1.1 Schede di NTA attuale e di variante

1.1.1 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 132014 (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.

1.1.2 Schede normative di variante

WTF BORGO DEL FORTE		
Quadro programmatico		
Piani sovraordinati	P.T.C.P.	ID-MO-A ..... 89,5 % IS-CE ..... 7,5 % NI-MA..... 3 %
	Piano di bacino del Fiume Roja	Pg3a ..... 23 % Pg3b ..... 77 % NOTA: l'edificazione è limitata alla zona in Pg3b, mantenendo l'inedificabilità delle aree ricadenti in Pg3a
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		
Prevalenti Residenza turistico-ricettivo Complementari uffici e studi professionali servizi e infrastrutture pubbliche esercizi pubblici di somministrazione (bar, ristoranti, ecc.) e servizi servizi di supporto alla nautica da diporto circoli ricreativi nautici e sedi di società di tipo nautico		

Modalità attuative

Il nuovo Distretto è composto 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 225/09 (VIA) nell'ambito della realizzazione dell'intervento portuale di cui al DPR 509/97.
Gli interventi sono attuati tramite Permesso di Costruire Convenzionato, sulla base dello schema planivolumetrico e delle verifiche urbanistiche allegati alle presenti NTA.

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.

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.i.

L'attuazione e l'agibilità del Borgo del Forte sono subordinate rispettivamente all'attuazione ed all'agibilità del Polo Servizi S27 BDF Campus, secondo cronoprogramma disciplinato nell'ambito di unica convenzione urbanistica.

L'intervento è soggetto a contributo straordinario stabilito dal Comune in sede di rilascio di permesso di costruire convenzionato, ai sensi della LR 16/08 e del DLgs 380/01, in quanto scaturito da proposta privata di variante accolta dal Comune. In tale sede sarà valutato il maggior valore immobiliare indotto dalla potenzialità edificatoria senza necessità di reperimento di indice perequato.

Dimensionamento

Superficie Territoriale (S.T.): 24.367 m^2 (da catasto) e 24.329 m^2 (da CTR)
Ai fini urbanistici viene considerata la superficie territoriale da CTR (si veda tavola V – U – BDF – 005 Assetto catastale)
Superficie Agibile di progetto (S.A.): 15.010 m^2
Superfici Accessorie: i parcheggi privati in eccedenza rispetto a quelli pertinenziali previsti dalla normativa vigente sono sottoposti alle limitazioni del PUC e/o del regolamento edilizio, ferme restando le determinazioni VAS sull'ammissibilità dei relativi volumi ipogei.
Indice di Utilizzazione Insediativa (IUI) di progetto (S.A. / S.T.): come da schema planivolumetrico
n° piani massimo: 6 fuori terra, 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 Verdi dove sarà possibile collocare parcheggi pubblici, viabilità interna, edifici interrati con copertura a verde, pannelli fotovoltaici, vani tecnici e marciapiedi nonché opere di messa in sicurezza idro-geologica).
La superficie drenante e la superficie coperta riportate negli elaborati, sono da ritenersi indicative.

Costituiscono allegati parti integranti delle presenti NTA:
- Schema planivolumetrico V-A-BDF-101
- Verifiche urbanistiche V-U-BDF-009_R02
- Planimetria dei percorsi pedonali V-U-BDF116_R01

Tali elaborati indicano in scala urbanistica l'entità minima degli spazi e delle dotazioni pubbliche e di uso pubblico in progetto, e la loro approssimativa collocazione. Indicano altresì l'entità massima dell'edificazione privata e la sua distribuzione planivolumetrica. Indicano i collegamenti veicolari, ciclabili e pedonali che dovranno essere garantiti.

Norme generali e costruttive

Gli allineamenti planimetrici ed altimetrici, la tipologia degli edifici nonché le relative norme costruttive saranno definite nell'Organizzazione Planivolumetrica corredata da SOI, 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.

Normativa geologica e geotecnica

A seguito di espressione del parere di compatibilità idrogeologica ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 da parte della Regione Liguria- Settore Assetto del Territorio (prot. 2023-1249572 del 07.09.2023) il Progetto dovrà essere attuato in ottemperanza alle "Norme di attuazione geologiche e geotecniche" riferite al Distretto Borgo del Forte, di cui al suddetto parere.

