Comune di Ventimiglia
Provincia di Imperia

Masterplan di Rigenerazione Urbana
Marina di Ventimiglia

Proposta per l'adozione, e la successiva approvazione, di una variante parziale di PUC relativa agli attuali Distretti DT1a e DT1b, agli Ambiti A.RI.urb.7 e A.CE.rp.2 oltre che al Distretto DT6

Soggetto Proponente

Namira S. G. R. p. A.
Via Durini 15
20122 Milano

Advisor

Marina Development Corporation S.R.L.
Via Manfredo Camperio 9
20123 Milano

In collaborazione con

ONEWORKS

SERGIO GIOVANNINI

L & B P

NEW CONSULT AMBIENTE

STUDIO DI GEOLOGIA

PAISA' LANDSCAPE

Studio Legale
Gerbi Massa

Nomisma

Borgo del Forte
Borgo del Forte Campus

Titolo elaborato:

Schema di proposta di progetto di variante al PUC (Ai sensi dell'art. 38 comma 1 L.R. 36 / 1997)

Progettista:

One-Works; S. Giovannini; C. Loiaconi

DATA: 20/12/2021

SCALA : -

ELABORATO N° :

PREMESSA

Il Comune di Ventimiglia è dotato di Piano Urbanistico Comunale – P.U.C. approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 101 del 15 dicembre 2008 e successivi aggiornamenti.

Il Fondo immobiliare di investimento BDF, gestito dalla società Namira S.G.R.P.A., proprietario di un compendio di terreni e fabbricati, siti nei Distretti di trasformazione DT1a, DT1b e DT6, per una superficie complessiva di circa 66.000 mq, ha presentato un'istanza formulata ai sensi dell'art.14, comma 3, L. 241/90 e s.m.i., per illustrare, nell'ambito della Conferenza di servizi, la proposta descritta nello "Studio di fattibilità" e dai corredati documenti tecnici, al fine di poter preliminarmente verificare le condizioni per i necessari atti di assenso, con richiesta di indicazioni nel merito e nella procedura, per la presentazione di una successiva proposta all'Amministrazione locale di variante allo strumento urbanistico.

La suddetta istanza ex art. 14, comma 3, L. 241/90 e s.m.i., ha previsto per le aree sopra indicate una proposta unitaria allineata e coerente con gli indirizzi di sviluppo territoriale, in modo che possa costituire, nell'ambito del contesto economico e sociale di riferimento, elemento di stimolo ed attrazione per lo sviluppo locale.

Con atto 27 luglio 2021 - in esito alla procedura di cui all'art. 14, 3° comma, L. 241/1990 – l'Amministrazione Comunale ha formalizzato le "*indicazioni*" per la presentazione di un "*progetto in variante al PUC*" con la procedura di cui all'art. 59 L.R. 36/97. È stata segnalata in sede di Conferenza dei Servizi preliminare l'opportunità "*di approvare già in sede di adozione-approvazione della variante lo schema di organizzazione planivolumetrico che renda evidente quale sarà la trasformazione urbanistica prevista e che garantisca la realizzazione delle urbanizzazioni necessarie, attraverso una convenzione urbanistica e la predeterminazione quantitativa e qualitativa dei servizi (piuttosto che rinviare tali statuizioni al PUO)*".

In data 24/11/2021 (protocollo del Comune di Ventimiglia n. 0049222) la società Namira S.G.R.P.A. ha presentato in nome e per conto del Fondo BDF proposta di Variante al PUC recependo le osservazioni pervenute dai soggetti partecipanti alla Conferenza dei Servizi preliminare e composta dai seguenti documenti:

Relazioni specialistiche			
Relazioni	U - BDF - 00	Relazione urbanistica	-
	RP - BDF - 1	Rapporto preliminare	-
	S - BDF - 1	Prime indicazioni sostenibilità	-
		Contributo paesaggistico-agronomico	-
	P - BDF - 001	- Relazione illustrativa paesaggistica - agronomica	-
	P - BDF - 002	- Strategia insediativa - BDF - Ventimiglia	-
	M - BDF - 1	Analisi di impatto sulla mobilità	-
	M - BDF - 2	Analisi di impatto sulla mobilità-Parere circa il funzionamento della rotatoria Porto	
	RA - BDF - 01	Relazione archeologica	-
	RBP - BDF - 01	Relazione benefici pubblici	-
		Studio di contesto - geologia geotecnica e idrologia	-
	G - BDF - 1	- Relazione geologica di maggior approfondimento e monitoraggio geotecnico	-
	G - BDF - 2	- Relazione geologica ex. art. 89	-
	G - BDF - 3	- Sintesi non tecnica	-
	ISE - BDF - 1	Studio di contesto - impatto socio economico	-
	SOI - BDF - 1	Studio Organico d'Insieme + A-BDF-403 - Viste e diagrammi di raffronto BDF Waterfront	-
	N - BDF - 1	Relazione preliminare sottoservizi	-
Elaborati urbanistici			
Tavole assetto urbanistico	U-BDF-022	Tavola verifiche urbanistiche (quantità standard e parcheggi privati)	1:500
	U-BFC-022	Tavola verifiche urbanistiche (quantità standard e parcheggi privati)	1:500
	U-BDF-01	Tavola 1 - Aree di intervento	1:5000
	U-BDF-02	Tavola 2 - Assetto catastale	1:1000
	U-BDF-03	Tavola 3 - Sovrapposizione e coerenza con strumenti di programmazione	1:2000
	U-BDF-03B	Sovrapposizione con Vincoli Archeologici	1:2000
	U-BDF-04	Tavola 4 - Borgo del Forte - Rilievi topografici	1:500
	U-BFC-05	Tavola 4a - Borgo del Forte Campus - Rilievi topografici	1:500
Elaborati architettonici			
Planimetrie BDF + area ex-Seagull	A-BDF-100	Planimetria del verde BDF Waterfront	1:500
	A-BDF-101	Schema planivolumetrico BDF Waterfront	1:500
	A-BDF-102	Planimetria Piano 01 BDF Waterfront	1:500
	A-BDF-103	Planimetria Piano 02 BDF Waterfront	1:500
	A-BDF-104	Planimetria Piano 03 BDF Waterfront	1:500
	A-BDF-105	Planimetria Piano 04 BDF Waterfront	1:500
	A-BDF-106	Planimetria Piano 05 BDF Waterfront	1:500
	A-BDF-107	Planimetria Piano 06 BDF Waterfront	1:500
	A-BDF-108	Planimetria Piano 07 BDF Waterfront	1:500
	A-BDF-109	Planimetria Piano 08 BDF Waterfront	1:500
	A-BDF-110	Planimetria Piano 09 BDF Waterfront	1:500
	A-BDF-111	Planimetria Piano 10 BDF Waterfront	1:500
	A-BDF-112	Planimetria Piano 11 BDF Waterfront	1:500
	A-BDF-113	Planimetria Piano 12 BDF Waterfront	1:500
	A-BDF-114	Planimetria accessibilità veicolare BDF Waterfront	1:750
	A-BDF-115	Planimetria dei percorsi pedonali BDF Waterfront	1:750
Sezioni BDF + area ex-Seagull	A-BDF-200	Sezione A-A , B-B, C-C, D-D BDF Waterfront	1:500
Viste di progetto BDF + area ex-Seagull	A-BDF-401	Viste di progetto BDF Waterfront	-
Viste e diagrammi di raffronto	A-BDF-403	Viste e diagrammi di raffronto BDF Waterfront	-
Planimetrie BDF Campus	A-BFC-100	Planimetria del verde BDF Campus	
	A-BFC-101	Schema planivolumetrico BDF Campus	1:1000
Sezioni territoriali BDF Campus	A-BFC-200	Sezione territoriale AA, BB, e CC BDF Campus	1:500
Elaborati paesaggistici			
planimetrie	P-BDF-100	Borgo del forte - Planimetria del verde	1:500
	P-BFC-100	Borgo del forte campus - Planimetria del verde	1:500
Elaborati regimazione organica			
Relazione Tecnica	I-09	Relazione geologica ed idraulica	-
Progetto degli scoli di versante	I-01	Scoli verso la scalinata "alla Colla" - Stato di fatto	-
	I-02	Scoli verso la difesa dell'Annunziata - Stato di fatto	-
	I-03	Scoli zona dei Calanchi - Stato di fatto	-
	I-04	Scoli realizzati da Cala del Forte - Stato di fatto	-
	I-05	Scolo dell'Annunziata - Stato di progetto - Intervento A	-
	I-06	Scolo dell'Annunziata - Stato di progetto - Intervento B	-
	I-07	Scolo dell'Annunziata - Scoli dei Calanchi - Stato di progetto	-
	I-08	Scoli di Levante ed opere minori - Stato di progetto	-
Elaborati schemi preliminari sottoservizi			
Planimetrie	N - BDF -2	Ipotesi scenario planimetrico sottoservizi - Borgo del Forte	-
	N - BFC -3	Ipotesi scenario planimetrico sottoservizi - Borgo del Forte Campus	-

Ai sensi dell'art. 38 comma 1 della L.R. 36/1997 il presente documento costituisce schema di progetto di variante al PUC per la valutazione politico-amministrativa da parte della Giunta Comunale e per la successiva trasmissione in Regione in qualità di autorità ambientale competente.

SITUAZIONE ATTUALE DEL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DT1A - DT1B E DT6

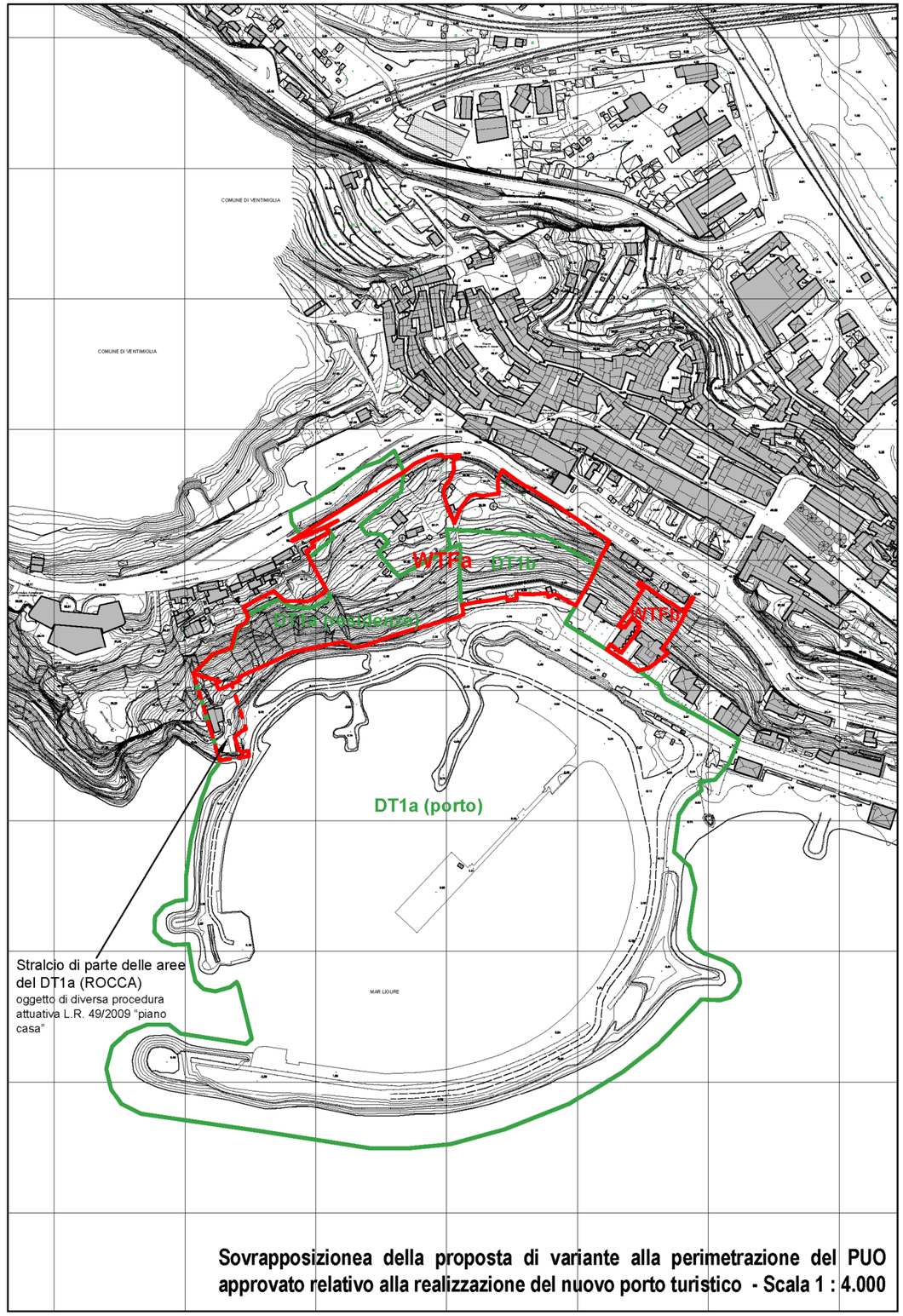
La prevalenza delle aree oggetto dell'istanza è classificata dal P.U.C. nell'ambito dei Distretti DT1a e DT1b quali: ***"****zone omogenee per le quali sono previste le trasformazioni più consistenti e un deciso incremento del peso insediativo.*
Sono di fatto le aree individuate dal PUC per lo sviluppo e il riscatto della città e prevedono trasformazioni rivolte a consentire principalmente insediamenti residenziali, ricettivi e misti".
In particolare il Distretto DT1a è stato interessato dal progetto di realizzazione del porto conseguendo gli "Obiettivi della trasformazione" previsti dal PUC: *"Realizzazione di nuova struttura per la nautica da diporto di elevata qualità funzionale al rilancio turistico della città e alla riqualificazione della soprastante città medioevale".*
Il limitrofo Distretto DT1b persegue gli obiettivi di completamento del nuovo anfiteatro edilizio *"…di coronamento alla marina e suo collegamento con l'edificato esistente di Marina S. Giuseppe".*
Una limitata porzione delle aree in proprietà del Soggetto Promotore ricade all'interno dell'ambito di Conservazione A.CE.rp.2 (fascia a monte dei DT1a e DT1b), nonché in ambito A.RI.urb.7 (ex Hotel Seagull).

