COMUNE DI BOISSANO

Provincia di Savona – Regione Liguria

RECUPERO AMBIENTALE – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE TRZ - EX CAVA SEGIUNA'

DOCUMENTO A

Progetto urbanistico architettonico

elaborato: **A.4 – Norme tecniche di attuazione**

committente: **Cave di Boissano S.r.l.**
Via delle Ginestre 80 Boissano (SV)

Cave di Boissano S.r.l.
L'amministratore unico

progettisti: **arch. Silvia Masserio**
collab. arch. Simona Maggi
Corso Europa 7b Loano (SV)

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI SAVONA
SILVIA MASSERIO
ARCHITETTO
N° 385

dicembre 2014

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

indice degli articoli:

art. 1 FINALITA' GENERALI

art. 2 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PUO

art. 3 VALIDITA' DEL PUO

art. 4 DESTINAZIONI D'USO

art. 5 AMBITI E SUB-AMBITI DI INTERVENTO

art. 6 FASI DI ATTUAZIONE

art. 7 URBANIZZAZIONI E SPAZI PUBBLICI

art. 8 PROGETTAZIONE UNITARIA DEL PUO

art. 9 ELEMENTI DI VINCOLO PER LA DEFINIZIONE PLANIVOLUMETRICA

art. 10 NORME DI FLESSIBILITA'

art. 11 NORME EDILIZIE

art. 12 MITIGAZIONI INTERVENTI AMBITO A

art. 13 EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

art. 1 FINALITA' GENERALI

Il Progetto Urbanistico Operativo (PUO) relativo alle aree site nella zona TRZ del Comune di Boissano persegue l'obiettivo di attuare le previsioni del PUC.

Tale obiettivo è conseguito attraverso:

1. La realizzazione della messa in sicurezza del fronte finalizzata alla sistemazione a parco delle aree attraverso l'esecuzione di una colmata di materiale inerte
2. La trasformazione dei volumi esistenti (con un aumento previsto dal PUC del 20% pari a 5.640 mc complessivi massimi) in un insediamento residenziale con tipologia a nucleo avente una volumetria di progetto pari a circa 5.505 mc.
3. Opere viarie:
    a) Miglioramento dell'accessibilità al nucleo Berruti attraverso l'allargamento della curva di innesto dalla viabilità principale.
    b) Nuovo tratto di viabilità di collegamento tra Via San Paolo e Via delle Ginestre.
    c) Collegamento dell'attuale pista sterrata esistente con la nuova strada realizzata per la sistemazione del fronte cava.
    d) Collegamento della pista sterrata con i percorsi storici di fruibilità della zona montana.
4. Cessione e sistemazione a verde attrezzato ed a parcheggi delle aree in prossimità del nucleo storico della superficie minima di mq 700.
5. Realizzazione nelle aree di pertinenza dei nuovi edifici di un'area destinata a parcheggio di uso pubblico di minimo mq 500 in aggiunta alla dotazione di parcheggi privati, prevista dalla legge 122/89 e succ. mod..

Il PUO, tenuto conto della dinamica degli interventi e della morfologia del sito, prevede due ambiti di intervento organico, quello superiore ambito A e quello inferiore ambito B, a sua volta suddiviso in quattro sub-ambiti di intervento (B1, B2, B3 e B4).

art. 2 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PUO

Il PUO sarà attuato, ai sensi dell'art.49 e seguenti della LR 36/97 mediante convenzione edilizia contenente quanto previsto dalle sopra richiamate disposizioni di legge.

art. 3 VALIDITA' DEL PUO

Con la deliberazione d'approvazione sono decise le opposizioni ed è fissato il tempo, non superiore a dieci anni, entro il quale il PUO dovrà essere reso operativo. Le procedure d'approvazione seguiranno l'iter sancito dalla LR 36/97.

