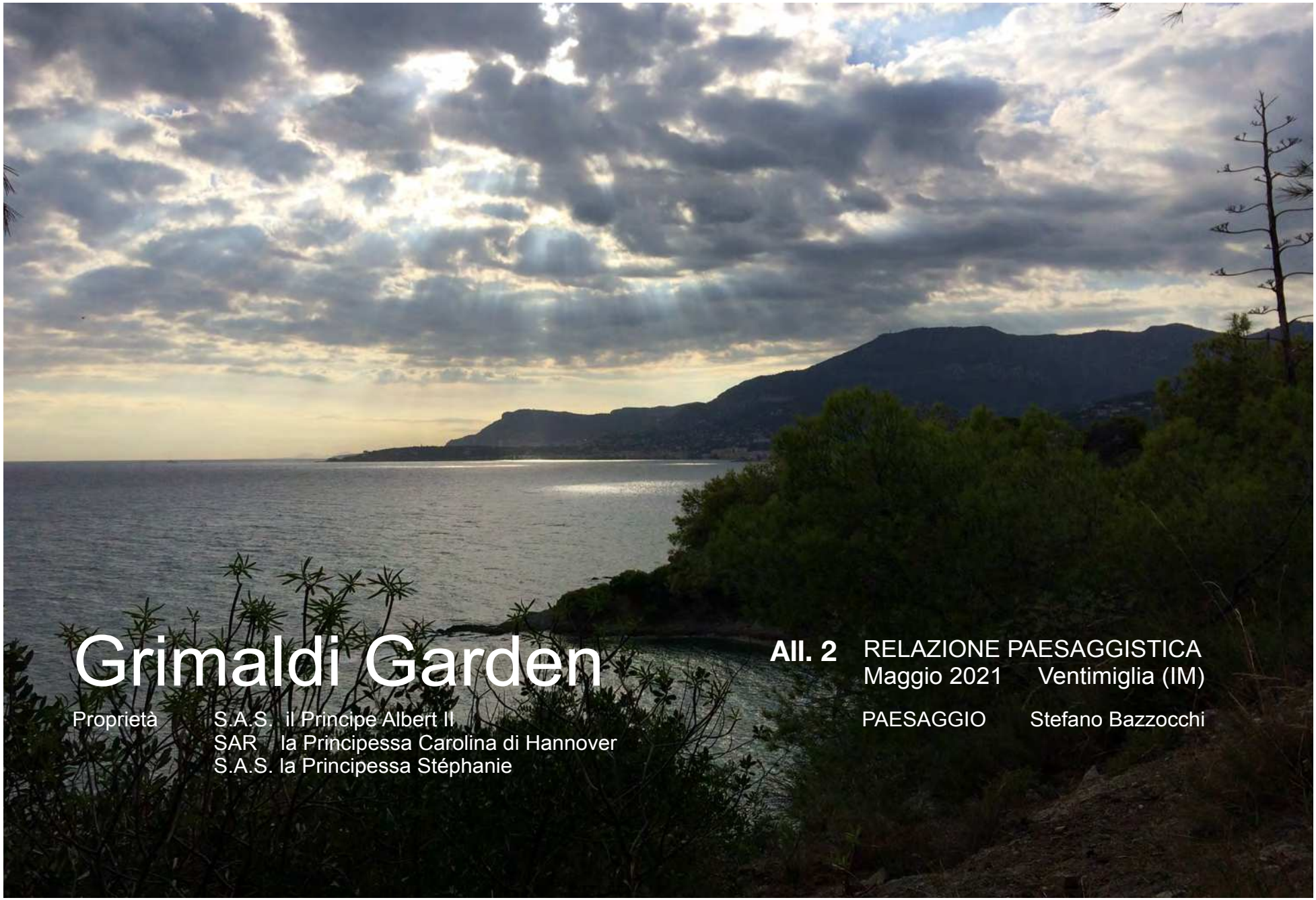


Grimaldi Garden

All. 2 RELAZIONE PAESAGGISTICA
Maggio 2021 Ventimiglia (IM)

Proprietà S.A.S. il Principe Albert II
SAR la Principessa Carolina di Hannover
S.A.S. la Principessa Stéphanie

PAESAGGIO Stefano Bazzocchi

Indice

1. INQUADRAMENTO GENERALE

1.1. Obiettivo della presente relazione ..... p. 3
1.2. Individuazione degli elaborati di analisi e di progetto ..... p. 3
1.3. Premesse metodologiche ..... p. 3

2. SINTESI DELLE OPERE IN PROGETTO ..... p. 5

3. ANALISI DELLO STATO ATTUALE DEL PAESAGGIO

3.1. Configurazione e caratteri geomorfologici ..... p. 6
3.2. Sistemi naturalistici ..... p. 7
3.3. Sistemi insediativi storici / Tessiture territoriali storiche / Viabilità storica ..... p. 8
3.4. Paesaggi agrari ..... p. 9
3.5. Appartenenza a percorsi e/o ambiti panoramici ..... p. 9
3.6. Cartografie illustrative delle relazioni funzionali, visive, simboliche ..... p. 10
3.7. Vicende storiche ..... p. 10
3.8. Indicazione e analisi dei livelli di tutela ..... p. 11
TAB. A - SINTESI IN FORMA TABELLARE DELLE QUALITÀ E CRITICITÀ PAESAGGISTICHE SITUAZIONE ATTUALE ..... p. 11
TAB. B - SINTESI IN FORMA TABELLARE DEGLI ELEMENTI DI RISCHIO PAESAGGISTICO, ANTROPICO, AMBIENTALE ..... p. 14

4. ANALISI DELL'INSERIMENTO PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE DEL PROGETTO

4.1. Iter formativo del progetto / Motivazioni delle scelte compositive e del linguaggio architettonico ..... p. 14
4.2. Scenari alternativi ..... p. 17
TAB. C - SINTESI IN FORMA TABELLA DELLA POTENZIALE INCIDENZA INTERVENTI SUL CONTESTO PAESAGGISTICO ..... p. 18
4.3. Durata delle trasformazioni ..... p. 21
4.4. Opere di mitigazione / compensazione ..... p. 21

5. CONCLUSIONI ..... p. 21

SINOSSI DELL'INQUADRAMENTO NORMATIVO ..... p. 42

1. INQUADRAMENTO GENERALE

1.1. Obiettivo della presente relazione

Con riferimento al progetto in esame, l'obiettivo della presente relazione è contribuire al superamento delle potenziali criticità evidenziate sotto il profilo paesaggistico ed ambientale nelle istruttorie finora svolte.
Il progetto riguardante il comprensorio definito come *area ampia in zona ex Cava Grimaldi, Vallone della Sorba e Mortola* si è sviluppato attraverso diverse fasi, delle quali costituisce una tappa fondamentale la proposta di formazione di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 58 della LR n 36/97 e s.m., comportante variante al PUC ed al PTCP regionale. Stante l'interesse pubblico dichiarato dall'Amministrazione Comunale di Ventimiglia per la realizzazione dell'intervento e delle opere pubbliche ad esse correlate, alle condizioni indicate nell'Accordo di Programma, è stata adottata la variante al PUC ed il Rapporto preliminare ai fini del procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 13 della LR n. 32/2012 e s.m.
In questo procedimento è stata acquisita l'Istruttoria Tecnica Regionale VAS n. 166 del 21/11/2019 allegata alla DGR n. 1149 del 17/12/2019, che costituisce attualmente il più aggiornato contributo istruttorio.

1.2. Individuazione degli elaborati di analisi e di progetto

Il presente studio fa riferimento fa riferimento alle analisi ed alle proposte progettuali perfezionate successivamente all'Istruttoria Tecnica Regionale n. 166 del 21/11/2019, in seguito alla quale sono stati introdotti negli elaborati progettuali gli adeguamenti richiesti in esito alla suddetta istruttoria, con particolare riferimento alle strutture ubicate nel Vallone della Sorba.

1.3. Premesse metodologiche

Allo scopo di rispondere alle richieste contenute nell'Istruttoria VAS, in relazione agli aspetti paesaggistici degli interventi viene utilizzato, per la sua completezza, il modello della **relazione paesaggistica** così come delineata dal DPCM 12.12.2005 *"Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n. 42".*

Poiché lo scopo della valutazione è verificare la compatibilità degli interventi proposti con l'assetto paesaggistico esistente, il primo passo compiuto è stato l'approfondimento della conoscenza ed il perfezionamento della descrizione dello stato attuale del paesaggio in cui gli interventi si collocano.

La nozione di paesaggio su cui fonda l'analisi dei profili ambientali è quella data dall'art. 131 del Decreto Legislativo n. 42/2004, per il quale paesaggio è "*parte omogenea di territorio i cui caratteri derivano dalla natura, dalla storia umana o dalle reciproche interrelazioni. La tutela e la valorizzazione del paesaggio salvaguardano i valori che esso esprime quali manifestazioni identitarie percepibili*."

Il metodo applicato per la lettura del paesaggio e per la verifica della compatibilità degli interventi si basa pertanto sulle linee guida della Convenzione Europea del Paesaggio, che individuano i caratteri paesaggistici nelle loro funzioni sul piano culturale, ecologico, ambientale, sociologico, economico e che ne interpretano le trasformazioni attraverso l'evoluzione delle tecniche di produzione agricola, delle dinamiche industriali e delle reti infrastrutturali.

La sola componente visibile, immediatamente percepibile del paesaggio, non è sufficiente per fondare la conoscenza dei luoghi, ma è necessario comprendere ed illustrare le vicende attraverso le quali il paesaggio ha raggiunto la configurazione attuale. Perciò si ritiene un prezioso contributo ai fini della lettura del paesaggio il *Documento di valutazione del rischio archeologico*[1] appositamente predisposto per il progetto in esame, nel quale sono commentate e messe a confronto **foto storiche**, **cartografie**, **raffigurazioni artistiche** del sito in esame, oltre agli approfondimenti di carattere prettamente archeologico.

E' importante sottolineare fin d'ora che la presenza di una **cava**, sebbene abbandonata, non costituisce di per sé un disvalore, bensì una **testimonianza dell'uso del territorio**, che deve essere studiata e analizzata allo stesso modo delle altre componenti dello scenario locale. Il tema del trattamento dei fronti di cava è ricco di implicazioni e non può essere limitato a considerazioni sulla mitigazione di uno stato di degrado e di abbandono.

E' ancora più importante esplicitare la **motivazione delle scelte progettuali compiute**, ripercorrendo il **processo creativo** che ha portato all'individuazione delle forme e del linguaggio architettonico adottati per il progetto. Sono state pertanto esplicitate le ragioni per cui è stato scelto, nel caso in esame, un linguaggio contemporaneo, quali altre possibili scelte sono state prese in considerazione e perché sono state scartate.



[1] Documento di valutazione del rischio archeologico – Verifica preventiva del rischio archeologico in funzione del progetto Grimaldi Garden1 redatto da Studium s.a.s. di Frida Occelli nel mese di ottobre 2020

2. SINTESI DELLE OPERE IN PROGETTO

Per la sintesi descrittiva delle opere in progetto si riporta testualmente uno stralcio dalla nota n° 23534 in data 18.10.2019 da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio della Liguria[2]:

I principali contenuti dell'accordo di programma dichiarano come obiettivo la rigenerazione dell'ambito di cui l'ex cava Grimaldi fa parte, con la previsione di un parco verde di valenza regionale, il ripristino della rete sentieristica, con particolare attenzione alla via Iulia Augusta, la realizzazione di un tratto della pista ciclopedonale regionale (progetto Edu-Mob) e la riqualificazione, nel tratto di proprietà, della costa.
E' prevista inoltre la realizzazione di un centro servizi destinato ai giardini Hanbury, con una superficie pari a 1200 mq ed un parcheggio pubblico destinato ai visitatori. Tutto ciò a fronte di uno sviluppo edificatorio pari a 10.000 mq ad uso residenziale contenuto all'interno della cava nonché di una serie di opere sulla costa per la realizzazione di un approdo per le imbarcazioni.

Le valutazioni espresse nel 2019 dalla Soprintendenza evidenziavano una serie di criticità nel progetto, ossia:

- *Eccessivo impatto delle opere sotto il profilo percettivo in un ambito caratterizzato da elevata visibilità e permanenza di caratteri naturali e tradizionali dell'edilizia, specifico oggetto di tutela. Possibile interferenza visiva con insediamenti di crinale, in particolar modo con il borgo di Grimaldi Superiore. Forte visibilità dal mare e dalle visuali tutelati dalla via Aurelia.*
- *Consistente aumento del carico insediativo in un contesto fino ad ora mai edificato ed abitato e relativo impatto delle opere di urbanizzazione primaria ad esso legate.*
- *Presenza di aree sottoposte a vincolo archeologico e possibili giacimenti paleontologici eocenici nelle calcareniti di Capo Mortola.*
- *Presenza di versanti caratterizzati da alto rischio di eventi franosi con la conseguente necessità di opere di consolidamento e per la regimazione delle acque superficiali.*

Le suddette valutazioni sono state ricomprese nell'Istruttoria Tecnica Regionale VAS n. 166 del 21/11/2019 allegata alla DGR n. 1149 del 17/12/2019.
Successivamente a tale iItruttoria, il progetto è stato sottoposto ad una rielaborazione intesa a accogliere le indicazioni della VAS.
La presente relazione è specificamente dedicata alla rielaborazione degli aspetti progettuali correlati alle criticità evidenziate dalla Soprintendenza.