I Distretti di Trasformazione sono tutti disciplinati dall'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione "**NTA**" del PUC e dalle schede normative, mentre gli altri ambiti sono disciplinati dagli articoli 20.h (ambito A.CE.rp.2) e 20.l (ambito A.RI.urb.7) delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'intervento proposto è inquadrabile nell'ambito di un progetto organico, il quale prevede la riqualificazione di aree cittadine ad oggi in stato di degrado (DT6) mediante la realizzazione "nuovi servizi ad uso pubblico", oltre ad assicurare la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nella Convenzione per l'attuazione del Progetto definitivo con annesso SUA per la realizzazione del Nuovo Porto Turistico stipulato in data 02.12.2016 – Rep. N. 50388/28551, così come richiamate nell' "Atto di Scissione", stipulato in data 02/12/2016, a rogito Notaio Donetti al Rep. N. 50389/28552 e, dunque, nello specifico:

a. *la realizzazione di un ascensore per collegare il sottopasso di Via Verdi con il piazzale parcheggio adiacente alla porta di ponente di Ventimiglia Alta, con superamento di un dislivello di circa 13 m. Detto ascensore dovrà avere capacità minima di trasporto di 8 persone;*
b. *la realizzazione delle reti fognarie e di adduzione idrica, di pubblica illuminazione e del gas, elettrica e di ogni altro servizio necessario alla parte residenziale del DT1a, e in grado di captare le reflue e fornire il futuro DT1b, l'abitato esistente limitrofo, il tutto come prescritto dal gestore del Servizio Idrico;*
c. *fornitura e posa di tubazione interrata per la futura posa di cavo di fibra ottica da parte del gestore del servizio dall'uscita dalla Galleria Scoglietti alla Piazza Marconi.*

Il Progetto del Porto ha già realizzato, in funzione dell'insediamento residenziale, una quota degli standard urbanistici (3.096 mq di aree verdi e 360 mq di aree a parcheggio pubblico).



Sovrapposizionea della proposta di variante alla perimetrazione del PUO approvato relativo alla realizzazione del nuovo porto turistico - Scala 1 : 4.000

SCHEMA DI PROGETTO DELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL PUC

La proposta del Soggetto Promotore prevede la soppressione dell'ex Distretto DT1a (nella porzione stralciata a seguito della scissione del progetto del Nuovo porto turistico così come richiamate nell' "Atto di Scissione", stipulato in data 02.12.2016) e del limitrofo DT1b, così come evidenziate nello stralcio cartografico, con la conseguente creazione di **un unico Distretto di Trasformazione WTF articolato in n. 2 UMI**, che annetta alcune porzioni in proprietà dello stesso Proponente ricadenti nell'ambito A.CE.rp.2, nonché l'area ex "Hotel Seagull" coi relativi terreni di pertinenza, ricadente all'interno del confinante ambito A.RI.urb.7 del PUC, oltre lo stralcio di parte delle aree del DT1a ("LA ROCCA") oggetto di diversa procedura attuativa – L.R. 49/2009 "piano casa" (attualmente in corso).

Gli interventi sono proposti "...*allo scopo di assicurare la realizzazione di un progetto organico…*", ponendosi gli interventi planivolumetrici pienamente in linea con gli obiettivi generali del PUC e delle norme previste nei DT che consentono l'aumento della capacità edificatoria in conformità all'art. 29 della L.R. n.36/1997.

La proposta consiste nella realizzazione del "*collegamento*" urbanistico-edilizio tra la Città Alta e il quartiere Marina San Giuseppe, atta a garantire l'insediamento delle funzioni residenziale e turistico e ricettiva con una capacità edificatoria di 18.000 mq di Superficie Agibile complessiva, di cui una quota già prevista dalle Norme di PUC riferita ad entrambi i Distretti, nonché circa 2.000 mq (compresi nei 18.000 mq) di Superficie Agibile dell'ex "Hotel Seagull".

Il nuovo Distretto con le sue 2 UMI risulta così individuato:

- **WTFa**: composta dall'intero anfiteatro a monte del nuovo porto turistico, comprende interamente gli ex Distretti di Trasformazione DT1a (per la porzione relativa alle residenze di cui al citato "Atto di scissione") e DT1b, nonché le porzioni ricomprese tra questi e la sovrastante via Verdi (tratto della via Aurelia).

  In tale ambito in parte sono state realizzate le opere di consolidamento geotecniche in ottemperanza alle prescrizioni di cui alla DGR 635/09 (VIA) nell'ambito della realizzazione dell'intervento portuale di cui al DPR 509/97. In tale UMI l'indice occorrente per attuare le nuove edificazioni è in parte già in dotazione alle proprietà quale oggetto di dimensionamento sia del precedente DT1a (pari a circa 3.700 mq di superficie lorda) che del DT1b (pari a 1.900 mq di superficie lorda). L'ulteriore indice insediativo potrà essere reperito anche mediante modalità compensative derivanti da indice insediativo in ambiti analoghi (DT).
- **WTFb:** composta dal cosiddetto Hotel Seagull e dai terreni circostanti, per il quale si prevede la demolizione e ricostruzione con contestuale cambio di destinazione d'uso a residenza ed incremento della Superficie Agibile fino ad un massimo di 2.000 mq, anche mediante modalità compensative derivanti da indice insediativo in ambiti analoghi (DT). L'attuale funzione turistico ricettiva (ex Hotel Seagull) sarà realizzata all'interno del WTFa con ampliamento sino a 4.000 mq di S.A.

Nel Distretto di Trasformazione **WTF** viene incrementata la potenzialità edificatoria da destinarsi quale funzione principale ad edilizia residenziale e funzione ricettiva, conformemente alle destinazioni e alle funzioni ammesse dal PUC, proponendo la realizzazione degli obbiettivi di trasformazione del PUC previsti nell'ambito DT1b - Località Scoglietti: *"Obiettivo è il completamento del nuovo anfiteatro edilizio di coronamento alla marina e suo collegamento con l'edificato esistente di Marina S. Giuseppe".*

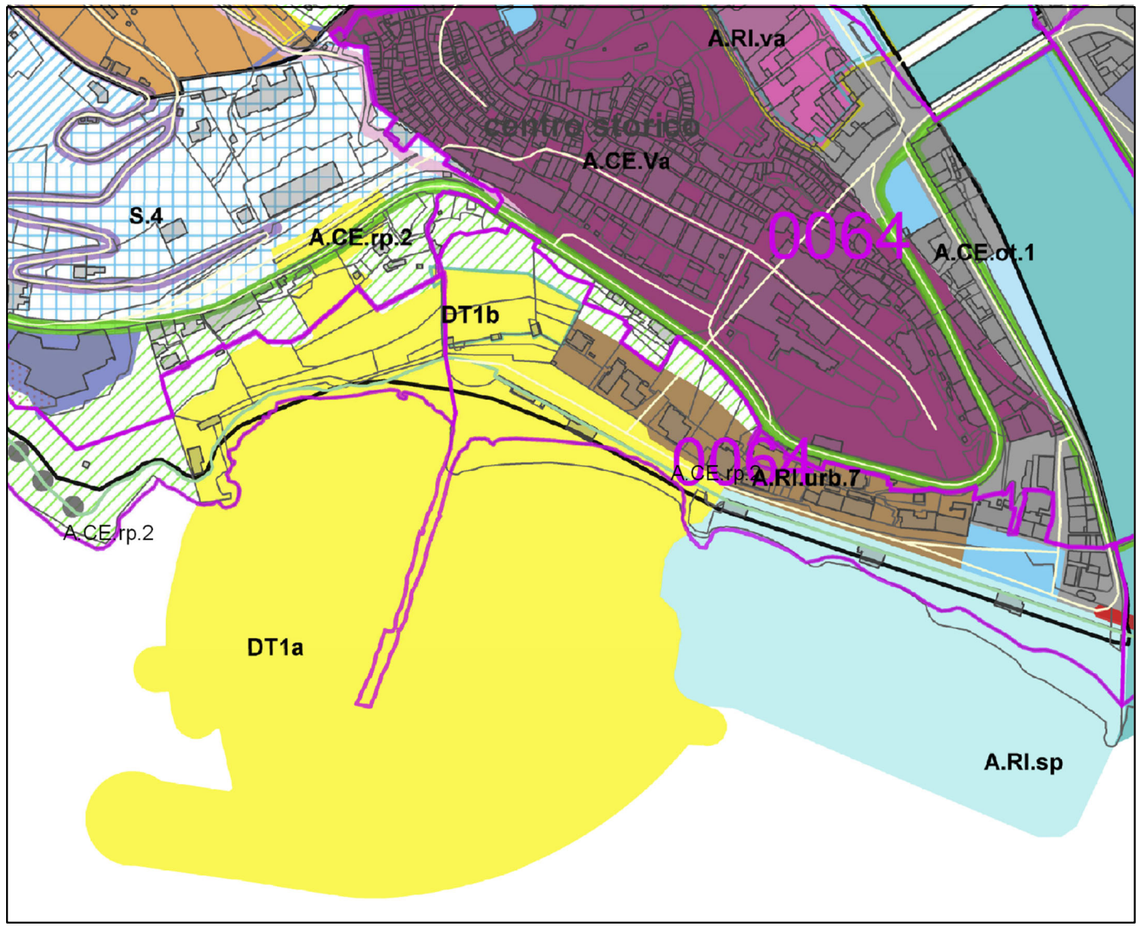
L'obiettivo è quello di mirare al raggiungimento di una nuova filosofia urbana, che vede nella ridistribuzione della capacità edificatoria, importanti "vantaggi pubblici" variamente definiti fra cui la possibilità di rigenerare altre parti di territorio in stato di degrado destinandole a funzioni pubbliche (DT6) al fine di integrarle nel sistema urbano ed infrastrutturale, con il quale è possibile avviare sinergie tese allo sviluppo di economie di scala e di scopo.