Il PUO si considera reso operativo per la parte in cui nel termine di dieci anni risulta rilasciato il relativo Permesso di Costruire, che beneficerà degli ordinari termini di validità previsti dalla legge.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del PUO, come sopra determinato, questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, e continuerà a valere quale mera previsione di strumento urbanistico per l'area interessata dal PUO.

art. 4 DESTINAZIONI D'USO

Il PUO consente le seguenti destinazioni d'uso la cui consistenza e delimitazione è indicata e rappresentata all'interno degli elaborati grafici di inquadramento urbanistico (*vedi tav. A.0.2.17 "Ambiti, urbanizzazioni, proprietà e usi", tav. A.0.2.18 "Zonizzazioni" e tav. A.0.2.19 "Standars urbanistici"):*

- Parco urbano pubblico, comprensivo di viabilità di accesso e aree di sosta per l'ambito superiore A.
- Residenziale, aree destinate alla viabilità, a parcheggi pubblici e privati in superficie, aree a verde attrezzato ad uso pubblico, aree a verde privato, spazi e percorsi pedonali privati e ad uso pubblico, box privati e locali accessori interrati per l'ambito inferiore B.

art. 5 AMBITI e SUB-AMBITI DI INTERVENTO

Ambito superiore A

L'ambito A si estende per una superficie approssimativa di ca. 69.560 mq, e coincide con la parte superiore dell'area del PUO. Nella parte inferiore confina con l'ambito B in corrispondenza dell'attuale salto di quota che delimita il piazzale sottostante su cui sorgono i volumi dismessi.

Per quanto riguarda l'area superiore, ambito A (la cui delimitazione è rappresentata all'interno della *tav. A.0.2.17 "Ambiti, urbanizzazioni e proprietà")*, il PUO prevede la messa in sicurezza del fronte e la sistemazione delle aree a parco; gli interventi di messa in sicurezza riguardano principalmente terreni di proprietà comunale, che dopo essere stati bonificati e rinaturalizzati, vengono restituiti nella disponibilità del Comune di Boissano.

La realizzazione completa degli interventi, consistenti in sostanza nell'abbancamento e sistemazione a verde di circa 215.000 mc di terre e rocce da scavo e nel disgaggio di circa 12.000 mc di materiale lapideo, è prevista in un arco temporale di 5 anni; 4 anni dei quali utilizzati effettivamente per l'esecuzione delle opere e 12 mesi spesi in parte all'inizio (circa 6 mesi) per gli apprestamenti necessari a dar corso all'attività ed alla preparazione dell'area, ed i rimanenti 6 mesi alla fine per ultimare tutte le sistemazioni al contorno e portare a termine l'attività. Tra gli interventi a margine è compresa la sistemazione di un'area che si trova nella parte inferiore dell'ambito A, attualmente in parte occupata da basamenti, strutture e manufatti dismessi, residuali dell'attività di cava. Si prevede la rimozione dei suddetti volumi residuali ed il recupero della superficie, da restituire in terra battuta, come area di sosta con parcheggi avente una superficie di circa 1.628 mq.

La descrizione dettagliata dei modi, delle quantità e dei tempi delle opere necessarie per la messa in sicurezza del fronte e per la sistemazione a parco delle aree è contenuta nella Relazione tecnica sulle fasi operative (*vedi Documento B allegato*).

Ambito inferiore B

L'ambito B ha una superficie di ca. 7.440 mq, e coincide con la parte inferiore dell'area del PUO. Nella parte superiore confina con l'ambito A in corrispondenza dell'attuale salto di quota che delimita a nord il piazzale su cui sorgono i volumi dismessi.

Per quanto riguarda l'area inferiore, ambito B (la cui delimitazione è rappresentata all'interno della *tav. A.0.2.17 "Ambiti, urbanizzazioni, proprietà e usi"),* il PUO prevede la costruzione di un insediamento residenziale la cui consistenza è indicata in circa 5.505 mc e la realizzazione di una serie di interventi finalizzati al miglioramento della viabilità ed al potenziamento delle aree destinate a verde attrezzato e parcheggi.

