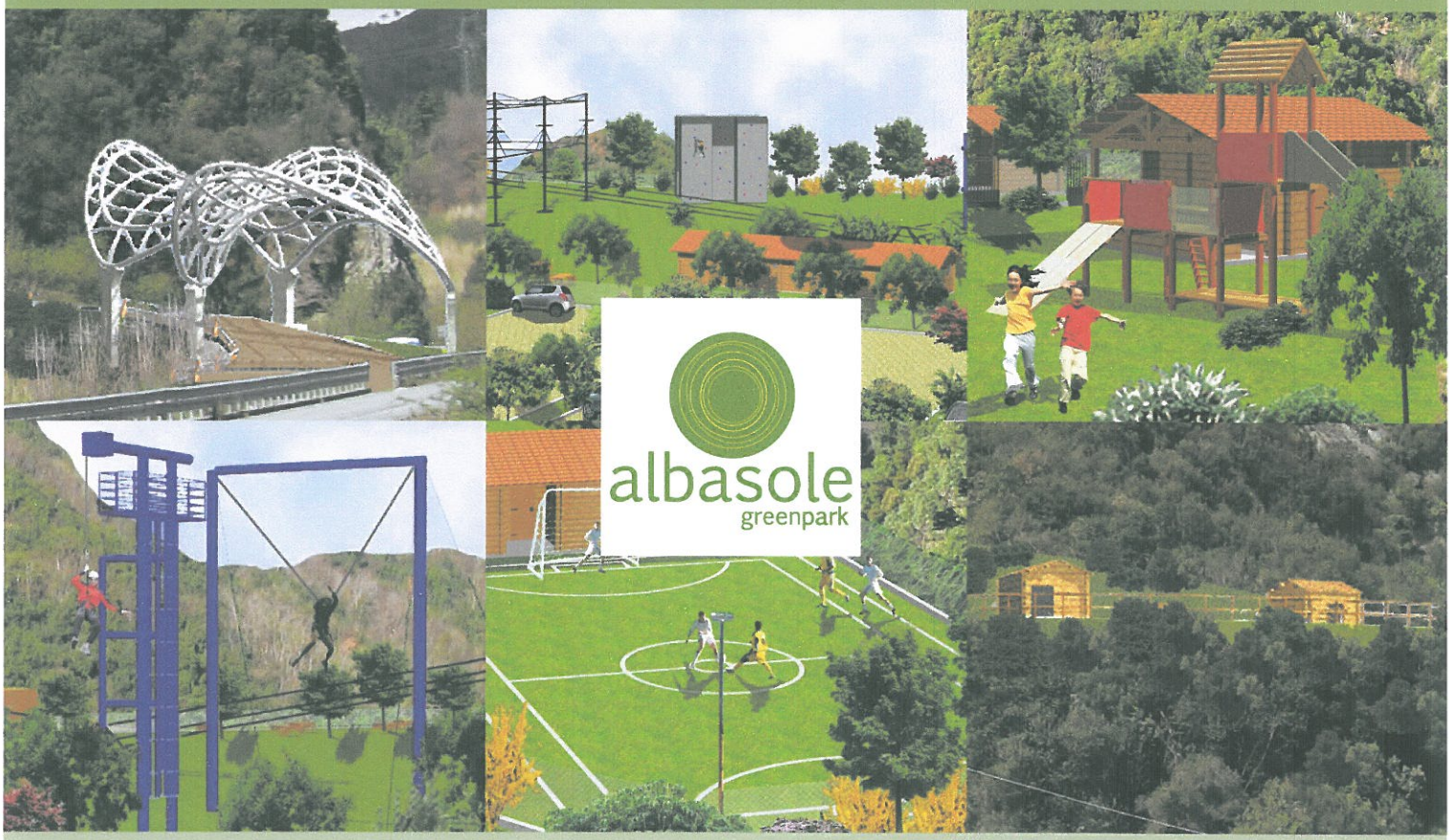
COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE
PROVINCIA DI SAVONA

P.U.O.

Progetto urbanistico operativo di iniziativa privata in territorio non insediabile No-Ins Amb-Ambito ANU-SUB Ambiti 1.2-2.1- LOCALITÀ RIO ISPINA - BRIC AIÈ 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

Oggetto:

STUDIO ORGANICO D'INSIEME/1bis



Soggetto attuatore:
SOCIETÀ "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

DATA : NOVEMBRE 2013	TAVOLA
SCALA :	

INDICE

LO STATO ATTUALE

1.0 - PREMESSA

2.0 - LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

3.0 - NORME URBANISTICHE

4.0 - VINCOLI ESISTENTI

5.0 - RAPPORTI CON IL P.T.C.P.

5.1 - PREMESSA

5.2 - ASSETTO INSEDIATIVO

5.2.1 - STRALCIO NORMATIVO

5.2.2 - STRALCIO PLANIMETRICO

5.3 - ASSETTO GEOMORFOLOGICO

5.3.1 - STRALCIO NORMATIVO

5.3.2 - STRALCIO PLANIMETRICO

5.4 - ASSETTO VEGETAZIONALE

5.4.1 - STRALCIO NORMATIVO

5.4.2 - STRALCIO PLANIMETRICO

6.0 - ANALISI DELL' AMBITO TERRITORIALE

6.1 - PREMESSA

6.2 - ELEMENTI DI CARATTERIZZAZIONE DELL' INSEDIAMENTO

6.3 - CARATTERI TIPOLOGICI ARCHITETTONICI ORGANIZZATIVI, STRUTTURALI, COSTRUTTIVI E DECORATIVI DELL' ESISTENTE

6.4 - CARATTERI VEGETAZIONALI ED OROGRAFICI

6.5 - ANALISI DELLA PERCEZIONE VISIVA PAESAGGISTICA

7.0 - CARATTERISTICHE ATTUALI DELL'AREA

8.0 - LA SITUAZIONE URBANIZZATIVA

9.0 – CONCLUSIONI DELLO STATO ATTUALE

LA SOLUZIONE PROGETTUALE

10.0 - LA PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

11.0 - L'INTERVENTO IN PROGETTO

11.1 - VIABILITÀ DI ACCESSO ED ABBANCAMENTO

11.2 – AREA TEMATICA S1

11.2.1 SKY PARK

11.2.2 TORRE MONTE BEIGUA

11.2.3 POWER FAN

11.2.4 TORRE PER SALTO AL TRAPEZIO

11.2.5 AREA PIC-NIC

11.2.6 IL BIOLAGO

11.2.7 STRUTTURE DI SERVIZIO

11.3 AREA TEMATICA S2

11.4 AREA TEMATICA S3

11.4.1 LE TORRI DI ARRAMPICATA

11.4.2 I BLOCCHI BOULDER

11.4.3 SLACKLINE PARK

11.4.4 INFO POINT, BIGLIETTERIA CLIMBING E CENTRO SERVIZI PER L'OUTDOOR

11.4.5 CHIOSCO BAR - BLOCCO SPOGLIATOI E SERVIZI

11.5 AREA TEMATICA S4

11.5.1 DOG'S PLAYGROUND

11.5.2 TORRE PER CORSI LAVORI IN ESPOSIZIONE E TENSOSTRUTTURA

11.6 ALBASOLE FLYING EXPERIENCE

11.7 MEDITERRANEAN WALKING

11.8 FIVE SENSES PATH - IL SENTIERO DEI CINQUE SENSI

11.9 AREE PIC NIC e RELAX

11.10 ELISOCCORSO

11.12 - AREA AD UFFICI - LOGISTICA E RESIDENZA PER IL CUSTODE

11.13 - LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE DAL P.U.O.

11.13.1 PREMESSA

11.13.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE PUBBLICHE

11.13.2.1 VIABILITÀ PUBBLICA

11.13.2.2 ILLUMINAZIONE PUBBLICA

11.13.2.3 PERCORSO NATURALISTICO PUBBLICO

11.13.2.4 PARCHEGGIO PUBBLICO

11.13.2.5 VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

11.13.3 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIVATE

11.13.3.1 VIABILITÀ VEICOLARE

11.13.3.4 PERCORSO NATURALISTICO INTERNO AL PERIMETRO DI P.U.O.

11.13.3.5 PARCHEGGIO PRIVATO

11.13.3.6 VERDE PRIVATO

11.14 INTERVENTI DI SISTEMAZIONE A VERDE E RECUPERO AMBIENTALE

11.15 I PERCORSI NATURALISTICI

12.0 - VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' PAESISTICO-AMBIENTALE DELL'INTERVENTO RISPETTO ALLE CARATTERISTICHE DELL'INSEDIAMENTO.

13.0 - VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' DELL'INTERVENTO RISPETTO AI CARATTERI TIPOLOGICI ED ARCHITETTONICO-ORGANIZZATIVI, STRUTTURALI, COSTRUTTIVI E DECORATIVI.

14.0 - VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' DELL'INTERVENTO CON I CARATTERI VEGETAZIONALI ED OROGRAFICI.

15.0 - VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' DELL'INTERVENTO RISPETTO ALLE PRINCIPALI DIRETTRICI DI PERCEZIONE DEL PAESAGGIO

16.0 - CONCLUSIONI

LO STATO ATTUALE

1.0 - PREMESSA

Nel seguito viene eseguito uno studio organico d'insieme dell'area sita in Comune di Albisola Superiore - Località Rio Ispina - Bric Aiè avente come obiettivo l'analisi delle caratteristiche ambientali del sito con particolare riferimento ai suoi aspetti vegetazionali, orografici, alla individuazione delle direttrici di percezione del paesaggio nonché delle sue caratteristiche evolutive in termini di modifica dell'insediamento.

Il presente studio organico d'insieme comprende pertanto:

- un'analisi dettagliata della situazione attuale, riferita al sito d'intervento e all'ambito circostante, dalla quale individuare gli elementi di caratterizzazione dell'insediamento ed in particolare dei caratteri tipologici ed architettonici da assumere come riferimento per la progettazione;
- specificazione dei caratteri vegetazionali ed orografici connotanti il contesto interessato dall'intervento con individuazione dei caratteri meritevoli di salvaguardia;
- individuazione delle direttrici di percezione del paesaggio;
- evoluzione insediativa.

Per l'esecuzione di tale studio sono state eseguite riprese fotografiche, al fine di avere un quadro completo e preciso dell'area in oggetto e per la definizione delle direttrici di percezione della stessa.

Oltre alle riprese fotografiche ci si è riferiti a cartografie specifiche definenti, in particolare, i vincoli esistenti e le caratteristiche geomorfologiche del sito.

CONFINE COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE/STELLA

PROPRIETA' DEL SOGGETTO ATTUATORE S = 1.891.215 mq

LIMITE P.U.O. (S = 217.870 mq)

DIVISIONE FOGLI DI MAPPA

COMUNE DI STELLA

STRADA PROVINCIALE N. 334

FOGLIO 23

FOGLIO 15

FOGLIO 17

FOGLIO 18

FOGLIO 22

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE

SCALA 1:10.000

2.0 LOCALIZZAZIONE DELL' INTERVENTO

L' area oggetto di P.U.O. fa parte di una proprietà complessiva di notevoli dimensioni ubicata sul confine col Comune di Stella.

L' intera proprietà si sviluppa su due vallate distinte dalla presenza di corsi d' acqua, la vallata di maggiori dimensioni raccoglie il rio Pian del Pero ed il rio Carviurne che confluiscono nel rio Buraxe, la seconda vallata, di minori dimensioni, prende il nome del rio Ispina in essa presente.

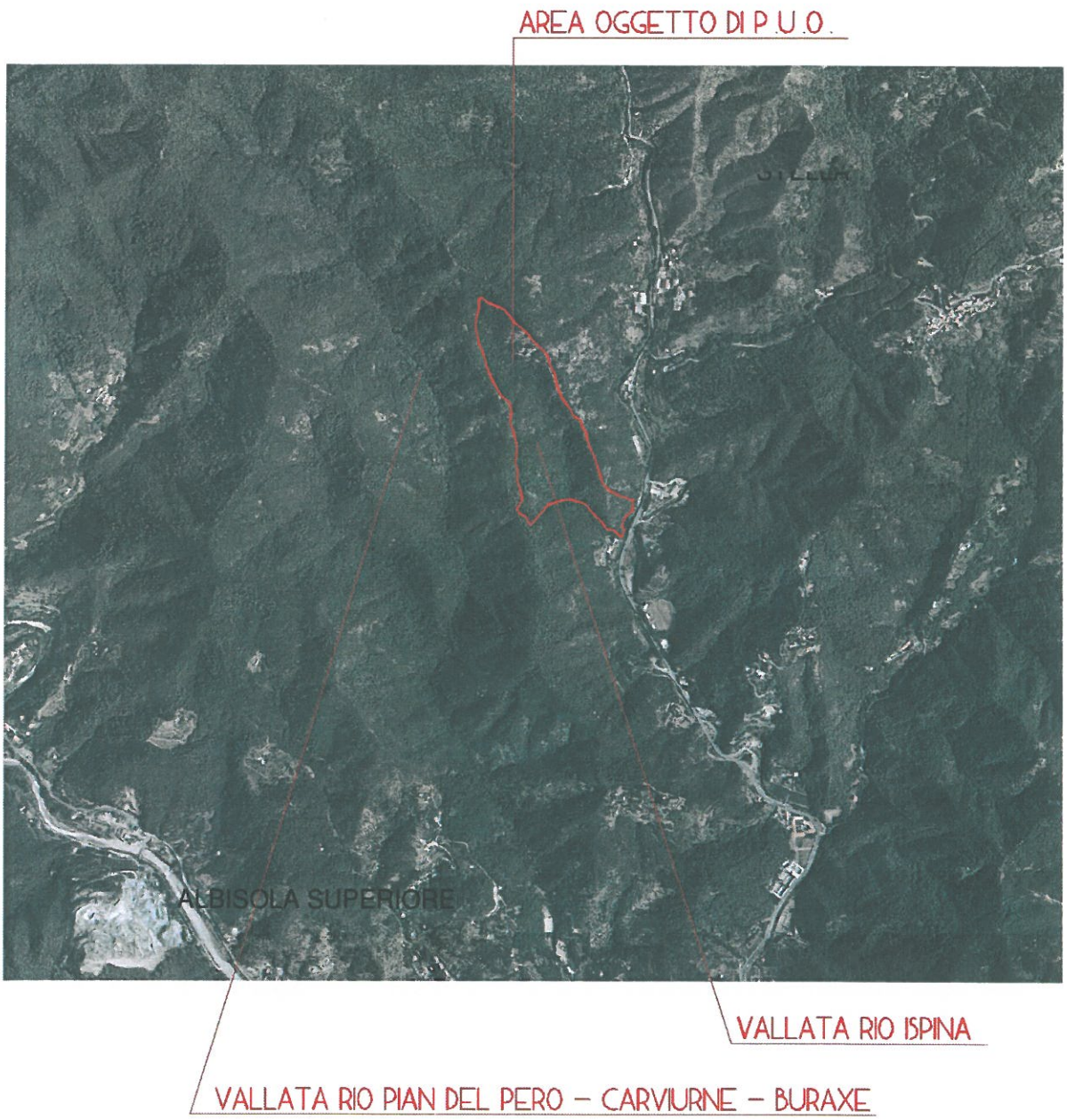
La vallata del rio Ispina confina, ad est, col rio Basco che la separa dalla Strada Provinciale n. 334 del Sassello e risulta priva di collegamenti viari con tale strada, l' unico collegamento è rappresentato da un attraversamento precario, pedonale, rappresentato nelle foto seguenti.





La superficie complessiva dell'intera proprietà del Soggetto Attuatore è di 1.873.455,00, l'area della vallata del rio Ispina, che risulta oggetto del Progetto Urbanistico Operativo presenta un'area di 217.870 mq.

Nel seguito si riportano documentazione fotografica e cartografia dell'area sopraccitata.

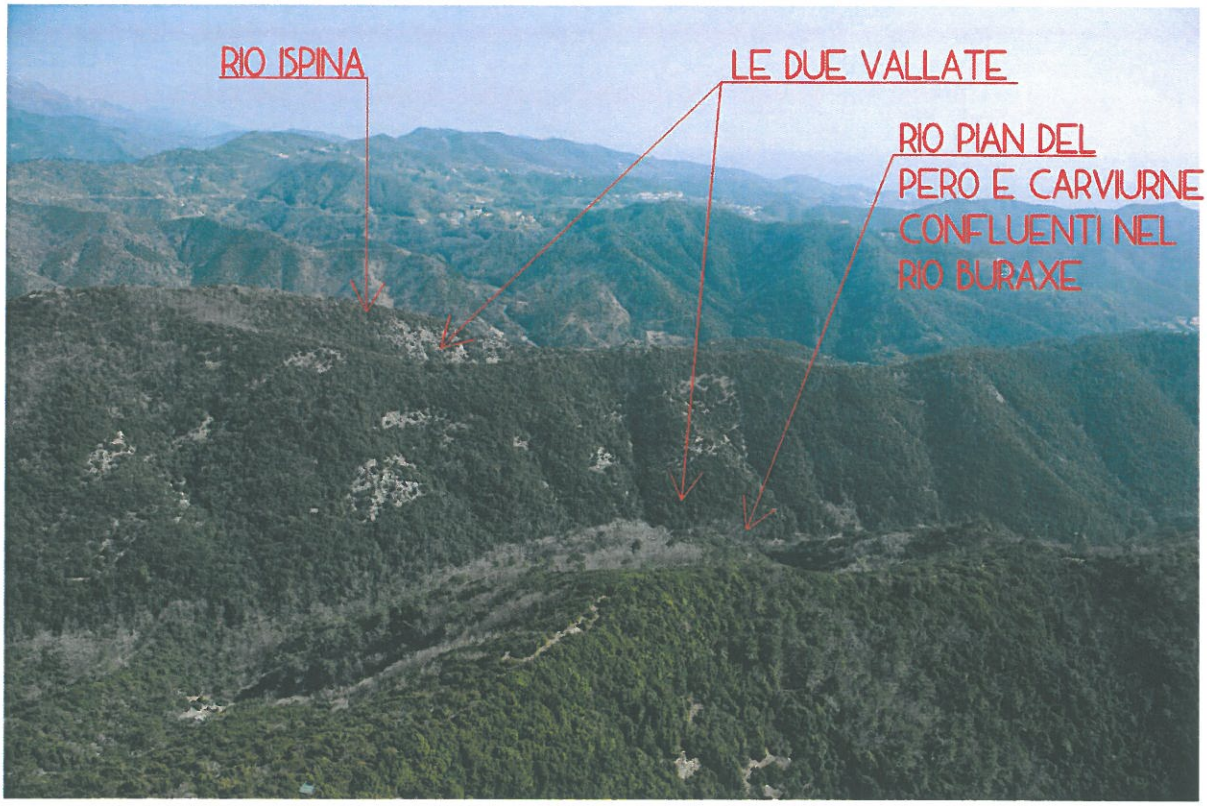

AREA OGGETTO DI P.U.O.
ALBISOLA SUPERIORE
VALLATA RIO ISPINA
VALLATA RIO PIAN DEL PERO – CARVIURNE – BURAXE

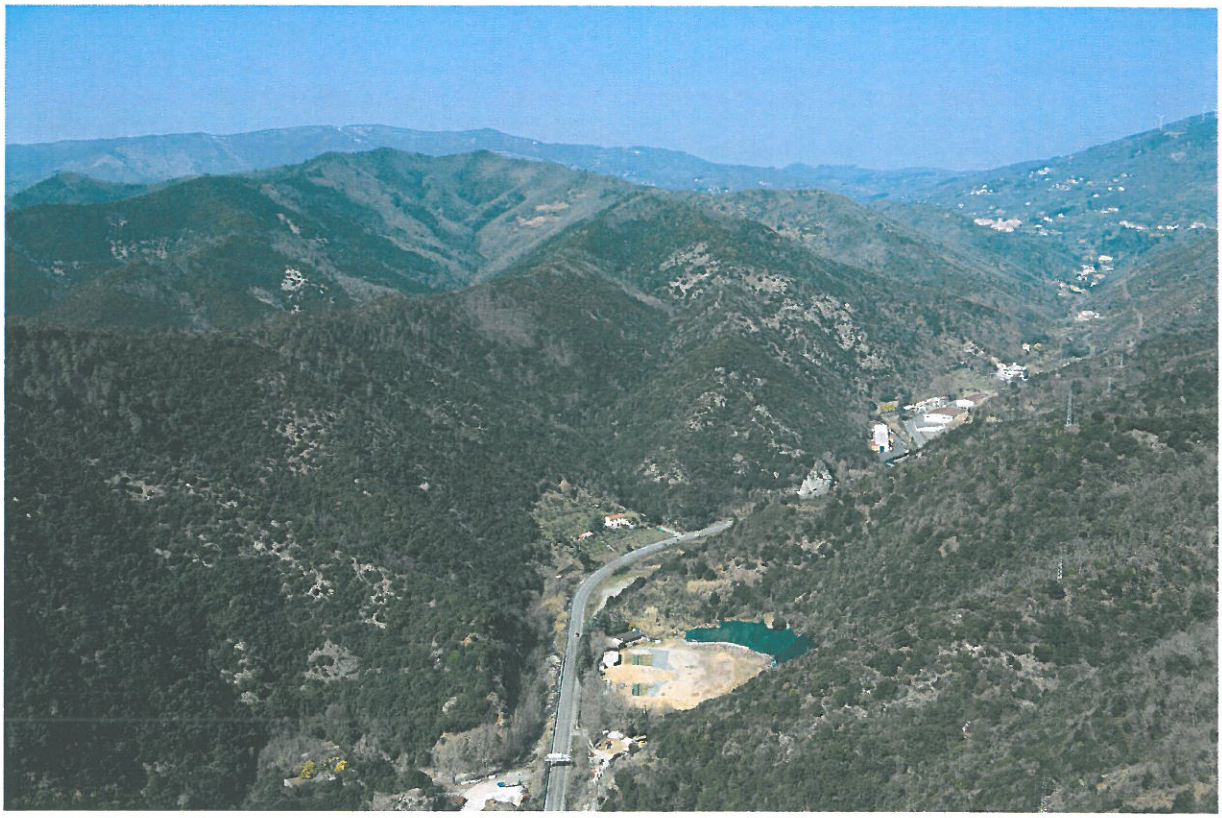


LA PROPRIETA'



LE DUE VALLATE

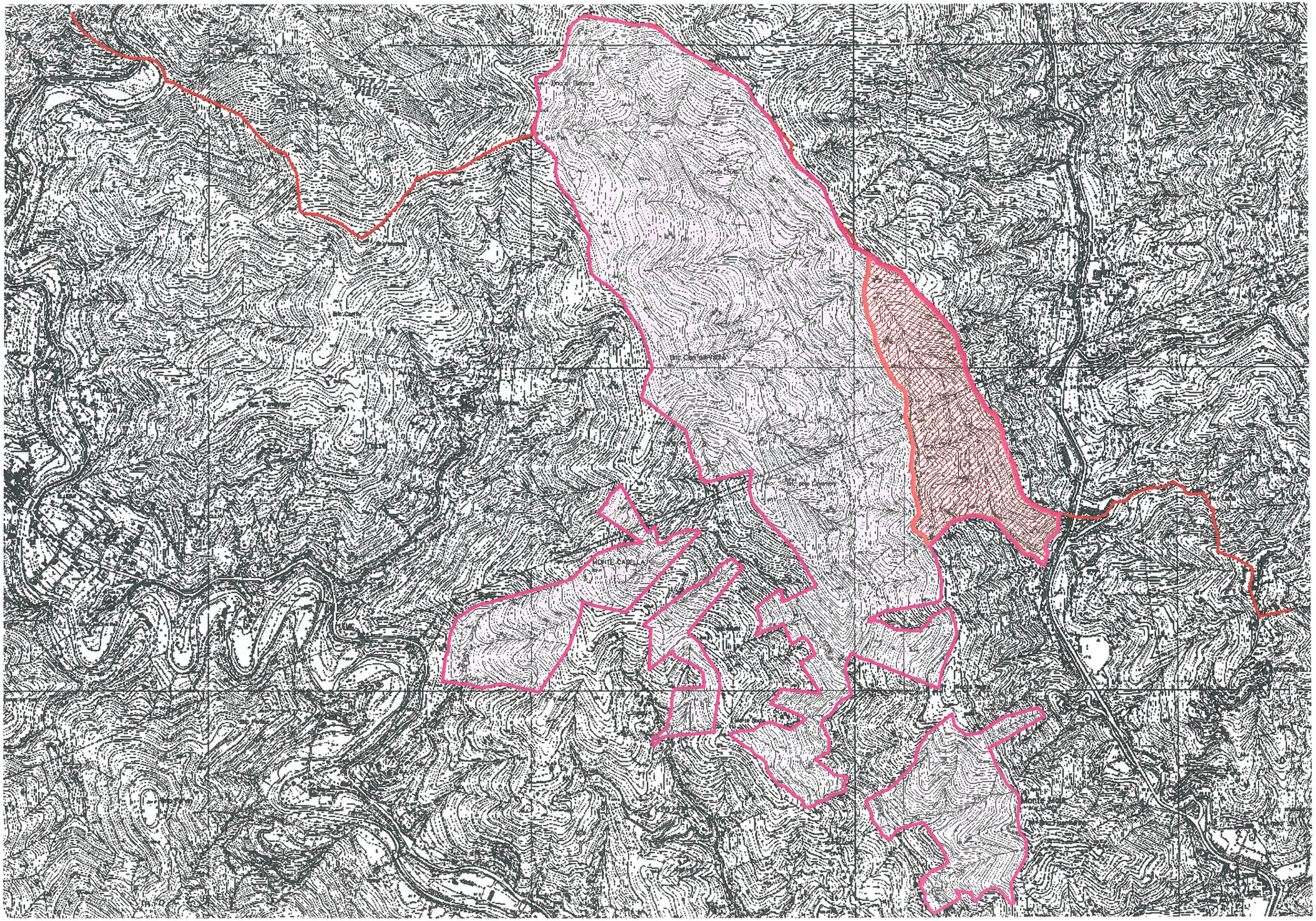

RIO ISPINA
LE DUE VALLATE
RIO PIAN DEL
PERO E CARVIURNE
CONFLUENTI NEL
RIO BURAXE










Monte Capello
Monte Mair

3.0 NORME URBANISTICHE

Come noto, il Piano Urbanistico Comunale è lo strumento fondamentale della pianificazione urbanistica comunale, redatto al fine di disciplinare l'assetto e lo sviluppo dell'intero territorio.

Caratteristica principale del P.U.C. è la suddivisione del territorio comunale in ambiti di conservazione e riqualificazione insediati e non insediati nei quali il piano persegue finalità di sostanziale conservazione o di riqualificazione e distretti di trasformazione per i quali il piano configura scelte di rilevante trasformazione che comportano un sistema complesso di interventi; il tutto comprendente anche il sistema complessivo delle infrastrutture e dei servizi pubblici e di uso pubblico esistenti ed in progetto.

L'area oggetto di P.U.O. nel P.U.C. vigente, è inserita in territorio non insediabile NO-INS amb - ambito ANU - sub ambiti 1.2 - 2.1 - Località Rio Ispina - Bric Aiè.

Il P.U.C. attuale prevede, per tale area:

1. Identificazione

Sono tutte quelle aree che, per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientali, archeologiche, sono qualificate territorio non insediabile.

Pertanto con questa accezione sono state individuate dal P.U.C. tutte le restanti parti di territorio non urbanizzato non compreso nelle classificazioni di cui sopra.