In questa fase, di concerto con il *project management*, si è ritenuto opportuno individuare come prioritaria la rielaborazione dei seguenti interventi, che costituiscono gli aspetti di maggior rilievo delle opere comprese nell'Accordo di Programma:
- insediamento nell'ex Cava Grimaldi;
- edifici didattici e parcheggi nel Vallone della Sorba a servizio dei Giardini Hanbury.

In particolare per i secondi è stata prodotta una soluzione innovativa rispetto a quanto previsto nel progetto esaminato in sede di VAS nel 2019, con la traslazione delle opere sulla sponda opposta del rio Sorba in accoglimento delle osservazioni espresse nella stessa sede.

[2] integralmente acquisita l'Istruttoria Tecnica Regionale VAS n. 166 del 21/11/2019 allegata alla DGR n. 1149 del 17/12/2019.

3. ANALISI DELLO STATO ATTUALE DEL PAESAGGIO

3.1. Configurazione e caratteri geomorfologici

La descrizione della configurazione e dei caratteri geomorfologici dei siti deve articolarsi nelle diverse unità caratteristiche in cui risulta suddiviso l'intervento, ossia l'ex Cava, il Vallone della Sorba e la relativa accessibilità.

Le rilevazioni specialistiche che formano la base conoscitiva sono contenute nelle relazioni tecniche che illustrano il progetto, alle quali si rimanda per ogni approfondimento e da cui emerge, sotto ogni aspetto, l'incisività dell'impatto dell'attività antropica sui siti in esame, sia nell'area dell'ex Cava Grimaldi, sia nel Vallone della Sorba, il cui aspetto attuale è largamente dovuto a trasformazioni apportate dall'uomo ed intervenute nell'età moderna e contemporanea. Giustamente la relazione del Geologo Abbo[3] definisce *"ingannevoli"* gli *"spazi pianeggianti"* che oggi si osservano nel Vallone della Sorba: non si tratta infatti di formazioni naturali, bensì dell'accumulo dello smarino della soprastante Autostrada dei Fiori e costituiscono, sempre secondo la descrizione di Abbo, *"terreni infidi, per la stabilità precaria, l'erodibilità, le modeste condizioni di stabilità idraulica".* Sono ben documentate le vicende che hanno portato all'attuale situazione, con lo spostamento dell'alveo naturale del rio Sorba che è stato deviato in un canale di calcestruzzo a cielo aperto verso il quale gli affluenti sono convogliati mediante canali minori, anch'essi in calcestruzzo.

La situazione del fronte di cava e del piazzale sottostante richiede, dal punto di vista paesaggistico, un'attenta valutazione anche alla luce dell'evoluzione dell'inquadramento ambientale e culturale dei siti di cava abbandonati in Liguria. E' stata completamente superata la visione per cui la cava dismessa equivale automaticamente ad un luogo degradato, ad una "ferita" che deve essere in qualche modo rimarginata mentre è maturata la consapevolezza dalla necessità di valutare i diversi casi in base ad una metodologia di analisi mirata.

Il Censimento delle cave dismesse sul territorio della Regione Liguria (2010)[4] ha individuato i siti estrattivi dismessi allo scopo di raccogliere informazioni per lo sviluppo di future attività quali la definizione di criteri e direttive per il ripristino ambientale oltre che per la messa in sicurezza dei siti sotto il profilo idro-geo-morfologico nonché la formulazione di indirizzi per il riutilizzo dei siti stessi sotto il profilo produttivo, urbanistico, ambientale e socio-culturale.

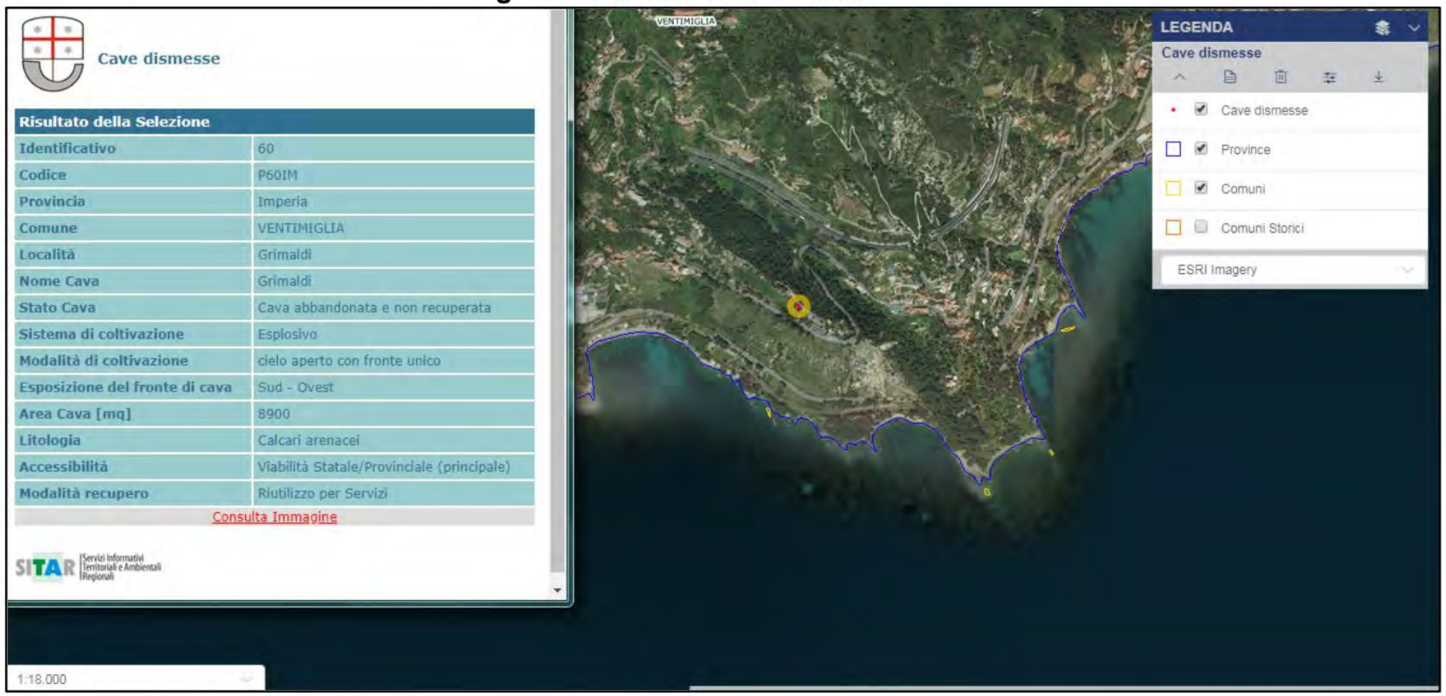
Sulla base dello stato dei luoghi al momento del censimento, le cave dismesse e non recuperate sotto il profilo ambientale sono state distinte in due categorie[5]:

- cava rinaturata:
- cava abbandonata (e non recuperata).

La situazione dell'ex Cava Grimaldi è, per quanto emerge dalle relazioni specialistiche di progetto, quella di un sito abbandonato, ossia rientra nella definizione di "cava dismessa" che ha cessato la sua attività senza un progetto di recupero e ripristino ambientale[6].

[3] ABBO Marco, in *Grimaldi Garden - 4 Relazione illustrativa del Progetto*, settembre 2018, pag. 24. Gli aspetti geologici sono stati aggiornati ed ulteriormente approfonditi con la Relazione Geologica integrativa dello stesso Geologo ABBO in data 06.04.2021.
[4] presentato con Argomento di Giunta n. 74 del 17.12.2010.
[5] REGIONE LIGURIA, cit., pag. 7.
[6] REGIONE LIGURIA, Dipartimento Ambiente / Settore Assetto Territorio, Dipartimento Sviluppo Economico / Settore Attività Estrattive, *Indagine relativa al recupero ambientale di areali di cave dismesse e attive mediante ricomposizione morfologica - Rapporto Finale*, pag. 6.

Figura 15: catasto cave dimesse.



Dall'inventario delle cave dismesse della Regione Liguria è possibile classificare la cava Grimaldi come cava abbandonata e non recuperata e come modalità di recupero il Riutilizzo per servizi.

Non sono presenti nell'area interessata dal progetto discariche o depositi temporanei di rifiuti, ne impianti dedicati al trattamento degli stessi.

3.2. Sistemi naturalistici

Lo studio dei sistemi naturalistici delle aree interessate dall'Accordo di Programma è stato compiuto in sede di Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA) ai sensi dell'art. 5 del D.P.R 8 settembre 1997 n. 357 e s.m.i. – D.G.R. n. 30 del 18/01/2013, redatto da New Consult Ambiente s.r.l. in data 03.10.2018, con il relativo allegato, al quale si rimanda per ogni approfondimento.

3.3. Sistemi insediativi storici / Tessiture territoriali storiche / Viabilità storica

Gli interventi proposti, sia nell'ex Cava Grimaldi, sia nel Vallone della Sorba, costituiscono un'innovazione sostanziale nella logica formativa degli insediamenti nella zona ed interessano siti fino ad ora considerati privi di vocazione insediativa. Gli abitati storici sorgono infatti in ubicazioni prescelte per la loro favorevole esposizione, per la prossimità agli ambiti produttivi (in particolare legati alle coltivazioni), alla vicinanza ai percorsi più agevoli e sicuri e, infine, per le opportunità difensive. Nella fascia costiera della Liguria la realizzazione della ferrovia ha determinato lo sviluppo di nuclei abitati lungo le nuove linee di trasporto, in concomitanza con il progressivo prevalere degli agglomerati urbani a precoce vocazione turistica. Nascono come eccezionali gli episodi di villa con parco (di cui è un esempio eccellente Villa Hanbury) la cui ubicazione non dipende principalmente da valutazioni di tipo funzionale (quali ad esempio una comoda accessibilità), bensì dalle qualità sceniche del sito.

Le espansioni nel corso del Novecento hanno interpretato tutte le logiche di cui sopra, con un approccio tipicamente opportunistico, dando luogo a configurazioni generalmente prive di un linguaggio architettonico e di un impianto urbanistico di chiara leggibilità. La creazione dei tracciati stradali contemporanei, come già della ferrovia, ha irreversibilmente modificato la struttura del territorio anche nelle relazioni tra infrastrutture ed insediamenti ed introducendo una gerarchia di valori anche economici tra i luoghi con diversa accessibilità veicolare.

L'analisi della viabilità storica è compiutamente studiata nel Documento di valutazione del rischio archeologico – Verifica preventiva del rischio archeologico in funzione del progetto Grimaldi Garden redatto da Studium s.a.s. di Frida Occelli nel mese di ottobre 2020, al quale si rimanda per ogni approfondimento.



Carta topografica in misura della Riviera di Ponente sec. XVIII, sei grandi carte, Firenze, Istituto Geografico Militare, cat.36, doc.280, particolare – tratta dal Documento di valutazione del rischio archeologico *redatto da Studium s.a.s. di Frida Occelli nel mese di ottobre 2020*

3.4. Paesaggi agrari

L'area è fortemente caratterizzata dalla presenza dei giardini botanici di Villa Hanbury; nelle circostanze non mancano attività agricole in serra dedicata al florovivaismo nonché aree ex agricole soggette a degrado e abbandono.
In generale, non si rilevano valori, neanche residuali, del paesaggio agrario nell'area dell'ex Cava Grimaldi, mentre valori residui, peraltro scarsamente leggibili, emergono nei versanti del Vallone della Sorba.

3.5. Appartenenza a percorsi e/o ambiti panoramici

Per la loro diversa ubicazione, i due interventi di nuova edificazione – nell'ex Cava Grimaldi e nel Vallone della Sorba - presentano valori diversi rispetto agli ambiti di riferimento. Il Vallone della Sorba, per la morfologia dei versanti, risulta defilato agli effetti della percezione dell'insieme.
La situazione altimetrica dell'ex Cava Grimaldi è invece dominante rispetto alla Via Aurelia, dalla quale pertanto il sito risulta non percepibile; analogamente l'ex Cava non è in rapporto di visibilità con il percorso di crinale soprastante, lungo il quale si trova il Cimitero storico.
La percezione panoramica dell'ex Cava è limitata alla vista da ipotetiche posizioni nel borgo di Grimaldi e sul mare. Nel primo caso, l'impatto visivo è ridotto in quanto avviene di scorcio e da una notevole distanza. Per quanto riguarda le viste dal mare, si rileva che l'ex Cava non è visibile dal litorale ma diventa percepibile solo quando ci si allontana progressivamente dalla linea di costa; in questa situazione, l'allontanamento dell'osservatore dall'oggetto determina inevitabilmente una vista d'insieme nella quali i singoli elementi compositivi perdono la propria individualità e vengono riassorditi in un'immagina unitaria del paesaggio.



