

Conclusioni

### 4.3. Componente percettiva

4.3.1 - Percorsi o ambiti panoramici.

*4.3.1.1 - I luoghi del paesaggio.*

*4.3.1.2 - I luoghi della natura.*

*4.3.1.3 - I luoghi panoramici.*

*4.3.1.4 - I luoghi della storia.*

4.3.2 - Ambiti a forte valenza simbolica.

*4.3.2.1 - Tra passato e modernità: il riutilizzo della palazzina liberty.*

4.3.3 - Esame dei colori e dei materiali esistenti e proposti.

*4.3.3.1 - Le scelte tipologiche dell'edificazione.*

*4.3.3.2 - La percezione del nuovo spazio urbano.*

Conclusioni

# RELAZIONE PAESAGGISTICA

## Premessa

Il *paesaggio* viene percepito da parte degli abitanti del luogo e da parte dei suoi fruitori come una porzione di territorio caratterizzata da un insieme unico di elementi naturali e culturali che vanno considerati simultaneamente.

L'esame pertanto delle sue componenti permette di comprenderne, in maniera più completa, le necessità di tutela e di salvaguardia. Tali analisi ed indagini sono indispensabili per evidenziare gli elementi caratterizzanti il paesaggio, individuandone i punti di debolezza e di forza all'interno delle sue componenti fondamentali quali:

- componente naturale;
- componente antropica;
- componente percettiva.

Per quanto concerne la componente naturale, l'indagine si svolge tramite:

- studi di idraulica ed idrologia rivolti alla conoscenza delle caratteristiche e del comportamento idrogeologico del territorio e dei rischi annessi;
- studi di geomorfologia, per approfondire la conoscenza del paesaggio quale risultato di processi meccanici e fisico-chimici legati alla trasformazione della crosta terrestre;
- l'analisi degli ecosistemi, sulla vegetazione autoctona e su quella esistente determinata da fattori sia naturali che antropici, che caratterizzano il paesaggio non solo dal punto di vista formale ed estetico ma anche sotto il profilo ecologico.

Per quanto riguarda la componente antropico-umanistica la valutazione si sviluppa attraverso:

- l'analisi dei valori sociali tradizionali, del senso di appartenenza ai luoghi e alla comunità, alla percezione del paesaggio in base alle tradizioni storiche e al contesto socio-culturale (tradizioni, usi e costumi);
- l'esame delle principali trasformazioni e delle costanti del paesaggio nel corso del tempo, attraverso fonti storiche, tramite la lettura delle emergenze architettoniche e delle attività produttive tradizionali;
- analisi della viabilità esistente e della mobilità proposta.

Per quanto concerne la componente percettiva la relazione si avvale di:

- studi sulla percezione del paesaggio con l'analisi dei principali punti di vista, dello skyline e con l'identificazione dei principali bacini e corridoi visivi e degli elementi di particolare significato;
- l'analisi dei tratti identificativi del paesaggio e l'individuazione dei segni che permettono la sua identificabilità e la sua riconoscibilità;
- l'identificazione di elementi di particolare bellezza naturale e/o panoramica.

La relazione, pertanto, tenendo conto sia della situazione esistente prima dell'esecuzione delle opere previste sia delle caratteristiche progettuali dell'intervento cercherà di rappresentare nel modo più esaustivo possibile lo stato dei luoghi dopo l'intervento prestando particolare attenzione agli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte ed agli elementi di mitigazione e compensazione necessari.

Se tutelare non significa impedire ogni tipo di cambiamento, gli interventi di modellazione e trasformazione del paesaggio proposti, nell'ottica di un naturale dinamismo, hanno come obiettivo la riqualificazione di una porzione urbana ormai compromessa e degradata con la valorizzazione di un nuovo paesaggio coerente ed integrato con l'esistente.

Una attenta ed approfondita lettura del contesto interessato dall'intervento attraverso le sopra citate componenti permetterà quindi di individuare gli elementi di valore, di vulnerabilità e di rischio e di valutare in maniera corretta le trasformazioni conseguenti alla realizzazione dell'intervento.

La relazione ambientale-paesistica, che grazie alle differenti specifiche competenze dei relatori permette di avere una visione globale dei fenomeni e del contesto, consentirà dunque di limitare al minimo la possibilità di soluzioni finali non conformi alle valutazioni progettuali iniziali vincolate alle compatibilità ed alle integrazioni programmate e vincolate a valori riconosciuti.

Nel caso in oggetto, la trasformazione proposta può senz'altro configurarsi come un'occasione di riscatto e di riqualificazione di un paesaggio urbano ormai degradato e le nuove soluzioni progettuali, così come l'utilizzo di materiali innovativi, apportano elementi di qualità e di valore con soluzioni studiate per rispondere alle specificità dei luoghi.

L'intervento proposto può configurarsi di tipo puntuale essendo circoscritto in un'area ben precisa e che genera sicuramente una creazione di «pieni»: vengono infatti previsti nuovi volumi per edifici destinati alla residenza, al commercio, al terziario e al turismo previa la demolizione degli impianti architettonici esistenti.

Pertanto, di seguito sono analizzate le modificazioni che interesseranno il paesaggio nonché proposte le eventuali misure di compensazione e/o di mitigazione finalizzate ad evitare effetti negativi. Risultano così evidenziate:

- le modifiche della morfologia: sbancamenti, riporti di terreno, nuovi tracciati della viabilità, diversi margini del costruito, nuovo assetto geomorfologico, ecc.
- e modifiche della compagine vegetale e dell'ecosistema, abbattimento alberi e nuove piantumazioni
- le modifiche dello skyline naturale e antropico
- le modifiche della funzionalità ecologica, idraulica, con nuovo smaltimento delle acque meteoriche e del nuovo ruscellamento superficiale
- le modifiche dell'assetto percettivo e scenico
- le modifiche dell'assetto insediativo-storico
- le modifiche dei caratteri tipologici, materici, coloristici costruttivi
- le modifiche alle destinazioni d'uso e alla mobilità.

## I. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

### I.1. La normativa Europea

- Convenzione Europea del Paesaggio, adottata dal Comitato dei Ministri del Consiglio d'Europa il 19/07/2000.
- Direttiva del Parlamento Europeo e del Consiglio, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente (G.U.C.E. n. L197 del 21 luglio 2001).

### I.2. La normativa in Italia

- Decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali" (Titolo II, Beni paesaggistici e ambientali).
- Regolamento 3 giugno 1940, n. 1357 per l'applicazione della legge sulla protezione delle bellezze naturali e panoramiche.
- D.lgs. n. 152 del 3 aprile 2006, "Norme in materia ambientale".
- Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152" recante norme in materia ambientale.

### I.3. La normativa della Regione Piemonte

- Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo" (e successive modifiche ed integrazioni), con la quale si propone *"la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio naturale in genere e, in particolar modo, dei beni ambientali e culturali"* (art. 1 comma 3, l.r. n. 56/77).
- Legge regionale 3 aprile 1989, n. 20 "Norme in materia di tutela di beni culturali, ambientali e paesistici" e s.m.i., attraverso la quale *"[...] esercita la salvaguardia e promuove la valorizzazione dei beni culturali e paesistici", "[...] al fine di conoscere e difendere il paesaggio e l'ambiente quali obiettivi primari della propria politica territoriale"* (art. 1, l.r. n. 20/89).
- Deliberazione della Giunta Regionale 9 giugno 2008, n. 12/8931 di recepimento del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale". Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi.

## 2. STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

### 2.1. Indicazioni e prescrizioni di Piano Regolatore

Il Piano Regolatore Generale Intercomunale (Consorzio di Comuni facente capo ad Acqui Terme, poi sciolto) venne approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 87-7656 del 15.7.1991.

In data 24.6.1999 e 28.9.99 veniva adottato Progetto definitivo di Variante per il Comune di Acqui Terme, approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 16-6763 del 19.12.2002.

Detta variante di P.R.G. si era posta quali obiettivi principali: la ridefinizione delle aree destinate a nuovi insediamenti residenziali e produttivi, l'introduzione di modifiche di piano per la zona Terme ed alcune strutture alberghiere (tenendo conto dell'Accordo di programma Regionale), oltre a modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione.

Per quanto concerne la residenza, la variante individua un comparto di aree di bassa collina (lungo un arco settentrionale) quale ambito dell'espansione attraverso strumenti urbanistici esecutivi.

In merito alle aree servizi, viene individuata nella zona collinare al di sopra delle vecchie Terme, oltre Bormida, una vasta area destinata a parco naturale.

Il dimensionamento residenziale di Piano risultava: 20.277 abitanti residenti al dicembre 1991, vani/abitanti 1.378 previsti in aree di tipo B e zone C, vani esistenti non occupati 5.294. Nel complesso 26.949 abitanti che costituiscono la capacità insediativa residenziale (c.i.r.) di P.R.G.

Il Piano Regolatore è stato successivamente modificato e variato parzialmente già a partire dal 2003 con Deliberazioni di C.C., ai sensi dell'art. 17 L.R.56/77 e s.m.i., in relazione a specifici interventi o localizzazioni; detti provvedimenti fanno emergere la costante esigenza di assestamento pur marginale del Piano, particolarmente nell'ultimo periodo, in relazione ai problemi posti dalla gestione del Piano stesso.

### 2.2. Il nuovo quadro di riferimento urbanistico

#### **2.2.1 - L'adeguamento della strumentazione urbanistica comunale.**

La Variante strutturale di Adeguamento al P.A.I. era stata adottata con D.C.C. n.46 del 25.10.2004. Detta variante non risulta aver conseguito parere definitivo condiviso in sede di tavoli tecnici Regionali.