Quindi sono comprese tutte le zone collinari, quelle lungo i crinali principali ed i fondovalle non insediati, e quelle aree particolari del territorio, urbanizzato o no, per cui si deve garantire un regime di non insediabilità: cioè zone umide e corsi dei torrenti, aree archeologiche, zone di particolare pregio ambientale e culturale, cave e discariche, zone da rimboschire e rinaturalizzare.

2. Esiti da conseguire

Il P.U.C. prevede la completa e assoluta tutela per tale territorio, senza dimenticare la possibilità di fruizione e valorizzazione turistica di tutte le aree ritenute di pregio sotto il punto di vista ambientale, ecologico, paesistico e culturale.

Sono da considerarsi sotto questa accezione, ad esempio, l'area del Torrente Sansobbia, il crinale del Monte Castellaro, l'ambito vallivo e collinare a monte dell'abitato di Luceto, l'area del crinale appenninico contrassegnata dall'Alta Via dei Monti Liguri ed i crinali principali dipartenti da essa, e molte altre.

In queste aree è favorita la possibilità di penetrazione e di fruizione tramite il recupero di percorsi esistenti da utilizzarsi come vie di percorrenza pedonale, ciclabile, ippica. Ed è consentita la possibilità di realizzazione di strutture pubbliche necessarie per la migliore fruizione dal punto di vista culturale e turistico-ricreativo.

3. Destinazioni d'uso principali e complementari

Nel territorio non insediabile «NO-INS» sono consentiti solo interventi di manutenzione e ripristino dei manufatti esistenti nel rispetto delle loro caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie, nonché la realizzazione di manufatti tecnici o di quelli esclusivamente finalizzati all'esercizio delle attività consentite.

Sono ammessi interventi di rinaturalizzazione, di protezione e di miglioramento ambientale: cioè recupero e rinaturalizzazione di cave e discariche dismesse, tutela di argini e fondo dei torrenti, rimboschimento di aree percorse dal fuoco e consolidamento dei versanti con tecniche di ingegneria naturalistica.

SUB-AMBITO 1.2 : Riobasco - La Pace

IDENTIFICAZIONE

Descrizione geografica

L'area comprende il fondovalle del torrente Riobasco ed il territorio collinare lungo i suoi

versanti, fino al confine comunale di Stella S. Giovanni.

E' caratterizzata da un'antropizzazione agricola (fasce e terrazzamenti con coltivazioni a frutteto ed oliveto ed aree pianeggianti sul fondovalle) e da zone boscate nella parte collinare (i due versanti della valle).

Accessibilità e viabilità

Costituita dalla S.S. del Sassello che corre lungo il fondovalle e da cui si dipartono alcune strade di collegamento con le aree limitrofe (Borgo degli Ulivi, valletta del Rio Remenone). Il versante collinare sinistro presenta percorsi pedonali che ricalcano antichi tracciati storici di possesso del territorio.

NORMATIVA

Obiettivi da conseguire

Il P.U.C. intende salvaguardare la struttura antropica storicamente consolidatasi in questa zona e mantenere inalterata e protetta la restante parte di territorio non antropizzato. Intende inoltre fermare l'aggressione edilizia ai versanti collinari (Borgo degli Ulivi) in modo da non distruggerne i valori paesistico-ambientali residui.

Aree di conservazione e riqualificazione

AGR int-est : vedi Normativa generale.

[p] *L'ambito ricade in parte nelle aree individuate nel Piano di Bacino Stralcio 180/98 come fasce A, B, C e alveo attuale del T.Riobasco e come aree a suscettività al dissesto molto alta Pg4 ed alta Pg3b. Valgono quindi le relative norme.*

NO-INS amb : vedi Normativa generale.

[p] *L'ambito ricade in parte nelle aree individuate nel Piano di Bacino Stralcio 180/98 come fascia C del T.Riobasco. Valgono quindi le relative norme.*

Indicazioni di livello puntuale

- **[*(5)]** *Il versante collinare compreso tra il crinale Monte Pino - Monte Mola ed il fondovalle in località La Pace è un'area molto estesa, con presenza di suoli boscati consolidati. Secondo le prescrizioni dettate dalla Regione Liguria con schema n.58221 di Prot. Gen. anno 2003, in data 10/04/2003, in ragione delle sue caratteristiche tale area si deve confermare come ambito ricadente in regime ANI-MA di PTCP. Pertanto la disciplina di P.U.C., uniformandosi alle prescrizioni normative di PTCP per tale ambito, classifica come "NO-INS amb" tutte le zone dell'area suddetta ricadenti in regime ANIMA,*

applicando ad esse le prescrizioni normative connesse al regime di non insediabilità.

SUB-AMBITO 2.1 : Rio Buraxe - Luceto

IDENTIFICAZIONE

Descrizione geografica

L'area comprende tutto l'ambito vallivo del Rio Buraxe fino al limite dell'abitato di Luceto e, a nord, fino al confine comunale che corre lungo il crinale principale.

L'area è caratterizzata da un'antropizzazione agricola limitata alle parti collinari e di fondovalle limitrofe al centro abitato.

Tutto il restante territorio presenta notevoli valori dal punto di vista paesistico-ambientale: pertanto esso dovrà essere conservato inalterato nella maniera più restrittiva possibile e ne dovrà essere potenziata la fruizione pubblica e la salvaguardia.

Accessibilità e viabilità

Il primo tratto dell'area è accessibile veicolarmente dal borgo di Luceto con notevole difficoltà. L'esistenza in questo luogo di una zona a servizi (centro ippico) necessita di una viabilità più adeguata.

La restante parte di valle (Rio Buraxe e Rio Pian del Pero) è servita da una strada di fondovalle e da percorsi di crinale su entrambi i displuvi che la delimitano.

NORMATIVA

Obiettivi da conseguire

Il P.U.C. intende salvaguardare l'aspetto paesistico-ambientale prevalente dell'area e la sua connotazione antropica mediante un'azione di tutela sull'esistente, combinata ad un mantenimento delle funzioni agricole della parte bassa della valle.

Il centro ippico esistente sul fondovalle, potenziabile con funzioni agrituristiche, potrà consentire una maggiore fruizione turistico-ecologica dell'intera valle attraverso l'utilizzo ed il miglioramento di sentieri e percorsi esistenti (fondovalle e crinali) come percorsi ippici e turistici.

Aree di conservazione e riqualificazione

AGR int-est : vedi Normativa generale.

NO-INS amb : vedi Normativa generale.

Indicazioni di livello puntuale

- Data la situazione precaria di accesso alla zona servizi (centro ippico) attraverso il centro abitato, si prevede per questo tratto la creazione di una nuova strada che colleghi la viabilità esistente con tale area.
- È da incentivare il recupero dei manufatti abbandonati esistenti nella valle mediante interventi tipologicamente corretti, ai fini di un loro riuso funzionale di presidio dell'invaso vallivo.
- **[*(5)]** *Il versante collinare compreso tra il crinale Monte Pino - Monte Mola che scende verso Luceto è un'area molto estesa, con presenza di suoli boscati consolidati. Secondo le prescrizioni dettate dalla Regione Liguria con schema n.58221 di Prot. Gen. anno 2003, in data 10/04/2003, in ragione delle sue caratteristiche tale area si deve confermare come ambito ricadente in regime ANI-MA di PTCP. Pertanto la disciplina di P.U.C., uniformandosi alle prescrizioni normative di PTCP per tale ambito, classifica come "NOINS amb" tutte le zone dell'area suddetta ricadenti in regime ANI-MA, applicando ad esse le prescrizioni normative connesse al regime di non insediabilità.*
- **[*(6)]** *Il versante collinare che dal crinale di Monte Castello scende verso il Rio Buraxe e Luceto è un'area molto estesa, con presenza di suoli boscati consolidati. Secondo le prescrizioni dettate dalla Regione Liguria con schema n.58221 di Prot. Gen. anno 2003, in data 10/04/2003, in ragione delle sue caratteristiche tale area si deve confermare come ambito ricadente in regime ANI-MA di PTCP. Pertanto la disciplina di P.U.C., uniformandosi alle prescrizioni normative di PTCP per tale ambito, classifica come "NOINS amb" tutte le zone dell'area suddetta ricadenti in regime ANI-MA, applicando ad esse le prescrizioni normative connesse al regime di non insediabilità.*

ESTRATTO P.U.C. VIGENTE

SECONDO P.U.C.

LIMITE AREA OGGETTO DI P.U.O.

LEGENDA

- **AU** — Ambiti e sub-ambiti di conservazione e riqualificazione (ex art.29) aree urbanizzate
- **ANU** — Aree non urbanizzate: ambiti e subambiti di conservazione e riqualificazione
- **AGR** — Aree di produzione agricola (ex art.35)
  - **int-est** intensive-estensive
  - **sil-pas** silvo-pastorali
  - **ser** serre
- **PRES** — Territori di presidio ambientale (ex art.36)
  - **ins** insediamenti
  - **riq** riqualificazione
  - **arch** archeologico
  - **rin** rinaturalizzazione
  - **amb** ambientale
- **NO-INS** — Territori non insediabili (ex art.37)
- **AA** — Ambiti produttivi artigianali
- **AC** — Ambiti di cava
- **AS** — Ambiti sportivi speciali
- **DT** — Distretti di trasformazione (ex art.29)
- **at** — Aree di intervento
- Servizi esistenti e di progetto
- Infrastrutture esistenti
- Infrastrutture di progetto
- Percorsi pedonali e ciclabili
- Percorso pedonale sospeso
- Viabilità a traffico specialistico
- Tracciato tramvia
- Aree storicamente esondate
- Espansione attrezzature cimiteriali
- Fascia di rispetto cimiteriale
- **A1-A11** — Localizzazione manufatti (ruderi o edifici trasformati) produttivi di interesse storico culturale

NO-INS amb

NO-INS amb

ANU SUB-AMBITO 2.1

AA

DT 4

AS

Bric Cian de Vache

Bric delle Cavorner

Bric Aie'

Bric Musei

C. ISPINA

Rio

Pian

Ispina

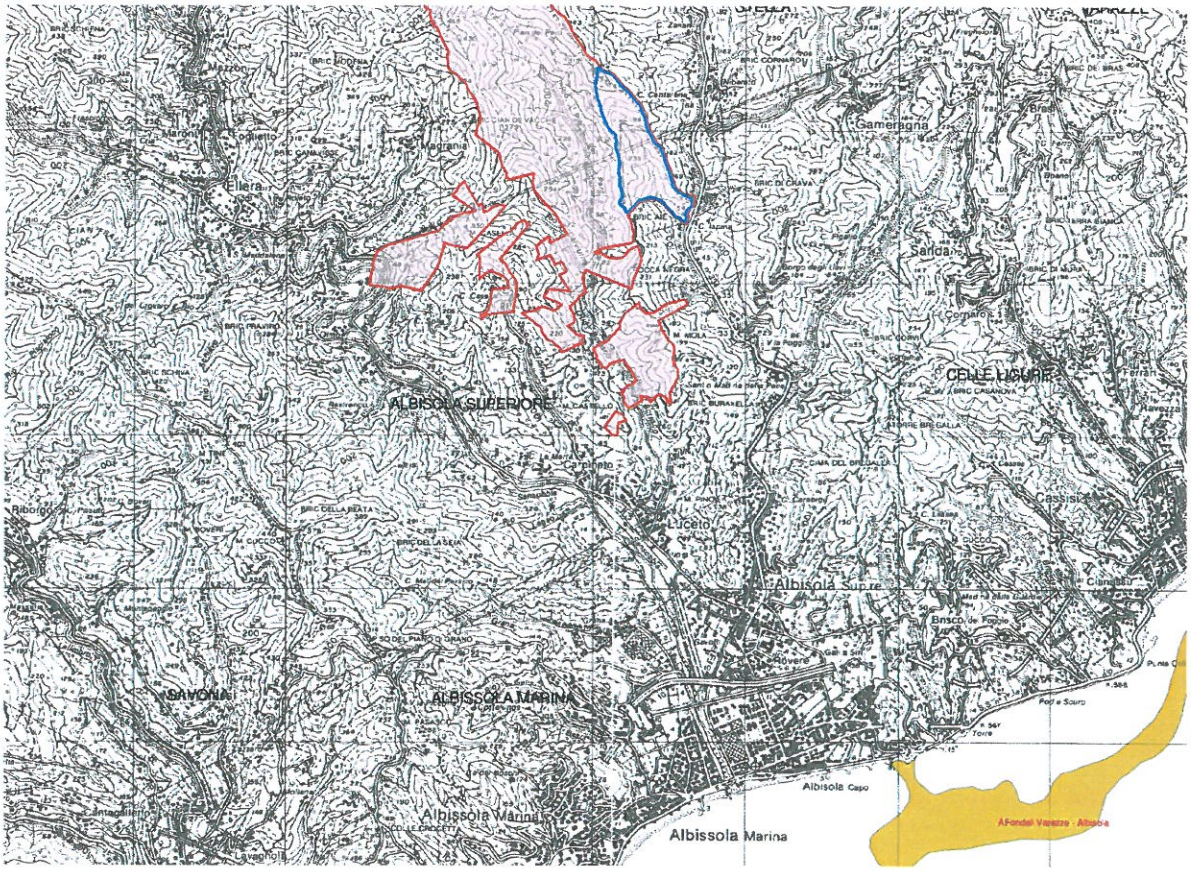
Torrente

Carviturin

4.0 VINCOLI ESISTENTI

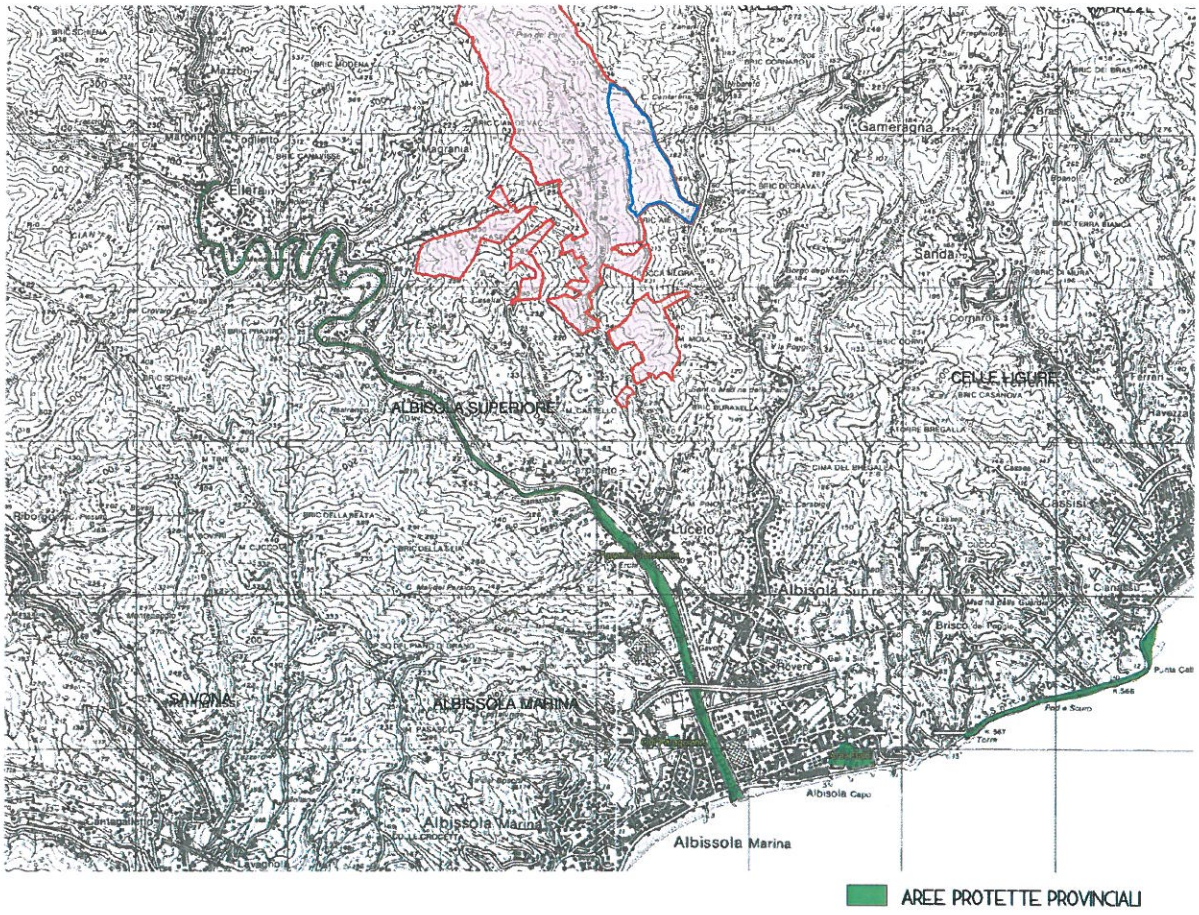
Nel seguito vengono analizzati i vincoli esistenti nella zona per verificare se l'area oggetto di intervento risulta o meno interessata dagli stessi. Il riferimento è la tav. n. 07 del P.U.O. qui ripresa nei suoi elementi essenziali.

- sic marini e terrestri DGR 1716 del 23/12/2005



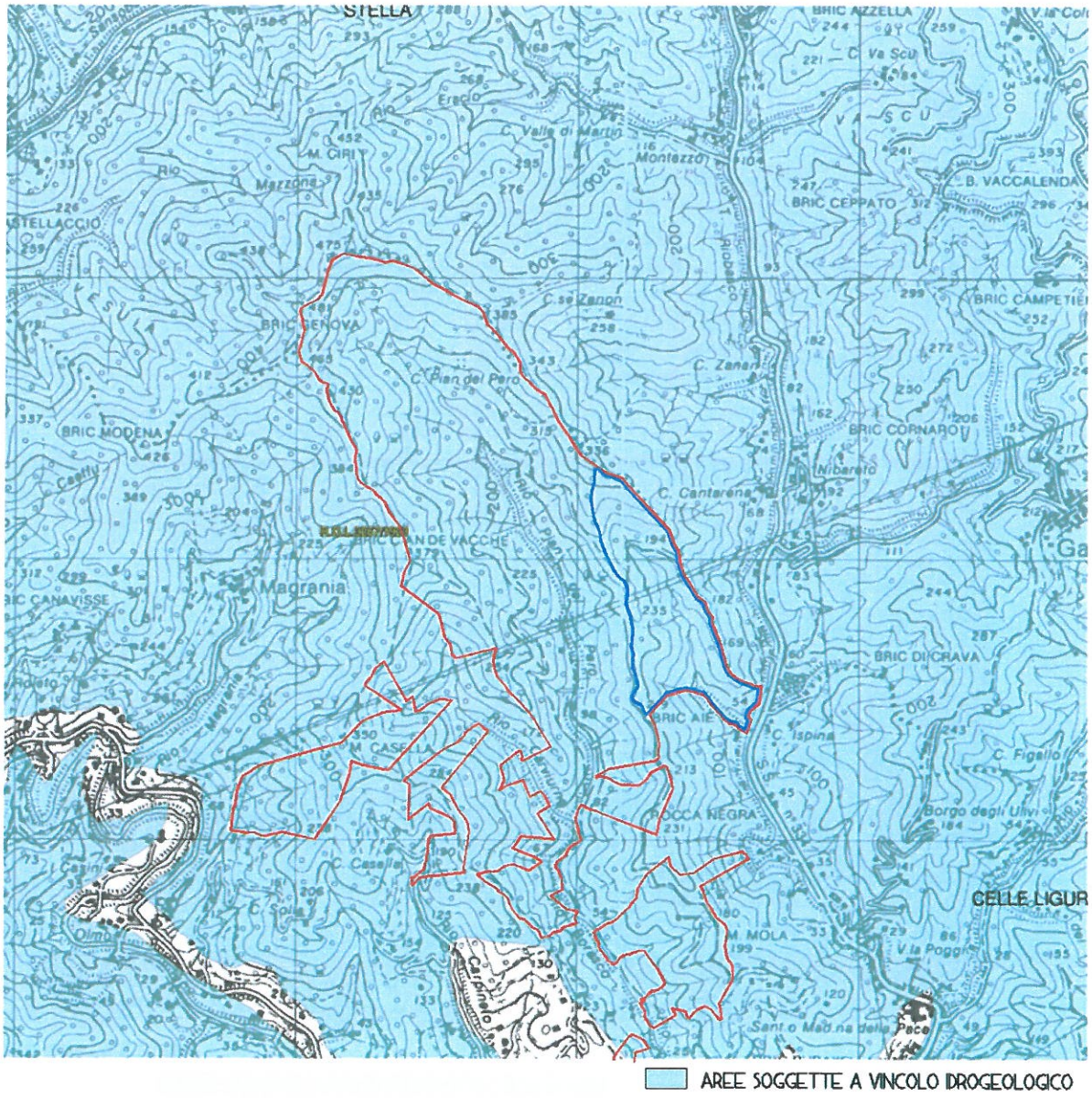
(l'area oggetto di P.U.O. non è interessata dal vincolo)

- aree protette provinciali



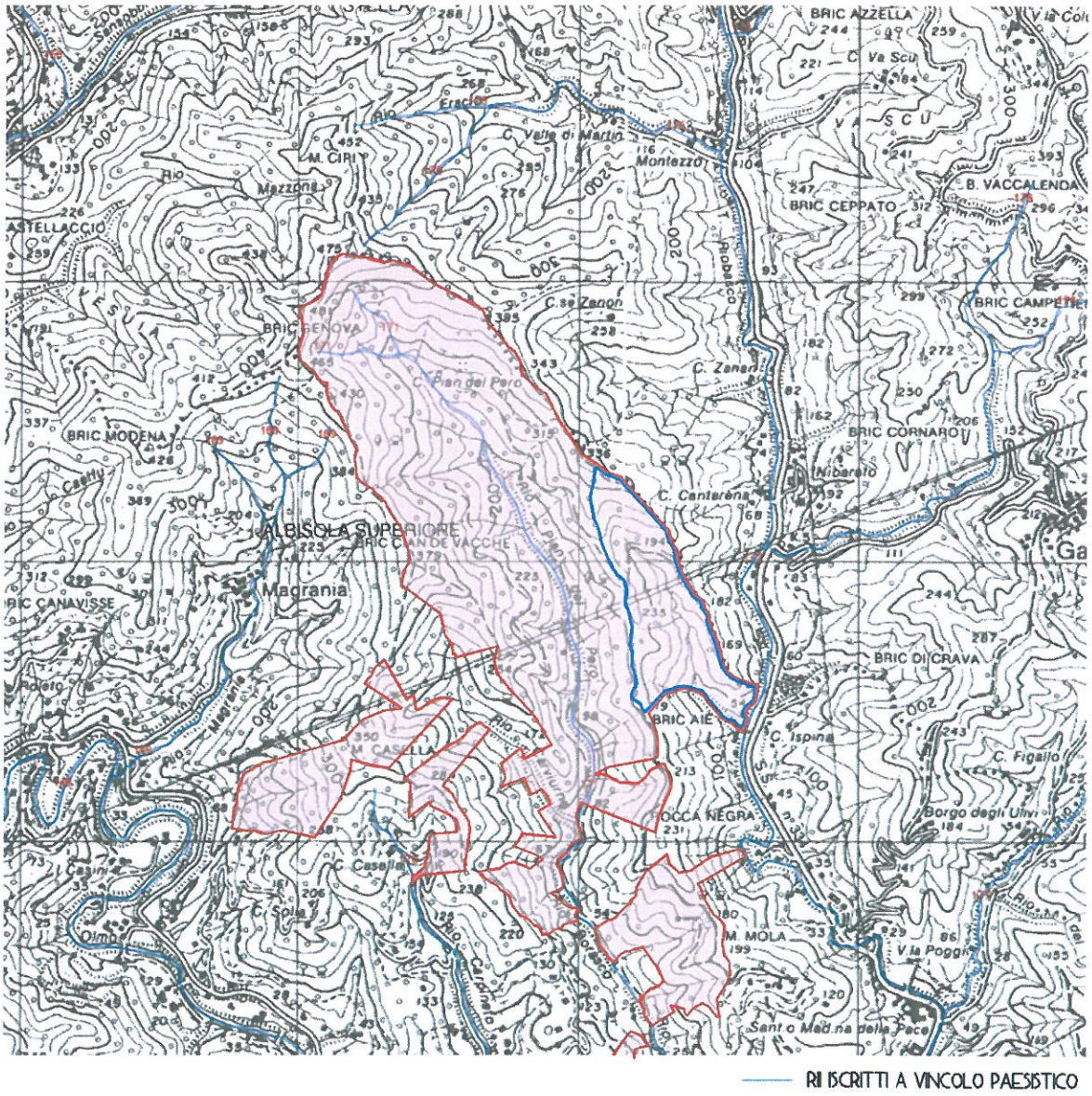
(l'area oggetto di P.U.O. non è interessata dal vincolo)

- vincolo idrogeologico



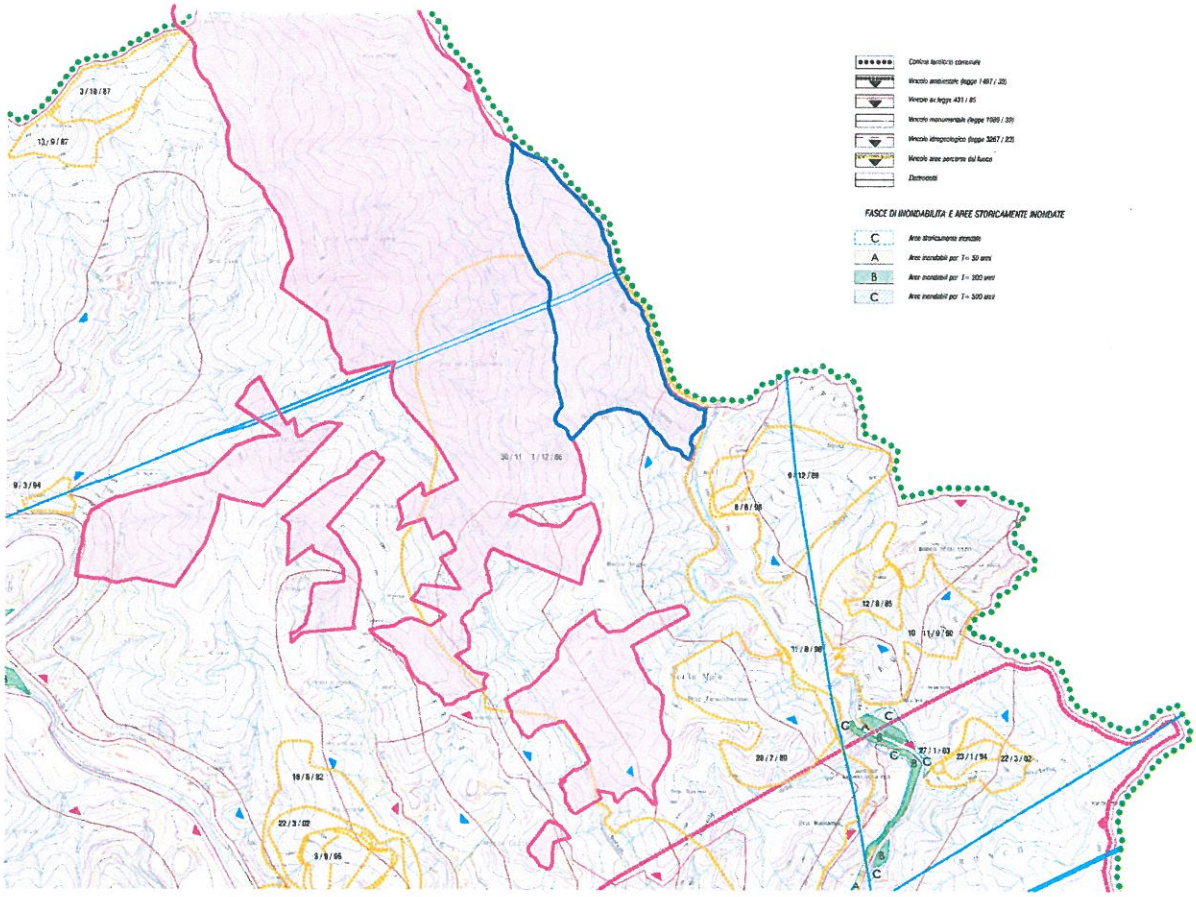
(l'area oggetto di P.U.O. è interessata dal vincolo idrogeologico)

