COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE **PROVINCIA DI SAVONA**

Progetto urbanistico operativo di iniziativa privata in territorio non insediabile No-Ins-Amb-Ambito ANU-SUB Ambiti 1.2-2.1 – Albisola Superiore – LOCALITA' RIO ISPINA – BRIC. AIE' per la realizzazione di attività ludico-sportive e naturalistiche – Variante al P.U.C. ed al P.T.C.P. in applicazione dell'art. 59 della L.R. 36/97



Albasole Greenpark
in Liguria
per chi la vive,
per chi ci lavora,
per chi la visita.

NOTA ILLUSTRATIVA DELLA PROPOSTA PROGETTUALE E AGGIORNAMENTO IN MATERIA DI SALVAGUARDIA, GESTIONE E PIANIFICAZIONE DEL PAESAGGIO

Soggetto attuatore:
SOCIETA' "IL GAROFANO S.R.L."
Via Felice Cavallotti, 11/4 – 16146 Genova

Progetto:
STUDIO TECNICO ING. PAOLO BAGNASCO
Via Vernetti, 14/3 – 17014 Cairo M.tte (SV)
Progettazioni specialistiche:
ITEC engineering S.r.l.
Via Antonio Cecchi, 7/9 – 16129 Genova
Dott. Geologo PAOLA REVERDITO
Via Garibaldi, 94 – 17043 Carcare (SV)
Dott. Forestale UMBERTO BRUSCHINI
Via Della Libertà, 4/5 – 16129 Genova

albasole® greenpark

DATA: 9 SETTEMBRE 2014

SOMMARIO

- Scheda di sintesi 0
- Inquadramento del procedimento amministrativo in corso e finalità della nota illustrativa 1

  (L'incontro in Soprintendenza BB.AA. P.P. della Liguria del 24 luglio 2014)
- I vincoli paesaggistici dell'area complessiva 2
- Elementi oggettivi e riscontri del contesto paesaggistico attuale 2

  (Le due Valli, il differente contesto paesaggistico-vegetazionale, il Rio Basco)
- Elementi oggettivi e riscontri dell'incidenza del progetto sul contesto paesaggistico 6

  (Il concept strategico del Progetto, i nuovi valori di conservazione, salvaguardia e gestione del paesaggio, modifiche morfologiche, interventi sulla vegetazione, fruibilità, percezioni visive)
- Analisi dei fattori progettuali e bilancio della loto incidenza sul paesaggio 8

  (Tabelle di raffronto)
- Conclusioni 11

albasole greenpark

SCHEDA DI SINTESI

- **Area complessiva** considerata dal progetto (e migliorata): ha 187.

- **Area** Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.): ha 21,7.

- **Area edificata**: mq 700 (al massimo) poco più dello zerotrepermille di quella complessiva.

- **Scopo del progetto**: valorizzare, a beneficio di turisti e residenti, la vocazione del territorio, con proposte di eccellenza proprio a partire dalle risorse naturali, culturali e paesaggistiche, presenti (e da recuperare) nell'area di interesse ed in particolare nella Valle Pian del Pero.
  Albasole Greenpark è (dovrebbe e vorrebbe essere) un grande parco immerso nel verde, dove la vocazione naturale dei luoghi, l'opportunità di praticare attività outdoor nel bosco, la cultura del territorio e l'esigenza di un contatto autentico con l'ambiente naturale ed il paesaggio, trovano una sintesi e una realizzazione.

- **Fruibilità**: verrà realizzata una sola viabilità carrabile di dimensioni minime per consentire l'accesso (in sicurezza) alla sola Valle Ispina per poi raggiungere l'area complessiva (Valle Pian del Pero) a piedi e/o in bicicletta.
  Ripristino, miglioramento ed arricchimento della rete escursionistica esistente per uno sviluppo complessivo pari a Km 14. Tre percorsi attrezzati "*Vivere nel bosco*" (Km 4,7) – "*Albasole Biowatching*" (Km 5,3) – "*L'Alta Via di Albasole*" (Km 2,2).

- **Modifiche morfologiche** e opere di trasformazione limitate al minimo indispensabile e concentrate all'interno dell'area di P.U.O. (in Valle Ispina) nella zona di minor pregio e minor valore paesistico: ha 5,9 (**3%**).