Standard urbanistici

La quota complessiva di standard per servizi indotta risulta pari a 11.837 mq., calcolata in base al D.M. 1444/1968 secondo i seguenti valori unitari:

- funzione residenziale: 24 mq/abitante di cui 11,5 mq/abitante (2,5 mq / abitante di parcheggi e 9 mq / abitante di verde) da realizzare all'interno del WTF ("**standard "essenziali"**) e la quota restante 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).

A tali dotazioni contribuiscono la quota parte di "standard essenziali" consistenti in mq. 360 di parcheggi pubblici e mq. 3096 di verde pubblico già realizzati e pre-forniti dal soggetto attuatore del progetto del Porto, destinati a soddisfare gli standard indotti dal DT1a – parte residenziale (ora incluso nel WTF Borgo del Forte).

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 dovrà realizzare la quota parte di interesse pubblico delle opere di messa in sicurezza idrogeologica del versante come da Parere Regione Liguria- Settore Assetto del Territorio (prot. 2023-1249572 del 07.09.2023).

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 stabilite nell' "Atto di Scissione", stipulato in data 02.12.2016, a rogito Notaio Donetti al Rep. N. 50389/28552, obbligazioni che si intendono qui interamente richiamate, 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".
d. realizzazione di un trasporto pubblico a cremagliera per collegare il porto con l'area a monte, detto ascensore dovrà avere capacità minima di trasporto di 8 (otto) persone.

Ed inoltre le seguenti ulteriori opere di urbanizzazione primaria, ferme restando quelle comunque disposte in sede attuativa dal Comune o dai gestori dei servizi:

e. camminamenti, al fine di dare continuità al sistema di mobilità pedonale:
   - al piede del versante da passeggiata Via Marconi verso il sentiero delle Calandre, e
   - tra quest'ultimo l'ascensore di Via Verdi e l'Area Portuale Demaniale, attraversando il verde a standard di cui sopra
f. potenziamento della stazione di sollevamento esistente di Via Trossarelli in conformità alle specifiche tecniche che saranno concordate con la società Rivieracqua S. p. A.

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

CONTENUTI OBBLIGATORI DELLA CONVENZIONE URBANISTICA

1. **Le aree verdi a standard cd "parco lineare", devono riportare il vincolo di uso pubblico perpetuo nei Registri Immobiliari. La manutenzione ordinaria e straordinaria sia strutturale che del verde pubblico è a carico della proprietà condominiale e/o alberghiera del distretto. Deve essere consentito in tali aree il libero accesso al pubblico e la posa di arredo ed attrezzature per il gioco e lo sport da parte del Comune.**
2. **Il parcheggio a standard P1 è ceduto in proprietà al Comune. La manutenzione strutturale resta in carico alla proprietà condominiale e/o alberghiera del distretto.**
3. **Le strutture ricettive devono essere vincolate alla destinazione d'uso ricettiva alberghiera per 20 anni. Non è comunque ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenza lett. a) art. 13 LR 16/08.**
4. **Tutte le opere manutentive e di pronto intervento relative alla risalita meccanizzata sono a carico della proprietà condominiale e/o alberghiera del distretto. Eventuali inadempienze sono soggette a penali coperte da idonee garanzie.**
5. **L'intervento è soggetto a contributo straordinario stabilito dal Comune in sede di rilascio di permesso di costruire convenzionato, ai sensi della LR 16/08 e del DLgs 380/01, in quanto scaturito da proposta privata di variante accolta dal Comune. In tale sede sarà valutato il maggior valore immobiliare indotto dalla potenzialità edificatoria concessa senza necessità di reperimento di indice perequato.**
6. **L'onere manutentivo del verde privato di mitigazione paesaggistica sarà in convenzione attribuito alla proprietà condominiale e/o alberghiera. Eventuali inadempienze sono soggette a penali coperte da idonee garanzie.**
7. **Deve essere garantita una fascia di rispetto accessibile in fregio a Via Verdi, lato sud, per consentire interventi manutentivi delle strutture di sostegno della sede stradale.**
8. **Il soggetto attuatore deve realizzare a proprie spese opere pubbliche "aggiuntive" e cessione di beni per un valore economico:**
   - **pari a 3 milioni di Euro, qualora il contributo straordinario calcolato dal Comune sia inferiore o uguale a €. 500.000;**
   - **pari alla differenza tra il contributo straordinario e la cifra di 3 milioni di Euro, qualora il contributo straordinario versato sia compreso tra €.500.000 ed €. 3 milioni**
   - **pari a zero qualora il contributo straordinario versato sia superiore ai 3 milioni di Euro (ovvero non verranno eseguite opere pubbliche aggiuntive o cessioni di immobili a carico del proponente).**