- rii vincolati paesisticamente



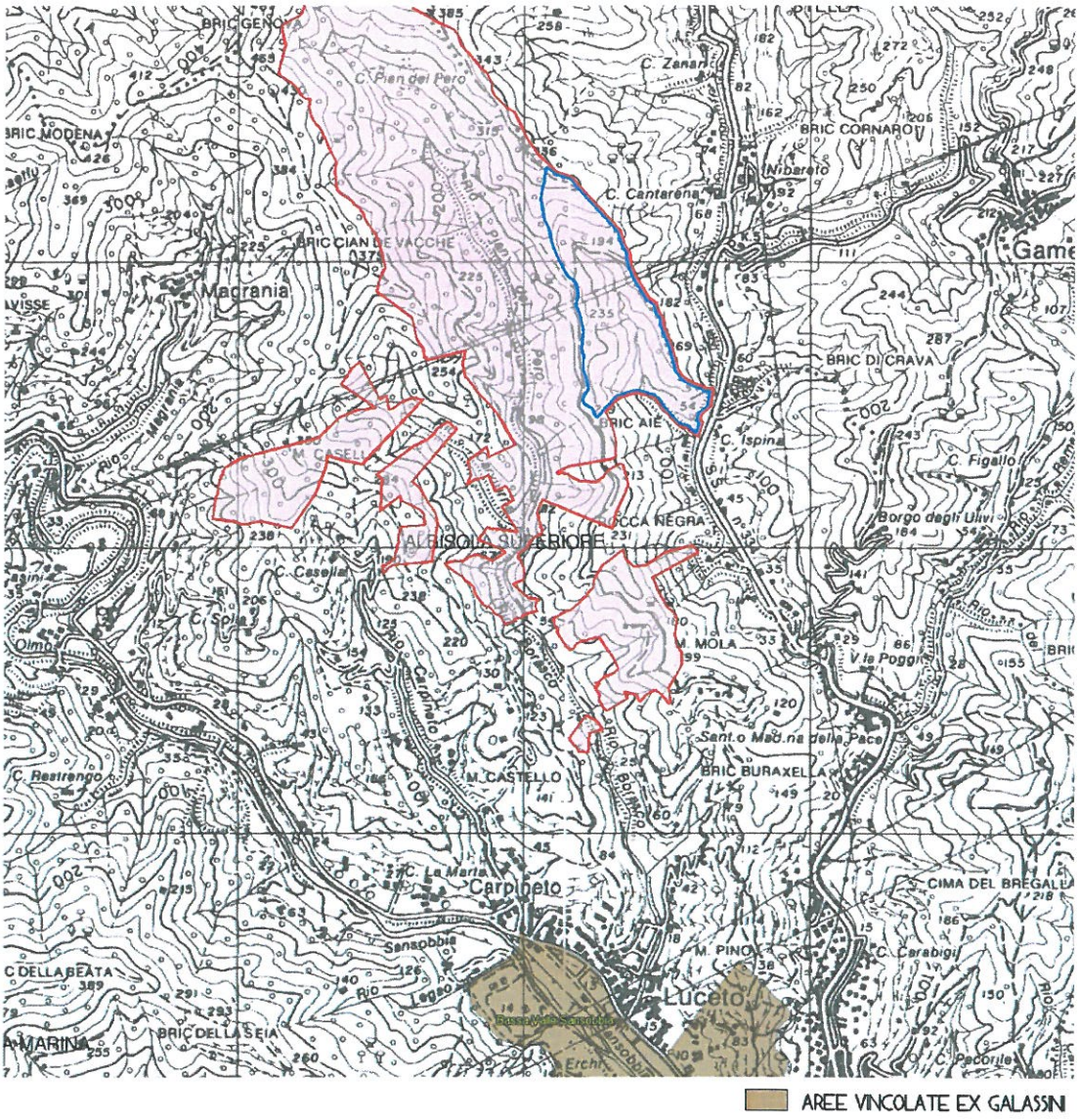
(l'area oggetto di P.U.O. è interessata da rii con vincolo paesistico. Il particolare risulta vincolato nella fascia dei 150 m. in sponda destra del rio Basco)

- aree percorse dal fuoco



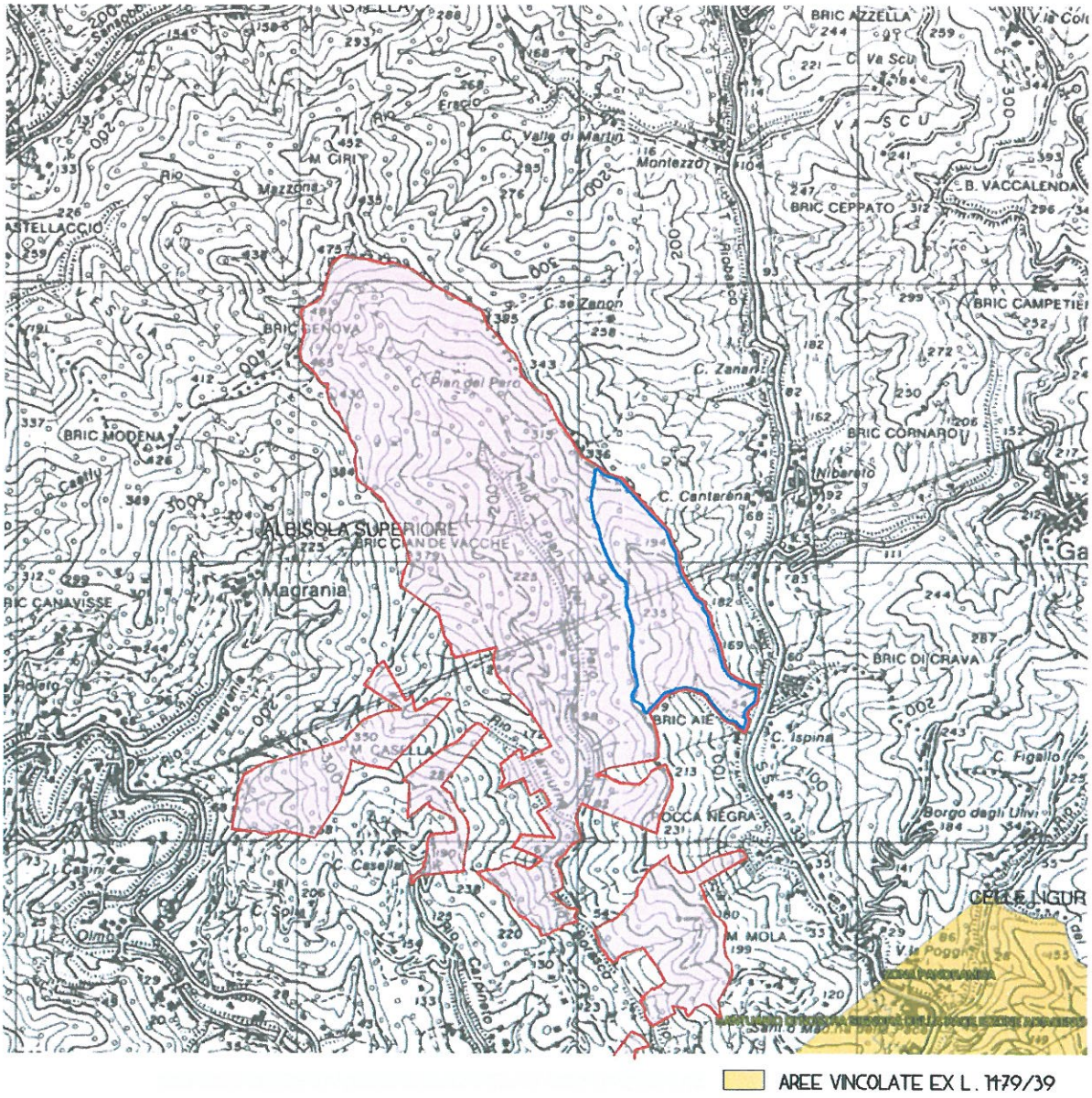
(l'area oggetto di P.U.O. non è interessata dal vincolo delle aree percorse dal fuoco in quanto parte di essa è stata percorsa dal fuoco più di 15 anni fa come previsto dalla L.R. 4/99 e precisamente nel 30/11 E 1/12 1986)

- vincolo ex Galassini



(l'area oggetto di P.U.O. non è interessata dal vincolo ex Galassini)

- vincolo ex L. 1479/39



(l'area oggetto di P.U.O. non è interessata dal vincolo ex L. 1479/39)

L'area risulta vincolata paesisticamente in quanto per la maggior parte è del tipo boscata.

Per quanto riguarda i piani di bacino si rimanda al paragrafo degli aspetti idraulici dell'intervento.

5.0 RAPPORTI CON IL P.T.C.P.

5.1 PREMESSA

In relazione alle previsioni di P.T.C.P. qualsiasi intervento incidente in misura rilevante sull'assetto della zona deve essere riferito a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso e deve essere definito da uno Studio Organico d'Insieme.

Il S.O.I. è preordinato a garantire il migliore rispetto dei valori paesaggistici, attraverso la valutazione i seguenti profili dell'intervento:

- caratteri tipologici assunti come riferimento;
- interferenze delle visuali panoramiche ed impatto con i valori paesaggistici;
- connessioni con l'intorno immediato.

La verifica è articolata nei suoi tre assetti:

- insediativo;
- geomorfologico;
- vegetazionale.

5.2 ASSETTO INSEDIATIVO

5.2.1 STRALCIO NORMATIVO

L'area oggetto del Progetto Urbanistico Operativo è inserita nel piano territoriale di coordinamento paesistico, sub assetto insediativo in parte in zona IS-MA; regime normativo di insediamenti sparsi e la restante parte in zona ANI-MA area non insediata in regime di mantenimento.

Il regime **IS-MA** si applica nei casi in cui si riconosce l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo e nei quali si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientali, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, sempreché questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso.

L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno.

Sono pertanto consentiti quegli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento

della dotazione di infrastrutture, attrezzature e impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative attuali e sempre che non implichino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogenea mente diffusa,

Il regime **ANI-MA** si applica invece nei casi in cui, "pur in presenza di valori naturalistici elevati o comunque significativi, si ritiene che modeste alterazioni dell'attuale assetto del territorio non ne compromettano la funzione paesistica e la peculiare qualità ambientale.

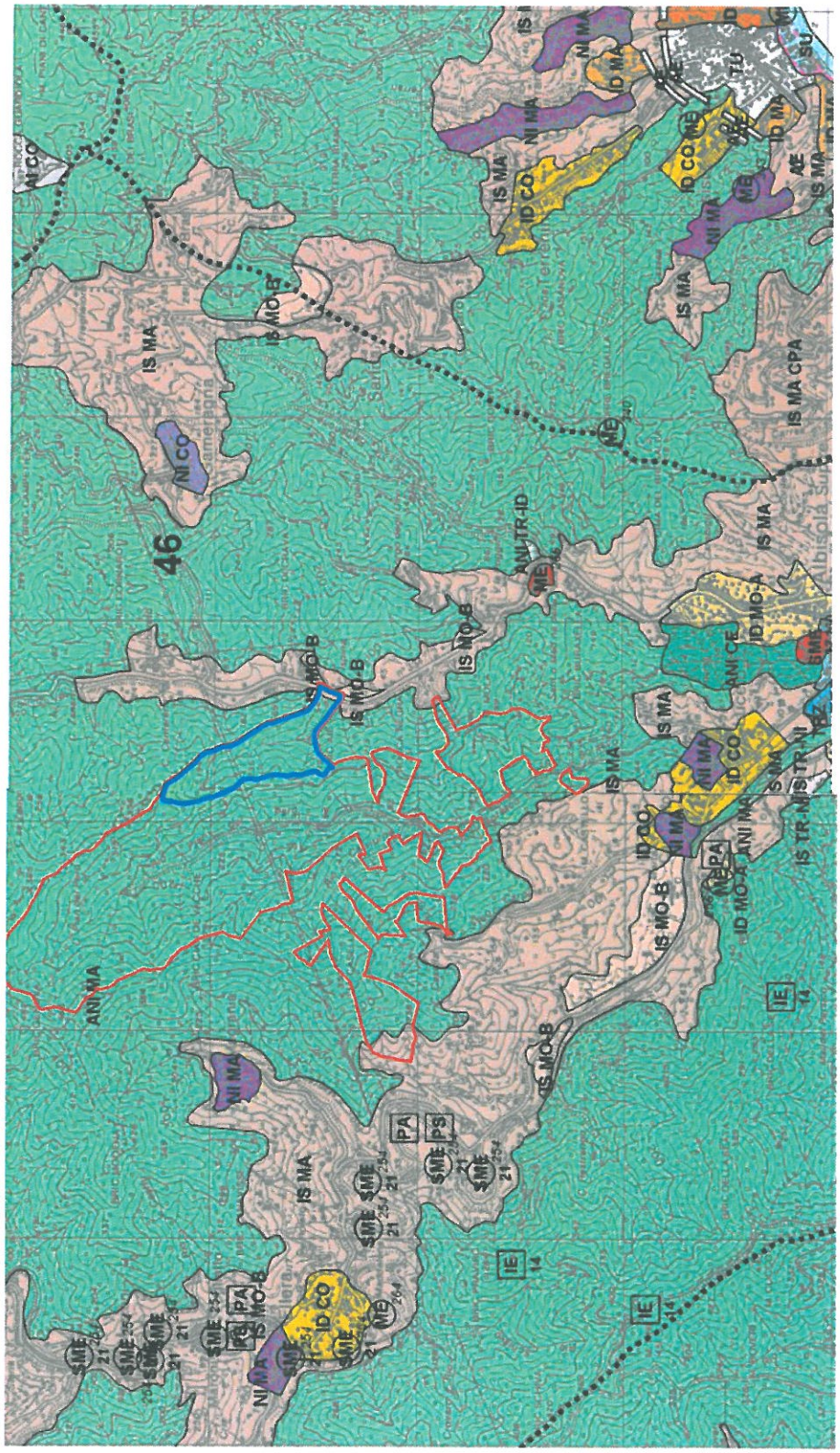
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la funzione della zona in rapporto al contesto paesistico e di assicurare nel contempo, in termini non pregiudizievoli della qualità dell'ambiente e con particolare riguardo alle esigenze dell'agricoltura, una più ampia fruizione collettiva del territorio, un più efficace sfrutta mento delle risorse produttive e una più razionale utilizzazione degli impianti e delle attrezzature eventualmente esistenti.

3. Non è pertanto consentito aprire nuove strade di urbanizzazione, ne costruire nuovi edifici, attrezzature ed

impianti ad eccezione degli interventi specificamente volti al conseguimento degli obiettivi sopra indicati, purché non alterino in misura paesisticamente percepibile lo stato dei luoghi.

3. bis Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano nei confronti delle parti di territorio da includersi, mediante apposite leggi regionali, nei sistemi di aree di interesse naturalistico - ambientale, per le quali valgono le disposizioni di cui all'art. 2 delle NORME DI ATTUAZIONE APPLICABILI NELLE AREE PROTETTE costituenti l'allegato B alla l.r. 9 aprile 1985 n. 16".

5.2.2 STRALCIO PLANIMETRICO



5.3 ASSETTO GEOMORFOLOGICO

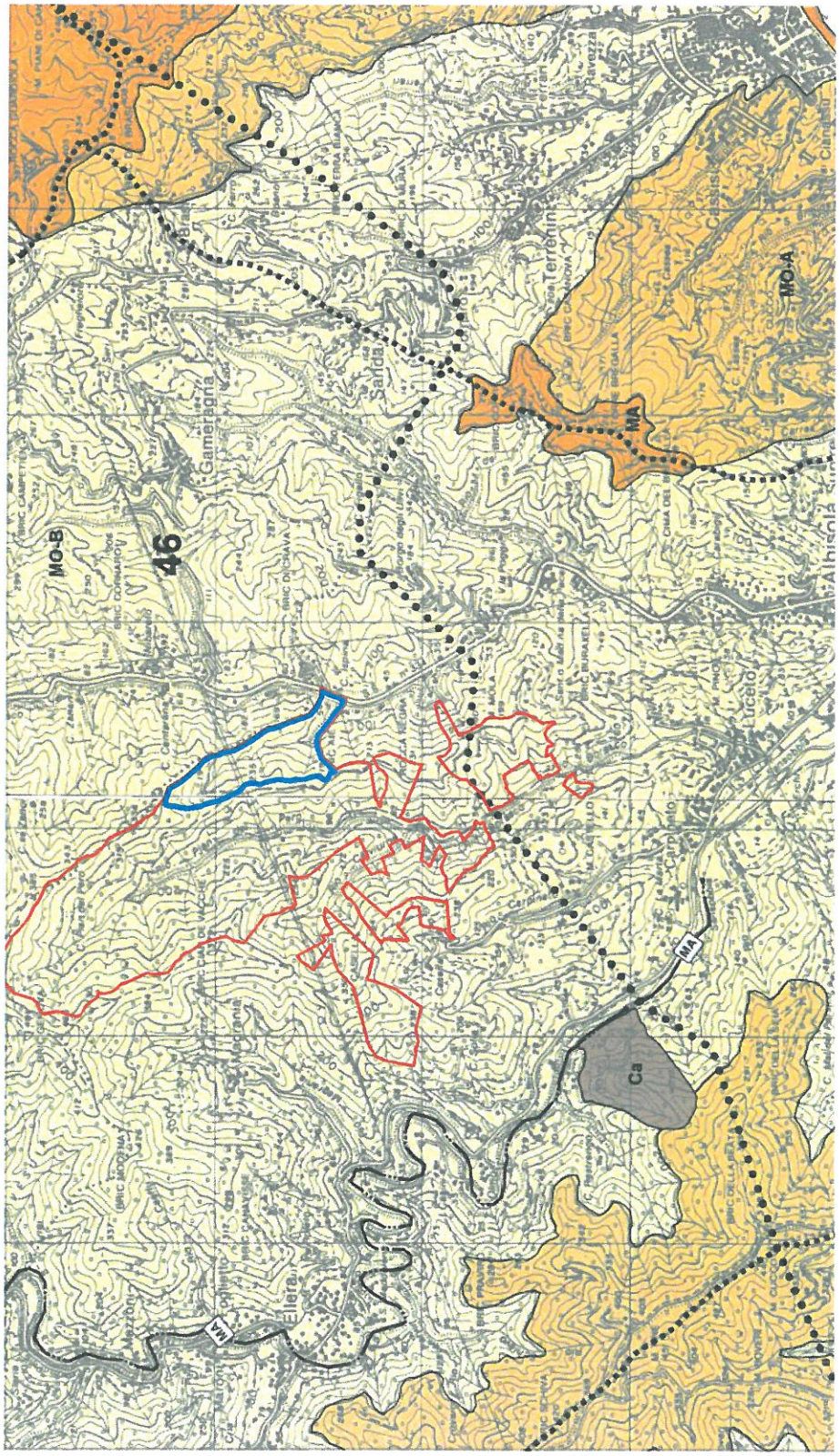
5.3.1 STRALCIO NORMATIVO

L' area oggetto di intervento, nell' assetto geomorfologico è inserita nel regime normativo di modificabilità di tipo B (MO-B) - (art. 67 delle N.T.A. del P.T.C.P.).

Tale regime si applica in tutte le parti del territorio non assoggettate ai regimi normativi di cui ai restanti articoli della presente sezione.

Gli interventi in tali zone, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere.

5.3.2 STRALCIO PLANIMETRICO



5.4 ASSETTO VEGETAZIONALE

5.4.1 STRALCIO NORMATIVO

Dal punto di vista vegetazionale l'area oggetto d'intervento è inserita nel regime normativo di bosco di angiosperme termofile - consolidamento (BAT-CO).

1. L'indirizzo generale di CONSOLIDAMENTO si applica:

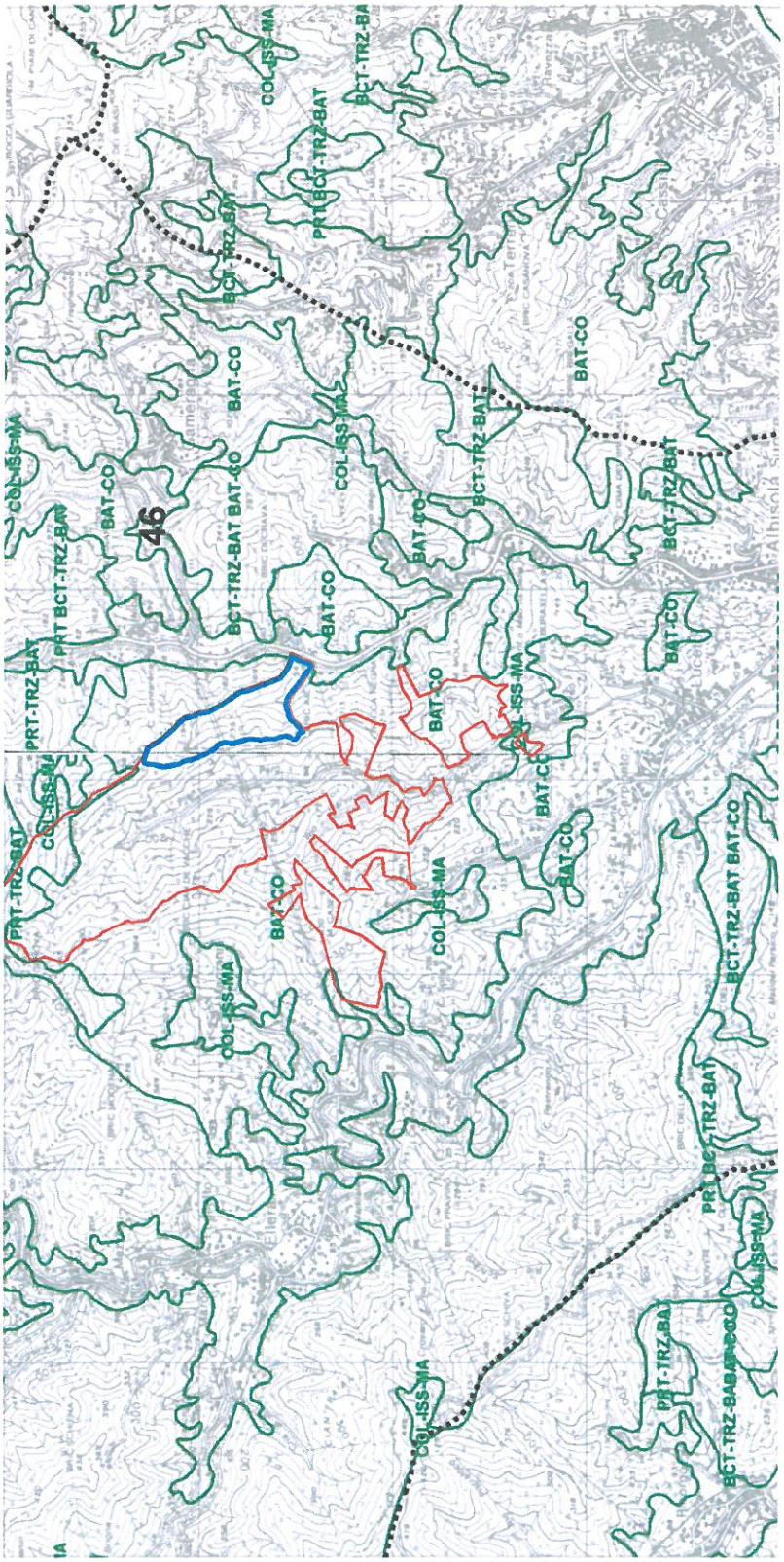
a) nelle situazioni in cui, a fronte di un assetto territoriale complessivamente equilibrato sotto il profilo paesistico, permangono margini per interventi, da ritenersi ammissibili a condizione che non introducano elementi di sostanziale innovazione rispetto all'attuale configurazione;

b) nelle situazioni in cui, a fronte di un assetto territoriale insufficientemente caratterizzato sotto il profilo paesistico, permangono comunque residui margini per interventi da ritenersi ammissibili a condizione che diano luogo a una più definita identità paesistica.

2. L'obiettivo è quello di indirizzare gli interventi, nel primo caso, verso la conferma ed il consolidamento dell'attuale configurazione paesistica nel suo insieme e, nel secondo caso, verso la sua maggior qualificazione attraverso il recupero e la riproposizione di selezionati caratteri paesistici.

3. La pianificazione dovrà pertanto prevedere essenzialmente interventi ad integrazione delle attuali strutture insediative, operando in forme coerenti con l'esistente, ovvero definendo quei caratteri che meglio si prestano a garantire una precisa identità paesistica.

5.4.2 STRALCIO PLANIMETRICO



6.0 ANALISI DELL' AMBITO TERRITORIALE

6.1 PREMESSA

Nel seguito verranno presi in considerazione tutti gli elementi di definizione e qualificazione del contesto in cui si colloca l'area oggetto d'intervento.

In particolare si tratterrà, attraverso un'analisi di dettaglio dello stato di fatto esteso ad un ambito dimensionalmente adeguato, di estrapolare gli elementi caratterizzanti, sotto il profilo tipologico, architettonico, vegetazionale, orografico, organizzativo, strutturale, costruttivo, decorativo e tecnologico, da assumere come riferimento nella progettazione dell' intervento.

L'analisi di dettaglio sarà condotta individuando altresì le principali direttrici di percezione paesaggistica dalle quali l' ambito risulta essere maggiormente rilevabile, che consentiranno, tramite opportune "giochi" di inserimento dei nuovi elementi antropici, di dimostrare la compatibilità dell'intervento dal punto di vista ambientale.

Sarà inoltre presa in considerazione l'evoluzione che hanno subito gli insediamenti negli ultimi decenni.

6.2 ELEMENTI DI CARATTERIZZAZIONE DELL' INSEDIAMENTO

Nel seguito vengono analizzati gli elementi caratterizzanti l'insediamento; per l'analisi si fa riferimento alle schede dei caratteri tipologici-architettonici esistenti, siti nelle immediate vicinanze dell'area d'intervento.

Tale area è situata in sponda destra del Rio Basco lungo la strada Provinciale n. 334 del Sassello.

Si tratta di un'area posta sul confine col Comune di Stella, non urbanizzata; nella vallata del rio Ispina non sono presenti fabbricati. Gli unici elementi antropici sono rappresentati dai tralicci dell'elettrodotto da 220 Kv Savona - Marigallo ubicati sui crinali contenenti la valletta Ispina con conduttori che la attraversano.

Lungo la strada provinciale, tra il Santuario della Pace ed il confine col Comune di Stella sono presenti solo alcuni fabbricati a destinazione residenziale in contesto agricolo ed alcuni insediamenti di carattere artigianale come si può notare dalle foto riportate nel seguito.

Dalla strada provinciale si staccano alcune strade secondarie e percorsi di collegamento con gli insediamenti esistenti come indicato nella C.T.R. di cui all'allegato A di accesso agli edifici sopra citati.