- **Interventi sulla vegetazione**: ha 5,9 di cui ha 4,6 ripristinati a verde. A fronte di una limitata superficie non rivegetata (costituita da area parcheggio, viabilità carrabile e perdonale e aree attrezzate), l'attuazione del progetto permetterà di disporre delle risorse necessarie alla gestione e al miglioramento delle condizioni in cui versano le superfici boscate di proprietà. Previsti interventi per tutelare il bosco e preservarlo dal rischio d'incendio e per favorire e migliorare la biodiversità.

- **Percezioni visive da luoghi aperti al pubblico**: solo percorrendo la SP 334 del Sassello in direzione Stella è possibile percepire la presenza delle opere di progetto e limitatamente al ponte di attraversamento del Rio Basco, al primo tratto della viabilità di accesso e al contiguo belvedere pubblico.

- **<u>Conclusioni</u>: la valutazione bilanciata degli effetti delle opere di trasformazione, limitate a una piccola parte (3%) dell'area interessata dal progetto, e dei valori di conservazione, salvaguardia e gestione del paesaggio complessivamente introdotti dall'iniziativa proposta, dimostrano come Albasole Greenpark possa costituire un esempio concreto in cui, cambiamento e sviluppo possono realizzarsi, riconoscendo la grande diversità e la qualità dei paesaggi che abbiamo ereditato dal passato, sforzandosi di preservare, o meglio di arricchire, tale diversità e tale qualità invece di lasciarle andare in rovina.**

albasole® greenpark

INQUADRAMENTO DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO IN CORSO E FINALITÀ DELLA NOTA ILLUSTRATIVA

Il Progetto Albasole Greenpark è stato presentato il 18 maggio 2012 e adottato, come PUO (Progetto Urbanistico Operativo) dal Consiglio Comunale di Albisola Superiore il 20 dicembre 2012.

Nell'ambito della Conferenza di Servizi per l'approvazione del PUO, sono state indicate dalla Regione "*…le condizioni cui il progetto deve rispondere sia ai fini della sua definitiva valutazione ambientale che al fine della sua approvazione ai fini urbanistici e della correlativa modifica da apportare al P.T.C.P. …*".

Nel corso dell'articolata istruttoria che ha coinvolto tutti gli Enti competenti, è stato in particolare richiesto dalla Regione che *"… il progetto d'intervento deve essere migliorato per quanto concerne l'inserimento delle attrezzature ed impianti nel territorio, riproducendo andamenti del terreno che, sebbene quale esito dell'abbancamento di terre e rocce da scavo, tendano a riprodurre una morfologia degradante, limitando al tempo stesso le dimensioni della viabilità di accesso e mantenendo le caratteristiche di permeabilità dei suoli…*" e " *… deve essere mirato a realizzare un sistema complesso e connesso di attrazioni che interagiscano con la naturalità dei luoghi circostanti, concentrando le funzioni dei servizi e di coordinamento delle affluenze nella porzione derivante dalle sistemazioni finali del riempimento …*" e ancora che "*… il progetto dovrebbe anche dare evidenza dei possibili sviluppi operativi del nuovo parco ludico-tematico che si intende realizzare, e quindi dell'estensione complessiva di territorio che può essere compresa nello stesso, con le relative attrezzature, impianti e strutture di supporto necessarie …*".

L'idea di attrezzare, riqualificare e presidiare una porzione di territorio abbandonata, per renderla fruibile a scopi turistici e ricreativi valorizzandone le potenzialità naturalistiche e paesaggistiche, si è quindi concretizzata in un progetto che ha tenuto conto di, ed ha considerato, un'area vasta (187 ettari) ma ha limitato e concentrato le **opere di trasformazione del territorio sul 3%** (6 ettari) **della totale superficie considerata**. Nel rimanente 97% dell'area (181 ettari) del progettato parco, vi sono unicamente previste modeste ma significative opere per consentire e/o incentivare la fruibilità del bosco e del territorio in genere, quali il ripristino e la realizzazione di nuovi percorsi (esclusivamente pedonali) naturalistici e ricreativi e modesti presidi per l'attività di biowatching e per la "*lettura*" e la fruizione del paesaggio.