L'area di intervento del nuovo Distretto WTF si configura come un ampio anfiteatro che si interpone tra il Centro Storico e la nuova Marina. La morfologia dei luoghi offre l'opportunità di mettere in atto un approccio compatibile con il paesaggio tipico di Ventimiglia, in generale di tutta la Liguria, costituito da terrazzamenti presenti sia in ambito urbano che nel paesaggio agricolo. L'approccio progettuale del Soggetto Promotore prevede l'utilizzo di un'architettura semi-ipogea al fine di ridurre l'impatto volumetrico e paesaggistico, mantenendo inalterata la visibilità del mare dalla via Aurelia, e al contempo offrire alle unità immobiliari una dotazione di verde privato, con una edificazione che presenterà caratteri di organicità con il territorio, giungendo a "mimetizzarsi" mediante l'uso accorto dei materiali, delle forme architettoniche e della vegetazione. Il nuovo edificato pertanto sarà realizzato a terrazzamenti, per richiamare l'andamento delle antiche fasce coltivate, con prospetti caratterizzati da semplicità nell'uso dei materiali e copertura piana a verde pensile. Questo permetterà di dare riconoscibilità al sistema del verde che sarà trattato con evidente riferimento alla tradizione del paesaggio ligure.

Tra via Verdi ed i nuovi fabbricati è prevista, per tutto lo sviluppo del Distretto, una fascia a verde all'interno della quale, sul lato di ponente, sarà realizzato un'area a parcheggio pubblico a raso, delimitato a sud da un percorso pedonale che avrà il compito di connettere la risalita meccanizzata con l'ascensore previsto a nord della Via Verdi, realizzando così un percorso pedonale pubblico che collegherà il lungomare con la Città Alta.

L'Hotel e le residenze al servizio dell'hotel, situate sul fronte della Marina, introducono una variazione volumetrica per rispondere a precise esigenze tipologiche. La loro posizione non interferisce con il cono visuale che si genera tra il Centro Storico e la Marina.

Il nuovo schema di organizzazione planivolumetrico previsto dal progetto del Soggetto Promotore introduce degli spazi di riferimento ai vari livelli e con connotazioni diverse: servizi, ricreative e pubbliche come nel caso del parcheggio adiacente a Via Verdi che permette la connessione pedonale con il Centro Storico. Queste terrazze sono servite da una risalita meccanizzata inclinata ad uso pubblico, ma anche da un sistema di percorsi e di scale che consentono le relazioni interne e il collegamento con le abitazioni e le autorimesse private poste in diretta relazione con le unità immobiliari o con le funzioni ricettive.



Estratto della tavola 49a del PUC vigente riferito al DT1a, DT1b e porzioni adiacenti – Non in scala

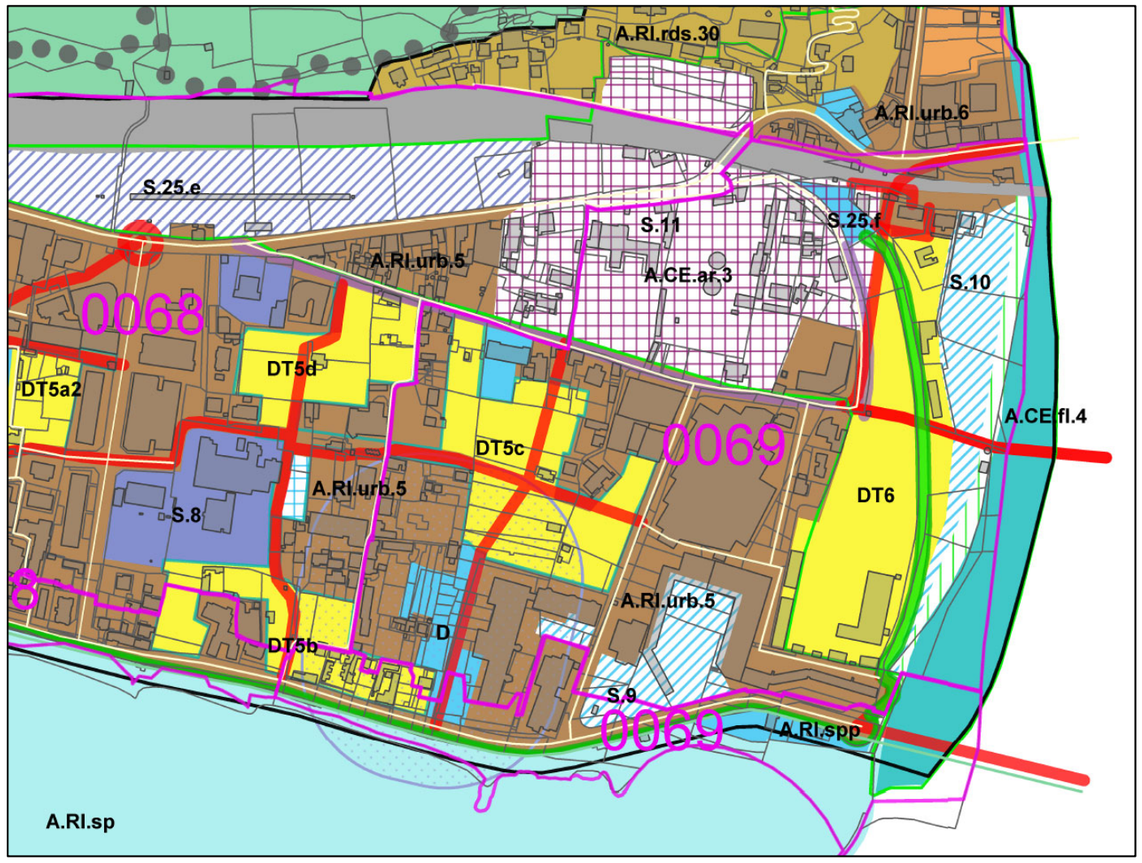
Nell'ambito della proposta posta all'esame della Conferenza di Servizi preliminare ed in particolare l'ipotesi di prevedere la realizzazione della quota prevalente di standard urbanistici nel Polo a Servizi S27 (ex DT6) e pertanto in una localizzazione esterna e non di stretta relazione funzionale con il distretto WTF interessato dall'intervento principale, gli Enti hanno ritenuto configurabile la proposta localizzazione degli standard urbanistici generati dall'intervento nel suddetto nuovo Polo Servizi S27 (escluse le quote minime di standard C.D. "ESSENZIALI" da realizzare all'interno del Distretto) previa verifica del presupposto che tale ambito risulti: *"effettivamente idoneo a soddisfare il fabbisogno di dotazioni funzionali generato"* dando, altresì, evidenza delle ragioni di tale scelta (cfr. parere Regione Liguria)

In merito alle ragioni a supporto di tale scelta si rileva che nel Distretto WTF il progetto relativo alla realizzazione del porto ha generato e già realizzato in sito, il quale ha una limitata estensione ed una particolare orografia, una quantità di standard fra verde e parcheggi in misura doppia rispetto a quella richiesta da DM 1444/68.

STANDARD FORNITI	SUPERFICIE VERDE ATTREZZATO: 11002.71 mq > 5110.57 mq richiesti VERDE a compensazione PRG: 3438.88 mq > 3416 mq SUPERFICIE PARCHEGGI PUBBLICI: 3430.32 + 360.40= 3790.72 mq > 2374.57 mq richiesti (VERDE + PARCHEGGI PUBBLICI) = 14793.43 mq 14793.43 mq > 7485.15 mq RICHIESTI

Estratto tavola L2 "Rispondenza e verifica agli standard urbanistici" allegata alla variante 2 al PdC 42/2010 "Progetto del nuovo porto turistico di Ventimiglia - variante 2 - opere a terra"

La previsione di realizzare "ulteriori" standard in tale area già ampiamente servita ed infrastrutturata, comporterebbe un'offerta sovrabbondante rispetto alle reali necessità del sito.

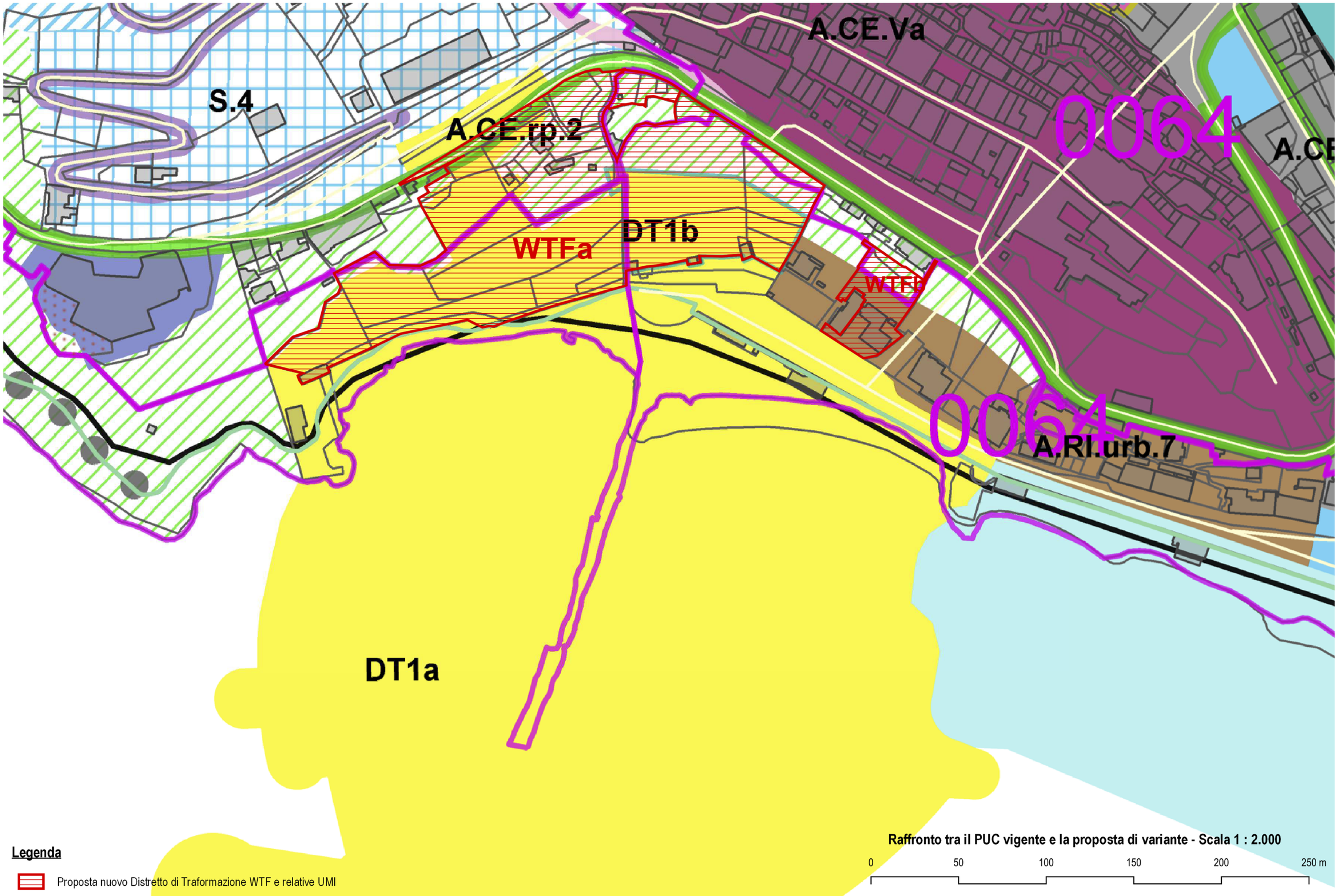


Estratto della tavola 49a del PUC vigente riferito al DT6 -Non in scala

In merito alla conseguente “idoneità” dell’ambito è evidente che la realizzazione dei previsti “standard” nell’attuale DT6, costituisca elemento per procedere ad una più ampia rigenerazione e riqualificazione del tessuto urbano mediante la creazione di nuove connessioni con aree cittadine ad oggi degradate e prive di infrastrutture e ciò al fine di soddisfare esigenze a lungo sentite dalla comunità locale. La proposta del Soggetto Promotore, prevedendo di realizzare la quota complessiva di standard per servizi indotta (esclusi gli standard essenziali) nonché ulteriori “Servizi ad uso pubblico” nel nuovo Polo Servizi denominato S27 (corrispondente all’ex Distretto di Trasformazione DT6 “Nervia”), dà anche attuazione al PUC, il quale prevede per tale distretto l’obiettivo della “*trasformazione di aree ferroviarie dismesse ad usi urbani mediante riconversione e valorizzazione degli edifici esistenti con inserimento di attività polifunzionali”.*