Nell'allegato B sono state riportate le destinazioni prevalenti delle aree in base al P.U.C. con individuazione del centro abitato e delle aree non insediate.

ALLEGATO A

CONFINE COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE

PROPRIETA' SOGGETTO ATTUATORE

AREA OGGETTO DI P.U.O.

PERCORSO PRINCIPALE
(STRADA PROVINCIALE N. 334 DEL SASSELLO)

PERCORSI SECONDARI

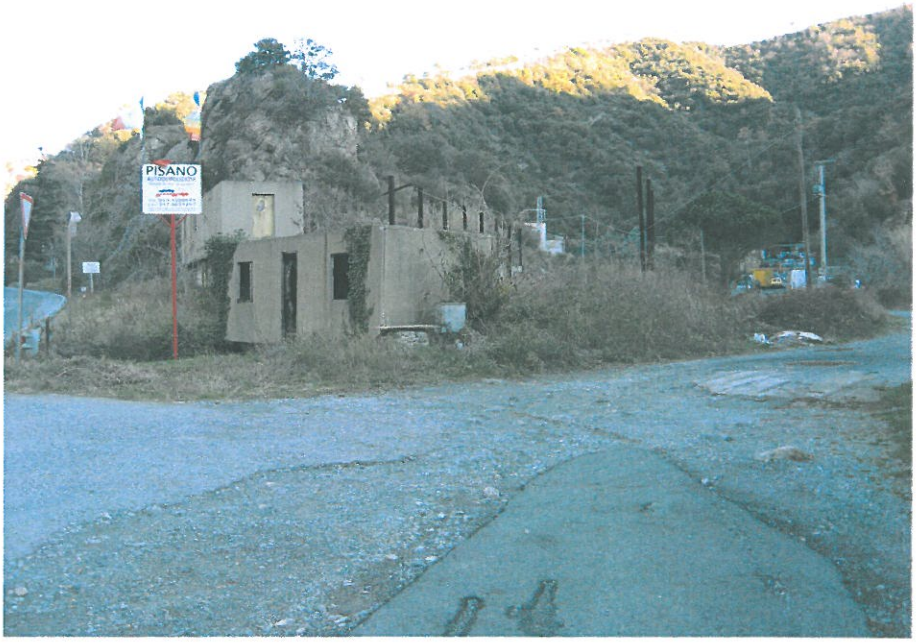
COLLEGAMENTO CON INSEDIAMENTI SPARSI ESISTENTI

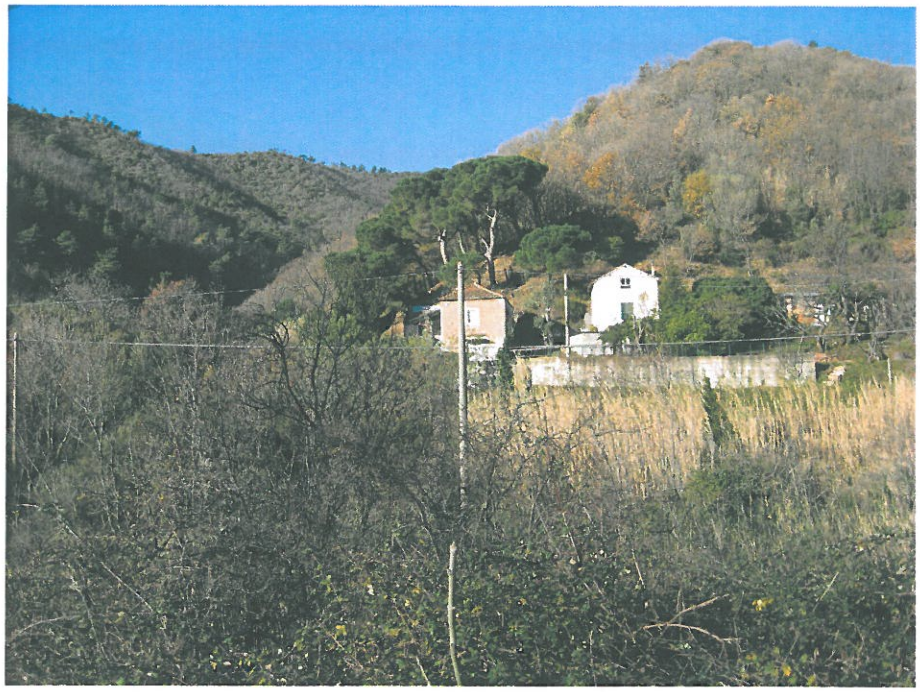
ALCUNI INSEDIAMENTI PRESENTI LUNGO IL PERCORSO PRINCIPALE








PISANO









In Comune di Stella, in prossimità del confine col Comune di Albisola Superiore:





ALLEGATO B

CONFINE COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE

PROPRIETA' SOGGETTO ATTUATORE

AREA OGGETTO DI P.U.O.

AREE NON INSEDIABILI

AREA CIMITERIALE

CENTRO ABITATO

AREE A DESTINAZIONE ARTIGIANALE

AREE AGRICOLE

AREE DI PRESIDIO

6.3 CARATTERI TIPOLOGICI, ARCHITETTONICI, ORGANIZZATIVI, STRUTTURALI, COSTRUTTIVI E DECORATIVI DELL' ESISTENTE

L' analisi dettagliata del contesto costruito, mette in evidenza una forte differenziazione riferita sia alle tipologie edilizie che agli elementi costruttivi, decorativi ed organizzativi.

Le tipologie partono dagli edifici residenziali di tipo uni-bifamiliari, o plurifamiliari in prossimità del centro abitato più o meno articolati, su uno - due piani fuori terra fino a quattro piani per poi essere del tipo unifamiliare/bifamiliare con al massimo due piani dopo il Santuario della Pace. Lungo tale strada sono presenti anche insediamenti artigianali con caratteristiche tipologiche costruttive decorative ed organizzative decisamente eterogenee.

Le coperture sono prevalentemente del tipo a capanna, sono presenti anche case col tetto a padiglione.

Per quanto riguarda l' uso dei materiali, le coperture sono prevalentemente in cotto, con preferenza per le tegole marsigliesi, gli edifici pluripiano sono coperti con manto in tegole di cemento; gli elementi di lattoneria sono prevalentemente in lamiera verniciata o rame.

Le pareti degli edifici sono prevalentemente intonacate con intonaco alla "genovese" e tinteggiate con tinte della gamma

delle terre chiare, dei rosa tenui e delle gradazioni del giallo, con presenza di alcune case bianche.

I serramenti sono di varia natura, con presenza di persiane alla genovese.

SCHEDE TIPOLOGICHE


via
boraxe

























6.4 CARATTERI VEGETAZIONALI ED OROGRAFICI DELL'AREA

Le caratteristiche della copertura vegetazionale e dei tipi forestali presenti nell'area Rio Ispina-Bric Aiè, sono indicate nel dettaglio nella relazione forestale facente parte delle progettazioni specialistiche, si può dire che le formazioni vegetazionali più significative sono rappresentate dal bosco misto di latifoglie termofile, spesso con presenza di arbusti a densità variabile, da macchie di fustaie di conifere termofile, piuttosto rade (pino marittimo e sporadico pino d'Aleppo) e da qualche prateria arbustata.



vista parziale dell'area dal basso, verso Bric Aiè: in primo piano la lecceta, sul crinale aree residuali di pino marittimo misto a lecceta e, lungo i versanti e gli impluvi, macchie di castagni, robinia ed ontani, misti alla lecceta



vista dell'area dall'alto: in primo piano aree ad arbusteto termofilo, sui versanti le zone a lecceta, con una ampia area a castagni, ornielli e robinie sul versante destro e sporadica presenza di conifere (pino marittimo ed alcuni pini d'Aleppo)

La grande prevalenza dell'area è interessata dalle leccete, mentre le altre tipologie interessano superfici spesso limitate (da qualche migliaio di metri quadrati a 1-2 ettari) e frammiste alle leccete; tuttavia interessano molto ai fini dell'intervento, in relazione alla disponibilità di alcuni legnami per interventi sul territorio (ad es. il castagno) oltre che per alcune indicazioni che possono fornire sull'evoluzione ecologica del soprassuolo e la ripresa post-incendio.

Nei tratti misti con pino marittimo, la lecceta assume il carattere di ceduo sotto copertura di fustaia di pino marittimo, costituita però da piccoli lembi residuali di

pinete a pino marittimo, ormai molto rade per le conseguenze dei vecchi incendi e di attacchi da cocciniglia del pino marittimo (*Matsucoccus feythaudii*).



lecceta LE10X mista a macchie di robinia e castagno



lecceta LE11B, variante con pino marittimo rado, presso Bric Aiè

E' comunque diffusa la presenza di specie dell'orno-ostrieto, quali il frassino minore(*Fraxinus ornus* L.) ed il carpino nero (*Ostrya carpinifolia* L.)



Lecceta con forte presenza di arbusteto termofilo sviluppato e roverella (LE20C)

La presenza del piano arbustivo e di latifoglie disetanee (dallo stadio di rinnovazione a quello di piante giovani ed adulte), per quanto distribuite irregolarmente sul terreno, testimonia che il soprassuolo attuale è ancora in evoluzione, tendendo ad evolversi lentamente verso il bosco misto di latifoglie caducifoglie (a prevalenza di roverella).

Questo processo è probabilmente rallentato dalla limitata potenza dei suoli .

La densità del soprassuolo è mediamente alta, soprattutto per il n° di polloni presenti sulle singole ceppaie, con una altezza media piuttosto limitata, sempre per i problemi edafici.

Si ritiene che, in generale, il volume della biomassa in piedi sia stimabile tra i 100 ed i 140 mc./ha, valore nella media dei boschi liguri litoranei.













Sono presenti altresì arbusteti (arbusteto a calicatone spinosa) e macchie mediterranee (macchia alta a corbezzolo ed eriche), tipologie forestali piuttosto diversificate, per quanto afferenti alla categoria generale della macchia mediterranea; nel primo caso si tratta di arbusteti che colonizzano suoli superficiali, spesso a seguito di eventi di degrado (incendi, erosioni o frane) ed avviano processi evolutivi verso la macchia mediterranea mentre nel secondo caso si tratta di situazioni evolute di macchia alte, al limite dell'evoluzione verso la lecceta (ed infatti i limiti sono spesso molto confusi sul terreno tra queste tipologie). Nel nostro caso, la macchia alta ad erica e corbezzolo si trova ampiamente diffusa (soprattutto sul crinale tra la valle del Rio Ispina e quella del pian del Pero, ma anche frammista alla lecceta), mentre l'arbusteto a calicotome si trova in zone a rada copertura vegetazionale, presenti in alcune limitate superfici nella parte superiore del bacino del Rio Ispina.

Per la macchia alta le specie prevalenti sono:

piano arbustivo:

corbezzolo (*Arbutus unedo L.*)

erica (*Erica arborea L.*)

lentisco (*Pistacia lentiscus L.*)

alaterno (*Rhamnus alaternus L.*)

cisti (*Cistus salvifolius L.*)

ginestre (*Spartium junceum L., Calycotome spinosa Lk.*)

mirto (*Myrtus communis L.*)

fillirea (*Phyllirea amgustifolia L.*)

timo (*Thymus vulgaris L.*)

elicriso (*Helichrysum stoechas L., H. italicum L.*)

euforbia arborea (*Euphorbia dendroides L.*)

piano arboreo:

pino marittimo (*Pinus pinaster* Ait.)

orniello (*Fraxinus ornus L.*)

leccio (*Quercus ilex L.*)

roverella (*Quercus pubescens L.*)



macchia alta a corbezzolo ed erica

Per l'arbusteto a calicotome le specie prevalenti sono:

calicotome (*Calicotome spinosa* L.)

ginestra di Spagna (*Spartium junceum* L.)

corbezzolo (*Arbutus unedo* L.)

alaterno (*Rhamnus alaternus* L.)

il rado piano arboreo è formato da:

roverella (*Quercus pubescens* L.)

pino d' Aleppo (*Pinus halepensis* L.)

orniello (*Fraxinus ornus* L.)

leccio (*Quercus ilex* L.)

carpino nero (*Ostrya carpinifolia* Scop.)

mentre sono presenti piccoli arbusti e suffrutici, colonizzatori di suoli poveri,come:

timo (*Thymus communis* L.)

elicriso (*Helichrysum stoechas* L.)

rovo (*Rubus ssp.*)

inula (*Inula viscosa* Ait.)

valeriana rossa (*Centranthus ruber L.*)

santoreggia (*Satureja montana* L.)





Tratti di arbusteto rado a calicotome

Si tratta di un tipo di vegetazione estremamente interessante negli aspetti naturalistici, in quanto rappresenta uno dei primi stadi di colonizzazione di substrati minerali ed accumuli detritici, e si ritrova nelle zone di roccia affiorante dell'area.

La vegetazione è formata da specie frugali in grado di affermarsi nelle condizioni più difficili per la vegetazione e svolgono una funzione fondamentale per il consolidamento di aree a suolo superficiale e minerale, con funzione preparatoria ad arbusteti più evoluti







6.5 ANALISI DELLA PERCEZIONE VISIVA

Nella planimetria allegata al presente paragrafo (allegato C) sono stati indicati i punti di percezione visiva del sito oggetto di intervento.

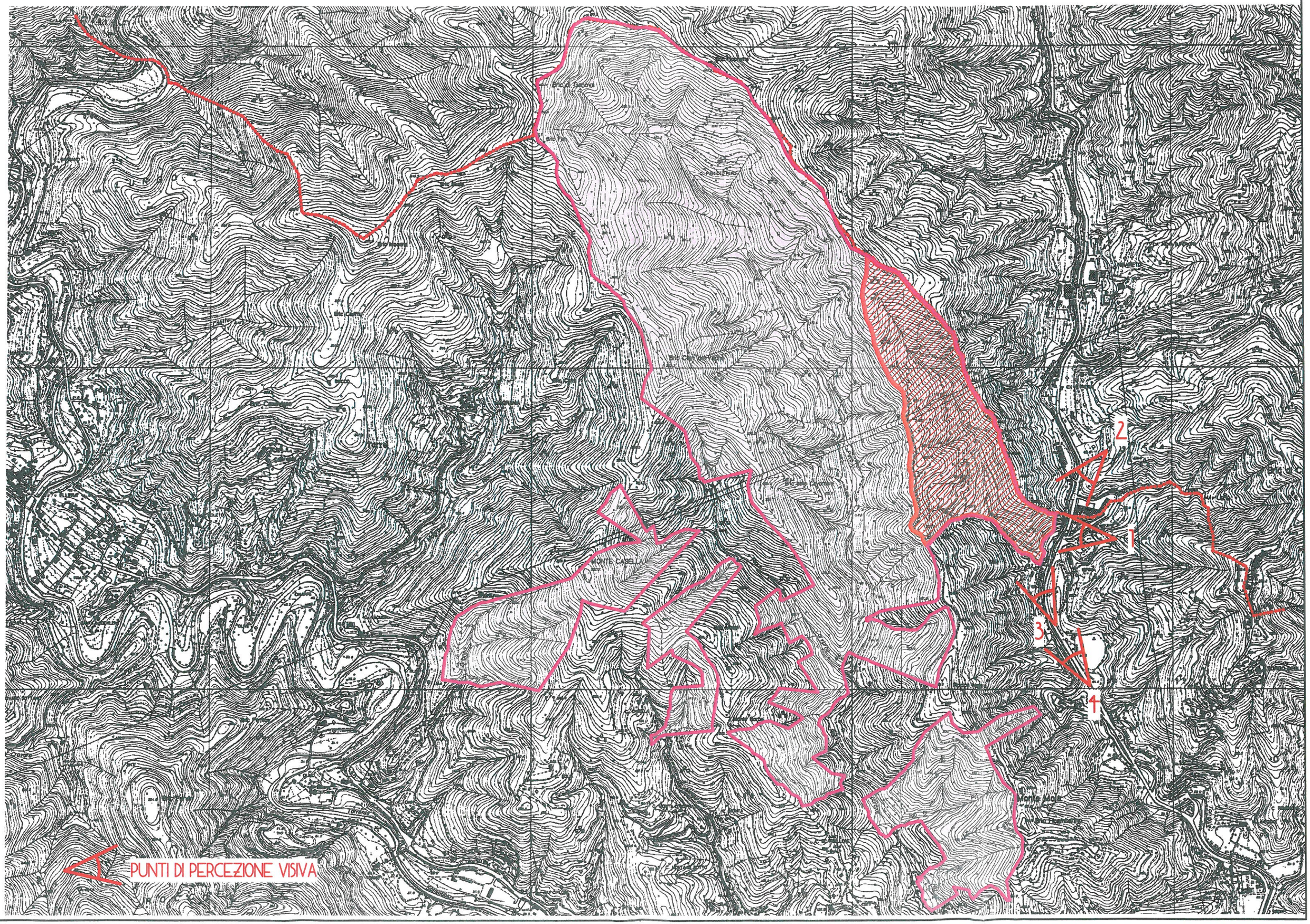
In particolare si evidenzia che l'area oggetto di P.U.O. è visibile solo nella parte bassa iniziale, percorrendo la strada provinciale in direzione di Stella. Non risulta invece percettibile la parte della vallata vuoi, per la quota altimetrica decisamente elevata rispetto al piano strada provinciale, vuoi per la barriere creata dalla vegetazione esistente che non sarà modificata se non nella parte strettamente necessaria.

Risulta pertanto visibile solo dalla Strada Provinciale nel tratto indicato nella planimetria, assunto come riferimento per i fotoinserimenti come verrà meglio descritto in seguito.

Sono altresì state riportate alcune foto aeree pur sapendo che le stesse non costituiscono punti di percezione visiva.

ALLEGATO C

(Planimetria con indicazione dei punti di percezione visiva)



PUNTI DI PERCEZIONE VISIVA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO ATTUALE DI BASE PER I FOTOINSERIMENTI



1)



2)



3)



4)


albasole
greenpark


albasole
greenpark

7.0 CARATTERISTICHE ATTUALI DELL'AREA

L'area oggetto di P.U.O. prende il nome di valle del Rio Ispina in quanto attraversata dallo stesso.

Parte di tale area, come si vede dalla tav. 07 del P.U.O., è stata, nel lontano 1986 percorsa dal fuoco che risulta ormai scarsamente percepibile per danni evidenti alle piante, proprio per il lungo tempo trascorso.

In queste aree risulta uno sviluppo arboreo di scarsa qualità e potenza, con suoli che appaiono spesso sottili e con roccia affiorante diffusa.

L'area oggetto di P.U.O., come già sottolineato, risulta non accessibile dalla Strada Provinciale n. 334, divisa da questa dal rio Basco, di conseguenza un'eventuale collegamento deve per forza prevedere le realizzazione di un ponte.

L'area presenta quindi la classica conformazione a conca, con pendii ripidi, attraversata dal rio Ispina, affluente in sponda destra del rio Basco; il crinale in sponda destra del rio Ispina presenta una quota variabile dai 260,00 m. a 210,00 m. circa mentre il crinale a confine col Comune di Stella presenta una quota variabile dai 325,00 m. ai 173,00 per poi scendere a quota io Basco pari a 54,50 cm circa.

Nella maggior parte dello sviluppo dell'area sia oggetto di P.U.O. che dall'altra vallata di proprietà del Soggetto

Attuatore si evidenziano presenze di fasce igrofile lungo gli alvei e vegetazione termofile e xerofile su crinali e zone esposte a sud; il tutto meglio descritto della relazione sull'assetto della vegetazione ed interventi di recupero ambientale del Dott. Bruschini.

Su tali crinali sono presenti i tralicci di un elettrodotto da 220 Kw.

I tralicci sul crinale tra le due vallate sono raggiungibili, solo a piedi, tramite la strada su rio Buraxe che raggiunge la strada vicinale Pian del Pero fino al crinale citato.

La strada risulta in precario stato di manutenzione in più punti dovuto allo stato di abbandono della proprietà da molti decenni.

Il soggetto attuatore ha avviato la procedura per la manutenzione straordinaria di un tratto di tale percorso per ovviare alle criticità esistenti.

Tali lavori, non inseriti nel presente P.U.O., risulteranno ovviamente propedeutici alla preparazione dei percorsi escursionistici previsti tra gli interventi e le finalità del P.U.O.

8.0 - LA SITUAZIONE URBANIZZATIVA

Nella seguente planimetria sono riportate le opere di urbanizzazione a rete già presenti.

Come si nota la zona risulta quasi totalmente priva di urbanizzazioni a rete.

Sono solo presenti:

- linea MT con trasformatore a traliccio in prossimità dell'area oggetto di P.U.O.;
- linea telefonica corrente lungo il muro di sostegno della Strada Provinciale in sponda sinistra del rio Basco.

Non è presente la rete di smaltimento delle acque nere.

Il pozzetto di allaccio più vicino dista circa a due Km essendo ubicato negli ultimi fabbricati del centro abitato.

Non è presente la linea del gas, lo stesso Comune di Stella è servito da gas propano in bomboloni.

PLANIMETRIA CON INDICAZIONE

URBANIZZAZIONI ESISTENTI

CONFINE COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE

AREA OGGETTO DI P.U.O.

ELETTRODOTTO ESISTENTE DA 220 KV

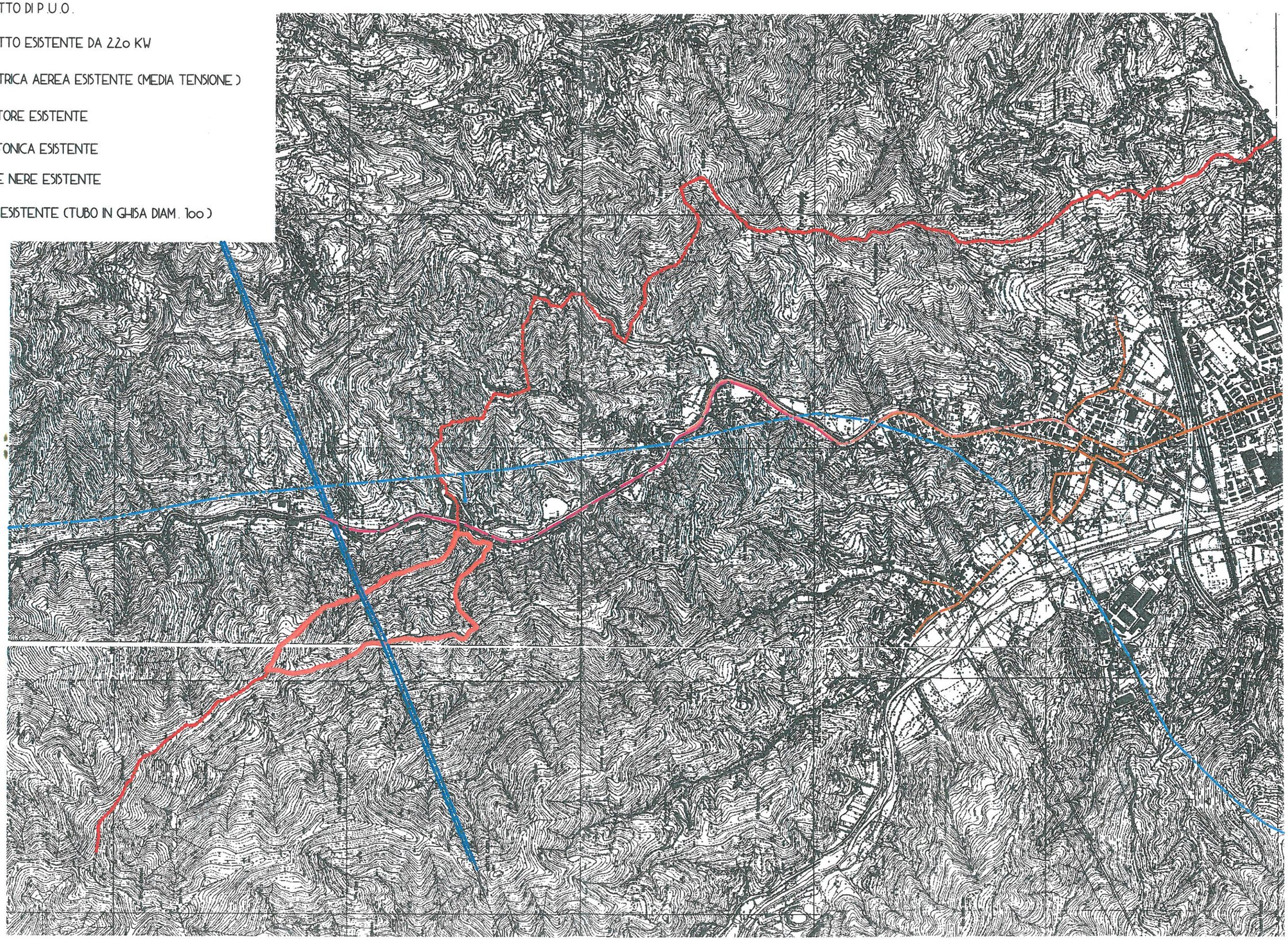
LINEA ELETTRICA AEREA ESISTENTE (MEDIA TENSIONE)

TRASFORMATORE ESISTENTE

RETE TELEFONICA ESISTENTE

RETE ACQUE NERE ESISTENTE

RETE IDRICA ESISTENTE (TUBO IN GHISA DIAM. 100)



9.0 CONCLUSIONI ANALISI STATO ATTUALE

E' stata eseguita l'analisi dello stato attuale di una porzione di territorio non urbanizzato del Comune di Albisola Superiore della superficie di mq 217.870 dove si intende proporre un intervento edificatorio in variante al P.U.C. vigente.

In particolare lo studio effettuato risulta essere un'analisi della situazione attuale del contesto riferita ai suoi aspetti vegetazionali, orografici, urbanizzativi, insediativi, costituente la base necessaria per progettare l'intervento da proporre.

L'analisi si è sviluppata attraverso la verifica della situazione della pianificazione territoriale a livello comunale e sovracomunale, l'individuazione dei caratteri dell'insediamento, dei caratteri tipologici, architettonici, organizzativi, strutturali, costruttivi e decorativi dell'esistente, ai caratteri vegetazionali ed orografici, all'individuazione della percezione visiva del sito, alla verifica della situazione urbanizzativa.

Tale analisi ha consentito di verificare che l'area in oggetto, pur essendo completamente priva di elementi antropici può considerarsi adatta alla trasformazione urbanistica che si intende proporre in quanto l'intervento, descritto nel

seguito, non si configura come un insediamento del tipo residenziale o turistico ricettivo determinante un elevato carico insediativo bensì, al contrario, si propone come un insediamento in grado di tutelare e valorizzare gli elementi naturalistici, l'identità storica e culturale del paesaggio e di rivitalizzare il rapporto costa/entroterra con rilancio del settore turistico, con gli accorgimenti descritti nel P.U.O. e meglio valutati, dal punto di vista ambientale nell'analisi della soluzione progettuale proposta riportata in seguito.

LA SOLUZIONE PROGETTUALE

10.0 - LA PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

Il P.U.O. si pone in variante al P.U.C. vigente in quanto prevede un intervento non compatibile con le norme urbanistiche dello stesso.

In particolare propone la costituzione di un nuovo ambito di riqualificazione denominato AR - Rio Ispina - Bric Aiè opportunamente normato come indicato nel paragrafo 11.0 della relazione illustrativa e nella tav. 67bis del P.U.O.

La proposta di variante urbanistica a livello cartografico e normativo viene riportata anche nel seguito.

PLANIMETRIA VARIANTE URBANISTICA

AR RIO ISPINA – BRIC AIE'
IN VARIANTE AL P.U.C.