Il Progetto, aggiornato in recepimento delle prescrizioni e delle indicazioni impartite dagli Enti, è stato sottoposto a procedura di Consultazione Scoping e, su richiesta della Regione Liguria, è stato **ri**adottato (unitamente al Rapporto Ambientale) dal Consiglio Comunale di Albisola Superiore, a seguito del favorevole riesame delle competenti Commissioni, in data 10 aprile 2014. Il progetto è attualmente sottoposto a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) regionale.

albasole greenpark

Il "*nuovo*" progetto, modificato e implementato, si compone oggi di ben 28 elaborati discorsivi (Relazioni Tecniche e Studi Specialistici) e di 100 elaborati grafici.

* * *

Nel corso dell'incontro tenutosi presso la Soprintendenza BB. AA. e P.P. della Liguria in data 24 luglio 2014, è emersa la carenza di adeguata rappresentazione d'insieme dell'ampio progetto (area di P.U.O. e area complessiva considerata) e la conseguente difficoltà, anche vista la mole e l'impostazione dei documenti progettuali, di esaminare, anche ai fini dell'espressione dei pareri di competenza, gli **effetti** e le **ricadute complessive del progetto sul paesaggio**.

La Società proponente Il Garofano Srl e i Progettisti hanno quindi, predisposto e sottoscritto la necessaria documentazione che illustra (nella presente nota) e rappresenta (nella allegata tavola grafica "*Rappresentazione d'insieme della proposta progettuale*" con opportuna *Legenda*) gli elementi di valutazione quali-quantitativa degli effetti dell'opera sul paesaggio e l'introduzione di **nuovi valori** di conservazione, salvaguardia, gestione e pianificazione del paesaggio stesso.

I VINCOLI PAESAGGISTICI DELL'AREA COMPLESSIVA

L'area di progetto risulta vincolata *ex lege* ai fini paesistici in quanto area boscata e in quanto una (minima) parte ricade nella fascia di tutela di m. 150 da corso d'acqua (Rio Basco).

ELEMENTI OGGETTIVI E RISCONTRI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO ATTUALE

L'area complessiva

L'area complessiva considerata dal progetto e sulla quale esso produce le proprie ricadute è costituita dalla Valle di Pian del Pero e dalla, molto più piccola e contigua, Valle Ispina.

Tali vallate sono poste nella porzione collinare del territorio del Comune di Albisola Superiore, compresa tra il torrente Sansobbia e il Rio Basco e distano circa Km 3,7 dalla fascia costiera.
Prendono il nome dai rii che le percorrono, ovvero dal rio Pian del Pero-Buraxe e dal rio Ispina, rispettivamente affluenti del Torrente Sansobbia e del Rio Basco.
Le due valli presentano estensioni molto diverse, di circa ha 240 la prima e di circa ha 22 la seconda.
I crinali che cingono la vallata di Pian del Pero si svolgono a quote variabili da m 470 a m. 80 slm.
I crinali della Valle Ispina presentano quote variabili da m 55 a m. 325 slm.

Entrambe le valli sono coperte prevalentemente da vegetazione boschiva con presenza di porzioni di territorio costituite da roccia affiorante, per questo prive di vegetazione. Questo elemento caratterizzante è particolarmente marcato nella Valle Ispina.

La vegetazione boschiva presenta condizioni molto diverse nelle due valli.

La Valle Pian del Pero ospita un bosco con suggestioni di pregio e con potenzialità di interesse naturalistico e culturale. Basti pensare che la vallata è stata vocata, fino all'ultimo dopoguerra, alla produzione di pali in legno e di legna da ardere e che la presenza di acqua (rio Pian del Pero-Buraxe) aveva consentito la conduzione di attività agropastorali dando origine al nome dialettale della località come valle "*cian du pei*" ("*pian del pelo*"), oggi italianizzato in "*pian del pero*".
Nella Valle Pian del Pero sono presenti 6 fabbricati diruti di proprietà della società proponente (descritti nel documento qui allegato "*Censimento fabbricati di proprietà in Albisola Superiore Valle Rio Buraxe-Pian del Pero*" e individuati nella allegata planimetria "*Rappresentazione d'insieme della proposta progettuale*") che, con i tipici terrazzamenti ad essi contigui, costituiscono le residue tracce di quella che era stata una gestione assai oculata delle risorse naturali da parte dell'uomo.