L'adeguamento obbligatorio al P.A.I. risulta pertanto adempimento da conseguire.

#### **2.2.2 - La Variante Strutturale non a carattere generale al P.R.G.C.**

Il Comune di Acqui Terme, nel Consiglio Comunale del 29 settembre 2008 ha deliberato ed approvato il Documento programmatico ai sensi della L.R. 56/77 come modificata dalla L.R. 01/07, avviando procedimento di adeguamento al PAI e nel contempo proponendo l'approfondimento di alcuni aspetti di Piano, in particolare inerenti il tessuto residenziale e alcuni connessi aspetti normativi, le potenzialità dello sviluppo turistico temale, la tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico. Aspetti, questi, che efficacemente vengono analizzati nel citato documento programmatico, unitamente alle dotazioni infrastrutturali del territorio comunale ed alle più ampie definizioni di indirizzo per la valutazione ambientale strategica (VAS).

In termini operativi, la Variante strutturale dovrà provvedere agli approfondimenti sopra richiamati, contenuti nel citato Documento Programmatico approvato.

### **2.2.3 - La Zonizzazione acustica.**

La Zonizzazione acustica del territorio comunale, disciplinata ai sensi delle Leggi 447/1995 e L.R. 52/2000, è stata approvata con D.C.C. n.22 del 28.6.2004, unitamente allo specifico Regolamento.

L'area produttiva ex-Borma risulta compresa in Classe IV. L'area non edificata oltre via Romita, a destinazione attuale produttiva, risulta compresa in Classe IV, salvo la porzione destinata a servizi compresa in Classe I. L'area comunale ad ovest di corso Bagni risulta compresa parte in Classe I (area di pertinenza della scuola materna Savonarola) e parte in Classe III (parte nord).

### **2.2.4 - La programmazione commerciale.**

L'adeguamento del P.R.G. alla D.C.R. n.343-42514 del 23.12.03 è disciplinato con D.C.C. n.43 del 25.10.04, D.C.C. n.34 del 28.6.05, con le quali viene adeguata la normativa di Piano e proposta una "mappatura" del territorio urbano, con individuazione puntuale dei "luoghi del commercio" (addensamenti e localizzazioni commerciali).

Fra le localizzazioni "LI", è individuata la parte sud della zona urbanistica D/II BORMA (Tav. 3/a di P.R.G.), interamente compresa in zona semiperiferica (Tav. 3/b di P.R.G.).

Un tratto di corso Bagni, in corrispondenza della area Borma (confine nord-ovest), è compreso in Addensamento commerciale urbano minore "A4".

### **2.2.5 - Le più recenti iniziative pubbliche nel settore urbano.**

La realizzazione del nuovo Polo di Scuola secondaria di I grado si presenta come l'intervento pubblico più significativo per la riqualificazione del settore urbano sud-est. Il Piano di fattibilità ne prevedeva inizialmente l'ubicazione in aree di proprietà comunale fra la via Salvadori e strada Sott'Argine, con previsto completamento attraverso acquisizione di ulteriori sedimi utili per le infrastrutture di parcheggio.

La programmata realizzazione del nuovo Polo scolastico nell'ambito del riuso aree ex Borma, ha orientato la definizione delle aree utili anche per la rilocalizzazione della Scuola materna di via Savonarola. Le aree utilizzabili per il nuovo impianto per l'infanzia sono infatti contigue ed eventualmente funzionalmente collegabili a quelle previste per il Polo di scuola secondaria, aspetto questo che potrebbe comportare economie di gestione dei due pur specifici impianti scolastici.

In zona Terme oltre Bormida, inoltre, sono in via di completamento i lavori di ristrutturazione degli antichi Stabilimenti Termali, la nuova realizzazione del centro congressi ed è in programma la costruzione di una estesa pista ciclabile.

## **2.3. Le indicazioni dei piani territoriali**

La Provincia di Alessandria è dotata di Piano Territoriale Provinciale (PTP), approvato con D.C.R. n. 223-5714 del 19.02.2002, i cui elaborati normativi e grafici sono stati adeguati alle modifiche richieste dalla Regione Piemonte in sede di approvazione con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 73/101723 del 02.12.2002 ed a normative sovraordinate ai sensi dell'art. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. con Deliberazione di variante n. 273/G.P. del 05.05.2004.

Il PTP individua, in relazione alle caratteristiche ambientali, storico-architettoniche del territorio ed in relazione alla struttura economica dello stesso, ambiti a vocazione omogenea, all'interno dei quali riconosce i seguenti sistemi territoriali:

- il sistema dei suoli agricoli
- il sistema insediativo



- il sistema funzionale
- il sistema infrastrutturale.

All'interno del sistema insediativo, sono riconosciuti due sottosistemi: il sottosistema della residenza (comprendente le aree urbane e/o urbanizzate con prevalente utilizzo residenziale) e quello delle attività (comprendente le aree già destinate o da destinare ad usi produttivi), ulteriormente articolati in aree normative.

Il sistema funzionale è costituito dall'insieme delle grandi funzioni di supporto al sistema ambientale e insediativo. Esso si articola nei seguenti sottosistemi:

- sottosistema dei servizi di area vasta
- sottosistema dei servizi ambientali
- sottosistema dei servizi di protezione civile
- sottosistema del commercio
- sottosistema del "loisir".

Il Piano Territoriale Provinciale, affrontando le "aree di crisi ambientali", individua criteri pianificatori anche di natura strettamente ambientale, a sostegno e coordinamento delle politiche locali per la trasformazione e la gestione del territorio.

Tra i sistemi territoriali provinciali "a vocazione omogenea", Acqui Terme è parte di ambito n. 15 (Acqui Terme e il Monferrato Acquese) al quale vengono associate ipotesi di sviluppo fra le quali, in primis: il rilancio del termalismo e del turismo termale.

All'interno di detto ambito, sono individuati i vincoli storico-artistici, paesistici ed ambientali, nonché le aree interessate da strumenti di pianificazione sovraordinati, in relazione ai disposti della legislazione nazionale e regionale, definendo compatibilità geo-ambientali e caratteri ed elementi di identificazione del paesaggio.

Per quanto riguarda i vincoli, viene indicata l'area archeologica dell'acquedotto romano, oltre al Piano stralcio delle fasce fluviali.

La Valle Bormida è individuata quale area ambientalmente critica di competenza regionale. Gli elementi di identificazione del paesaggio riconosciuti per il contesto circostante il settore urbano meridionale della città risultano:

- di pianura e fondovalle, per l'ambito fluviale del fiume Bormida
- collinare, per i versanti in sponda destra del fiume Bormida.

A sud dell'area urbana consolidata in sponda sinistra del fiume Bormida, a partire dalla via Rosselli, è individuato il margine della configurazione urbana e, a monte del ponte Carlo Alberto, una fascia parafluviale parte dell'area normativa RQ assoggettata a progettazione ambientale di dettaglio (ADI) con particolare attenzione alle tematiche di tipo viabilistico (innesti sulla s.s. 30 della Val Bormida), ambientale e paesistico (visibilità, sistema del verde, ecc.), oltre che di valorizzazione dell'immagine degli "ingressi urbani (IU)".

Per quanto riguarda il sistema insediativo, il PTP classifica l'area ex-Borma e le contigue aree urbane poste ad est nel sottosistema delle attività, con indicazioni normative di tipo RQ (riqualificazione), con l'obiettivo di conferma dell'uso produttivo.

Si rimarca in merito la non congruità con la pianificazione locale, che già in sede di Variante generale approvata dalla Regione Piemonte nel 1991 indicava la destinazione impropria per l'area ex-Borma.

Il contesto urbano circostante, negli orientamenti ovest, nord e nord-est, è ascritto al sottosistema della residenza, con indicazioni normative di mantenimento (MA) per aree di impianto urbanistico consolidato e di completamento (CO) per le parti di territorio urbanizzato ma ineditato totalmente o parzialmente.

La fascia urbana a sud dell'area ex-Borma, affacciata sulla via Rosselli, risulta inoltre - ancorchè inserita in ambito proprio di attività produttive secondo la cartografia di PTP - consolidata nella edificazione esistente prevalentemente residenziale.

In ordine ad obiettivi di valorizzazione turistica del territorio, il P.T.P. riconosce l'intero ambito acquese come area turistica di interesse provinciale e la città di Acqui Terme come polo turistico-termale di livello regionale.

In merito, si rimarca che già il Documento programmatico "Per un nuovo Piano Territoriale Regionale", approvato dalla G.R. il 14.11.2005, indicava fra le progettualità possibili per la "connessione Sud" (direttrice di sviluppo regionale a Sud) una "profonda ridiscussione del sistema turistico e dell'economia dei servizi immateriali, allo scopo di rendere l'area uno dei circuiti di pregio del turismo di qualità europeo". Progettualità che il documento affida anche a nuove forme di cooperazione e di integrazione fra gli attuali sistemi locali del Piemonte meridionale, ricchi di potenzialità ed accomunati dal "vantaggio logistico" di essere al centro di flussi che vanno dal Mediterraneo all'Europa centrale, ma non provvisti - disgiuntamente - di quella "massa critica" richiesta per operare nel mercato globale in forte competizione e per attrarre investimenti anche internazionali, anche se si riconosce che il cosiddetto "marketing territoriale" nella realtà del Monferrato inizia ad avere positivi riscontri.

### 3. TUTELE E VINCOLI TERRITORIALI ESISTENTI

#### 3.1. Vincoli idrogeologici

Nell'ambito territoriale di riferimento solo l'area di proprietà comunale sottostante a corso Bagni, ai sensi delle normative introdotte dal P.A.I., è sottoposta a vincoli di cui all'art. 9 della normativa PAI.