Fronte di cava osservato da ponente (dal borgo Grimaldi)

3.6. Cartografie illustrative delle relazioni funzionali, visive, simboliche

Ente di riferimento	Tema	Cartografia
Comune di Ventimiglia	Zonizzazione Piano Urbanistico Comunale	Carte inserita nel testo (Figura 3)
Comune di Ventimiglia	Aree interessate da incendio 2003-2017	Carte inserita nel testo (Figura 4)
Autorità Bacino Regionale	Zonizzazione Piano di Bacino Stralcio Roia	Carte inserita nel testo (Figura 5)
Regione Liguria	Zonizzazione del rischio alluvioni	Carte inserita nel testo (Figura 6)
Regione Liguria	Classificazione comuni liguri per inquinanti	Carte inserita nel testo (Figura 10)
Regione Liguria	Zonizzazione inquinanti SO_2, CO, NO_2, benzene e particolato solido fine	Carte inserita nel testo (Figura 11)
Regione Liguria	Zonizzazione inquinanti ozono e BaP	Carte inserita nel testo (Figura 12)
Regione Liguria	Zonizzazione inquinanti metalli	Carte inserita nel testo (Figura 13)
Regione Liguria	Reticolo idrico minore	Carte inserita nel testo (Figura 14)
Regione Liguria	Catasto cave dismesse	Carte inserita nel testo (Figura 15)
Regione Liguria	Rete ecologica	Carte inserita nel testo (Figura 16)
Regione Liguria	Rete escursionistica ligure	Carte inserita nel testo (Figura 17)
Regione Liguria	Vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici	Carte inserita nel testo (Figura 18)
Comune di Ventimiglia	Zonizzazione acustica comunale	Carte inserita nel testo (Figura 19)

La cartografia per l'inquadramento e per l'illustrazione del progetto è contenuta nell'elaborato Rapporto Preliminare relativo all'assoggettabilità a VAS, redatto da New Consult Ambiente s.r.l., pagg. 37 e 38

3.7. Vicende storiche

Le vicende storiche del sito sono sintetizzate nel D*ocumento di valutazione del rischio archeologico – Verifica preventiva del rischio archeologico in funzione del progetto Grimaldi Garden* redatto da Studium s.a.s. di Frida Occelli nel mese di ottobre 2020, al quale si rimanda per ogni approfondimento.

3.8. Indicazione e analisi dei livelli di tutela

Per la trattazione puntuale dei livelli di tutela operanti sui beni in esame, si rimanda alle Relazioni specialistiche.

TAB. A - SINTESI IN FORMA TABELLARE DELLE QUALITÀ E CRITICITÀ PAESAGGISTICHE DELLA SITUAZIONE ATTUALE	
diversità *riconoscimento di caratteri / elementi peculiari e distintivi, naturali e antropici, storici, culturali, simbolici, ecc.*	**Nell'ex Cava:** la condizione di cava abbandonata **Nel Vallone della Sorba:** la leggibilità del sistema geomorfologico nel rapporto tra il corso d'acqua e i pendii; gli esiti di sistemazioni tradizionali dei versanti e di coltivazioni (in stato di degrado); la presenza di un'infrastruttura di importanza strategica nazionale (l'Autostrada dei Fiori), che è stata elemento morfogenetico di grande impatto, anche per la discarica in sito dello smarino; le opere di sistemazione idraulica e di terrazzamento con gabbionate, conseguenti alla costruzione dell'autostrada **In ambito costiero:** la rinaturalizzazione incontrollata in un contesto di grande pregio; fenomeni erosivi **Nel sistema dei percorsi**: l'aderenza a tracciati storici e tradizionali che conservano le loro caratteristiche originali (per la maggior parte conservano fondo naturale, etc.)
integrità *permanenza dei caratteri distintivi di sistemi naturali e di sistemi antropici storici (relazioni funzionali, visive, spaziali, simboliche, ecc. tra gli elementi costitutivi*)	Nell**'ex Cava:** il fronte di cava è un fenomeno in massima parte irreversibile Nel **Vallone della Sorba:** la situazione attuale, oltre ad essere un risultato in larga parte casuale ed incontrollato dal punto di vista paesaggistico, presenta inoltre caratteri di precarietà idraulica e morfologica Non sussistono relazioni dirette (funzionali, visive, storiche) tra gli elementi costitutivi del sito dell'ex cava Grimaldi e il Vallone della Sorba, mentre si rileva - almeno a livello potenziale - un'importante funzione della viabilità pedonale come rete capillare di collegamento tra **percorsi, approdi**, l'edificato e tutti gli elementi del sistema
qualità visiva *presenza di particolari qualità sceniche, panoramiche, ecc*.	Emergenza del fronte dell'**ex Cava** che presenta l'aspetto di una falesia Minore qualità visiva del **Vallone della Sorba**, caratterizzato dalla scarsa leggibilità degli elementi che lo costituiscono Altissima qualità panoramica della rete dei **percorsi** e degli approdi

rarità *presenza di elementi caratteristici, esistenti in numero ridotto e/o concentrati in alcuni siti o aree particolari*	Gli elementi rari presenti nei siti sono riconducibili ad aspetti geologici (cfr. riferimento ai morfotipi nella relazione geologica, ripresi anche nella relazione archeologica) e ai SIC
degrado *perdita, deturpazione di risorse naturali e di caratteri culturali, storici, visivi, morfologici, testimoniali*	La fase storica della coltivazione della **Cava Grimaldi** può essere considerata come una perdita di risorse naturali, in quanto consumo irreversibile di una "riserva litica" destinata a non rigenerarsi nonché, in quanto estrazione a cielo aperto, come la deturpazione dell'originario assetto del versante. Oggi l'ex Cava può essere considerata come una testimonianza culturale dell'attività umana L'area dell'ex Cava è stata inoltre soggetta ad incendi, con i conseguenti effetti sulla vegetazione spontanea e di ricolonizzazione del sito La situazione attuale del **Vallone della Sorba** si configura come deturpazione di risorse naturali, con perdita di valori morfologici del territorio con conseguenti ripercussioni sulla sicurezza idraulica e sulla stabilità dei versanti

TAB. B - SINTESI IN FORMA TABELLA DEGLI ELEMENTI DI RISCHIO PAESAGGISTICO, ANTROPICO, AMBIENTALE	
sensibilità *capacità dei luoghi di accogliere i cambiamenti, entro certi limiti, senza effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi o degrado della qualità complessiva*	Per il fronte dell'**ex Cava**, che esprime in forma residuale un valore testimoniale legato all'attività antropica di estrazione del materiale lapideo, il rischio più evidente consiste nella perdita di leggibilità di tale "segno" a causa della sovrapposizione di una cortina edificata. La soluzione adottata per il progetto, che preserva integralmente la visibilità del fronte nella parte sommitale, risulta sensibile al valore testimoniale consolidato Nel **Vallone della Sorba**, la situazione attuale deriva da una trasformazione relativamente recente e traumatica per gli assetti paesaggistici ed ambientali che ha alterato i caratteri del sito con lo spostamento dell'alveo del rio e l'accumulo di materiale di smarino proveniente dalla costruzione dell'Autostrada dei Fiori. La qualità complessiva dell'ambito ne è risultata diminuita e degradata, sia dal punto di vista paesaggistico sia in termini ambientali, compreso il rischio idraulico. Cambiamenti indirizzati verso il ripristino, per quanto possibile, dei lineamenti morfologici e della funzionalità idraulica esistenti prima della realizzazione dell'Autostrada si ritengono coerenti con la sensibilità dell'ambito. Più delicata è, obiettivamente, la valutazione dell'idoneità del sito ad accogliere l'intervento di nuova costruzione ed i relativi parcheggi a raso. Per una valutazione equilibrata e corretta occorre considerare l'opera in relazione al beneficio complessivo che la struttura di servizio ai giardini Hanbury comporterà alla fruizione del sito, nel più ampio quadro di una promozione territoriale ispirata a criteri di sostenibilità ambientale Non sono ammissibili cambiamenti sostanziali per la **rete dei percorsi** e per **l'ambito costiero**

vulnerabilità/fragilità *condizione di facile alterazione o distruzione dei caratteri connotativi*	L'**ex Cava**, apparentemente "resiliente" per sua natura nel suo aspetto di fronte roccioso, nella presente situazione di abbandono risulta in realtà vulnerabile in quanto potenzialmente interessata fenomeni di degrado che possono essere innescati principalmente da cause antropiche (utilizzo improprio del piazzale di cava) Nel **Vallone della Sorba** la vulnerabilità è data dalla inadeguatezza idraulica e dal rischio idrogeologico I **sentieri e gli approdi** presentano la massima vulnerabilità, legata ai fenomeni di erosione, agli eventi meteo-marini di particolare intensità, al rischio incendio, all'abbandono
capacità di assorbimento visuale *attitudine ad assorbire visivamente le modificazioni, senza diminuzione sostanziale della qualità*	La collocazione dell'**ex Cava** in un versante con prevalente copertura vegetazionale di tipo spontaneo costituisce un fattore positivo affinché si determini nel tempo l'assorbimento visuale dell'intervento, quest'ultimo peraltro concepito come architettura integrata con il verde, grazie alle scelte delle terrazze rinverdite e della piantumazione delle masse arboree previste dal progetto Nel **Vallone della Sorba,** elementi positivi ai fini del riassorbimento visuale dell'intervento si ravvisano nella ripresa del corso del rio preesistente alla costruzione dell'Autostrada dei Fiori, nonché nella prevista rinaturalizzazione dell'alveo e delle sponde. La presenza dello sviluppo lineare dell'Autostrada costituisce una precondizione favorevole per l'assorbimento visuale degli sviluppi lineari del nuovo insediamento e dei relativi parcheggi, che richiamano e rinforzano l'assetto funzionale dell'infrastruttura dominante e caratterizzante, anche dal punto di vista paesaggistico I **sentieri** e **l'ambito costiero** sono da ritenersi privi di capacità di assorbimento visuale, in quanto espressione di valori paesaggistici altissimi e consolidati, per i quali sono ammissibili solamente interventi conservativi degli assetti attuali
stabilità / instabilità *capacità di mantenimento dell'efficienza funzionale dei sistemi ecologici o situazioni di assetti antropici consolidate*	L'**ex Cava** presenta, in generale, una discreta stabilità, tranne che per il rischio di distacco di materiale lapideo Il **Vallone della Sorba** presenta alta instabilità idraulica ed idrogeologica per i motivi già illustrati I **sentier**i e **l'ambito costiero** presentano medio / alta instabilità per i motivi già illustrati

4. ANALISI DELL'INSERIMENTO PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE DEL PROGETTO

4.1. Iter formativo del progetto / Motivazioni delle scelte compositive e del linguaggio architettonico

La soluzione sottoposta alla presente valutazione è il risultato di un ormai lungo percorso nello studio di possibili interventi nell'ex Cava Grimaldi e nell'area vasta connessa. Le precedenti soluzioni, sebbene rimaste inattuate, non sono banalmente *progetti superati*, ma costituiscono le premesse di quanto viene proposto oggi e pertanto meritano di essere inserite in questo riepilogo. Un precedente "storico" significativo, redatto da altri progettisti, si basava sull'uso di una tipologia edilizia largamente diffusa, ossia l'edificio multipiano dalla geometria regolare (in forma di parallelepipiedo), più o meno articolato nelle facciate grazie alla presenza di balconi e logge. Il complesso edilizio avrebbe formato una cortina rettilinea anteposta al fronte di cava, con l'impiego di piantumazione per mitigare l'inserimento della nuova costruzione nel contesto paesaggistico.
Tale tipologia edilizia, diffusissima nelle sue molte varianti in tutto il territorio nazionale soprattutto a partire dalla seconda metà del Novecento, è stata scartata a priori nell'ideazione della soluzione in esame, in quanto *generica*, impiegata sia in contesti urbani che extra-urbani, nei diversi climi e paesaggi come elemento presunto *neutro* e perciò universale. Con specifico riferimento all'ex Cava Grimaldi si constata che proprio la *neutralità* della tipologia la rende inadatta alla specificità del sito; i profili rettilinei, tanto in planimetria quanto negli alzati, si addicono maggiormente ad una scacchiera di lottizzazione che ai contorni frastagliati del fronte di cava.

Quale ulteriore sperimentazione teorica è stata valutata la possibilità di utilizzare schemi compositivi ed un linguaggio architettonico derivanti dall'edilizia storica locale, anche attingendo al repertorio delle strutture collettive del tipo dell'edificio plurifamiliare o dell'albergo. Il rischio immediatamente ravvisato è stato quello della creazione di una pittoresca architettura neo-vernacolare, peraltro assai diffusa nelle località turistiche costiere della Liguria (e non solo), con un effetto di straniamento rispetto alle ruvide caratteristiche della cava abbandonata.

Il successivo riferimento è stato quindi al patrimonio dell'architettura contemporanea espressiva di scelte atipiche, al di fuori delle tipologie commercialmente standardizzate. Un interessante repertorio di tali modelli, insieme al loro inquadramento critico, si trova, nell'Atlante dell'Architettura Contemporanea pubblicato on-line dalla Direzione Generale / Creatività Contemporanea del Ministero della Cultura[7] nella sezione "L'Italia raccontata attraverso le architetture".

La scelta compositiva individuata come più idonea, e quindi sviluppata, si fonda sul riconoscimento della necessità di adottare un linguaggio innovativo, capace di richiamare il valore formale prevalente nel sito, ossia l'**irregolarità**, assunta a norma della progettazione. L'edificato si sviluppa cercando la massima aderenza al fronte di cava, dal quale tuttavia si distacca "dichiarando" apertamente la propria vocazione architettonica nelle ampie vetrate inclinate, nel disegno dei sostegni rampanti, anch'essi inclinati, che rendono ancor più articolata la lettura dell'organismo. Sono gli esiti della ricerca di una forma che echeggia la morfologia del fronte di cava, studiata in funzione del rinverdimento e che si richiama alle esperienze dell'Architettura organica come equilibrio tra costruzione e natura antropizzata. L'organizzazione dei livelli in ripiani verdi allude inoltre alla tradizione dei terrazzamenti liguri; lo stesso linguaggio viene usato, per coerenza, anche per il complesso nel Vallone della Sorba.