NO-INS amb

AR

NO-INS amb

ANU SUB-AMBITO 2.1

AA

DTA

AS

AR – RIO ISPINA – BRIC AIE'

Identificazione

L'ambito di riqualificazione AR individuato occupa un'area in sponda destra del rio Basco a confine con il Comune di Stella, in Località Rio Ispina e Bric Aiè.

L'area risulta morfologicamente adatta ad essere sistemata con l'abbancamento di materiale pulito proveniente da rocce e terre di scavo ed essendo confinante con la vallata di Rio Pian del Pero – Carviurne – Buraxe, particolarmente idonea a sistemazione avvenuta, alla realizzazione di un'area attrezzata per il divertimento collegata ai percorsi naturalistici esistenti nella vallata.

La dimensione dell'ambito di riqualificazione e la destinazione d'uso finale ad attività ludico-sportive, attrezzature per il divertimento offrono l'occasione strategica per il rilancio del settore turistico di tutto il Comune di Albisola Superiore. Le ricadute possono attivare altri processi di riqualificazione sia delle aree urbanizzate, sia delle aree naturali dell'entroterra.

Ai fini dell'intervento, i necessari apporti di terre e rocce costituiranno risposta positiva alle pressanti esigenze che sorgono in connessione con importanti interventi urbanistico – edilizi in corso o in previsione nel circondario.

Esiti da conseguire

Il P.U.O. consente un intervento che dovrà:

- riconoscere il particolare valore delle risorse territoriali presenti e salvaguardare i caratteri di identità storica e paesistica della zona che caratterizzano in particolare la vallata del Rio Pian del Pero, Buraxe e consentono, attraverso la riqualificazione dei percorsi, la fruizione da parte della collettività;
- comportare la rinaturalizzazione delle aree interessate dalle necessarie sistemazioni con inserimento delle attrezzature necessarie allo svago, al tempo libero ed allo sport;
- essere integrato in modo da valorizzare il nucleo principale costituito dal parco avventura.

Indicazioni progettuali

Qualsiasi intervento presuppone la previa approvazione del P.U.O., salvi quegli interventi manutentivi e di semplice preparazione che, per principi generali, prescindono da uno strumento urbanistico operativo.

Il progetto sarà corredato da uno studio di sostenibilità ambientale, trattandosi di un'area da valorizzare e da tutelare. L'edificazione è limitata a contenute strutture di servizio (spogliatoi, locale informazioni, servizi igienici, bar, chioschi, uffici logistica, residenza del custode) nelle varie aree attrezzate.

Oltre alla viabilità interna, è previsto un adeguato circuito di percorsi ciclabili e pedonali, che consentono la completa fruizione del distretto e della vicina vallata del rio Pian del Pero, Carviurne, Buraxe.

In particolare dovranno essere previste connessioni tra gli spazi destinati alle aree attrezzate ludico-sportive e al parco avventura e gli spazi aperti.

Sono previste opportune sezioni stradali atte a consentire una percorrenza veicolare, pedonale e ciclabile protetta e alberata, accanto alle aree attrezzate.

Destinazione d'uso

L'ambito di riqualificazione è destinato alla realizzazione di un'area attrezzata per lo svago, il tempo libero e lo sport.

La sistemazione dell'area avverrà con movimentazione di terra all'interno del P.U.O. e anche con apporti di materiale idoneo e debitamente verificato proveniente da rocce e terre di scavo.

Parametri urbanistici ed edilizi

Dimensione dell'area: 217.870 mq

Funzione caratterizzante:	impianti ludico-sportivi attrezzati all'aperto
Funzioni annesse:	- servizi complementari ed accessori agli impianti ludico – sportivi all'aperto quali: - bar, ristorante, servizi igienici, spogliatoi, uffici-logistica, residenza del custode; - spazi per parcheggio e verde, strutture per outdoor night.

Edificabilità massima:

Densità edificatorie:	Le quantità superficiarie sono demandate al P.U.O. che non potrà, comunque, prevedere una superficie agibile totale, per l'intero distretto, superiore a mq. 700,00

Margine di flessibilità esecutiva in sede di P.U.O.

In sede di progettazione esecutiva, fermo restando la superficie agibile complessiva prevista dal P.U.O., è consentito uno scostamento:

per opere fuori terra:

A) nelle dimensioni planimetriche: -2/+2 m

B) nelle dimensioni altimetriche: -1,5m/+1,5 m in traslazione.

Rientrano nei margini di flessibilità del piano modifiche alle opere di urbanizzazione (aree verdi attrezzate, strade, ponti, parcheggi, arredo urbano, illuminazione, percorsi pedonali, fognature, vasca di raccolta acque, etc.) mantenimento di eventuali opere provvisionali, concordate o richieste dalla Amministrazione, fermo restando le dotazioni di standard urbanistici minimi previsti dal P.U.O.

Rientrano nei margini di flessibilità del P.U.O., quindi costituiscono variante soltanto a scala edilizia e non urbanistica, le modifiche alle previsioni della strada privata e pubblica ed opere connesse.

11.0 - L'INTERVENTO IN PROGETTO

L'intervento in progetto prevede la realizzazione di un'area attrezzata per il divertimento e lo svago attraverso le seguenti fasi:

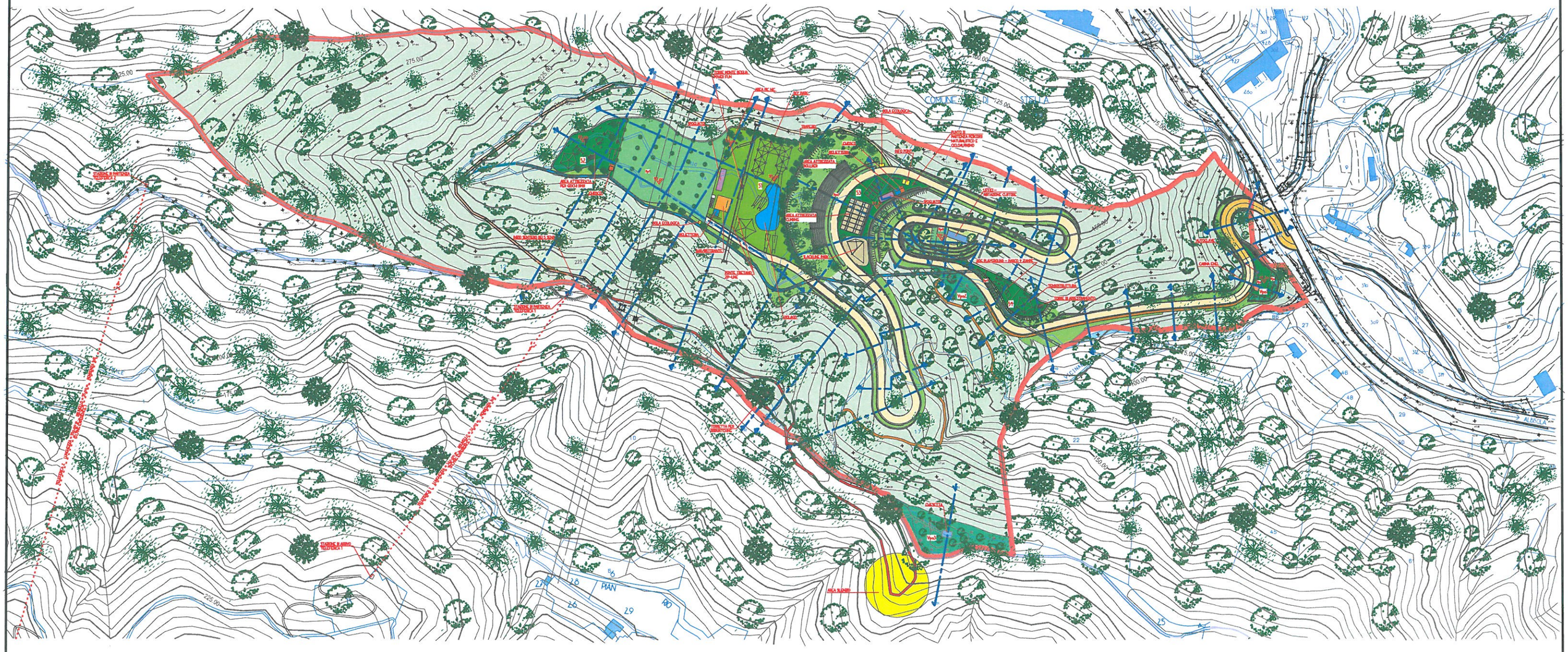
- realizzazione dell'abbancamento con terre e rocce provenienti da scavi e dalla strada veicolare di accesso all'area;
- sistemazione delle aree tematiche comprendenti il parco avventura e le attrezzature ludico-sportive;
- creazione di un'area per uffici logistica e residenza del custode;
- realizzazione di tutti i parcheggi privati e le aree verdi rinaturalizzate;
- sistemazione del percorso escursionistico esistente quale collegamento con la rete dei percorsi naturalistici della vallata limitrofa;
- realizzazione delle aree pubbliche destinate a viabilità, parcheggio, verde attrezzato e percorsi naturalistici di collegamento tra le aree verdi pubbliche e la vallata del rio Pian del Pero - Buraxe;
- realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria a rete a partire dai rispettivi punti di adduzione, nel rispetto della normativa vigente, sufficienti al tipo di

insediamento previsto, secondo gli accordi presi con gli Enti preposti all'erogazione;

- realizzazione di un sentiero dei cinque sensi in corrispondenza del crinale tra le due vallate;
- realizzazione di due lunghe zip-line che collegheranno valle Ispina con l'adiacente Valle Pian del Pero attraversando quest'ultima da un crinale all'altro per una vera esperienza di volo (Flying Experience);
- le teleferiche costituiranno la "via veloce" per raggiungere il villaggio indiano Outdoor Night dalle aree a servizi del Parco Albasole.

Nel seguito si riporta stralcio della planimetria di progetto corrispondente alla tav. 20ter del P.U.O.

- PERIMETRO DI P.U.O. (S = 217.870 mq)
- CONFINE CATASTALE
- RIO SPINA ESISTENTE NEL PERIMETRO DI P.U.O. (S = 61 mq)
- RIO SPINA ESISTENTE ESTERNO AL PERIMETRO DI P.U.O.
- RIO SPINA REINALVEATO S = 1.375 mq – [S cielo libero = 1.093 mq; S tombinato = 282 mq]
- VIABILITA' VEICOLARE PUBBLICA S = 1.150 mq
- AREA DI MANOVRA PUBBLICA S = 370 mq
- PARCHEGGIO PUBBLICO Ppu S = 165 mq
- AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO
  Vpa1 = 180 mq
  Vpa2 = 750 mq
  Vpa3 = 2.710 mq
  S tot. Vpa = 3.640 mq
- PERCORSI NATURALISTICI PUBBLICI DI NUOVA REALIZZAZIONE S = 1.110 mq
- PERCORSI NATURALISTICI PUBBLICI IN AMPLIAMENTO STRADA VICINALE ESISTENTE S = 395 mq
- PERCORSI NATURALISTICI ESISTENTI ESTERNI AL PERIMETRO DI P.U.O.
- VIABILITA' VEICOLARE PRIVATA S = 9.165 mq
- AREA TEMATICA S1 – PARCO AVVENTURA
  S1 = 7.515 mq
- AREE TEMATICHE S2–S3–S4 – STRUTTURE LUDICO SPORTIVE
  S2 = 2.095 mq
  S3 = 2.810 mq
  S4 = 1.120 mq
  Stot = 6.025 mq
- AREA UFFICI LOGISTICA/RESIDENZA CUSTODE S = 720 mq
- PARCHEGGIO PRIVATO
  Ppr1 = 6.370 mq
  Ppr2 = 220 mq
  Ppr3 = 230 mq
  Ppr4 = 150 mq
  Stot = 6.970 mq
- VERDE PRIVATO RINATURALIZZATO S = 19.345 mq
- VERDE PRIVATO NON MODIFICATO S = 158.930 mq
- PERCORSI NATURALISTICI ESISTENTI INTERNI AL PERIMETRO DI P.U.O.
  S = 802 mq
- PERCORSI NATURALISTICI IN PROGETTO INTERNI AL PERIMETRO DI P.U.O.
  S = 513 mq
- PERCORSO DEI CINQUE SENSI



11.1 VIABILITÀ DI ACCESSO ED ABBANCAMENTO

Risultano essere le parti principali del progetto, senza le quali risulta impossibile collocare le attrezzature per il divertimento.

L'abbancamento consentirà di creare gli spazi idonei alla realizzazione delle aree tematiche mentre la strada risulterà di fondamentale importanza all'accessibilità dell'intera area, ivi compresa la vallata, sempre di proprietà del Soggetto Attuatore, dei rii Pian del Pero, Carviurne e Buraxe.

Per la descrizione dettagliata di tali opere di rimanda alle progettazioni specialistiche allegate al P.U.O.

11.2 - AREA TEMATICA S1

Prevista sul piano di abbancamento di quota 175,00 s.l.m. con una superficie totale di mq 7.515.

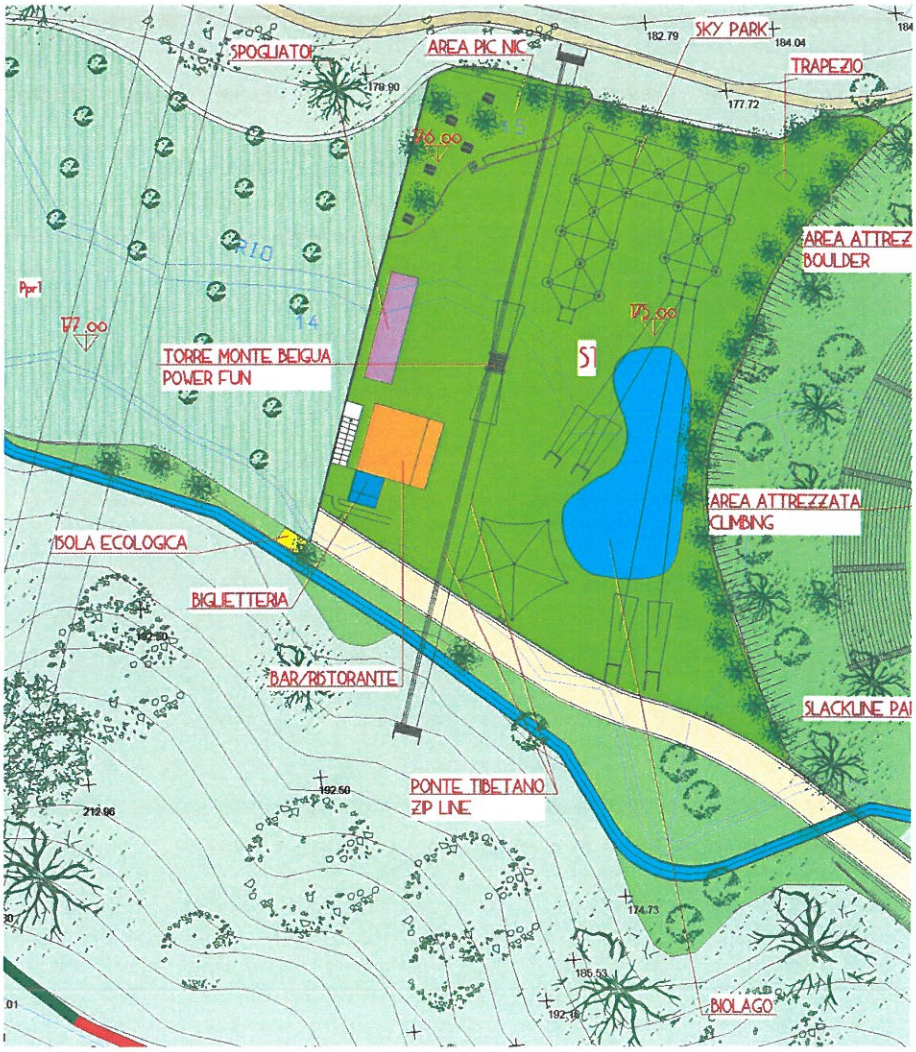
Prevede le seguenti attrazioni:

SKYPARK

POWER FUN

TORRE MONTE BEIGUA con ponti tibetani e teleferiche

SALTO AL TRAPEZIO



Oltre alle attrazioni di cui sopra, nell'area tematica S1 sono

previsti:

- area pic-nic;
- biolago;
- strutture di servizio.

Nel seguito saranno descritte sommariamente le attrazioni le attività di cui sopra.

11.2.1 SKY PARK

Lo Sky Park sarà una delle attrazioni centrali dell'area Active di Albasole Green Park, rivolta a quanti cercano un'esperienza fatta di abilità, equilibrio e la sensazione di camminare nel cielo.

Si tratta di una sequenza di percorsi acrobatici, sospesi a più livelli, da percorrere protetti da una linea vita costituita da una fune di acciaio a cui agganciare il sistema anticaduta.

SkyPark Albasole sarà costituito da 20 piloni in acciaio alti mt 13,00, disposti su un reticolo a maglia quadra in forma di C, con dimensioni in pianta di mt 30,00x30,00.

I piloni saranno collegati alla sommità, da una orditura di traverse al fine di garantirne la stabilità sul piano orizzontale.

La rigidità della struttura sarà poi completata da controventature diagonali in tondino di acciaio.

Ai tre livelli - mt 3, mt 7, mt 11 - i piloni saranno attrezzati con piazzole in assito di larice assemblate su telaio in profilo di acciaio.

Tra i piloni sono tese funi di acciaio zincato e martellato - diametro mm 11 - che costituiscono le linee vita.

Tra i piloni sono altresì tese le funi che sostengono gli elementi dei percorsi sospesi, le funi corrimano saranno realizzate con fune plastificata.

Lo Sky Park Albasole presenterà n° 09 percorsi sospesi, disposti su 3 livelli, per un totale di ben 87 passaggi acrobatici di 10 mt di lunghezza ciascuno, che lo posizionano come il più grande della regione e tra i più grandi d'Italia.

Alle due estremità della C - entrata ed uscita dei percorsi - sono presenti due torri realizzate sempre in tubolare di acciaio, con una struttura a traliccio.

Le torri hanno altezza di mt 13,00 e base rispettivamente di mt 2,50x2,50 e 2,50 x 5,00.

Lo SkyPark prevede suoi percorsi training dedicati ai breefing preliminari.

Lo SkyPark ha una capacità di n° 130 persone in contemporanea, oltre al percorso bambini e disabili.

E' prevista la presenza del seguente personale, in funzione dell'afflusso:

n. 01 addetto info point/biglietteria

n. 02/04 addetti alla vestizione e breefing preliminare (gestiscono anche l'accesso)

n. 02 addetti alle piattaforme di uscita (partenza zip line)

n. 02/03 addetti sorveglianza percorsi



11.2.2 TORRE MONTE BEIGUA

Al centro dell'area S1 sarà realizzata una torre costituita da n° 04 piloni e traverse di acciaio zincato e verniciato in tinte "mimetiche".

La torre avrà una altezza di mt 18,00 per una base di mt 3,00x3,00.

Attraverso una scala a pioli, protetta con sistema anticaduta, si accede alla piattaforma di imbarco posta a mt 12.00.

Da qui partenza, in direzione dei due opposti pendii della valle, due ponti tibetani, rispettivamente di mt 70 e mt 60.

I ponti sospesi sono costituiti da tre funi in acciaio a V, due corrimano ed un camminamento, e presentano una lunghezza di mt 70 e mt 50.



Durante l'attraversamento si è protetti dalla caduta tramite una linea di vita in fune di acciaio a cui si agganciano i moschettoni di sicurezza.

I due ponti conducono ad una piattaforma da dove si farà ritorno alla torre di partenza tramite una teleferica a gravità - zipline, che sorvola l'intera area S1.

L'arrivo delle teleferiche è attrezzato con una rete in polietielene in forma di rampa inclinata, di modo che qualunque sia l'altezza, come anche il peso della persona, l'atterraggio sia graduale e morbido.

Tramite il già citato sistema di moschettone "intelligente"

non sarà mai possibile sganciarsi dalla linea vita, se non al proprio arrivo a terra.

Accessibile a partire dai 12 anni e mt 1,10 di altezza.

A mt 15,50 è poi realizzata una piattaforma attrezzata con power fan.

11.2.3 POWER FAN

Si tratta di un sistema elettromeccanico di frenata della caduta che permette di lanciarsi nel vuoto e provare l'effetto della caduta libera per essere poi rallentati prima di toccare terra.

Il sistema è agganciato ad una trave posta a mt 18.00 di altezza.

Lanciandosi dalla piattaforma posta a mt 15,50 si sperimenta una prima fase di caduta libera fino a che la velocità non innesca il freno elettromeccanico di rallentamento che permette di toccare terra senza pericolo.

Il sistema è completato da sistemi rindondati di sicurezza che intervengono in caso di non funzionamento del freno.

L'entrata alla torre monte Beigua sarà resa inaccessibile tramite pannelli grigliati e cancelletto, in modo che sia consentito l'accesso solo in presenza del personale addetto al controllo.

Quando la struttura è in servizio, la piattaforma di partenza

dei ponti tibetani e la piattaforma powerfun sono costantemente sorvegliate da addetti alla sicurezza.

Accessibile a partire dai 12 anni.



11.2.4 TORRE PER SALTO AL TRAPEZIO

Si tratta di un elemento largamente usato nel Team Building quale prova di fiducia.

Si tratta di salire alla sommità di un pilone di 12 mt di altezza tramite una scala a pioli, mettersi in piedi alla sommità dello stesso per poi lanciarsi nel vuoto per afferrare al volo un trapezio posto a 2 metri di distanza. Dopo il salto, sia che sia andato a buon fine o si sia mancata la

presa si viene calati al suolo. In tutta la sequenza si è assicurati da una corda di sicurezza passante a carrucola alla sommità dei pali.

La struttura è costituita da tre pali posti su una base triangolare, collegati tra loro a due livelli per dare stabilità e rigidità all'insieme.

I due pali che sostengono il trapezio ed il punto di assicurazione hanno un'altezza di mt 15,00 e sono collegati tra loro da una trave a cui sono saldati tre bracci che portano i suddetti elementi.

I palo di salto è attrezzato con scala a pioli per la risalita. Il tutto è fondato su plinti in cls.





11.2.5 AREA PIC-NIC

Nell'angolo nord est è realizzata un'area pic-nic attrezzata

con gruppi tavolo/panca destinata a quanti attendono i loro amici e famigliari impegnati sullo SkyPark, posta a quota 176,00.

11.2.6 IL BIOLAGO

Su una superficie di mq 700 dell'area S1 è prevista la realizzazione di un Biolago.

Si tratta di bacino d'acqua dolce dove è possibile fare il bagno e dove le piante acquatiche sostituiscono l'uso del cloro per la depurazione dell'acqua.

La realizzazione dell'invaso - profondità da 1 a 2 m - non prevede colate di calcestruzzo o posa di vasche, ma la posa di un telo impermeabile su cui viene creato il fondale con materiali naturali - sabbie, ghiaino, ciottoli, mentre grandi massi contribuiscono ad aumentare la sensazione di una spazio naturale.



11.2.7 STRUTTURE DI SERVIZIO

Le strutture di servizio all'area tematica S1 comprendono:

- blocco spogliatoi e toilette costituito da un edificio ad un piano in legno e muratura;
- chiosco biglietteria - stoccaggio materiale SkyPark;
- chiosco bar - ristoro;
- tensostruttura realizzata in legno lamellare e tessuto pvc.

Quest'ultima struttura ha la funzione di offrire riparo temporaneo dalle intemperie alle persone presenti nell'area S1, come anche dai raggi del sole, ma potrà essere attrezzata come punto di raccolta ed aggregazione in occasione di piccoli eventi.

L'intera area sarà illuminata per la fruizione notturna, allungando in modo importante il tempo giornaliero di utilizzo.

11.3 AREA TEMATICA S2

Nel piano di quota 178,00 è prevista un'oasi verde destinata al gioco dei bambini della superficie di 2.095 mq.

In particolare sarà attrezzata in modo da intrattenere e divertire gruppi familiari dove i bambini possano muoversi e giocare in assoluta sicurezza utilizzando impianti ed attrezzature ludico/sportive a stretto contatto con l'ambiente.

In tale area i piccoli potranno non solo giocare in tutta sicurezza ma anche esplorare nuove sensazioni motorie ed equilibri, imparando a muoversi nella natura, riequilibrando l'esperienza motoria povera e standardizzata della vita urbana.

Le classiche attrezzature gioco, castelli, scivoli, reti di arrampicata, altalene, saranno riviste nel concept di Albasole. Non giochi con forme standardizzate e multicolori tipici dei parchi urbani, ma giochi realizzati in legno dove vengono esaltate e valorizzate le forme originarie delle piante.

Realizzati partendo da tronchi di robinia scortecciata, dove nodi, rami e curvature diventano elementi di arredo o gioco. I vari elementi di arredo, pur rispondendo strettamente alla norma europea EN 1176, sono realizzati su misura e non presentano forme predefinite, se non a grandi linee, replicando la "casetta sugli alberi" dei libri di avventura.

Sono previsti:

- n° 02 gruppi altalena
- n° 02 gruppo castello, arrampicata e scivolo
- n° 01 mini percorso avventura, con reti di arrampicata, ragnatela, anelli e ponti di corda, a pochi centimetri da terra senza uso di imbragatura
- n°01 teleferica, costituita da due cavalletti in legno,

tra cui e teso un cavo di acciaio inclinato, piattaforma di lancio in assito di robinia, sistema frenante a molla.

A completare la sfida per i giovani esploratori dell'ignoto sarà il Labirinto 3D, un labirinto che si sviluppa su cinque piani sovrapposti.

E' possibile entrare ed uscire ad ogni livello tramite un piano inclinato su ognuno dei due lati maggiori.

Dimensioni totali in pianta mt 4,00x10,00, altezza mt 4,00.

Le attrezzature saranno completate da panche e gruppi tavolo-panca, sempre realizzati il scortecciato di robinia.

Sarà installata anche una tensostruttura che non solo offre riparo in caso di improvviso maltempo, ma anche punto di aggregazione per attività di animazione.

Le attrezzature saranno completate da biglietteria (solo per Labirinto 3D), toilette, e chiosco bar.