La restante parte dei siti direttamente interessata dalla proposta di P.P.E. non è classificata tra le "aree in dissesto".

Per la specifica caratterizzazione si rinvia agli elaborati idrogeologici precedentemente richiamati.

#### 3.2. Vincoli Archeologici

Ai sensi della L. 1089/39 e del Decreto Legislativo n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", l'area oggetto di variante per la parte già sede degli impianti produttivi ex Borma, compresa tra corso Bagni e la via Romita, è inclusa in zone soggette a controllo preventivo in occasione di ogni intervento che comporti l'esecuzione di scavi, come specificato dall' art. 20 delle Norme di attuazione del P.R.G. vigente.

Con comunicazione del 1.4.2008 - prot. 2455 - la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, Soprintendenza per i Beni Archeologici, facendo riferimento alla formazione di strumento urbanistico esecutivo per l'attuazione del riuso dell' area ex Borma, reputando l' area fortemente indiziata della presenza di giaciture di interesse archeologico relative al percorso dell' acquedotto romano della città di Aquae Statiellae, richiedeva la trasmissione preventiva degli elaborati progettuali relativi alle opere in oggetto, al fine di istruzione di pratica per la valutazione dell'eventuale rischio archeologico.

A seguito di trasmissione degli atti preliminari di P.P. e di successive valutazioni congiunte, l'Amministrazione comunale inoltra alla Soprintendenza elaborato specifico che viene allegato ai documenti di P.P.: Relazione preliminare per la valutazione dell'eventuale rischio archeologico.

#### 3.3. Vincoli paesaggistici

Il P.R.G.C. vigente individua come sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della L. 1497/39 e L. 431/85 (oggi Codice dei beni culturali e del paesaggio - D.Lgs. 42/2004) l'area di proprietà comunale ad ovest di corso Bagni, nella zona all' imbocco del ponte Carlo Alberto sulla Bormida, interessata dalle previsioni di P.P. per soli interventi di interesse pubblico: rilocalizzazione dell'esistente Scuola materna, formazione di Parcheggio pubblico a raso.

L'area oggetto di P.P. ricade solo parzialmente entro la fascia di 150 metri da sponde o piedi degli argini del fiume Bormida. Si applicano pertanto i disposti della vigente legislazione sui beni paesaggistici.

#### 3.4. Vincoli ex lege 1089/39 (ora D.Lgs. 42/2004)

Sull'area in oggetto non risultano notificati vincoli monumentali ai sensi di legge.

### **3.5. Zona di rispetto cimiteriale**

Parte dell'area oltre la via Romita, in contiguità al Cimitero israelitico, è interessata dalla fascia di rispetto per la profondità di ml. 50 dallo stesso. In detta area non sono consentite nuove costruzioni, fuori ed entro terra.

## 4. IL PAESAGGIO. ELEMENTI CARATTERIZZANTI.

### 4.1. Componente naturale

#### 4.1.1 - Configurazioni e caratteri geomorfologici.

##### *4.1.1.1 - Caratteristiche geomorfologiche dei siti d'intervento.*

L'area su cui insiste l'impianto produttivo ex-Borma, posta fra corso Bagni, via C. Rosselli e via Romita, presenta planimetricamente una forma trapezoidale con una superficie complessiva di 36.511 mq. Con riferimento al piano quotato fornito dalla committenza, si evidenzia che l'andamento altimetrico è pianeggiante: il versante settentrionale, delimitato da muratura e recinzione, varia tra le quote 6,68 m e 6,94 m, mentre il versante meridionale presenta una quota minima pari 6,15 m. Il dislivello con corso Bagni pari a 6 m circa, è compensato da un muro di contenimento con altezza di 3 circa e da un argine con pendenza indicativa del 50%. A sud-est il dislivello con via C. Rosselli, pari a 3,5 m circa, è raccordato da un argine con pendenza indicativa del 50% mentre il versante orientale risulta alla quota di via Romita.

L'area oltre via Romita, delimitata a nord da via Salvadori, presenta una forma planimetrica ad L: la porzione rettangolare settentrionale è interrotta a sud da via G. Rosselli oltre la quale si sviluppa un'altra porzione più stretta. La superficie complessiva è pari a 16.470 mq. La porzione settentrionale risulta raccordata altimetricamente con via Romita e presenta un dislivello inferiore a 1 m (da 5,6 a 6,4 m). La porzione meridionale raccorda altimetricamente via G. Rosselli e la zona industriale di via Sott'argine (dislivello 5,5 m): grazie a due argini si riduce sensibilmente la pendenza dell'area che presenta una quota variabile da 3,9 a 4,5 m.

L'area comunale ad ovest di corso Bagni direttamente frontistante le aree oggetto di P.P.E., ha superficie complessiva di 10.234 mq ed è delimitata ad est da corso Bagni, a sud dalla rampa di raccordo stradale con la S.S. 30 ed ad ovest dal Canale Medrio intubato. Altimetricamente l'area presenta una sensibile pendenza nella direzione trasversale est-ovest sul versante settentrionale: il dislivello di 2,1 m circa (da -7,9 ad est a -5,8 ad ovest) si sviluppa su una lunghezza orientativa di 50 m. Sul versante meridionale la pendenza si riduce grazie alla presenza delle opere di contenimento per l'intubamento del canale Medrio. Il dislivello con corso Bagni, pari a 7 m circa, è compensato dalla presenza di un muro di contenimento, mentre un argine con pendenza indicativa del 50% raccorda il dislivello variabile dai 2 ai 7 m sul versante meridionale (rampa di raccordo stradale con la S.S. 30).

Gli ex stabilimenti della Borma S.p.A. sono localizzati presso il margine S del concentrico di Acqui Terme ed occupano l'area interclusa tra corso Bagni e via G. Romita. L'area è cartografata sulla Carta Tecnica Regionale alla sezione 194100 in scala 1:10.000.

##### *4.1.1.2 Caratteristiche geologico/tecniche dei siti d'intervento.*

L'area di indagine geologico tecnica è ubicata in corrispondenza del margine meridionale della spianata superiore di un terrazzo pleistocenico posto in sinistra orografica del fiume Bormida caratterizzato da morfologia sub-pianeggiante e quote che si aggirano intorno a 157 m. s.l.m.

La zona è interessata da una copertura alluvionale, potente mediamente 6 m circa, costituita da limi sabbiosi, sabbie limose e localmente da limi argillosi nella parte superiore, e da sabbie e ghiaie nella parte inferiore, poggiante su substrato terziario, riferibile alla

porzione sommitale delle sequenze litostratigrafiche della Formazione delle Marne di Cessole.

Si tratta di depositi flyscioidi di ambiente emipelagico costituiti da marne sabbiose grigiastre con intercalazioni straterelli arenacei. Le sequenze in esame fanno parte dei depositi marini di colmamento del B.T.P. e sono databili al Miocene medio - inferiore (Langhiano).

Sotto il profilo idrogeologico i depositi alluvionali sono sede di modesta falda idrica a drenaggio ritardato che alimentava il pozzo individuato nei pressi del magazzino isolatori lungo il lato Nord.

Nell' intorno, solo l'area di proprietà comunale ad ovest del corso Bagni, ai sensi delle normative introdotte dal P.A.I., è sottoposta ai vincoli ed alle prescrizioni della Classe III.b, secondo le definizioni grafiche e normative di cui alla Tav. 3bis di P.R.G. vigente ed alla Tav. n. 7 (Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica) degli Elaborati geologico tecnici di P.R.G.C. vigente.

Le aree oggetto della presente Variante al Piano regolatore per l'area ex Borma, risultando esterne alle delimitazioni delle aree di dissesto e di esondazione indicate dal Piano per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Po (PAI), sono individuate quali appartenenti alla Classe II.a, per le quali valgono le prescrizioni generali richiamate dalla citata Carta di sintesi, che - date le condizioni di moderata pericolosità - si riferiscono unicamente al rispetto di accorgimenti tecnici derivanti da indagini geognostiche, studi geologici e geotecnici, da eseguire in fase di progetto esecutivo, in ottemperanza al D.M. 11.3.88 (ora D.M. 14.01.2008).

In merito, si rinvia alla allegata Relazione di indagine geologico-tecnica preliminare e sull'idoneità all' utilizzazione urbanistica, redatta dallo Studio di geologia CSG srl di Acqui Terme.

#### 4.1.2 - Appartenenza a sistemi naturalistici.

##### *4.1.2.1 – Gli ecosistemi e le aree ecologiche.*

L'attuale paesaggio delle colline acquesi è caratterizzato da macchie boschive di alto fusto a Roverella che caratterizzava originariamente questo territorio con il Cerro e il Frassino e nel sottobosco Cornioli, Sambuco, Eliche, Ginestre e cespugli spinosi rosa selvatica ed i Biancospino. Alla periferia colture cerealicole, foraggiere. Lungo i corsi d'acqua Salici, Ontani, Olmi e Tife che sono un rifugio per molte specie faunistiche.

L'area urbana è particolarmente interessante perché coesistono elementi caratterizzanti, diversi fra loro, ma che raccontano il passato, il recente e l'oggi: le testimonianze romane, la naturalità dei giardini (delle Poste, del Castello con il Birdgarden, dei Bagni ecc), i viali alberati della Stazione, di S. Defendente, dei Bagni, i giardini privati ecc, le aiuole, e poi le rotonde e fontane, tutti elementi importanti per mantenere un buon grado di biodiversità e di connettività con le aree marginali incolte e quindi con le aree agricole.

In particolare l'ecosistema boschivo è caratterizzato da un bosco situato su un piano collinare caratterizzato da minime variazioni di altitudini. Le cenosi boschive rappresentate sono di discreto valore naturalistico, con specie autoctone, tipiche della copertura originale con Roverella, Farnia, Castagno, Acero, Carpino, Nocciolo, Frassino, Ciliegio selvatico.