[7] https://www.atlantearchitetture.beniculturali.it/

Il luogo ha, fin dall'epoca di Sir Hanbury, una vocazione internazionale e si presta come laboratorio di linguaggi formali, di cui lo stesso impianto della Mortola è una dimostrazione ed un esempio storicamente di successo. Perciò si ritiene l'uso del linguaggio innovativo dei Grimaldi Garden coerente con la tradizione architettonica locale contemporanea.



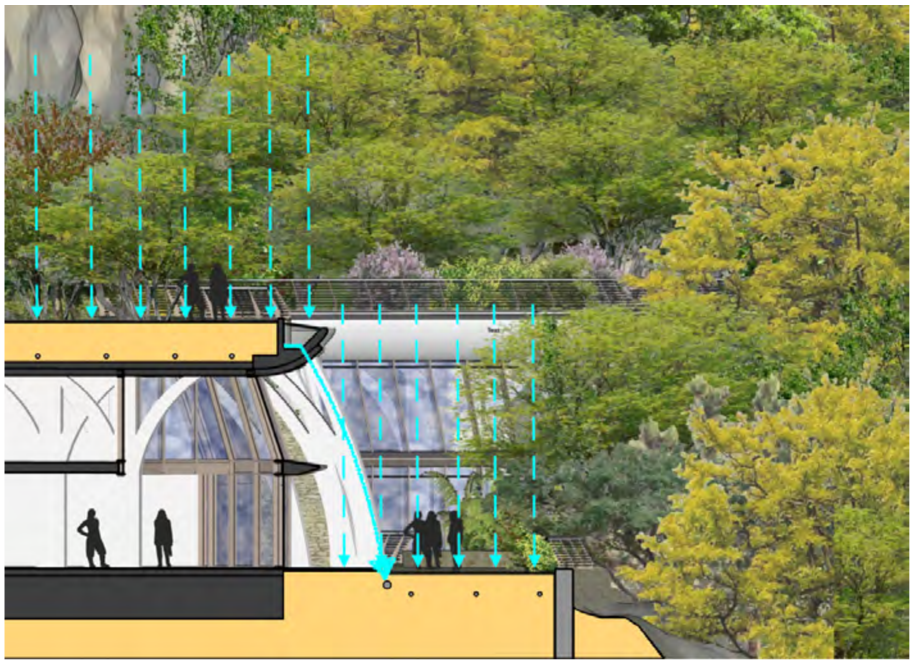






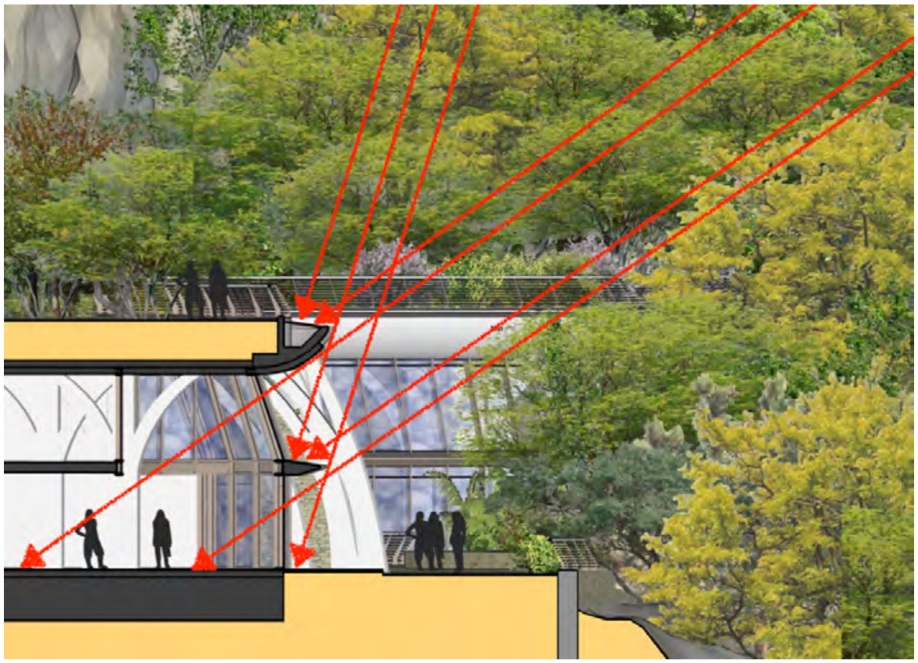
MODELLI ARCHITETTONICI DI RIFERIMENTO - Immagini tratte dall'Atlante dell'Architettura Contemporanea pubblicato on-line dalla Direzione Generale / Creatività Contempo-ranea del Ministero della Cultura nella sezione "L'Italia raccontata attraverso le architetture" - https://www.atlantearchitetture.beniculturali.it/

Gli aspetti tecnologici della soluzione architettonica adottata integrano la caratterizzazione paesaggistica ai fini del più corretto inserimento ambientale, a partire dalla fase di gestione del cantiere, in quanto il sistema costruttivo si basa sulla pre-fabbricazione di elementi modulari leggeri in calcestruzzo armato speciale, facilmente trasportabili ed assemblabili con opera con una considerevole riduzione dell'impatto e della durata del cantiere stesso.



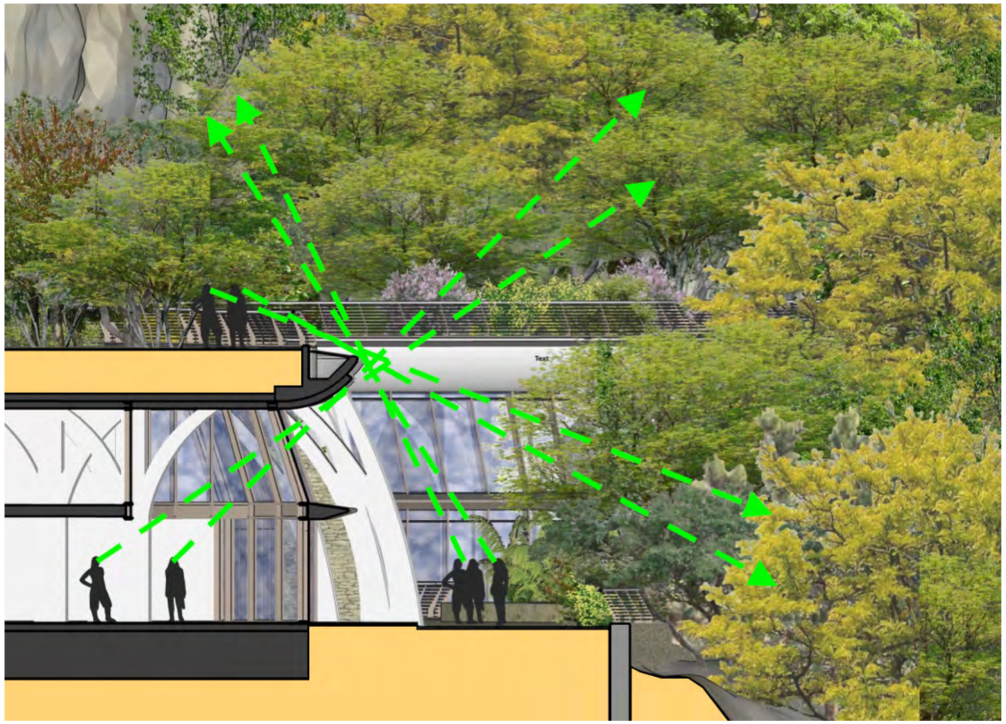
Le coperture degli edifici formano un sistema di raccolta dell'acqua piovana, che viene drenata, convogliata nella gronda continua che ospita i pannelli solari e quindi raccolta in cisterne per il reimpiego.

SOLEGGIAMENTO ESTIVO **SOLEGGIAMENTO INVERNALE**



la conformazione delle facciate è studiata in funzione dell'ottimizzazione della captazione solare, in relazione agli angoli di incidenza del soleggiamento nella stagione estiva e nella stagione invernale.

La ricerca di materiali compatibili con le caratteristiche del sito riguarda tutte le componenti dell'immobile; per le vetrate, ad esempio, sono previsti prodotti con alte prestazioni e tali da garantire la multi-funzionalità, quale il controllo della radiazione solare (mediante vetro a selettività angolare), l'aerazione, il guadagno termico passivo (mediante prodotti basso-emissivi), l'antiabbagliamento e l'antiriverbero, la salvaguardia della vista e della privacy, l'aumento dell'illuminazione naturale. La riduzione al minimo del riflesso delle superfici vetrate risulta particolarmente importante poiché il fenomeno della luce riflessa, se incontrollato, in particolari condizioni di soleggiamento e da alcuni punti di vista accentua inopportunamente la percezione dell'edificio nel contesto paesaggistico.



Anche se non direttamente correlata con la lettura paesaggistica ed ambientale delle scelte architettoniche compiute, si evidenzia che la conformazione dei fronti, oltre alle funzioni descritte negli schemi precedenti, garantisce anche una privacy ottimale ai fruitori degli immobili. Gli aggetti impediscono l'introspezione tra i diversi piani e "guidano" la percezione verso gli aspetti più qualificanti dell'ambiente esterno.

Come suggeriscono le linee in verde, tale soluzione rende inoltre i pannelli solari molto meno percepibili (se non addirittura non percepibili) dagli osservatori posti nele normali posizioni di osservazione situati all'interno dell'organismo edilizio.

4.2. Scenari alternativi

La valutazione di scenari alternativi costituisce uno dei momenti centrali della verifica di un progetto e si basa, nel caso della VAS, su metodologie articolate e disciplinate sia scientificamente che dal punto di vista normativo[8]. Nel caso del presente studio, l'elaborazione di scenari alternativi è circoscritta agli aspetti paesaggistici e comprende tre possibili opzioni: la cosiddetta "opzione zero"; la soluzione elaborata in passato con la creazione di una cortina edilizia di forma regolare; la presente soluzione con forme organiche.

[8] con riferimento, ad esempio, a: G. Leone, S. Pranzo, G. Vulcano, *Ricognizione di scenari specifici per determinanti e pressioni utili per la valutazione degli effetti ambientali di piani e programmi in ambito VAS*, Convenzione MATTM-ISPRA Linea di attività VAS, marzo 2012.

L’opzione zero consiste nel lasciare le aree nel loro stato attuale, senza modifiche di alcun genere. Le conseguenze più probabili di tale scenario sono il rischio di un uso improprio del piazzale dell’ex Cava Grimaldi (già in passato utilizzato da ignoti come discarica abusiva), soggetto inoltre al rischio di incendio; il permanere e l’aggravarsi del rischio idrogeologico e idraulico nel Vallone della Sorba; l’ulteriore indebolimento delle rete dei sentieri storici. Di fatto, qualora non prendesse avvio la valorizzazione dell’ex Cava, non si genererebbero le risorse necessarie per innescare la strategia di recupero dell'intera area oggetto dell’Accordo di Programma.

La soluzione progettuale esaminata nel paragrafo 4.1. “Iter formativo del progetto”, elaborata precedentemente da altri progettisti, può essere considerata come uno scenario alternativo, caratterizzato dall’impiego di un linguaggio architettonico standard, sostanzialmente avulso dal contesto morfologico dell’ex Cava. Le ragioni per cui tale scenario è stato valutato come non idoneo sono illustrate nel citato paragrafo 4.1.

L’attuazione del progetto in esame innescherà l’attuazione di interventi diffusi nell’area, con una conseguente riqualificazione complessiva estetica e funzionale dell’ambito.