Esso è costituito di quattro sub-ambiti: B.1, B.2, B.3 e B.4 le cui definizioni sono rappresentate all'interno della *tav. A.0.2.17 "Ambiti, urbanizzazioni, proprietà e usi"* a cui si rimanda.

Sub-ambito B.1

Il sub-ambito B.1 corrisponde all'area d'intervento a sud-ovest del PUO, che si trova in prossimità della Borgata Berruti e che confina con la strada pubblica Via Berruti.

Il sub-ambito B.1 comprende la realizzazione di una serie di box privati interrati, che prevedibilmente saranno in buona parte resi pertinenziali alle abitazioni della Borgata Berruti, aventi accesso comune tramite una corsia di manovra con ingresso dalla Via Berruti. Parte della superficie soprastante l'autorimessa e la fascia di terreno che separa l'interrato dalla viabilità, vengono sistemati ad area a verde attrezzato. Contestualmente alla realizzazione dei box viene migliorata la viabilità di accesso Via Berruti alla borgata, allargando l'innesto con Via Gaitte.

Sub-ambito B.2

Il sub-ambito B.2 corrisponde all'area d'intervento più meridionale del PUO, che costeggia la parte terminale della strada pubblica Via Gaitte.

Il sub-ambito B.2 comprende la realizzazione di due edifici residenziali indipendenti e relativi interrati pertinenziali, oltre alla sistemazione esterna dei giardini e percorsi privati.

Sub-ambito B.3

Il sub-ambito B.3 corrisponde all'area d'intervento compresa tra l'ambito B.1, B.2 e la nuova viabilità di collegamento tra Via delle Ginestre e Via San Paolo.

Il sub-ambito B.3 comprende la realizzazione di un insediamento residenziale con sviluppo in linea lungo la nuova viabilità e delle relative autorimesse interrate pertinenziali, oltre alla sistemazione esterna dei percorsi, giardini e parcheggi privati, dei marciapiedi e delle aree pedonali ad uso pubblico.

Sub-ambito B.4

Il sub-ambito B.4 corrisponde all'area d'intervento compresa tra la nuova viabilità di collegamento tra Via delle Ginestre e Via San Paolo, l'ambito superiore A e la relativa pista di accesso.

Il sub-ambito B.4 comprende la realizzazione di un insediamento residenziale compatto prospiciente la nuova viabilità e delle relative autorimesse interrate pertinenziali, oltre alla sistemazione esterna dei percorsi, giardini e parcheggi privati, dei marciapiedi e delle aree pedonali ad uso pubblico.

art. 6 FASI DI ATTUAZIONE

Alla *tavola A.0.2.17 "Ambiti, urbanizzazioni e proprietà"* del PUO sono perimetrati i due ambiti di intervento A e B e i quattro sub-ambiti d'intervento organico del comparto B, ai sensi della LR 36/97, per l'attuazione dei quali sono applicabili le procedure coattive previste dagli artt. 50 e 51 della legge stessa.

I 4 sub-ambiti del comparto B costituiscono unità di progettazione e d'intervento non frazionabili e dovranno essere preceduti dalla stipula di convenzione.

Il PUO, conformemente a quanto prescritto nel PUC, prevede una serie di opere di interesse pubblico che riguardano l'area superiore e l'area inferiore.

La preventiva messa in sicurezza del fronte di cava (ambito A) è vincolante, in via generale, per la realizzazione dell'insediamento residenziale dell'ambito B.

Il soggetto attuatore, completato l'ambito A, si riserva la facoltà di attuare in parte o del tutto l'ambito B. Qualora non fossero esauriti tutti i lotti edificatori, le opere di urbanizzazione seppur previste in termini generali ma non convenzionate al singolo lotto di intervento, possono essere non realizzate. L'agibilità può essere rilasciata per singoli lotti.

La successione temporale degli interventi attraverso i quali si attua il PUO e che interessano gli ambiti A e B viene di seguito riportata. Per una più approfondita descrizione delle fasi operative di attuazione dell'ambito superiore A, si rimanda alla consultazione della Relazione sulle fasi operative (*vedi Documento B.1 allegato*).

Fasi colmata e disgaggio

Fase 0 – ambito A e B

Opere preordinate per l'avvio dell'attività della colmata: riorganizzazione del piazzale inferiore con rimozione di parte dei volumi dismessi, installazione della pesa e della vasca per il lavaggio gomme, allestimento dei locali utilizzabili come uffici. Collocazione area di stoccaggio provvisorio della terra incamerata proveniente da scavi.

vedi Tav B.0 stato attuale con indicazione dei sondaggi

Fase 1 – ambito A

Messa in sicurezza dei fronti in dolomie con realizzazione di vallo di sicurezza temporaneo.

Stoccaggio provvisorio della terra incamerata proveniente da scavi.

Fase 2 – ambito A
Demolizione della parte apicale del blocco in calcare cristallino.

Fase 3 – ambito A
Realizzazione della colmata in terre e rocce da scavo e delle scogliere.

Sottofase 3.1 Realizzazione scogliera di fondazione S1.

Sottofase 3.2 Riprofilatura scarpata a monte della scogliera S1.
vedi Tav B.1 (fase 1 + fase 2 + fasi 3.1 e 3.2)

Sottofase 3.3 Realizzazione scogliera di fondazione S2.

Sottofase 3.4 Sopraelevazione colmata sino a quota 215,00 slm.
vedi Tav B.2 (fasi 3.3 e 3.4)

Sottofase 3.5 Sopraelevazione colmata sino a quota 233,00 slm.

Sottofase 3.6 Sopraelevazione colmata sino a quota 241,00 slm.
vedi Tav B.3 (fasi 3.5 e 3.6)

Fase 4 – ambito A
Riprofilatura con parziale demolizione del fronte in roccia in calcari cristallini.

Sottofase 4.1 Riduzione di quota del blocco da 255,00 a 250,00 slm.

Sottofase 4.2 Riduzione di quota del blocco da 250,00 a 243,00 slm.

Fase 5 – ambito A
Realizzazione della colmata in terre e rocce da scavo.
Sopraelevazione colmata da quota 241,00 slm sino a quota 249,00 slm.
Vedi Tav B.4 (fasi 4.1 e 4.2, fase 5)

Fase 6 – ambito A
Rinaturalizzazione dei piani di scavo e interventi di sistemazione al contorno, opere di mitigazione.
Vedi Tav B.5 (fase 6)

Fasi insediamento residenziale e urbanizzazioni
Ambito B

L'ambito B, come detto, è suddiviso in 4 sub-ambiti (B.1, B.2, B.3 e B.4).

L'attuazione del sub-ambito B.1, che prevede la realizzazione di box interrati in prossimità della Borgata Berruti, può avvenire durante il corso dell'attività della colmata, non appena sono stati eseguiti gli interventi preliminari di messa in sicurezza per l'esercizio dell'attività della colmata stessa ovvero dopo aver eseguito la FASE 2 ("Demolizione della parte apicale del blocco in calcare cristallino") delle lavorazioni previste nell'elaborato B.1 "Relazione tecnica delle fasi operative per la messa in sicurezza dell'ex Cava Segiunà".

L'attuazione dei sub-ambiti B.2, B.3 e B.4 può avvenire solo a messa in sicurezza avvenuta e accertata del fronte superiore e a rinaturalizzazione in corso del versante ovvero con ciò dovendosi a tal fine aver totalmente compiuto la FASE 4 ("Riprofilatura con parziale demolizione del fronte in roccia in calcari cristallini") delle lavorazioni previste nell'elaborato B.1 "Relazione tecnica delle fasi operative per la messa in sicurezza dell'ex Cava Segiunà".

Il PUO non stabilisce antecedenze cronologiche necessarie tra i sub-ambiti B.2, B.3 e B.4 sicché potrà indifferentemente essere approvato uno o altro sub-ambito fermo tuttavia restando che ogni convenzione relativa ad ogni sub-ambito dovrà garantire la funzionalità ed, in particolare, i necessari allacciamenti ai servizi di rete ed alla viabilità oltre alle prescritte dotazioni di standard e di opere d'urbanizzazione.

art. 7 URBANIZZAZIONI E SPAZI PUBBLICI

Ambito A

Le aree inserite all'interno dell'ambito A, dopo essere state bonificate e rinaturalizzate, sono nella disponibilità del Comune che a sua discrezione e conformemente a quanto indicato all'interno dello Studio di Incidenza allegato, potrà trattarle come aree a parco.

All'interno dell'ambito A è prevista un'area pubblica per spazi pubblici di ca. 1.628 mq destinata ad area di sosta (parcheggi e area verde), conformemente a quanto previsto dall'art. 3 del DM 1444/68. L'area avrà accesso dalla strada che da Via delle Ginestre risale la collina; il fondo dell'area e della pista che prosegue verso la sommità del fronte è previsto in terra battuta.

Le opere per la regimazione delle acque (canalette, tagli, vasche di decantazione etc.) sono realizzate riutilizzando materiale lapideo presente nell'area.

Ambito B

All'interno dell'ambito B è prevista la realizzazione di una serie di opere di urbanizzazione e spazi pubblici che vengono qui di seguito elencati e descritti.

1. <u>Parcheggi pubblici</u>

   P1: in prossimità della Borgata Berruti, con accesso da Via Berruti, viene realizzato un parcheggio pubblico avente una superficie di ca. **142,80 mq**.

   P2: all'inizio della nuova strada di collegamento tra Via delle Ginestre e Via San Paolo, viene realizzato un parcheggio pubblico avente una superficie di ca. **295,40 mq**.

   P4-P5: lungo la nuova strada di collegamento tra Via delle Ginestre e Via San Paolo, vengono realizzati dei parcheggi ad uso pubblico aventi una superficie di totale di ca. **187,80 mq**.

Pertanto il PUO prevede una dotazione complessiva di parcheggi pubblici pari a ca. **626 mq**, conformemente a quanto richiesto dalle norme del PUC, il cui stralcio è qui di seguito riportato:

"Realizzazione nelle aree di pertinenza dei nuovi edifici di un'area destinata a parcheggio di uso pubblico di minimo mq 500 in aggiunta alla dotazione di parcheggi privati, prevista dalla legge 122/89 e succ. mod..".

2. <u>Aree a verde attrezzato e a parcheggio pubblico</u>

   AV: in prossimità della Borgata Berruti, in parte al di sopra del solettone di copertura dei box interrati con accesso da Via Berruti, viene realizzata un'area a verde attrezza-

to ad uso pubblico avente una superficie di ca. **359,50 mq**. L'area è prevista in parte pavimentata con autobloccanti del tipo che verrà indicato dall'Amministrazione ed in parte ricoperta da aiole a verde con arbusti tipici della macchia mediterranea.

P3: lungo la parte terminale di Via delle Ginestre viene viene realizzato un parcheggio pubblico avente una superficie di ca. **409,80 mq**.

Pertanto il PUO prevede una dotazione complessiva di aree a verde attrezzato e di parcheggi pubblici pari a ca. **769,30 mq**, conformemente a quanto richiesto dalle norme del PUC, il cui stralcio è qui di seguito riportato:

"Cessione e sistemazione a verde attrezzato ed a parcheggi delle aree in prossimità del nucleo storico della superficie minima di mq 700".

art. 8 PROGETTAZIONE UNITARIA DEL PUO

Per avviare l'attuazione delle previsioni edificatorie dello PUO è necessario approntare – almeno alla scala di sub ambito - la progettazione edilizia in scala 1/100 di tutti gli elementi volumetrici che rispettivamente lo compongono, unitamente alle relative sistemazioni esterne ed alle opere d'urbanizzazione comprese nell'area d'intervento.

La documentazione di progetto dovrà in ogni caso comprendere il rilievo planialtimetrico quotato riferito a capisaldi certi ed esteso ad un intorno sufficiente a permettere lo studio dei collegamenti di rete ed ogni altra connessione.

Come evidenziato nell'ambito del quadro economico il costo relativo al reperimento e cessione delle aree da destinare ad attrezzature di pubblico interesse di aree individuate all'uopo nell'ambito del piano particolareggiato sarà a completo carico degli attuatori e ciò, eventualmente, anche oltre la cifra che verrà scomputata dal versamento di oneri concessori.

Trattandosi inoltre di costruzione di carattere privato le spese inerenti la realizzazione dei fabbricati sono pure a carico degli attuatori.

art. 9 ELEMENTI DI VINCOLO PER LA DEFINIZIONE PLANIVOLUMETRICA

Le norme particolari di PUO definiscono in modo dettagliato le prescrizioni che occorre rispettare per l'attuazione del piano stesso oltre a quanto riportato negli articoli che precedono.

In particolare:

Le altezze massime consentite sono quelle equivalenti a circa tre piani fuori terra dal livello del terreno sistemato.

La volumetria e la superficie edificabile sono quelle indicate nelle tabelle riepilogative comprese nella *tav A.0.2.20* a corredo del PUO ed ha valore prescrittivo e si riferisce alla destinazione residenziale, mentre a parte sono considerati i volumi tecnici, i volumi accessori ed i volumi interrati purché sia il solaio di copertura coperto con almeno cm 30 di

terreno a meno di pavimentazioni poste direttamente su quest'ultimo e limitatamente agli spazi immediatamente a contatto con le abitazioni o agli spazi destinati al transito, gli spazi rientranti ed aperti.
Per ogni unità immobiliare dovrà essere garantita la dotazione di parcheggi privati, di n. 1 posto macchina che è in ogni caso superiore a 10 mq ogni 10 mc di volume residenziale in progetto e circa a 35 mq di parcheggio ogni 100 mq di superficie agibile.
Nell'ambito delle aree destinate a verde privato sono ammessi giardini e percorsi privati, spazi comuni a carattere ricreativo.
Le sistemazioni delle aree esterne indicate negli elaborati di progetto sono da intendersi indicative e suscettibili di variazioni in sede di progettazione esecutiva.

art. 10 NORME DI FLESSIBILITA'

Ambito A

Le indicazioni progettuali relativamente agli interventi previsti per l'ambito superiore A, pur essendo già in questa fase ad un livello di definizione avanzato e pressochè esecutivo, hanno valore propositivo e sono quindi suscettibili di modificazioni ed apporti migliorativi in sede di eventuali approfondimenti successivi.
Pertanto è consentita una certa flessibilità nell'andamento delle curve di livello che delineano il nuovo profilo del versante, nello sviluppo delle scogliere e nella posizione del tracciato della pista e delle opere di regimazione delle acque meteoriche nell'ordine di qualche metro sia in senso planimetrico che in senso altimetrico fermo restando in ogni caso il rispetto di tutti i parametri di sicurezza dell'intervento.
Le modalità ed i tempi di esecuzione delle opere previste per l'ambito A (colmata e disgaggio) dovranno riferirsi al progetto di riqualificazione geomorfologica e messa in sicurezza del fronte sud-ovest dell'ex cava Segiunà (*vedi Documento B allegato*).
Gli interventi di completamento dell'ambito A relativi alla rinaturalizzazione del versante dovranno seguire le indicazioni contenute all'interno dello Studio di Incidenza *(vedi Documento F allegato)* e del Rapporto preliminare per la verifica di assoggetabilità alla VAS *(vedi Documento G allegato).*

Ambito B

Le indicazioni progettuali a livello edilizio hanno valore propositivo e sono quindi suscettibili di modificazioni ed apporti migliorativi in sede di progettazione edilizia esecutiva.
In particolare è consentita una flessibilità nell'ubicazione ed articolazione dei fabbricati previsti non superiore a mt 3,00 in senso planimetrico e non superiore a mt 2,00 in senso altimetrico fermo restando in ogni caso il rispetto di tutti i parametri urbanistico-edilizi fissati dalla vigente strumentazione urbanistico generale.

art. 11 NORME EDILIZIE

Il volume degli edifici dovrà essere articolato in parti tali da riprodurre un andamento degradante del terreno anche con variazioni delle quote preesistenti; le altezze dei vari corpi di fabbrica dovranno essere variamente composte in modo da seguire ed interpretare i profili naturali.

I terrazzi aggettanti saranno limitati in modo da non alterare con il loro ingombro il volume degli edifici.

Gli sporti di gronda non dovranno essere sostenuti da elementi di raccordo di tipo ligneo (perlinati o simili) e non dovranno superare i cm 50.

Per la rifinitura delle pareti esterne è prescritto l'uso dell'intonaco frattazzato alla genovese naturale o tinteggiato a calce, o della pietra faccia a vista, sono esclusi rivestimenti ceramici e vetrosi.

Per le tinteggiature si dovranno evitare inoltre i colori violenti preferendo toni chiari o pastello ottenuti con l'uso di terre naturali.

I tetti a falde dovranno essere in tegole marsigliesi in laterizio; le terrazze o coperture piane dovranno essere pavimentate facendo uso di materiali che richiamino per colore, superficie e pezzatura le pietre naturali oppure in cotto.

Sono prescritti sistemi d’oscuramento delle finestre del tipo persiane alla genovese o scuri interni.

I muri di sostegno del terreno dovranno essere rivestiti in pietra a spacco faccia a vista del tipo locale.

L'altezza massima di sterro o riporto non potrà superare i mt 3.00; in ogni caso i muri dovranno essere provvisti di barbacani drenanti; i muri d’intercapedine potranno essere costruiti in altro modo purché siano sempre muniti di barbacani a monte.

Qualora lo sterro consenta la realizzazione di una scarpata con pendenza tale da assicurare la stabilità del pendio è ammessa la sistemazione senza muri di contenimento o con un semplice cordolo di protezione al piede.

Sono ammessi i muri di sottoscarpa con le caratteristiche e le distanze da altri muri previsti in precedenza. Le scarpate dovranno essere piantumate ed inerbite in modo tale da impedirne l'erosione; il progetto dovrà prevedere anche le opere di governo delle acque superficiali necessarie ad allontanare le acque di ruscellamento provenienti dal pendio sovrastante. Le altezze massime indicate sono relative a strutture di nuova realizzazione fatte salve le preesistenze. Le recinzioni dovranno essere allestite con strutture leggere occultabili mediante siepi. Le opere dell'arredo urbano ed in particolare le pavimentazioni dei passaggi pedonali all'interno del complesso dovranno essere eseguite facendo uso dei materiali tradizionali della campagna ligure o di elementi ad essi ispirati e naturalmente seguendo le indicazioni dell’Amministrazione.

art. 12 MITIGAZIONI INTERVENTI AMBITO A

Le misure di mitigazione per il comparto fauna, flora e vegetazione sono illustrate nello Studio di incidenza (vedi Documento F) a cui si rimanda per maggiori dettagli, sintetica-mente possono essere così riassunte:

Modi e tempi

- indicazioni necessarie per evitare interferenze con i cicli biologici delle specie di interesse conservazionistico rinvenute nell'area;
- indicazioni sulle aree maggiormente sensibili in cui dovranno essere adottati degli accorgimenti particolari anche al fine di favorire la ricolonizzazione spontanea dell'area da parte di specie di interesse conservazionistico;
- indicazioni di buone pratiche da adottare per minimizzare la dispersione di polveri;
- monitoraggio periodico dello stato di conservazione di individui arborei e di habitat secondo protocolli prestabiliti;
- indicazioni sugli orari da seguire al fine di evitare interferenze con i cicli biologici delle specie di interesse conservazionistico rinvenute nell'area;
- monitoraggio periodico della comunità faunistica attraverso protocolli prestabiliti.