Le aree ripariali del Bormida, per la loro posizione geografica e per l'orientamento della via d'acqua, costituiscono un importante corridoio di migrazione per l'avifauna. Il degrado di tali ambienti, congiuntamente alla pressione venatoria, ha causato la scomparsa di varie specie di vertebrati omeotermi. Le aree ripariali si presentano come filtro naturale che può svolgere

un'azione mitigatrice dell'inquinamento diffuso proveniente dal territorio circostante, migliorando la qualità delle acque di drenaggio prima che raggiungano l'alveo fluviale. Questa proprietà, che caratterizza le zone umide e le fasce vegetazionali che costeggiano il corso del fiume Bormida, può essere sfruttata per creare degli "ecosistemi tampone" (buffer zone) in grado di attenuare l'impatto delle attività antropiche sul fiume.

La frammentazioni del territorio boscoso periferico attuale non presenta particolare incremento lasciando invariate le dimensioni medie delle aree naturali non frammentate con nuove vie di comunicazione; è possibile anche verificare e impostare il verde pubblico come rete ecologica di collegamento con il territorio limitrofo: giardini e parchi della città - viali alberati che portano alla periferia - verde privato e aree con residui di bosco.

Siti per la fruizione naturalistica particolarmente importanti sono le pareti di arenaria di strade periferiche (esempio Moirano) dove nidifica il gruccione (*Merops apiaster*) migratore che sverna in Africa e le aree prative o di vigna di Lussito dove è possibile trovare in primavera fioriture di *Tulipa clusiana* specie a protezione assoluta (l.r.2 novembre 1982 n.32).

## Conclusioni

### 4.2. Componente antropica

#### 4.2.1 – Sistemi insediativi storici.

Il territorio semicentrale urbano, luogo del progetto, è immediatamente percepito quale accesso privilegiato alla Città, anche per l'ubicazione tra la Stazione ferroviaria (Movicentro) e la viabilità interregionale della Valle Bormida.

La posizione stessa dei siti e della Città nel cuore della Valle Bormida richiama fin da subito le vocazioni turistico ricettive e le suggestioni di una città termale inserita nei "grands tours" del turismo di qualità europeo: verso le regioni marittime occidentali e la Francia del sud, l'Astigiano e le terre del vino, la Torino "capitale" e nuova città europea, la pianura Padana, le regioni dei laghi e la Svizzera, Genova porta del Mediterraneo.

A minor raggio, l'Alto e Basso Monferrato : fra castelli, abbazie e borghi di una terra di confine del Piemonte, "nobilitata" dall'identità storico culturale stratificata dalle dominazioni dell'antica Roma, delle dinastie dei Paleologi di Bisanzio, dei Gonzaga di Mantova, dei Savoia re d'Italia.

A scala più ristretta, specificamente cittadina, le "promenades" ciclo-pedonali fra paesaggio naturale e paesaggio progettato: le colline oltre il fiume e la collina di Monterosso ("acropoli" delle Arti), il centro ed i luoghi storici, i luoghi della tradizione e quelli del benessere.

Dallo stesso programma della Amministrazione comunale si evidenziano i riferimenti strutturali per il rilancio della nuova Acqui: la promozione turistica in Francia, Germania e Svizzera, attraverso partecipazione a fiere ed eventi di riconosciuto valore; la continuazione delle attività promozionali integrate, di concerto con la Comunità Montana Suol d'Aleramo e la Comunità Collinare Alto Monferrato Acquese, proseguendo ed incrementando le offerte di Protocolli turistici con Mantova e Genova ed i pacchetti di benessere e cultura proposti da Terme, Alberghi, Ristoranti, Commercianti e Comune; l'incremento e lo sviluppo delle iniziative di promozione del territorio, in particolare per quanto riguarda il settore termale.

All'interno di questo contesto, fra risorse esistenti e risorse di prevista attivazione, l'iniziativa proposta per il riuso delle aree ex-Borma intende contribuire a "far riemergere"

la centralità della città di Acqui nell'ambito territoriale del Basso Piemonte, centralità che le spetta in ragione delle antiche origini, dello sviluppo storico, del retaggio economico che si è stratificato con l'industrializzazione del Paese, e non ultimo dell'essere stata, nella prima metà del secolo scorso, una delle mete del turismo internazionale.

#### 4.2.2 – Tessiture territoriali storiche.

Il complesso industriale ex-Borma è composto da una ventina di edifici con varie destinazioni specifiche (produzione, assemblaggio, immagazzinaggio, uffici e direzionale, strutture accessorie complementari, vasche dell'acqua, portineria d'ingresso, centrale termica, centrale del gas, cabina enel, ecc...). Complessivamente l'edificato attuale è pari ad una superficie coperta di circa mq. 19.300, sviluppata su un'area di circa mq. 36.511.

Tra gli edifici esistenti, la palazzina direzionale, direttamente comunicante con corso Bagni, realizzata in stile liberty, è edificata su quattro livelli, per una superficie utile lorda di circa mq. 220.

##### 4.2.2.1 - *La palazzina liberty sul corso Bagni.*

Anticamente destinata alla residenza, in epoca più recente era stata convertita ad uso direzionale e amministrativo aziendale.

Fatta eccezione per la palazzina liberty, il restante complesso immobiliare industriale non presenta caratteri architettonici tali da suggerire ipotesi di riuso.

Il recupero della testimonianza industriale della fabbrica Borma si reputa possa essere affidato sia all'inserimento nel nuovo contesto costruito di alcuni elementi costruttivi della parte più antica della fabbrica, sia a richiami e suggestioni che potrebbero essere introdotti:

- nell'architettura dell'edificato commerciale (la nuova architettura produttiva)
- in coperture o pensiline di protezione di spazi pubblici esterni
- nel recupero "artistico" di manufatti di produzione.

In merito ad un possibile riuso della palazzina liberty, il P.P. - pur auspicandone l'integrazione fisica e funzionale con il complesso ricettivo ivi previsto - demanda alle fasi attuative gli opportuni approfondimenti di rilievo edilizio ed architettonico, di verifica strutturale, di conservazione o degrado delle componenti edilizie e culturali degli ambienti interni e degli alzati. Approfondimenti necessari a precisare il tipo di intervento proponibile per la conservazione del bene.

#### 4.2.3 – Sintesi delle vicende storiche.

##### 4.2.3.1 - *L'espansione della città nel settore urbano meridionale.*

Le osservazioni che seguono, nella loro prima parte, sono state indirizzate dall'esame del materiale iconografico e dalla lettura dei saggi contenuti nel pregevole volume "Acqui Terme, dall'archeologia classica al loisir borghese", a cura di Vera Comoli Mandracci, 1999 C.R.A. SpA.

Osservano C. Devoti e A. Longhi nel saggio "Il lungo Medioevo Acquese" (op.cit.), riferendosi agli Statuti antichi di Acqui, che la città "è strutturata più dai suoi spazi aperti che dal costruito: appare ben definito il concetto di platea (relativamente precoce, almeno in ambito subalpino) quale spazio urbano strutturato e oggetto di specifiche norme". Gli Autori si riferiscono allo spazio pubblico antistante la cattedrale ed a quello circostante i "balnea et fons Bulientis", questo definito "vero e proprio polo urbano che manifesta una



propria singolarità”.

In età più moderna (secolo XVI), al di fuori della civitas murata, una strada pianeggiante alberata (lungo il tracciato della odierna via Romita), più tardi individuabile nel settecentesco Chemin des Bains (l'odierno corso Bagni), conduceva al Bormida ed alla fonte e piscina naturale di fango in sponda destra, ove erano sorte le prime fabbriche assistenziali, gli edifici terapeutici seicenteschi, modificati ed ampliati lungo tutto il Settecento, che vede altresì la realizzazione in Borgo Bagni di viali alberati (le “altee”), giardini e rondò per il passeggio.

Il problema dell'accessibilità al sito trova soluzione solo alla metà dell'Ottocento, con la realizzazione del ponte Carlo Alberto, uno degli elementi portanti - con la localizzazione della linea ferroviaria e la costruzione delle nuove Terme - dello sviluppo acquese e dell'urbanizzazione ottocentesca del settore meridionale della città.

I Bagni oltre Bormida hanno ormai assunto i caratteri di luogo termale e di loisir per le emergenti classi borghesi, e già a partire dal 1817 si era conformato il nuovo tracciato di collegamento viario all'oltre Bormida, strutturato in un rettilineo congiungente la Porta dei Bagni con il ponte Albertino, qualificandosi fin da subito come promenade scenograficamente affacciata sull'acquedotto romano, interpretata poi - dall'urbanistica ottocentesca - quale percorso matrice di un ridisegno urbano “altamente rappresentativo” (op.cit.).

La zona meridionale della città si presentava ancora nella tarda metà dell'Ottocento quale area non pianeggiante, digradante verso il rio Medrio, quasi interamente ineditata, segnata dalla “strada dei Bagni” alberata, fra campi ad est ed orti ad ovest, e più prossimi all'edificato spazi destinati ai mercati.

L'espansione della città nel settore meridionale è sancita e controllata dal Piano Regolatore del 1849, sviluppato nel 1853 quale piano generale della città. Le ragioni e le regole dello sviluppo meridionale urbano sono ricondotte ad un ingrandimento extra moenia concepito per “rettilinee” di vie perpendicolari, per costruzioni ordinate lungo il nuovo rettilineo alberato (porticato in uscita dalla via Nuova nella prospettata previsione di una piazza di attestamento).