TAB. C - SINTESI IN FORMA TABELLA DELLA POTENZIALE INCIDENZA DEGLI INTERVENTI SUL CONTESTO PAESAGGISTICO	
modificazioni relative a:	
morfologia del terreno *quali sbancamenti e movimenti di terra significativi, eliminazione di tracciati caratterizzanti riconoscibili sul terreno (rete di canalizzazioni, struttura parcellare, viabilità secondaria...) o utilizzati per allineamenti di edifici, per margini costruiti, ecc.*	Nell'**ex Cava** sono previsti sbancamenti e movimenti di terra, ma che daranno luogo a volumi completamente interrati da destinarsi a parcheggio e quindi non determineranno modifiche della morfologia percepibile. L'intervento non comporterà alcuna eliminazione di tracciati caratterizzanti; nessuna interazione con corsi d'acqua Nel **Vallone della Sorba** sono previsti interventi incidenti sulla morfologia, consistenti in riporti di terra e nello spostamento di un corso d'acqua, entrambi funzionali al riequlibrio idraulico ed idrogeologico del sito Per **sentieri** e gli **approdi** non è prevista nessuna modifica della morfologia

TAB. C - SINTESI IN FORMA TABELLA DELLA **POTENZIALE INCIDENZA** DEGLI INTERVENTI SUL CONTESTO PAESAGGISTICO	
modificazioni relative a:	
compagine vegetale *(abbattimento di alberi, eliminazione di formazioni riparali, ...)*	L'intervento nell'**ex Cava** non comporta alcuna modifica rilevante della compagine vegetale, peraltro in assenza di una vera e propria massa arborea esistente; è prevista la messa a dimora di rinverdimenti Lungo la **Sorba** si avrà una modifica della vegetazione esistente su entrambi i versanti del vallone, con il ripristino della vegetazione ripariale grazie all'eliminazione delle esistenti superfici artificiali (sponde in calcestruzzo). L'intervento edilizio e la realizzazione dei parcheggi comprenderanno piantumazioni Lungo i **sentieri** e la **costa** è prevista quale buona pratica di manutenzione l'eliminazione periodica della vegetazione infestante che aggrava il rischio di incendio
skyline *naturale o antropico (profilo dei crinali, profilo dell'insediamento)*	Nessuno degli interventi previsti incide sul profilo dei crinali
funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico *evidenziando l'incidenza di tali modificazioni sull'assetto paesistico*	Nell'**ex Cava** non è prevista alcuna modifica idraulica mentre il progetto prevede un miglioramento della sicurezza del fronte di cava mediante la posa di reti parasassi (il cui inserimento paesaggistico potrebbe essere soggetto a mitigazione) Un complesso insieme di opere è previsto dal progetto per il riequilibrio idraulico e idrogeologico del **Vallone della Sorba** Nessuna modificazione è prevista per i **sentieri** e per gli **approdi**

TAB. C - SINTESI IN FORMA TABELLA DELLA **POTENZIALE INCIDENZA** DEGLI INTERVENTI SUL CONTESTO PAESAGGISTICO	
modificazioni relative a:	
assetto percettivo, scenico o panoramico	Valutazione per **ex Cava**: modificazione consistente nell'inserimento di un'architettura innovativa nel fronte di cava abbandonato, con la conseguente ricomposizione di una volumetria sensibile alle forme dello stesso fronte e la creazione di un nuovo assetto del verde Nel **Vallone della Sorba** l'intervento si attua in un contesto di minore impatto scenico Nessuna modificazione è prevista per i **sentieri** e per gli **approdi**
assetto insediativo-storico **caratteri tipologici dell'insediamento storico** *caratteri materici, coloristici, costruttivi (riferiti all'insediamento urbano, diffuso, agricolo*	Gli interventi nell'**ex Cava** e nel **Vallone della Sorba** non comporteranno alcuna modifica dell'assetto insediativo-storico e delle relative tipologie, in quanto saranno entrambi ubicati in zone non interessate da precedenti forme di insediamento e saranno ispirati ad un linguaggio architettonico e soluzioni formali innovative rispetto al contesto L'integrazione della **rete dei percorsi** storici sarà compiuta con interventi coerenti con l'esistente Nessuna modifica è prevista per gli **approdi** e **l'ambito costiero**
assetto fondiario, agricolo e colturale	Gli interventi nell'**ex Cava**, nel **Vallone della Sorba**, lungo i **sentieri** e nell'**ambito costiero** non comporteranno alcuna modifica di tali assetti
caratteri strutturanti del territorio agricolo *elementi caratterizzanti, modalità distributive degli insediamenti, reti funzionali, arredo vegetale minuto, trama parcellare, ecc.*	L**'ex Cava** è priva di qualsiasi carattere agricolo; le piantumazioni previste avranno carattere essenzialmente decorativo e di mitigazione dell'inserimento della nuova costruzione nel contesto paesaggistico Nel **Vallone della Sorba** sono leggibili i relitti di un assetto agricolo del territorio (fasce terrazzate; successivi usi di floricoltura); le piantumazioni previste dal progetto avranno carattere essenzialmente decorativo e di mitigazione dell'inserimento della nuova costruzione nel contesto paesaggistico Per i **sentieri** e gli **approdi**: nessuna modifica

4.3. Durata delle trasformazioni

Le trasformazioni determinate dagli interventi edilizi avranno carattere permanente; l'aspetto evolutivo dell'intervento è correlato alla piantumazione e al rinverdimento del sito, per il quale si prevede la piena maturazione entro 5 anni dalla conclusione dei lavori.

L'allestimento del cantiere risulterà di ridotto impatto in quanto i siti destinati all'edificazione sono già raggiungibili da percorsi stradali idonei al movimento di mezzi e macchine; si prevede una minima interferenza con la viabilità pubblica. Gli impatti dell'attività di cantiere sull'ambiente naturale sono già stati valutati nella sede opportuna (VINCA elaborato da New Consult Ambiente s.r.l.).

4.4. Opere di mitigazione / compensazione

Mitigazione insita nelle scelte progettuali

Alcune delle opere di mitigazione previste (ad esempio le reti protettive da installare sulle formazioni rocciose) dovranno essere ridotte all'essenziale con caratteristiche geotecniche avanzate

5. CONCLUSIONI

Nella sua continuità con il tracciato storico della Via Aurelia, il progetto si integra nella visione strategica di valorizzazione che la Regione Liguria ha fatto propria ed ha divulgato tramite il proprio sito istituzionale grazie ad approfondimenti dedicati a tale viabilità come direttrice con funzioni di connettore per interventi di riqualificazione nella "delicatezza del paesaggio che attraversa".



Vista frontale del fronte di cava



Scarpata soprastante la cava



Strada e versante sotto il piazzale di cava

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO DEL VALLONE DELLA SORBA







INSERIMENTI FOTOREALISTICI

Per gli inserimenti fotorealistici sono state simulate due tipologie di situazioni:

- le viste da posizioni che realmente corrispondono a possibili punti di osservazione fruibili dalle persone, con particolare riferimento “spazi pubblici”;
- le viste da posizioni ipotetiche (ad esempio da posizioni di ripresa poste a quota sopraelevata rispetto ad un piano stradale o di campagna).

Le prime danno conto di quanto sarà effettivamente percepibile dagli osservatori; spesso tuttavia tali viste non consentono di apprezzare le strutture in progetto, che risultano “defilate” ad esempio rispetto ai percorsi stradali e quindi scarsamente visibili.

Le secondo, per quanto non corrispondenti alla possibile esperienza di osservatori reali, sono utili per illustrare con maggiore chiarezza l’inserimento delle strutture nel contesto.



Fotoinserimento del progetto nell’ex Cava Grimaldi; esempio della vista che avrebbe un osservatore da un concreto punto di osservazione posto sull’area esterna dell’ex Cava

Intervento nell’ex Cava Grimaldi



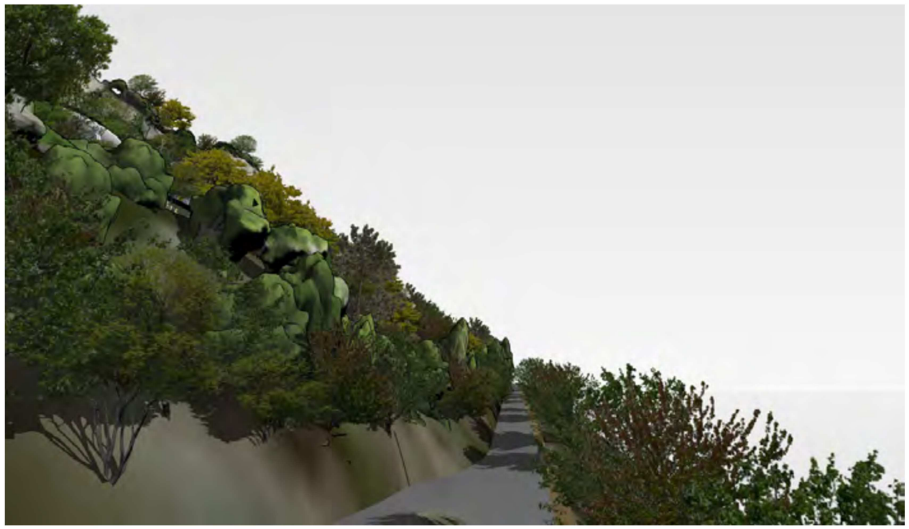
Fotoinserimento da vista con ipotetica videocamera ubicata all’altezza di m. 50 al di sopra del sentiero che dal sentiero conduce dall’Aurelia al litorale



Fotoinserimento da vista con ipotetica fotocamera lungo la Via Aurelia, ubicata 50 m. più in basso rispetto all'attuale ex Cava – futuri Giardini Grimaldi



Simulazione della vista da Via Aurelia ovest con ipotetica videocamera all'altezza di m. 2



Simulazione della vista da Via Aurelia ovest con ipotetica videocamera all'altezza di m. 20



A sinistra: simulazione della vista da Via Aurelia con ipotetica videocamera all'altezza di m. 40 – provenendo da ovest

La successione delle immagini evidenzia come dal punto di vista corrispondente alla concreta esperienza dell'osservatore che percorre la Via Aurelia le strutture non saranno visibili, tranne che nel caso di una vista dall'altezza di m. 40 dal livello stradale

La stessa simulazione viene compiuta alla pagina seguente – provenendo da est





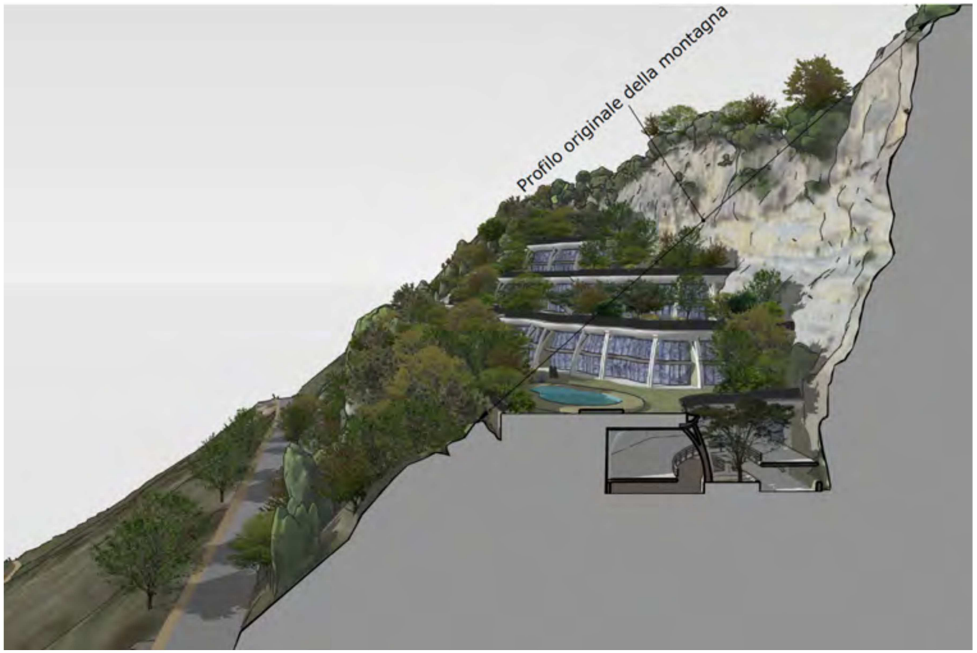


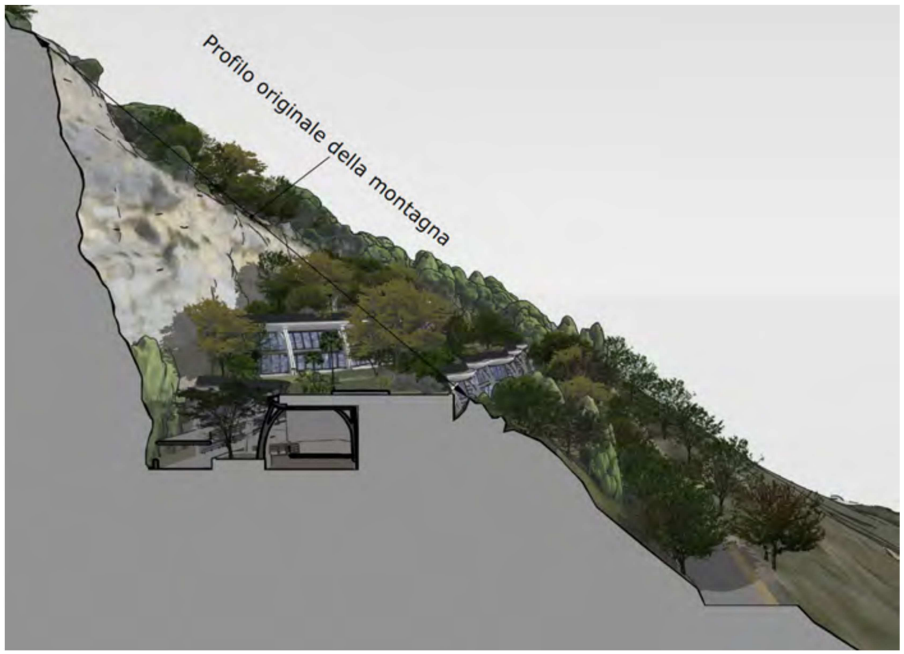
In alto a sinistra: simulazione della vista da Via Aurelia est con ipotetica videocamera all'altezza di m. 2

In alto a destra: simulazione della vista da Via Aurelia est con ipotetica videocamera all'altezza di m. 20

In basso a destra: simulazione della vista da Via Aurelia est con ipotetica videocamera all'altezza di m. 40