Nella **Valle Ispina** la scarsità di acqua, la scarsa potenza dei suoli, la forte acclività, la roccia affiorante, non hanno destato analogo interesse per le attività forestali o pastorali. In essa, anche per questo, non sono presenti fabbricati rurali di alcun tipo.
Tutta l'area complessiva è assai scarsamente fruibile, in quanto accessibile - con non poche difficoltà - solo a esperti conoscitori del territorio. Essa versava, già alla data di acquisto da parte della società proponente, in uno stato di totale abbandono che progressivamente ha fatto sparire quasi tutte le ultime tracce della decaduta presenza antropica ed ha consentito alla vegetazione infestante di chiudere gli accessi e rendere impraticabili i sentieri prima esistenti e di renderla vulnerabile agli incendi che ripetutamente hanno interessato entrambe le valli.

Nell'ambito di tale area si estende la proprietà della società proponente che occupa una superficie complessiva di circa 187 ettari, di cui circa 165 nella Valle Pian del Pero e circa ha 22 nella Valle Ispina.

Gli interventi che prevedono modifiche dell'assetto morfologico e vegetazionale dell'area sono tutti contenuti all'interno della Valle Ispina.

La Valle Ispina

Morfologia, geologia e idrogeologia

La Valle Ispina presenta la classica conformazione a conca, con pendii ripidi e scarsità di suoli che conferiscono ad essa i connotati di un paesaggio aspro.
L'alveo del Rio Ispina risulta molto inciso e praticamente non percepibile in quanto celato dalla vegetazione, prevalentemente arbustiva.

La limitatezza delle coperture e le condizioni del substrato in loco (praticamente impermeabile) non consentono fenomeni di circolazione idrica sotterranea degni di nota; non è stata riscontrata la presenza di sorgenti, neanche temporanee. Il Rio Ispina è sostanzialmente il colatore naturale in cui defluiscono le acque piovane di ruscellamento che incidono sulle sponde della vallecola.
I crinali che perimetrano la vallecola del Rio Ispina presentano una quota variabile da m 55 slm (nel punto di confluenza del Rio Ispina con il Rio Basco) a m. 325 slm.

Infrastrutture esistenti

Sui crinali della Valle Ispina sono presenti e ben visibili i tralicci di un elettrodotto da Kvolt 220 che corre trasversalmente alla vallecola dalla quota di circa m 200 slm (in sinistra orografica del Rio Ispina) alla quota di circa m. 240 slm (in destra orografica del Rio Ispina).

Vegetazione

Nell'area in oggetto, data la presenza di suoli sottili e con roccia affiorante diffusa e la scarsità d'acqua, risulta uno sviluppo arboreo di scarsa qualità e potenza.

I tipi forestali interessati dall'intervento sono di seguito descritti:

- lecceta:

  - è presente con una piccola superficie nella parte basale della Valle Ispina e con superfici più ampie nella porzione intermedia della Valle (soprattutto nel versante destro) e nella porzione superiore; si tratta di insediamenti recenti e strutturati prevalentemente a ceduo (non fustaia) e quindi non afferibili ad un habitat di primaria importanza;
  - oltre all'età dei soprassuoli, elemento che limita lo sviluppo delle leccete presenti è costituito dal suolo molto superficiale; nella struttura del bosco sono ancora presenti molti elementi arbustivi, anche sviluppati, oltre ad una rilevante quota di necromassa a terra, dovuta agli schianti dei pini marittimi un tempo presenti e successivamente colpiti dal Matsucoccus feythaudii;
  - ulteriore elemento, da considerare per valutare la limitata qualità delle leccete esistenti, è rappresentato dalla diffusa presenza di altre specie, in particolare il castagno, l'orniello, il carpino nero, ma anche qualche esemplare di robinia; a differenza delle leccete evolute ed adulte che sono costituite da formazioni pure, pressoché monospecifiche;

- castagneti:

  - si trovano nel versante destro, verso la porzione bassa e mediana, misti a leccio, macchia alta e sporadici pini marittimi e nella parte superiore del bacino, in prosecuzione delle formazioni di Valle Pian del Pero;

- sono rappresentati da formazioni a ceduo, miste per piede d'albero ed a gruppi con latifoglie pioniere come l'orniello ed il carpino nero, e con nuclei di leccio, di diverse età e sviluppo, ma compresi tra gli stadi di rinnovazione ed esemplari giovani;
- complessivamente si riscontrano quasi esclusivamente situazioni di cedui invecchiati, in stato di abbandono e misti con altre specie, quali quelli presenti nell'ambito della superficie di PUO;

➢ cespuglieti:

- questa categoria interessa una porzione rilevante dell'area di PUO;
- le formazioni che si ritrovano sono essenzialmente macchia alta a corbezzolo ed erica, anche in variante con pino marittimo, e le formazioni basse a gariga, costituite da coperture discontinue di specie arbustive pioniere, che rappresentano lo stadio evolutivo iniziale della macchia e, successivamente, della lecceta;
- la macchia alta rappresenta una fase di transizione verso la lecceta ed è una formazione piuttosto instabile, che tende a creare coperture molto omogenee e compatte;
- la gariga è la forma involutiva più bassa della lecceta e la sua presenza è legata soprattutto a situazioni di disturbo e ad aree con suolo molto superficiale; la copertura è generalmente discontinua e l'altezza è piuttosto limitata; si ritrova soprattutto nella parte alta dell'area di PUO, in prevalenza all'esterno dell'area dove sono previsti interventi modificativi.

La fascia fluviale del Rio Basco

Il Rio Basco si "*forma*" (altro non è che la raccolta delle acque piovane) alle pendici dei monti compresi tra Stella S. Giovanni e Stella S. Martino.
Scende rapidamente fin sotto la frazione di San Giovanni, per poi seguire il percorso della SP 334 del Sassello fino ad unirsi al Sansobbia ad Albisola Superiore, in prossimità del ponte ferroviario ed autostradale.
Il Rio Basco presenta un regime torrentizio e il suo principale affluente è il Remenon, che vi si unisce (in sinistra orografica) al Santuario della Madonna della Pace. Il corso d'acqua presenta il letto solitamente asciutto (o quasi) nel suo ultimo tratto (quello albisolese) e riesce ad unirsi al Sansobbia solo in caso di piogge o nel periodo invernale per lo scioglimento della neve sulle colline stellesi.

Per quanto riguarda le aree circostanti il Rio Basco, va riferito che i fenomeni insediativi sono localizzati in modo diradato costituendo una pluralità di immagini del paesaggio costruito, che conferma una sostanziale varietà dell'assetto paesaggistico anche in funzione del tessuto socioeconomico locale, accostando strutture residenziali, aree produttive e paesaggi agrari.

ELEMENTI OGGETTIVI E RISCONTRI DELL'INCIDENZA DEL PROGETTO SUL CONTESTO PAESAGGISTICO

Il concept strategico del Progetto : "*Albasole un luogo da vivere*"

I tre elementi che identificano il posizionamento di Albasole Greenpark – **outdoor**, **benessere** e **sostenibilità** – hanno permesso di definire il concept strategico del parco.

Albasole Greenpark è (dovrebbe e vorrebbe essere) un grande parco immerso nel verde, dove la vocazione naturale dei luoghi, l'opportunità di praticare sport all'aria aperta e diverse attività outdoor, la cultura del territorio e l'esigenza di un contatto autentico con l'ambiente naturale ed il paesaggio, trovano una sintesi e una realizzazione.
Il progetto ha lo scopo di valorizzare, a beneficio di turisti e residenti, la vocazione del territorio, con proposte di eccellenza proprio a partire dalle risorse naturali, culturali e paesaggistiche, presenti e da recuperare nell'area di interesse ed in particolare nella Valle Pian del Pero.

Condizione imprescindibile per la realizzazione ed il successo dell'iniziativa è dotare l'area delle minime ma indispensabili infrastrutture e dei servizi primari (una pur contenuta strada carrabile – un parcheggio e alcune superfici in piano).

