Grimaldi Garden

All 1 Relazione illustrativa Generale Urbanistica

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

Maggio 2021

ARCHITETTURA Eldert Overzee.
URBANISTICA Stefano Bazzocchi
GEOLOGIA Marco Abbo
AMBIENTE NCA Consulting
ARCHEOLOGIA Frida Occelli
ENGINEERING. Tekn&co
IDRAULICA Riccardo Merengoni
ACUSTICA Cavalletti S.r.l.
ENERGETICA Denis Tezza, Jessica Bertucci e Cavalletti S.r.l.
CONSULENZA LEGALE Cristina Loiaconi

INDICE

1. Relazione illustrativa generale urbanistica

2. Scheda PTCP

3. Scheda Urbanistica
   3.1 Nuovo Ambito di Riqualificazione ex cava Grimaldi
   3.2 Ambito Servizi Rio Sorba

4. Scheda Nuovo Ambito di Intervento

5. Regimi Vincolistici
   5.1 Aspetto Idrogeologico e Carsico
   5.2 Geomorfologica e Carsico
   5.3 Cartografia di Piano di Bacino
   5.4 Vincolo Idrogeologico
   5.5 Fasce di Rispetto

6. Inserimento Paesaggistico degli Interventi
   6.1 Intervento Residenziale ex-Cava
   6.2 Rendering ex-Cava
   6.3 Sezione degli interventi
   6.4 Intervento Ambito Servizi
   6.5 Rendering Servizi

7. Elaborati Grafici Relativi al Percorsi Ciclopedonale Parco, Sentieri,

8. Pareri ASL

1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE URBANISTICA

ACCORDO DI PROGRAMMA “GRIMALDI GARDEN” EX ART.58 L.R. 36/97 e s.m.i.

I. Valenze paesaggistiche, culturali e archeologiche nel ponente ligure. Balzi Rossi, Villa Hanbury e l'antica via Julia Augusta:

A ridosso del confine con la Francia ed il principato di Monaco, nell'ultimo tratto di costa italiana sotteso dal crinale che discende dalla vetta della Mortola, si apre un tratto di fascia costiera dalle variegate valenze paesaggistiche, culturali, archeologiche, naturalistiche, marine.

Nello sviluppo di circa due chilometri si posizionano innanzi tutto due tra i più importanti centri di interesse culturale e turistico del ponente Ligure: a ovest I Balzi Rossi e a est i giardini di Villa Hanbury.

I Balzi Rossi, a pochi passi dal confine, oltre ad essere uno dei tratti più belli di spiaggia della Riviera, con le sue rocce rosse a picco sul mare, sono stati la dimora dell'uomo di circa 200 mila anni fa. Le tracce lasciatevi sono conservate in un piccolo Museo Preistorico. L'importanza paletnologica del sito fu indicata, già nel secolo XVIII, dal naturalista de Saussure e avvallata dalle ricerche (1846) del principe Florestano I di Monaco. Gli scavi, che proseguirono con sistematicità da parte italiana e francese, portarono alla luce una notevole quantità di reperti, oggi conservati nel museo nazionale preistorico, fondato da Sir Thomas Hanbury alla fine dell'Ottocento.

I Giardini Hanbury, voluti e creati a partire dal 1867 da Thomas Hanbury (un londinese che fece fortuna a Shangai, innamorato di questo tratto di costa dal clima particolarissimo) si estendono, sul promontorio della Mortola, a pochi passi dalla frazione di Latte di Ventimiglia. La strategica posizione dei giardini Hanbury è esaltata dalla grande varietà dei punti visivi valorizzati da una cornice di vegetazione lussureggiante, nella quale la macchia mediterranea si confonde ed associa con le specie esotiche più disparate, una straordinaria raccolta di circa seimila piante coltivate in piena aria.

Il risultato è un parco botanico unico al mondo, in cui troviamo rigorosamente catalogato e segnalato ogni genere di pianta, arbusto, siepe, fiore.

L'Antica via Julia Augusta, aperta dai romani nel 13 a.C. per collegare la Liguria con la Gallia, ancor lastricata nei tratti in cui la nuova statale e la ferrovia non l'hanno interrotta, è uno dei tratti più suggestivi di tutta la zona e connette, ancora per tratti consistenti, villa Hanbury e i Balzi Rossi,

A sottolineare ulteriormente la valenza paesistica della zona vi sono due SIC legati alla zona della Roja e ai fondali marini di fronte al capo della Mortola (ossia di fronte a villa Hanbury).

A nord di questa zona, così individuata, che interessa una fascia costiera caratterizzata da una profilatura molto acclive, ha il suo sedime l’area c.d. ex-cava Grimaldi, ovviamente attualmente dismessa.

Lo stato di abbandono in cui giace definisce un punto di degrado per l'intorno e richiede un tempestivo intervento.

2. Descrizione e disciplina degli interventi

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 18 gennaio 2019 il Comune di Ventimiglia ha espresso il proprio assenso per l’avvio ai sensi dell’art. 58 della L.r. n. 36/97, dell’A.d.P. ***“Grimaldi Garden”***, adottando contestualmente la variante urbanistica al PUC e al PTCP di competenza regionale sottesa al proposto A.d.P., finalizzato alla realizzazione di un intervento di iniziativa privata e alla riqualificazione urbanistica, paesaggistica e ambientale del comprensorio sito in località Mortola/Hambury, riguardante anche l’ambito dell’ex cava Grimaldi inserito nel lotto disponibile di proprietà di mq.160.000 circa.

L’adottato A.d.P. ha la funzione di garantire la permanenza e lo sviluppo dei valori presenti nonché valorizza e salvaguarda l'area nel rispetto delle sue valenze paesaggistiche e culturali anche attraverso la riconversione dell’ex-cava con un progetto mirato a riqualificare l’intero ambito.

L’area oggetto dell’A.d.P. interessa una vasta fascia costiera, caratterizzata da una profilatura molto acclive, prevalentemente non insediata. I confini naturali sono definiti a nord dal crinale che discende dalla vetta della Mortola, diventando ad est la linea dividente con il parco di Villa Hanbury, a sud il mar Ligure e ad ovest il confine verso l'insediamento di Grimaldi.

La parte più elevata della fascia di interesse un tempo era occupata da una cava, attualmente dismessa, posta immediatamente a ridosso del profilo del crinale, luogo che definisce un punto di degrado per l'intorno ambientale anche a seguito dello stato di abbandono in cui giace. Ciò in riferimento soprattutto ai problemi collegati alla stabilità del fronte di cava, particolarmente esteso e in pratica verticale.

La base della cava, che si estende per circa mq.11.000, si colloca ad una quota molto favorevole per esposizione, panoramicità, definendo un luogo ideale per una sua riqualificazione connessa all’intervento.

La posizione strategica e panoramica della cava rispetto alle visuali dal mare verso l'alto e dalla strada soprastante verso il basso non determina contrasti di inserimento, infatti il ponderato intervento non crea impatto visivo, anzi “ricrea” un equilibrio ambientale che tuttora è deturpato dal fronte di cava abbandonato.

La vicinanza alla viabilità locale, inoltre, lo rende facilmente accessibile senza richiedere ulteriori opere di tracciamento infrastrutturale.

L'alta valenza paesistica del luogo è sottolineata dalla presenza dei Giardini Hanbury, da siti legati ad una presenza naturalistica di particolare importanza, rimarcati dalla presenza di due SIC legati alla zona della Roja e ai fondali marini della Mortola, oltre a presentare evidenti tracce del passato storico della zona, come la vicinanza all'area archeologica dei Balzi Rossi e la presenza di un ampio tratto della romana Via Julia Augusta.

L'intervento, pertanto, pone quale obbiettivo la rigenerazione mediante una complessiva riqualificazione dell'intera area di proprietà, ponendo attenzione alla composizione dei giusti equilibri tra l'assetto naturalistico e l'introduzione di nuovi manufatti limitati al sedime della base dell'ex-cava.

La realizzazione della "Scuola botanica di rilevanza internazionale" e del parcheggio pubblico per i visitatori dei Giardini Hanbury -quali servizi ad uso pubblico- previsti nell'area di nuova Polarità e connessione c.d. "Vallone della Sorba", risultano strettamente interrelati alle funzioni che il luogo di per sé evoca, vale a dire la tutela e la ricerca scientifica collegata alla vocazione storico naturalistica del luogo.

A tal fine, l'intervento, comprensivo dei servizi ad uso pubblico previsti nel c.d. "Vallone della Sorba", non alterano in alcun modo gli equilibri venutisi a consolidare in campo paesistico durante il tempo, in quanto non vi è necessita di alcun potenziamento infrastrutturale, essendo la Scuola botanica e il nuovo parcheggio per autovetture e pullman posti in prossimità dei Giardini Hanbury.

La realizzazione della "Scuola botanica di rilevanza internazionale", per la valenza e il pregio ambientale del luogo, costituisce per i Giardini di Villa Hanbury e per l'Università un "Nuovo Centro" di osservazione scientifica comparativa dell'area mediterranea costiera della Liguria e della costa Azzurra,

La "Scuola botanica di rilevanza internazionale", inoltre, oltre a poter divenire un centro didattico di botanica di richiamo internazionale, nella parte operativa potrà operare per la rigenerazione e la riqualificazione del territorio oggetto di intervento, come luogo di presidio ambientale per la fascia direttamente interessata.

In definitiva l' A.d.P. permette di garantire non solo la permanenza e lo sviluppo dei valori presenti, ma di rigenerare e riqualificare un'ampia area.

Tale intervento costituirà un'operazione di riconnessione delle aree sino al mare della Mortola, alla zona della Roja, al complesso connesso con la zona archeologica del Balzi Rossi, al percorso della "Via Julia Augusta", di Villa Hanbury con l'obiettivo di una totale riqualificazione del sito attraverso un controllo sugli interventi previsti. Infatti le risorse private per realizzare i suddetti interventi ed il nuovo assetto di collegamenti pedonali e ciclabili attraverso un impianto verde dedicato alle biodiversità di valenza europea, saranno generate dalla realizzazione di unità residenziali, per un totale di circa 10.000 mq, limitate al sedime della ex-cava aventi tra l'altro, il compito di ricomporre e consolidare il medesimo fronte di cava.

I principali interventi oggetto dell'Accordo di Programma (A.d.P.) di iniziativa privata consistono quindi:

- nella realizzazione di un "parco verde di valenza regionale" come previsto nel PUC. Ai fini del rinverdimento dell'area saranno realizzati progetti e interventi di reintroduzioni, ripopolamenti, riqualificazione. Sarà prevista la piantumazione di specie autoctone, dando priorità al reinserimento delle specie preferenziali tra quelle individuate nell'ambito degli studi connessi alla Rete Natura 2000 e selezionate mediante il coinvolgimento dagli esperti botanici dell'Università e dei Giardini Hanbury, le cui indicazioni verranno recepite a livello progettuale esecutivo;
- 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 di parte del tracciato ciclopedonale di importanza regionale (Rete Ciclabile Ligure ed Euro velo 8) individuato nel progetto Edumob della Regione Liguria;
- miglioramento ambientale della costa, sull'area di proprietà, in linea al PUC nonché in attuazione di quanto definito dal Piano Territoriale della Costa della Regione Liguria, Ambito di tutela attiva n. 1, in merito al recupero e alla rivitalizzazione del luogo secondo un'armonica definizione funzionale di tutte le aree presenti.

Gli interventi di riqualificazione all'area di intervento prevedono inoltre la realizzazione di servizi a beneficio della collettività quali:

- volumi aventi funzione didattica in prossimità di Villa Hanbury. In tale ambito si realizzerà una "Scuola botanica di rilevanza internazionale" con aule, laboratori, stanze per l'accoglienza e un'aula convegno per una superficie di circa 1.200 mq;
- un parcheggio pubblico a servizio dei visitatori/utenti dei Giardini di Villa Hanbury.

In sintesi, le funzioni preminenti dell'intervento sono in sintonia con gli indirizzi e i valori definiti del P.U.C. vigente.

La valenza dell'intervento teso sia alla realizzazione di un "Polo internazionale culturale" e del recupero ambientale dell'area usufruibile dalla collettività, rafforza notevolmente gli indirizzi di vocazione turistica del territorio e di conseguenza genera un ulteriore indotto economico per il territorio.

2.1.Ambito ex-cava.

Con la richiamata Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 18 gennaio 2019, il Comune di Ventimiglia ha espresso il proprio assenso per l'avvio ai sensi dell'art. 58 della L.r. n. 36/97, dell'AdP "Grimaldi Garden", adottando contestualmente la variante urbanistica al PUC e al PTCP di competenza regionale, finalizzato alla realizzazione di un intervento di iniziativa privata nell'ambito c.d. piazzale dell'ex cava Grimaldi.

Viene quindi introdotto il "nuovo" "*Ambito di riqualificazione ex cava Grimaldi*" nelle norme di NTA del PUC prescrivendo contestualmente che il progetto-norma con funzione caratterizzante per 10.000 mq. di SU residenziale ed "*atta a realizzare le risorse necessarie per la realizzazione delle opere di interesse pubblico anche con funzione didattica connessa a Villa Hanbury*", preveda il *"mantenimento parziale della percezione del fronte di cava".*

La valutazione di quanto esposto deriva da uno studio approfondito urbanistico ed ambientale dell'Ambito, recuperando e introducendo quanto necessario alla valorizzazione del progetto.

Esiste una stretta connessione tra il sistema pubblico e il sistema privato che può permettere, attraverso un intervento equilibrato, di mantenere vivi gli elementi predominanti di valorizzazione paesaggistica - ambientale e vegetazionale del luogo.

Ciò appare possibile a seguito della definizione di un accurato progetto urbanistico che preveda, esclusivamente all'interno della cava dismessa, la collocazione di quota parte di manufatti essenziali alla realizzazione, funzionamento e gestione economica dell'intervento nella sua funzione specifica ad uso residenziale.

Infatti, i numerosi servizi ed interventi destinati alla collettività saranno generati in parte dalla realizzazione di unità residenziali, per un totale di circa 10.000 m², limitati al sedimento della ex-cava ed aventi, tra l'altro, il compito di ricomporre e consolidare il medesimo fronte di cava. *(All.4 Relazione geologica).*

Lo studio architettonico è stato guidato da due indirizzi prioritari: il corretto inserimento paesistico volto a "suturare" la ferita causata nel passato dagli sbancamenti e il consolidamento del versante roccioso dell'ex cava. Le superfici abitabili sono, quindi, disposte su vari livelli via via arretrando nel rispetto dei profili naturali del terreno che circonda la cava.

I giardini pensili previsti nell'intervento davanti ad ogni gradonatura consentono, attraverso adeguate piantumazione, (le quali dovranno essere rispettosi delle indicazioni derivanti dai vari Enti competenti, Soprintendenza e dall'Ente Gestore Università di Genova) di filtrare l'impatto visivo delle costruzioni e ciò anche in ottemperanza ai vincoli paesaggistici presenti, generando, altresì, un microclima adeguato a rendere confortevole la residenza. *(All.2 Relazione paesaggistica).*

Una serie di elementi modulari in cemento decorativo prepigmentato sostengono in modo naturalizzato i vari livelli, le parti trasparenti spesso a doppio livello e importanti porzioni di verde serviranno a ritmare le curve di livello rappresentate dagli edifici, altri elementi modulari in cristallo compongono tutte le facciate, alle quali verranno integrate moduli fotovoltaici che unitamente ad altre tecnologie innovative assicurano all'edificio "l'autosufficienza" dal punto di vista energetico. *(All.8 Relazione energetica preliminare).*

Nonostante le forme organiche i fabbricati sono composti prevalentemente da elementi modulari prefabbricati, il tutto finalizzato ad adottare anche in fase di cantierizzazione dei due siti quanto prescritto dal Protocollo LEED per la riduzione dell'impatto sull'ambiente. *(All.8 Relazione energetica preliminare).*

Dall'estratto di normativa vigente del PUC l'edificabilità del sedime del piazzale ex Cava risulta sottoposta al rispetto del vincolo cimiteriale ai sensi del TULS (RD n.1265 del 27.04.1934) e la competenza in merito alla possibile edificabilità è come noto in capo all'ASL.

La competente ASL a seguito di espressa richiesta, con comunicazione del 24.04.2020 prot.n.U. 0017367 confermava il parere igienico-sanitario favorevole, non evidenziando rischi igienico-sanitari relativi all'intervento in progetto. In merito inoltre alla distanza dell'intervento rispetto al cimitero posto in linea d'aria inferiore al limite dei 50 metri, previsto dalla l.166/2002 dal perimetro del cimitero dei Ciotti, confermava quanto già espresso per analoga richiesta con nota del 15/06/2001 la quale ha ritenuto che: "*Per i motivi sopra esposti ritengo inoltre che non si debba procedere sotto il profilo igienico-sanitario, alla riduzione dell'area di rispetto cimiteriale perché la differenza di quota s.l.m., ……****fa sì che le due realtà siano da considerarsi completamente svincolate l'una dall'altra"*** *(All.8 Pareri ASL).*

In merito al vincolo di cui alla L.335/2000, la delibera del Consiglio Comunale n.13 del 27/06/2017 recepisce le valutazioni e conclusioni assunte dai competenti Carabinieri Forestali in merito alla porzione di area in cui insiste l'intervento residenziale (ex mapp.722, Fg.53 del NCT del Comune di Ventimiglia) NON essendo percorsa dal fuoco. Le residue aree oggetto del suddetto vincolo saranno destinate "*a servizi pubblici*" in attuazione alla funzione prevista dall'attuale PUC.*(All. 6.3. Sezione degli interventi)*

Gli interventi previsti nell'adottato A.d.P. ed in particolare, la sola realizzazione della "*Scuola di alta specializzazione in giardinaggio*" garantiscono il pieno soddisfacimento degli standard pubblici di cui al DM 1444/68.

La proposta prevede, inoltre, la realizzazione di ulteriori opere pubbliche e di interesse pubblico - c.d. extra oneri- quale parcheggio a servizio dei G.H., recupero ambientale delle aree degradate in stato di pericolosità, la funzione pubblica, unitamente al mantenimento degli oneri per la gestione del "*Parco di rilevanza regionale*" in carico al Proponente, il ripristino della rete sentieristica e del tracciato di valenza storico-archeologica della Via Romana "Iulia Augusta", la realizzazione del tracciato ciclo-pedonale, la realizzazione e l'adeguamento dei sottoservizi posti al di fuori dell'area di intervento a fruizione della collettività mediante la realizzazione di un "collettamento" che consente di depurare due frazioni del Comune di Ventimiglia (Mortola Inferiore e Mortola superiore), mediante la creazione di un nuovo collettore fognario per circa 2 KM diretto fino al Comune di Ventimiglia .*(All.10 Relazione idraulica acque nere).*

2.3 Servizi territoriali “Vallone della Sorba”

Con la suddetta Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 18 gennaio 2019 il Comune di Ventimiglia ha espresso il proprio assenso per l’avvio ai sensi dell’art. 58 della L.r. n. 36/97, dell’AdP “Grimaldi”, nella stessa sede il Comune ha dichiarato l’**interesse pubblico dell’intervento** e delle opere pubbliche in esso contemplate da realizzarsi principalmente nell’area servizi sita nella valle del Rio Sorba. A tal fine all’art.34 delle NTA è stato introdotto il seguente paragrafo:

SERVIZI _RIO SORBA_. *Avente quale obbiettivo la riqualificazione dell’area mediante la realizzazione di servizi ad uso pubblico funzionali alle esigenze di Villa Hanbury e da attuarsi mediante A.d.P. -Grimaldi Garden-. Le funzioni ammesse : servizi ed infrastrutture pubbliche ed in particolare la realizzazione di plesso scolastico connesso alla funzione didattica dei Giardini di Villa Hanbury (verde pubblico attrezzato, viabilità pubblica ecc.);*

-parcheggio pubblico ad uso dei visitatori di Villa Hanbury etc.

I suddetti servizi quali il parcheggio a servizio dei visitatori dei G.H. con una capienza e relativa superficie per circa 100 autovetture e n.4 pullman nonché la struttura della Scuola (prevedendo una superficie agibile di circa di circa 1.200 mq), richiedono spazi adeguati individuati, appunto, nell’area connessa c.d. Vallone della Sorba.

In particolare, la struttura della Scuola, necessita di una superficie adeguata alle esigenze di realizzare zone da dedicare alle aule per lezioni, laboratori, sala auditorium, biblioteca etc. Affiancata a tale area, dichiaratamente a funzione didattica, sono previste strutture ricettive che garantiscono l’ospitalità sia per gli studenti, sia per il personale docente, sia per i ricercatori interessati a convegni. Inoltre, la realizzazione della “*Scuola di alta specializzazione in giardinaggio”*, considerato che la zona ha grande rilevanza (più conosciuta a livello europeo che nazionale), diventa una forte attrattiva in grado di soddisfare esigenze culturali e scientifiche di tipo diverso ma nel contempo di rafforzare i valori paesaggistico - ambientali e naturalistici dell'intero ambito.

In conformità alla Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 18 gennaio 2019 e all’’art.34 delle NTA la realizzazione di tali interventi è subordinata alle indicazioni del Piano bacino del fiume Roja ed in conformità agli aspetti geologici ed alle indicazioni dei competenti settori paesaggistici.

In merito alle indicazioni del Piano di bacino, la Proprietà nell’ottica di riqualificazione ambientale dei siti ha proceduto, a valle della delibera di adozione dell’A.d.P., ad un’approfondita indagine idraulica del Rio sorba rilevando che: “ *Lo stato attuale del corso d’acqua presenta diffuse insufficienze delle sezioni idrauliche a smaltire le portate considerate, generando aree potenzialmente inondabili con interessamento della sede stradale posta al limite di valle dell’areale di studio.” (All.3 relazione idraulica).*

Nella preliminare fase di Verifica di Assoggettabilità alla VAS sono emersi in particolare alcuni ulteriori aspetti tra cui di particolare interesse per la progettazione:

- *la necessità di riportare il tratto del Rio Sorba che scorre nel Vallone all’alveo originario (ovvero quello riportato nei mappali catastali, diverso dal corso attuale, deviato in seguito ai lavori di realizzazione dell’autostrada.*

La suddetta situazione idraulica del Rio Sorba è resa più grave dal percorso che traccia il medesimo Rio il quale nasce dal monte Bellanda e scorre lambendo i nuclei abitati di Mortola Superiore, Moretti, La Colla, Mortola Inferiore, termina nei giardini di Villa Hanbury per poi sfociare nel mar Ligure in corrispondenza di Capo Mortola.

In tal senso, la Proprietà ha prodotto una soluzione progettuale, conforme alle prescrizioni emerse nella fase di Verifica di Assoggettabilità, volta alla valutazione di soluzioni complementari agli interventi di sistemazione idraulica, originariamente indicati al fine di poter superare le criticità della fascia B, prevedendo una proposta progettuale di “rinaturalizzazione” con mitigazione del rischio idrogeologico e adeguamento idraulico del Rio Sorba riportando l’alveo nella esatta traccia demaniale in cui l’asta scorreva precedentemente la realizzazione della linea autostradale *(All.3 relazione idraulica)*.

Conclusioni

La stretta connessione tra il previsto intervento di natura pubblica e l’intervento di natura privata permettono, di mantenere vivi gli elementi predominanti di valorizzazione paesaggistica-ambientale e vegetazionale del luogo. Ciò appare possibile a seguito della definizione di un accurato intervento che preveda, esclusivamente all’interno del sedime dell’area dell’ex-cava dismessa nella sua funzione specifica ad uso residenziale, la collocazione di quota parte di manufatti essenziali alla realizzazione, funzionamento e gestione economica del progetto.

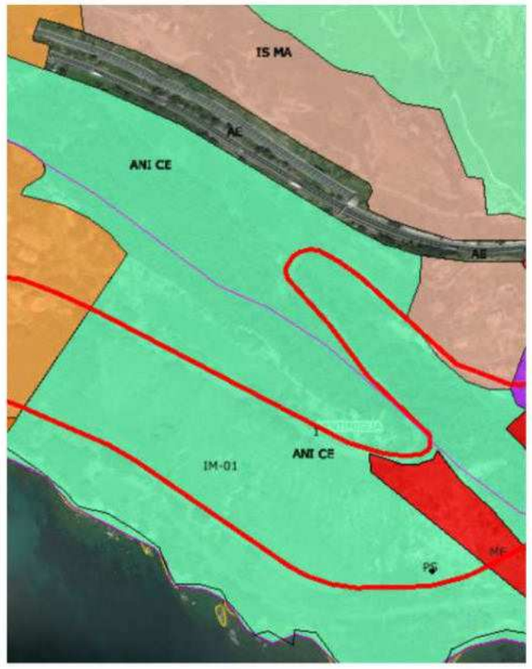
Inoltre, occorre sottolineare come i previsti interventi generino una serie di ricadute anche a livello socio-economico:

- Sviluppo culturale e sociale mediante la realizzazione della scuola di botanica favorendo la creazione di figure professionali altamente specializzate e lo scambio interculturale con studenti esteri.
- Riqualificazione turistica dell’area mediante: (a) la realizzazione di un parco verde di valenza regionale con il ripristino della rete sentieristica (b) la creazione di percorsi ciclo pedonali favorendo il turismo sostenibile e destagionalizzato e (c) la valorizzazione, risistemazione e completamento di strutture stagionali a servizio della balneazione e la creazione di un nuovo percorso di accessibilità dal mare.
- Creazione di indotto occupazionale sia nella fase realizzativa che definitiva.
- Recupero di aree attualmente degradate o in stato di abbandono (ex cava Grimaldi e discarica autostradale Vallone della Sorba).

Il Progetto si pone, quindi, nel quadro della rigenerazione, come questione prioritaria nelle politiche di sviluppo urbanistico volte a riqualificare aree in stato di abbandono da tramutare in “motori” per il progresso sociale ed economico sostenibile.

2 Schede PTCP Assetto Insediativo Attuale e Variante.

P.T.C.P. - ASSETTO INSEDIATIVO ATTUALE



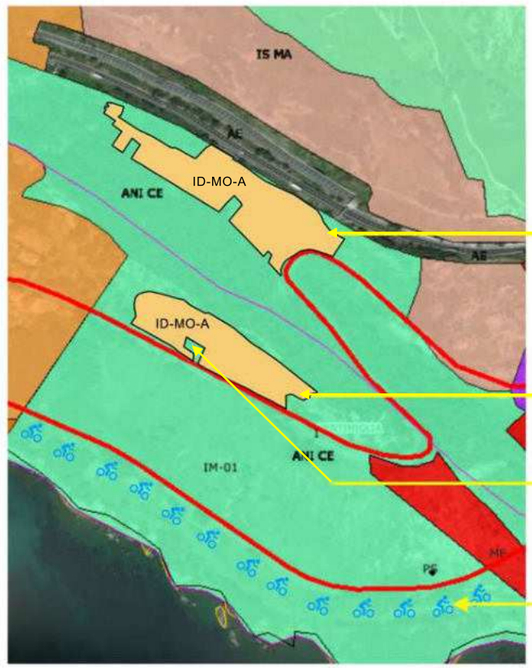
Art. 51
Aree Non Insediate - Regime normativo di CONSERVAZIONE (ANI-CE)

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.

P.T.C.P. - ASSETTO INSEDIATIVO VARIANTE collegata all' A.d.P.

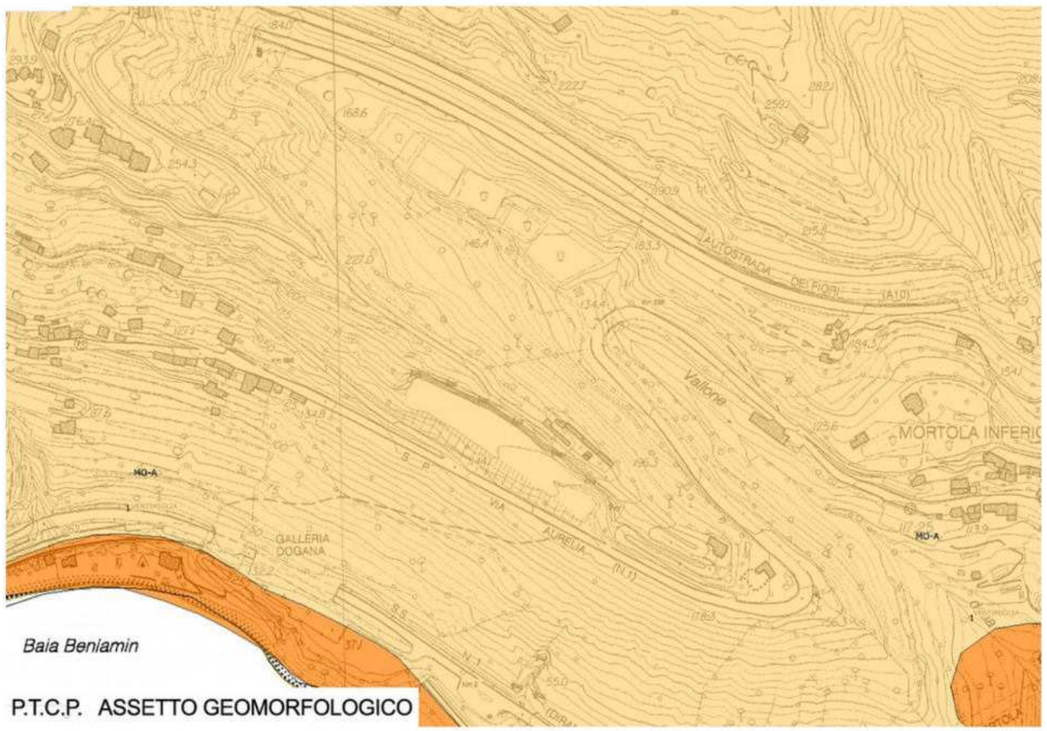


Art. 46
Insediamenti Diffusi
Regime normativo di MODIFICABILITA di tipo A (ID-MO-A)

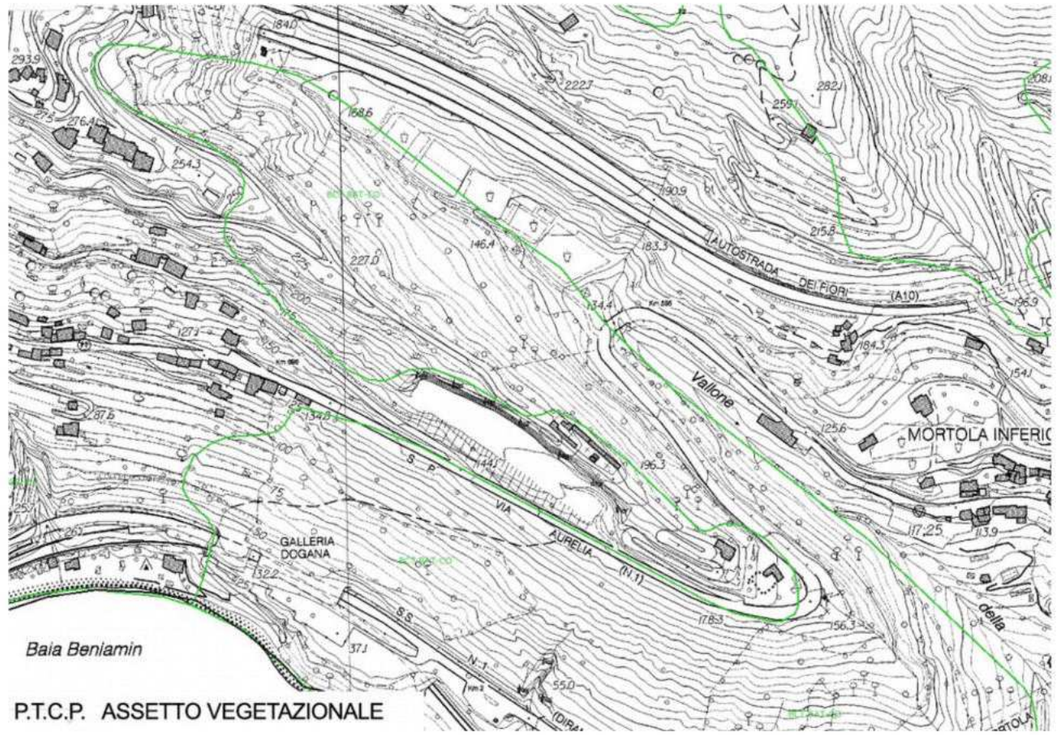
1. Tale regime si applica nei casi in cui l'insediamento presenti aspetti di forte eterogeneità e di-sorganizzazione, tali che nello stesso non siano riconoscibili né caratteri prevalenti, né uno schema organizzativo cui attenersi.

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.



P.T.C.P. ASSETTO GEOMORFOLOGICO



P.T.C.P. ASSETTO VEGETAZIONALE

Art. 66
Regime normativo di MODIFICABILITA di tipo A (MO-A)

1. Tale regime si applica nelle parti del territorio nelle quali fattori geomorfologici e/o idrogeologici, pur essendo preminenti nella caratterizzazione ambientale degli insediamenti e delle strutture del paesaggio agrario, non sono tuttavia tali da imporre rigide limitazioni di ordine quantitativo, qualitativo o strutturale agli interventi.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di evitare sostanziali alterazioni nei rapporti esistenti tra i fattori antropici del paesaggio e la sua matrice idrogeomorfologica.

3. Sono pertanto consentiti quegli interventi che, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, si adeguano alle condizioni imposte dalle relazioni esistenti tra assetto insediativo e fattori idrogeomorfologici.

Sezione X - Colture Agricole - COL
Art. 58
Generalità

1. Il Piano, pur non disciplinando le modalità di esercizio delle attività agricole, interferisce con le stesse nei casi in cui comportino la realizzazione di edifici, impianti ed infrastrutture, in quanto per tali opere valgono le pertinenti norme relative all'assetto insediativo.
2. Per quanto concerne l'estensione delle aree che possono essere interessate a tali attività, il Piano non pone limitazioni all'interno delle zone appositamente indicate con la sigla COL nella cartografia dell'assetto vegetazionale, mentre nelle restanti parti dei territorio eventuali modificazioni dello stato attuale sono subordinate alla verifica di compatibilità con gli obiettivi definiti per l'assetto vegetazionale.
3. E comunque vietato costruire nuovi impianti di serre nelle zone sottoposte al regime normativo di CONSERVAZIONE degli assetti insediativo e geomorfologico.

Art. 60
impianti sparsi in serre - ISS

1. Tale regime si applica nelle parti del territorio considerate dall'articolo 58 e non ricadenti tra quelle disciplinate dall'articolo 59.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare che l'evoluzione delle attività agricole verso una maggiore efficienza e competitività trovi
   riscontro nelle forme dei paesaggio agrario senza tuttavia alterarne i caratteri prevalenti.
3. Le zone di cui al primo comma, per quanto riguarda la costruzione di nuove serre e la modificazione di quelle esistenti, sono pertanto
   assoggettate ad un regime normativo del MANTENIMENTO che consente la realizzazione di impianti opportunamente ubicati e dimensionati in funzione delle caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei suoli, ferma restando l'esigenza di non dare luogo a rilevanti concentrazioni.

Art. 71
Regime normativo di MANTENIMENTO (MA)

1. Tale regime si applica nelle parti del territorio prevalentemente o totalmente boscate, nelle quali le condizioni del manto arboreo sono nel
   complesso soddisfacenti sotto i profili delle essenze dominanti, della percentuale di esemplari d'alto fusto e del vigore vegetativo nonché
   dell'attitudine alla funzione ricreativa.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di confermare la situazione in atto, garantendone la continuità nel tempo e di assicurare il corretto
   sfruttamento economico dei bosco.
3. Sono pertanto consentiti gli interventi preordinati allo sfruttamento economico dei bosco, purché contenuti nei limiti dell'accrescimento rispetto
   al taglio precedente, nonché ogni altro intervento volto a migliorarne ulteriormente le condizioni complessive.

COMPONENTI / REGIMI NORMATIVI		Colture		Bosco di angiosperme		Bosco di conifere				Zone miste
		COL		BA		BC		PR		—
		Insediamenti sparsi serre	Insediamenti diffusi serre	Termofile	Mesofile	Termofile	Mesofile	Termofile	Mesofile	/
		COL ISS	COL IDS	BAT	BAM	BCT	BCM	PRT	PRM	/
CONSERVAZIONE	CE	—	—	CE						
MANTENIMENTO	MA	COL ISS	—	—	—	BCT MA	BCM MA	PR-MA		BAT,BCT MA
								—	PRM MA	
CONSOLIDAMENTO	CO	—	COL IDS	BA-CO		BCT CO	BCM CO	—	—	BAT,BCT CO
				BAM CO	BAT CO					BCM,BAM CO
				BA (VRI)-CO						
MODIFICABILITA'	MO	—	—			BCT MO-BAT	BCM MO-BAM	—	—	—
TRASFORMAZIONE	TRZ					BCT TRZ BAT	BCM TRZ BAM	PR-TRZ-BA		PR,BC TRZ-BA
								PRT-TRZ BA	PRM-TRZ BAM	PRT,BCT TRZ-BAT
								PRT-TRZ BAT	PRM-TRZ BAM BCM	
								PRT-TRZ-BAM		PRT,BC TRZ-BA

BAT - BOSCO DI ANGIOSPERME TERMOFILE: leccio, roverella, orniello
BCT - BOSCO DI CONIFERE TERMOFILE: pinastro, pino d'Aleppo, pino domestico

Art. 72
Regime normativo di CONSOLIDAMENTO (CO)

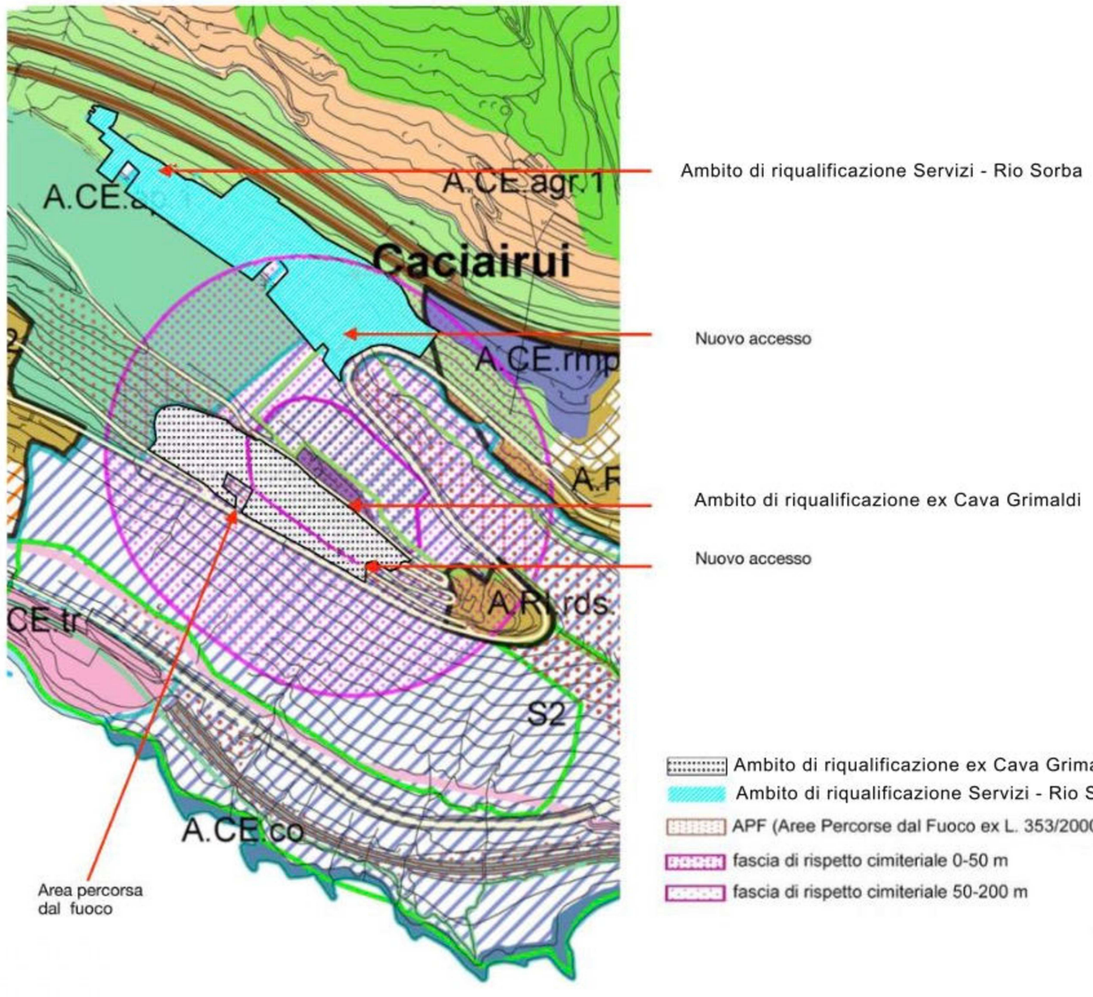
1. Tale regime si applica nelle parti del territorio parzialmente o totalmente boscate, nelle quali le condizioni dello strato arboreo, pur essendo
   accettabili sotto il profilo delle essenze dominanti, siano invece nel complesso insoddisfacenti per quanto riguarda la percentuale d'esemplari
   d'alto fusto ed il vigore vegetativo o nelle quali l'estensione della superficie boscata sia insufficiente in rapporto alle esigenze di presidio
   idrogeologico.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di favorire l'incremento della superficie boscata e/o di migliorare il livello qualitativo sotto i profili delle funzioni
   ecologiche, della produttività e della fruibilità ricreativa.
3. Sono pertanto consentiti quegli interventi, anche preordinati allo sfruttamento economico, che abbiano comunque l'effetto di garantire la
   graduale evoluzione, nello spazio e/o nel tempo, dei bosco verso un assetto rispondente agli obiettivi sopra indicati, fermo restando il rispetto
   delle specifiche indicazioni contenute nella cartografia dei Piano per quanto riguarda le essenze.
4. Le modalità di esecuzione degli interventi di cui al comma precedente saranno più dettagliatamente definite in sede di approvazione dei
   "Regolamento per le prescrizioni di massima e di polizia forestale" previsto dall'art. 43 della legge regionale 16.4.1984 n° 22, ferma restando
   comunque l'osservanza delle disposizioni dei presente articolo anche nelle more di tale approvazione.

3 Schede Urbanistica PUC

Con delibera del Consiglio Comunale n.5 del 18/01/2019 il Comune di Ventimiglia ha adottato la variante al PUC connessa all'A.d.P. introducendo all'art.34 delle NTA i seguenti paragrafi:

3.1.NUOVO AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE EX CAVA GRIMALDI

P.U.C. Variante collegata all'A.d.P.



NUOVO AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE EX CAVA GRIMALDI

FUNZIONE AMMESSE :
Principali

Riguardo al piazzale dell' ex cava Grimaldi, è ammessa l'edificazione su tale sub-ambito, mantenedo parzialmente la percezione del fronte con destinazione d'uso meglio specificate nell'elenco a seguire, atte a realizzare le risorse necessarie per la realizzazione delle opere di interesse pubblico anche con funzione didattica connessa a Villa hanbury:

- la funzione caratterizzante e'quella relativa alla realizzazione di SU residenziale

Complementari

- ricettività , servizi
- Esercizi pubblici (ristoranti , bar)
- Uffici
- circoli ricreativi nautici e sedi di società di tipo nautico (*)
- Attrezzature balneari (*)
- Servizi alla persona (centri estetici, saune, Centre diagnostici etc)
- Piscine

REGOLE INSEDIATIVE

- Nella porzione del sub-ambito ex Cava interessata dall'ADP, l'edificazione avverrà nel rispetto della variante al Piano di Bacino e alla variante del PTCP di cui all' ADP stesso .

MODALITA ATTUATIVE

- Permesso di costruire Convenzionato con dote del 100% di indice perequato

MARGINI DI FLESSIBILITA'

- ~~E' ammessa una percentuale max del 5% della superficie / volume del distretto (tre assi)~~ (*) **nell'edificio esistente limitrofo al mare da riqualificare**

il PUC farà riferimento all'esito della conferenza dei servizi deliberante, al fine di individuare i parametri urbanistici del caso specifico

Il progetto norma di cui sopra potrà essere derogato in fase esecutiva limitatamente ai seguenti punti:

saranno ammissibili per motivate esigenze tecniche mutamenti alle sagome planivolumetriche di ingombro contenute nella misura massima di cm 150 lungo gli assi x – y e di 50 cm lungo l'asse z nel rispetto comunque della volumetria massima indicata nel progetto definitivo.

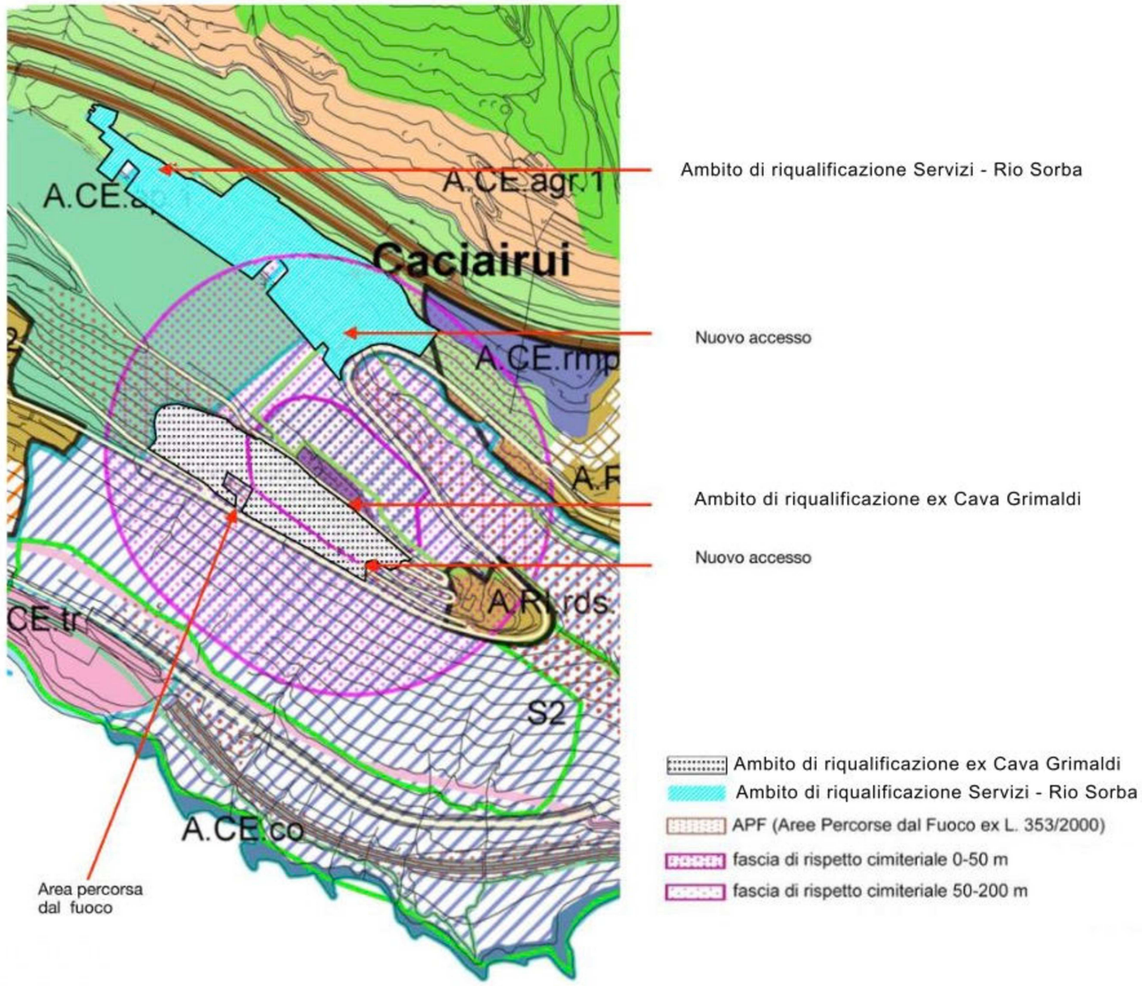
- Minime modifiche alle forature dei fabbricati, motivate da variazioni nella distribuzione interna, qualora non alterino l'immagine generale delle opere;
- Modifiche interne che non comportino modifiche di facciate;
- Cambi di destinazione d'uso con esclusione dell'aumento della superficie residenziale.

Le variazioni sopra descritte potranno essere attuate tramite semplice variante edilizia

Nuova costruzione	AMMESSA 10.000 m2. SU ex Regolamento Edilizio Comunale di Ventimiglia approvato con DCC n.74 del 13/11/2017
Pertinenze	AMMESSI 4.000 MQ
Parcheggi privati non apercepibili paesisticamente	AMMESSI 6.800MQ

3.2. NUOVO AMBITO SERVIZI - RIO SORBA.

P.U.C. Variante collegata all'A.d.P.



SERVIZI - RIO SORBA-

Obiettivi della riqualificazione

La Riqualificazione funzionale dell'area mediante la realizzazione di servizi ad uso pubblico funzionali alle esigenze della Villa Hanbury e da attuarsi mediante A.d.P. -Grimaldi Garden-

Funzioni ammesse

-servizi e infrastrutture pubbliche ed in particolare la realizzazione di plesso scolastico connesso alla funzione didattica dei Giardini di Villa Hanbury (verde pubblico attrezzato, viabilità pubblica, ecc.)

-parcheggio pubblico ad uso dei visitatori di Villa Hambury

-attività sociali, ricreative per giovani, centri culturali, museale ad uso pubblico

- **riutilizzo dei fabbricati esistenti per attività connesse alla riqualificazione del territorio**

Modalità attuative

Gli interventi previsti andranno attuati tramite permesso di costruire convenzionato.

Gli interventi sono subordinati alle indicazioni del Piano di Bacino del fiume Roja ed in conformità alle norme "aspetti geologici" **e alle indicazioni dei settori paesaggistici competenti**

Dimensionamento

Superficie territoriale: 22.000 m^2 circa compresa la fascia verde
n° piani massimo: piano terra ~~+ 3~~ **1, più un interrato compreso nella sagoma**
Densità territoriale di progetto: ~~0.07~~ m^2/m^2 senza utilizzo di indice perequato

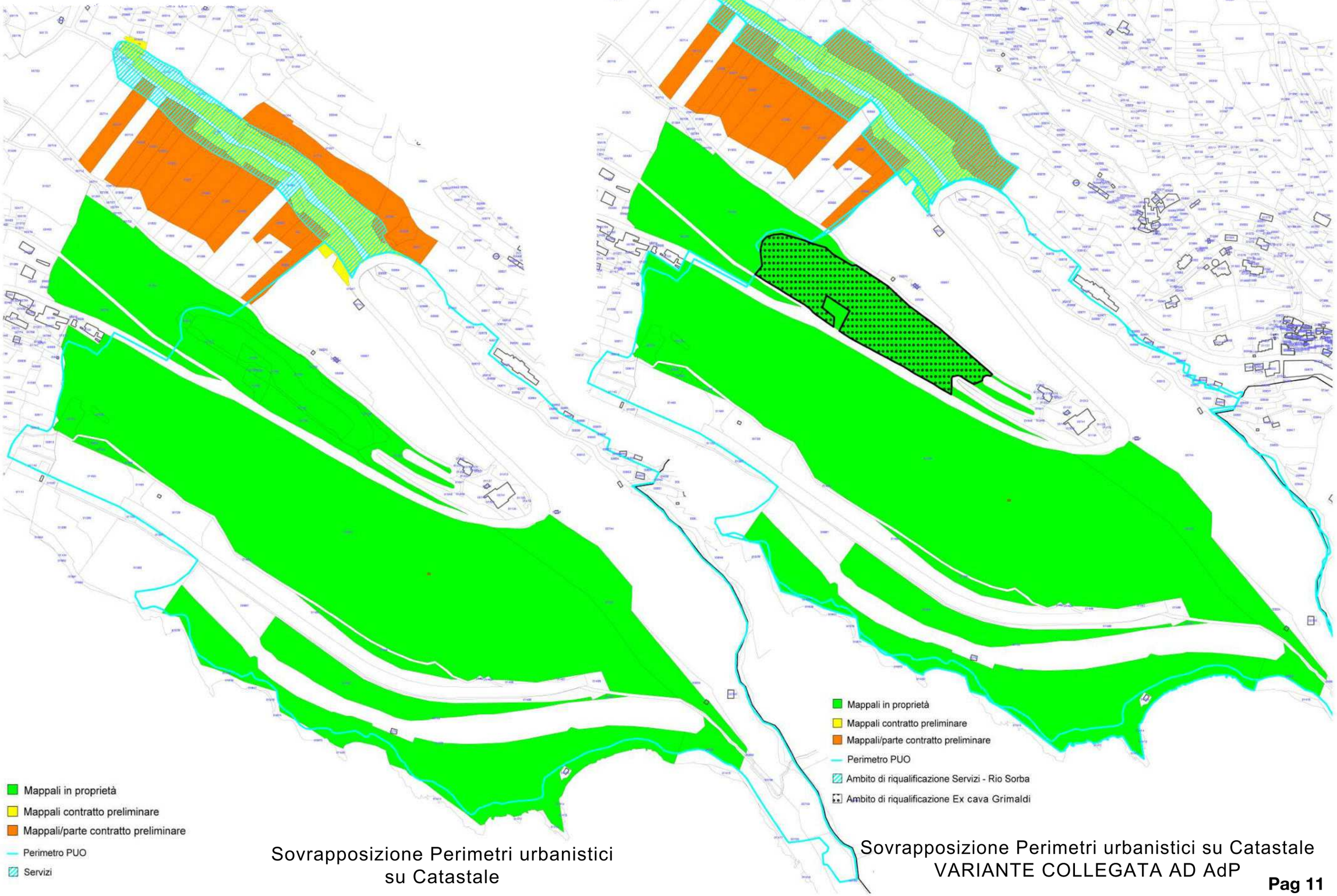
Distanza minima dai fabbricati: 10m o in aderenza

Distanza minima dai confini: 1,5 m
Distanza minima dalle strade pubbliche: da definirsi nel Progetto convenzionato e comunque non inferiore a m. 1.80

Infrastrutture e servizi

Il fabbisogno dei parcheggi pertinenziali connessi alla realizzazione del plesso scolastico dovrà essere soddisfatto interamente all'interno del perimetro dell'ambito di riqualificazione. In via prioritaria dovrà essere realizzata la viabilità all'interno dell'ambito

4 Scheda Nuovi Ambiti d'Intervento.



Sovrapposizione Perimetri urbanistici su Catastale

Sovrapposizione Perimetri urbanistici su Catastale VARIANTE COLLEGATA AD AdP

poli servizi	*Servizi di tipo F* m2	*StandardsDM1444/68*
S1 **Ponte S. Ludovico**		8150
S2 **Ambito ex Cava Grimaldi – Villa Hanbury**	506300	19000
S3 **Zona Latte**		14350
S4 **Zona Forte dell'Annunziata – Forte S.Paolo**		74500
S6 **Polo servizi Piazza della Libertà**		34600
S7 **Polo servizi Via Roma**	13100	16300
S8 **Polo servizi Liceo Scientifico**	15600	
S9 **Polo servizi via Lamboglia**		13000
S10 **Polo servizi Parco Nervia**		12180
S11 Parco archeologico	60600	
S12 Polo servizi stadio		42350
S13 Polo servizi Cimitero		31900
S14 **Polo servizi Roverino**	25300	63200
S15 **Polo servizi Frati Maristi**		19000
S16 Polo servizi Cava Marsè	87500	
S17 **Polo servizi Porra**		22800
S18 **Polo servizi Monte Pozzo**		182300
S19 **Polo servizi Varase**	57400	16600
S20 **Polo servizi Trucco**		63500
S21 **Discarica d'inerti Rio Ciapag.ni**	50500	
S22 **Polo zona fraz. Cardi- case Cardi**		43970
S23 **Polo servizi Porta Piemonte**	**2300**	
S24 **Polo servizi di S. Michele**	**1165**	
TOT poli servizi	**817765**	677700
ALTRI SERVIZI NON AGGREGATI IN POLI	25400	288800
TOTALE servizi	843165	966500

Quantificazione del peso insediativo

In merito alla quantificazione del peso insediativo e alla verifica delle quantità minime di standard si specifica quanto segue.
Si rapporta il peso insediativo alla potenzialità edificatoria teorica del territorio e all'indice diffuso che interessa sia la residenza (peso insediativo fisso) che le altre attività (popolazione fluttuante).
In ogni caso si può fare la seguente stima:
• n° abitanti al 20.10.91 Comune di Ventimiglia: 25.308
• totale mq standard urbanistici previsti dal PUC: ***966500*** m2
• superficie Comune di Ventimiglia: 54.000.000 m2
• indice perequato diffuso: 0.01 m2 /m2
• 54.000.000 m2 x 0.01 m2/m2 : 25 m2/ab = 21.600 abitanti teorici potenzialmente insediabili
• 25.308 ab + 21.600 ab = 46.908 abitanti totali attuali + abitanti potenzialmente insediabili
• 46.908 ab x 18 m2 /ab = 844.350 m2 dotazione di standard urbanistici minima di legge
• **966500** m2 – 844.350 m2 = **122150** m2 di standard urbanistici di previsione in esubero
• =m2 **122150**: 18 m2 /ab = **6786** abitanti
Pertanto i servizi previsti dal PUC a livello locale e la percentuale di competenza a livello territoriale sono in grado di assorbire oltre all'esistente carico insediativo teorico ulteriore di **28.386** persone tra residenti e fluttuanti (21.600 + **6786**).
Tutto ciò solo sotto il profilo degli standard a servizi e a livello teorico.
Considerando poi i fattori di abbattimento dovuti a:
a) territorio sottratto al meccanismo dell'indice perequato (demani, aree edificate, infrastrutture, aree fluviali, aree asservite, ecc.) stimato superiore a un terzo del totale;
b) attuabilità delle previsioni di un piano non elevate (vedi attuazione vecchio PRG) dovute a un forte frazionamento delle proprietà (vedi mappa catastale e dimensionamento medio particelle), complessità burocratiche, difficoltà economiche, ecc., fatti che concorrono ulteriormente ad abbattere la capacità edificatoria teorica di almeno un altro terzo.
la percentuale ragionevole di possibile incremento del peso insediativo è valutabile, tra fluttuanti e residenti, prudenzialmente intorno a un terzo dell'incremento teorico, ovvero 21.600 : 3 pari a 7.200 persone tra fluttuanti e residenti per i prossimi decenni.

34.a Servizi di livello territoriale

Università
Scuole superiori
Tribunali
Ospedali
Caserme
Depositi e uffici di gestione di società di trasporto pubblico
Stazioni ferroviarie e servizi connessi
Aree di servizio, barriere autostradali e servizi connessi
Parchi a verde e parchi giochi
Teatri
Complessi sportivi
Mercati annonari
Sedi distaccate di enti locali territoriali

34.b Servizi di livello locale

Cimiteri frazionali
Scuole dell'obbligo
Parcheggi di uso pubblico
Edifici e sedi per il culto delle religioni
Centri sociali
Giardini pubblici
Ambulatori
Pubbliche assistenze
Mercati rionali
Impianti sportivi locali
Attrezzature balneari
Residenze protette
Sedi comunali
Esercizi al dettaglio ed attività con funzioni di presidio di cui all'art. 12.m

S2 – Ambito ex Cava Grimaldi – Villa Hanbury

Progetto soggetto a PUO di approvazione regionale limitatamente ai giardini di Villa Hanbury in considerazione delle opere di aggiornamento da apportarvi e della delicatezza ambientale del sito.
Superficie stimata: m2 506.300.
Indicazioni di progetto:le aree di versante verso mare e verso il rio Sorba dovranno assumere un ruolo di parco verde di valenza regionale.
L'area dovrà rimanere a vocazione di parco di valenza regionale e pertanto non soggetta a edificazioni fatta esclusione per interventi sull'esistente e per le eventuali infrastrutture di servizio che si rendessero necessarie (cisterne idriche, stazioni di pompaggio, ecc.). Dovrà essere ripristinata tutta la rete delle percorrenze pedonali e in particolare modo individuata e recuperato il tracciato della via romana "Iulia Augusta". In particolare, nel tratto di versante del rio Sorba con accesso dalla via Aurelia, è stata prevista l'ubicazione ove realizzare parcheggi sia per autovetture che per pullman a servizio dei fruitori dei Giardini di Villa Hanbury.
Sulle volumetrie esistenti sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 25 e relative prescrizioni, con possibilità di incremento del 10% della SA. o SP purchè rientranti nello schema di PUO.
Riguardo al piazzale dell'ex cava Grimaldi, è ammessa l'edificazione su tale sub-ambito (purchè limitata al piazzale), mantenendo la percezione del fronte e per una funzione didattica necessariamente connessa a Villa Hanbury.
Nelle more dell'attuazione delle previsioni di cui sopra sulle aree esistenti di cava, possono essere realizzati tutti quegli interventi atti alla messa in sicurezza delle stesse e alla regimentazione delle acque meteoriche.Relativamente all'edificio esistente possono essere attuati solo tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

In merito alla parte territoriale più pregiata e già consolidata e realizzata, e cioè il complesso di Villa Hanbury e relativi giardini di elevatissimo pregio ambientale e botanico, potranno essere specificatamente attuati i seguenti interventi:
- realizzazione di un parcheggio ad uso dei visitatori nella zona a monte dell'attuale ingresso che, trattandosi di servizio a livello locale, potrà essere realizzato come intervento a se stante considerando però la delicatezza dell'area ricompresa in area ANICE del PTCP sarà necessario che il parcheggio sia realizzato a raso e non in struttura, adottando criteri di massima cautela per limitare l'impatto ambientale, (alberature, muri rivestiti in pietra ecc..) ;
- interventi di manutenzione straordinaria di riqualificazione e rifunzionalizzazione delle costruzioni esistenti ,
- realizzazione di opere che consentano l'attracco o l'accosto dei mezzi navali alle zone limitrofe alla spiaggia, ai fini dell'attivazione di un sistema di collegamento marittimo tra la città di Ventimiglia e i Giardini Botanici Hanbury, supportato da idonei studi sui fondali e sulla flora marina e connesso sia ai giardini che all'area a servizi più a ponente ma legato all'attuazione del progetto complessivo di tutta l'area S2
L'ambito ex DT 8 (zona ex cava Grimaldi),si trova in zona tipo D (parte) pertanto dovranno attuarsi le cautele del caso.

Art. 20 – Le fasce e le distanze di rispetto

Il territorio comunale ospita numerose infrastrutture quali autostrade, ferrovie, elettrodotti, pozzi di approvvigionamento di acqua potabile, depuratori, aree militari, centrali elettriche, cimiteri, ecc. per le quali le vigenti normative impongono fasce e distanze di rispetto per motivi igienici o di sicurezza che il presente PUC fa proprie pur non indicandole graficamente nella cartografia della zonizzazione.
Altre fasce di rispetto sono introdotte dal Codice della Strada, dai Piani di Bacino, dal Piano di Zonizzazione Acustica e dal Piano Integrato della Mobilità, dal Piano Urbano del Traffico, dal Piano di Protezione civile e da altri strumenti di settore ai quali il PUC fa riferimento per quanto di competenza.
Tali vincoli sono dovuti a problematiche di sicurezza, di salvaguardia di sviluppo futuro, di tutela ambientale, di igiene pubblica, di inquinamento sonoro, ecc..
Per quanto riguarda le distanze dai cimiteri il PUC indica in 200 m la distanza minima per le nuove edificazioni comportanti la stabile presenza di persone; è possibile deroga in riduzione a tale distanza sino a 50 metri con le procedure e per i casi di legge. La loro presenza non pregiudica la potenzialità edificatoria dei territori soggetti alle norme di cui sopra, ma pongono limitazioni alla loro edificabilità e insediabilità.

Art. 22 – Le aree percorse dal fuoco

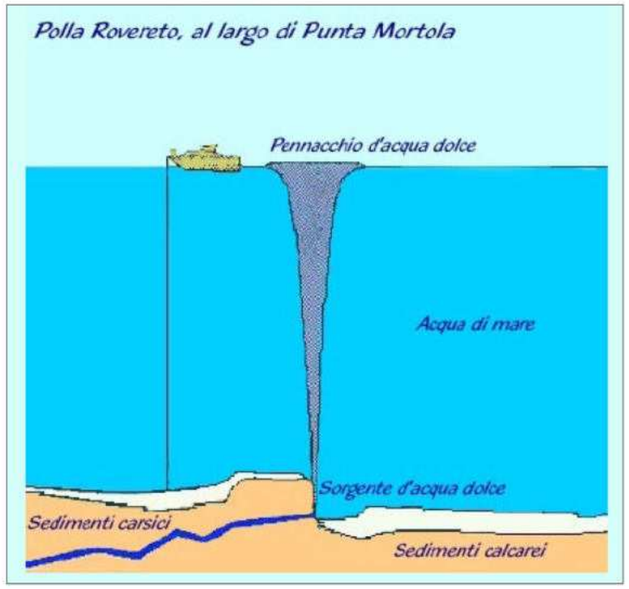
Le zone boscate ed i pascoli percorsi dal fuoco sono soggetti alla Legge Regionale n° 4/99 e s.m. e i. e alla Legge n. 353/2000 e s.m. e i..
Su tali aree non è consentita l'edificabilità per tutto il periodo di salvaguardia previsto dalla Legge. Sino alla scadenza del periodo di salvaguardia, le aree sono prive di qualsiasi indice edificatorio da utilizzare in loco. Trascorso il termine stabilito dalla Legge 353/2000 e ss.mm.e ii., verrà meno il vincolo di edificabilità, e le aree torneranno al regime urbanistico vigente al momento in cui è scaturito l'incendio (PRG, PTCP, PUC)
Su tali aree, individuabili su tutte le cartografie di zonizzazione tramite apposito retino,valgono le destinazioni d'uso del suolo e le normative vigenti al momento in cui è scaturito l'incendio.
Fermo restando il vincolo previsto per il tempo stabilito dalla L. n° 353/2000 e ss. mm. e ii., qualsiasi mutazione della destinazione d'uso del suolo e della norma attuativa, seguirà il normale iter previsto dalla Legge Urbanistica Regionale.

5 Regimi Vincolistici

5.1 L'aspetto idrogeologico e carsico

Data la notevole estensione degli affioramenti di rocce carbonatiche nell'area in esame sono diffusi i fenomeni carsici e le relative morfologie. Infatti sono presenti manifestazioni sia epigee con campi carreggiati e solcati e rill, sia ipogee con pozzi e cavità di varie dimensioni, ma anche con la presenza di alcune sorgenti carsiche poste vicino al livello del mare e sottomarine. Tra le prime, tutte a bassa portata, una si trova alla radice orientale e due sul lato occidentale di Punta Garavano, poco distante dall'area di studio, una tra la Baia Beniamino e Capo Mortola ed una ad Est del capo.

Quest'area riveste però un particolare interesse soprattutto per quanto riguarda le sorgenti sottomarine, che sgorgano con buona probabilità dal Giurese (Fig. 6.2). In particolare ne sono state individuate alcune lungo la prosecuzione in mare di Punta Garavano: due di esse si trovano a 27 e a 28 m di profondità e a 30 m di distanza tra loro, su un terrazzo lievemente inclinato ai piedi di una scarpata rocciosa, e si presentano come zone sabbiose subcircolari, prive di flora, del diametro di oltre un metro, circondate da roccia e sabbia, su cui prospera una più o meno fitta vegetazione (Calvino e Stefanon, 1963). La sorgente principale, nota come "Polla Rovereto", si trova però poco più al largo, a quasi 800 m dalla costa e ad una profondità di 39 m, sempre sulla prosecuzione di P. Garavano, in direzione di circa 150°.



Le sorgenti subacquee della Mortola sono alimentate da condotti a U formatisi nel calcare giurese per soluzione ad opera di acque sotterranee contenenti anidride carbonica (Calvino e Stefanon, 1963). sorgenti un tempo emerse hanno poi continuato la loro attività anche dopo essere state coperte dal mare. Secondo De Marchi (1922) le fasi ripetute di abbassamento del livello marino hanno ravvivato più volte l'azione carsica, ampliando le cavità sotterranee e facendo progressivamente calare la quota delle sorgenti. Ad ogni nuova avanzata del mare il livello di base si rialzava, ma non fino a quello primitivo, a causa della maggiore capacità dei vani. Potevano così tornare in attività solamente le sorgenti più basse, anche se sommerse, e si può supporre che ciò sia avvenuto anche alla Mortola. **Questi condotti contengono acqua in pressione e i valori di pressione e portata ai diversi sbocchi dipendono dalla forma e dalle dimensioni delle vie di circolazione: una comunicazione diretta con l'esterno attraverso cunicoli e gallerie di ampia sezione, anche se sotto decine di metri di mare, viene scelta dall'acqua rispetto ad un percorso stretto e tortuoso più in alto e all'aperto (Diviacco, in prep.).(ciaz. da:SIC IT1316118 Capo Mortola, Piano di Gestione, autori vari, Settembre 2016).**


n. 3 - 2003

A FUNTANA SUTUMARINA

La «Polla Rovereto», acqua dolce al largo di Punta Mortola

di Danilo Gnech

- Cimitero dei Ciotti per la casa bianca piccola con una sola finestra nera.
- Il lato di terra della "nave" per la settima arcata da ponente del Murru Russu.

Queste le mire che i pescatori della Mortola usano per ritrovare "a Funtana" una sorgente di acqua dolce di fronte a Punta Mortola che con mare calmo è possibile individuare anche da terra.

Il fenomeno è balzato improvvisamente all'onore dalla cronaca nell'estate del 2002, quando il Comune di Ventimiglia e la Nymphea Water, un gruppo che opera in tutto il mondo, hanno preso accordi per verificare la possibilità di sfruttare la sorgente per uso civile. Ma non è la prima volta che la "Funtana" sale alla ribalta; in passato erano già stati fatti studi sulla possibilità di captazione e sfruttamento della sorgente e alla stessa era stato attribuito il nome di "Polla Rovereto".

Antonio Stefanon e Floriano Calvino infatti battezzano la polla col nome di Gaetano Rovereto che fu il primo a studiarla scientificamente. Nel 1928, così la descrisse: "Polla grandiosa, ignota alla scienza, nemmeno segnalata sulle carte ... un ribollimento di acque, con ampie ondate circolari". Il Rovereto ne calcolò la posizione: 300 metri da riva, 19 metri di profondità e la portata di almeno 1 metro cubo al secondo e ritenne che fosse possibile controllarla con una perforazione sulla costa.

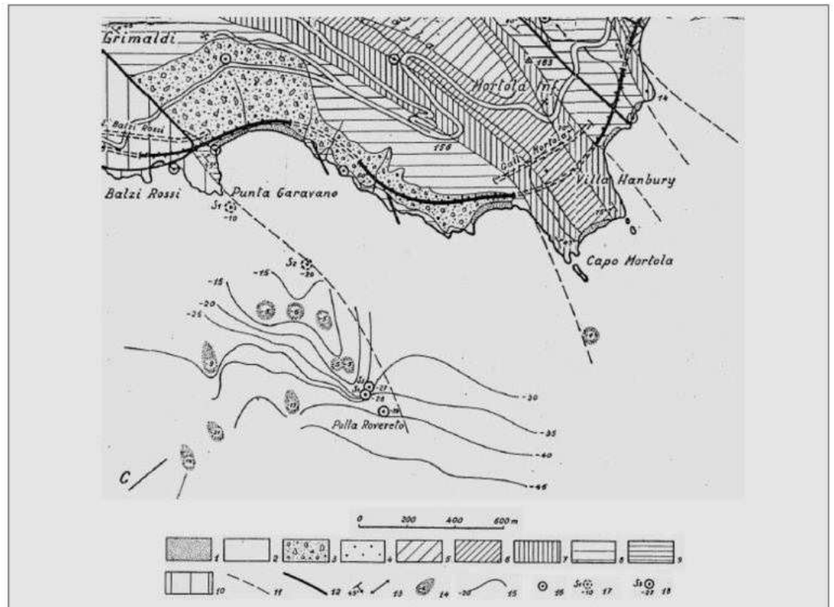
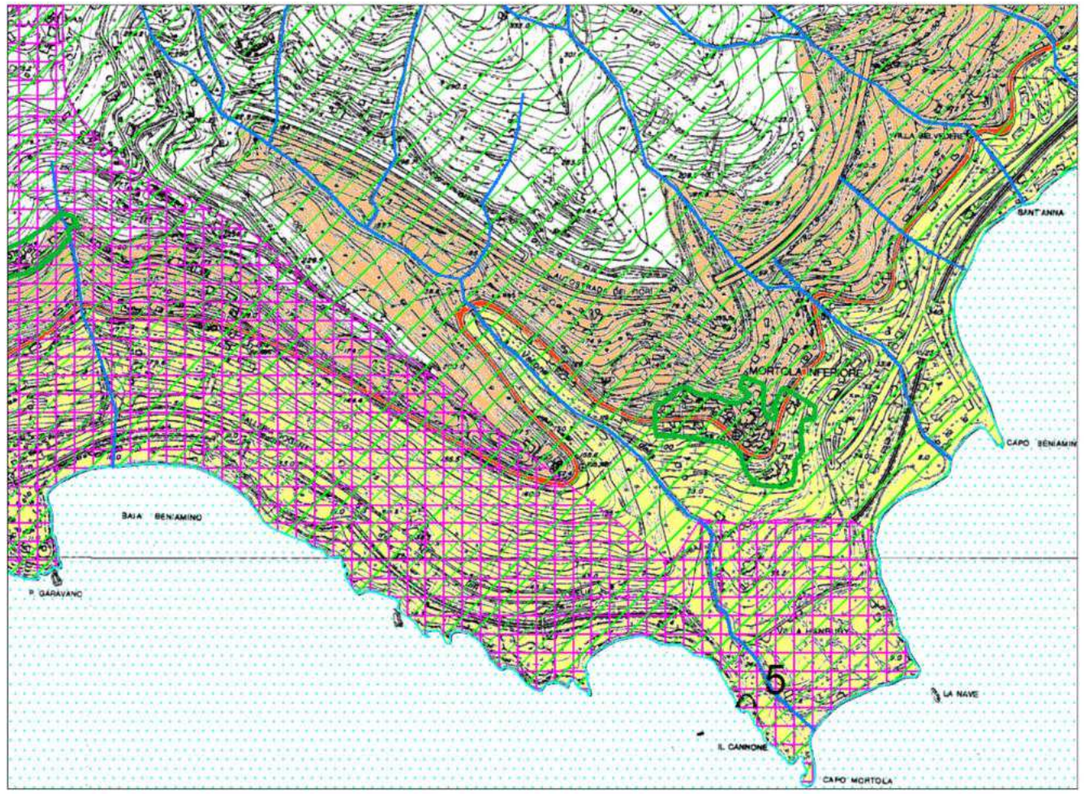


Figura 6.2 Carta geologica dell'area di Capo Mortola e ubicazione delle formazioni rocciose e delle sorgenti di acqua dolce nei fondali antistanti (da Calvino e Stefanon, 1963). SERIE DEI TERRENI – *Quaternario*: 1. Depositi litoranei ghiaiosi; 2. Alluvioni ghiaiose; 3. Detrito di falda. *Pliocene sup.*: 4. Ghiaie e sabbie poco o non cementate. *Eocene*: 5. Arenarie prevalenti e argilloscisti in facies di flisch (Priaboniano); 6. Marne a nummuliti e gasteropodi; 7. Calcari arenaci argillosi a nummuliti e coralli (Luteziano). *Cretaceo sup. e Paleocene*: 8. calcari più o meno argillosi con intercalazioni marnose e arenaceo-glauconitiche. *Cretaceo inf.*: 9. Calcari sbrecciati stratificati. *Giurese*: 10. Calcari puri compatti non stratificati. SEGNI CONVENZ. – 11. Limiti geologici subacquei; 12. Faglie e sovrascorrimenti; 13. Inclinazione strati e strati vertic.; 14. Principali spuntoni rocciosi sul fondo e profondità; 15. Isobate; 16. Sorgenti terrestri e litoranee; 17. Sorgenti sottomarine (posiz. e prof. approssimative); 18. Sorgenti sottomarine (posiz. e prof. misurate).

5.2 Geomorfologia

Il modellamento geomorfologico presenta forme, processi e depositi legati all'azione tettonica, alla gravità, alle acque correnti, al moto ondoso e all'attività antropica.



LEGENDA

aree vincolate ex Lege n. 1497/1939 ante L. n. 431/1985:

sede stradale della via Aurelia vincolata con D.M.31/01/1953

fascia costiera compresa tra la via Aurelia e il mare nel tratto dai Balzi Rossi al fiume Roja vincolata con D.M.14/01/1959

zona a monte della via Aurelia vincolata con D.M.28/02/1961

aree vincolate con D.D. M.M. 24-4-1985

aree vincolate ex Lege n. 431/1985, art. 1

lett. a) territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (non sono stati cartografati perchè ricadenti in aree già vincolate da precedenti decreti o zone A e B di PRG)

lett. c) reticolo idrografico della Regione Liguria aggiornato e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m ciascuna, escluso i tratti o i corsi d'acqua indicati nella Delibera di Giunta Regionale n. 5900 del 6/12/1985, evidenziati con la seguente simbologia
(il vincolo non si applica alle zone A e B di PRG)

aree vincolate ex L.R. n 9/1993:

reticolo idrografico della Regione Liguria aggiornato e relative fasce di rispetto, individuate, nelle more di approvazione del Piano di Bacino, in m 20 e m 40 rispettivamente all'interno e all'esterno dei centri abitati, perimetrati ai sensi dell' art. 18 della L.865/71 - distanze derogabili a 3 m e 10 m nei termini stabiliti dall'art. 26 della stessa L. R. n. 9/93

aree definite a rischio di inondazione nella mappa regionale approvata con delibera di Giunta Regionale n. 2615 del 28.12.1998 e s.m., ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 45/96

limite centro edificato ai sensi della L. 865/71 - Delibera di C.C. n. 277 del 9/7/74

confini comunali

N.B. Per quanto concerne il rispetto delle sopra citate distanze dai corsi d'acqua occorre esaminare la situazione alla luce dello stato dei luoghi incrociandola con la carta catastale.

Area per la quale è stata realizzata arginatura da parte della Provincia di Imperia e che pertanto necessita di ulteriore verifica da parte della Regione

aree oggetto di tutela e valorizzazione ex L.R. n. 14/90:

aree carsiche

grotte inserite nel Catasto Speleologico Ligure

1
- 113 Grotta del Principe
- 114 La Barma Grande
- 115 La grotta del Caviglione
- 116 Riparo Aldobrandino Mochi
- 117 Grotta Fiorestano
- 118 Grotta dei Fanciulli
- 734 Barma 1 di Grimaldi
- 735 Barma 2 di Grimaldi
- 847 Barma di Lima Grisola
- 1186 Barma inferiore presso Ponte S. Luigi
- 1187 Barma superiore presso Ponte S. Luigi
- 1188 Caverna sotto la Caserma
- 1189 Cavernetta presso il Ristorante

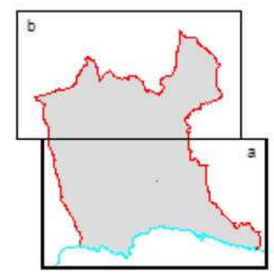
2
- 737 Tana della Cima di Monte Magliocca
- 738 Grotta della Strega
- 739 Cavernetta di Monte Magliocca
- 740 Grotta Grande di Monte Magliocca
- 741 Fessura di Monte Magliocca
- 742 Tanetta di Monte Magliocca
- 743 Pozzetto 1 di Monte Magliocca
- 744 Pozzetto 2 di Monte Magliocca
- 745 Pozzetto 3 di Monte Magliocca
- 841 Pozzo Sopra il Gumbo de Giro
- 842 Pozzetto presso la 737 LI
- 843 Pozzetto del Cane
- 844 Pozzetto del Cane
- 845 Riparo del Monte Magliocca
- 846 Pozzo Nuovo di Monte Magliocca
- 1185 Pozzo sopra Begilla

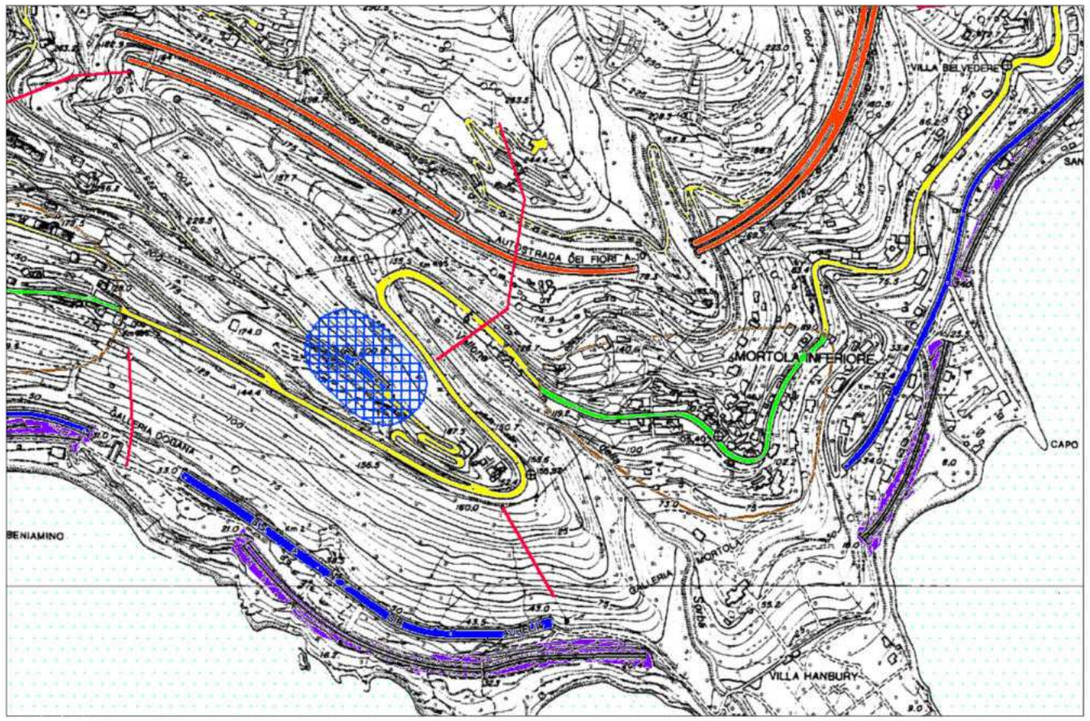
3
- 726 Barma Arabica (Cavernone n.1 di Roverino)
- 727 Barma di Cupoli (Cavernone n.2 di Roverino)
- 728 Cavernone 3 di Roverino
- 729 Cavernone 4 di Roverino
- 730 Cavernone 5 di Roverino
- 731 Cavernone 6 di Roverino
- 732 Cavernone 7 di Roverino
- 733 Cavernone 8 di Roverino
- 839 Cavernone 9 di Roverino
- 840 Cavernone 10 di Roverino
- 1184 Barma del Monte delle Fontane

5 736 Cavernetta di Capo Mortola

6 746 Fessura di Castel d'Appio

7 1183 Cavernetta presso Rocca Sgarba



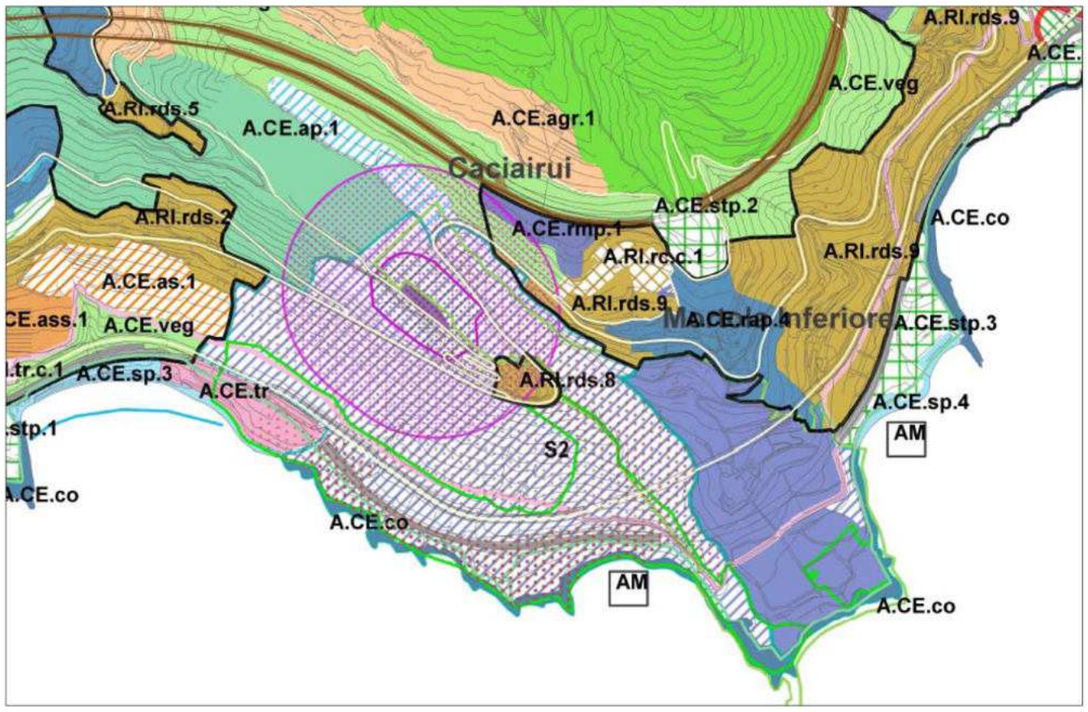


Stralcio Tavola 29A PUC: Carta dei Vincoli reti e servizi

SERVIZI

cimiteri

fasce di rispetto pari a m 50 -
- Ordinanza sindacale n. 44 del 16/4/82



Stralcio Tavola 48 PUC: Zonizzazione su carta tecnica

Cimitero

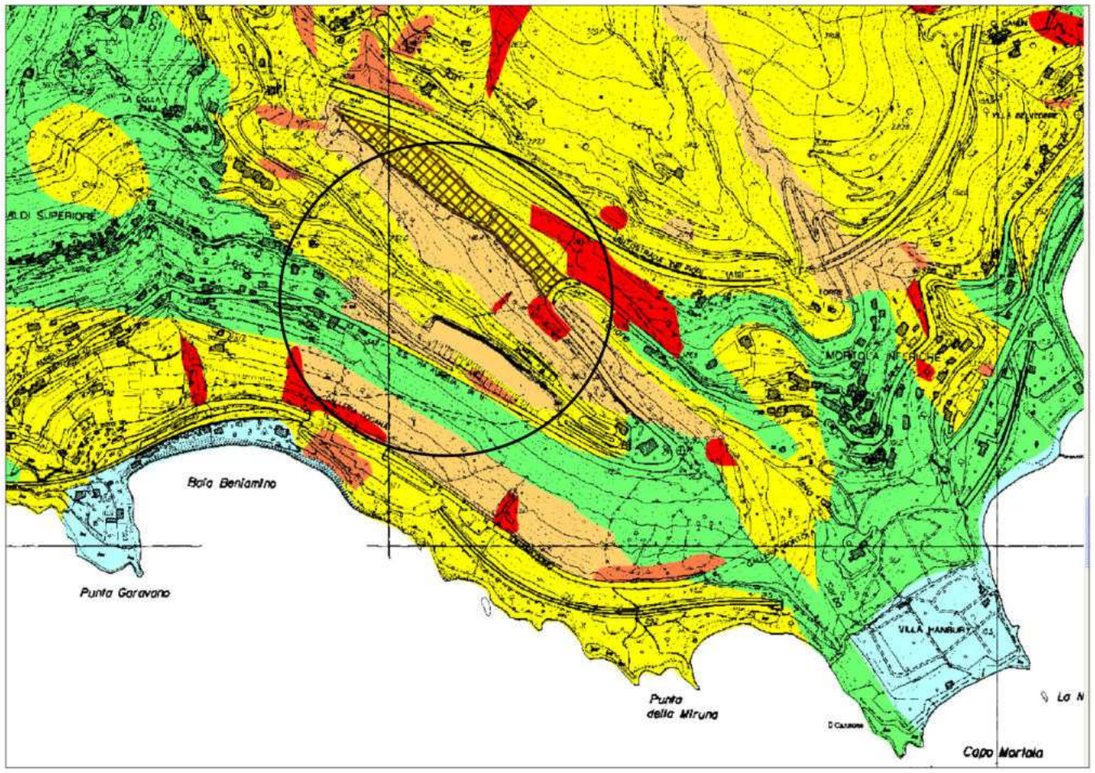
fascia di rispetto cimiteriale 0-50 m(inedificabilità totale)

fascia di rispetto cimiteriale 50-200 m(edificazione condizionata)

5.3 La Cartografia di piano di Bacino

Lo stralcio cartografico seguente identifica condizioni di media-alta propensione al dissesto nell'area in oggetto (**PG3b-B2**).

Figura 6: Stralcio carta della suscettività al dissesto

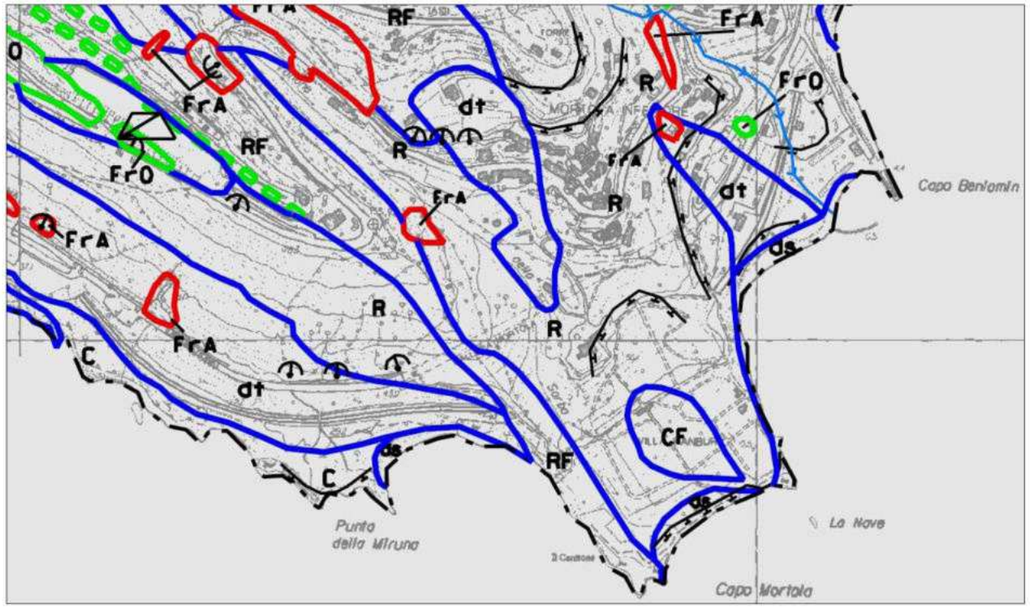


IMPERIA
APPROVATO CON D.C.P. n.20
IN DATA 27.02.2003
adeguamento a parere vincolante C.T.R
approvato con D.G.P. n.334 del 09.06.04
Variante approvata con D.G.P. n.185 del 18.07.2013

DAI TIPI DELLA REGIONE LIGURIA
scala 1 : 10.000

LEGENDA

Pg0	Aree a pericolosita' e suscettivita' molto bassa
Pg1	Aree a pericolosita' e suscettivita' bassa
Pg2	Aree a pericolosita' e sucettivita' media
Pg3B / Pg3A	Aree a pericolosita' e suscettivita' alta
Pg4	Aree a pericolosita' e suscettivita' molto alta
A	Aree speciali di tipo A – corrispondenti alle aree di cave attive, minlere attive
A	Aree speciali di tipo A – corrispondenti alle aree di discariche In esercizio
B1	Aree speciali di tipo B1 – corrispondenti ad areali sedi cave attualmente cessate o in corso di sistemazione, I cui limiti sono derivati dagli elaborati del Piano Territoriale Regionale delle attivita' di cava o, qualora non oggetto di tale piano, desunti da rilievi di terreno
B2	Aree speciali di tipo B2 – corrispondenti alle aree di discariche dismesse e di riporti antropici
- - — - —	LIMITI DELL'AMBITO DI BACINO



LEGENDA

R — Roccia affiorante e subaffiorante con coperture detritiche discontinue fino ad 1 m. di spessore in buone condizioni di conservazione e/o disposizione favorevole delle strutture rispetto al pendio

RS — in buone condizioni di conservazione con disposizione sfavorevole delle strutture rispetto al pendio

RF — in scadenti condizioni di conservazione, alterata e/o particolarmente fratturata rispetto al pendio

coltri, coperture detritiche e depositi eluvio colluviali da 1 a 3 m.

C — a granulometria indistinta

CF — a granulometria fine

CG — a granulometria grossolana e media

coperture detritiche potenti di spessore superiore a 3 m.

dl — a granulometria indistinta

dl1 — a granulometria fine

dl2 — a granulometria grossolana e media

Depositi alluvionali

amg — alluvioni mobili attuali a granulometria prevalentemente ghiaiosa

aa — alluvioni antiche terrazzate

ar — alluvioni terrazzate recenti
g a granulometria ghiaiosa
s-C a granulometria prevalentemente sabbioso-limosa, Costipato

Forme di erosione

erosione concentrata di fondo

erosione spondale

ruscellamento diffuso

frane non cartografabili

Elementi morfologici

orli di terrazzo fluviali

orli di terrazzo marini

radici di terrazzo

rotture di pendio attive

rotture di pendio quiescenti

Forme antropiche

Ri — grossi riporti

cave abbandonate

fronte di cava

cave attive

ds — depositi di spiaggia

limiti dell'ambito di bacino

Movimenti franosi

Fr — Corpo di frana

FrA — Corpo di frana attivo

FrO — Corpo di frana quiescente

ciglio di frana attivo

ciglio di frana quiescente

direzioni di mobilitazione dei materiali sciolti

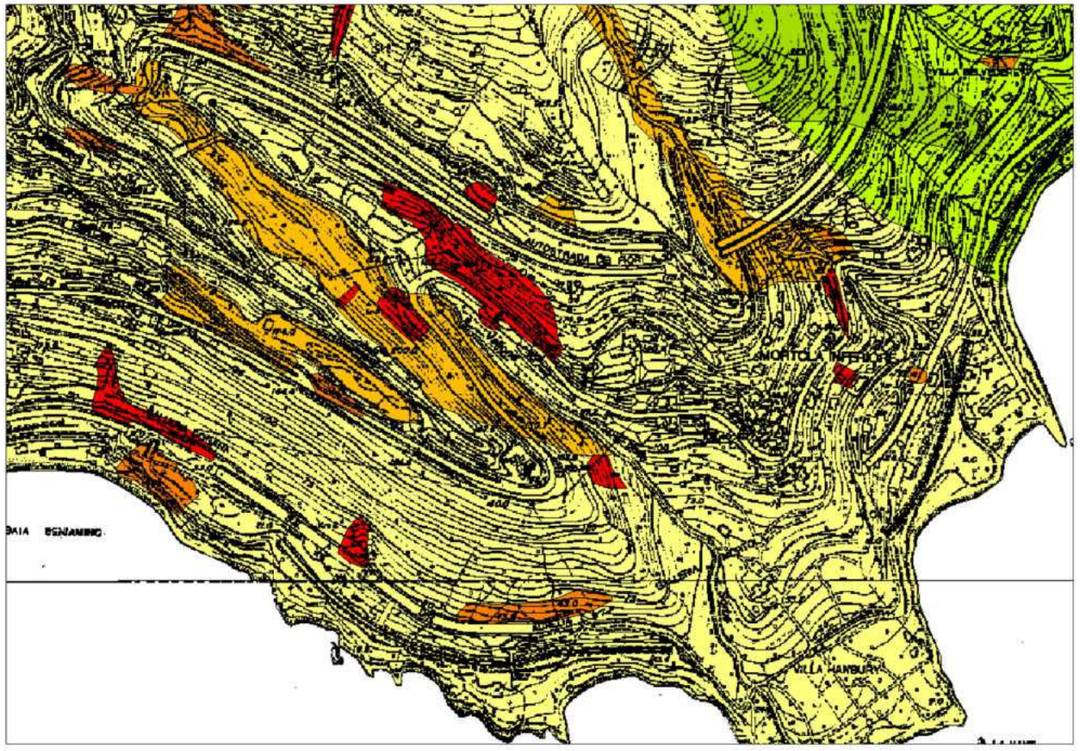
conoidi detritici attivi

P — Paleofrana

calanchi

Stralcio e legenda carta geomorfologica

La normativa sovraordinata del Piano di Bacino viene recepita all'interno della zonizzazione geologica del PUC in assenza di significative variazioni.



. Estratto tavola 50 del PUC, Zonizzazione geologica

LEGENDA

DISCIPLINA ASSETTO GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO

Zone di tipo **"A"** - Aree a bassa propensione al dissesto con suscettività d'uso non condizionata.
(Ai sensi delle *Norme di Geologiche Attuazione del Piano Urbanistico Comunale*).

Zone di tipo **"B"** - Aree a media propensione al dissesto con suscettività d'uso parzialmente condizionata
(Ai sensi delle *Norme di Geologiche Attuazione del Piano Urbanistico Comunale*).

Zone di tipo **"C"** - Aree a alta propensione al dissesto con suscettività d'uso condizionata .
(Ai sensi delle *Norme di Geologiche Attuazione del Piano Urbanistico Comunale*).

Zone di tipo **"D"** - Aree ad elevata propensione al dissesto con suscettività d'uso limitata.
(*art.12 comma 2, b), 2) della normative del Piano di Bacino stralcio dell'Ambito 1 Roja sigla: "pg3b"*).
(*art.12 comma 2, b), 2) della normative del Piano di Bacino stralcio dell'Ambito 2 Nervia sigla: "pg3b"*).

Zone di tipo **"E"** - Aree in dissesto (frane quiescenti) con suscettività d'uso limitata.
(*art.12 comma 2, b), 2) della normative del Piano di Bacino stralcio dell'Ambito 1 Roja sigla: "pg3a"*).
(*art.12 comma 2, b), 2) della normative del Piano di Bacino stralcio dell'Ambito 2 Nervia sigla: "pg3a"*).

Zone di tipo **"F"** - Aree in dissesto (frane attive) con suscettività d'uso fortemente limitata.
(*articolo 12 comma 2, b), 1) della normative del Piano di Bacino stralcio dell'Ambito 1 Roja, sigla: "pg4"*).
(*articolo 12 comma 2, b), 1) della normative del Piano di Bacino stralcio dell'Ambito 2 Nervia, sigla: "pg4"*).

DISCIPLINA ASSETTO IDRAULICO

Zone di tipo **"G1"** - Aree esondabili (T = 500 anni) con suscettività d'uso condizionata.
(*art.12 comma 2, a), 3) della normative del Piano di Bacino stralcio dell'Ambito 1 Roja sigla: "fascia c"*).
(*art.12 comma 2, a), 3) della normative del Piano di Bacino stralcio dell'Ambito 2 Nervia sigla: "Yascia c"*).

Zone di tipo **"G2"** - Aree esondabili (T = 200 anni) con suscettività d'uso limitata.
(*art.12 comma 2, a), 2) della normative del Piano di Bacino stralcio dell'Ambito 1 Roja sigla: "fascia b"*).
(*art.12 comma 2, a), 2) della normative del Piano di Bacino stralcio dell'Ambito 2 Nervia sigla: "Yascia b"*).

Zone di tipo **"G3"** - Aree esondabili (T = 50 anni) con suscettività d'uso fortemente limitata.
(*art.12 comma 2, a), 1) della normative del Piano di Bacino stralcio dell'Ambito 1 Roja sigla: "fascia a"*).
(*art.12 comma 2, a), 1) della normative del Piano di Bacino stralcio dell'Ambito 2 Nervia sigla: "Yascia a"*).

Zone di tipo **"G3bis"** - Aree esondabili (T = 50 anni) con suscettività d'uso fortemente limitata.
(*art.12 comma 2, a), 4) della normative del Piano di Bacino stralcio dell'Ambito 1 Roja sigla: "fascia a*"*).
(*art.12 comma 2, a), 4) della normative del Piano di Bacino stralcio dell'Ambito 2 Nervia sigla: "Yascia a*"*).

Zone di tipo **"G4"** - Aree di alveo attuale con suscettività d'uso fortemente limitata.
(*articolo 12 comma 1, a), della normative del Piano di Bacino stralcio dell'Ambito 1 Roja, sigla: "alveo attuale"*).
(*articolo 12 comma 1, a), della normative del Piano di Bacino stralcio dell'Ambito 2 Nervia, sigla: "alveo attuale"*).

DISCIPLINA AREE SPECIALI

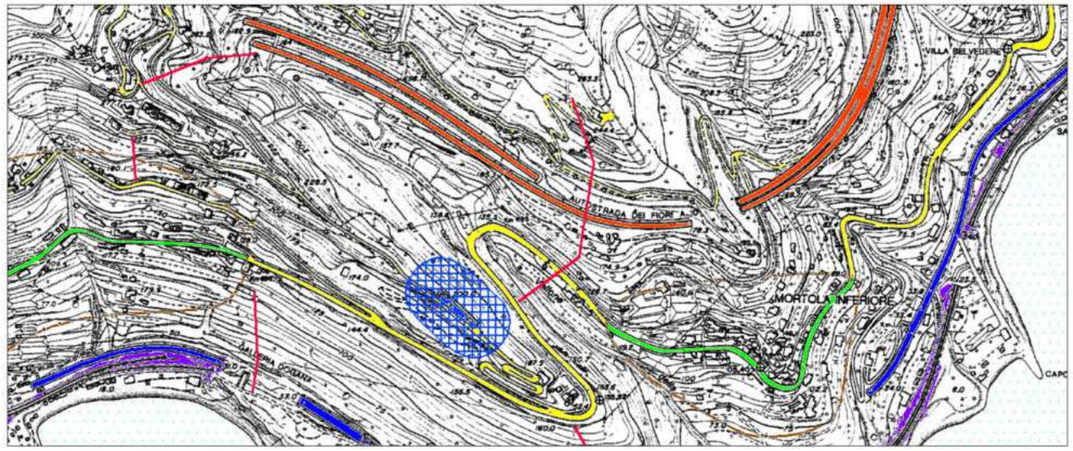
Zone di tipo **"Ca"** - Cave attive
(Piano Territoriale delle Attività di Cava. L.R. 30/12/1993 n.12)

5.4 Vincolo idrogeologico

Ovviamente sia la caratterizzazione in merito alla suscettività al dissesto, la presenza del sito SIC, e il passaggio di numerosi incendi che hanno depauperato la qualità e la densità della copertura vegetale locale, collocano le aree come soggette a vincolo idrogeologico,

5.5 Fasce di rispetto

La presenza del tracciato autostradale obbliga a tener conto della fascia di rispetto attorno al sedime carrabile.



Stralcio Tav. 29° PUC. Aree e fasce di rispetto derivanti dalla presenza di strade ed infrastrutture

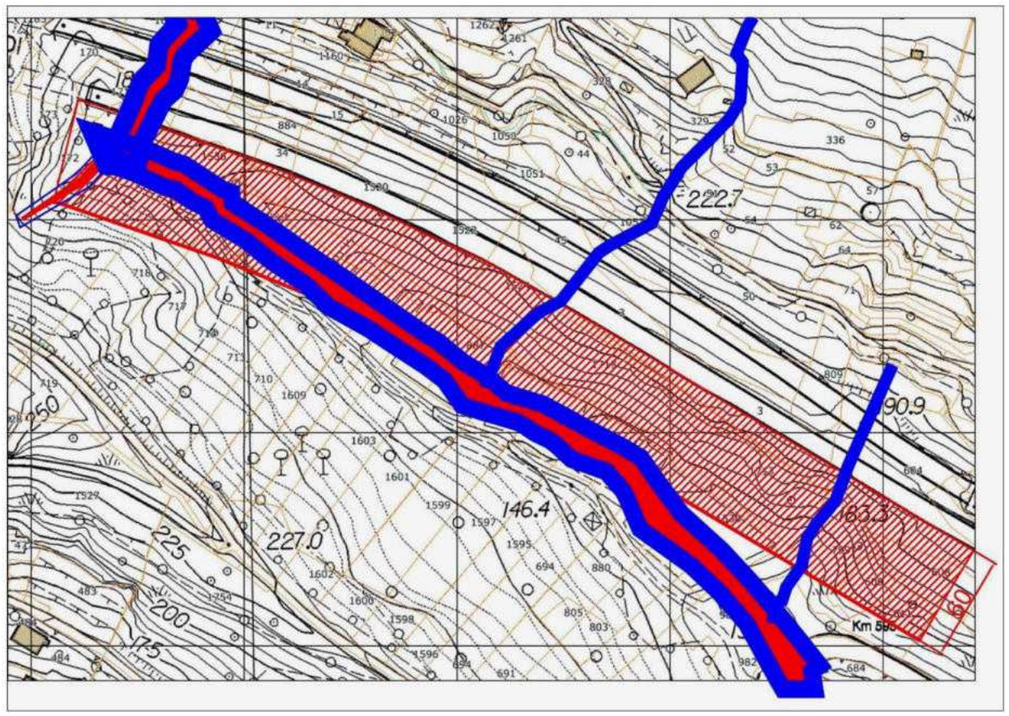
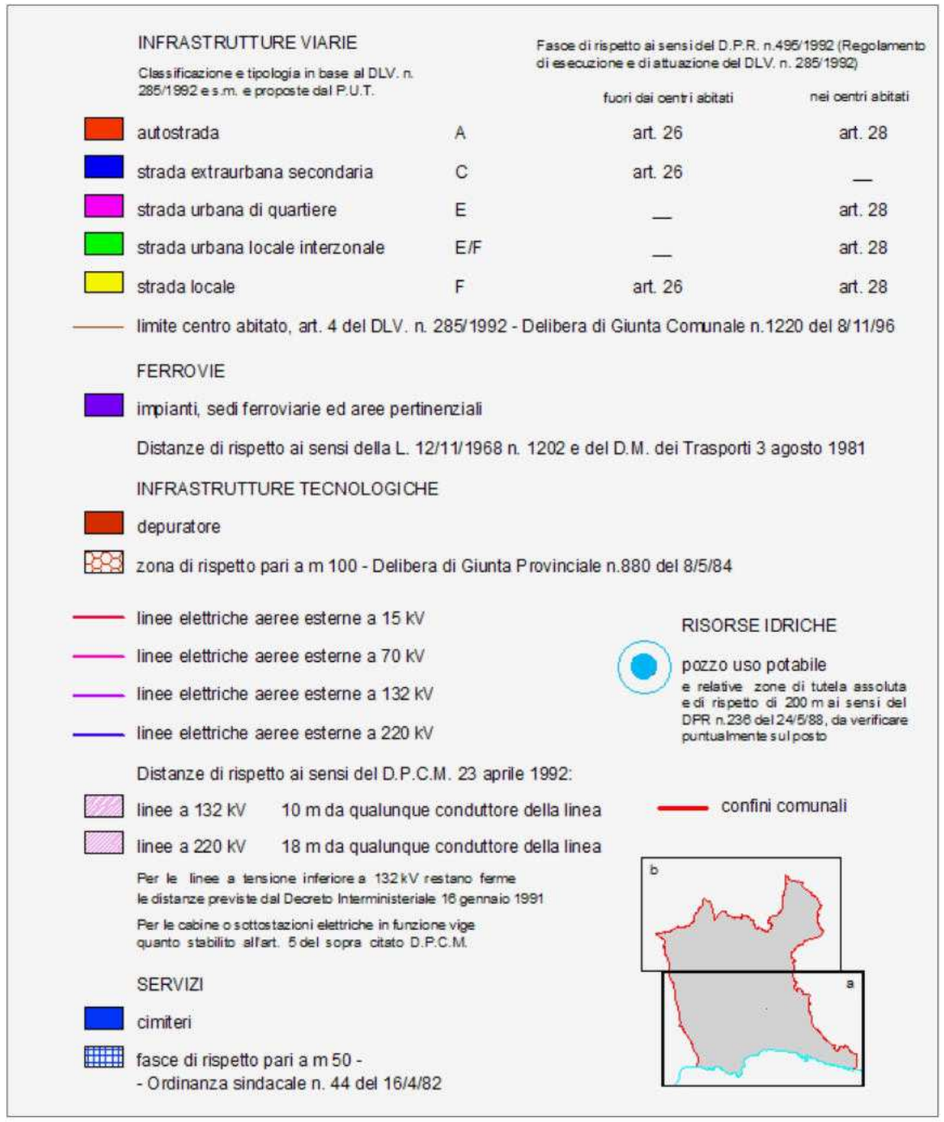


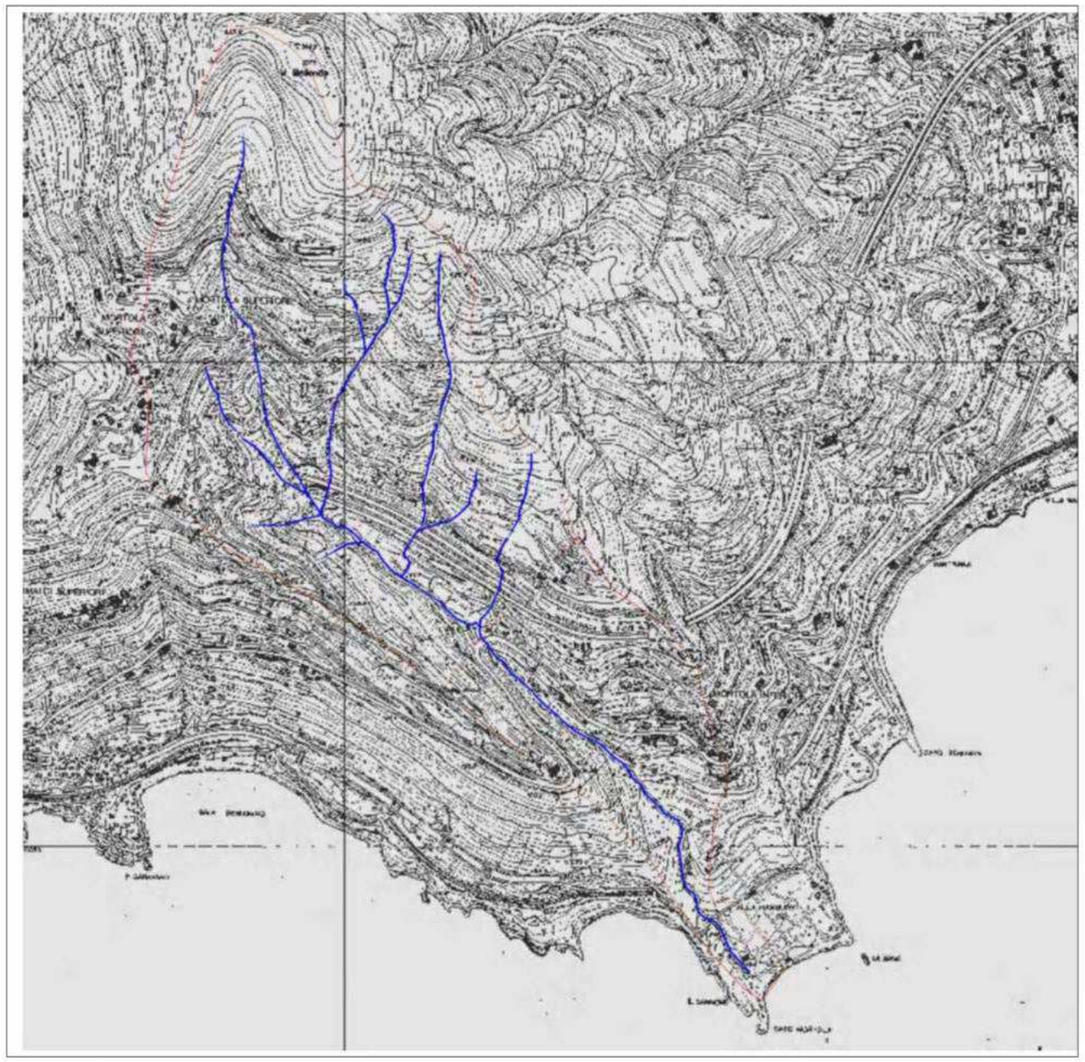
Figura 10: Estensione della fascia di rispetto autostradale di 60 m, sovrapposta alla fascia di inedificabilità assoluta dei 10 m sul rio Sorba (Limite catastale, alveo sepolto dalla discarica autostradale).



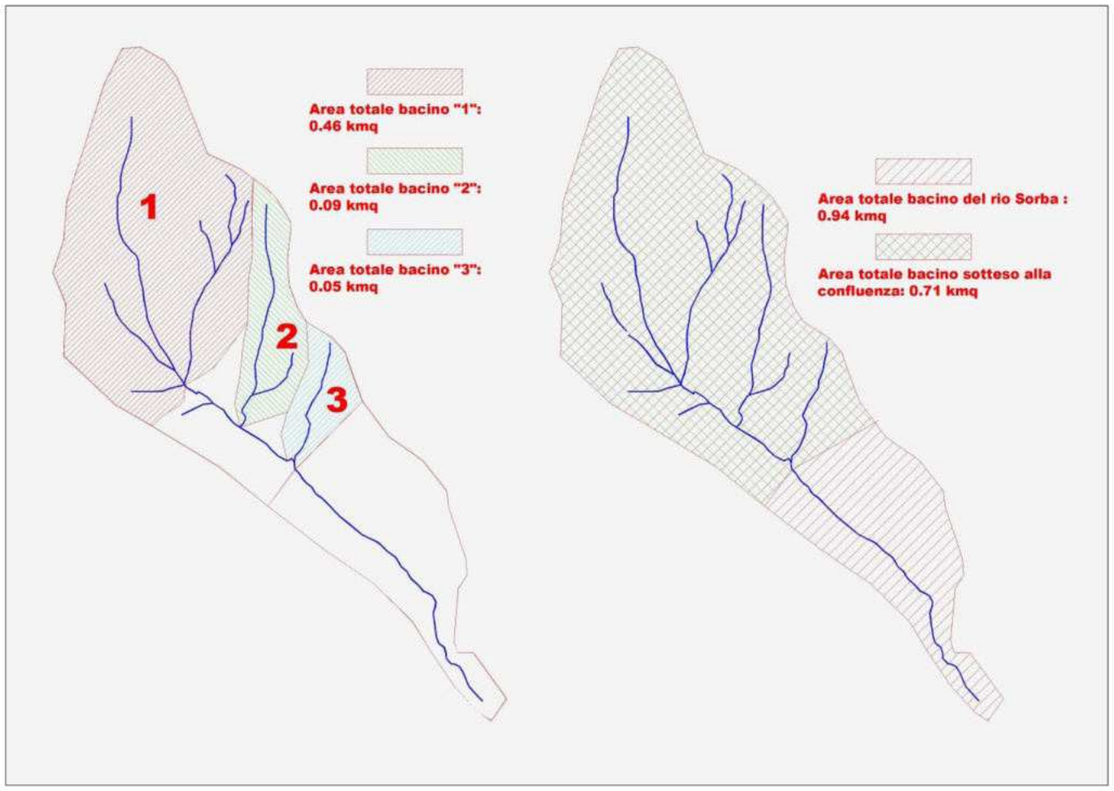
Legenda Tav. 29 a

Per quanto attiene alle fasce di rispetto attorno ai corsi d'acqua presenti, si tenga presente quanto segue.
Dalla Carta del Reticolo Idrografico Regionale (Dipartimento Ambiente, Settore Assetto del Territorio, squadro n° 270030 Mortola), si identificano i corsi d'acqua pubblici, che comprendono il rio Sorba e alcuni affluenti secondari, sia in destra, sia in sinistra orografica.
Sulla base di quanto definito nel Reg. Reg. n° 3 del 14/07/2018 e s.m.e.i. il rio Sorba appartiene alla definizione di reticolo idrografico di **secondo livello**, con dimensione del bacino idrografico sotteso compreso fra 1.0 e 0.25 Kmq (e pari a circa 0.94 kmq).

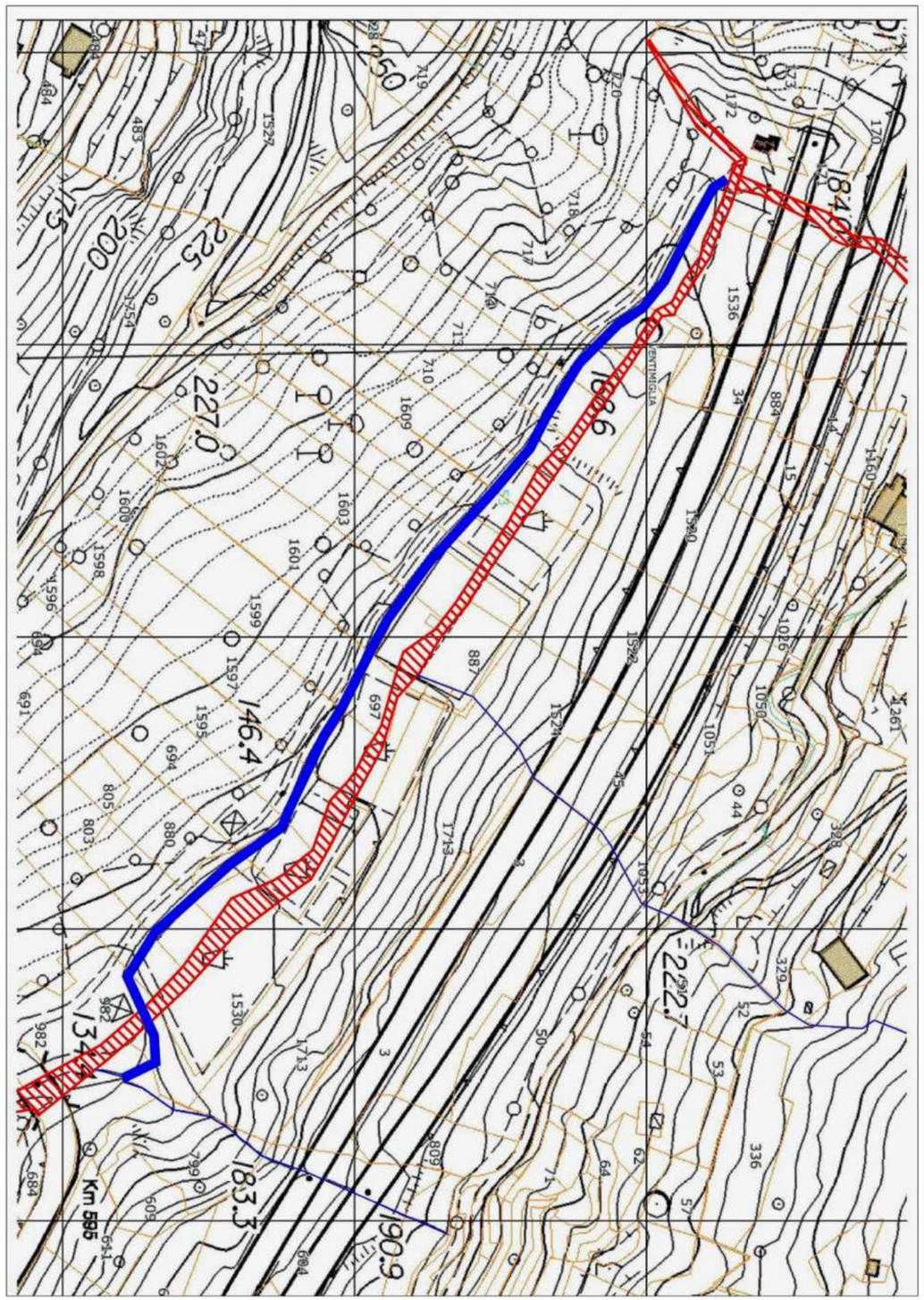
Il bacino idrografico compreso a monte delle gallerie autostradale (ed indicato come bacino n° 1 in figura, appartiene alla definizione di reticolo idrografico di **secondo livello**, con dimensione del bacino idrografico sotteso compreso fra 1.0 e 0.25 Kmq (e pari a circa 0.45 kmq).
I bacini n° 2 e 3, con area inferiore a 0.1 kmq, appartengono invece al **reticolo minuto**.
In forza di tali definizioni la fascia di rispetto attorno al rio Sorba è pari a 20 m, derogabile sino a **10 m** a seguito di opportuni approfondimenti idraulici.
Per il reticolo minuto si applica una fascia di rispetto di **3 m**.
Si è quindi ricostruito il complesso delle fasce di rispetto per la creazione della scuola.
Si noti che quale limite del corso d'acqua si adotta il **limite catastale**, ubicato in centro valle, che differisce molto dal corso del rio reale, che corre in un canale artificiale a fianco della pista in destra orografica.



Individuazione delle acque pubbliche locali



Area del bacino sotteso ai sensi del Reg. Reg. n° 3 del 14/07/2018



differenze fra traccia reale del rio Sorba e tracciato catastale, ormai sepolto sotto la discarica autostradale.

6 Inserimento Paesaggistico degli Interventi



Situazione Attuale



Foto inserimento Progetto



6.1 Intervento Residenziale ex-Cava
Rendering con Livelli

Livello -750

Superficie residenziale	1.235 m2
Superficie corridoi e scale	355 m2
Superficie parcheggio	1.405 m2



Livello -450

Superficie residenziale	1.290 m2
Superficie corridoi e scale	110 m2
Superficie parcheggio	3.335 m2
Strada	815 m2



Livello -0-

Superficie residenziale	1.865 m2
Superficie corridoi e scale	395 m2
Superficie parcheggio	935 m2



Livello +300

Superficie residenziale	1.925 m2
Superficie corridoi e scale	40 m2
Superficie parcheggio	1.115 m2



Livello +750
Superficie residenziale 1.285 m2
Superficie corridoi e scale 325 m2



Livello +1050
Superficie residenziale 1.275 m2
Superficie corridoi e scale 165 m2



Livello +1500

Superficie residenziale	575 m2
Superficie corridoi e scale	90 m2



Livello +1800

Superficie residenziale	575 m2
Superficie corridoi e scale	40 m2



6.2 Intervento Residenziale ex-Cava
Rendering

vista dell’Aurelia a ovest

(Vista ipotetica videocamera
collocata all’altezza di 50m.)



vista dell’Aurelia a est

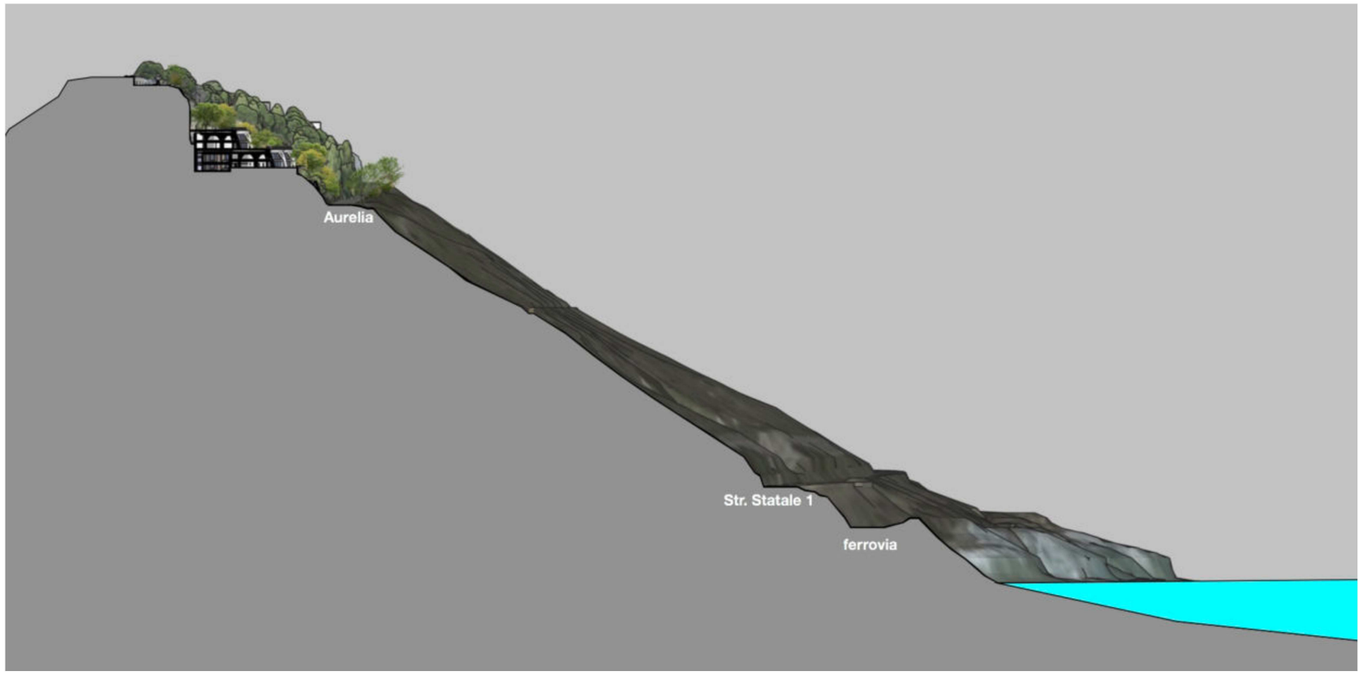
(Vista ipotetica videocamera
collocata all’altezza di 50m.)



vista dal giardino
livello +750 verso est

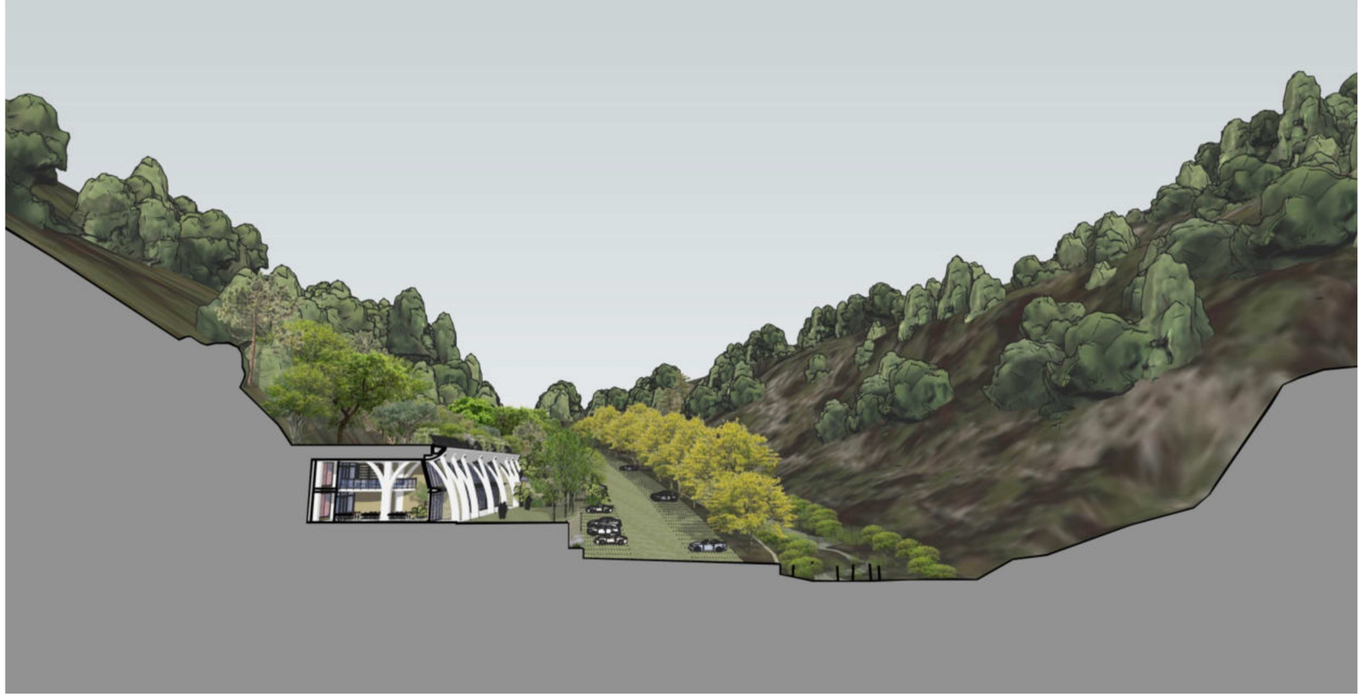


vista dal giardino
livello -0- verso ovest

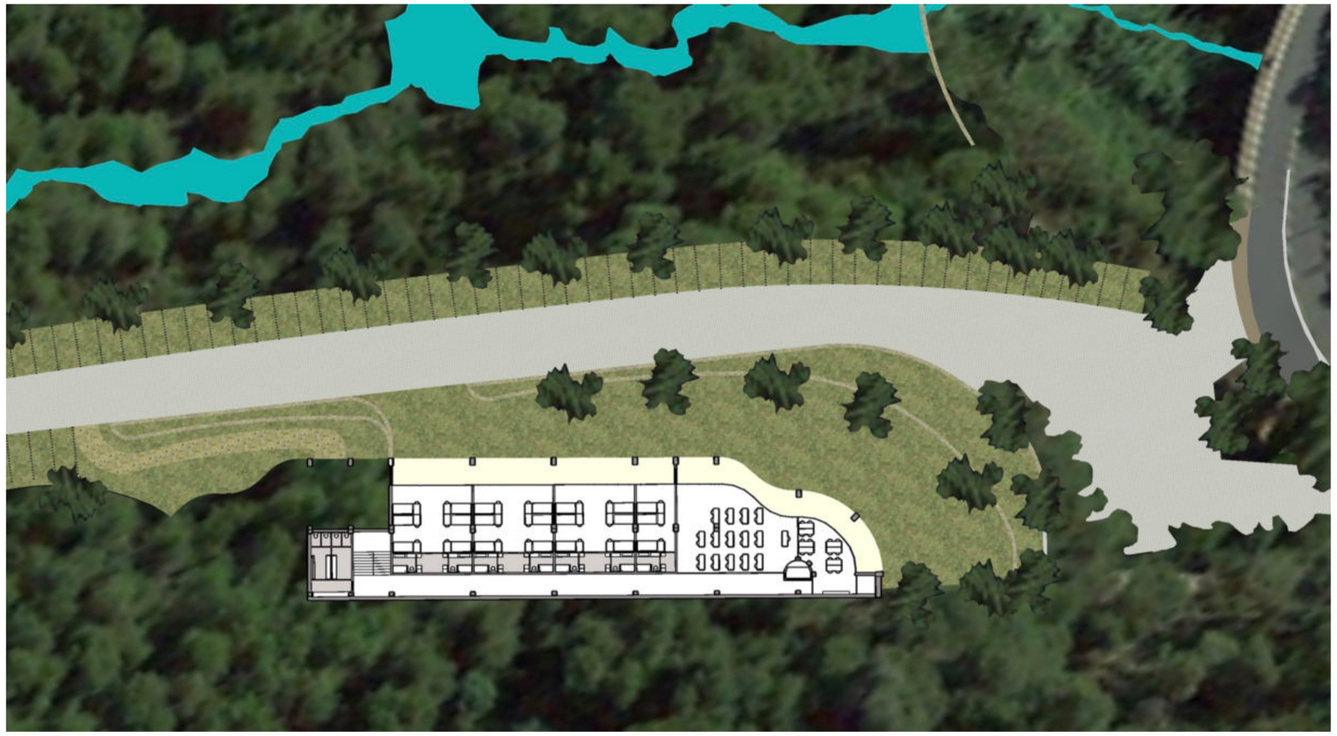


6.3 Sezione degli interventi

Sezione trasversale di Giardino Grimaldi, con Spiagge pubbliche, Sentieri pubblici e gli appartamenti dell'ex cava.



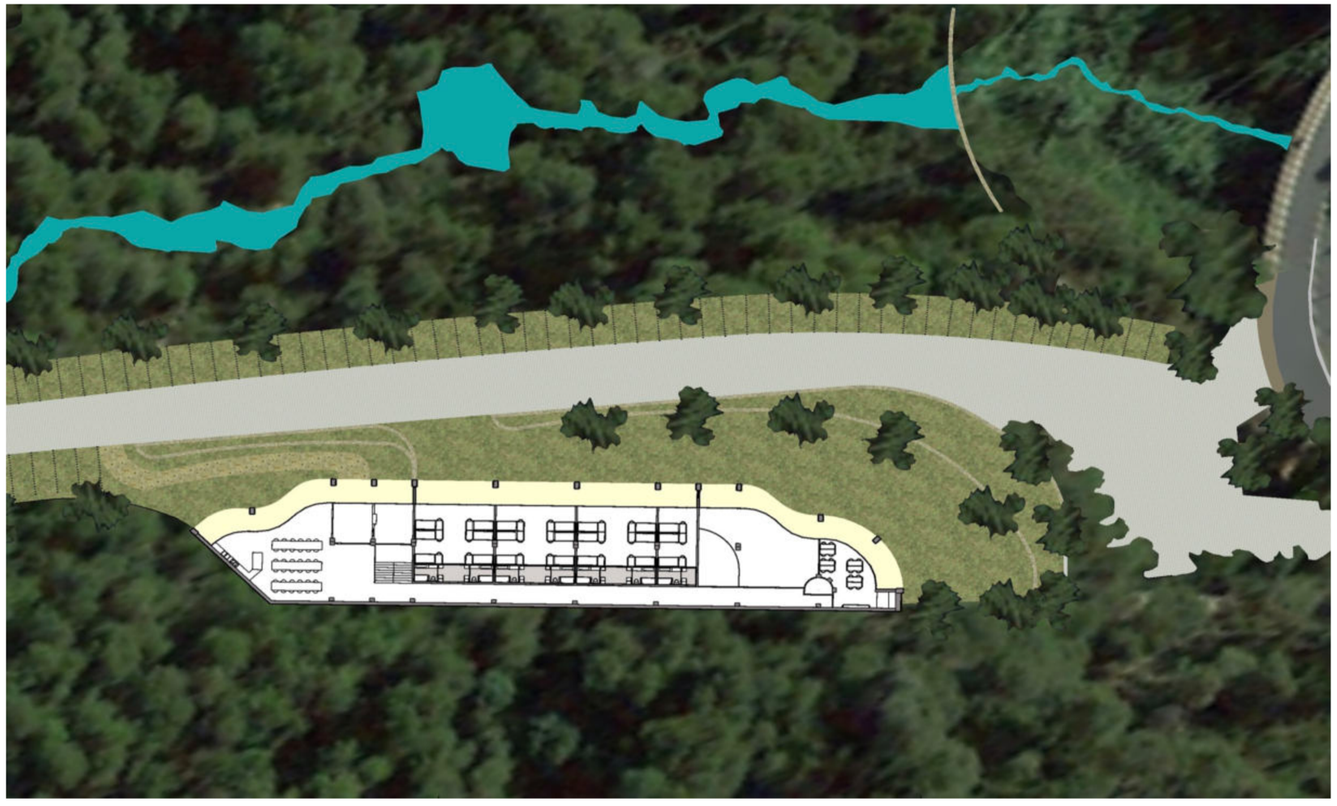
Sezione trasversale della valle del rio Sorba, con l'alveo restaurato, il Parcheggio pubblico per il Giardino Hanbury e la Scuola di Giardinaggio



6.4 Intervento Ambito Servizi Vallone della Sorba Scuola Botanica Internazionale con Livelli

Piano Terra

Superficie aula scolastica	135 m2
Superficie corridoi e scale	130 m2
Superficie dormitori	260 m2



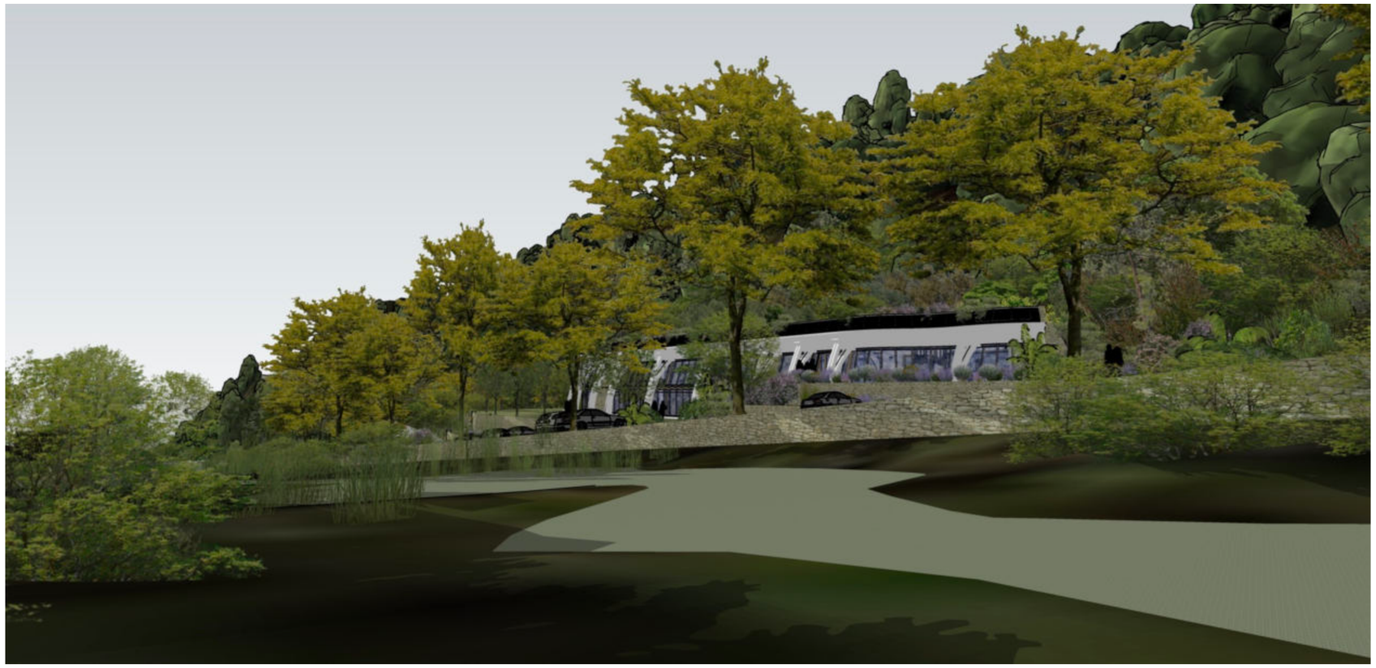
Piano Primo

Superficie aula scolastica	65 m2
Superficie corridoi, scale, restaurant e officio	270 m2
Superficie dormitori	260 m2

6.5 Intervento Ambito Servizi
Vallone della Sorba
Scuola Botanica Internazionale
Rendering



Rendering vista a Nord



Rendering vista a Sud



Rendering ingresso Scuola di Giardinaggio, con vista nei dormitori



Rendering aula Scolastica

7 Elaborati Grafici Riqualificazione Parco e Percorsi Ciclopedonali

1 Sentieri e ciclopedonale

L'intervento relativo al ripristino dei sentieri pedonali e alla creazione di tratti di pista ciclabile non può che fare riferimento ai pregevoli elaborati prodotti da IRE SpA per conto della Regione Liguria, nell'ambito del Programma Alcotra – Progetto Edumob (Doc. n° 10074/ESE/MPL/GNR/R002 e seguenti, citati in corsivo nel testo), che definisce la necessaria **cornice unitaria** entro cui debbono svilupparsi gli itinerari pedonali e ciclabili laddove *per itinerario ciclabile si intende un percorso avente **caratteristiche omogenee**, ma composto da tratti con parametri dimensionali e di distribuzione dell'utenza diverse a seconda delle caratteristiche fisiche, storiche e paesaggistiche del territorio.*
La premessa dunque è costituita dalla volontà di creare una Rete Ciclabile Ligure, a sua volta inserita in un contesto nazionale e trasnsfrontaliero, ossia una opera di dimensione tale da consentire un significativo impatto sulla cultura della mobilità, sul modo di fare turismo e di percepire un territorio, consentendo al contempo il recupero di larghe porzioni del territorio stesso ad una fruibilità consapevole, compatibile ed in grado di sostenersi economicamente.
Per questo *'itinerario ciclabile dovrà risultare efficiente ed attrattivo, soddisfacendo requisiti di:*
- riconoscibilità della rete ciclabile attraverso un adeguato piano della segnaletica,semplice ed intuitivo;
- percezione della sicurezza, garantendo la reciproca visibilità tra le biciclette e i veicoli nei differenti punti di conflitto quali le intersezioni, i passi carrabili, le fermate bus, ecc;
- uniformità degli elementi caratterizzanti quali la pavimentazione, l'illuminazione e l'arredo;
- integrazione con aree verdi, zone di sosta, punti ristoro e unità ricettive.

Tali prescrizioni sono formalizzate nel dettato del D.M. n° 375 del 20/07/2017 e L. n° 2 del 11/01/2018, che introducono il concetto di "ciclovia" con le relative caratteristiche tecniche.

Le dimensioni minime delle piste ciclabili sono indicate nell'art. 7, il quale prevede che la *"larghezza minima della corsia ciclabile, comprese le strisce di margine, è pari ad 1,50 m; tale larghezza è riducibile ad 1,25 m nel caso in cui si tratti di due corsie contigue, dello stesso od opposto senso di marcia, per una larghezza complessiva minima pari a 2,50 m.*
Per le piste ciclabili in sede propria e per quelle su corsie riservate, la larghezza della corsia ciclabile può essere eccezionalmente ridotta fino ad 1,00 m, sempreché questo valore venga protratto per una limitata lunghezza dell'itinerario ciclabile e tale circostanza sia opportunamente segnalata".

La peculiarità del presente studio è rappresentata dal fatto che, all'opposto di quanto avviene per la progettazione di simili interventi di grande estensione lineare, **si opera solamente sul terreno di proprietà, o già nelle disponibilità dell'Ente Pubblico**, riducendo al minimo la fase aleatoria di "concertazione", che sovente risulta sfibrante in rapporto alla parcellizzazione delle proprietà e della molteciplità degli opposti interessi che inevitabilmente vengono coinvolti per siffatte opere lineari da sviluppare in continuità.

E' evidente che, per quanto estesa, una singola proprietà non possa effettivamente garantire il presupposto essenziale della "continuità", ma altrettanto evidente è che ogni chilometro di sentiero o di ciclovia creato, nell'ambito del programma unitario tracciato dalla Regione Liguria, avvicina la rete al raggiungimento di quella "massa critica" necessaria a piegare le inevitabili criticità e resistenze locali, permettendo un compiuto sviluppo.

E' altrettante evidente come la difficoltà progettuale insita nello sviluppo di una rete di sentieri, connessioni e vie ciclopedonali sia molto maggiore della mera progettazione ingegneristica della stessa: non si tratta di dimensionare la struttura di un ponte o di una passerella pedonale sospesa nel vuoto, per quanto ardite o spettacolari.
Dare solidità ad un sogno è più facile che dare un significato alla solidità.
Si tratta di dare un senso ai percorsi, *significati* come quelli auspicati da Pasolini, che trasformino un percorso *fisico* che unisce luoghi diversi, in un percorso *mentale*, di creare un filo conduttore, un *racconto* che si sovrapponga ai nudi fatti, ai sassi, agli alberi, al belvedere, a tutte quelle specificità locali, quelle *particolarità* che rendono così unico questo lembo estremo della Liguria.
Si tratta di dare *complessità* e un *possibile* spessore alla realtà.
Si tratta di unire un passato remoto, costituito dal sedime della Via Heraclea, spostata verso il mare dal console Marco Emilio Scauro e che estende alla costa la protezione offerta dalla "*Pax Romana*", con gli splendori ottocenteschi degli Hambury e i misteri inquietanti racchiusi fra le mura di villa Voronov. Si tratta di rivedere con gli occhi di Salgari il luogo natio del Corsaro Nero, e percorrere le strade dei contrabbandieri fermandosi ad ogni crocicchio, ad ogni cumulo di pietre che segna un crocevia importante e rincuora i passanti, che rendono grazie a loro volta con un lapidea moneta.
Si tratta di legare le grotte dei Balzi rossi e i resti più antichi della presenza umana in Liguria, alla totale assenza di umanità odierna, rappresentata dai lacerti di abiti, frattaglie e bottiglie vuote che si staccano come scaglie morte dal serpentone di umanità oppressa che cerca di spostarsi verso la Francia.

Occorre, per altro aspetto, coniugare certi aspetti "meccanici" e normativi inerenti la sicurezza, la fruibilità della ciclopedonale, con l'inevitabile necessità di un affollamento limitato, che mantenga il flusso dei visitatori ad un livello compatibile con le caratteristiche dei luoghi, inidonee ad una frequentazione di massa.

Ad esempio pratico di bilanciamento di queste opposte necessità è forse indicativo includere nella "progettazione" anche la tipologia degli inevitabili punti di ristoro.
Nel giro di pochi chilometri l'offerta enogastronomica cambia repentinamente: dalla tipica rustica cucina ligure, ormai abbondantemente contaminata da forti influssi calabresi, si passa alle raffinatezze della costa Azzurra, mentre il caffè si allunga sempre più verso andando verso occidente.
Sarebbe bello se si potesse gustare, in ogni punto di ristoro, un frammento diverso e particolare di questi sapori, assieme alla storia del luogo.





KEY PLAN REGIONE LIGURIA

REVISIONE	DATA	DESCRIZIONE REVISIONE	REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO
REV.1	28/02/18	Per Emissione	LP	FB	SB

REGIONE LIGURIA
DIPARTIMENTO TERRITORIO AMBIENTE
INFRASTRUTTURE E TRASPORTI
Settore Valutazione Impatto Ambientale e Sviluppo Sostenibile

Infrastrutture Recupero Energia
Agenzia Regionale Ligure
Divisione Sanità, Tutela del territorio e Programmi di interesse strategico - Area Infrastrutture e Ambiente

CONVENZIONE TRA REGIONE LIGURIA - DIPARTIMENTO TERRITORIO ED INFRASTRUTTURE RECUPERO ENERGIA AGENZIA REGIONALE LIGURE I.R.E. S.P.A. PER LO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' TECNICHE ED AMMINISTRATIVE DI SUPPORTO DEL 12 LUGLIO 2016

ATTIVITA'
PROGRAMMA ALCOTRA - PROGETTO EDUMOB

OGGETTO
MASTERPLAN DELL'ITINERARIO CICLABILE DI PONENTE TRA IL CONFINE DI STATO E BORDIGHERA

TITOLO
COROGRAFIA DI INQUADRAMENTO

TIMBRO E FIRMA

TAVOLA N.
C

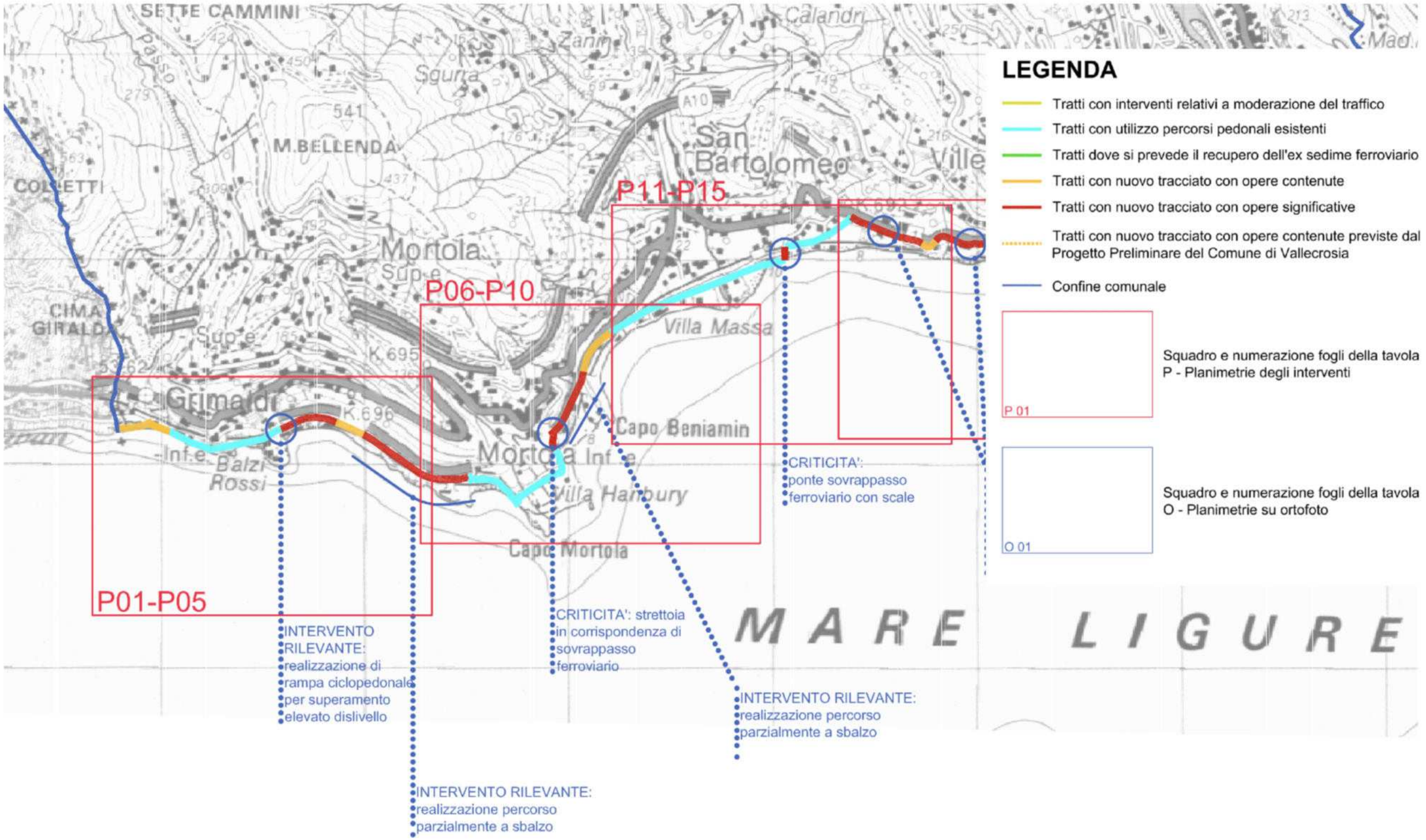
REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO	DATA	SCALA	FORMATO	N DOCUMENTO	REVISIONE
LP	FB	SB	28/02/18	1:50000	A3	I0074 ESE MPL GNR T001	1

Infrastrutture Recupero Energia Agenzia Regionale Ligure - I.R.E. S.p.A.
Sede Legale: Via Peschiera 16, 16122 - Genova - Italy
E-mail: info@ireliguria.it
WEB: www.ireliguria.it

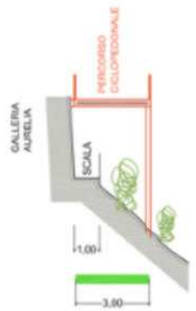
DIVISIONE SANITÀ, TUTELA DEL TERRITORIO E PROGRAMMI DI INTERESSE STRATEGICO
Via XX Settembre 41, 16121 Genova
tel. +39 0105488834 fax +39 0105700490
infrastrutture@ireliguria.it

TABELLA DI SINTESI PER COMUNI

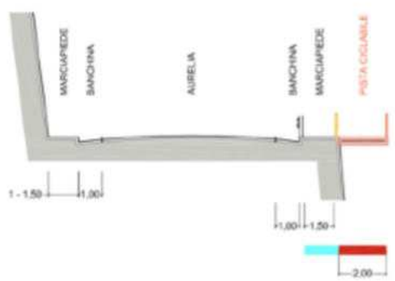
	sviluppo [m]				%
	Ventimiglia	Vallecrosia	Bordighera	TOTALE	TOTALE
Tratti oggetto di studio	**9.860**	**0**	**5.380**	**15.240**	**89**
Tratti oggetto di Progetto Preliminare	**0**	**850**	**0**	**850**	**5**
Tratti esistenti	**300**	**200**	**500**	**1.000**	**6**
TOTALE	**10.160**	**1.050**	**5.880**	**17.090**	**100**


SETTE CAMMINI
Passo
Zanin
Sgurra
Calandri
M.BELLENDA
541
A10
San Bartolomeo
Ville
COLLETTI
P11-P15
Mortola Sup.e
P06-P10
CIMA GIRALDO
Villa Massa
K.695
Grimaldi
K.696
Capo Beniamin
Mortola Inf.e
Balzi Rossi
Villa Hanbury
Capo Mortola
P01-P05
CRITICITA':
ponte sovrappasso
ferroviario con scale
INTERVENTO
RILEVANTE:
realizzazione di
rampa ciclopedonale
per superamento
elevato dislivello
CRITICITA': strettoia
in corrispondenza di
sovrappasso
ferroviario
INTERVENTO RILEVANTE:
realizzazione percorso
parzialmente a sbalzo
INTERVENTO RILEVANTE:
realizzazione percorso
parzialmente a sbalzo
MARE LIGURE
LEGENDA
Tratti con interventi relativi a moderazione del traffico
Tratti con utilizzo percorsi pedonali esistenti
Tratti dove si prevede il recupero dell'ex sedime ferroviario
Tratti con nuovo tracciato con opere contenute
Tratti con nuovo tracciato con opere significative
Tratti con nuovo tracciato con opere contenute previste dal Progetto Preliminare del Comune di Vallecrosia
Confine comunale
P 01
Squadro e numerazione fogli della tavola
P - Planimetrie degli interventi
O 01
Squadro e numerazione fogli della tavola
O - Planimetrie su ortofoto

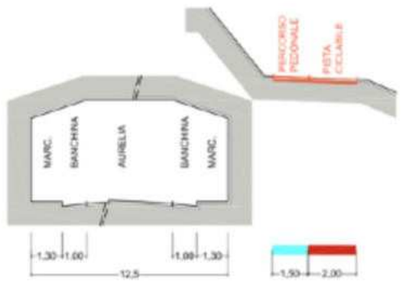
sezione 07

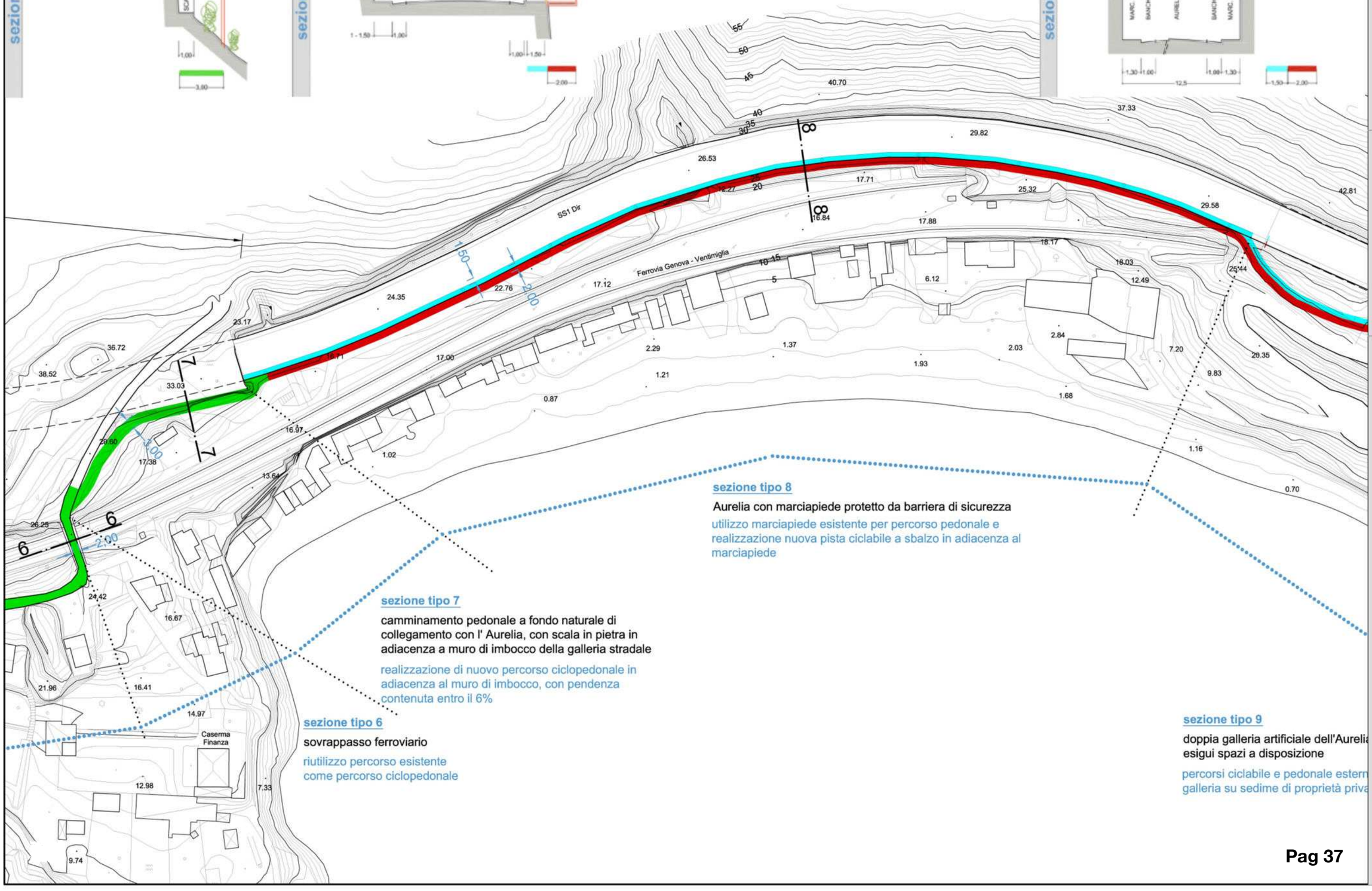


sezione 08



sezione 09





sezione tipo 8

Aurelia con marciapiede protetto da barriera di sicurezza

utilizzo marciapiede esistente per percorso pedonale e realizzazione nuova pista ciclabile a sbalzo in adiacenza al marciapiede

sezione tipo 7

camminamento pedonale a fondo naturale di collegamento con l' Aurelia, con scala in pietra in adiacenza a muro di imbocco della galleria stradale

realizzazione di nuovo percorso ciclopedonale in adiacenza al muro di imbocco, con pendenza contenuta entro il 6%

sezione tipo 6

sovrappasso ferroviario

riutilizzo percorso esistente come percorso ciclopedonale

sezione tipo 9

doppia galleria artificiale dell'Aurelia esigui spazi a disposizione

percorsi ciclabile e pedonale esterni galleria su sedime di proprietà priva

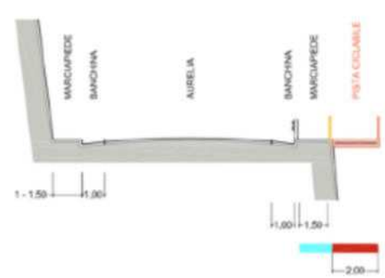
Scala: 1:1000

Foglio: 03

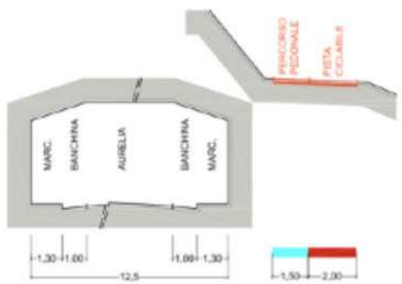
Comune di: VENTIMIGLIA

S.S. 1 Aur - Galleria artificiale Dogana - L =139 m

sezione 08



sezione 09



sezione tipo 9

doppia galleria artificiale dell'Aurelia con esigui spazi a disposizione

percorsi ciclabile e pedonale esterni alla galleria su sedime di proprietà privata

sezione tipo 8

Aurelia con marciapiede protetto da barriera di sicurezza

utilizzo marciapiede esistente per percorso pedonale e realizzazione nuova pista ciclabile in adiacenza al marciapiede, prevalentemente a sbalzo

Scala: 1:1000

Foglio: 04

Comune di: VENTIMIGLIA

Scala: 1:1000

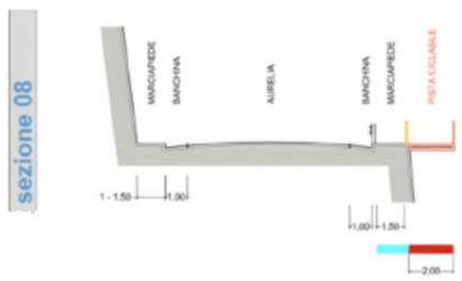
Foglio: 05

Comune di: VENTIMIGLIA

1

2

sezione 08



sezione tipo 8

urelia con marciapiede protetto da barriera di sicurezza

ilizzo marciapiede esistente per percorso pedonale e
alizzazione nuova pista ciclabile in adiacenza al
arciapiede, prevalentemente a sbalzo

N.B. è possibile immaginare un terzo tracciato posto sul sedime del primo ma non a sbalzo, bensì ai piedi del muro di sostegno della viabilità carrabile

Scala: 1:1000

Foglio: 06

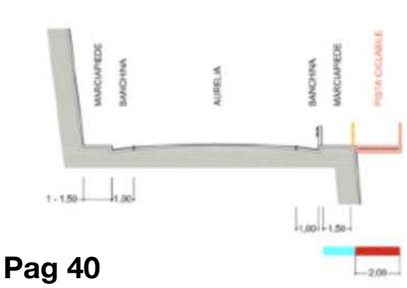
Comune di: VENTIMIGLIA

sezione tipo 10

antica strada romana, fondo naturale (in terra nel primo tratto, lapideo grossolano nel secondo)

riutilizzo e sistemazione conservativa del percorso esistente

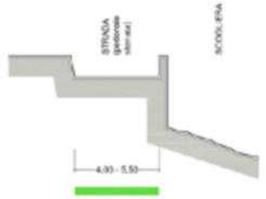
sezione 08



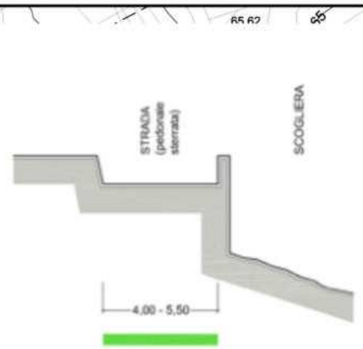
sezione 10



sezione 04



sezione 04



HANBURY GARDENS

sezione tipo 11

antica strada romana interna al parco di Villa Hanbury, fondo naturale

riutilizzo e sistemazione conservativa del percorso esistente

Scala: 1:1000

Foglio: 07

Comune di: VENTIMIGLIA







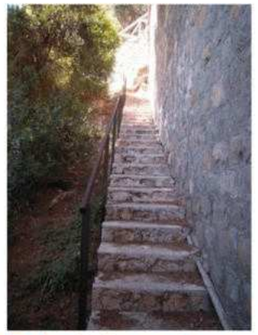


Foto della sezione

sezione 07

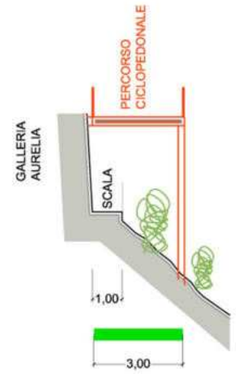


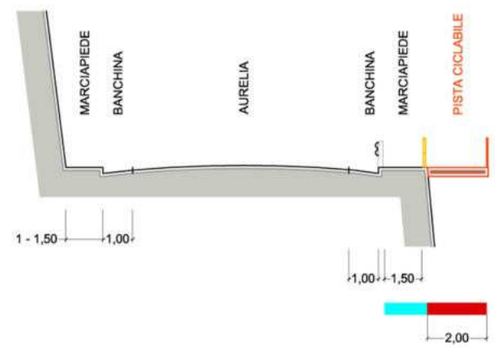






Foto identificativa della sezione

sezione 08



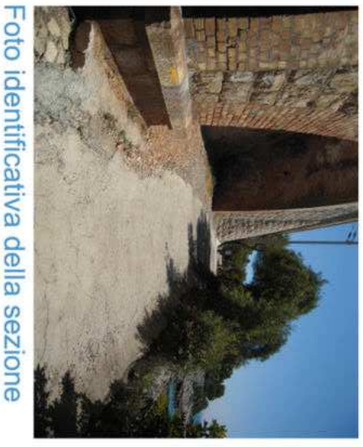
Comune di: VENTIMIGLIA



Foto identificativa della sezione







sezione 05

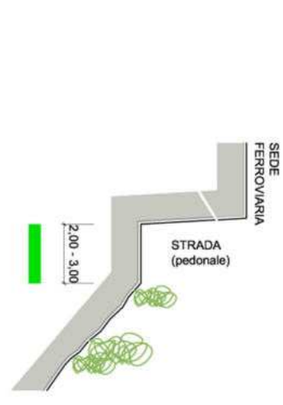




Foto identificativa della sezione







sezione 10

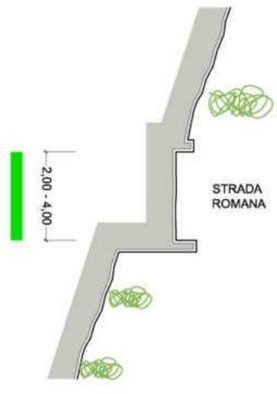




Foto identificativa della sezione







sezione 06

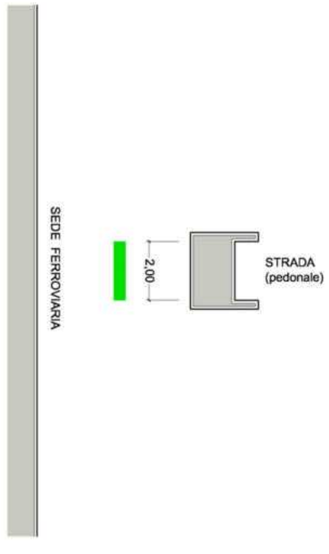




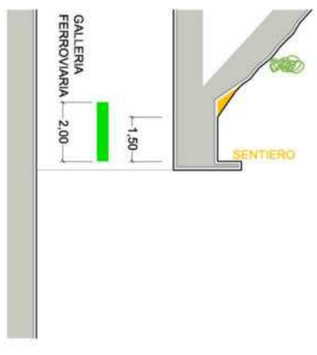
Foto identificativa della sezione







sezione 12

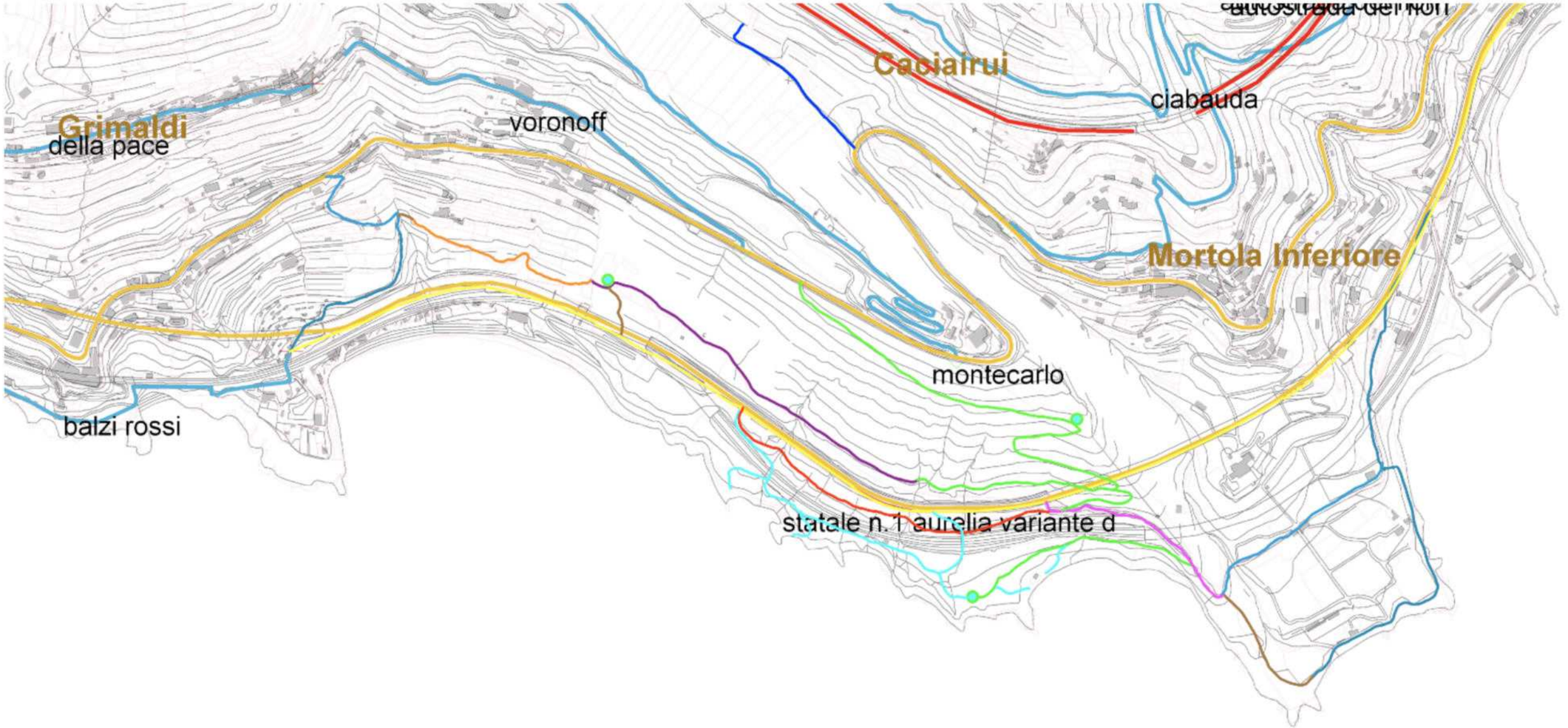


Pag 43

Comune di: VENTIMIGL	Foglio: 2	Foglio: 3	Scala: 1:200

Planimetria d’insieme, con indicazione complessiva dei percorsi ciclopedonali.

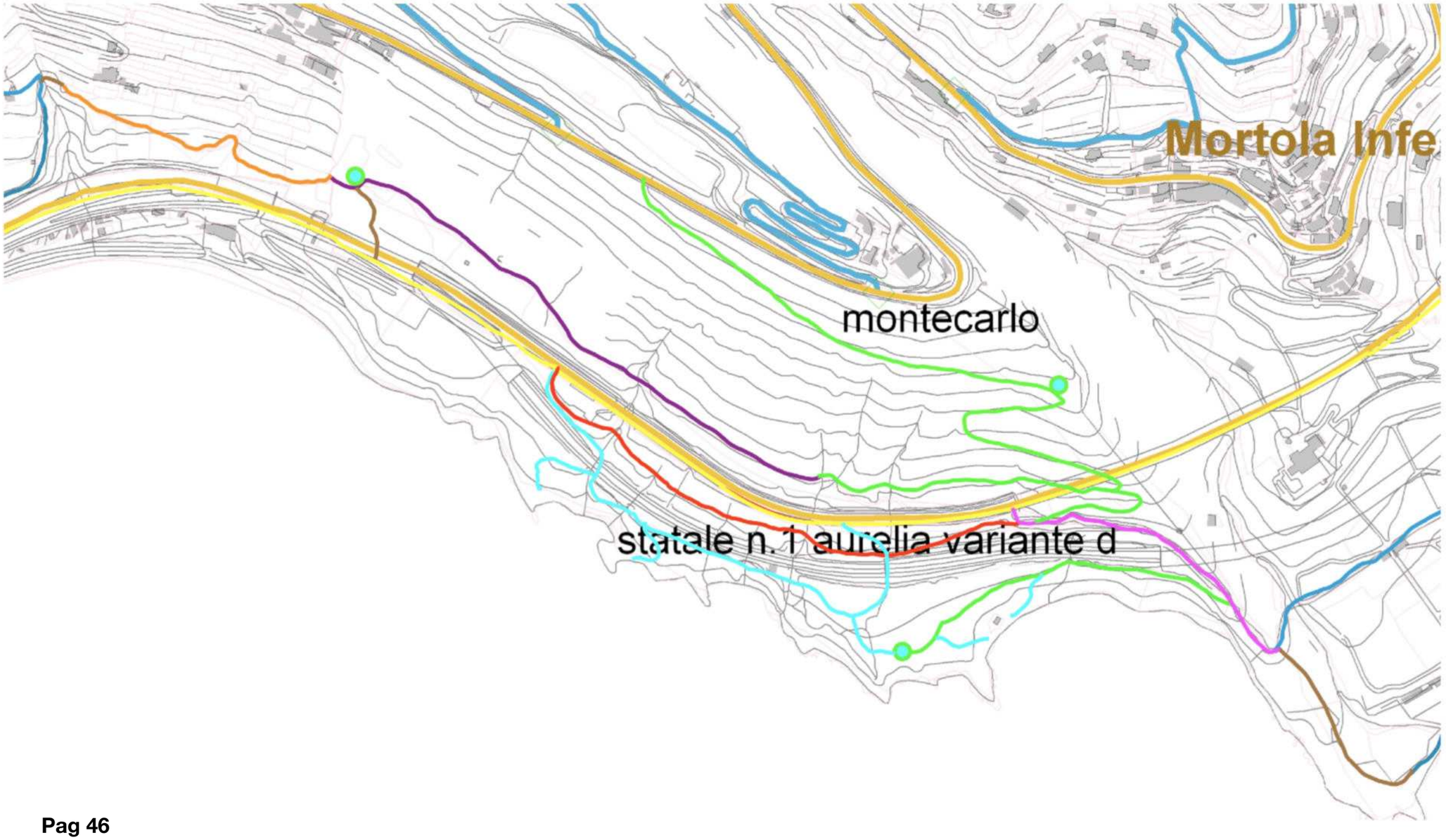
I divesi colori indicano (nella tabella alla pagina seguente) le parti di cui si prevede la realizzazione da parte del soggetto attuatore



Tipo di strada		Lunghezza	Costo	Materiale	Totale
Pedonale 2.00 m	**Nuovo**	1.378 ml	300 €/ml	Geocell / terra	413.400 €
Via Romana 2.00 m	**Nuova**	470 ml	300 €/mll	Geocell / terra	141.000 €
Via Romana 1.00 m	**Nuova**	300 ml	250 €/ml	Geocell / terra	75.000 €
Via Romana 2.00 m	**Esistente**	270 ml	200 €/ml	Geocell / terra	54.000€
Pista ciclabile Grimaldi	**Nuova**	450 ml	300 €/ml	Geocell / ciottoli	135.000 €
Sentiero pedonale	**Esistente**	790 ml	120 €/ml	Terra	94.800 €
Piccoli Ponti		15 unità	5000 €/cad.	Cemento / pietra	75.000 €
Parcheggi sulla strada Hanbury		245 ml	400 €/ml	Geocell / ciottoli	98.000 €
Area Picnic	**Nuova**	3 unità	1500 €/cad.	Geocell / ciottoli	4.500 €
Total					1.090.700 €*

*Costi ad oggi stimati

Zoom su area in cui sono previsti gli interventi a carico del soggetto attuatore nei tratti che meglio saranno individuati con gli enti preposti al coordinamento dell'iniziativa



asl1.ASL1Im.REGISTRO UFFICIALE.U.0017367.24-04-2020

Asl1
Sistema Sanitario Regione Liguria

DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE
Struttura Complessa Igiene e Sanità Pubblica

Direttore: Dott. Marco Mela
Responsabile procedimento:
Referente istruttore:
e-mail: d.scaramozzino@asl1.liguria.it
Tel.: 0184 536878 – Fax 0184 536837

Al Comune di Ventimiglia
Area Tecnica

OGGETTO: Accordo di programma per l'ex cava Grimaldi a Ventimiglia – Verifica di fattibilità dell'edificabilità della zona interessata dal progetto in deroga al TULS relativamente al Cimitero frazionale di Mortola

Vista la vs. richiesta del 6\4\2020, si conferma quanto da noi indicato nella nostra relazione del 28\8\2019 che si allega per miglior consultazione.

In merito poi alla richiesta di nostro parere per la riduzione dell'area di rispetto assoluto di metri 50 dal perimetro cimiteriale del cimitero di Ciotti, frazione Mortola, si conferma quanto già espresso per analoga richiesta con nostra nota del 15/06/2001 che si allega per miglior consultazione.

Si conferma quindi il parere igienico-saniario favorevole motivato dalla diversa quota altimetrica tra il cimitero e l'area dove è progettato l'intervento e si confermano anche le medesime prescrizioni, di consolidamento della parete rocciosa e di limitazione dell'altezza degli edifici in progetto tale da impedire la vista da essi del cimitero.

Distinti saluti.

Il Direttore della Struttura Complessa
Igiene e Sanità Pubblica
- dr Marco MELA -

All.8 Pareri ASL.

asl1.ASL1Im.REGISTRO UFFICIALE.U.0037111.28-08-2019

Asl1
Sistema Sanitario Regione Liguria

DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE
Struttura Complessa Igiene e Sanità Pubblica

Direttore: Dott. Marco Mela
Responsabile procedimento: Dr. M.Mela
Referente istruttore: D. Scaramozzino
e-mail: d.scaramozzino@asl1.liguria.it
Tel.: 0184 536878 – Fax 0184 536837

Alla Regione Liguria
Dipartimento Territorio, Ambiente
Infrastrutture e Trasporti
Vice Direzione Generale Territorio
Settore: Pianificazione Territoriale
e Vas

Al Comune di Ventimiglia
Settore Urbanistica

Oggetto: Comune di Ventimiglia (IM) Compendio delle Terre Bianche – Ex cava Grimaldi – Procedimento di Accordo di Programma di iniziativa privata in variante al PTCP e al PUC

Viene richiesto parere ASL per un progetto di intervento edilizio di ampia volumetria da realizzarsi in zona Mortola, Comune di Ventimiglia.
L'intervento riguarda un'area posta nelle vicinanze del piccolo cimitero dei Ciotti.
Come noto, il T.U.LL.SS. 1265\1934 prevedeva un'area di assoluta non edificabilità per una distanza di almeno 200 metri dal perimetro cimiteriale; tale norma garantiva la protezione da eventuali inquinamenti da liquami di origine cimiteriale, contenenti sostanze organiche.
La normativa successiva, legge 166\2002, emanata alla luce di più moderne evidenze scientifiche che hanno molto ridimensionato il rischio da inquinamento da sostanze organiche di origine cimiteriale, permetteva ai Comuni di ridurre tale area di assoluta non edificabilità fino a un limite di 50 metri dal perimetro cimiteriale, a due condizioni: la presenza di un interesse pubblico dell'opera in progetto e la certificazione di assenza di rischio igienico-sanitario
L'intervento in progetto in zona Mortola presenta, come da dichiarazione del Comune di Ventimiglia, un interesse pubblico.
Lo studio geologico agli atti certifica poi che il cimitero dei Ciotti è situato su un terreno dotato di capacità filtrante e depurante sufficiente a contenere l'eventuale inquinamento da liquami derivanti dalla poche inumazioni negli strati superficiali, senza poter raggiungere l'area oggetto dell'intervento edilizio.
Vista la suddetta relazione geologica, non si evidenziano quindi rischi igienico-sanitari relativi all'intervento edilizio in progetto.
Si deve però rilevare che, pur in assenza di rischio igienico-sanitario, le opere in progetto ricadono in gran parte ad una distanza, in linea d'aria, inferiore al limite di metri 50, previsto dalla legge 166\2002, dal perimetro del cimitero dei Ciotti,
Tale difformità urbanistica dovrà quindi essere valutata e considerata dai competenti organi tecnici di Comune o Regione.
Distinti saluti.

Il Direttore della Struttura Complessa
Igiene e Sanità Pubblica
- dr Marco MELA -

AZIENDA USL 1 IMPERIESE - REGIONE LIGURIA

UNITÀ SANITARIA LOCALE N° 1 IMPERIESE

AREA DIPARTIMENTALE DI PREVENZIONE
U.O IGIENE E SANITA' PUBBLICA
PROT.

Sanremo 15/06/2001

26951 =

15 GIU. 2001

Raccomandata A.R

—> Allo Studio
Architetto Mar
Via Castellana,60
30174 VENEZIA ZELARINO

c.p.c Egregio Signor
SINDACO del Comune di
18039 VENTIMIGLIA (IM)

Oggetto: richiesta parere preventivo per insediamento turistico Località Terre Bianche del Comune di Ventimiglia. Vostra nota prot.965/14 del 01.06.2001.

Gli elaborati da Voi trasmessi, riguardanti la costruzione di insediamento abitativo in terreno ricadente in area di rispetto cimiteriale, illustrano i vari aspetti del problema e mi consentono di dedurre le seguenti considerazioni

1) L'area interessata all'intervento, secondo quanto rappresentato negli elaborati dell'Arch. Mar Paolo e dai rilievi ispettivi fatti in loco, risulta insistere su di un piano che si trova a meno(- 30 mt.) rispetto al piano campagna del Cimitero.
2) Al momento del sopralluogo si presenta come area utilizzata come discarica di rifiuti vari, e questo espone il sito ad un ulteriore aggravamento delle condizioni già oggi compromesse;
3) La parete su cui è ubicato il cimitero è formato da roccia ed è assolutamente impermeabile ad eventuali rifiuti liquidi di qualsivoglia natura;
4) La conformazione del terreno consente di affermare che le acque di scolo ed altri liquidi, di provenienza dalla zona cimiteriale e dai terreni circostanti, ruscellano naturalmente sul versante opposto per ragioni legate alla pendenza della zona;
5) L'area cimiteriale è separata dalla parete dell'ex cava dalla Strada Comunale per Ciotti, che conduce alla Frazione ed alle abitazioni sparse sulla collina.
6) Dall'insediamento in progetto non sarà possibile vedere il Cimitero; per questo la necessità di avere una distanza tale da consentire il mantenimento della "pietas" per l'area cimiteriale, viene meno proprio perché Cimitero ed insediamento turistico insistono su piani diversi ed il Cimitero occupa il piano più alto;
7) La tipologia del Cimitero è quella di una struttura al servizio delle Frazioni e nello stesso è prevalente la tumulazione rispetto alle inumazioni che sono limitate ad alcune unità/anno;

A conclusione delle considerazioni di cui sopra, le condizioni che dovrebbero realizzarsi per un diniego del parere richiesto sono le seguenti:

1) Esistenza di un pericolo per la salute della collettività destinata ad utilizzare l'insediamento in progetto: a questo proposito non si evidenziano elementi ostativi perché questi sarebbero esclusivamente legati alle infiltrazioni di liquami cimiteriali nella parete rocciosa. Dalla relazione agli atti, e da quanto ho potuto costatare sul posto, ciò non può realizzarsi sia per la struttura geologica della zona sia perché le linee di ruscellamento s'indirizzano sul versante opposto;
2) Dall'insediamento turistico si dovrebbe poter vedere l'area Cimiteriale è questo comporterebbe il venir meno del concetto di "pietas" per le aree destinate a sepoltura;
3) Anche le dimensioni dell'insediamento cimiteriale sono importanti nel valutare la possibilità di ridurre l'area di rispetto cimiteriale cosi come previsto dall'art.57 del D.P. 285/90.

Per quanto sopra esposto ritengo che nel caso esaminato, come da documentazione agli atti, a firma dell'Arch. Mar Paolo, non esistano i motivi ostativi propri delle aree di rispetto cimiteriale, cosi come regolato dal D.P.R 285/1990, per la particolare conformazione della zona interessata, adeguatamente illustrata dagli elaborati tecnici esaminati e dal sopralluogo eseguito.

Pertanto, tenute presenti le considerazioni esplicitate in questa relazione e per quanto di competenza di questa U.O, **si esprime preventivamente , parere igienico sanitario favorevole all'utilizzo dell'area interessata per la realizzazione di insediamento turistico così come illustrato dal progetto parte integrante del presente parere. Per i motivi esposti ritengo inoltre che non si debba procedere, sotto il profilo igienico-sanitario, alla riduzione dell'area di rispetto cimiteriale perché la differenza di quota s.l.m, tra l'insediamento turistico a + 170 mt. ed il piano di campagna del cimitero a + 205 mt., fa si che le due realtà siano da considerarsi completamente svincolate l'una dall'altra.**

Detto parere è vincolato al rispetto delle seguenti prescrizioni: 1) altezza degli edifici: deve essere tale da impedire la vista del cimitero o anche di una parte dello stesso.
2) la parete rocciosa dovrà essere opportunamente consolidata con interventi ritenuti idonei dal progettista del complesso.

Copia del presente parere preventivo è trasmessa al Sindaco di Ventimiglia per i provvedimenti di competenza.

A disposizioni per i chiarimenti che si rendessero necessari, porgo distinti saluti.

Il Responsabile dell'U.O
Dr. Natale Bettegazzi

Firmato da:
Cristina Loiaconi
Motivo:

Data: 10/06/2021 15:06:27

AZIENDA USL 1 IMPERIESE - REGIONE LIGURIA

UNITÀ SANITARIA LOCALE N° 1 IMPERIESE

Via Aurelia, 97 – 18032 BUSSANA DI SANREMO (IM) – Tel. (0184) 53.61
Codice Fiscale – Partita IVA n° 010 830 600 85