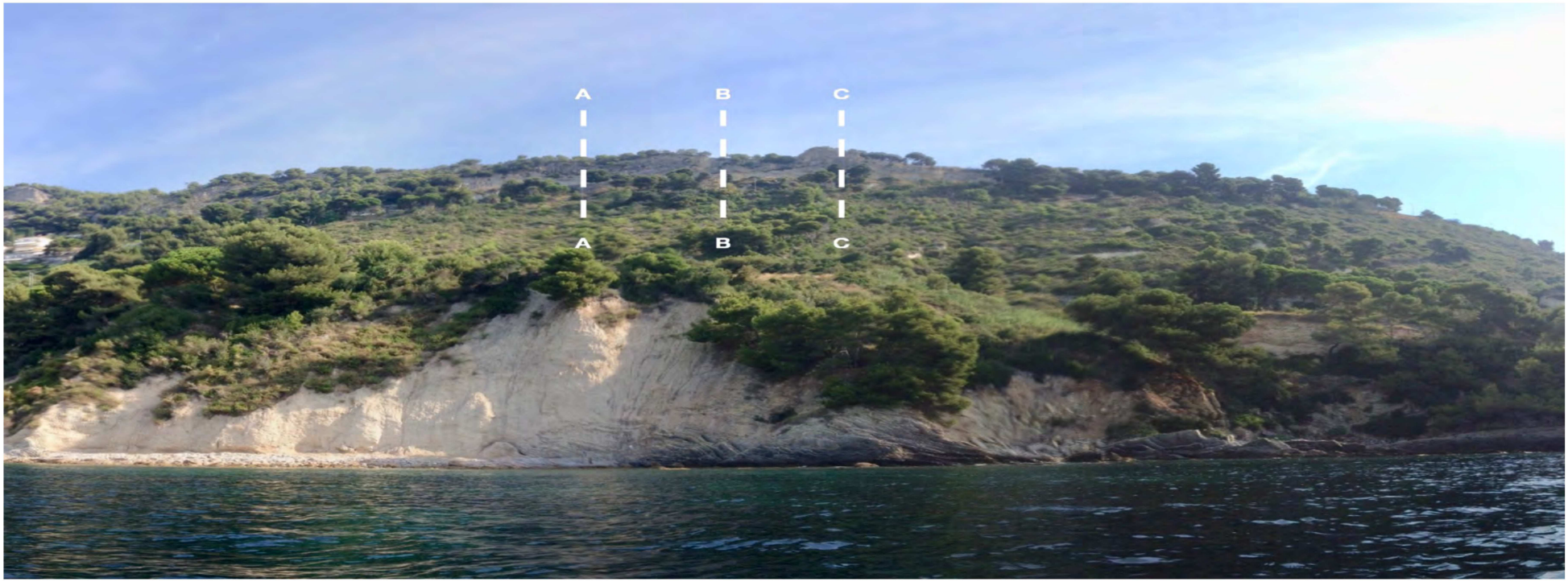
La successione delle immagini evidenzia che l'attuale ex piazzale di Cava / futuro sedime dei Giardini Grimaldi, non è percepibile dal fondamentale asse viario della Via Aurelia


Profilo originale della montagna

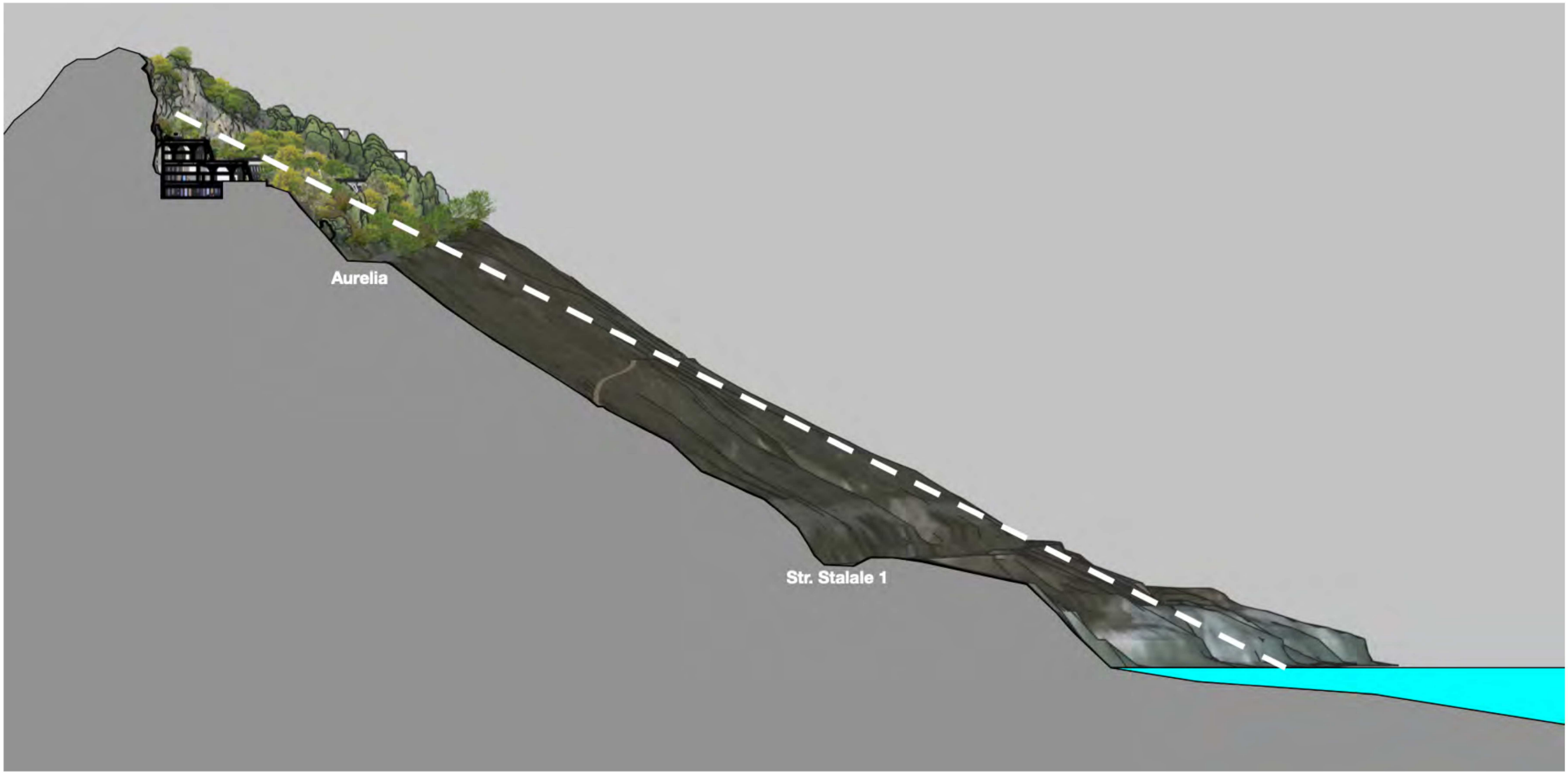

Profilo originale della montagna



Fotoinserimento del progetto nell'ex Cava Grimaldi; esempio della vista che avrebbe un osservatore da un concreto punto di osservazione posto su uno dei terrazzamenti della struttura



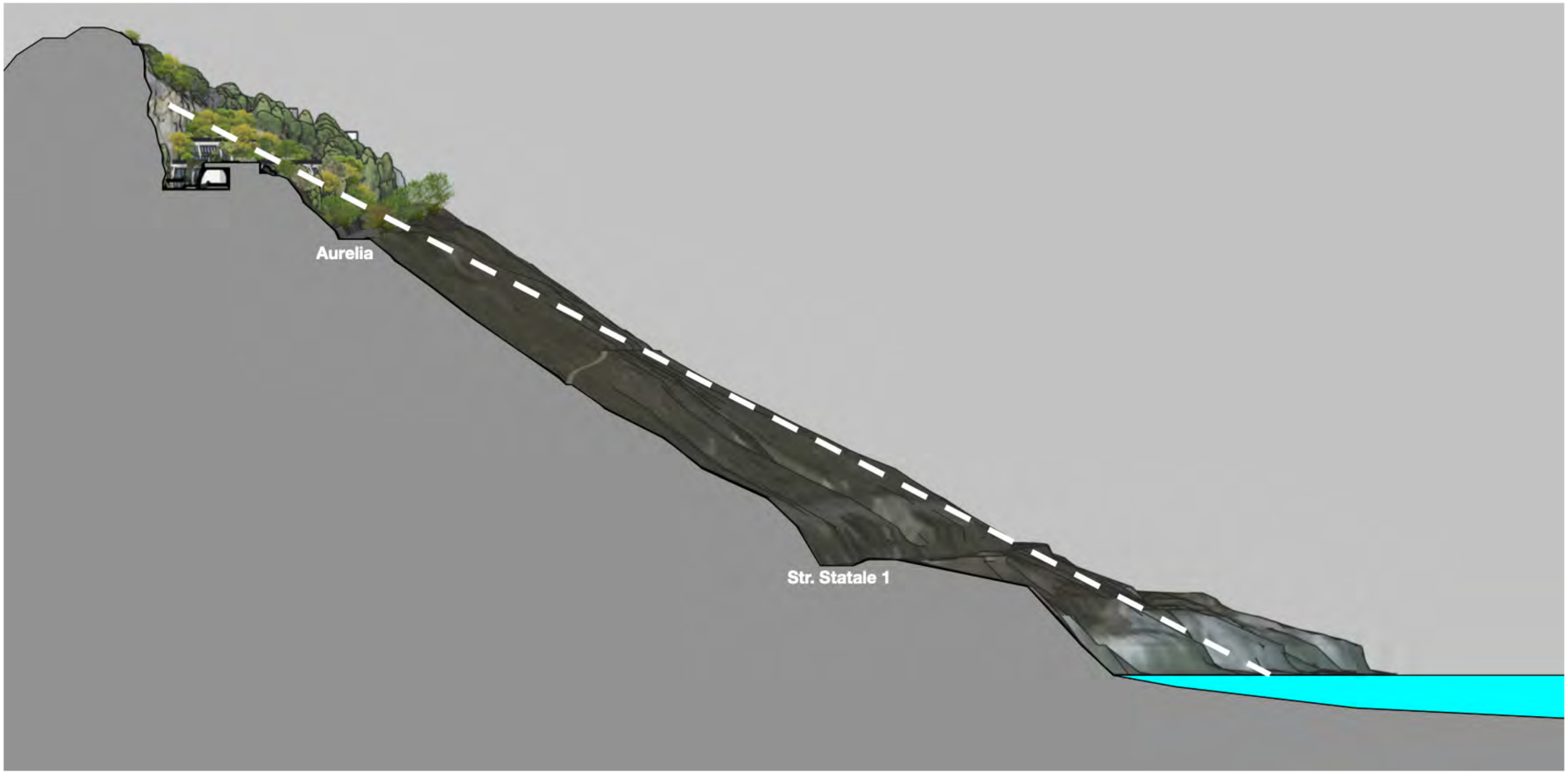
Vista dell'ex Cava Grimaldi dal mare (quota + 0 m. s.l.m.)



Sezione A-A



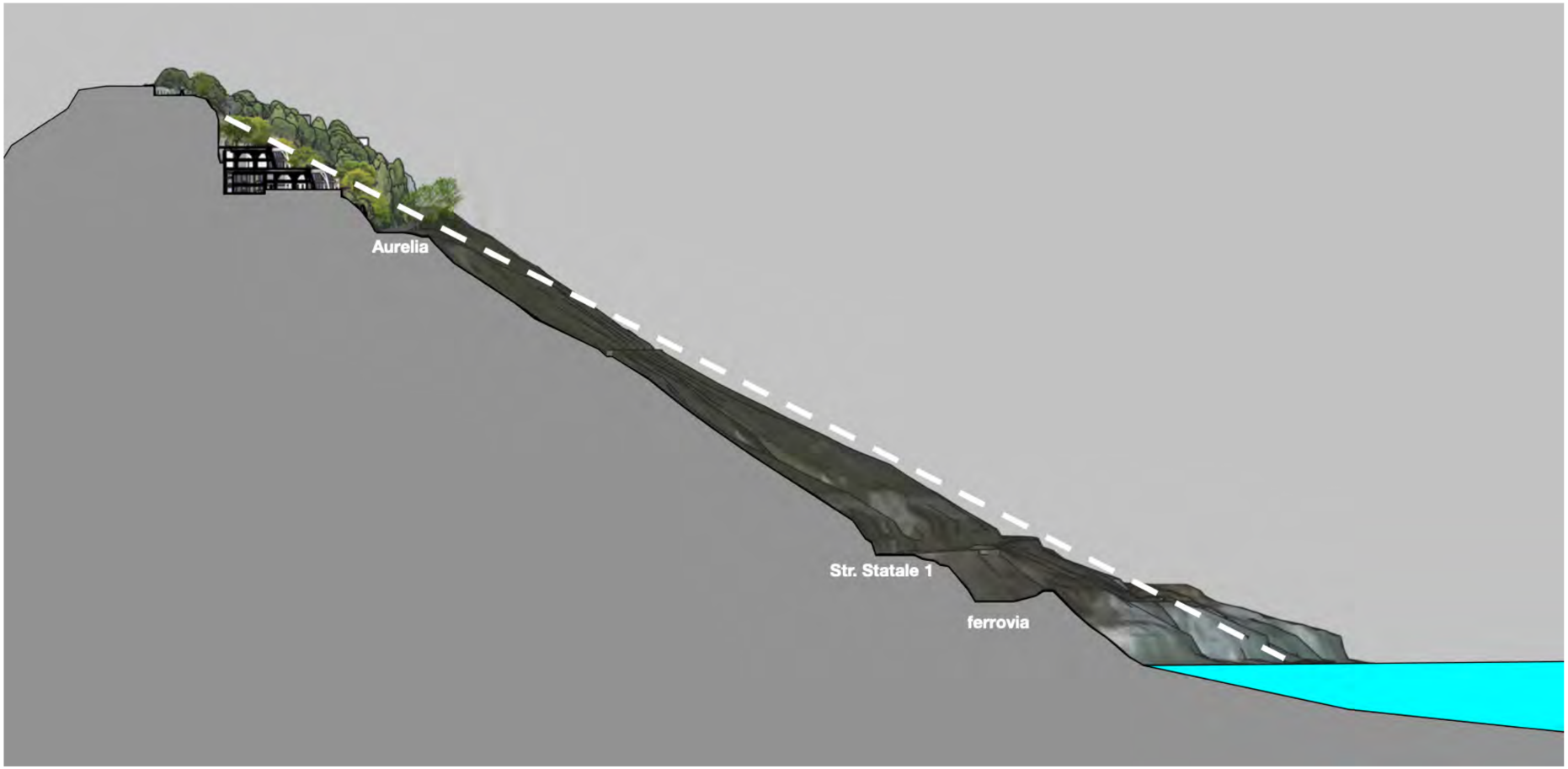
Sezione A-A zoom / sono evidenziate le possibili visuali (intervisibilità) tra il piazzale dell'ex Cava, la Via Aurelia e il sentiero