Rinaturalizzazione

- La piantumazione di essenze vegetali dovrà riguardare solo la zona interessata dall'intervento di messa in sicurezza tramite colmatura in terra, favorendo le formazioni aperte ed evitando di aumentare l'ombreggiamento delle pareti rocciose. In questo senso si dovrà preferire la costituzione di aree aperte con mosaici di superfici roccioso-ghiaiose, con la stessa tipologia litologica del sito di intervento, e erbose, utili alla ricolonizzazione spontanea di Campanula sabatia, delle fitocenosi erbacee xerofile tipiche e di Timon lepidus. Per quest'ultima specie sarà necessaria inoltre la predisposizione di rifugi idonei, in particolare aree con vegetazione erbacea rada in cui siano presenti diffusi cumuli di materiale detritico sia di piccole che di grandi dimensioni con frequenti fenditure.
- La rivegetazione dovrà essere eseguita con specie arbustive ed arboree autoctone tra quelle presenti nell'allegato D dello Studio d'Incidenza, cercando ove possibile di ricostituire una vegetazione strutturalmente e floristicamente simile a quella naturale e che si possa integrare con le caratteristiche vegetali e paesaggistiche dell'area interessata.
- Nel medio-lungo termine per quanto riguarda la componente erbacea è da favorire la colonizzazione spontanea prevedendo anche l'utilizzo periodico di fiorume raccolto nelle garighe-arbusteti dell'intorno per accelerare il processo della successione naturale della cotica erbosa.
- Le canalette di raccolta delle acque piovane dovranno essere realizzate utilizzando materiale adeguato (pietre, ciottoli, legno ecc.), evitando elementi

prefabbricati e l'utilizzo diffuso di cemento

- Piano di monitoraggio per la verifica delle misure adottate.

Accesso all'area

- Durtante i lavori di sistemazione dell'ambito A dovrà essere consentito il solo transito pedonale e motorizzato solo per gli aventi diritto.
- Le aree rifugio per T. lepidus dovranno essere collocate in aree distanti dalla strada sterrata.
- La pista ripristinata per i sondaggi geognostici sulla parte più alta del fronte dovrà essere abbandonata e destinata alla rinaturalizzazione spontanea.

Campanula sabatia

- Gli esemplari presenti nelle aree interessate direttamente dai lavori (colmata in terra e disgaggi degli elementi lapidei) dovranno essere traslocati in aree idonee interne al TRZ ma non interessate dagli interventi e monitorati per almeno 6 mesi.

Le varie fasi di lavorazione dovranno essere monitorate da personale esperto in campo naturalistico ambientale.

art. 13 EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Il soggetto attuatore si impegna ad assolvere agli obblighi che discendono dalla L.R. n. 38/2007 e ss.mm.ii. relativamente agli interventi in materia di edilizia pubblica, riservandosi di definirli compiutamente e specificatamente -di concerto con la civica Amministrazione e conformemente alla normativa che dovesse essere vigente all'epoca- antecedentemente al rilascio del primo titolo edilizio relativo all'ambito B (o pertinente sub-ambito, escluso il sub-ambito B1 che come tale non deve concorrere all'assolvimento di detto obbligo), dichiarando fin da ora che provvederà a soddisfare la prestazione richiesta dalla legge non andando ad interessare l'insediamento previsto all'interno del perimetro di PUO, e quindi accedendo o alla monetizzazione per equivalente della prestazione, o comunque assolvendo all'obbligo in opere che rispondano alle altre modalità contemplate dalla stessa legislazione regionale qui richiamata, avvalendosi -inoltre- della prescritta facoltà di scomputo ex L.R. 25/1995, art. 4, comma 2, lett. l bis.