La questione urbanistica dell'espansione e la valorizzazione termale della città, poste quali cardini dell'amministrazione Saracco, aprono al Concorso di ampliamento della Città, del 1875, che conduce ad ipotesi anche eccessive (in termini di “monumentalizzazione”) per gli “spazi aperti”: disegni di piazze e “fori” sul prolungamento della via Nuova, accentuazione degli aspetti tecnicistici relativi alla funzionalità, all'igiene ed al traffico, non prevalenti tuttavia rispetto alla perdurante cultura d'ornato delle forme edificate.

L'attuazione di piano, a partire dalla realizzazione della odierna piazza Italia e degli edifici circostanti, consolida il ruolo del corso Bagni sia quale nuova direttrice urbana (ruolo già determinato dalla contiguità della stazione ferroviaria) sia quale passeggiata che conduce alle Terme: uno dei “lungi viali ombreggiati di platani” che qualificano la parte periferica meridionale della città moderna.

Dunque, a fine Ottocento, il disegno della nuova città è caratterizzato dalla piazza Italia, dalle prime maniche del nuovo complesso termale, poi dalle strutture del Teatro (Palazzo Papis) nell'isolato più prossimo al ponte-viadotto della ferrovia, del Palazzo Valbusa e, più oltre, lo spazio del Foro boario.

Come osservato da C. Boido e P. Davico nel saggio “Acqui Terme. Piazza Italia e le sue direttrici”, ...Sarà proprio il portico a conferire un segno fortemente connotante dal punto di vista distributivo, funzionale e formale non solo alla piazza, ma anche ai tre assi principali dell'espansione meridionale” e “sarà corso Bagni il tracciato maggiormente qualificato dalla presenza della struttura porticata”, che segna non solo i primi isolati ma

anche l'isolato oltre la ferrovia, trasformandosi poi in viale alberato.

Come rilevato dalle Autrici, "fa da contraltare all'unitarietà formale e volumetrica del lato costruito del corso la zona adibita a giardino, nella quale si colloca l'ex asilo Saracco" (poi edificio postale, oggi liceo classico).

Intorno agli anni Trenta del Novecento, lo spazio del Foro boario è oggetto di progetti di risistemazione, non compiutamente realizzati, che lasciano posto a metà Secolo alla edificazione dell'attuale complesso edilizio ricettivo e residenziale.

I tessuti, gli impianti e le morfologie anche funzionali dell'edificato lungo l'odierno corso Bagni, ad una prima lettura pur storicizzata nello sviluppo urbano avviato con la fine Ottocento (lettura che meriterebbe certamente più approfondite analisi documentali ed urbanistiche), fanno emergere segni di discontinuità (non si intende stilistica, ovviamente), di ripensamenti e rimesse in discussione, forse anche di incertezze nella conduzione tecnica (di progetto) e di governo delle trasformazioni del settore periferico meridionale in oggetto, non avulse certamente dalle probabili istanze avanzate dal regime fondiario dei suoli.

I grandi isolati oltre la piazza Italia, nuovo fulcro della città, sede di edifici terapeutici, ricettivi, di rappresentanza, con impianti centripeti a blocco porticato con corte interna, oggetto di successive modifiche nel corso della prima metà del secolo scorso.

Le successive prime urbanizzazioni oltre ferrovia, ancora caratterizzate da una dogmatica maglia ortogonale e da assialità normali al corso Bagni e, nelle architetture significative ancora persistenti, da un sobrio classicismo, punteggiato da alcuni riferimenti mitteleuropei.

Più oltre, in relazione ai nuovi tracciati viari di espansione ed alla morfologia dei siti, le discontinuità di impianto e di edificazione, anche per più recenti interventi di trasformazione, che si percepiscono come frammenti di città, chiusi in sé stessi, non facilmente ricomponibili, anche se "sorretti" dal ruolo polarizzante del corso Bagni e, a macroscale urbana, tendenzialmente "ordinati" dalle due generatrici (non complanari) del corso stesso e della parallela via Romita.

La costruzione della città contemporanea, lungo il corso Bagni in specifico, non è stata condotta "per assimilazione", ma "per sostituzione" ed intasamento di impianti e tipologie preesistenti, prima diluiti fino al margine del sito industriale (l'area Borma), poi per successive addizioni a determinare: sul lato ovest, una cortina compatta di edifici alti, troncata sull'area pubblica ai piedi della passeggiata Piola; sul lato est, una cortina altrettanto compatta (ancorché a fronti non allineati) di edifici alti, attestata sul Santuario e ripresa sul termine del corso e sul risvolto su via Rosselli.

Durante il periodo novecentesco il tessuto edilizio, oltre che avanzare e consolidarsi lungo l'asse centrale di corso Bagni, inizia a svilupparsi secondo le direttrici perpendicolari e parallele ad esso delineando i primi complessi edificati, che lasciano ancora ampio margine alle aree libere dei giardini e delle corti private.

L'edificato si interrompeva, all'inizio del secolo scorso, in prossimità del sedime dell'attuale Santuario oltre al quale si collocava la fascia agricola ineditata.

A partire dagli inizi del secolo e fino ai primi anni '30 - '40, si consolida la trama urbanistica della zona sud della città che diviene rappresentativa del momento di passaggio tra la città antica e la città "borghese".

L'impianto complessivo è ancora concepito unitariamente pur essendo gli episodi edilizi ed i singoli edifici ben individuati e caratterizzati. I fronti su corso Bagni costituiscono la cortina muraria perimetrale, differente da quella del centro storico, ma depositaria di un decoro ed un'attenzione compositiva probabilmente collegata alla funzione rappresentativa ad essi affidata sia in termini di committenza che di nuova immagine

urbana.

Nascono in questo periodo edifici destinati ad esigenze specialistiche quali la caserma dei carabinieri, l'albergo Acqui che verrà ampliato e ristrutturato, mentre alcuni edifici assumono carattere di "decoro urbano", volutamente rilevanti per la posizione assunta all'interno del tessuto: è il caso ad esempio dell'edificazione "ad angolo" del lotto di testa di un isolato, dove particolare attenzione viene posta alla soluzione progettata che evidenzia la funzione di "cerniera" intorno a cui ruotano due fronti con la stessa valenza.

In questo periodo compaiono le prime "moderne" realtà industriali (la MIVA) che occupano le aree libere a ridosso di corso Bagni ubicate in una zona naturalmente sopraelevata rispetto al sedime stradale. La collocazione della zona a destinazione produttiva su questi sedimi discende con ogni probabilità dalla volontà di addivenire ad un compromesso tra quelle che sono le nuove esigenze di industrializzazione e l'opportunità di individuare spazi ad esse idonei a ridosso della zona di espansione cittadina ma in posizione marginale, autonomamente servita dalle strutture viarie ed il più possibile non visibile dalla passeggiata cittadina.

Il periodo temporale che va dagli anni '40 - '50 ad oggi vede una crescente trasformazione dell'identità di questa porzione di città. Si allenta il legame tra i tipi ed i linguaggi architettonici e la tradizione locale, si persegue il nuovo assetto della città meridionale con tendenza ad uno sfruttamento più intensivo delle aree libere o divenute tali.

Una pur sintetica lettura degli strumenti urbanistici compresi tra gli anni '60 e '70 fa rilevare come la classificazione del suolo urbano prevedesse intorno a corso Bagni la permanenza delle destinazioni residenziali (zone "B" di completamento residenziale) ed il mantenimento delle aree già destinate ad attività produttive ed industriali (zone "D").

Con la riconferma della struttura organizzativa del Piano regolatore, a livello normativo si osserva l'introduzione di indici territoriali e fondiari relativamente intensivi. Se da un lato quindi gli isolati e i lotti risultavano già in gran parte delineati secondo le previsioni urbanistiche del passato, i nuovi strumenti di pianificazione hanno introdotto la possibilità di incrementare la densità e il volume edificato attraverso l'uso di norme e parametri che consentono il ricorso, non soltanto alla completa ristrutturazione delle fabbriche esistenti, ma anche alla sostituzione edilizia.

Si è pertanto configurato nell'ultimo periodo del Novecento un vero e proprio cambiamento dell'"immagine" di questa parte della città, attraverso il progressivo intasamento dei lotti e la riduzione delle aree pertinenziali. I tessuti e gli impianti dell'edificato lungo corso Bagni diventano discontinui, interi edifici vengono sostituiti e ricostruiti con parti in ampliamento e sopraelevazione. Poche sono le costruzioni che hanno mantenuto le proporzioni e le caratteristiche di impianto ottocentesco, i piani terreni si sono svuotati per accogliere esercizi commerciali e attività di servizio (banche, uffici, ecc..), le soluzioni formali di facciata hanno abbandonato riferimenti alla tradizione locale per utilizzare generiche regole compositive e materiali "moderni".

Aspetti urbanistici, questi sopra tratteggiati, che fanno parte degli scenari di contesto del presente progetto.

#### **4.2.4 – Analisi della mobilità.**

##### *4.2.4.1 - Assi e nodi della viabilità perimetrale ed accessibilità all'area.*

Gli interventi di riuso dell'area determinano un aumento del numero dei flussi di viabilità ed un prevedibile incremento di intensità per quelli esistenti; altro elemento di analisi è portato dall'espansione residenziale prevedibile nel medio periodo in aree limitrofe (oltre

il nuovo polo scolastico in via Salvadori).

Le aree di intervento (area ex-Borma, area residenziale di via Romita e nuovo polo scolastico) determinano nuovi flussi che interagiscono con quelli preesistenti, dei quali si è tenuto conto in sede di analisi del traffico indotto dalle nuove destinazioni d'uso.

Si individua nella proposta urbanistica un nuovo asse di distribuzione: un Boulevard interno all'area ex-Borma, che collega corso Bagni con via Romita.