Sezione B-B / è evidenziata la visibilità dal mare (nei pressi del litorale)



Sezione B-B zoom / sono evidenziate le possibili visuali (intervisibilità) tra il piazzale dell'ex Cava, la Via Aurelia e il sentiero

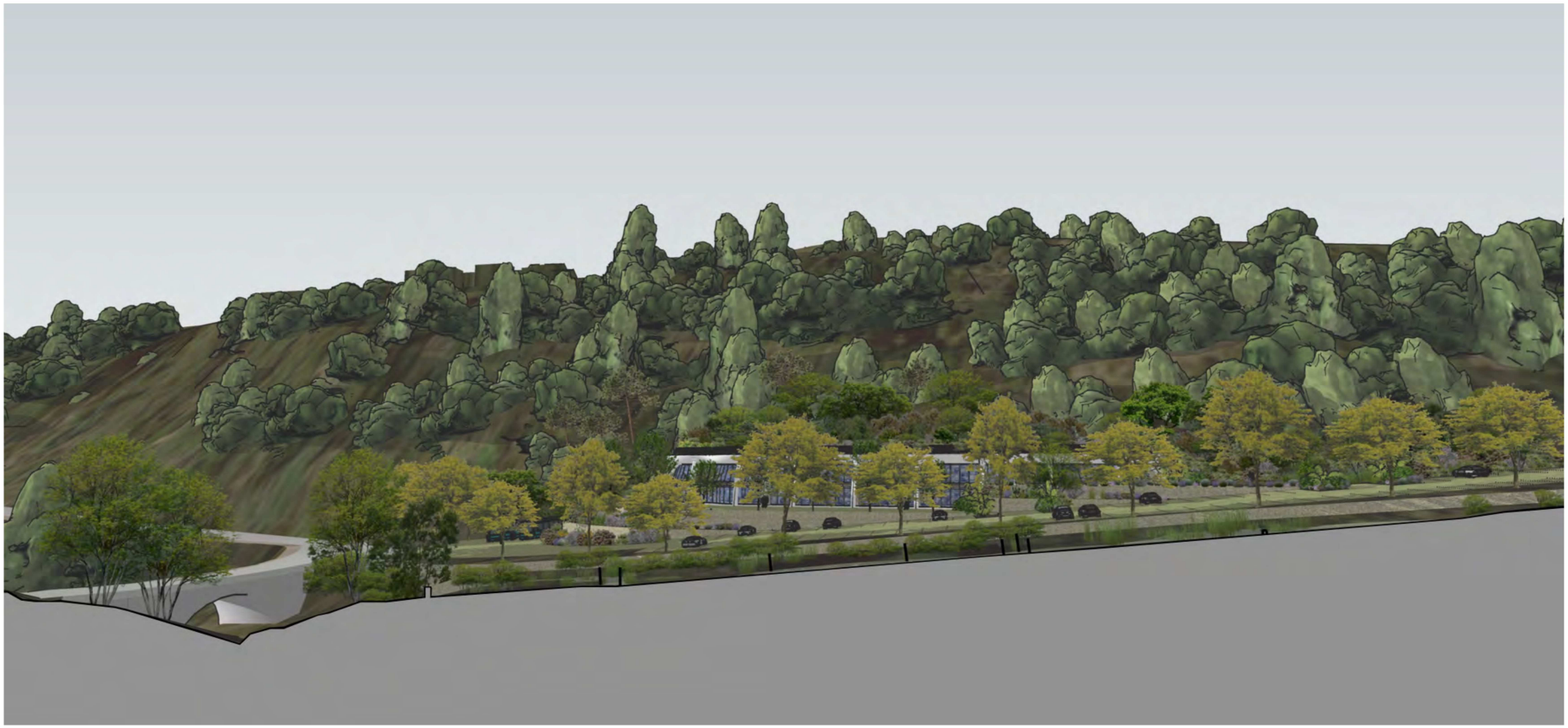


Sezione C-C / è evidenziata la visibilità dal mare (nei pressi del litorale)

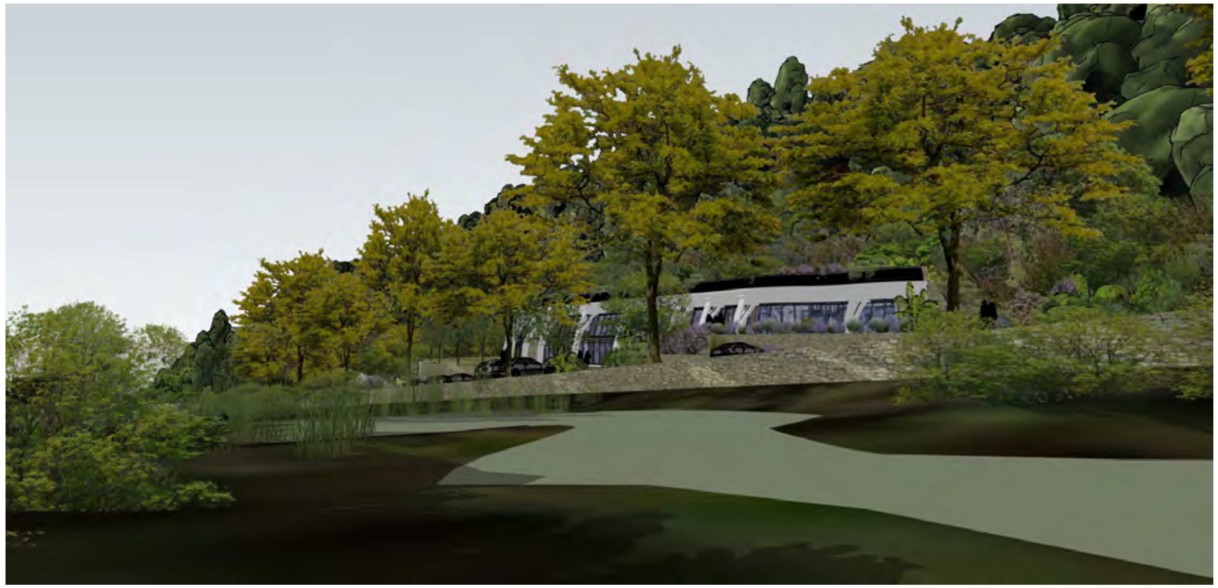


Sezione C-C zoom / sono evidenziate le possibili visuali (intervisibilità) tra il piazzale dell'ex Cava, la Via Aurelia e il sentiero

INSERIMENTI FOTOREALISTICI – Intervento nel Vallone della Sorba











SINOSSI DELL'INQUADRAMENTO NORMATIVO

ex CAVA TERRE BIANCHE	
Tipologia opere	Consolidamento parete rocciosa Edificazione ex novo Infrastrutture (strade; sentieri; reti servizi; cisterne idriche / stazioni di pompaggio; etc....) Opere di mitigazione
Attuale inquadramento PTCP	Aree Non Insediate - Regime normativo di CONSERVAZIONE (ANI-CE)- Art. 51 N.T.A. 1. Tale regime si applica nelle parti dei territorio di elevato valore naturalistico-ambientale e non interessate, o interessate in forme dei tutto marginali e sporadiche, dalla presenza di insediamenti stabili, nelle quali qualunque pur modesta alterazione dell'assetto attuale può compromettere la funzione paesistica e la peculiare qualità dei luoghi. 2. L'obiettivo della disciplina è quello di conservare inalterata la situazione attuale per quanto riguarda gli aspetti insediativi. Non è pertanto consentito costruire nuovi edifici, aprire nuove strade e modificare le caratteristiche tipologiche dimensionali e di tracciato di quelle esistenti, nonché eseguire opere che alterino in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia dei luoghi. 3. Sono sempre consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di consolidamento degli edifici e degli altri manufatti eventualmente esistenti nonché quelli preordinati a migliorarne l'inserimento nel contesto paesistico-ambientale.
Vincolo paesaggistico operante	**Codice dei Beni Ambientali e del Paesaggio (DLgs n.42/04e s.m.i.),** zona tutelata ai sensi dell'art. 136 c.1 lett.c) e d) con **D.M. 28/02/1961** (notevole interesse pubblico) e **D.M. 24/04/1985** (integrazione come bellezza panoramica) e **D.M. 31/01/1953** (zona belvedere accessibile al pubblico- zona a monte della Via Aurelia)
Inquadramento PTCP richiesto Il progetto preliminare di AdP contiene proposte di modifiche al Piano paesistico in quanto, confrontando la struttura del Piano e il PTCP, si sono riscontrate situazioni di non coerenza/ mancanza di aderenza tra i due strumenti. In questa fase di messa in atto degli adeguamenti richiesti nel parere VAS si intende apportare i correttivi alla disciplina urbanistica ovvero parziali riperimetrazioni degli ambiti, attraverso la formulazione delle opportune varianti, di nuovi regimi di PTCP. Gli interventi proposti in questa zona, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere previste senza alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia dei luoghi. Quindi, al fine del rilascio del necessario Nulla osta a variante, si è reso necessario corredare l'AdP di elaborati atti a individuare/ esplicitare puntualmente le aree oggetto di modifica, definendone le nuove classificazioni paesistiche e specificandone, al contempo, le relative motivazioni.	Insediamenti Diffusi Regime normativo di MODIFICABILITA di tipo A (ID-MO-A) - Art. 46 N.T.A. 1. Tale regime si applica nei casi in cui l'insediamento presenti aspetti di forte eterogeneità e disorganizzazione, tali che nello stesso non siano riconoscibili né caratteri prevalenti, né uno schema organizzativo cui attenersi. 2. L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale. 3. Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono pertanto essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma del suo carattere diffuso.

Tenendo conto delle indicazioni regionali di cui alla su citata DGR le varianti sono esplicitate in apposti elaborati costituiti da: Elaborati esplicativi delle modifiche al PTCP Elenco modifiche al PTCP Motivazioni delle modifiche al PTCP Individuazione cartografica delle modifiche al PTCP, specificare le tavole (scala 1:10.000) Individuazione cartografica delle varianti al PTCP, con sovrapposizione alla struttura del PUC, specificare le tavole (scala 1:10.000) Le varianti del piano paesaggistico come risultanti dagli elaborati sopra elencati fanno parte integrante della variante al PTCP. Relativamente a tali proposte di modifiche, per facilitare la valutazione si fa rinvio alle tabelle riportate sulla base delle considerazioni svolte nei termini di: Varianti volte, sulla base della lettura puntuale del territorio ad introdurre, attraverso l'inserimento/ estensione del regime di modificabilità una disciplina di maggior tutela dei luoghi e di controllo degli interventi con particolare riguardo alle ampie porzioni di territorio naturale al quale l'AdP riconosce, a scala urbanistica, un carattere insediato. Proposta di variante con ipotesi di trasformazione prefigurate dal PTCP con conseguente previsione dei regimi di modificabilità laddove si è avviato un processo evolutivo con trasformazione a favore di un riconoscimento quale tessuto in parte insediato Cancellazione del regime normativo ANI CE laddove l'attuazione degli interventi previsti dal PUC in variante e la definizione puntuale dello stesso, hanno in oggi (probabilmente) superato la necessità di un interesse regionale al riguardo VALUTAZIONI sulla variante al PTCP sottesa all'AdP L'AdP contiene gli elementi quantitativi e qualitativi coerenti con la finalità di realizzare il nuovo insediamento abitativo. Gli Interventi devono tenere conto, come indirizzo generale di modificabilità, la tutela paesistico-ambientale compatibile con le esigenze relative al soddisfacimento di obiettivi di carattere urbanistico e socioeconomico. L'obiettivo è quello di rendere possibili quegli interventi che, seppure motivati da esigenze diverse da quelle proprie del Piano, siano comunque occasione per addivenire ad un assetto più soddisfacente sotto il profilo paesistico, maggiore contenimento dell'impatto visivo nel contesto, privilegiando il riutilizzo e la riproposizione delle risorse naturali presenti, tramite:	Art. 12 Indirizzo generale di MODIFICABILITA' (MO) 1. L'indirizzo generale di MODIFICABILITA' si applica: a) nelle situazioni in cui i livelli di compromissione paesistico-ambientale attuali sono tali da indurre a non subordinare i nuovi interventi a criteri di conformità rispetto all'esistente; b) nelle altre situazioni in cui le esigenze di tutela paesistico-ambientale sono compatibili con quelle relative al soddisfacimento di diverse istanze di ordine urbanistico e socioeconomico. 2. L'obiettivo è quello di rendere possibili quegli interventi che, seppure motivati da esigenze diverse da quelle proprie del Piano, siano comunque occasione per addivenire ad un assetto più soddisfacente sotto il profilo paesistico. 3. La pianificazione dovrà pertanto assicurare agli sviluppi insediativi gli opportuni livelli di qualificazione ambientale, in forme compatibili con le esigenze urbanistiche e coerenti con il contesto d'ambito.