11.4 AREA TEMATICA S3

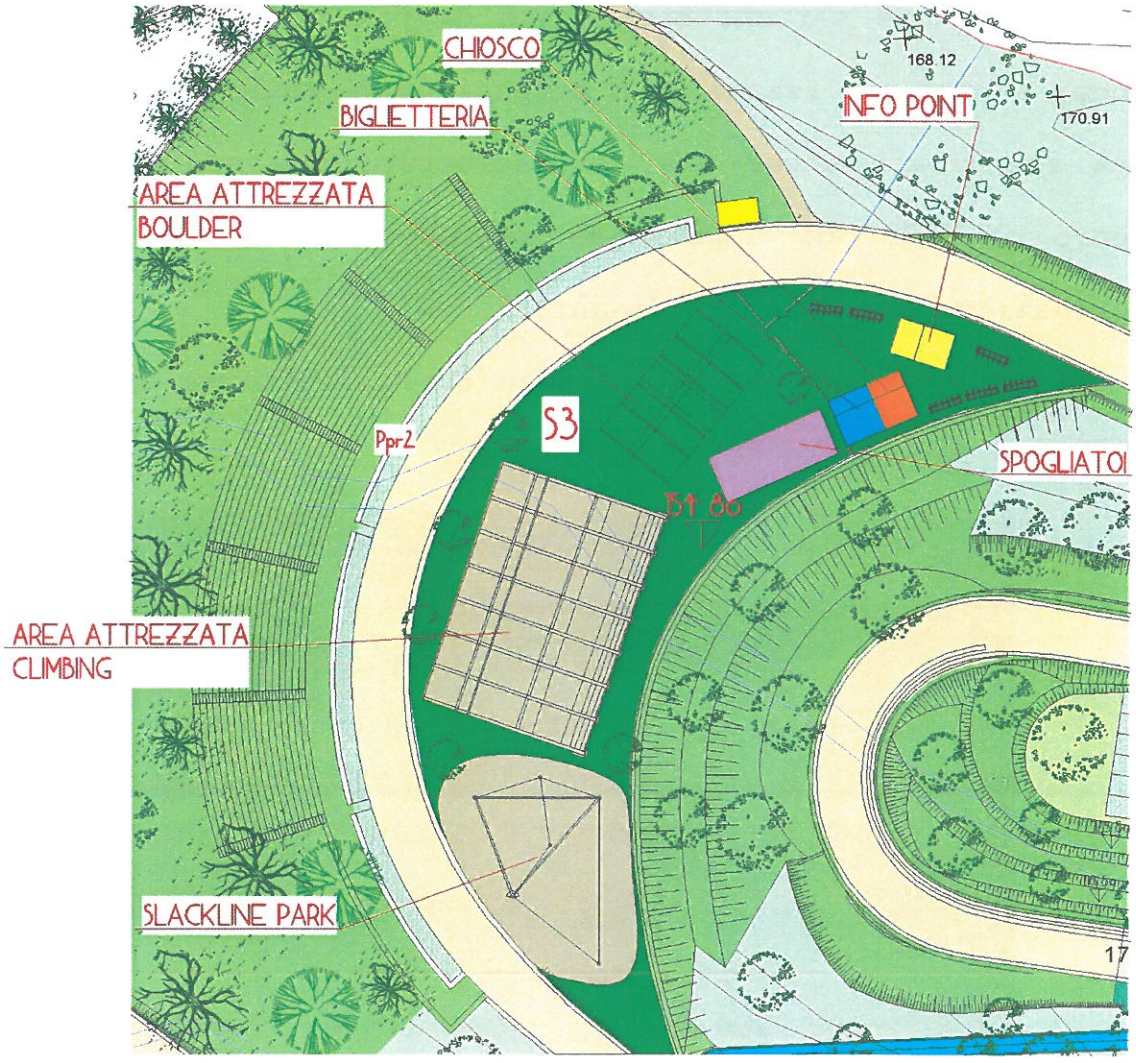
Prevista sul piano di abbancamento di quota 154,80 s.l.m. con una superficie totale di mq 2.810.

Prevede le seguenti attrazioni:

TORRI ARRAMPICATA

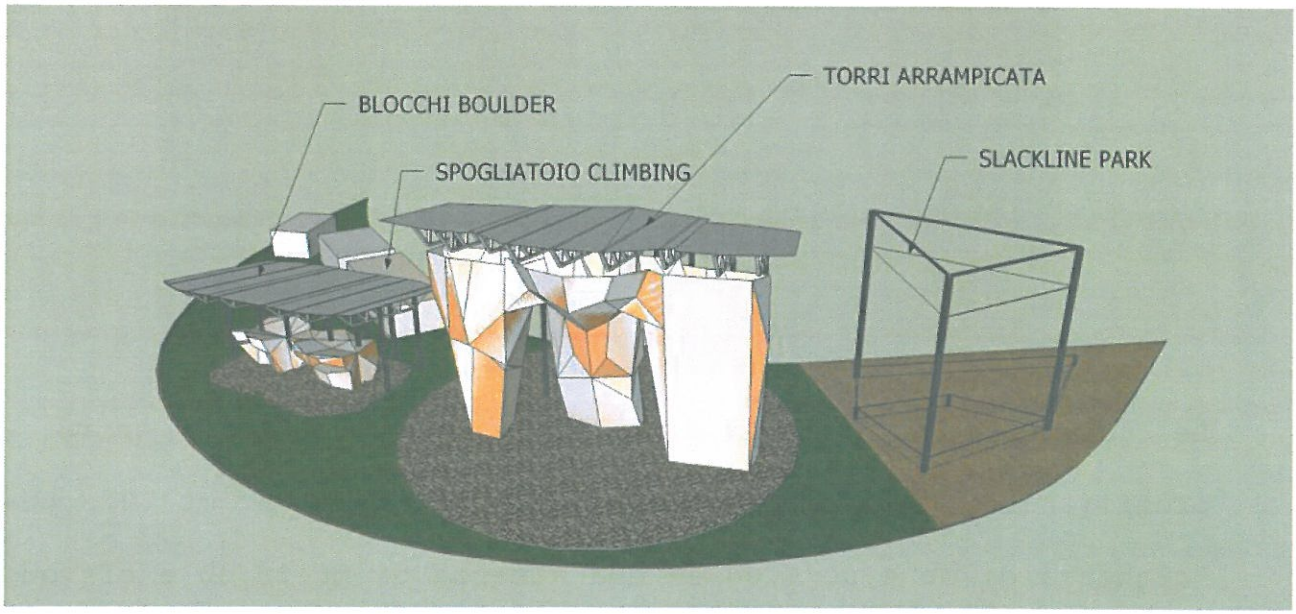
BLOCCHI BOULDER

SLACKLINE PARK



Sono altresì previste:

- info point, biglietteria climbing e centro servizi per l' auodoor;
- chiosco bar;
- blocco spogliatoi, servizi.



11.4.1 LE TORRI DI ARRAMPICATA

Verranno realizzate tre torri autoportanti che si uniscono alla sommità a formare un grande arco sospeso. Le torri saranno arrampicabili sulle quattro facce. L' altezza massima sarà mt 16,50, la superficie arrampicabile mq 1000 e lo sviluppo di base delle pareti mt 45,00.

La torre centrale, sul lato rivolto a Nord - verso l'anfiteatro - presenta una grande prua a strapiombo, con

aggetto fino a mt 9,00, su un'altezza di mt 16,50 ed una larghezza di mt 6,00.



Le torri laterali presentano sul lato frontale - nord - profili in medio strapiombo, aggetto fino a mt 2, una larghezza di mt 4,00/6,00 ed una altezza di mt 15,60 e offrono un terreno di azione intermedio-avanzato. La torre di destra è costituita da due linee parallele, larghe ciascuna mt 3,00, a strapiombo di 5°, conformi ai requisiti dell'International Federation of Sport Climbing per le competizioni *speed* ed omologabile per il record del mondo della disciplina.



11.4.2 I BLOCCHI BOULDER

Il *boulder* è l'arrampicata senza corda su massi naturali o pareti artificiali di limitata altezza. È considerata l'ultima arrivata tra le varie attività del *climbing* anche se alpinisti ed arrampicatori lo hanno praticato da sempre. In alcune aree, come la Foresta di Fontainbleau vicino a Parigi, gli appassionati ci si dedicano come pratica sportiva esclusiva fin dai primi anni del 900.

La struttura sarà articolata in due grandi blocchi, collegati da un arco. La parte frontale dei blocchi presenta grandi strapiombi - altezza massima m 4,00 - articolati in varie morfologie, dalle prue ai diedri, e sarà in grado di ospitare eventi di caratura internazionale. La parte posteriore avrà invece altezza più limitata, fino a 3.50 m e sarà

caratterizzata da strutture da inclinate e mediamente strapiombanti. I due blocchi presentano una superficie arrampicabile pari a mq 150 e possono ospitare circa 20 persone impegnate in contemporanea che, visto il turn over molto veloce nel bouldering, portano la capacità a circa 30 atleti. La protezione al suolo sarà garantita da uno specifico materasso, spessore cm 40, a doppia densità e rivestimento continuo in pvc.

Anche in questo caso sarà prevista una copertura, con caratteristiche simile a quella dell'area climbing. Sia l'area *boulder* che l'area *climbing* saranno dotate di illuminazione per permetterne l'uso nelle ore serali: d'inverno nel dopo lavoro e d'estate nelle serate quando la temperatura più fresca invoglia all'attività sportiva.

11.4.3 SLACKLINE PARK

La proposta Active di quest'area è completata dallo Slackline Park, la camminata sulla fettuccia si sta diffondendo con grande velocità in tutta Europa.





Con lo Slackline si offre la possibilità di camminare o compiere evoluzioni lungo una fettuccia, tra 2,5 e 5 cm di larghezza, tesa tra due ancoraggi. Solitamente la fettuccia è posta a poche decine di cm dal suolo, mentre nella specialità dell'highline viene posizionata da alcuni metri dal suolo fino a centinaia, ricorrendo ad una imbragatura di sicurezza.





Le strutture di servizio all'area tematica S3 CLIMBING consistono nei seguenti edifici, tutti realizzati con pareti di legno e muratura in pietra a vista.

11.4.4 INFO POINT, BIGLIETTERIA CLIMBING E CENTRO SERVIZI PER L'OUTDOOR

Presso questo chiosco si potranno non solo avere informazioni sulle strutture ed attività ad Albasole, ma anche trovare servizi di guida per attività interne - corso di introduzione al Climbing - ma anche esterne - canyoning nel Parco del Beigua, arrampicate sulle falesie naturali, escursioni in MTB o a piedi. Sarà possibile anche noleggiare le attrezzature individuali per la varie attività.

11.4.5 CHIOSCO BAR - BLOCCO SPOGLIATOI E SERVIZI

Saranno presenti fabbricati di servizio del tipo chiosco bar, spogliatoi per gli atleti e servizi igienici, con edifici in muratura e legno, con copertura a capanna e manto di copertura in tegole marsigliesi.

L'area sarà illuminata per permettere la pratica delle diverse attività nelle ore serali.

11.5 AREA TEMATICA S4

Nell'area tematica S4 sono previsti:

- dogs play round;
- torre percorsi lavori in esposizione e tensostruttura.

11.5.1 DOG'S PLAYGROUND

Sono numerose le destinazioni turistiche ed amministrazioni comunali che dedicano spazi ed aree agli amici a 4 zampe. Spesso tuttavia si tratta di spazi non strutturati e scarsamente mantenuti. Albasole Greenpark vuole anche in questa direzione tracciare un percorso innovativo, proponendo un vero e proprio parco giochi riservato ai cani, dove possano correre liberamente senza incorrere in pericoli o creare problemi ad altri frequentatori dell'area. L'accesso all'area sarà libero con l'entrata al *greenpark* Albasole e saranno organizzati corsi di obbedienza ed educazione per i cuccioli e di *agility* con la collaborazione di personale specializzato.

Su una superficie di 450 mq, completamente delimitata da rete di recinzione alta mt 1,80 e siepe in modo che gli animali non vengano distratti o disturbati dal passaggio di mezzi o dalla attività nelle aree adiacenti. La superficie dell'area sarà completamente inerbita con manto ad alta resistenza al calpestio, dove gli animali potranno correre in tutta libertà. Si potrà prevedere un'apertura a turni per cani di piccola taglia e cani di media/grande taglia.

L'area sarà dotata di:

1) 3 bidoni per rifiuti organici corredato di cartello esplicativo e distributore di sacchetti
2) fontana acqua potabile con abbeveratoio

3) piccolo laghetto - profondità max 40 cm - dove i cani potranno trovare refrigerio ma anche prendere confidenza con questo elemento. Una serie di massi piani permetteranno di trovare riposo.

4) un percorso - tipo agility - con 8 elementi realizzati in larice o castagno (tunnel, salto cerchio, salto tronchi, palizzata, gimkana, passerella, passaggio sull'acqua)

5) area libera per corsi di obbedienza

6) bacheca ad uso sia dei gestori che dei fruitori.

Saranno create aree ombreggiate mediante piantumazione lungo le bordure di essenze arboree e arbustive; in corrispondenza di queste aree saranno collocate panchine in legno. Il cancello, sempre in legno, sarà posto all'ingresso, e sarà dotato di chiusura a chiavistello sia dall'esterno che dall'interno dell'area tematica S4.



Il restante spazio disponibile sull'abbancamento, circa mq 600 sarà attrezzato con una tensostruttura, superficie coperta mq 140,90. Questo spazio coperto sarà a disposizione come punto di incontro nei progetti di animazione, team building, coaching.



11.5.2 TORRE PER CORSI LAVORI IN ESPOSIZIONE E TENSOSTRUTTURA

Sarà anche qui realizzata una torre per addestramento ai lavori in fune. Sempre più di frequente si utilizzano tecniche ed attrezzature derivate dalla pratica sportiva per lavori in quota. La normativa vigente impone specifici corsi ed aggiornamenti al personale che fa uso di queste tecniche, ma

non sono molti i centri che hanno a disposizione una torre studiata allo scopo.

La torre, realizzata in acciaio zincato a caldo e poi verniciata con tinte mimetiche per meglio integrarla nell'ambiente circostante, avrà una base di mt 4,00x4,00, per una altezza di mt 8,00.

Saranno previsti n° 02 piani intermedi ed un tetto monofalda, dove esercitare le modalità di accesso in sicurezza, la posa di linee vita, il posizionamento in corda ed il movimento lungo pali, tralicci e pareti con uso di corde e sistemi anticaduta.

Una faccia della torre sarà per questo rivestita con assito di larice.

La base della torre sarà racchiusa con pannelli grigliati in modo da consentire l'accesso solo agli autorizzati.

La torre sarà ancorata su platea in c.a., dimensioni mt 5,00x5,00 spessore cm 70.

11.6 ALBASOLE FLYING EXPERIENCE

E' un' evoluzione delle più semplici teleferiche - o *zipline* - presenti nei parchi avventura. La lunghezza della discesa (diverse centinaia di metri) e l'altezza dal suolo (decine se non centinaia di metri) come anche la velocità raggiunta, rendono questa esperienza molto simile al volo libero o al

deltaplano. In Italia sono pochi gli impianti di questo tipo: il più famoso in Basilicata, un altro in Valtellina ed uno in Alto Adige.

Due teleferiche permetteranno di attraversare in andata e ritorno Valle di Pian del Pero "volando" appesi ad un cavo in acciaio 100 mt sopra il fondovalle.



La stazione di partenza sarà situata sullo spartiacque Valle Ispina/Valle Pian del Pero a quota 237 m, e sarà costituita da una piattaforma rilevata realizzata in acciaio a sbalzo sulla valle. La stazione di arrivo sarà posizionata sul versante opposto di Valle Pian del Pero, sul pendio di Bric Clan de Vache. La stazione di arrivo, costituita da un portale in travi di acciaio ed una piattaforma di sbarco, è equipaggiata con un sistema di frenata a contrappeso che riduce gradualmente la velocità. La discesa avviene agganciati ad uno

speciale carrellino in posizione seduta o " a volo d'angelo " su una speciale imbragatura.

La tratta di andata ha una lunghezza di mt 320 ed un dislivello di mt 30; lungo la discesa si raggiunge una velocità di 50/60 km/h. Dalla stazione di arrivo si sale alla partenza della tratta di rientro a quota 330 mt alla sommità di Bric Cian de Vache. La teleferica di rientro ha una lunghezza di mt 550 per un dislivello di 55 mt, con arrivo a quota 275, circa 400 mt a nord rispetto al punto di partenza della tratta di andata lungo il sentiero per Pian del Pero.

Flying Experience sarà progettata per poter accogliere "voli" in coppia, così da consentire l'esperienza anche a persone più timorose che abbiano necessità di essere accompagnate.

Flying Experience costituisce la principale via d'accesso al villaggio tepee Outdoor Night.

Teleferica da crinale Valle Ispina a Valle Pian del Pero

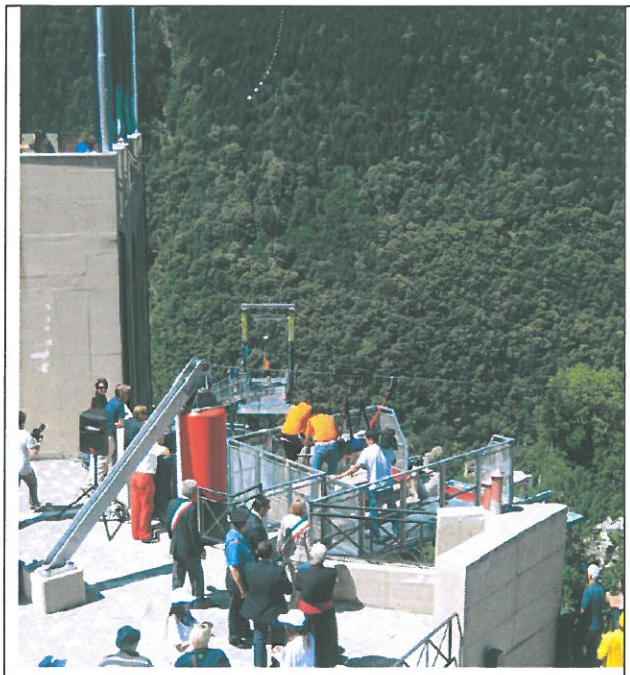
- lunghezza m. 320
- dislivello m. 30
- velocità di discesa 50/60 Km/h
- altezza di volo sulla valle: 95 m.
- discesa in posizione seduta oppure a volo d'angelo
- possibilità di volo in coppia

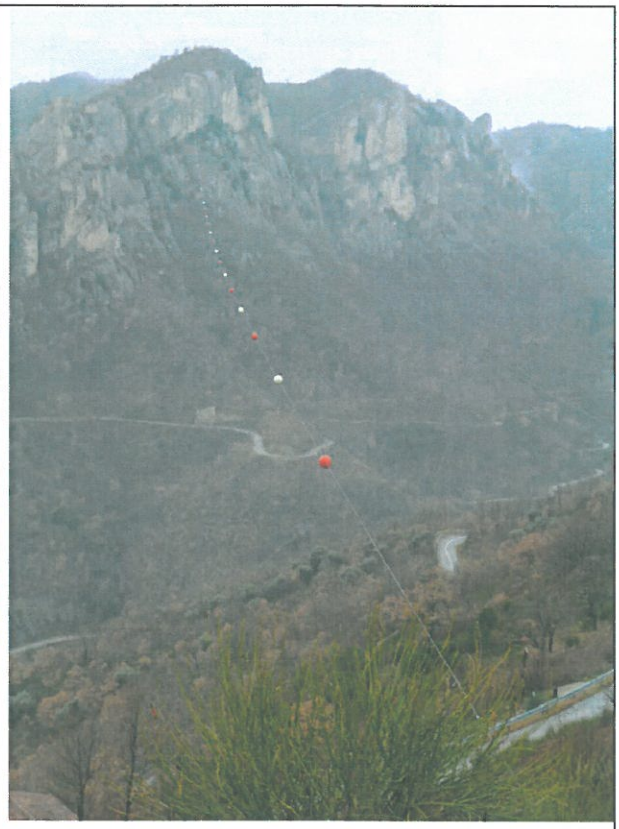
Teleferica da Valle Pian del Pero a sentiero per Valle Ispina

- lunghezza m. 550

- dislivello m. 55
- velocità di discesa: 50/60 Km/h
- altezza di volo sulla valle: 140 m.
- discesa in posizione seduta oppure a volo d'angelo
- possibilità di volo in coppia.







11.7 MEDITERRANEAN WALKING

Il Nordic Walking ad Albasole diventa Mediterranean Walking. I colori ed i profumi della macchia mediterranea, il mare sullo sfondo caratterizzano fortemente questa attività e la rendono unica. La forte caratterizzazione di Albasole come di un' oasi outdoor profondamente radicata nel territorio si deve riflettere sia nell' esperienza diretta che nella comunicazione di marca. In questo senso Mediterranean Walking (è possibile abbreviarlo in *Med-Walking*) deve essere più di un nome, un brand e di conseguenza un marchio riconducibile ad Albasole.



Il Med Walking park sarà ospitato in corrispondenza del crinale divisorio tra la valle Ispina e la Valle di Pian del Pero, dove il terreno relativamente pianeggiante, la conformazione della macchia mediterranea e gli ampi scorci possono valorizzare al massimo questa esperienza.

Uno spunto interessante che potrà essere sviluppato è l'accostamento tra nordic walking e dieta mediterranea.

11.8 FIVE SENSES PATH - IL SENTIERO DEI CINQUE SENSI

L'itinerario di accesso al Sentiero dei Cinque Sensi sarà segnalato partendo dal centro informazioni in corrispondenza dell'Area Tematica S3. Seguendo poi la strada sterrata che delimita a nord le aree tematiche si raggiunge il crinale che separa Valle Ispina da Valle di Pian del Pero, dove a quota

237 m slm si trova l'inizio del Sentiero dei Cinque Sensi.





In quest'area si trovano una bacheca che illustra il percorso (lunghezza, caratteristiche e regole d'uso) e alcune panche in legno per permettere di liberarsi comodamente delle calzature (saranno a misura anche di persone anziane e bambini). Su un lato delle panche il fondo sarà predisposto con riempimento "morbido" per un inizio graduale dell'esperienza *barefoot*. Di fronte sono previsti armadietti con lucchetto per riporre le calzature (gli armadietti saranno chiusi con una griglia che lascia visibile l'interno e permette l'areazione). Quest'area è anche la chiusura del percorso a Cinque Sensi e sarà quindi attrezzata con area lavaggio piedi.





Nell'area di inizio e lungo l'intero tracciato sarà previsto un fondo gradevole, tipo suolo forestale, realizzato con uno strato di 10 cm di truciolo di legno, ricoperto con pacciamatura di corteccia di piccole dimensioni. Questo permette un approccio graduale all'esperienza "a piedi scalzi" e oltrepassare i letti sensoriali più impegnativi, o lasciarli

quando si avverte dolore.

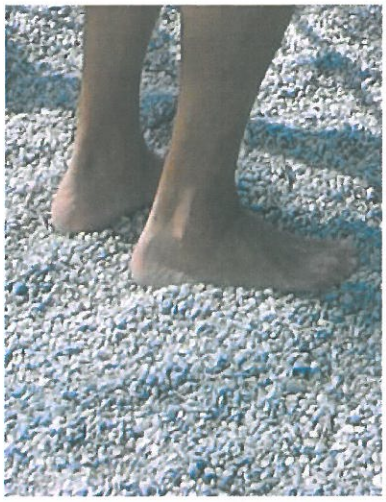
Per prevenire la dispersione, il materiale del letto di calpestio andrà contenuto lateralmente, se possibile si asporterà uno strato di 15 cm di terreno così da mantenere il tracciato sullo stesso livello del terreno, diversamente si provvede alla posa di tronchi di identico diametro in larice o altra essenza con alta resistenza all'aperto. Il tracciato segue il crinale tra Valle Ispina e Valle del Rio Pian del Pero con un percorso ad anello di circa 900 m.



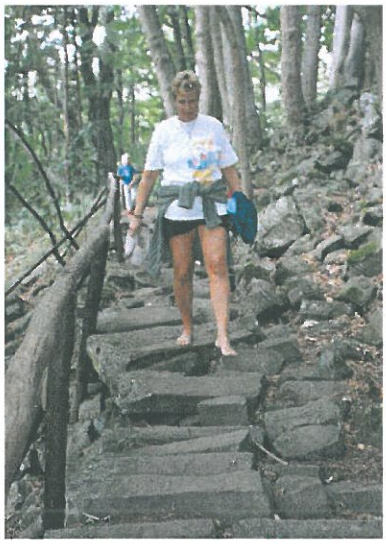
La larghezza media del tracciato è di cm 200 così da permettere di passeggiare in coppia, i letti sensoriali con

diverso materiale avranno una larghezza di cm 130, mentre a fianco sarà lasciato un tracciato in pacciamatura di cm 70.

Lungo il tracciato sono posizionati n° 14 letti in materiali di varia natura tali da offrire diverse sensazioni tattili alla pianta del piede; la lunghezza di questi settori varia tra 10 m e 50 m.








Sono previsti i seguenti letti - sabbia chiara e scura, ghiaia tonda mm 6/16, ghiaia tonda mm 16/30, ghiaia spezzata 2/5 mm,

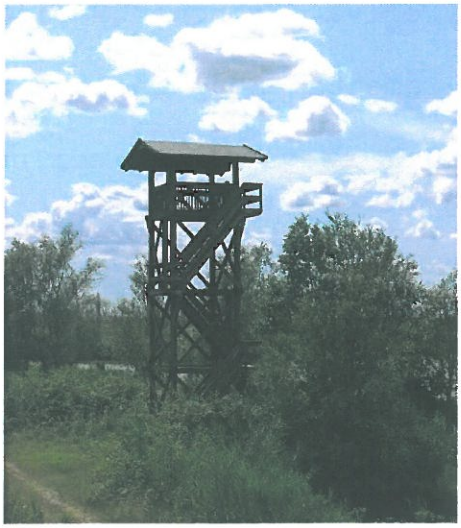
ciotoli di fiume mm 70/100, pietre piatte, sassi tondi cm 20/30, fango, pigne, nocciolo di oliva, tronchetti diametro mm 100 tondi trasversali, sughero, rametti. Sono inoltre previsti esercizi di equilibrio ed abilità da eseguire a piedi nudi:

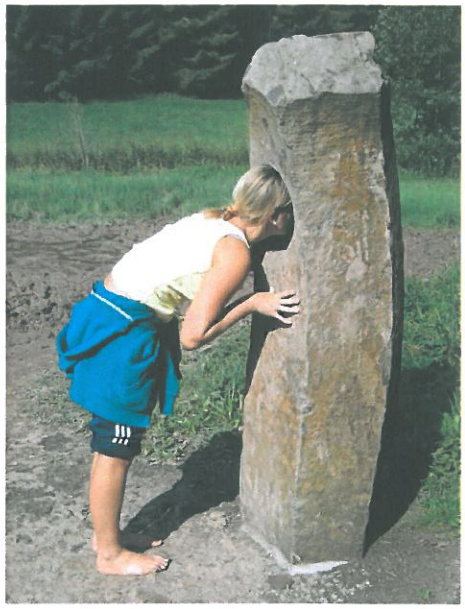
- Asse e tronco di equilibrio
- Trampoli
- Slackline
- Piattaforme oscillanti
- Tavola oscillante
- Arrampicata





L'esperienza sensoriale ad Albasole non si limiterà al tatto, apposite stazioni saranno predisposte per sollecitare gli altri sensi.





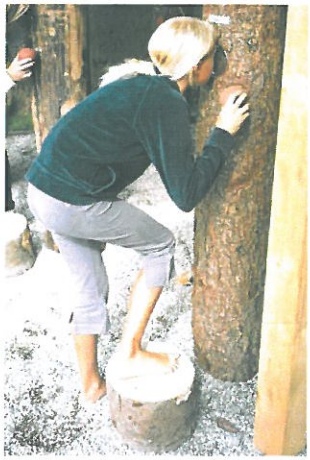
Lungo il crinale a quota 226 m slm sarà realizzata una torre di osservazione in legno lamellare dalla cui piattaforma la vista spazierà dal crinale fino al mare. I visitatori saranno stimolati da tabelle ad individuare elementi caratteristici dell'ambiente circostante: strutture montuose, edifici rurali, particolari essenze arboree, o a riportare su fogli di carta il paesaggio circostante. Superata la chiesetta e scesi leggermente sul versante di Pian del Pero inizierà lo spazio del silenzio, tabelle inviteranno a rispettare il silenzio più assoluto in quest'area, ascoltando il solo suono della natura. Poco oltre, lungo il tracciato, saranno predisposti elementi naturali, tronchi cavi, pietre sovrapposte, con cui provare a riprodurre suoni primordiali.