Modalità Attuative

La variante in conformità alle indicazioni espresse dalla Regione Liguria - Settore Urbanistica e dal Comune, propone per l’attuazione delle indicate previsioni nei suddetti Distretti, in alternativa al ricorso al PUO, l’approvazione-adozione di appositi “*schemi di organizzazione - planivolumetrica*” che rendano evidente la trasformazione urbanistica proposta e tali da garantire la necessaria realizzazione in termini qualitativi e quantitativi delle opere di urbanizzazione mediante apposita convenzione urbanistica. Tale modalità attuativa è specificatamente normata dall’art. 27, comma 1, lett. c della L.R. n. 36/1997 e s.m.i. il quale prevede nella struttura del PUC che: *“c) gli eventuali distretti di trasformazione con i relativi schemi di organizzazione planivolumetrica nei casi in cui l’attuazione delle previsioni possa avvenire senza il ricorso al PUO”.* Va evidenziato che il disposto dell'ultimo comma dell'art. 84 della L.R. 16/2008 prevede che *“in caso di vincolo di assoggettamento ad unico SUA o PUO o a progettazione unitaria di iniziativa pubblica, decorsi cinque anni dall’approvazione del PUC, possono essere presentati progetti di intervento in deroga al suddetto obbligo, da approvarsi a norma della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (Legge urbanistica regionale) e s.m. e i. contestualmente ad apposita variante urbanistica con la quale il Comune definisce le modalità di attuazione di tale intervento e di frazionamento dello strumento urbanistico attuativo originario”.*


S.4
A.CE.rp.2
A.CE.Va
0064
A.CE
WTFa
DT1b
WTFb
0064
A.RI.urb.7
DT1a
Legenda
Proposta nuovo Distretto di Traformazione WTF e relative UMI
Raffronto tra il PUC vigente e la proposta di variante - Scala 1 : 2.000
0
50
100
150
200
250 m

SCHEDA DI NTA ATTUALE E PROPOSTA DI VARIANTE

Schede normative del PUC vigente

DT 1a - NUOVO PORTO TURISTICO E OPERE CONNESSE

Obiettivi della trasformazione
Realizzazione di nuova struttura per la nautica da diporto di elevata qualità funzionale al rilancio turistico della città e alla riqualificazione della soprastante città medioevale.
In attuazione delle previsioni del PTC della Costa.
Si tratta della fascia costiera compresa tra Punta della Rocca e Marina San Giuseppe e dell'antistante specchio acqueo.

Prescrizione particolare sulla perimetrazione
La perimetrazione del Distretto di Trasformazione stabilita nella carta della zonizzazione potrà subire delle modifiche in sede di approvazione ai sensi del DPR 509/97 dell'intervento portuale. In tal caso le aree escluse dal DT1a saranno assorbite dalle adiacenti zone omogenee assumendone le relative prescrizioni previo espletamento dei relativi adempimenti di variante previsti per legge.

Funzioni ammesse
- attrezzature per la nautica da diporto;
- residenza;
- ricettività; di cui alla L.R. n° 2//08 e lr 1/08

commercio In coerenza con il piano commerciale comunale, per il settore alimentare e non alimentare non sono ammessi esercizi commerciali di vicinato con SV superiore ai 250 m^2.
- uffici e studi professionali;
- attività produttiva di tipo artigianale e servizi di supporto alla nautica da diporto;
- circoli ricreativi nautici e sedi di società di tipo nautico;
- esercizi pubblici (sportelli bancari, bar, ristoranti, farmacie, ecc.);
- servizi alla persona (centri estetici, saune, centri diagnostici, ecc.);
- impianti sportivi
- servizi ed infrastrutture pubbliche (verde pubblico attrezzato, parcheggi, viabilità pubblica, uffici postali, ecc.);
- parcheggi pertinenziali;
- attrezzature balneari;
- distributore di carburante.

Modalità attuative
Gli interventi andranno attuati tramite un unico P.U.O di approvazione regionale con la previsione di un'unica UMI interessante l'intero intervento relativo alla struttura portuale.
Data la natura peculiare della trasformazione urbanistica della zona, che nel suo complesso è soggetta alla sostenibilità economica dell'operazione, gli interventi ivi previsti sono attuati senza utilizzo di indice perequato. Tutti gli edifici a destinazione residenziale e terziarie dovranno essere realizzati contestualmente all'attuazione dell'impianto portuale stesso e alla risoluzione del nuovo sistema di accessibilità alla marina.
La convenzione allegata allo strumento attuativo dovrà prevedere l'attuazione almeno dei seguenti interventi interessanti anche aree al di fuori del DT1a:
- realizzazione di collegamento meccanizzato con la soprastante Rocca con relativo studio della sistemazione dell'area adiacente sita oltre la strada Aurelia;
- sistemazione e ripascimento del litorale della diga foranea sino alla foce del fiume Roja;
- mantenimento della percorribilità pedonale pubblica (passeggiata) su tutto l'arco portuale e mantenimento della strada pedonale per le Calandre, salvaguardando il percorso attuale;
- realizzazione di aree a verde attrezzato di uso pubblico;
- realizzazione di parcheggi pubblici sia a raso che in struttura;
- adeguamento e miglioramento dell'attuale sistema di accessibilità con soluzioni in grado di garantire l'attuale consistenza di parcheggi pubblici con riorganizzazione e riqualificazione del nodo di Piazza Costituente.
- studio opere di difesa e ripascimenti necessari alla formazione degli arenili sul lato ovest e sul lato est della struttura portuale;
- riorganizzazione stabilimento balneare esistente alla radice della diga foranea lato est e studio della rimanente porzione di arenile da collegarsi funzionalmente all'esercizio pubblico posto sulla testata del blocco commerciale lato est;
- sistemazione del collegamento pedonale alla città alta in prossimità del ristorante lato Francia e con arrivo in adiacenza al Forte dell'Annunziata.

L'attuazione degli interventi sopra citati avverrà mediante DIA, ricorrendo l'ipotesi di cui all'art. 22 comma III lettera b) del T.U.E. di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
Problematiche idrogeologiche
Trattandosi di zone di pericolosità alta di tipo P3gB, allo stato attuale restano valide le considerazioni riassunte nel parere del Comitato VIA allegato alla DGR 635/06 relativamente alle criticità geologiche ed idrogeologiche che caratterizzano l'area in questione. Si ritiene pertanto che, in oggi, non sussistano le condizioni per l'espressione circa la fattibilità di un eventuale intervento di edificazione residenziale, e, tanto meno, indicazioni in merito a tipologie, quantitativi volumetrici ed accorgimenti tecnici relativi alle strutture edilizie eventualmente ammissibili;

Dimensionamento e variazioni
Si rinvia al progetto del porto turistico che verrà approvato tramite la procedura speciale prevista dal DPR 509/97

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:
1) 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.
2) Minime modifiche alle forature dei fabbricati, motivate da variazioni nella distribuzione interna, qualora non alterino l'immagine generale delle opere;
3) Modifiche interne che non comportino modifiche di facciate;
4) Cambi di destinazione d'uso con esclusione dell'aumento della superficie residenziale.

Le variazioni sopra descritte potranno essere attuate tramite semplice variante edilizia.

Infrastrutture e servizi
Si rinvia al progetto del porto turistico che verrà approvato tramite la procedura speciale prevista dal DPR 509/97.

Regime nel periodo transitorio
Nelle more dell'attuazione delle previsioni di cui sopra sugli edifici esistenti possono essere realizzate le sole manutenzioni ordinarie e straordinarie. Sono ammessi tutti gli interventi relativi all'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal PUC.

DT 1b - LOCALITA' SCOGLIETTI

Obiettivi della trasformazione
Obiettivo è il completamento del nuovo anfiteatro edilizio di coronamento alla marina e suo collegamento con l'edificato esistente di Marina S. Giuseppe (A.RI.urb.7).

Funzioni ammesse
- Residenza nella misura massima del 50% della SA o SP realizzabile;
- ricettività; di cui alla L.R. n° 2/08 e lr 1/08
- commercio In coerenza con il piano commerciale comunale, per il settore alimentare e non alimentare non sono ammessi esercizi commerciali di vicinato con SV superiore ai 250 m2.
- uffici e studi professionali;
- servizi e infrastrutture pubbliche;
- esercizi pubblici (bar, ristoranti, ecc.);
- servizi di supporto alla nautica da diporto;
- circoli ricreativi nautici e sedi di società di tipo nautico.

Modalità attuative
Gli interventi andranno attuati tramite P.U.O. di approvazione regionale esteso all'intero distretto. Viene sottoposto ad obbligo di approvazione Regionale, ai sensi dell'art. 80 comma 2 LR 36/97 (varianti di PTCP) e all'art. 6 lett c) LR 13/2014 (Autorizzazione Paesaggistica di competenza regionale), per quanto applicabili, il progetto relativo a tale area.
L'indice occorrente per le nuove edificazioni è per il 50% in dotazione alle proprietà ricadenti all'interno del perimetro del distretto di trasformazione e per il restante 50% da ottenersi tramite credito edilizio o indice perequato da altre zone del territorio comunale.

Problematiche idrogeologiche
Trattandosi di zone di pericolosità alta di tipo P3gB, allo stato attuale restano valide le considerazioni riassunte nel parere del Comitato VIA allegato alla DGR 635/06 relativamente alle criticità geologiche ed idrogeologiche che caratterizzano l'area in questione. Si ritiene pertanto che, in oggi, non sussistano le condizioni per l'espressione circa la fattibilità di un eventuale intervento di edificazione residenziale, e, tanto meno , indicazioni in merito a tipologie, quantitativi volumetrici ed accorgimenti tecnici relativi alle strutture edilizie eventualmente ammissibili;

Dimensionamento
Superficie territoriale: 4.770 m^2 circa Densità territoriale attuale 0,07 m^2/m^2 Densità territoriale massima: 0,40 m^2/m^2 n° piani massimo: piano terra + 4
n° piani minimo: piano terra + 3
n° massimo piani interrati: 1 (sotto quota strada)
Distanza minima dai fabbricati: 10 m o in aderenza
Distanza minima dai confini: 5 m o in aderenza
Distanza minima dalle strade pubbliche: da definirsi nel PUO e comunque non inferiore a m. 1.80

Norme generali e costruttive
Per la definizione del progetto dovranno preventivamente essere considerate le prescrizioni imposte dal Piano di Bacino relativamente alla sistemazione dei versanti nonché dalle norme "aspetti geologici" di cui al precedente art. 18 bis.
I piani terra dovranno essere destinati prevalentemente ad attività commerciali, esercizi pubblici, ecc. con l'esclusione della residenza.
I piani terra possono avere passaggi porticati per connettersi alle adiacenti edificazioni, il piano di calpestio del porticato dovrà essere complanare a quello del marciapiede pubblico fronteggiante l'attuale strada.
L'allineamento planimetrico, le cortine murarie dei fronti, i profili altimetrici, nonché la manica degli edifici e la tipologia delle coperture dovranno omogeneizzarsi con l'edificato storico di Marina S.Giuseppe

Regime nel periodo transitorio
Nelle more dell'attuazione delle previsioni di cui sopra sugli edifici esistenti possono essere realizzate le sole manutenzioni ordinarie e straordinarie. Sono ammessi tutti gli interventi relativi all'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal PUC.