   Tra tali opere rientra l'ex Conceria Lorenzi, che il proponente si impegna a cedere in proprietà al Comune prima del rilascio del permesso di costruire, quale anticipo di opere da scomputare dal contributo per le suddette opere pubbliche "aggiuntive" oppure dal contributo straordinario.
9. **Restano in carico al soggetto attuatore tutte le condizioni e le obbligazioni scaturite dalla Convenzione Attuativa del SUA del porto stipulata in data 02.12.2016 a rogito Notaio Donetti Repertorio n. 50.388 Raccolta n. 28.551, registrata a Sanremo al n. 5474 del 14/12/2016, che sarà recepita per quanto di spettanza della parte residenziale nella nuova convenzione urbanistica.**

Prestazioni ambientali

Si richiamano i contenuti di cui al Rapporto Ambientale 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) Compatibilmente con l'assetto planivolumetrico, l'orientamento degli edifici perseguirà 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 paesistica di livello puntuale

L'intervento è soggetto alla redazione di uno Studio Organico di Insieme (SOI) che costituisce disciplina paesistica di livello puntuale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.
A coronamento dell'intervento in adiacenza alla via Verdi dovrà essere mantenuta una fascia verde al fine di preservare i valori di immagine del nucleo di Ventimiglia Alta, con eventuali percorsi pedonali o di accesso carrabile e parcheggi.
All'interno di tale fascia, sarà possibile collocare pannelli fotovoltaici, vani tecnici (es. cabina elettrica) e parti edificate al disotto della quota del terreno circostante interno alla fascia. Tali parti edificate avranno tetto verde per garantire la continuità della condizione naturale.
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 Parere ex art.89 della Regione Liguria - Assetto del Territorio 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 al Distretto o attuate mediante la definizione di 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.
Ai sensi dell'art. 43 comma 2 della L.R. 36/1997 sono ricomprese nei margini di flessibilità le rettifiche del perimetro che derivino dalla trasposizione cartografica delle previsioni pianificatoria alla scala di progetto urbanistico od edilizio.

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	Classi I – II – III
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 previste sono essenzialmente servizi privati (anche convenzionati) e servizi pubblici, in attuazione delle previsioni del PUC per l'ambito S10:

- servizi privati convenzionati (scuole, servizi sportivi con relativi spazi a uffici ecc) da realizzare in nuove volumetrie;
- servizi privati convenzionati (spazi culturali polivalenti, sala conferenze) da collocare nelle volumetrie esistenti;
- residenza per studenti e docenti da collocare nelle volumetrie esistenti;
- esercizi pubblici (ristoranti, bar) da collocare nelle volumetrie esistenti;
- parcheggi pubblici e privati;
- servizi ed infrastrutture pubbliche (aree verdi attrezzate, pista ciclabile, aree sportive).

Non è ammesso il commercio al dettaglio e all'ingrosso in sede fissa ex LR 1/2007.
Esclusivamente l'immobile al Fg. 69 Mapp. 162 può ospitare attività connesse ai servizi culturali e sportivi del Polo (noleggio e vendita attrezzature sportive, edicole e cartolerie, etc) da sottoporre ad autorizzazione ai sensi art. 1 c.4 DLgs 222/2016.

Modalità attuative

Permesso di Costruire Convenzionato 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 procedura di VAS. Dovrà preventivamente essere verificata la congruenza con le indicazioni del Piano di Bacino del torrente Nervia, nonché risultare compatibile con la presenza dell'oasi faunistica alla foce dello stesso, ai vincoli archeologici e alla eventuale necessità di bonifica dei siti in base al Progetto di caratterizzazione.

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

- connessione funzionale con la contigua area archeologica in regime di gestone diretta da parte del 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. V-A-BFC-101)

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.

L'intervento è soggetto a contributo straordinario stabilito dal Comune in sede di rilascio di permesso di costruire convenzionato, ai sensi della LR 16/08 e del DLgs 380/01, in quanto scaturito da proposta privata di variante accolta dal Comune;

Dimensionamento

Superficie territoriale: 39.858 m^2 (da catasto), 39.946 m^2 (da CTR)
Superficie di progetto: vedasi schema planivolumetrico.
Superfici Accessorie: i parcheggi privati in eccedenza rispetto a quelli pertinenziali previsti dalla normativa vigente sono sottoposti alle limitazioni del PUC e/o del regolamento edilizio, ferme restando le determinazioni VAS sull'ammissibilità dei relativi volumi ipogei.

Indice di Utilizzazione Insediativa (IUI) per le nuove edificazione interamente in dote (non è richiesto l'uso di indice perequato)
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: come da Planivolumetrico
La superficie drenante e la superficie coperta riportate negli elaborati, sono da ritenersi indicative.

Costituiscono allegati parti integranti delle presenti NTA:
- Schema planivolumetrico Tav. V-A-BFC-101
- Verifiche urbanistiche Tav V-U-BDF-009_R02

- Planimetria dei percorsi ciclo-pedonali V-U-BFC102_R01

Tali elaborati indicano in scala urbanistica l'entità minima degli spazi e delle dotazioni pubbliche e di uso pubblico in progetto, e la loro approssimativa collocazione. Indicano altresì l'entità massima dell'edificazione privata e la sua distribuzione planivolumetrica. Indicano i collegamenti veicolari, ciclabili e pedonali che dovranno essere garantiti.

Ad avvenuta attuazione, sugli immobili a destinazione residenziale e di somministrazione/commercio nel Polo Servizi possono effettuarsi interventi fino al restauro e risanamento conservativo.

Infrastrutture e servizi

Nel Polo Servizi, nell'ottica del progetto unitario sottostante la proposta di variante, sono concentrati gli standard non essenziali derivanti dall'edificazione nel nuovo distretto WTF, nonché ulteriori servizi privati convenzionati o non convenzionati.

Le aree già previste in cessione nell'ambito dell'Accordo preliminare tra Comune di Ventimiglia e Ferrovie dello Stato Italiane SPA del giorno 3 agosto 2016, avrebbero costituito le aree a standard del Distretto DT6. Tali aree, oggetto della presente variante, contribuiranno a soddisfare la quota di servizi non essenziali da realizzare in relazione all'intervento nel Distretto WTF Borgo del Forte. E' prevista la cessione di aree al Comune in surplus rispetto agli standard dovuti, come da schema planivolumetrico.

Le aree destinate a piazze e camminamenti pedonali e i percorsi ciclabili sono ceduti in piena proprietà del Comune.

La pista ciclabile PELAGOS sul Nervia e i relativi percorsi pedonali, le aiuole e lo slargo in corrispondenza del Ponte sul Nervia devono essere conservati, in coerenza a quanto già previsto in cessione al Comune dal contratto preliminare tra Comune e Ferrovie dello Stato, registrato al n. 6059 del 04/08/2016 ADE Genova. Il sedime in cessione può essere modificato solo in riferimento al "ramo nord", per la precipua finalità pubblica:

a. dell'ampliamento dello spazio pubblico all'estremità nord per eventi all'aperto, e
b. di sicurezza dei pedoni, riservando all'uso pubblico pedonale (e non ciclabile,) l'area tra l'immobile Fg. 69 Mapp. 162 e l'edificio polisportivo, ceduta in proprietà comunale in ampliamento del piazzale esistente.

Le modifiche necessarie alla Ciclovia Pelagos, nei limiti consentiti in fase attuativa dal Comune, devono comunque garantire medesima architettura, fattura, valore, dotazione e illuminazione, oltre al raccordo con la ciclabile e i percorsi pedonali nord-sud ed est-ovest. Tutti i lavori di modifica del percorso ciclabile sono interamente a carico del proponente, non scomputabili, e assicurati da idonea garanzia. Il cronoprogramma dei lavori deve prevedere con priorità l'esecuzione del nuovo tracciato, prima della demolizione dell'attuale.
Il nuovo tracciato di pista ciclabile nord-sud deve essere affiancato da passeggiata pedonale di proprietà pubblica, prevedendo funzionalità almeno pari a quelle minime attuali.
Il raccordo est-ovest con Via Nervia, ciclabile e pedonale, di proprietà pubblica, deve garantire una sezione minima di 4,50 metri; è consentita al soggetto attuatore la realizzazione di sovrappasso o sottopasso per il collegamento tra l'area scolastica privata e l'edificio polisportivo.