Inoltre, quali opere di urbanizzazione indotta, il piano urbanistico prevede - oltre alle sopra citate individuazioni di aree per standards e connesse opere di infrastrutturazione - interventi di risistemazione della viabilità perimetrale esistente, interventi funzionali alla maggiore dotazione di aree di parcheggio pubblico urbano, interventi di reperimento ed infrastrutturazione, su aree pubbliche, di stazione di fermata della rete di trasporto urbana, richiesta dalla A.C. nel tratto di via Romita frontistante il nuovo insediamento urbano.

La presente proposta finalizzata al riuso delle aree ex Borma, necessariamente, ha dovuto indirizzare gli interventi - sia interni che esterni - ad un ruolo pressoché esclusivamente passivo, di servizio, cioè quello di adeguamento della rete di mobilità perimetrale alla nuova domanda indotta, salvo alcuni interventi di razionalizzazione espressamente presi in conto (ampliamento via Romita, nuove rotatorie, ecc.) che possono sostenere future efficaci determinazioni di traffico, non certo risolvere i fabbisogni - anche solo attuali - per la mobilità del settore meridionale della città.

In sede di formazione del Piano Particolareggiato gli aspetti della mobilità connessi alle trasformazioni di riuso proposte per l'area ex Borma ed aree contigue sono affrontati in allegata "Relazione sul sistema della mobilità", alla quale si rinvia.

#### *4.2.4.2 - I sistemi delle percorrenze interne e degli spazi aperti: il "connettivo urbano".*

*Gli spazi aperti: il "valore" della città.* Lo sviluppo "per intasamento" della città contemporanea, cui non si è sottratta Acqui Terme, vede accentuato il valore (funzionale e rappresentativo) degli spazi rimasti aperti, siano piazze, slarghi, giardini, piccoli angoli urbani, che percorsi e banchine pedonali, viali e rondò.

A fronte della crescita dell'organismo urbano lotto per lotto, parte per parte, l'idea di progetto della città si esplicita - o riemerge - nella successione degli spazi aperti, che ne possono ancora disegnare con coerenza l'organizzazione e la morfologia, così come la disegnarono nella città antica.

La proposta urbanistica per il nuovo quartiere ha posto l'accento, fin da subito (ci preme ancora rimarcarlo), sul tema degli spazi aperti, tanto quelli più centrali e di interesse collettivo - ambiti di rapporti ed interrelazioni funzionali e fisiche fra le parti - quanto quelli propri delle differenti attività urbane di nuovo impianto, produttive, residenziali e di servizio.

L'ipotesi primigenia di progetto è stata proprio quella di riconfigurare l'area attraverso un sistema integrato di percorrenze, aree di sosta, elementi di connettività (interna e verso l'intorno).

Il progetto vuole proporre dunque un nuovo "panorama" urbano, in grado di offrire una gamma di spazi la cui identità si fonda su un sistema di percorrenze rivolto principalmente alla "mobilità non motorizzata": luoghi con una spiccata vocazione alla tutela della persona e dell'ambiente e quindi alla sostenibilità.

Si intende realizzare una sequenza di spazi, i giardini della passeggiata, le piazze, le zone pedonali, i passaggi coperti e scoperti fra le vie e fra gli edifici, le banchine attrezzate ed i marciapiedi, i percorsi ciclabili, con l'alternanza del verde ecologico, del verde ornamentale, del verde prativo, delle alberate e delle macchie piantumate o cespugliate, delle aiuole, e anche dell'acqua, della pietra, dell'acciottolato, ...

Si sviluppa così un esteso itinerario pedonale urbano, per il tempo libero, la vita quotidiana, il turismo, che si stacca dalla promenade della passeggiata Piola, anche esso denso di "tracce" e "suggerzioni", nella conformazione e nell'arredo, riferite alla storia della città, non enfatiche ma minimaliste, non ludiche ma culturali e di sobria eleganza, quasi i reperti dell'archeologia dello sviluppo urbano, quasi un invito a quanto la città (e il territorio) offre al turista, all'ospite, allo "sgaionto" distratto.

#### *4.2.4.3 - Il sistema della mobilità ciclabile.*

Nell'ottica del perseguimento di una mobilità sostenibile e nel rispetto di quanto previsto dal Piano Regolatore Generale vigente, si prevede la formazione di un sistema della mobilità ciclabile in parallelo al mezzo motorizzato.

La città di Acqui Terme ha in programma, al di là del recepimento delle normative nazionali e regionali, la realizzazione di percorsi ciclabili per turisti, utilizzabili eventualmente anche per passeggiate a cavallo, e di una pista ciclabile agonistica, lungo l'asta del fiume Bormida, con punto focale in prossimità del ponte Carlo Alberto. Questa, in via di completamento.

Lo sviluppo di un sistema ciclabile che può relazionare il nuovo quartiere in ogni sua parte, costituisce l'opportunità di generare un ulteriore punto focale per lo sviluppo della rete ciclabile urbana, relazionato alle citate realizzazioni già in programma.

Poiché l'area di intervento è prossima alla stazione ferroviaria, e quindi a Movicentro, si può ipotizzare un ampio livello di intermodalità bici - auto - treno e, data la presenza delle linee di trasporto urbano sulla via Romita e sul corso Bagni, si ritiene che sia possibile anche una pur non immediata intermodalità con tale modo di trasporto.

Gli interventi previsti dalla presente proposta sono:

- individuazione di sedi proprie per la realizzazione di piste ciclabili e di percorsi ciclabili non in sede propria;
- individuazione e proposte di risoluzione dei nodi critici (attraversamenti delle strade ad elevato volume di traffico, intersezioni con le sedi stradali veicolari minori, punti di innesto nelle rotonde, ecc.).

Si è ipotizzato di progettare un percorso ciclabile in sede propria (una pista a unico o doppio senso di marcia, separata fisicamente con idonei spartitraffico longitudinali invalicabili dalla sede riservata ai veicoli a motore) al fine di offrire maggiori garanzie all'utente - ciclista, in parallelo o adiacenza ai percorsi pedonali.

L'itinerario inizia nella parte ovest da corso Bagni, prosegue lungo la passeggiata Piola, si sviluppa nel nuovo asse pedonale che sale verso la piazza centrale e la via Romita, proseguendo in un percorso che si articola dall'incrocio con via Magenta fino alla nuova rotonda ovale, allo svincolo con via Rossini e la tangenziale.

L'andamento planimetrico trasversale delle piste sarà stabilito con una pendenza inferiore al 2%, (ai sensi del D. Lgs. n. 557/99), mentre l'andamento longitudinale dipenderà ovviamente dal punto in cui la pista verrà realizzata, ma in tutti i tratti si intende conseguire una pendenza non superiore all'8%.

Le opere per la realizzazione della pista ciclabile nelle parti in cui si svilupperanno parallelamente o contestualmente ai percorsi pedonali dovranno essere progettate in conformità alle prescrizioni della Legge 09/01/1989 n.13, del D.P.R. 14/06/1989 n. 236, e del D.P.R. 24/07/1996 n. 503, dettanti le norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, compreso l'innesto dal piano viario adiacente.

#### *4.2.4.4 - Il Sistema della mobilità pedonale.*

Obiettivo del progetto è l'incentivazione della mobilità pedonale favorendo il più possibile

gli scambi intermodali (parcheggi, Movicentro, fermate autobus) e il comfort del cammino, attraverso una nuova possibilità di spostamento e sosta piacevole, sicura e agevole.

L'asse corso Bagni, a vocazione significativamente pedonale - è la via del passeggio - lungo i suoi ampi marciapiedi, troverebbe una sua naturale prosecuzione e integrazione nelle nuove strade e percorsi previsti.

La progettazione dello spazio viario è anche finalizzata a realizzare delle strade veicolari sufficientemente ampie e dotate di marciapiedi adeguati per il cammino e la sosta dei pedoni; il progetto prevede inoltre, per quanto concerne le strade di cintura, l'eliminazione dei veicoli in sosta in corrispondenza dei marciapiedi, se non con banchine protette e isolate in grado di impedire totalmente l'invasione di mezzi nelle zone di cammino.

Vista la presenza di molte differenti funzioni commerciali e sociali che necessariamente si affacciano sulle sedi stradali promiscue, è stato previsto l'inserimento di rotonde ai vertici del complesso che, oltre a moderare il traffico in modo armonico riducendo le code e le attese, consentono di regolare la velocità (traffico calming), e quindi la sicurezza dei pedoni. Sono previste inoltre due zone totalmente pedonali, la "via Verde" e la "piazza degli incontri", che si configurano come "percorsi interamente protetti", dai quali la mobilità veicolare è esclusa (salvo l'accesso dei mezzi di pubblica utilità), e dove il pedone è libero di compiere in assoluta sicurezza qualsiasi attività legata al tempo libero ed allo scambio sociale.

Questi spazi pedonali presenteranno una sequenza di episodi interessanti, una piazza, i giardini, gli slarghi, la continuità di quinte architettoniche, le pendenze varie ma sempre dolci da superare, la gradevolezza e la funzionalità degli arredi e delle attrezzature che vi potranno trovare posto, tutti fattori che concorrono all'apprezzamento di un percorso non motorizzato.

Infine, la stessa componente commerciale diversificata (dai piccoli negozi su corso Bagni che continuano nella tradizione esistente, al nuovo "Hotel&Spa", ai bar con dehors, ai locali destinati al commercio di scala maggiore che si affacciano su via Romita) risulta generatrice di fattori attrattivi e quindi partecipa alla vitalità dei percorsi stessi.

Specificata attenzione infine sarà posta nella progettazione dei tratti stradali che condurranno al nuovo Polo Scolastico, la cui accessibilità sarà garantita sia da via Salvadori che da un nuovo percorso protetto dedicato, nel quale bambini e genitori potranno camminare, sostare e salire o scendere dai veicoli in assoluta sicurezza.