• un adeguamento/realizzazione della viabilità, di contenuta larghezza che costeggia il corso d'acqua, con trattamento superficiale tipo "strada bianca"; • sistemazioni esterne che evitano opere e/o massetti cementizi privilegiando sistemi drenanti e il mantenimento di manti erbosi e di sistemi che facilitino la ricrescita del verde (mediante inserimento di varie tipologie di essenze autoctone) e salvaguardando la diversità delle specie, come emerge dagli elaborati specialistici del progetto del verde; • previsione di interventi intensivi di sistemazioni a verde, di gestione forestale e di sistemazione dei percorsi naturalistici e di recupero ambientale; • previsione, per le aree a parcheggio, di pavimentazioni drenanti in prato carrabile. La VAS, conclusasi con la sopra richiamata DGR n. 1149 del 17.12.2019 ha valutato positivamente l'assetto generale dell'AdP a fronte delle finalità del polo didattico e la messa in sicurezza del Rio. Le possibilità di trasformabilità del territorio, in considerazione delle finalità e degli usi previsti dall'AdP, sono riconducibili al regime normativo proposto di tipo ID-MO-A, la cui disciplina è contenuta all'art. 46 delle Norme di Attuazione del PTCP, che ha come obiettivo l'attuazione delle previsioni di sviluppo insediativo definite dalla pianificazione urbanistica comunale. Nel caso in argomento, la previsione urbanistica è infatti volta non solo alla costituzione di un nuovo insediamento sul territorio comunale bensì anche alla realizzazione di un impianto nella forma del polo didattico in un più ampio contesto verde che contribuisce alla sua valorizzazione ed attrattività turistica.	

VALLONE RIO SORBA	
Tipologia opere	Interventi sull'alveo del Rio Edificazione ex novo Infrastrutture (strade; parcheggi sentieri; reti servizi; cisterne idriche / stazioni di pompaggio; etc....) Opere di mitigazione
Attuale inquadramento PTCP	Aree Non Insediate - Regime normativo di CONSERVAZIONE (ANI-CE) - Art. 51 N.T.A. 1. Tale regime si applica nelle parti del territorio di elevato valore naturalistico-ambientale e non interessate, o interessate in forme dei tutto marginali e sporadiche, dalla presenza di insediamenti stabili, nelle quali qualunque pur modesta alterazione dell'assetto attuale può compromettere la funzione paesistica e la peculiare qualità dei luoghi. 2. L'obiettivo della disciplina è quello di conservare inalterata la situazione attuale per quanto riguarda gli aspetti insediativi. Non è pertanto consentito costruire nuovi edifici, aprire nuove strade e modificare le caratteristiche tipologiche dimensionali e di tracciato di quelle esistenti, nonché eseguire opere che alterino in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia dei luoghi.

	3. Sono sempre consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di consolidamento degli edifici e degli altri manufatti eventualmente esistenti nonché quelli preordinati a migliorarne l'inserimento nel contesto paesistico-ambientale.
Vincolo paesaggistico operante	**Codice dei Beni Ambientali e del Paesaggio (DLgs n.42/04e s.m.i.),** zona tutelata ai sensi dell'art. 136 c.1 lett.c) e d) con **D.M. 28/02/1961** (notevole interesse pubblico) e **D.M. 24/04/1985** (integrazione come bellezza panoramica) e **D.M. 31/01/1953** (zona belvedere accessibile al pubblico - zona a monte della Via Aurelia)
Inquadramento PTCP richiesto Il progetto preliminare di AdP contiene proposte di modifiche al Piano paesistico in quanto, confrontando la struttura del Piano e il PTCP, si sono riscontrate situazioni di non coerenza/ mancanza di aderenza tra i due strumenti. In questa fase di messa in atto degli adeguamenti richiesti nel parere VAS si intende apportare i correttivi alla disciplina urbanistica ovvero parziali riperimetrazioni degli ambiti, attraverso la formulazione delle opportune varianti, di nuovi regimi di PTCP. Gli interventi proposti in questa zona, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere previste senza alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia dei luoghi. Quindi, al fine del rilascio del necessario Nulla osta a variante, si è reso necessario corredare l'AdP di elaborati atti a individuare/ esplicitare puntualmente le aree oggetto di modifica, definendone le nuove classificazioni paesistiche e specificandone, al contempo, le relative motivazioni. Tenendo conto delle indicazioni regionali di cui alla su citata DGR le varianti sono esplicitati in apposti elaborati costituiti da: Elaborati esplicativi delle modifiche al PTCP Elenco modifiche al PTCP Motivazioni delle modifiche al PTCP	**<u>VALUTAZIONI sulla variante al PTCP sottesa all'AdP</u>** L'AdP contiene gli elementi quantitativi e qualitativi coerenti con la finalità di realizzare il nuovo insediamento abitativo, didattico e la messa in sicurezza del rio Sorba. Gli interventi sull'alveo del Rio costituiscono non solo il mezzo per raggiungere l'obiettivo di messa in sicurezza idraulica ma consente anche un maggiore contenimento dell'impatto visivo nel contesto, privilegiando il riutilizzo e la riproposizione delle risorse naturali presenti, tramite: 1. una nuova viabilità, di contenuta larghezza che costeggia il corso d'acqua, con trattamento superficiale tipo "strada bianca"; 2. sistemazioni esterne che evitano opere e/o massetti cementizi privilegiando sistemi drenanti e il mantenimento di manti erbosi e di sistemi che facilitino la ricrescita del verde (mediante inserimento di varie tipologie di essenze autoctone) e salvaguardando la diversità delle specie, come emerge dagli elaborati specialistici del progetto del verde; 3. previsione di interventi intensivi di sistemazioni a verde, di gestione forestale e di sistemazione dei percorsi naturalistici e di recupero ambientale; 4. previsione, per le aree a parcheggio, di pavimentazioni drenanti in prato carrabile. La VAS, conclusasi con la sopra richiamata DGR n. n. 1149 del 17.12.2019, ha valutato positivamente l'assetto generale dell'AdP a fronte delle finalità del polo didattico e la messa in sicurezza del Rio La possibilità di trasformabilità del territorio, in considerazione delle finalità e degli usi previsti dall'AdP, sono riconducibili al regime normativo proposto di tipo ID-MO-A, la cui disciplina è contenuta all'art. 46 delle Norme di Attuazione del PTCP, che ha come obiettivo l'attuazione delle previsioni di sviluppo insediativo definite dalla pianificazione urbanistica comunale. Nel caso in argomento, la previsione urbanistica è infatti volta non già alla costituzione di un nuovo insediamento sul territorio comunale bensì alla realizzazione di un impianto nella forma del polo didattico di un più ampio contesto verde che contribuisce alla sua valorizzazione ed attrattività turistica

Individuazione cartografica delle modifiche al PTCP, specificare le tavole (scala 1:10.000) Individuazione cartografica delle varianti al PTCP, con sovrapposizione alla struttura del PUC, specificare le tavole(scala 1:10.000) Le varianti del piano paesaggistico come risultanti dagli elaborati sopra elencati fanno parte integrante della variante al PTCP. Relativamente a tali proposte di modifiche, per facilitare la valutazione si fa rinvio alle tabelle riportate sulla base delle considerazioni svolte nei termini di: Varianti volte, sulla base della lettura puntuale del territorio ad introdurre, attraverso l'inserimento/ estensione del regime di modificabilità una disciplina di maggior tutela dei luoghi e di controllo degli interventi con particolare riguardo alle ampie porzioni di territorio naturale al quale l'AdP riconosce, a scala urbanistica, un carattere insediato. Proposta di variante con ipotesi di trasformazione prefigurate dal PTCP con conseguente previsione dei regimi di modificabilità laddove si è avviato un processo evolutivo con trasformazione a favore di un riconoscimento quale tessuto in parte insediato Cancellazione del regime normativo ANI CE laddove l'attuazione degli interventi previsti dal PUC in variante e la definizione puntuale dello stesso, hanno in oggi (probabilmente) superato la necessità di un interesse regionale al riguardo VALUTAZIONI sulla variante al PTCP sottesa all'AdP L'AdP contiene gli elementi quantitativi e qualitativi coerenti con la finalità di realizzare il nuovo edificio scolastico. Gli Interventi devono tenere conto, come indirizzo generale di modificabilità, la tutela paesistico-ambientale compatibile con le esigenze relative al soddisfacimento di obiettivi di carattere urbanistico e socioeconomico. 2. L'obiettivo è quello di rendere possibili quegli interventi che, seppure motivati da esigenze diverse	

da quelle proprie del Piano, siano comunque occasione per addivenire ad un assetto più soddisfacente sotto il profilo paesistico. contenimento dell'impatto visivo nel contesto, considerata l'ubicazione dell'area oggetto di intervento Vallone) privilegiando: • un adeguamento/realizzazione della viabilità, di contenuta larghezza che costeggia il corso d'acqua, con trattamento superficiale tipo "strada bianca"; • sistemazioni esterne che evitano opere e/o massetti cementizi privilegiando sistemi drenanti e il mantenimento di manti erbosi e di sistemi che facilitino la ricrescita del verde (mediante inserimento di varie tipologie di essenze autoctone) e salvaguardando la diversità delle specie, come emerge dagli elaborati specialistici del progetto del verde; • previsione di interventi intensivi di sistemazioni a verde, di gestione forestale e di sistemazione dei percorsi naturalistici e di recupero ambientale; • previsione, per le aree a parcheggio, di pavimentazioni drenanti in prato carrabile. La VAS, conclusasi con la sopra richiamata DGR n. n. 1149 del 17.12.2019 ha valutato positivamente l'assetto generale dell'AdP a fronte delle finalità del polo didattico e la messa in sicurezza del Rio. La possibilità di trasformabilità del territorio, in considerazione delle finalità e degli usi previsti dall'AdP, sono riconducibili al regime normativo proposto di tipo ID-MO-A, la cui disciplina è contenuta all'art. 46 delle Norme di Attuazione del PTCP, che ha come obiettivo l'attuazione delle previsioni di sviluppo insediativo definite dalla pianificazione urbanistica comunale. Nel caso in argomento, la previsione urbanistica è infatti volta non solo alla costituzione di un nuovo insediamento sul territorio comunale bensì anche alla realizzazione di un impianto nella forma del polo didattico di un più ampio contesto verde che contribuisce alla sua valorizzazione ed attrattività turistica.	

ALTRO (approdo; sentieri al di fuori delle aree di cui sopra; spiagge)	
Tipologia opere	Realizzazione di un "*parco verde di valenza regionale*" con la realizzazione di presidi antincendio secondo quanto emerso nelle linee guida dello studio ambientale "RECARE" atto a riqualificare le aree verdi, secondo le previsioni indicate nel Piano di Gestione del SIC IT 1316118; • il ripristino della rete sentieristica che unisce le località Grimaldi, Mortola/Castello Appio; la realizzazione di ulteriori nuovi percorsi pedonali nel tratto costiero di competenza includendo il ripristino del tracciato di valenza storico-archeologica della Via romana "*Iulia Augusta*"; • la realizzazione del tracciato ciclopedonale di importanza regionale individuato nel progetto Edumod della Regione Liguria; • processo di riqualificazione generale della costa, sulle aree di proprietà.
Attuale inquadramento PTCP	Vedi elaborati progettuali allegati
Vincolo paesaggistico operante	Vedi elaborati progettuali allegati
Inquadramento PTCP richiesto	Obiettivi ambientali del progetto: • Riqualificazione geomorfologica dell'area mediante la stabilizzazione degli eventi franosi relitti o quiescenti; • Riqualificazione archeologica dell'area attraverso la valorizzazione del percorso della • Via romana "*Iulia Augusta*"; • Riqualificazione dell'area boschiva mediante la sistemazione della reta sentieristica • locale di area vasta e la realizzazione di presidi antincendio favorendo la conservazione del sito e abbassando il rischio di incendio. Gli obiettivi del Progetto sono pertanto in linea con le azioni proposte dal Piano Paesistico regionale



Arch. Stefano Bazzocchi

+ 39 335 7372508

LA SPEZIA
Officina Spezzina d'Architettura
Via XXVII Marzo, 108 - 19121 La Spezia (SP)
tel + 39 0187 731201
tel + 39 338 8510222

CESENA
Via Milazzo, 50 - 47522 Borello di Cesena (FC)
tel + 39 0547 1796263

stefano@offspark.it
stefano.bazzocchi2@archiworldpec.it
skype: bifanino