DT 6 – EX PARCO FERROVIARIO DISMESSO DELLA ZONA DI NERVIA CAMPASSO

Obiettivi della trasformazione

Trasformazione di aree ferroviarie dismesse ad usi urbani mediante riconversione e valorizzazione degli edifici esistenti con inserimento di attività polifunzionali

Funzioni ammesse

le destinazioni d'uso consentite sono tutte quelle ammesse per l'ambito urbano, ovvero:
- residenza nella misura massima del 50% della S.A. o S.P. realizzabile;
- ricettività; di cui alla L.R. nn° 1/08 e 2/08.
- commercio (esercizi di vicinato in coerenza con il piano commerciale comunale, per il settore alimentare e non alimentare non sono ammessi esercizi commerciali di vicinato con SV superiore ai 250 m^2.
- uffici e studi professionali;
- esercizi pubblici (sportelli bancari, bar, ristoranti, farmacie, ecc.);
- servizi alla persona (centri estetici, saune, centri diagnostici, ecc.);
- attività ludiche e ricreative (sale giochi, sale cinema, sale musica, discoteche, ecc.)
- impianti sportivi
- servizi ed infrastrutture pubbliche (verde pubblico attrezzato, parcheggi, musei, nuova viabilità, biblioteche, mediateche, ecc.);

Modalità attuative

Gli interventi dovranno avere carattere unitario ed essere attuati tramite P.U.O. corrispondente ad un massimo di due UMI.

Il progetto dovrà preventivamente verificare le congruenze con le indicazioni del Piano di Bacino del torrente Nervia ed in conformità alle norme "aspetti geologici" di cui al precedente art. 18 bis nonché risultare compatibile con la presenza dell'oasi faunistica alla foce dello stesso, ai vincoli archeologici, alla previsione del nuovo assetto viario alternativo all'attuale tracciato della via Aurelia ed alla eventuale necessità di bonifica dei siti.
Viene sottoposto ad obbligo di approvazione Regionale, ai sensi dell'art. 80 comma 2 LR 36/97 (varianti di PTCP) e all'art. 6 lett c) LR 13/2014, per quanto applicabili, (Autorizzazione Paesaggistica di competenza regionale).

L'assetto definitivo del distretto dovrà comunque darsi carico dei seguenti elementi:
- valorizzazione degli scavi della contigua area archeologica (S11/Ace-ar3) e degli spazi ad essi connessi interni al distretto in esame, restituendo unitarietà al complesso anche attraverso l' ipotesi di spostamento in questo tratto del tracciato dell' Aurelia e l' istituzione di un parco archeologico a carattere sia didattico-divulgativo che di appoggio alle ulteriori attività di scavo. Si richiamano al riguardo le indicazioni fornite dalla soprintendenza per i beni archeologici della Liguria
- valorizzazione dell'oasi naturalistica prevedendo il raccordo con l'area S10 già destinata a PU e con la fascia vegetata, in continuità con le sponde fluviali, quale potenziamento verso mare del corridoio ecologico costituito dal torrente e dalle aree verdi limitrofe e quale filtro rispetto alla zona diversamente utilizzata.
- nel progetto dovrà essere anche attentamente valutata la collocazione delle nuove volumetrie, tenuto conto che l'indicazione contenuta nel parere regionale sul PUC, circa il sedime in cui collocare la nuova volumetria potrebbe risultare non ottimale ad una riqualificazione dell'area, soprattutto se destinata a funzioni residenziali
- La viabilità di attraversamento del T. Nervia è indicata ed è da intendersi alternativa, trattandosi di collegamento intercomunale

Si evidenzia che tale area ricade in parte in zona idraulica di tipo G3/ fascia a). Dovranno essere attuate le cautele del caso, nell'attuazione degli interventi previsti. Dal punto di vista della disciplina dell'assetto idraulico, per tale zona sono vigenti le disposizioni degli articoli n. 12,13,14,15 del piano di bacino stralcio; dal punto di vista della disciplina dell'assetto geologico-geomorfologico per le zone D, E,F, sono vigenti le disposizioni degli articoli n.12 e n. 16 delle Norme di Attuazione del Piano di Bacino stralcio

Dimensionamento

Superficie territoriale: 33.225 m^2
Densità territoriale attuale: 0,125 m^2/m^2
Densità territoriale massima di progetto: 0,40 m^2/m^2
Altezze fabbricati fuori terra e interrati: da definirsi nel PUO fermo restando che non potranno superare l'altezza dell'esistente complesso residenziale fronte-mare ubicato nella sottostante A.RI.urb.5
Distanza minima dai fabbricati: 10 m o in aderenza
Distanza minima dai confini: 5 m o in aderenza
Distanza minima dalle strade pubbliche: da definirsi nel PUO e comunque non inferiore a m. 1.80

Infrastrutture e servizi

Tutte le quote di standard e servizi indotte dall'intervento devono essere reperite interamente all'interno del Distretto di Trasformazione ed essere realizzate a scomputo degli oneri.
Relativamente al reperimento degli standard urbanistici dovrà essere garantita una quota minima pari a 25 m2 per abitante insediato ovviamente oltre agli esistenti spazi destinati a servizio pubblico.

Dovrà essere prevista la cessione delle aree relative alla nuova viabilità di previsione alternativa all'Aurelia e la sua realizzazione a scomputo oneri nell'ambito di un accordo convenzionale con la C.A. Parte del piano terra dell'ex-rimessa locomotive potrà ospitare un museo dei reperti dell'attigua area archeologica, così come le aree non edificate una volta libere dagli impianti esistenti dovranno essere sistemate a verde e potranno ospitare reperti di particolare natura secondo accordi da definirsi con la competente Soprintendenza.

Norme generali e costruttive

Gli edifici esistenti in particolare quelli rappresentanti testimonianza di archeologia industriale (rimessa locomotori e locali attigui) devono essere conservati attraverso interventi di restauro e rifunzionalizzati anche con incremento di superficie agibile da ottenersi attraverso la realizzazione di solai intermedi.
Gli altri edifici esistenti possono essere demoliti e ricostruiti o accorpati e rifunzionalizzati con la possibilità di incrementare la loro S.A. nella misura massima del 75% di quella esistente all'atto dell'adozione definitiva del PUC. Parte della nuova

volumetria derivante dall'incremento di SA dovrà essere collocata lato verso mare del distretto, a configurare una sorta di quinta verso l'edificio esistente di scarsa qualità architettonica.
Particolare cura dovrà essere posta al progetto delle aree scoperte che dovranno essere preventivamente smantellate dagli impianti tecnologici ed eventualmente bonificate; queste, da destinarsi a verde di pubblica fruizione, dovranno essere opportunamente raccordate con il contorno ed in particolare il parco urbano e con l'oasi naturalistica del Nervia e con le aree golenali sottostanti.
Le aree scoperte dovranno prevedere una superficie a verde piantumato con annesse attrezzature ed impianti sportivo-ricreativi pari ad almeno 2/3 della loro superficie totale.

Regime nel periodo transitorio

Nelle more dell'attuazione delle previsioni di cui sopra possono essere realizzate le sole manutenzioni ordinarie e straordinarie sugli edifici esistenti e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché infrastrutture previste dal PUC.

Schede normativa della proposta di progetto di variante al PUC

WTF BORGO DEL FORTE

Quadro programmatico

Piani sovraordinati	P.T.C.P.	ID-MO-A .....90 % IS-CE .....7 % NI-MA.....3 %
	Piano di bacino del Fiume Roja	Pg3a .....22 % Pg3b .....78 %
Piani di settore	Piano della costa	Ambito di progetto AP1
	SIC	NO
	Zonizzazione acustica	Classe III centro abitato
Vincoli	D.Lgs 42/2002 ex art. 136 bellezze d'insieme (Decreto Ministeriale del 14/01/1959, "Zona costiera nel comune di Ventimiglia") D.Lgs 42/2002 ex art. 142 Abitati da consolidare (L. 445/1908)	

Obiettivi della trasformazione

Obiettivo è il completamento del nuovo anfiteatro edilizio di coronamento alla marina e suo collegamento con l'edificato esistente di Marina S. Giuseppe (A.RI.urb.7).

Funzioni ammesse

Prevalente
- residenza

Complementari
- turistico-ricettivo
- commercio (esercizi commerciali di vicinato)
- uffici e studi professionali
- servizi e infrastrutture pubbliche
- esercizi pubblici (bar, ristoranti, ecc.)
- servizi di supporto alla nautica da diporto
- circoli ricreativi nautici e sedi di società di tipo nautico

Modalità attuative

Redazione di schema di organizzazione planivolumetrica esteso all'intero Distretto di Trasformazione articolato nelle 2 UMI denominate WTFa e WTFb, che renda evidente la trasformazione urbanistica proposta e tale da garantire la necessaria realizzazione in termini qualitativi e quantitativi delle opere di urbanizzazione mediante apposita convenzione urbanistica, come indicato dall'art. 27, comma 1, lett. c della l.r. n.36/97 e s.m.i. il quale prevede nella struttura del PUC che: "c) gli eventuali distretti di trasformazione con i relativi schemi di organizzazione planivolumetrica nei casi in cui l'attuazione delle previsioni possa avvenire senza il ricorso al PUO".

Gli interventi relativi a ciascuna UMI sono attuati tramite il rilascio di singoli Permessi di Costruire Convenzionati, anche per porzioni della stessa UMI.
Il soggetto attuatore si fa carico della redazione dello schema in oggetto al fine di definire il disegno complessivo dell'intera area e dell'urbanizzazione primaria. Nell'ambito di detto schema (corredato di Studio Organico di Insieme - SOI) dovranno essere chiaramente individuate le situazioni di vincolo esistenti (paesaggistico, archeologico, architettonico), definite le azioni di mitigazione e di compensazione degli interventi di trasformazione e le prestazioni ambientali emerse dalle valutazioni formulate nella relazione del Dipartimento Ambiente nell'ambito della verifica di assoggettabilità a VAS.

Data la natura peculiare della trasformazione urbanistica della zona, che nel suo complesso è soggetta alla sostenibilità economica dell'operazione date le ingenti opere di messa in sicurezza del versante, gli interventi ivi previsti sono attuati senza utilizzo di indice perequato.

Ciascuna UMI potrà avere autonoma attuazione e, specificatamente:

WTFa: composta dall'intero anfiteatro a monte del nuovo porto turistico, comprende interamente gli ex Distretti di Trasformazione DT1a (per la porzione relativa alle residenze di cui al citato "Atto di scissione") e DT1b, nonché le porzioni ricomprese tra questi e la sovrastante via Verdi (tratto della via Aurelia).
In tale ambito in parte sono state realizzate le opere di consolidamento geotecniche in ottemperanza alle prescrizioni di cui alla DGR 635/09 (VIA) nell'ambito della realizzazione dell'intervento portuale di cui al DPR 509/97. In tale UMI l'indice occorrente per attuare le nuove edificazioni è in parte già in dotazione alle proprietà quale oggetto di dimensionamento sia del precedente DT1a che del DT1b. L'ulteriore indice insediativo potrà essere reperito anche mediante modalità compensative derivanti da indice insediativo in ambiti analoghi (DT).
WTFb: composta dal cosiddetto 'Hotel Seagull e dai terreni circostanti, per il quale si prevede la demolizione e ricostruzione con contestuale cambio di destinazione d'uso a residenza ed incremento della Superficie Agibile esistente fino ad un massimo di 2.000 mq, anche mediante modalità compensative derivanti da indice insediativo in ambiti analoghi (DT). L'attuale funzione turistico ricettiva (ex Hotel Seagull) sarà realizzata all'interno del WTFa con ampliamento sino a 4.000 mq di S.A.