#### *4.2.4.5 - Il Boulevard.*

L'obiettivo primo della proposta consisteva nella individuazione di un nuovo asse secondario urbano, elemento di collegamento tra corso Bagni e via Romita, allo scopo di distribuire il traffico urbano, di dare l'accessibilità ai parcheggi dei fabbricati centrali, compreso il parking interrato sotto la piazza centrale.

Con lo sviluppo dell'idea di piano, l'intervento si è orientato verso la formazione di un ampio viale urbano, un nuovo boulevard della tradizione acquese che si configuri anche come spazio urbano di relazione più adeguato alla fruizione dei cittadini ed allo sviluppo di fronti commerciali, ricettivi e residenziali prospicienti, valorizzato da un sistema di arredo ambientale semplice e funzionale, in grado di far percepire un ambiente ordinato, riconoscibile ed omogeneo, offrendo i migliori livelli di praticabilità e di comfort per tutti gli utenti.

Si ipotizza pertanto un modello di strada alberato con diversi tipi di essenze, un nuovo asse verde ombreggiato che segna la città, caratterizzato da una ampia sezione che garantisca fluidità e sicurezza.

Ci si riferisce così ad una rivisitazione del viale acquese, nel quale la strada carrabile, pur assicurando funzionalità e spazi per l'uso veicolare, variamente si "amplia" nelle banchine pedonali laterali, coinvolgendo gli spazi liberi privati e pubblici circostanti.

I parcheggi sono previsti in tipologie diversificate, a pettine e in linea, proponendo una caratterizzata definizione del viale. Un "boulevard" dunque: un nuovo viale alberato con filari di alberi ornamentali, con alcuni alberi "monumentali", con impianti arbustivi e floreali in aiuole. Ampie banchine pedonali attrezzate qualificano la nuova strada di quartiere quale luogo di incontro, di affari e di shopping, non solo quindi via di distribuzione e sosta veicolare.

#### 4.2.4.6 - La "via verde".

Un ulteriore percorso di attraversamento del nuovo quartiere, che si stacca da corso Bagni, è stato previsto come strada esclusivamente ciclopedonale, via panoramica con forte ambientazione a verde urbano che conduce da corso Bagni alla via Romita e oltre, fino all'area della nuova scuola materna e del nuovo polo scolastico. La via relaziona il commercio, il turismo, il tempo libero, i servizi scolastici ed urbani in genere.

Lungo la stessa, in corrispondenza della apertura verso la piazza centrale, si prevede la localizzazione di spazi e funzioni di servizio e di accoglienza, quali sportello bancomat, servizi postali automatizzati, info-point, stazione cicli, ed altri.

Lo sviluppo in pendio del viale pedonale ed i fondali "scenici" degli spazi, generando prospettive dai caratteri marcatamente significativi, segnano la identità del luogo, che intende presentarsi quasi quale percorso di arroccamento da un ambiente già fortemente caratterizzato, la passeggiata Piola, ai nuovi giardini, attraverso l'edificato ricettivo e rappresentativo del primo tratto, a salire verso la nuova piazza civica ed oltre fino alla piazza del commercio e degli affari.

Quasi una pur impropria agorà.

La via del verde: uno spazio aperto a misura d'uomo che rafforza funzioni di collegamento fra gli isolati, delineando un nuovo paesaggio urbano, fortemente simbolico. Dallo "slargo" aperto su corso Bagni e frontistante l'Hotel, alla "salita" verso la "piazza" del quartiere, e più oltre fino alla "piazza del mercato" ed agli isolati del terziario e residenziali affacciati sulla via Romita. Una passeggiata per la "nuova città nella città esistente", caratterizzata da percorsi e spazi verdi fluidi ed "eclettici", con aggregazioni vegetazionali significative, quasi delle "immagini verdi" urbane. Nella parte bassa, impianto più geometrico ed attrezzato, relazionato direttamente all'Hotel ed agli antistanti spazi commerciali; nella parte più alta, lungo la fluida salita, riferimenti e "suggestioni" di un'antica storia dei siti. A conclusione del viale pedonale, un ampio spazio aperto (ed una "foresta" di bandiere) possono costituire elementi di margine e di cerniera verso gli spazi aperti e le attività pubbliche e private lungo ed oltre la via Romita.

## Conclusioni

## 4.3. Componente percettiva

### 4.3.1 - Percorsi o ambiti panoramici.

#### 4.3.1.1 - I luoghi del paesaggio.

Sono stati proprio i luoghi del paesaggio, urbano in primis, a connotare in modo chiaro e progettualmente forte la presente proposta urbanistica.

A nord, il paesaggio urbano semiperiferico, non ordinato, interrotto bruscamente dal “recinto” produttivo dismesso, discontinuo nelle forme e nei materiali, che ha sollecitato la determinazione di ricompattamento, attraverso una cortina edificata formante isolato urbano definito dal boulevard.

Ad ovest, il paesaggio naturale già valorizzato dalla passeggiata Piola, da “introdurre” più profondamente all’ ingresso urbano di Acqui, con la previsione di un parco che sfuma aspetti più naturalistici in parti più organizzate a giardino belvedere, ampliando le percorrenze della passeggiata ed introducendo ulteriori momenti di fruizione.

Verso est, il paesaggio costruito della via “verde”, che porta il parco fra gli edifici, lo collega alle nuove piazze, e lo rende diversamente percepibile, da una via che sale.

Ancora più ad est, il paesaggio assolutamente discontinuo e degradato di un ambito periferico, lungo la via Romita, tutto da riprogettare, mitigando gli impatti negativi dell’ intorno e innescando un radicale processo di riqualificazione, anche con introduzione di funzioni urbane polarizzanti.

Di qui l’organizzazione dei sistemi delle percorrenze interne e degli spazi aperti: il “connettivo urbano” che costituisce il valore della città. Connettivo da fruire in sicurezza ed agio, attraverso sequenze di spazi pubblici prevalentemente pedonali, fra aria e luce, ombra e sole, con ampie visuali sull’intorno.

#### 4.3.1.2 - I luoghi della natura.

Sono i luoghi del paesaggio delle colline acquesi, caratterizzato da macchie boschive d’alto fusto che scendono lungo i versanti d’ oltre Bormida fino all’ alveo del fiume. Boschi di roverella, cerro, frassino, tappezzati di essenze di sottobosco. Lungo i corsi d’ acqua, salici, ontani, olmi, habitat per varie specie faunistiche.

Le aree ripariali della Bormida, anche in contiguità degli abitati, costituiscono un significativo corridoio eco sistemico, di tutela e di fruizione naturalistica, che potrebbe essere agevolmente messo in comunicazione (anche attraverso lo storico ponte Carlo Alberto) con reti ecologiche urbane.

In questa direzione la valorizzazione della passeggiata Piola, il previsto nuovo parco urbano belvedere, i percorsi verdi pedonali, le piste ciclabili in progetto, l’ auspicata futura pedonalizzazione del ponte Carlo Alberto, possono costituire nodi di strutturazione di diffuse reti ecologiche urbane che connettono la città storica con l’ oltreBormida.

#### 4.3.1.3 - I luoghi panoramici.

Sono i luoghi dai quali si coglie il rapporto della città con il suo territorio, vicino e lontano. Sono gli affacci sulle sponde della Bormida, dei belvedere e dei punti di vista sulla valle e sulle colline. Fulcro dei luoghi panoramici, il previsto nuovo.

#### 4.3.1.4 - I luoghi della storia.

Sono i luoghi, interni all’area e all’ intorno, ove si leggono i segni della storia di Acqui: alcuni manufatti industriali, che si propone di recuperare; la palazzina liberty; forse, giaciture archeologiche dell’ acquedotto romano.



All'intorno, il sacro del Santuario, il ponte Carlo Alberto, più oltre gli archi dell'acquedotto romano, fino alle Antiche Terme oltre Bormida.

Ma anche, piazze e slarghi della città storica, cui si è fatto riferimento nella progettazione urbanistica degli spazi aperti; ed ancora, l'edilizia primo novecentesca di corso Bagni, elementi della storia acquese che sono stati oggetto di indagine ed hanno stimolato scelte progettuali.

#### 4.3.2 - Ambiti a forte valenza simbolica.

##### *4.3.2.1 - Tra passato e modernità: il riutilizzo della palazzina liberty.*

Si reputa opportuno, in questa fase urbanistica, individuare una possibile ipotesi per il recupero e riutilizzo di una parte della palazzina liberty integrandola al nuovo edificio dell'hotel.

Obiettivo della progettazione dovrà essere la ricerca del giusto equilibrio tra un nuovo edificio totalmente contemporaneo con un edificio novecentesco del quale si può ipotizzare la conservazione dei tratti storici della facciata principale e di parte degli ambienti retrostanti.

Infatti, da come rappresentato in immagini ed schemi di rilievo allegati, la parte significativa è la struttura compositiva della facciata ovest e delle facciate sud e nord (in parte), in pratica quelle aggettanti su corso Bagni.

Queste ipotesi di possibile riuso ed integrazione potranno essere sviluppate solo in fase di progetto architettonico e saranno sottoposte prima ad accurate e approfondite indagini e analisi strutturali e sui terreni di fondazione (si significa che la palazzina è parzialmente entro terra ed "adagiata" sul ripido pendio raccordante il corso Bagni con l'attuale quota delle fabbriche ex Borma). Dette indagini daranno le indicazioni delle parti che potranno essere eventualmente recuperate.