Un'area lungo il tracciato di ritorno sarà dedicata all'olfatto ed al gusto, dove saranno piantumate essenze tipiche della macchia mediterranea e ligure, invitando i

visitatori a riconoscerne i profumi ed il gusto. Cespugli di essenze tipiche della macchia mediterranea saranno piantumati lungo il sentiero ed i visitatori invitati a riconoscerne i profumi, mentre altre essenze commestibili permetteranno di assaggiare frutti, semi e foglie, infine un' area apposita sarà riservata all'udito. Oltre un certo limite i visitatori saranno invitati al silenzio: sarà solo la natura a parlare. Alcune stazioni permetteranno di ascoltare suoni prodotti naturalmente.

Nella filosofia che guida l'intero *concept* di Albasole il Sentiero dei Cinque Sensi sarà interamente percorribile anche ai non vedenti: una canapa corrimano segnerà tutto il tracciato.

Due passerelle permetteranno di scavalcare la sterrata che dà accesso a Valle di Pian del Pero e la sterrata che lungo il crinale raggiunge la chiesetta. Ambedue le strutture saranno realizzate in pali di larice o castagno scortecciato.







11.9 AREE PIC NIC e RELAX

In Albasole Green Park saranno realizzate diverse aree pic-nic attrezzate con gruppi tavolo/panca e punti fuoco. Uno spazio dove è possibile non solo organizzare in tutta sicurezza una grigliata in famiglia all'aria aperta, ma anche come momenti di aggregazione. I punti fuoco saranno riuniti in una zona centrale dell'area e strutturati a raggiera in modo che l'accensione del fuoco e la cucina diventino momenti aggreganti. Questo permette un miglior controllo del rischio incendio: ogni punto fuoco sarà dotato di presidio antincendio. Anche la preparazione del fuoco dovrà essere un momento di gioco e di scoperta. Per questo alcune aree del bosco saranno destinate alla raccolta della legna, che durante le operazioni di pulizia e manutenzione sarà lasciata in parte in loco.

Aree pic-nic sono previste in corrispondenza dell'area tematica S1, in Vpa2, a monte di S4. Altra area destinata al relax ed agli incontri sarà l'anfiteatro ricavato tra l'abbancamento a q 175 e q 154,80.

Il pendio di raccordo sarà strutturato in una forma di grande gradinata semicircolare, piantumato con essenze arboree e sarà una delle "piazze" di Albasole, dove sedersi a riposare, leggere e parlare con gli amici tra una attività e l'altra. La gradinata presenterà un andamento irregolare e a tratti si

apriranno terrazze attrezzate con tavoli e panche.

Wellness Open Air

La proposta benessere di Albasole Greenpark sarà arricchita con un'area *wellness* coerente con il *concept* generale del parco. Nei pressi dell'area relax si prevede l'installazione di una *barrel sauna* e di un *hot tub*, ovvero un idromassaggio in barile all'aperto.



La *barrel sauna* è allestita in una speciale barile di legno locale e viene riscaldata con un impianto a legna collegato alla sauna. L'*hot tub*, invece, consiste in uno speciale barile in legno collegato ad una stufa per riscaldare l'acqua, che consente di allestire un idromassaggio all'aperto a basso impatto ambientale. L'energia elettrica, infatti, è necessaria soltanto per attivare il sistema *jacuzzi*.



Outdoor Night

Alla sommità di Bric Cian de Vache è prevista la realizzazione di un'area pernottamento attrezzata con 30 tepee, la leggendaria tenda degli Indiani d'America.



I Tepee saranno attrezzati con tavolato e materassini, postazioni cucina esterne. Al centro del villaggio è prevista una grande tenda centrale a disposizione per momenti di incontro ed un punto bracere.

Il villaggio non prevede installazioni fisse di servizio se non quelle strettamente necessarie.

Per le toilette si farà uso di drytoilet senz'acqua con sistema di trattamento in loco delle deiezioni che solo grazie all'azione di sole e vento ne riduce del 95% il volume e le rende inerti ed inodori.



Il Villaggio Indiano è raggiungibile non solo per mezzo della teleferica Flying Experience ma anche lungo l'itinerario 3 (come indicato nella tavola 56ter) che dal fondo valle di Rio Buraxe sale al crinale e raggiunge il Bric Genova per poi proseguire verso nord e scendere a Stella San Giovanni o Ellera collegandosi ad una fitta rete di itinerari

escursionistici e MTB.

11.10 ELISOCCORSO

Nelle immediate vicinanze del villaggio indiano, in corrispondenza del Bric Cian de Vache è prevista una pista per elisoccorso per interventi primari al fine di garantire un' assistenza sanitaria ad alto livello di intensività con tempi d' intervento molto rapidi, specie per località isolate o remote. L' area scelta per l' atterraggio avrà dimensioni non inferiori a 22mX22m, completamente priva di ostacoli alti e sarà pavimentata con sottofondo in materiale arido ben costipato e soprastante terreno vegetale con piantumazione di prato polifito con erba tenuta bassa. L' area sarà opportunamente delimitata da recinzione in pali di legno di castagno; all' esterno dell' area recintata sarà previsto un corridoio percorribile pedonalmente di larghezza non inferiore a 2m, anch' esso privo di alberi di medio ed alto fusto. L' area sarà raggiungibile attraverso il percorso naturalistico n.3 e le teleferiche (flying experience) previste nel progetto, colleganti l' elisoccorso con il parco per attività ludico-sportiva.

11.12 - AREA AD UFFICI - LOGISTICA E RESIDENZA PER IL CUSTODE

Per la gestione dell'intero impianto sono presenti locali per la logistica da destinare ad uffici ed un piccolo alloggio per il custode dell'impianto.

Tale fabbricato sarà al piano di abbancamento di quota 129,70 che ha una superficie complessiva di mq 720,00.

Il fabbricato sarà del tipo in legno e muratura in pietra a vista, con copertura a capanna e manto in tegole marsigliesi.

L'area esterna sarà completata a parcheggio privato ed a verde.

11.13 - LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE DAL P.U.O.

11.13.1 PREMESSA

L'intervento pianificatorio in oggetto, prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione pubbliche e private.

Le opere di urbanizzazione pubbliche sono in particolare le aree a servizi (parcheggio, verde attrezzato) necessari al soddisfacimento degli standards urbanistici previsti per legge, collegate alla viabilità pubblica.

11.13.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE PUBBLICHE

Le opere di urbanizzazione pubbliche si riferiscono a:

- viabilità;
- illuminazione;

- percorso naturalistico;
- parcheggio;
- verde o attrezzato.

11.13.2.1 VIABILITÀ PUBBLICA

E' rappresentata dal primo tratto della strada in progetto, dalla Strada Provinciale n. 334 del Sassello fino alla quota del parcheggio pubblico pari a 64,50 circa.

Comprende pertanto il ponte sul rio Basco, avente struttura mista in acciaio e calcestruzzo armato con sovrastruttura del tipo reticolare spaziale che sorvola l'impalcato, avente la forma di un'onda di piena che si propaga lungo l'alveo del rio.

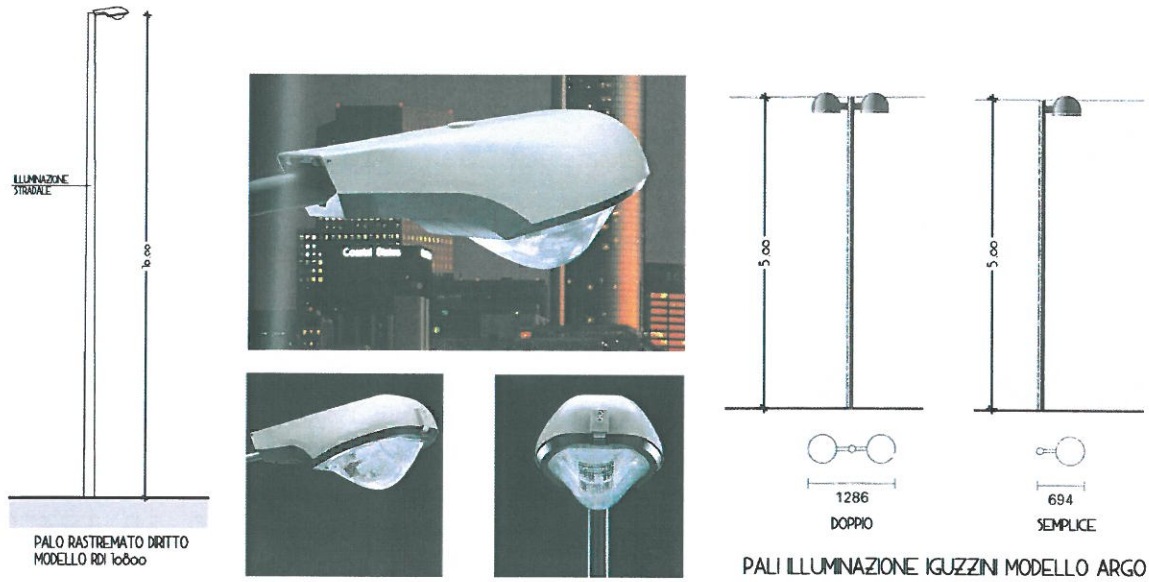
La strada pubblica sarà realizzata nel rispetto del DD.MM. 5/11/01 e 19/04/06 come descritto nella relazione tecnica del tracciato stradale e presenterà una pendenza dell'8% con due corsie da 3,50 m. e 2 banchine da 0,50 m.

La strada sarà dotata delle necessarie opere di regimazione delle acque meteoriche e pavimentata in conglomerato bituminoso colorato con tinte della gamma delle terre.

11.13.2.2 ILLUMINAZIONE PUBBLICA

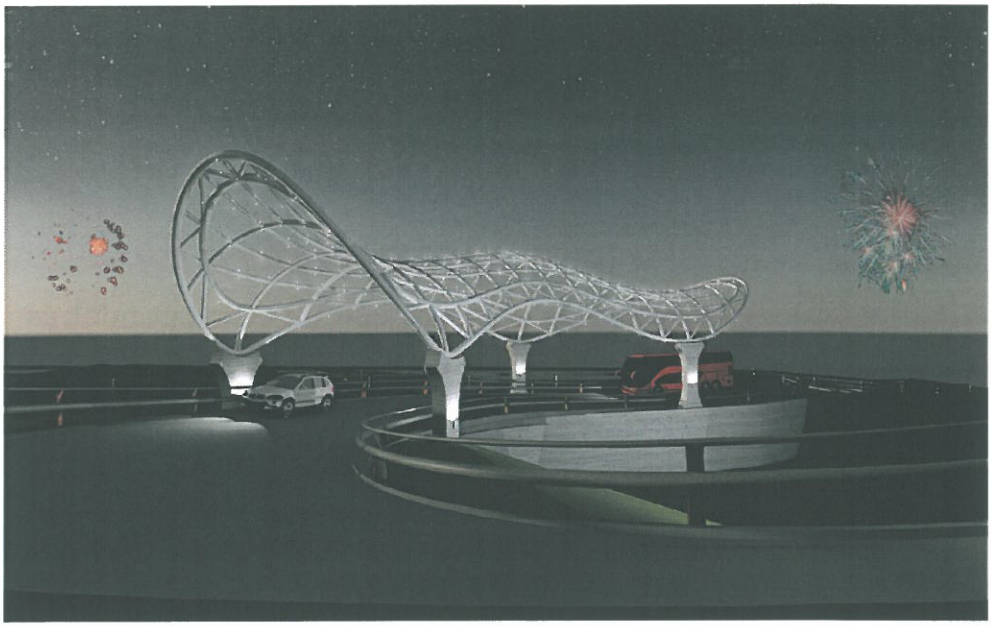
L'illuminazione pubblica è prevista:

- del tipo a pali dritti h = 10 m. con apparecchi di illuminazione tipo Alcione - fivep o similari il alluminio verniciato con lampade al sodio, in corrispondenza della viabilità principale;
- del tipo Aguzzini modello Argo costituiti da pali in acciaio zincato, bracci e vani ottici in alluminio, h = 5 m., a corpo illuminante semplice o doppio, nell'area di manovra, parcheggio e verde pubblico Vpa1.



PALI ILLUMINAZIONE IGUZZINI MODELLO ARGO

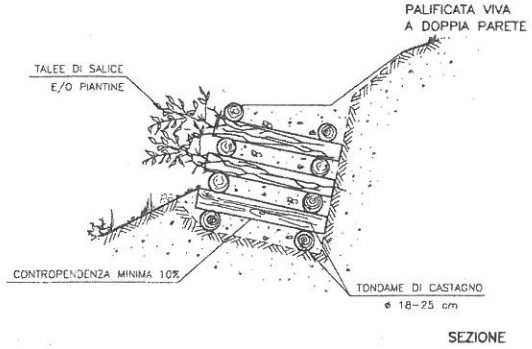
La sovrastruttura del ponte sarà dotata di una illuminazione notturna a led che farà percepire l'opera come una rete marinara nel momento del lancio in mare, costituendo di fatto un effetto scenografico di rivalutazione artistica ed ambientale della zona oggetto di intervento.



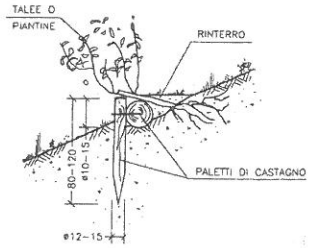
11.13.2.3 PERCORSO NATURALISTICO PUBBLICO

Il P.U.O. prevede la realizzazione di un percorso naturalistico pubblico che, partendo dal piano di quota 64,50 destinato a parcheggio pubblico ed area a verde attrezzato pubblico, consente di raggiungere le restanti aree a verde pubblico attrezzato previste dal P.U.O. denominate Vpa2 e Vpa3.

Tale percorso in parte sarà di nuova realizzazione in parte seguirà la strada vicinale esistente, opportunamente allargata utilizzando, ove necessario opere di ingegneria naturalistica quali palizzate semplici e/o palificate.

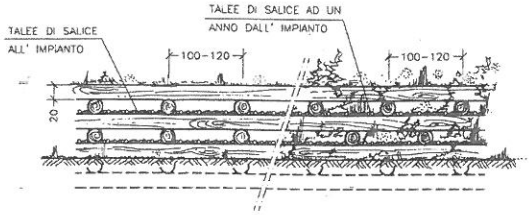


SEZIONE



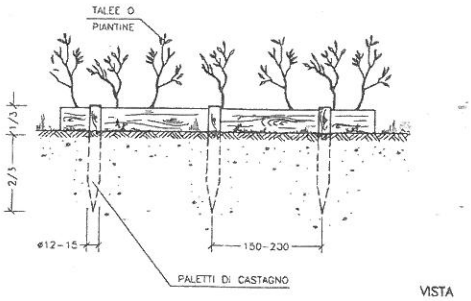
SEZIONE

VISTA

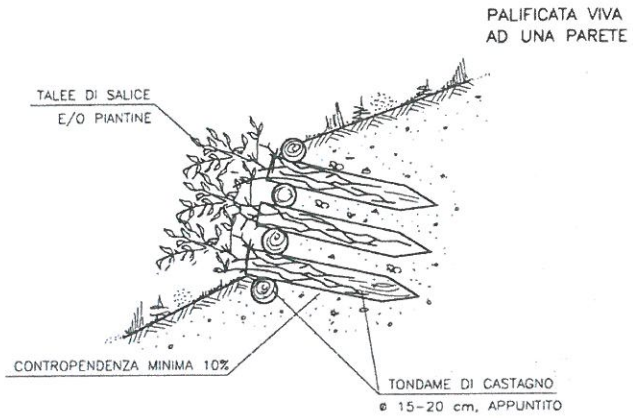


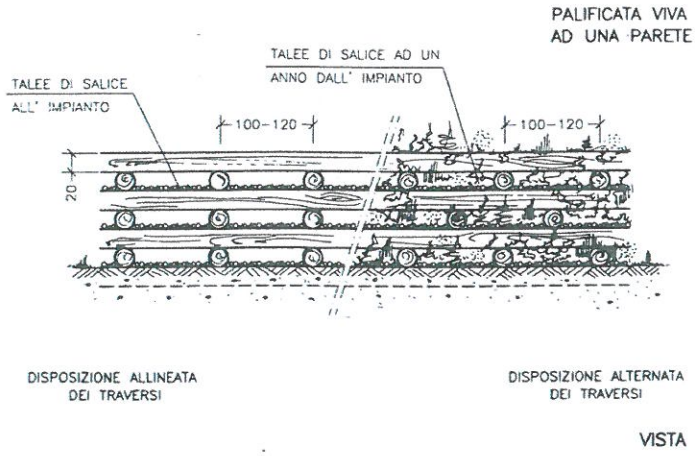
DISPOSIZIONE ALLINEATA
DEI TRAVERSI

DISPOSIZIONE ALTERNATA
DEI TRAVERSI



VISTA





La larghezza del percorso naturalistico sarà di circa due metri. Tale percorso si collegherà, sul crinale di quota 212,25 con il percorso naturalistico esistente ed esterno al perimetro di P.U.O. (strada vicinale Pian del Pero).

11.13.2.4 PARCHEGGIO PUBBLICO

Il parcheggio pubblico previsto dal P.U.O. è localizzato in corrispondenza del piano di quota 64,50. Presenta una superficie di mq. 165,00 per un totale di n. 12 posti auto

soddisfacente gli standards urbanistici determinati dall'intervento specifico previsto dal P.U.O.

Considerata la particolarità dell'impianto in progetto, dotato di ampi spazi a parcheggio privato a servizio dello stesso si ritiene di collocare gli spazi pubblici previsti dalla normativa per i locali commerciali, direzionali e residenziali previsti all'inizio dell'area del P.U.O. da dove, attraverso il percorso naturalistico pubblico è possibile raggiungere, a piedi, le altre aree a verde pubblico attrezzato previste dal P.U.O. e la vallata esterna al perimetro di P.U.O. del rio Pian del Pero - Carviurne e Buraxe.

Il parcheggio pubblico sarà opportunamente illuminato.

11.13.2.5 VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Le aree a verde pubblico attrezzato sono individuate con le sigle Vpa1 - Vpa2 - Vpa3 aventi una superficie complessiva di mq. 3.640,00.

L'area a verde pubblico attrezzato di quota 64,50 (Vpa1) è collocata in corrispondenza del parcheggio pubblico ed è attrezzata con panchine per la sosta, utilizzabile prima e/o dopo la gita naturalistica proposta dal P.U.O. L'area verde è posta in una specie di promontorio artificiale che costituisce il belvedere sopra la vallata del rio Basco sottostante.

Tale area sarà ovviamente opportunamente piantumata seguendo le indicazioni della relazione del Dott. Forestale Bruschini.
L'area sarà opportunamente illuminata.

L'area a verde attrezzato Vpa2 è ubicata in fregio alla strada di accesso all'area, con una superficie di mq. 750,00 circa ed attrezzato con tavoli e panche da pic-nic.
L'area è posta in posizione intermedia tra la Vpa1 e Vpa3 per costituire uno spazio di sosta prima di affrontare il percorso impegnativo di salita sul crinale del versante, laddove è collocata l'area Vpa3. Quest'ultima è anch'essa attrezzata con le panche e tavoli per pic-nic e costruzione di una piccola chiesa in muratura intonacata, con copertura in legno e manto in ardesia.
La chiesetta è collocata nel punto più alto del Bric Aiè, a quota 220,00 m. circa,

11.13.3 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIVATE

Le opere di urbanizzazione private previste dal P.U.O. sono:

- viabilità veicolare;
- urbanizzazioni a rete interne al perimetro di P.U.O.;
- urbanizzazioni a rete esterne al perimetro di P.U.O.;
- percorso naturalistico interno al perimetro di P.U.O.;
- parcheggio privato;

- verde privato.

11.13.3.1 VIABILITÀ VEICOLARE

E' rappresentata dal secondo tratto della strada in progetto, dal parcheggio pubblico di quota 64,50 fino al parcheggio privato di quota 175,00. Presenta una superficie di 9.165 mq circa.

La pendenza della strada risulta variabile, con massimo del 14% e sarà dotata di due corsie da 2,75 m. ed una banchina/cunetta da 0,50 m.

La strada sarà dotata delle necessarie opere di regimazione delle acque meteoriche e finite in terra stabilizzata (strada bianca).

11.13.3.4 PERCORSO NATURALISTICO INTERNO AL PERIMETRO DI P.U.O.

Trattasi di un percorso in parte già esistente e di parte da realizzare.

Tale percorso è previsto in corrispondenza del punto di partenza di percorsi naturalistici e cicloalpinismo previsto in corrispondenza dell'area tematica S3, di quota 154,80.

Su tale area è prevista la collocazione di un fabbricato per informazioni, servigi igienici, noleggio biciclette.

Il percorso si collega col percorso naturalistico esistente sul crinale di confine tra le due vallate: Ispina e dei rii Pian del Pero - Carviurne e Buraxe.

Presenterà una larghezza di circa 2,50 m. con pavimentazione tipo strada bianca in terra battuta con inserimento, ove necessario, di opere di ingegneria naturalistica.

11.13.3.5 PARCHEGGIO PRIVATO

Il P.U.O. prevede aree a parcheggio privato, ad uso delle attrezzature ludico sportive per una superficie complessiva di mq 6.970 così suddivisa:

piano di quota 175,00 (Ppr1)	mq. 6.370,00
piano di quota 154,80 (Ppr2)	mq. 220,00
piano di quota 129,70 (Ppr3)	mq. 230,00 (1)
di quota 109,30 (Prp4)	mq. 150,00

(1) comprensivo dei due posti auto per la residenza del custode.

per complessivi n. 250 posti auto e n. 6 posti pullman.

11.13.3.6 VERDE PRIVATO

Il P.U.O. prevede aree a verde divise sostanzialmente in due parti: il verde rinaturalizzato ed il verde non modificato.

A tali aree ovviamente si possono aggiungere gli ampi spazi destinati a parco tematico, comunque destinati a verde.

Le aree a verde rinaturalizzato si riferiscono in particolare alle scarpate ed alle fasce dell'abbancamento dove il P.U.O. prevede:

· stabilizzazione superficiale delle scarpate con rete biodegradabile in fibra di juta da 400-500 gr/mq, finalizzata alla riduzione di erosione superficiale e formazione di vie preferenziali;

· esecuzione di semina manuale o idrosemina di miscuglio di sementi erbacee da consolidamento, con buona percentuale di leguminose (ca. 25-30%) ed in buona quantità (30-35 gr/mq.), con la presente composizione specifica indicativa:

nome scientifico nome volgare presenza

- Dactylis glomerata (erba mazzolina) 25 %
- Festuca rubra (festuca) 20 %
- Bromus erectus (bromo) 10 %
- lolium perenne (loietto) 15 %
- Lotus corniculatus (ginestrino) 5 %
- Trifolium ssp. (trifoglio) 10 %
- Vicia sativa (veccia) 5 %
- Medicago sativa (erba medica) 5 %
- Centranthus ruber (valeriana rossa) 5 %

· posa a dimora di alberi ed arbusti autoctoni, in filari ed in macchie, come da tavola delle sistemazioni a verde

Nelle due scarpate inferiori, poste rispettivamente in corrispondenza dell'edificio a servizio del custode e del campo di calcetto più a valle (area tematica S4), gli stessi interventi di cui sopra sono integrati con la posa a dimora di filari di olivi su terrazzamenti inerbiti, finalizzati alla costituzione di una tipologia di uso del suolo che caratterizza frequentemente il territorio circostante, a maggiore manutenzione ma posta in prossimità dell'edificio.

La maggior parte della superficie del P.U.O. è però costituito dal verde non modificato ossia quello non interessato da interventi di trasformazione. Su tale area il P.U.O. prevede solo interventi di pulizia del bosco.

Il tutto come meglio descritto nella relazione sull'assetto della vegetazione e degli interventi di recupero ambientale.

La superficie totale del verde rinaturalizzato risulta di 19.345,00 mq.

La maggior parte della superficie del P.U.O. è però costituito dal verde non modificato ossia quello non interessato da interventi di trasformazione. Su tale area il P.U.O. prevede solo interventi di pulizia del bosco.

La superficie del verde non modificato risulta pari a 158.930,00 mq.

La superficie complessiva delle aree a verde non modificato e rinaturalizzato risulta pari a 178.275,00 mq e quindi ben

l'81,83% circa dell'area complessiva del P.U.O., percentuale che arriva ad oltre il 95% considerando che le aree tematiche compreso il parcheggio privato sono ultimate a prato e provviste di abbondante vegetazione. Si può quindi senz'altro affermare che le attrezzature per previste nelle aree tematiche "spariscono" nella vegetazione della zona.

11.14 INTERVENTI DI SISTEMAZIONE A VERDE E RECUPERO AMBIENTALE

Nel seguito vengono riportate alcune indicazioni progettuali relative agli interventi di sistemazione a verde e recupero ambientale.

L'intervento in progetto, andando ad incidere su un'area non insediabile con prevalente copertura vegetazionale non poteva non tener conto, in maniera approfondita, della progettazione del verde inteso come sistemazione delle aree tematiche ed infrastrutturali, di nuova realizzazione e di tutte le opere di recupero ambientale relative, in particolare, alla minimizzazione degli impatti di alcuni degli interventi previsti (strada di accesso, opere di regimazione e canalizzazione delle acque, consolidamento e stabilizzazione di rilevati e movimenti terra etc.).

Pertanto da un'attenta analisi della situazione attuale nei vari aspetti climatici, vegetazionali e di degrado sono stati individuati gli interventi da attuarsi per il recupero

ambientale della zona interessata dagli interventi e la sistemazione a verde delle aree sportive, dei parcheggi e delle aree gioco, pilotando, ove necessario, la progettazione urbanistico - strutturale del complesso. L'obiettivo è stato quello di dare all'area, come modificata dall'intervento proposto dal P.U.O., un assetto vegetazionale e paesaggistico compatibile con l'ecologia ed il paesaggio circostante.

La progettazione del verde come sopra descritto sommariamente e come descritto nel dettaglio nella relazione e negli elaborati grafici redatti dal Dott. Bruschini allegati al P.U.O.