Il soggetto attuatore dovrà farsi carico di prevedere una sistemazione interna totale che coinvolga la viabilità pubblica esistente con soluzioni atte a migliorare la funzionalità nel suo complesso e l'ambito urbano circostante, come previsto dal PUC.
Nell'ambito del Distretto dovranno essere definite le azioni di mitigazione e le prestazioni ambientali eventualmente emerse dalle valutazioni formulate nell'ambito del procedimento di VAS.

Il soddisfacimento degli standard urbanistici corrispondenti alle trasformazioni ammesse nel Distretto è assicurato anche dalla previsione e localizzazione delle aree comprese nel Polo Servizi S27, le cui opere di urbanizzazione sono qualificate di interesse generale ai sensi art.12 comma 2 secondo periodo della LR 25/1995, ferma restando la possibilità per il Soggetto Proponente degli insediamenti ammessi nello stesso Polo Servizi, di realizzare ulteriori opere di urbanizzazione di interesse esclusivo all'interno del distretto stesso, per le quali si applicano i relativi benefici nei limiti di cui all'art. 12, comma 2, primo periodo, della L.R. 25/1995 e s.m.

Dimensionamento

Superficie Territoriale (S.T.): 25.565 m^2
Superficie Agibile di progetto (S.A.): 18.000 m^2

Densità territoriale massima (S.A. / S.T.): 0,75 m^2 / m^2
n° piani massimo: 5 nella UMI WTFa,, 7 piani nella UMI WTFb da realizzarsi con struttura a gradoni

Distanza minima dai fabbricati: come da schema planivolumetrico
Distanza minima dai confini: 5 m o in aderenza
Distanza minima dalle strade pubbliche: come da planivolumetrico (fatta salva una fascia verde tra l'insediamento e la via Aurelia di almeno 15 metri)

Norme generali e costruttive

Per la definizione del progetto nell'UMI WTF dovranno preventivamente essere considerate le prescrizioni imposte dal Piano di Bacino relativamente alla sistemazione dei versanti.

Gli allineamenti planimetrici ed altimetrici, la tipologia degli edifici nonché le relative norme costruttive saranno definite nell'Organizzazione Planivolumetrica conformemente all'obiettivo del completamento del nuovo anfiteatro edilizio di coronamento alla marina e del suo collegamento con l'edificato esistente di Marina S. Giuseppe.

I parcheggi pertinenziali nonché la relativa viabilità di accesso e distribuzione potranno essere realizzati interrati, ferma restando la garanzia del rispetto dei requisiti di natura geologica e di sistemazione dei versanti.

Standard urbanistici

La quota complessiva di standard per servizi indotta dalla Proposta risulta pari a 17.300 mq., calcolata in base al D.M. 1444/1968 secondo i seguenti valori unitari:

- funzione residenziale: 24 mq/abitante di cui 8,5 mq/abitante (2,5 mq / abitante di parcheggi e 6 mq / abitante di verde) da realizzare all'interno del WTF (standard "essenziali") ed i restanti 15,5 mq/abitante da realizzare nel polo servizi S27, considerando 1 abitante ogni 25 mq di superficie lorda;
- funzione turistico-ricettiva: in assenza di apposita disciplina contenuta nel PUC vigente, risulta applicabile il regime stabilito nell'art. 5 n. 1 del DM 1444/1968 relativo alle funzioni produttive, che prevede un minimo del 10% dell'intera superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie).

La quota degli standard urbanistici essenziali, nonché la quota di verde e parcheggi derivanti dalla funzione turistico ricettiva, dovranno essere reperite all'interno del Distretto. La restante quota di servizi ai fini del completo soddisfacimento degli standard urbanistici sarà reperita all'interno del Polo Servizi S27 (ex DT6 area Nervia).

Il soggetto attuatore inoltre dovrà farsi carico della realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nella Convenzione per l'attuazione del Progetto definitivo con annesso SUA per la realizzazione del Nuovo porto turistico stipulato in data 02.12.2016 – Rep. N. 50388/28551, così come richiamate nell' "Atto di Scissione", stipulato in data 02.12.2016, a rogito Notaio Donetti al Rep. N. 50389/28552 e, dunque, nello specifico:

- la realizzazione di un ascensore per collegare il sottopasso di Via Verdi con il piazzale parcheggio adiacente alla porta di ponente di Ventimiglia Alta, con superamento di un dislivello di circa 13 m. Detto ascensore dovrà avere capacità minima di trasporto di 8 persone;
- la realizzazione delle reti fognarie e di adduzione idrica, di pubblica illuminazione e del gas, elettrica e di ogni altro servizio necessario alla parte residenziale del distretto WTF, l'abitato esistente limitrofo, il tutto come prescritto dal gestore del Servizio Idrico;
- nonché della realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili nel Waterfront, secondo il progetto definito nella relazione illustrativa e negli elaborati grafici allegati e definiti nel PUO del Porto Turistico.

Il soddisfacimento dei parcheggi pertinenziali necessari alle attività dovrà essere garantito all'interno del Distretto stesso.

Prestazioni ambientali

Si richiamano i contenuti di cui al Rapporto Preliminare riferite nello specifico a:

1) individuazione dei requisiti in materia di prestazione energetica del sistema edificio/impianto considerato nella sua globalità e di specifici componenti edilizi e/o impiantistici;
2) norme per il rispetto dei requisiti minimi emissivi degli impianti termici;
3) promozione dell'uso di fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento del fabbisogno energetico degli edifici (fotovoltaico, solare termico, geotermia, e altri) per la produzione di energia elettrica e di acqua calda sanitaria;
4) riduzione dell'energia necessaria nel ciclo di vita dei materiali (produzione, trasporto, messa in opera, manutenzione e smaltimento)

Requisiti dei progetti a scala edilizia
1)I progetti a scala edilizia dovranno prevedere la raccolta delle acque meteoriche dai tetti da riciclare per usi non potabili e l'uso di energie rinnovabili (geotermica, fotovoltaico e altri.) per il fabbisogno energetico delle strutture stesse;
2) I progetti architettonici degli edifici dovranno garantire la minima percezione degli impianti con opportune quinte a verde e o siepi e le aree scoperte dovranno prevedere una superficie a verde piantumato;
3) L'orientamento degli edifici dovrà essere in grado di fornire la massima resa energetica delle facciate e delle coperture sia in termini di apporto solare per il regime invernale che in termini di ombreggiamento per quello estivo;
4) l'impermeabilizzazione delle aree scoperte dovrà essere contenuta, ricorrendo dove possibile a pavimentazioni drenanti o permeabili, ad aree sistemate a verde e a riporti di terreno rinaturalizzati e assorbenti o soluzioni analoghe, nel rispetto delle prescrizioni del settore Difesa del suolo e del progetto di regimazione delle acque meteoriche.

In caso di scavi a media-alta profondità è inoltre da prevedere l'obbligo dell'assistenza archeologica in corso d' opera a tali lavori.

Disciplina paesaggistica di livello puntuale

A coronamento dell'intervento in adiacenza alla via Aurelia dovrà essere mantenuta una fascia verde di almeno 15 metri al fine di preservare i valori di immagine del nucleo di Ventimiglia Alta, con eventuali percorsi pedonali o di accesso carrabile.
Il Soggetto Promotore deve assicurare con l'intervento edilizio la realizzazione di opere di mitigazione e di riordino ambientale del versante interessato dalla realizzazione delle opere di geotecnica nell'ambito dell'intervento portuale di cui al DPR 509/97.

Regime nel periodo transitorio

Nelle more dell'attuazione delle previsioni di cui sopra sugli edifici esistenti possono essere realizzate le sole manutenzioni ordinarie e straordinarie. Sono ammessi tutti gli interventi relativi all'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal PUC.

Sulle aree libere potranno essere attivati gli interventi previsti dal Piano di Bacino finalizzati al superamento delle criticità geologiche ed idrogeologiche nonché le opere di urbanizzazione finalizzate al completamento dell'intervento portuale di cui al DPR 509/97.

Sono altresì ammesse opere e manufatti temporanei destinate a migliorare l'impatto visivo ai fini paesaggistici, con destinazioni atte ad ospitare manifestazioni, eventi anche ai fini pubblici e showroom, sino alla completa realizzazione degli interventi previsti. In tal senso l'utilizzo di tali opere sarà regolato con apposita convenzione con l'Ente.

Margini di flessibilità

Nel rispetto di tutti i parametri urbanistico-edilizi prescritti, è possibile estendere il perimetro di WTF ad aree limitrofe, entro un limite massimo del 5% della superficie totale del Distretto per aree non contigue, ed entro un limite massimo del 10% per aree adiacenti, al fine di annettere aree connesse e quindi di conseguire migliori esiti urbanistici, progettuali e prestazionali. Le ulteriori aree annesse al perimetro del Distretto potranno essere accorpate alle UMI esistenti o attuate mediante ulteriori UMI in coerenza con le norme del Distretto, le quali dovranno garantire in via autonoma e funzionale la dotazione di infrastrutture e servizi.
I nuovi edifici (fatte salve la SA e le funzioni assentite) potranno essere oggetto di ridistribuzione planivolumetrica finalizzata a una maggior fruibilità delle funzioni e connessione con le aree circostanti senza che ciò possa costituire variante urbanistica.

S27 – POLO SERVIZI “BORGO DEL FORTE CAMPUS”
(EX DT6 PARCO FERROVIARIO DISMESSO DELLA ZONA DI NERVIA CAMPASSO)

Quadro programmatico

Piani sovraordinati	P.T.C.P.	TU .....79,3 % ID-MA..... 8,5 % ANI-CE .....4,8 % AI-MA.....7,7 %
	Piano di bacino del Torrente Nervia	Pg0 .....100 % Ri4 .....2,6 % Fascia C .....17,7 %
Piani di settore	Piano della costa	Ambito di progetto
	SIC	NO Confina con SIC IT1315719 Torrente Nervia
	Zonizzazione acustica	Classe III centro abitato
Vincoli	D.Lgs 42/2002 ex art. 142 Vincolo archeologico Presenza di immobili soggetti a vincolo architettonico puntuale	

Obiettivi della trasformazione

Trasformazione di aree ferroviarie dismesse ad usi urbani mediante riconversione e valorizzazione degli edifici esistenti con inserimento di attività polifunzionali

Funzioni ammesse

le destinazioni d’uso consentite sono tutte quelle ammesse per l’ambito urbano, ovvero:

- residenza nella misura massima del 50% della S.A. o S.P. realizzabile;
- ricettività; di cui alla L.R. nn° 1/08 e 2/08.
- commercio (esercizi di vicinato in coerenza con il piano commerciale comunale, per il settore alimentare e non alimentare non sono ammessi esercizi commerciali di vicinato con SV superiore ai 250 m2.
- uffici e studi professionali;
- esercizi pubblici (sportelli bancari, bar, ristoranti, farmacie, ecc.);
- servizi alla persona (centri estetici, saune, centri diagnostici, ecc.);
- attività ludiche e ricreative (sale giochi, sale cinema, sale musica, discoteche, ecc.)
- impianti sportivi;
- servizi ed infrastrutture pubbliche (verde pubblico attrezzato, parcheggi, musei, nuova viabilità, biblioteche, mediateche, ecc.);
- servizi privati (scuole, servizi sportivi ecc);
- parcheggi pubblici e privati

Modalità attuative

Permesso di Costruire Convenzionato (corredato di Studio Organico di Insieme) previa redazione di schema di organizzazione planivolumetrica in cui dovranno essere chiaramente individuate le situazioni di vincolo esistenti (paesaggistico, archeologico, architettonico), definite le azioni di mitigazione e di compensazione degli interventi di trasformazione e le prestazioni ambientali emerse dalle valutazioni formulate nella relazione del Dipartimento Ambiente nell’ambito della verifica di assoggettabilità a VAS. Dovrà preventivamente essere verificata la congruenza con le indicazioni del Piano di Bacino del torrente Nervia ed in conformità alle norme “aspetti geologici” di cui all’art. 18 bis delle norme di attuazione del PUC, nonché risultare compatibile con la presenza dell’oasi faunistica alla foce dello stesso, ai vincoli archeologici, alla previsione del nuovo assetto viario alternativo all’attuale tracciato della via Aurelia ed alla eventuale necessità di bonifica dei siti.