Lo sforzo progettuale, con i contributi migliorativi ricevuti dagli enti competenti, ha consentito di contenere al minimo oggettivo l'entità degli interventi di trasformazione e il consumo di suolo , concentrandoli tutti all'interno dell'area di P.U.O. localizzata in Valle Ispina nella zona di minor pregio e di minor valore paesistico. La superficie edificata (mq. 700 al massimo) sarà poco più dello zerotrepermille di quella complessiva considerata e migliorata mentre quella interessata da interventi di trasformazione (6 ettari) rappresenta il trepercento dell'intero territorio tenuto in considerazione (e nella piena disponibilità della società proponente).

L'area d'intervento reinverdita e piantumata, resa fruibile per attività outdoor, consente alla Valle Ispina di diventare il cuore pulsante di un Greenpark che si estende su un'area di 187 ettari fino alla Valle Pian del Pero. Al di fuori della Valle Ispina sono unicamente previsti interventi **per la cura del bosco, la sistemazione dei sentieri esistenti e la realizzazione di percorsi pedonali e piccole aree attrezzate per attività di biowatching e di fruizione del paesaggio**. I fabbricati rurali esistenti in Valle Pian del Pero saranno recuperati secondo le più appropriate regole e adibiti unicamente a locande.

Albasole Greenpark è quindi:

un luogo da vivere attivamente: grazie alle proposte outdoor e agli sport all'aria aperta. All'interno del parco è possibile camminare (e imparare a camminare), correre, arrampicarsi, "*volare*", pedalare.
Un luogo da vivere rilassandosi: scoprendo una dimensione contemplativa dell'incontro con l'ambiente naturale e il paesaggio, che diventa luogo ideale dove leggere, riflettere, divagare.

Un luogo da vivere divertendosi: il parco è un luogo di svago "*intelligente*" e sicuro, dove tutti i visitatori, dai singoli alle intere famiglie, dai giovani ai senior, possono trascorrere ore spensierate e riscoprire una dimensione ludica autentica.
Un luogo da vivere scoprendo: ad Albasole Greenpark il divertimento va di pari passo con l'apprendimento (edutainment). I percorsi didattici, ad esempio, consentono di incontrare la storia dei luoghi e le tradizioni della cultura ligure con esperienze dinamiche e coinvolgenti. Albasole si candida, inoltre, a diventare - grazie alla qualità del suo bosco (Valle Pian del Pero), alla sua raggiungibilità (vicinanza alle strade di grande comunicazione) e alla sua ritrovata fruibilità (accesso in Valle Ispina) - un'eccellenza del biowatching: l'osservazione della biodiversità.

La imprescindibile necessità di contestualizzazione di tutti gli interventi nella complessiva area del parco è illustrata nell'allegata planimetria "*Rappresentazione d'insieme della proposta progettuale*".

L'incidenza del progetto sul contesto paesaggistico è limitata ai seguenti elementi:

modifiche morfologiche:

- realizzazione di viabilità di accesso: costituita da ponte di attraversamento del Rio Basco e dalla conseguente viabilità di accesso alle aree attrezzate previste nella Valle Ispina;
- realizzazione, nella sola Valle Ispina, con rilevati in terre e rocce da scavo conformi alla vigente normativa, esclusivamente provenienti da opere pubbliche, delle aree pianeggianti necessarie alla collocazione delle attrazioni previste dal progetto;

interventi sulla vegetazione:

- eliminazione della vegetazione esistente nella sola area occupata dalle opere previste dal P.U.O. e ripristino vegetazionale sulle nuove superfici realizzate; il progetto del verde, a seguito della richiesta della Soprintendenza BB.AA.P.P. della Liguria nell'ambito del procedimento di Consultazione Scoping, è stato recentemente aggiornato ed implementato a corredo del Rapporto Ambientale;
- manutenzione e cura della vegetazione esistente nella Valle Rio Ispina;
- manutenzione e cura del bosco presente nella Valle Pian del Pero;
- interventi per tutelare il bosco e preservarlo dal rischio d'incendio;
- interventi per favorire e migliorare la biodiversità;

fruibilità:

- ripristino, miglioramento ed arricchimento della rete sentieristica esistente per uno sviluppo complessivo pari a **Km 14** (Valle Ispina e Valle Pian del Pero); realizzazione di tre percorsi attrezzati (ubicati in Valle Pian del Pero, descritti nella allegata Planimetria "*Rappresentazione d'insieme della proposta progettuale*"): "***Vivere nel bosco***" (Km 4,7) – "***Albasole Biowatching***" (Km 5,3) – "***L'Alta Via di Albasole***" (Km 2,2);

- ripristino dell'accesso esclusivamente pedonale e/o ciclabile alla Valle Pian del Pero;
- realizzazione di dieci piccole "*stazioni*" per l'osservazione della biodiversità e per la fruizione del paesaggio;
- installazione di sette piccole strutture in legno per attività di birdwatching (Valle Ispina e Valle Pian del Pero);
- realizzazione (nell'ambito delle attività di pulizia e manutenzione del bosco) di trenta piccole aree attrezzate per il relax e la lettura (Valle Pian del Pero);
- approntamento di sette zone silenzio – osservazione nuvole – osservazione stellare (Valle Pian del Pero);
- realizzazione di dieci palestre naturali (outdoor fitness) attrezzate con tabelle di allenamento che riprendono i movimenti degli antichi mestieri del bosco (Valle Pian del Pero);
- restauro dei fabbricati rurali esistenti in Valle Pian del Pero da adibire a locande;

percezioni visive da luoghi aperti al pubblico :

- solo percorrendo la SP 334 del Sassello in direzione Stella è possibile percepire la presenza delle opere di progetto e limitatamente al ponte di attraversamento del Rio Basco, al primo tratto della viabilità di accesso e al contiguo belvedere pubblico.

Si precisa che la sovrastruttura architettonica del ponte, progettata in modo da renderla indipendente dalla struttura portante del ponte stesso, può essere eliminata o riprogettata. La Società proponente Il Garofano Srl dichiara sin d'ora di accettare diverse indicazioni/prescrizioni che la Soprintendenza volesse al riguardo dettare.

ANALISI DEI FATTORI PROGETTUALI E BILANCIO DELLA LORO INCIDENZA SUL PAESAGGIO

Il progetto è stato sviluppato e migliorato con il contributo degli enti competenti, avendo cura di adottare le soluzioni che integrano al meglio le finalità dell'opera con gli obiettivi di salvaguardia, gestione e pianificazione del paesaggio.

Modifiche morfologiche:

sono **limitate**, rispetto alle finalità dell'opera, **al minimo indispensabile**:

SUPERFICIE AREA DI P.U.O.	SUPERFICI MODIFICATE	PERCENTUALE AREA DI P.U.O. MODIFICATA
21,78 ha	5,89 ha	27 %

sono tutte ed **esclusivamente allocate** nella piccola **Valle Ispina**

SUPERFICIE AREA COMPLESSIVA	SUPERFICIE VALLE ISPINA	SUPERFICI MODIFICATE	PERCENTUALE AREA COMPLESSIVA MODIFICATA
187,3 ha	21,78 ha	**5,89 ha**	**3 %**

si è avuto cura di **incidere il meno possibile** sulla **fascia fluviale** del Rio Basco

SUPERFICIE AREA DI P.U.O. SOGGETTA A VINCOLO (150 m da sponda Rio Basco)	SUPERFICI SOGGETTE A VINCOLO (150 m da sponda Rio Basco) MODIFICATE	PERCENTUALE MODIFICATA
2,02 ha	0,26 ha	13 %

Modifiche vegetazionali

sono **limitate**, rispetto alle finalità dell'opera, **al minimo indispensabile** e sono tutte ed **esclusivamente allocate** nella piccola **Valle Ispina** :