Il parcheggio pubblico e sedime della ciclabile esistente, segnalato sul PUC S.25.f, Fg. 69 M.715, limitrofo al Polo Servizi S.27, costituisce aree a standard di compensazione per l'attuazione dell'Accordo del Parco Roja, concesso in uso al Comune da Ferrovie dello Stato, quale anticipo di standard. L'area è stata frattanto ceduta al soggetto proponente Namira SgrpA. Il Soggetto attuatore si deve impegnare, nell'ambito dell'attuazione del Polo S.27, a cedere al Comune le aree S.25.f a valore di esproprio.

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.
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 il quale potrà prevedere la riorganizzazione con eventuale traslazione dell'attuale sedime della pista ciclabile, la quale dovrà essere ricostruita a totale spese e cura del soggetto Attuatore.

Disciplina paesistica di livello puntuale

Il progetto paesaggistico dovrà par parte integrante della progettazione architettonica. L'intervento dovrà prevedere l'utilizzo di essenze vegetali idonee alle condizioni ambientali locali e alle sfide che il patrimonio vegetale dovrà affrontare negli anni a venire, sia per le aree in cessione che per le aree private, che dovranno essere accuratamente selezionate per la loro resilienza e ridotta esigenza di irrigazione.
I nuovi edifici a carattere specialistico (scuola e centro sportivo) avranno caratteri architettonici moderni adeguati alle loro funzioni, mentre gli interventi sui fabbricati esistenti ne dovranno preservare i caratteri di archeologia industriale che li caratterizzano.

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 fruibilità delle funzioni e connessione con le aree circostanti senza che ciò possa costituire variante.
Ai sensi dell'art. 43 comma 2 della L.R. 36/1997 sono ricomprese nei margini di flessibilità le rettifiche del perimetro che derivino dalla trasposizione cartografica delle previsioni pianificatoria alla scala di progetto urbanistico od edilizio.

Termini di convenzionamento delle strutture sportive, scolastiche e ricreative.

1. **Il soggetto attuatore e/o gli aventi causa garantiscono il finanziamento di borse di studio per gli studenti meritevoli per l'importo di €. 100.000 annui nei primi 20 anni di attività della scuola, assicurati da idonea garanzia a favore del Comune, secondo un regolamento per le assegnazioni approvato dal Comune.**

2. **L'accesso pubblico ai servizi sportivi è garantito per 30 ore settimanali, da stabilire in sede di convenzionamento con il soggetto attuatore e/o con il gestore delle strutture. Nei periodi di chiusura dell'attività scolastica (8-10 settimane/anno) l'accesso è garantito senza limitazioni orarie. L'apertura a la gestione delle strutture, la sorveglianza e i relativi costi, anche durante l'utilizzazione pubblica, sono a carico della proprietà e/o del conduttore delle strutture. Le tariffe devono essere concordate con il Comune, secondo i prezzi praticati da servizi analoghi. La convenzione stabilirà penali e garanzie per il mancato rispetto dell'accordo.**

3. **L'accesso ai servizi del "centro polifunzionale" sarà oggetto di accordo con la proprietà e/o il conduttore della struttura, per ospitare gratuitamente eventi pubblici culturali e sportivi (con accesso anche alle strutture**

sportive) che il Comune potrà programmare direttamente o tramite associazioni del territorio, secondo un calendario condiviso con il Gestore. Sarà comunque garantita la disponibilità ad ospitare gratuitamente almeno 10 eventi/anno.

4. **Il soggetto attuatore si impegna ad avviare e supportare, in collaborazione con le associazioni ambientaliste cittadine, iniziative divulgative del birdwatching per cittadini e turisti, promuovendo in Italia ed all'estero l'oasi naturalistica della Zona Speciale di Conservazione (ZSC) del Nervia.**