L’assetto definitivo dovrà comunque farsi carico dei seguenti elementi:

- connessione con la contigua area archeologica in regime di gestone diretta da parte di questo Ministero e comprendente a sua volta rilevanti emergenze di archeologia industriale. (
- valorizzazione dell’oasi naturalistica prevedendo il raccordo con l’area S10 già destinata a PU e con la fascia vegetata, in continuità con le sponde fluviali, quale potenziamento verso mare del corridoio ecologico costituito dal torrente e dalle aree verdi limitrofe e quale filtro rispetto alla zona diversamente utilizzata (come da Schema Planivolumetrico, cfr. Tav. A-BFC-101)
- nel progetto dovrà essere anche attentamente valutata la collocazione delle nuove volumetrie, tenuto conto che l’indicazione contenuta nel parere regionale sul PUC, circa il sedime in cui collocare la nuova volumetria potrebbe risultare non ottimale ad una riqualificazione dell’area, soprattutto se destinata a funzioni residenziali

Dal punto di vista della disciplina dell’assetto idraulico, per tale zona sono vigenti le disposizioni degli articoli n. 12,13,14,15 del piano di bacino stralcio; dal punto di vista della disciplina dell’assetto geologico-geomorfologico per le zone D, E,F, sono vigenti le disposizioni degli articoli n.12 e n. 16 delle Norme di Attuazione del Piano di Bacino stralcio
Dal punto di vista della pianificazione sovraordinata (PTCP) l’area ricade in massima parte in ambito di Tessuto Urbano (TU) con una ridotta propaggine di ID-MA, risultando quindi pienamente compatibile con le possibili trasformazioni previste. Una minima porzione, corrispondente alle aree a verde pubblico in cessione al Comune, ricade nell’ambito ANI-CE del vigente PTCP, che comprende il confinante alveo del Torrente Nervia (SIC IT1315719), mentre la porzione più a nord del polo servizi, in cui ricade l’esistente parcheggio già in uso all’amministrazione comunale, ricade in ambito AI-MA.

Dimensionamento

Superficie territoriale: 39.495 m2
Densità territoriale attuale: 0,125 m2/m2
Densità territoriale massima di progetto: 0,40 m2/m2
Altezze fabbricati: non potranno superare l’altezza dell’esistente complesso residenziale fronte-mare ubicato nella sottostante A.RI.urb.5
Distanza minima dai fabbricati: come da Schema Planivolumetrico
Distanza minima dai confini: 5 m o in aderenza
Distanza minima dalle strade pubbliche: da definirsi nel progetto e comunque non inferiore a m. 1.80

Infrastrutture e servizi

Nel Polo Servizi sono concentrati gli standard non essenziali derivanti dall’edificazione nel nuovo distretto WTF, nonché ulteriori servizi privati convenzionati o non convenzionati.
Tutte le quote di standard e servizi indotte dall’intervento devono essere reperite interamente all’interno del Distretto di Trasformazione ed essere realizzate a scomputo degli oneri.
Relativamente al reperimento degli standard urbanistici dovrà essere garantita una quota minima pari a 25 m2 per abitante insediato ovviamente oltre agli esistenti spazi destinati a servizio pubblico.

Dovrà essere prevista la cessione delle aree a verde pubblico e a pista ciclabile già realizzata sulla base di un accordo con la CA e il Soggetto Proponente.

Norme generali e costruttive

Gli edifici esistenti in particolare quelli rappresentanti testimonianza di archeologia industriale (rimessa locomotori e locali attigui) devono essere conservati attraverso interventi di restauro e rifunzionalizzati anche con incremento di superficie agibile da ottenersi attraverso la realizzazione di solai intermedi.
Gli altri edifici esistenti possono essere demoliti e ricostruiti o accorpati e rifunzionalizzati con la possibilità di incrementare la loro S.A. nella misura massima del 75% di quella esistente.
Particolare cura dovrà essere posta al progetto delle aree scoperte che dovranno essere preventivamente smantellate dagli impianti tecnologici ed eventualmente bonificate; queste, da destinarsi pubblica fruizione o di interesse pubblico, dovranno essere

opportunamente raccordate con il contorno ed in particolare il parco urbano e con l'oasi naturalistica del Nervia e con le aree golenali sottostanti. Le aree scoperte saranno regolamentate dallo Schema Planivolumetrico.
Disciplina paesaggistica di livello puntuale
Regime nel periodo transitorio Nelle more dell'attuazione delle previsioni di cui sopra sugli edifici esistenti possono essere realizzate le sole manutenzioni ordinarie e straordinarie e restauro e risanamento conservativo (rifunzionalizzazione compresa). Sono ammessi tutti gli interventi relativi all'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal PUC. Sono altresì ammesse opere e manufatti temporanei destinate a migliorare l'impatto visivo ai fini paesaggistici, con destinazioni atte ad ospitare manifestazioni, eventi anche ai fini pubblici e showroom, sino alla completa realizzazione degli interventi previsti nello Schema Planivolumetrico. In tal senso l'utilizzo di tali opere sarà regolato con apposita convenzione con l'Ente.
Margini di flessibilità Le aree scoperte saranno ulteriormente oggetto di progetto di dettaglio successivo allo Schema planivolumetrico. I nuovi edifici (fatte salve la SA e le funzioni assentite) potranno essere oggetto di ridistribuzione planivolumetrica finalizzata a una maggior fruibiltà delle funzioni e connessione con le aree circostanti senza che ciò possa costituire variante.

PESO INSEDIATIVO E STANDARD URBANISTICI

Peso insediativo

Il peso insediativo derivante dal progetto di variante al PUC e quindi la dotazione di servizi (standard urbanistici) viene determinato sulla base del D.M. 1444/1968, non trovando applicazione il Regolamento Regionale n. 2/2017 ai sensi dell'articolo 1 comma 3 che recita *"Per i Comuni già dotati di P.U.C. approvato prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento continua a trovare applicazione la disciplina di cui al D.M. 1444/1968".*

Va comunque precisato che il PUC vigente ha determinato il peso insediativo (articolo 24.h delle "Norme tecniche di attuazione") sulla base di un indice perequato diffuso pari a 0,01 m^2/m^2 applicato all'intero territorio comunale (54.000.000 m^2) ed effettuando le successive verifiche di rispondenza agli standard previsti dal D.M. 1444/1968 sulla base di una popolazione teorica di 60.612 abitanti (25.308 residenti al 20.10.91 e 35.304 persone tra residenti e fluttuanti determinata sulla base dei servizi esistenti e di progetto individuati dal PUC stesso), mentre non viene espressamente indicato il peso insediativo di ciascun Distretto di Trasformazione. Detta scelta è espressamente indicata nella relazione illustrativa del piano.

La proposta di progetto in variante di PUC riguarda essenzialmente i Distretti di trasformazione DT1 e DT6 e prevede un totale di 700 abitanti, già ricompresi nella stesura urbanistica del PUC vigente, oltre ai c.d. "fluttuanti" consistenti negli studenti della scuola internazionale e negli utenti dei servizi sportivi, previsti nel polo servizi S27, nonché negli ospiti della struttura alberghiera del Distretto WTF.

Le previsioni del PUC vigente per queste aree non hanno avuto modo di realizzarsi per diversi motivi; pertanto si può affermare che il peso insediativo previsto per questi Distretti non sia stato raggiunto così come i relativi standard urbanistici. Infatti, la proposta di progetto in variante, prevedendo una riduzione del peso insediativo per il DT6 e proponendo essenzialmente la realizzazione di servizi pubblici e privati convenzionati, non va appunto ad alterare in maniera sostanziale il peso insediativo complessivo previsto per i due Distretti DT1 e DT6.

Si può quindi affermare che il carico insediativo proposto è ampiamente coerente con i criteri di determinazione previsti dal PUC vigente (dando atto dell'effettivo andamento demografico dal 1991 ad oggi) a fronte del quale peraltro vengono realizzate dotazioni territoriali che risultano di gran lunga superiori a quanto richiesto per la nuova articolazione delle funzioni proposte dalla presenta variante. Il peso insediativo di cui alla presente proposta di variante è motivato dalla volontà di perseguire obiettivi di rilevante interesse pubblico, contribuendo a realizzare le previsioni del PUC vigente mediante la creazione di una dotazione sostanziale di funzioni pubbliche e di interesse pubblico convenzionate nel Distretto DT6.

Nel merito della dotazione di servizi occorre osservare come la variante proceda ad introdurre un criterio molto importante ai fini della valorizzazione e dell'obiettivo di rigenerazione. La proposta di progetto in variante, infatti, attiva in modo diretto servizi legati al supporto del buon funzionamento e alla sicurezza dell'area e contemporaneamente genera nuove attività socio-economiche ed occupazione connesse al mondo del turismo, della formazione, del commercio al dettaglio, della ristorazione e del benessere. Questo beneficio generato, per sua natura, sarà ridistribuito all'intero territorio di Ventimiglia.

Standard generati

La quota complessiva di standard per servizi indotta dalla proposta di variante del Soggetto Promotore risulta pari a 17.300 mq, calcolata in base al D.M. 1444/1968 secondo i seguenti valori unitari:

- funzione residenziale: 24 mq/abitante di cui 6 mq/abitante di verde pubblico e 2,5 mq/abitante di parcheggi da realizzare all'interno del WTF (standard "essenziali") ed i restanti 15,5 mq/abitante da realizzare nel polo servizi S27, considerando 1 abitante ogni 25 mq di superficie lorda;
- funzione turistico-ricettiva: in assenza di apposita disciplina contenuta nel PUC vigente, risulta applicabile il regime stabilito nell'art. 5 n. 1 del DM 1444/1968 relativo alle funzioni produttive, che prevede un minimo del 10% dell'intera superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie (come indicato dal parere della Regione Liguria n. 286 del 25/09/2012 "Richiesta di parere in merito a quantificazione standard urbanistici relativi a strutture alberghiere")

come indicato nella tabella seguente:

	SL* mq	SA* mq	Abitanti teorici	STANDARD D.M. 1444/68			
				VERDE mq	PARCHEGGI mq	ALTRO mq	
RESIDENZIALE	17.500	14.000	700	10.500	1.750	4.550	
RICETTIVO	5.000	4.000		250	250	-	
TOTALE	22.500	18.000		10.750	2.000	4.550	17.300

SL*= Per SL si intende la superficie dei solai di tutti i locali e spazi compresi i muri perimetrali per ciascun piano (vd. PUC)

SA*= Si definisce superficie agibile (S.A.) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali

Le quote minime di standard C.D. "ESSENZIALI" (parcheggio 1.750 mq / verde 4.200 mq) per servizi generati dal proposto programma urbanistico-edilizio, nonché gli standard derivanti dalla funzione turistico-ricettiva, sono stati individuati all'interno del Distretto WTF:

- nuovo parcheggio in adiacenza a via Verdi: 1.100 mq circa;
- nuovo parcheggio pubblico sud: 1.400 mq circa
- parcheggi pubblici già realizzati: 360 mq;
- nuovo verde/piazza pubblici: 1.450 mq circa
- verde pubblico già realizzato: 3.096 mq.

per **complessivi 7.406 mq di standard, superiori ai 6.450 mq richiesti**, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nella "Convenzione per l'attuazione del progetto definitivo con annesso SUA per la realizzazione del nuovo porto turistico" di cui al precedente punto "3. STATO DI ATTUAZIONE DEGLI IMPEGNI CONVENZIONALI ASSUNTI CON IL PUO – PORTO", nonché alla realizzazione del sistema di trasporto pubblico per il collegamento della nuova Marina con la Città Alta costituito da impianto meccanizzato di risalita, ascensore di via Verdi e camminamenti, al fine di dare continuità al sistema di mobilità pedonale.