SUPERFICIE AREA COMPLESSIVA	SUPERFICI SOGGETTE A MODIFICA VEGETAZIONALE	PERCENTUALE AREA COMPLESSIVA SOGGETTA A MODIFICA VEGETAZIONALE
187,3 ha	5,89 ha	3 %

si è **provveduto ad implementare** le opere di **ripristino vegetazionale**

SUPERFICIE AREA COMPLESSIVA	DIMENSIONE DELL'ABBATTI-MENTO DELLA VEGETAZIONE ESISTENTE	DIMENSIONE DEL RIPRISTINO VEGETAZIONALE	AREA NON RIPRISTINATA A VERDE	PERCENTUALE AREA COMPLESSIVA NON RIPRISTINATA A VERDE
187,3 ha	5,89 ha	4,6 ha	1,29 ha	**0,69 %**
NOTE: 616 nuove alberature impiantate – 26000 nuovi arbusti – 3000 esemplari di specie rampicanti e decombenti – 20.000 mq di idrosemine – obiettivo: formazione di un mosaico differenziato di diversi usi del suolo (quale quello del territorio circostante: bosco, prati, orti, ecc) con la presenza di una vegetazione diversificata che consenta un miglioramento della biodiversità attualmente esistente				

a fronte di una **limitatissima superficie trasformata** non rivegetata (vd. tabella che precede), costituita da area parcheggio, viabilità carrabile e pedonale e aree attrezzate, l'attuazione del progetto permetterà di disporre delle risorse necessarie alla gestione ed al **miglioramento** delle condizioni in cui versano le superfici boscate di proprietà;

albasole greenpark

Fruibilità

si è prevista la realizzazione di una sola **nuova viabilità** carrabile di **dimensioni minime,** utili per consentire l'accesso (in sicurezza) alla sola **Valle Ispina**;

l'**accesso a Valle Pian del Pero** potrà avvenire **esclusivamente a piedi e/o in bicicletta**;

si è **previsto il ripristino, il miglioramento e l'integrazione** (pari al 40 %) della **rete sentieristica** esistente su tutta l'area complessiva

VECCHIA RETE ESCURSIONISTICA (solo in parte utilizzabile)	SVILUPPO NUOVA RETE ESCURSIONISTICA (nuovi sentieri)	GESTIONE RETE ESCURSIONISTICA (nuovi sentieri e sentieri ripristinati)
10 Km	4 Km	14 Km

Percezioni visive

si è avuto cura di progettare la **localizzazione** e l'inserimento **delle opere** di trasformazione nel paesaggio in modo da ottimizzarne e limitarne la percezione visiva;
solo percorrendo la SP 334 del Sassello in direzione Stella le opere sono visibili e, comunque, solo in minima parte

SUPERFICIE AREA TRASFORMATA	SUPERFICI TRASFORMATE VISIBILI	PERCENTUALE SUPERFICI TRASFORMATE VISIBILI
5,89 ha	0,2 ha	3,39 %

albasole greenpark

CONCLUSIONI

L'analisi dei dati di progetto, degli elementi e dei riscontri del contesto paesaggistico dell'area complessiva (Valle Pian del Pero e Valle Ispina) permette di evidenziare i fattori che caratterizzano in modo diversificato le due valli (dimensione, fruibilità, vegetazione, potenzialità, ecc.).

La valutazione bilanciata degli effetti delle opere di trasformazione, limitate a una piccola parte (3%) dell'area interessata dal progetto, e dei valori di conservazione, salvaguardia e gestione del paesaggio complessivamente introdotti dall'iniziativa proposta, dimostrano come Albasole Greenpark possa costituire un esempio concreto in cui, cambiamento e sviluppo possono realizzarsi, riconoscendo la grande diversità e la qualità dei paesaggi che abbiamo ereditato dal passato, sforzandosi di preservare, o meglio di arricchire, tale diversità e tale qualità invece di lasciarle andare in rovina.

Albisola Superiore, 9 settembre 2014

La Società proponente:

Il Garofano srl

Il Progettista:

albasole greenpark


albasole®
greenpark

IL GAROFANO SRL

SEDE LEGALE: VIA FELICE CAVALLOTTI 11 INT. 4 - 16146 GENOVA
ILGAROFANO@ILGAROFANOSRL.IT TEL. +39 019/5079807 FAX +39 019/503841

CAPITALE SOCIALE EURO 55.556,00 I.V.
CODICE FISCALE E NUMERO ISCRIZIONE REGISTRO IMPRESE DI GENOVA 02493120105
PARTITA IVA 01999240995

albasole®
greenpark
www.albasole.eu
info@albasole.eu