L'atteggiamento progettuale che si ritiene più idoneo è quello di non mettere a confronto i due edifici, storico e moderno, né tanto meno le epoche che li hanno generati, ma di costruire un nuovo fabbricato che profili e avvolga il vecchio non utilizzando le regole compositive che, appunto, hanno determinato il carattere della facciata liberty.

Si suggerisce infatti di ipotizzare una fascia di distacco costituito da vuoto e ombra, che accentui la centralità della palazzina liberty e nel contempo la incornici; gli elementi di contatto tra le parti si pensano infatti in arretrato e attraverso l'utilizzo di elementi di trasparenza.

Vuoto anche lateralmente attraverso l'uso di portici a doppia altezza con un colonnato leggero che si accosti, enfatizzandolo, al sistema geometrico della palazzina.

La parte conservata della palazzina liberty potrebbe costituire il punto di ingresso dell'hotel e quindi sarebbe interessante utilizzare l'involucro in doppia altezza (terra e primo), magari appunto porticato e svuotato.

Il terrazzo potrebbe mantenere la sua attuale funzione, diventando però un loggiato coperto dalla nuova struttura dell'hotel; le colonnine della balaustra potrebbero essere infatti prezioso decoro di suite o sale di prestigio.

Vuoti tra le strutture che quindi potrebbero generare una sorta di "galleggiamento" delle masse murarie, magari coraggioso, ma sicuramente moderno e peculiare.

Si rileva infatti che la palazzina non è vincolata né presenta caratteristiche significative per potere essere considerata tale, e quindi si auspica che il nuovo progetto possa essere studiato come un nuovo episodio di studio di convivenza tra vecchio e nuovo, magari anche audace, seppur rispettoso e qualificante.

#### 4.3.3 - Esame delle tipologie, dei colori e dei materiali esistenti e proposti.

##### 4.3.3.1 - *Le scelte tipologiche dell'edificazione.*

La diversità funzionale e rappresentativa delle parti all'interno del nuovo quartiere e la opportuna confrontanza con il contesto urbano preesistente ai margini, consentiranno di precisare le proposte operative per le scelte tipologiche ed architettoniche.

I parametri che dovranno essere presi in conto per determinare tali scelte possono essere indicati in:

- organizzazione delle destinazioni d'uso (mono e plurifunzionali)
- rapporti dell'edificato con gli spazi pubblici e gli spazi privati
- dimensioni e posizione dei lotti
- densità edificatoria
- altezze.

Gli isolati del nuovo quartiere, rappresentati in sede di definizione preliminare in elaborati grafici annessi alla presente relazione, dovranno essere progettati in conformità alle seguenti indicazioni:

- Nord (lotti A2 – A3 - A4): isolato a densità fondiaria medio-alta, da organizzare a completamento dell'espansione Novecentesca semicentrale della fascia nord contigua, con identità definita da spazi commerciali di vicinato, servizi urbani ed uffici (nella edificazione più contigua al corso Bagni) e residenze ai piani alti e negli edifici affacciati lungo la salita del nuovo boulevard. Tipologie proponibili: edifici pluripiano (7 e 8 livelli f.t. più piano attico), anche con piano pilotis al primo livello, a semi-corte ed in linea. Previsti su parti basamentali terrazzate e sistemate a giardino privato. Si suggerisce una marcata identificazione dei fronti su corso Bagni e sul primo tratto del viale residenziale anche attraverso riferimenti formali all'edificazione di pregio della espansione primo novecentesca del settore sud della città.
- Est (lotto R): quartiere giardino, a destinazione residenziale. Tipologia proposta: edificazione isolata, pluripiano su pilotis (8 livelli f.t. più piano attico), con accentuato rapporto con le aree esterne a giardino privato intercluse a sud e est in aree pubbliche.
- Sud (lotti A1-L1): isolato a densità fondiaria media, medio-alta solo nella edificazione pluripiano (fino a 8 livelli f.t. più piano attico) a semi-corte della la parte contigua al c.so Bagni (lotto A1), definita nell' identità da spazi commerciali di vicinato e tendenzialmente anche per usi turistico - ricettivi, oltre che da uffici e residenze; la parte est ( accessibile da via Romita), monofunzionale, sede di strutture commerciali, in edificazione a blocco sviluppata fino a 2 livelli f.t., con corpi di fabbrica arretrati rispetto alla viabilità al fine della realizzazione di antistanti spazi pubblici di accesso e sosta (la piazza del mercato).
- Isolato centrale (parte su via Romita, lotto A5/L1): ambito ad alta densità fondiaria, con marcata identità anche architettonica determinata da spazi commerciali (strutture extralimbari, eventuale punto di ristorazione), integrati ad uffici ed attività direzionali, di impianto prevalentemente open-space, oltre a destinazioni residenziali ai piani alti. Tipologia proposta: piastra continua a destinazione terziaria su diversi livelli, sulla quale si innesta l'edificio alto (fino a 8 livelli f.t. più piano attico) a sviluppo esterno segmentato, che si qualifichi quale "oggetto architettonico" di una nuova centralità dell'area.
- Isolato centrale (parte su c.so Bagni, lotto H): aperto sulla passeggiata Piola e su un nuovo parco urbano di prevedibile attuazione ad ovest e sulla piazza di quartiere ad est, è ambito di insediamento delle funzioni a rango più elevato nella dotazione della città. In primo luogo la previsione di un complesso ricettivo d'eccellenza (Hotel - Spa),

eventualmente correlato ad usi commerciali e terziari particolarmente destinati alla promozione turistica della città.

Tipologia proposta: a pianta libera, in relazione ai layout che saranno definiti con gli operatori turistici individuati quali partners dell' intervento.

Le indicazioni di cui al presente punto sono rappresentate nelle tavole di proposta planivolumetrica e in immagini illustrative annesse alla presente relazione, che si intendono con valore puramente rappresentativo in termini di organizzazione urbana, scelte tipologiche e di immagine che si intende perseguire.

Per contro la Relazione Tecnica allegata alla presente relazione illustrativa contiene schede di area, i cui parametri e prescrizioni dovranno essere osservati in sede di progettazione degli interventi edilizi.

#### *4.3.3.2 - La percezione del nuovo spazio urbano.*

Immaginiamo... di percorrere, a piedi, il nuovo quartiere: dalla "passeggiata Piola", volgendo lo sguardo ad ovest, attraverso il nuovo Parco belvedere sfuma il paesaggio della valle Bormida; un punto di sosta consente la percezione degli archi dell'acquedotto romano, la vista delle colline del Monferrato, il divagare della Bormida.

Pieghiamo ad ovest, oltre la "imponente" struttura del nuovo Hotel (quante camere!), che si vede fin dalla statale, altro biglietto da visita del turismo Acquese, non senza aver notato il recupero della palazzina liberty incastonata in una moderna facciata, ed imbocchiamo la "via verde". Si sale, ma agevolmente: si va anche in bicicletta, soffermandosi ogni tanto in una delle numerose aree attrezzate, fra alberate e tappeti fioriti. E' quasi il percorso di arroccamento ad un luogo accastellato, che poi è una piazza colorata (la "piazza del mercato") che conclude il fianco austero di un ambito commerciale. Ma, salendo, oltre il giardino dell'Hotel, è agevole una "capatina" nella "piazza degli incontri", per vedere chi c'è, per fare quattro chiacchiere, per assaporare, anche di qui, una nuova prospettiva verso la città "bassa", che prima era negata dalla fabbrica.

Ancora per la via "verde", siamo in cima. Una foresta di bandiere, fontane a raso, zone di sosta. Verso sud, gli arredi della piazza del mercato, la via Romita (è diventata un ampio viale alberato!), verso nord un modernissimo edificio, articolato in pianta ed in altezza, quasi appoggiato su una base curvilinea che è tutta una vetrina. Non siamo in vena di shopping, tiriamo diritto, attraversiamo la via e spingiamo lo sguardo verso il fianco colorato della nuova scuola media (era ora!). Ma proseguiamo lungo via Romita, si apre una nuova prospettiva: ad est un nuovo quartierino, tre palazzi a terrazze digradanti verso la via, con attici pieni di verde ed una "corte" centrale ordinata e piantumatissima (la ricordavamo come un brutto spiazzo, pieno di cespugli, e non solo!).

Finalmente, percorsa per un po' la via Salvadori, ecco la scuola.

Si torna indietro, si riattraversa la via Romita, si scende piano piano lungo un ampio "boulevard": poche auto, tanto verde. Ma dove sono le auto? Forse da quel semirondò... ma sì: un silos. Ci stanno dentro tutte! Che bello, finalmente ci hanno pensato, che si può vivere senza guardare l' automobile! Quasi quasi vado a vederle, tutte nel silos.

No, ritorniamo invece ancora nella piazza centrale, per meglio apprezzare l'architettura che la avvolge, i giardini privati, le "ville" sui tetti, gli skylines a 360 gradi. Poi scendiamo verso corso Bagni, lasciando a destra edifici su pilotis (quanto verde! E in città), buttando lo sguardo sulle vetrine di un edificio d' angolo, e sulle soprastanti facciate, un mix di contemporaneo e di tradizione acquese novecentesca.

E poi, un tempio del benessere, a sinistra: una facciata fluida, molto vetrata, attraverso la quale si intuisce il percorso del benessere (ci sarà anche l'acqua termale?).

Rieccoci su corso Bagni, c'è un po' di traffico, tutti tornano a casa. Ma sì, ancora quattro passi nel parco, dove giocano i bimbi, e si formano crocchi di anziani che, forse, ricordano i bei tempi della Borma.

Immaginiamo... di portare a casa lo spirito del nuovo quartiere, la percezione dei suoi spazi, dei suoi margini, degli "oggetti" che si trovano dentro, delle attività che vi si svolgono... delle nuove "scene" della città.

Conclusioni