Bilanciamento con scheda dei servizi pubblici

Le norme di attuazione del PUC definiscono, all'articolo 24, le dotazioni di servizi ("standard urbanistici") previste dallo strumento urbanistico, sia a livello comunale (servizi locali) che a livello territoriale, determinate sulla base del peso insediativo previsto dal PUC. Lo stesso articolo evidenzia come le richieste del PUC siano decisamente maggiori rispetto ai minimi di legge derivanti dal D.M. 1444/1968, con un esubero di circa 246.000 mq di standard urbanistici definiti sul già elevato incremento teorico di peso insediativo previsto (21.600 nuovi abitanti su una popolazione di 25.300 al 1991 e pari a 23.131 abitanti a gennaio 2021, come riscontrato dai dati Istat).

Tale sovrabbondanza di servizi trova la sua origine nella scelta alla base del piano, per cui in luogo di un mero calcolo quantitativo i servizi *"sono stati valutati e calcolati in grado di soddisfare ampiamente il massimo sviluppo teorico ottenibile dallo sfruttamento dell'indice perequato su tutto il territorio comunale"* (come indicato nella relazione illustrativa del piano), ponendosi quindi in un'ottica ben diversa dal concetto di *"standard di sessantottina memoria dei 18 mq pro-capite"* e considerando *"che la previsione di servizio può essere attuata anche dal privato proprietario dell'area asservita nell'arco di una vasta gamma di possibilità convenzionandosi con la C.A. per garantire la pubblica fruibilità della struttura".*

Detta notevole previsione di aree a servizi, che risulta sicuramente favorevole anche nell'ottica dell'attrattività del Comune nel contesto territoriale, sconta la difficoltà dell'ente pubblico a reperire fondi e aree per la realizzazione delle previsioni del proprio strumento urbanistico. Al fine di ovviare a tale difficoltà il PUC prevede espressamente la possibilità di realizzazione di servizi privati convenzionati per l'uso pubblico. Sempre nell'ottica della massima flessibilità nella creazione di nuovi servizi, lo strumento urbanistico *"compie un bilanciamento sulla base del complesso dei servizi esistenti e di previsione ma senza suddivisione interna rispetto alla gamma di quelli proposti dal D.M.1444/68 in virtù della possibilità di attuare nelle aree individuate ogni tipologia di servizio con ogni formula di gestione."*

Distretto WTF

La proposta del Soggetto Promotore prevede la realizzazione degli standard c.d. "essenziali", come indicato al punto precedente, oltre alle urbanizzazioni primarie ed alle opere di urbanizzazione previste nella "Convenzione per l'attuazione del progetto definitivo con annesso SUA per la realizzazione del nuovo porto turistico", per una quantità complessiva di 7.406 mq di standard, superiori ai 6.450 mq richiesti così come previsti dal DM 1444/1968.

Polo Servizi S27

La proposta del Soggetto Promotore prevede, in merito al soddisfacimento degli standard urbanistici generati dalle previsioni planivolumetriche previste nel Distretto WTF, ad esclusione degli standard definiti "essenziali" che trovano attuazione all'interno del Distretto stesso (parcheggi pubblici per un totale di 2.000 mq e 4.450 mq verde pubblico per un totale di 6.450 mq, di cui già realizzati rispettivamente 360 mq di parcheggio e 3.096 mq di verde) la localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nell'area nel "nuovo" Polo a Servizi S27 (attuale DT6 Nervia), attraverso un progetto di più ampia riqualificazione delle aree ferroviarie dismesse.

La progettazione si configura quindi quale nuovo, importante e dinamico fattore urbano e risposta alla necessità di connettere e riqualificare parti di città rimaste isolate, trasformando le vaste aree di suolo oggi residuali in spazi pubblici urbani qualificati e strutturati ad uso della collettività.

Nel quadro della riconfigurazione necessaria prevista sulla base degli obiettivi pianificatori del PUC al fine di valorizzare l'area sia sotto l'aspetto ambientale, compatibile con la presenza dell'oasi faunistica alla foce del fiume Nervia e ai vincoli archeologici, l'intervento proposto va quindi ad inquadrarsi in un progetto complessivo, con l'interessamento e la riqualificazione di tutte le aree verdi ad uso pubblico e la valorizzazione dell'oasi naturalistica con la fascia vegetata, in continuità con le sponde fluviali, quale potenziamento verso mare del corridoio ecologico costituito dal torrente e dalle aree verdi limitrofe e quale filtro rispetto alla zona diversamente utilizzata.

Il progetto è strutturato pertanto da un forte disegno di spazi pubblici principali connessi fra loro, che riorganizzano l'intero comparto, orientati principalmente in senso nord sud come diversi canali di permeabilità, atti a saldare le diverse zone del distretto. Gli elementi di connessione principali sono:

- la cessione al Comune dell'area a "verde pubblico e pista ciclabile" per complessivi 14.000 mq circa (in parte già classificati dal PUC con la sigla S.10 "Polo servizi Parco Nervia");
- la cessione al Comune di un'ulteriore "area attrezzata per eventi", in parte ricadente all'interno del polo servizi S.25.f, a completamento dell'area verde al fine di renderla maggiormente fruibile da parte della collettività, nonché di altre aree verdi in adiacenza alla pista ciclabile per complessivi 3.933 mq

Negli edifici esistenti in particolare quelli rappresentanti testimonianza di archeologia industriale, si prevedono interventi fino alla Ristrutturazione edilizia, destinando parte della superficie a funzioni pubbliche.

In tale nuovo Polo servizi S27 il Soggetto Promotore prevede la realizzazione di ulteriori "Servizi ad uso pubblico" quali opere c.d. "extra-oneri", convenzionati con il Comune, destinati a:

- impianto natatorio coperto con la realizzazione delle ulteriori aree a servizi (spogliatoi, palestra etc.): 1.600 mq circa;
- ristorazione: 250 mq circa;
- edificio polifunzionale: area espositiva/spazi eventi, sala conferenze/aula magna, spazi per coworking e uffici, depositi: 1.590 mq circa.

La Proposta prevede il completamento dei servizi realizzati ed offerti alla collettività con la realizzazione **di ulteriori Servizi locali e territoriali** convenzionati con il Comune, come previsto del PUC ("*la previsione di servizio può essere attuata anche dal privato proprietario dell'area asservita nell'arco di una vasta gamma di possibilità convenzionandosi con la C.A. per garantire la pubblica fruibilità della struttura*"):

- scuola internazionale: 5.010 mq;
- uffici, ristorazione e reception a servizio delle funzioni insediate nel comparto della scuola: 700 mq;
- foresteria per studenti/atleti/personale: 1.425 mq;
- campi da tennis: 1.805 mq
- spazio polifunzionale esterno per eventi e attività di varia natura a servizio delle funzioni insediate nel comparto: 3.492 mq

Il soddisfacimento dei parcheggi pertinenziali necessari alle attività sarà garantito all'interno del Distretto stesso.
Gli ulteriori "Servizi ad uso pubblico" proposti quali opere c.d. "extra-oneri" costituiranno inoltre compensazione del contributo straordinario previsto dal DPR 380/2001 e scomputo di quota parte degli oneri di urbanizzazione come previsto dalla normativa vigente.

In sintesi le opere pubbliche in cessione sono pari a circa 21.418 mq rispetto agli standard previsti dal DM 1444/1968 pari a 17.300 mq. A tali superfici si aggiungono ulteriori servizi a carattere locale e territoriale convenzionati per una superficie pari a circa 16.000 mq.

Standard urbanistici previsti dal DM 1444/1968			
		Residenziale	Ricettivo
Consistenza (S.A.)		14.000 mq	4.000 mq
Superficie Lorda (S.L.) (S.A. / 0,8)		17.500 mq	5.000 mq
Abitanti equivalenti (1 ab. / 25 mq) ai fini del calcolo degli standard		700 ab	
Standard generati per la funzione residenziale pari a 24 mq/ab. (ai sensi del DM 1444/1968)	Parcheggi (2,5 mq/ab)	1.750 mq	
	Verde (15 mq/ab)	10.500 mq	
	Altro (6,5 mq/ab)	4.550 mq	
	Totale	**16.800 mq**	
Standard generati per la funzione ricettiva pari al 10% della S.L. (ai sensi del DM 1444/1968)	Parcheggi		250 mq
	Verde		250 mq
	Totale		**500 mq**
Standard c.d. "essenziali" da realizzare in loco	Parcheggi (2,5 mq/ab)	1.750 mq	
	Verde (6 mq/ab)	4.200 mq	
Standard già realizzati in loco	Parcheggi	360 mq	
	Verde	3.096 mq	
Standard da realizzare in loco a completo soddisfacimento degli standard "essenziall"	Parcheggi	1.390 mq	250 mq
	Verde	1.104 mq	250 mq
Standard realizzati in loco	Parcheggi	2.500 mq > 1.640 mq	
	Verde	1.450 mq > 1.354 mq	
Standard delocalizzabili nell'ambito "Borgo del Forte Campus" in area Nervia (nuovo polo servizi S27) a completo soddisfacimento del DM 1444	Complessivi		9.894 mq
Standard ceduti al Comune nell'ambito "Borgo del Forte Campus" in area Nervia (nuovo polo servizi S27)	Area verde attrezzata		12.797 mq
	Pista ciclabile		1.215 mq
	Totale		14.012 mq
Totale standard ceduti al Comune			**21.418 mq > 17.300 mq**
Opere di urbanizzazione			
Opere di urbanizzazione previste nella Convenzione per l'attuazione del Progetto definitivo Nuovo porto turistico "Cala del Forte" così come richiamate nell' "Atto di Scissione": - realizzazione di un ascensore per collegare il sottopasso di Via Verdi con il piazzale parcheggio adiacente alla porta di ponente di Ventimiglia Alta, con superamento di un dislivello di circa 13 m con capacità minima di trasporto di 8 persone; - realizzazione delle reti fognarie e di adduzione idrica, di pubblica illuminazione e del gas, elettrica e di ogni altro servizio necessario alla parte residenziale del DT1a, e in grado di captare le reflue e fornire il futuro DT1b, l'abitato esistente limitrofo, il tutto come prescritto dal gestore del Servizio Idrico; - fornitura e posa di tubazione interrata per la futura posa di cavo di fibra ottica da parte del gestore del servizio dall'uscita dalla Galleria Scoglietti alla Piazza Marconi;			

- sistema di trasporto pubblico meccanizzato. Opere di messa in sicurezza idrogeologica del versante.	
Opere c.d. "extra oneri" convenzionate	
- impianto natatorio con la realizzazione delle ulteriori aree a servizi (spogliatoi, etc.), palestra, spogliatoi, club house	1.575 mq
- ristorazione	250 mq
- edificio polifunzionale: area espositiva/spazi eventi, sala conferenze/aula magna, spazi per coworking e uffici, depositi	1.590 mq
- campi da tennis	1.805 mq
- scuola internazionale	5.010 mq
- uffici, ristorazione e reception della scuola	700 mq
- foresteria per studenti/atleti/personale della scuola	1.425 mq
- spazio polifunzionale esterno per eventi e attività di varia natura	3.942 mq
Totale opere "extra oneri"	**16.097 mq**

Il presente documento di compone di 16 pagine compresa copertina.

One Works
(documento firmato digitalmente)