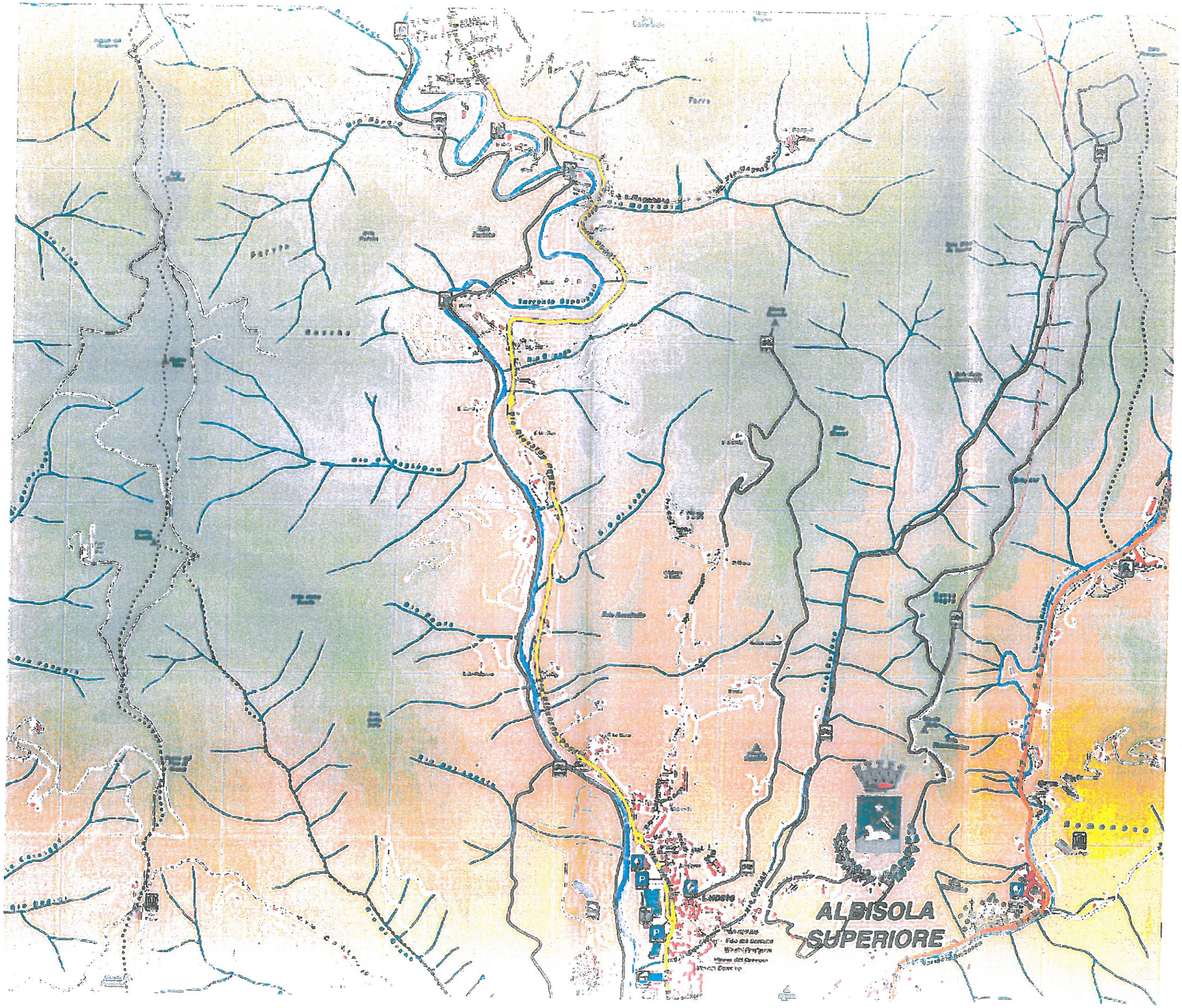
11.15 I PERCORSI NATURALISTICI

Il P.U.O., tra le sue particolarità caratterizzanti, individua la possibilità di fruire della grande porzione di territorio di proprietà del soggetto attuatore che, con i suoi quasi 2 Kmq rappresenta il 7,5% circa dell'estensione del territorio comunale di Albisola Superiore.

In particolare è presente un percorso che si snoda in prevalenza nella vallata dei rii Pian del Pero, Carviurne e rio Buraxe per poi salire verso il crinale dove la strada prende il nome di strada vicinale Pian del Pero.

Nel seguito si riportano alcune carte tematiche con l'indicazione dei percorsi naturalistici.

CARTE TEMATICHE PERCORSI NATURALISTICI


ALBISOLA
SUPERIORE


Rocca
Rovieto
Corona
Contrada
San Bernardo
Sansobbia
Stella
Ranco
Deserto
Costa
San Martino
Teglia
Ritani
Mezzano
Verne
Pero
Officina Elettrica
Via Pero
Olcese
Località Rio Basco
Via Vallera
Casanova
San Bernardo
Marroni
Maroni
Foglietto
Magrania
Ellera
Prato
Magrini
Garneragna
Brasi
Centalupo
Schiappapria
Autostrada dei Fiori (Strada a pedaggio)
Via Genova
Varazze
La Rocca
Sanda
Casino
Olmo
Porzi
Santuario della Pace
Torrente Sansobbia
Cassisi
Luceto
Campioneto
Albisola Superiore
Celle Ligure
Botta
Santuario
Cimavalle
Grana
Costa Pecorile
Molino del Lavagna
Marmorassi
Ca' Siane
Molinetto
Case Crocetta
Maschio Stazione
Cervetto
Ciantagalletto
Dal Pino
Corso Filippo Ferrari
Via Aurelia Ponente
Albissola Marina
Galleria Ranco
Mediterranean Sea
Ligurian Sea
Conca Verde
Torrente Letimbro
Savona
Valcada
Ca' di Bo
SP334
SP542
SP29
SP1
A10
A6

Il percorso naturalistico sopra citato è indicato nella tav. 64bis del P.U.O. come percorso 1.

Il percorso naturalistico 1 risulta attualmente interessato da un marcato stato di dissesto in alcuni punti conseguente allo stato di abbandono.

Il Soggetto Attuatore ha già avviato la procedura per eseguire lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria su un tratto della strada descritta per circa 3 Km.

Il P.U.O., sul percorso 1, ovviamente nei tratti interessanti la proprietà del Soggetto Attuatore, prevede l'inserimento di elementi caratterizzanti quali:

- attrezzature ludiche e sportive per la creazione di un percorso vita, così come indicato nella tavola 65, di un equilibrato programma di attività motorie da eseguirsi a corpo libero e con l'aiuto di attrezzi ginnici al fine di migliorare lo stato di salute psico-fisico.

Il percorso vita così come concepito sarà adatto a tutte le persone adulte, bambini, anziani, atleti, consentendo l'adattamento del programma alle specifiche condizioni, volontà e possibilità di ognuno.

Il percorso vita previsto dal P.U.O. si snoderà seguendo l'ampio sentiero all'ombra delle piante esistenti, comprendendo anche le tabelle indicative contenenti

informazioni relative agli esercizi da svolgere e direzioni da prendere per raggiungere le varie aree.

Il tutto come indicato nella tavola 65bis e nella documentazione fotografica seguente:





a)





b)



c)





d)





e)





f)





g)





h)



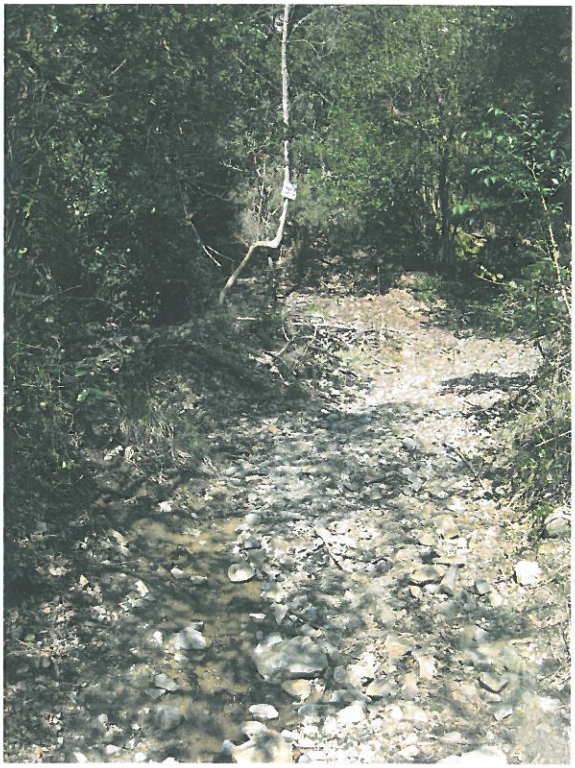


i)





l)





m)





n)





o)



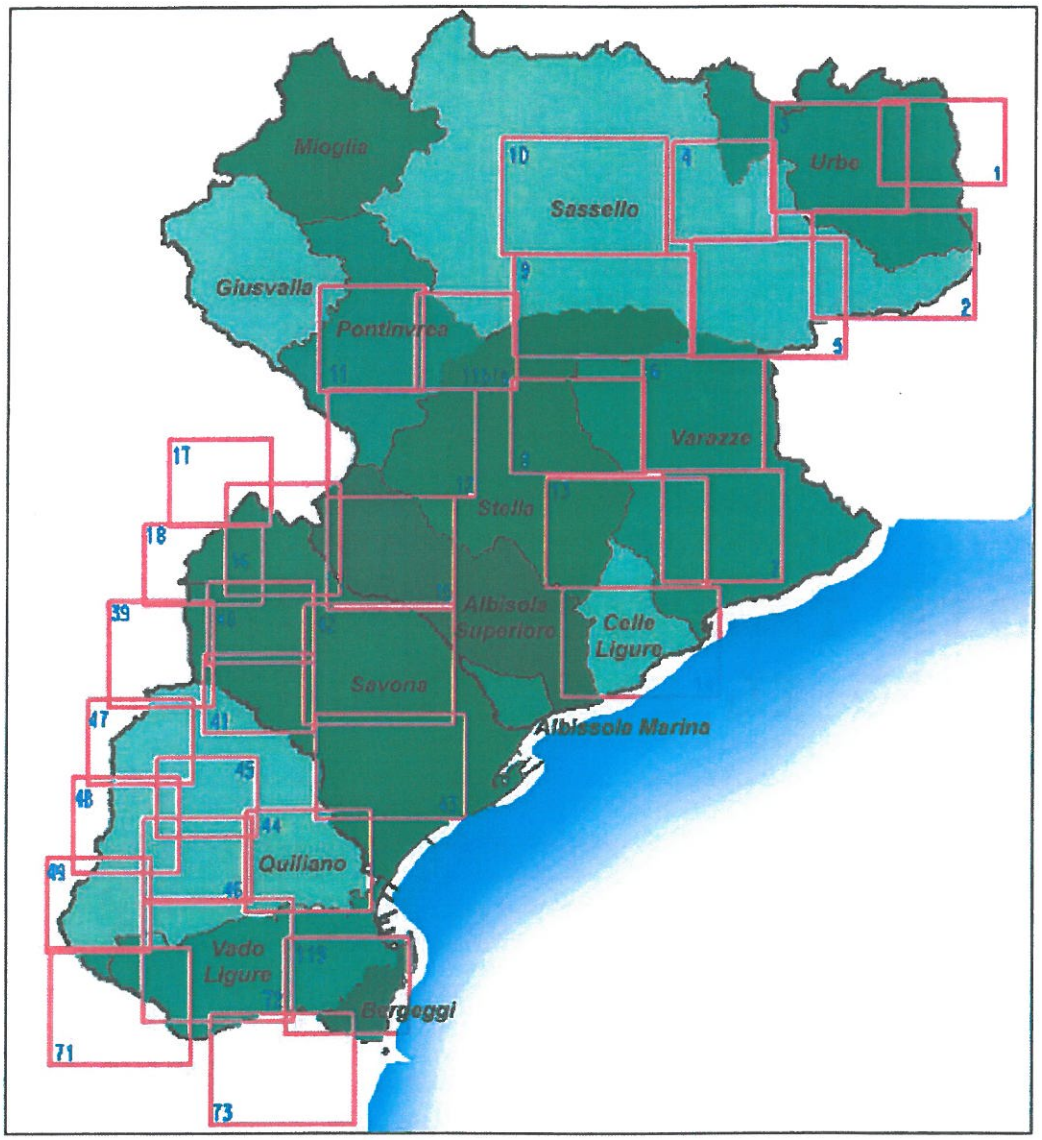
Il P.U.O., lungo il percorso 1 prevede altresì la realizzazione di una torre per bird-watching e cioè una piattaforma panoramica per l'osservazione di uccelli migratori.

Il percorso 1 ad anello presenta uno sviluppo complessivo di circa sette chilometri.

Nella vallata sono presenti anche altri percorsi indicati con percorso 2 e percorso 3. Il percorso 2, staccandosi dal percorso 1 in corrispondenza dell'unione dei rii Pian del Pero e Carviurne si inerpica in sponda destra del rio Pian del Pero ad una quota di metà versante per poi collegarsi con la casa di Pian del Pero e quindi con il percorso 1.

Il percorso 3 invece sempre partendo in corrispondenza dei due rii sopraccitati sale verso il crinale che segue fino al punto estremo della proprietà del Soggetto Attuatore e da qui, per gli appassionati di cicloalpinismo, è possibile iniziare un percorso molto lungo che raggiungendo la Frazione Ellera e seguendo la rete dei sentieri individuata nei Fogli 15-12-11 bis - 9 del sito della Provincia di Savona consente di raggiungere il parco del Beigua come indicato nella carte tematiche seguenti.

CARTE TEMATICHE "IL PERCORSO VERSO IL PARCO DEL BEIGUA"


Mioglia
Urbe
Sassello
Giusvalla
Pontinvrea
Varazze
Stella
Albisola Superiore
Celle Ligure
Savona
Albissola Marina
Quiliano
Vado Ligure
Bergeggi
1
2
5
9
10
11
17
18
39
41
43
44
45
47
48
49
71
73

Il collegamento dei percorsi naturalistici attrezzati come precedentemente descritto sarà possibile dall'area prevista a quota 154,80 e dal parcheggio pubblico di quota 64,50 inseriti nel perimetro di P.U.O., oltrechè dal parcheggio pubblico esistente in fregio alla strada per Ellera, alla foce del rio Buraxe.

Il percorso 3 consentirà di raggiungere, a piedi, anche il villaggio indiano Outdoor Night ed i punti di partenza/arrivo delle teleferiche.

12.0 - VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' PAESISTICO-AMBIENTALE DELL'INTERVENTO RISPETTO ALLE CARATTERISTICHE DELL'INSEDIAMENTO.

Come già sottolineato nell'analisi dello stato attuale l'area oggetto di intervento è ubicata sul confine col Comune di Stella, separata, a nord-est della Strada Provinciale n. 334 del Sassello dal fiume Basco.

Lungo la strada gli insediamenti sono molto radi dovuti al fatto che il territorio, dopo il Santuario della Pace, è poco insediato lungo la strada e non insediato sui versanti collinari.

Sono comunque presenti strade secondarie che conducono ad insediamenti interni non visibili dalla strada.

In quest'ottica, anche l'intervento in progetto si può configurare come in insediamenti interno, non visibile dalla strada e raggiungibile da un percorso di penetrazione, definibile secondario quindi l'impostazione si può considerare corretta ed in sintonia con le caratteristiche dell'insediamento della zona.

La compatibilità dell'intervento sotto il profilo paesistico ambientale rispetto alle caratteristiche dell'insediamento si manifesta pertanto:

- nello schema planimetrico adottato, costituito da abbancamenti non visibili alla strada principale e da una strada secondaria di sviluppo simile alle esistenti;
- nella sistemazione delle aree con fabbricati di modesta dimensione collocati in maniera sparsa e che spariscono nella notevole dimensione dell'area;
- nella sistemazione a verde che interessa oltre il 99% dell'estensione del P.U.O.

13.0 - VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' DELL'INTERVENTO RISPETTO AI CARATTERI TIPOLOGICI ED ARCHITETTONICO-ORGANIZZATIVI, STRUTTURALI, COSTRUTTIVI E DECORATIVI.

Dal punto di vista tipologico, architettonico, organizzativo, strutturale, costruttivo e decorativo, non è possibile, dall'analisi dell'ambito circostante, estrapolare elementi caratteristici da assumere come riferimento per la progettazione, in quanto esiste una forte eterogeneità dei caratteri e la tipologia dell'intervento non risulta presente nell'ambito territoriale di riferimento, anzi il parco avventura non presenta di eguali in Italia.

La scelta progettuale è stata quindi determinata dal particolare tipo di intervento che vede la sua maggiore importanza nelle attrezzature previste piuttosto che nel numero di edifici. Anzi si può quasi affermare che gli edifici "spariscono" rispetto alla grande dimensione dell'area.

Relativamente alle caratteristiche tipologiche degli edifici si è optato per una tipologia architettonica fatta di linee semplici ed essenziali che trova riscontro, ovviamente, in strutture per il divertimento in progetto ed anche in qualche fabbricato della zona.

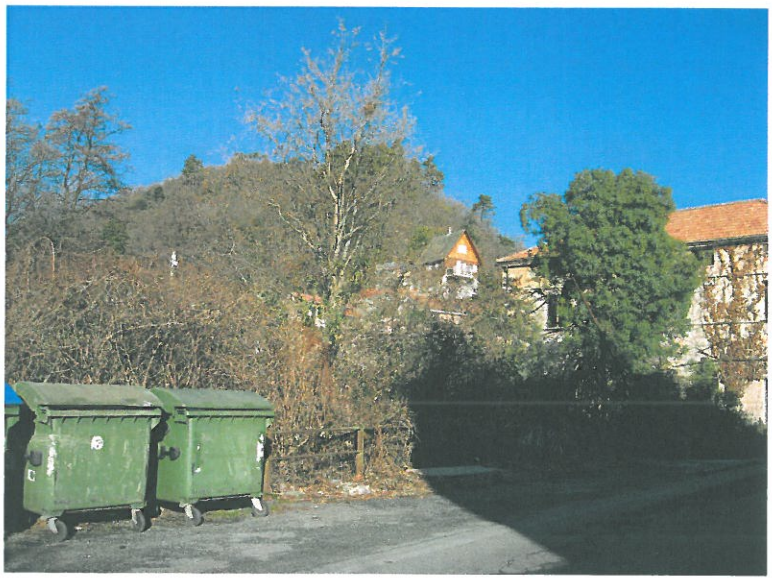
La scelta effettuata risulta, secondo lo scrivente, adeguata soprattutto se vista in un'ottica utilizzo di materiali

ecosostenibili quali il legno presente sia nella parte antropica che, soprattutto, nella parte naturale dell'intervento.

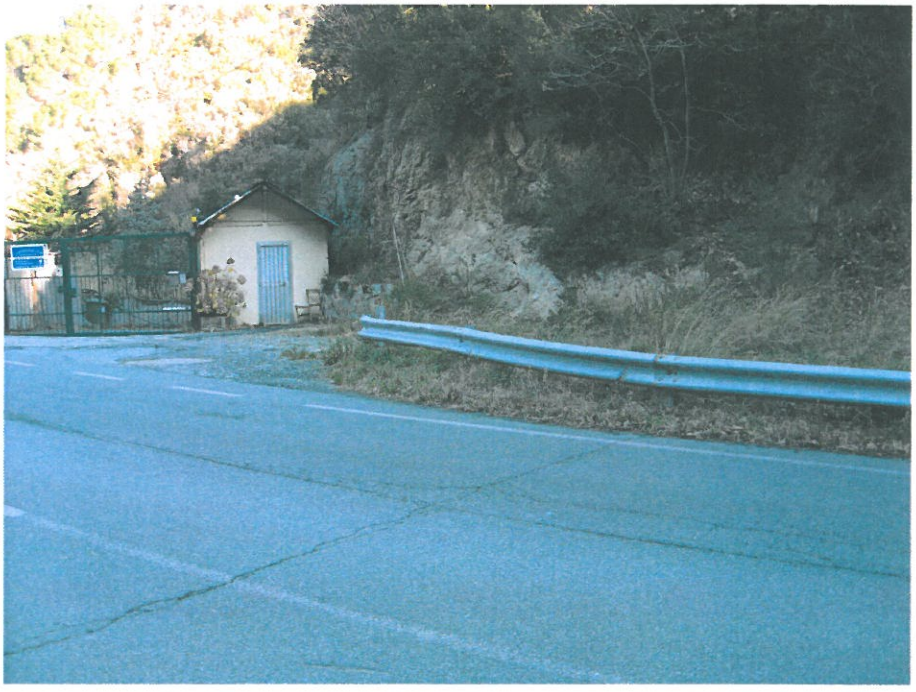
Anche dal punto di vista strutturale, costruttivo e decorativo l'intervento sembra compatibile con il contesto.

Risulta infatti corretta la scelta del tetto a capanna, della copertura in tegole marsigliesi e la scelta di pareti in legno alternata a pareti in muratura a vista come i muri di sostegno creanti le "fasce" alle quote 175,00 -176,00 - 177,00 - 178,00.

Gli elementi sopra descritti e adottati nella progettazione oltre a trovare riscontro nell'architettura del posto sono presenti, nonostante l'eterogeneità del costruito, negli edifici esistenti della zona dove è possibile, in qualche modo, rilevare elementi ripetitivi, quali ad esempio i tetti a capanna.







Per quanto detto è senz'altro possibile affermare che l'intervento è compatibile con i caratteri tipologici, architettonici, organizzativi, costruttivi e decorativi tipici per interventi simili ancorché non completamente presenti nel contesto eterogeneo della zona.

14.0 VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' DELL'INTERVENTO CON I CARATTERI VEGETAZIONALI ED OROGRAFICI.

Per quanto riguarda i caratteri vegetazionali ed orografici, la scelta progettuale si inserisce molto bene nel contesto vegetazione esistente ed in progetto come più volte sottolineato, particolare attenzione è stata rivolta alla scelta delle opere di mitigazione di quelli parti dell'intervento difficilmente non impattanti.

In tal senso la relazione redatta dal Dott. Bruschini, inerente l'assetto della vegetazione e gli interventi di recupero ambientale ha permesso, unitamente agli "elementi di arredo" delle varie aree tematiche, fabbricati compresi, di correggere adeguatamente le parti progettuali di maggior impatto determinando, nel complesso un intervento compatibile con i caratteri vegetazionali ed orografici del contesto. In tal senso anche lo spostamento del rio Ispina risulta adeguatamente mitigato ed in sintonia con le caratteristiche del paesaggio.

15. VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' DELL'INTERVENTO RISPETTO ALLE PRINCIPALI DIRETTRICI DI PERCEZIONE DEL PAESAGGIO

L'area oggetto di intervento, come già evidenziato nella parte del presente Studio organico d'Insieme relativa all'analisi dello stato attuale, è visibile solo nella parte prospicente la strada provinciale n. 334 del Sassello percorrendola in direzione del Comune di Stella.

Non esistono altri percorsi pubblici di percezione visiva.

La verifica della compatibilità dell'intervento rispetto alle principali direttrici di percezione del paesaggio non risulta pertanto di facile interpretazione perché l'area risulta di difficile percezione visiva da percorsi pubblici ad eccezione di quelli percorrenti la strada come sopra detto.

Per verificare il corretto inserimento dell'intervento nel contesto paesistico ambientale della zona sono stati individuati gli spazi, rappresentati cartograficamente nella planimetria allegata, dai quali è possibile effettivamente vedere l'area.

Individuando i punti di percezione visiva è stata fatta la verifica della compatibilità attraverso "giochi" di inserimento delle opere progettate nelle foto (fotoinserimenti).

Pur non essendo punti di percezione visiva è stato fatto un fotoinserimento su foto aeree per verificare anche la compatibilità dell'intervento dall'alto, e si ribadisce, di certo non considerabili punti di percezione visiva.

Attraverso i vari fotoinserimenti si può affermare che l'intervento si integra piacevolmente con l'esistente in quanto la scelta della sistemazione planoltimetrica, delle tipologie architettoniche e degli elementi costruttivi sono motivo di non disturbo visivo.

L'inserimento piacevole dell'intervento nel contesto della zona è ulteriormente esaltato dal progetto dell'assetto vegetazione e degli interventi di recupero ambientale illustrati nella relazione forestale.

FOTOINSERIMENTI



1)



2)



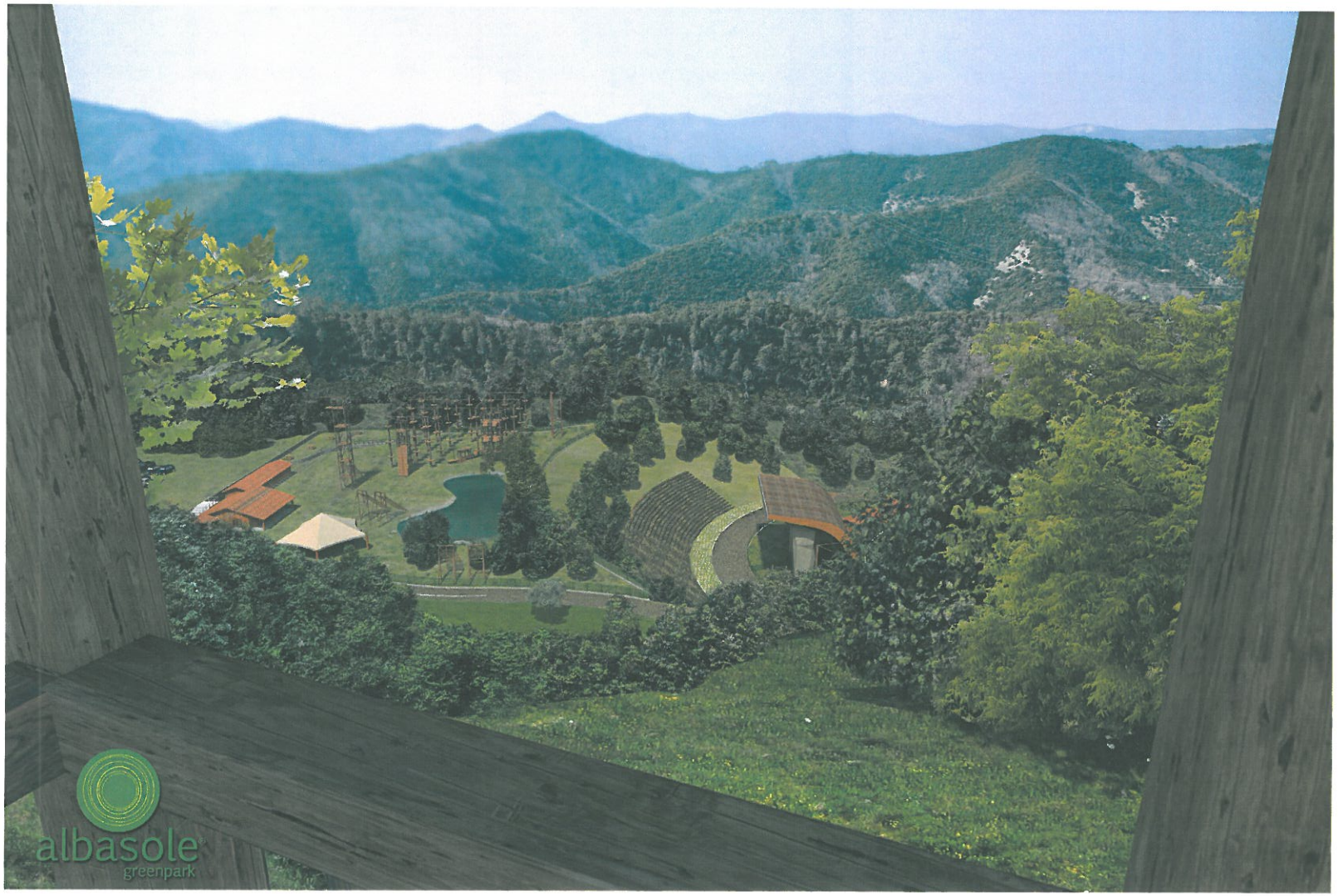
3)



4)


albasole
greenpark


albasole
greenpark


albasole
greenpark

albasolar

16.0 CONCLUSIONI

E' stato eseguito lo Studio Organico d'Insieme dell'intervento in progetto, costituente proposta di variante alla destinazione urbanistica della porzione di territorio in esame.

Tale studio si è reso necessario al fine di definire regole e schemi di organizzazione e riqualificazione dell'insediamento che ne consentano un buon inserimento nel contesto paesistico ambientale della zona. La definizione delle regole e schemi di organizzazione ambientale dell'insediamento è stata preceduta da un'attenta analisi dell'ambito territoriale esistente volta a definire gli elementi caratteristici di riferimento per la progettazione.

Pur essendo evidente la forte eterogeneità del costruito, mancante quindi di elementi caratterizzanti, la progettazione, riferendosi ad un insediamento di tipo tematico comprendente attrezzature per il divertimento in legno con volumi di servizio di limitato ingombro volumetrico inseriti in un ampio spazio verde (i fabbricati occupano una minimissima parte sulla superficie di P.U.O.), l'uso di elementi costruttivi semplici, peraltro riscontrabili nel paesaggio eterogeneo esistente consente, anche per la corretta progettazione dell'assetto vegetazionale e degli interventi di recupero

ambientale, di ottenere un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale.