AD ARMA IIT

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, all'Ambito A.CE.rp.2 oltre che al Distretto DT6

Soggetto Proponente

Namira S. G. R. p. A.
Via Olmetto 8
20123 Milano

Development & Project Manager

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

In collaborazione con

ONEWORKS

SERGIO GIOVANNINI

STUDIO ASSOCIATO BELLINI
Geologi

prof.ing.riccardoberardi

citec

AiSTUDIO

avanzi
SOSTENIBILITÀ PER AZIONI

NEW CONSULT AMBIENTE

PAISA'
LANDSCAPE

Università di Genova

Nomisma

Studio Legale
Gerbi Massa

STUDIO LEGALE DAMONTE
SDs Lawyers

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO
Dr. Arch. LEONARDO CAVALLI
Progettista

Borgo del Forte

Borgo del Forte Campus

Titolo elaborato:

Relazione urbanistica e descrittiva

Progettisti:

ONE WORKS / Arch. Sergio Giovannini

DATA: 23/02/2023

SCALA : -

ELABORATO N° : **V-U-BDF-001**

INDICE

Premessa

1. Situazione procedimentale
   - 1.1. Osservazioni all'esito della Conferenza di Servizi preliminare ex art.14, comma 3 L.241/90 e s.m.i.
   - 1.2. Proposta per variante PUC
   - 1.3. Richiesta riperimetrazione e riclassificazione aree PG3
   - 1.4. Reticolo idrografico regionale – Asta senza nome sfociante nel porto turistico di Ventimiglia (IM)
   - 1.5. Nuova proposta di variante al PUC e richiesta parere ex art. 89 dpr 380/01
2. Situazione attuale del Distretto di Trasformazione DT1a - DT1b e DT6
3. Stato di attuazione degli impegni convenzionali assunti con il PUO - Porto
4. Proposta di variante al PUC
   - 4.1. **"**Borgo del Forte Waterfront"
   - 4.2. "Borgo del Forte Campus"
   - 4.3. Modalità attuative
5. Inquadramento normativo
   - 5.1. Estratti cartografici del PUC attuale e variante
   - 5.2. Scheda di NTA attuale e di variante
   - 5.3. Aspetti di sostenibilità
   - 5.4. Analisi di impatto sulla mobilità
   - 5.5. Vincoli urbanistici e paesaggistici
     - 5.5.1. PTCP (ID MO-A)
     - 5.5.2. Aspetto idraulico ed aspetto geomorfologico
     - 5.5.3. Vincolo Paesaggistico D.lgs n.42/2004 – Profili archeologici
6. Motivazione - coerenza incremento volumetrico con bilanciamento DT6
7. Standard urbanistici, opere pubbliche e ulteriori servizi locali e territoriali
   - 7.1. Standard generati
   - 7.2. Localizzazione
   - 7.3. Bilanciamento con scheda dei servizi pubblici
8. Valutazione dell'interesse pubblico e della congruità complessiva della variante al PUC
9. Valutazione ambientale strategica di cui alla L.R. n.32/2012
10. Elenco elaborati

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 (d'ora innanzi anche Soggetto Proponente), gestito dalla società Namira S.G.R.P.A., è proprietario del compendio di terreni e fabbricati, siti nei Distretti di trasformazione DT1a e DT1b e DT6, oltre a limitate porzioni ricadenti negli ambiti A.CE.rp.2, A.CE.ar.3 e nell'area a servizi S10, per una superficie complessiva di circa 63.605 mq (come identificati nella allegata tavola V-U-BDF-005 "Assetto catastale – Borgo del Forte e Borgo del Forte Campus". Il Piano Urbanistico Comunale all'art. 23 disciplina i Distretti di Trasformazione del territorio comunale e le disposizioni dei singoli Distretti sono contenute in schede specifiche.



Figura 1 - Inquadramento aree di intervento del progetto unitario previsto dalla proposta di variante al PUC

I Distretti di Trasformazione DT1a e DT1b individuano un'area articolata in corrispondenza della fascia costiera compresa tra Punta della Rocca e Marina San Giuseppe e dell'antistante specchio acqueo.

Il Distretto DT6, costituito dall'area dell'ex parco ferroviario del Nervia, ha come obbiettivo la trasformazione delle suddette aree dismesse in usi urbani, mediante la riconversione e valorizzazione degli edifici esistenti con inserimento di attività polifunzionali.

Il suddetto compendio immobiliare riveste una grande rilevanza nel contesto urbano; in particolare i Distretti DT1a e DT1b risultano connessi alla Città Storica e al limitrofo nuovo porticciolo e sono tali da costituire un elemento di riferimento determinante ai fini della riqualificazione e dell'identità dei luoghi.

Al fine di perseguire l'interesse pubblico e contemporaneamente dare attuazione al programma di rigenerazione urbana e conseguire gli obiettivi di una maggiore vivibilità del settore urbano interessato, il Fondo BDF ha elaborato un progetto unitario sull'intero compendio immobiliare da cui è derivata la presente proposta di Variante al PUC.

Essa trova un bilanciamento complessivo sulle due aree, sia in termini funzionali, sia in termini di equilibrio economico-finanziario, stabilendo una vera e propria connessione funzionale tra l'area denominata Borgo del Forte Waterfront (a ponente) e l'area denominata Borgo del Forte Campus (a levante).

Il dimensionamento dell'attuale variante, come meglio specificato successivamente, è non solo il frutto delle interlocuzioni già avvenute con le pubbliche amministrazioni interessate, ma anche dei rapporti con primari operatori a livello internazionale, sia nel settore alberghiero sia legati al mondo dell'istruzione.

Per quanto riguarda la struttura ricettiva e le residenze "branded" situata nell'area del waterfront, il mix di destinazioni proposto è calibrato sulla base delle indicazioni derivanti dagli operatori e brand che potrebbero ivi installarsi, garantendo, solo con le dimensioni indicate, un elevato posizionamento anche internazionale, ad ulteriore conferma, per l'Amministrazione Comunale, della volontà del Soggetto Proponente di voler essere il volano per la riqualificazione, in primis, anche della zona prossima della Marina San Giuseppe.

Analoghe considerazioni sono da farsi sulla struttura scolastica ed il campus sportivo: l'interlocuzione con gli operatori del settore mostra in maniera evidente come una Scuola che abbia l'ambizione di essere internazionale (con ciò apportando ulteriore prestigio alla città) non può attestarsi su valori inferiori di dimensione, con l'auspicio (dettato dall'esperienza) che tale superficie e tale dimensionamento, nel giro di qualche anno, sia da rivedersi per un ampliamento.

L'intima correlazione tra le funzioni previste può essere ulteriormente esemplificata con la previsione progettuale, nell'area Borgo del Forte Campus, di spazi per convegni, i quali richiedono la presenza, per eventi di elevata caratura, di strutture ricettive di dimensione e prestigio adeguate come quelle previste nell'area di Borgo del Forte Waterfront.

La strategia di incremento del prestigio internazionale di Ventimiglia, l'incremento di attrattività della città, la sua valorizzazione in termini di vocazione turistica, la riqualificazione della Marina San Giuseppe e il suo miglioramento dipendono quindi dall'intima ed indissolubile interrelazione tra le funzioni da realizzarsi sulle due aree (Campus e Waterfront), ulteriormente incrementata dalla realizzazione della parte residenziale del Waterfront, che con la struttura turistico-ricettiva completa ed integra le potenzialità della struttura portuale realizzata, che necessita alle sue spalle di un contesto urbano e di servizi atti a sostenere la presenza di un turismo di alto livello, evitando quindi il rischio di trasformare la struttura portuale in un "parcheggio di serie B" (rispetto al porto di Monaco, ente che ha completato lo sviluppo dell'opera infrastrutturale) per natanti di minore importanza, senza quindi le ulteriori ricadute sull'economia

della città derivanti dalla presenza dei loro proprietari ed ospiti, e non solo degli equipaggi, come evidenziato in diversi convegni tenutisi a Ventimiglia a partire dal 2019, che hanno visto per relatori il Comune di Ventimiglia, la Regione Liguria ed il Principato di Monaco, nonché operatori del settore turistico-ricettivo a livello internazionale ("Lo sviluppo dei bacini portuali dalla Riviera di Ponente al Principato di Monaco", settembre 2019; "Strategia di cooperazione transfrontaliera… per tornare a volare", settembre 2020; "Rigenerazione urbana, living sull'acqua e turismo green: Ventimiglia ed il Principato di Monaco modelli di sviluppo", settembre 2021; "Lo sviluppo di un'economia blu sostenibile – Principato di Monaco e Liguria stesso bacino marittimo", settembre 2022).
La presenza di un contesto urbano, inoltre, permetterà di integrare la struttura portuale e di creare una positiva sinergia che porterà necessariamente il suo benefico influsso sul resto della città, a partire dal soprastante nucleo storico che sta già risentendo, in termini di interesse ed attrattività, l'influenza del porto, per quanto ancora limitata dalla mancanza delle opere a coronamento dello stesso.

Sulla base di questo progetto unitario e di una visione strategia a lungo termine, il Fondo BDF 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 preliminare, 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, prevedendo 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 prot.9854, in esito alla procedura di cui all'art. 14, comma 3, L. 241/1990, il Comune di Ventimiglia 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. E' stata cortesemente segnalata 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)*".

1. SITUAZIONE PROCEDIMENTALE

1.1 OSSERVAZIONI ALL'ESITO DELLA CONFERENZA DI SERVIZI PRELIMINARE EX ART.14, COMMA 3 L.241/90 E S.M.I.

In esito alla Conferenza di Servizi preliminare ex art.14, comma 3, L. 241/1990 e s.m.i., indetta in data 14.05.2021 i soggetti partecipanti alla Conferenza di Servizi preliminare hanno fatto pervenire le seguenti osservazioni:

1. Regione Liguria, Settore Urbanistica Pianificazione e VAS, prot. PG/2021/236992, ns prot. 29606/21;
2. Regione Liguria, Settore Difesa Suolo Imperia, prot. PG/2021/239675;
3. Capitaneria di Porto Imperia, prot. 14019/2021, ns prot. 29450/21;
4. Agenzia delle Dogane – Ufficio di Imperia. Prot. 6017/RU, ns prot 28835/21;
5. Soprintendenza ABAP Liguria, prot. 6434/2021, ns prot. 31688 del 26/07/21.

Le suddette osservazioni sono state puntualmente recepite dal Soggetto Proponente nella documentazione allegata alla 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, presentata in data 24 novembre 2021

1.2 PROPOSTA PER VARIANTE PUC

La 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 (cosiddetta area Borgo del Forte Waterfront) oltre che al Distretto DT6 (cosiddetta Area Borgo del Forte Campus) presentata in data 24 novembre 2021, è stata oggetto di fase di Scoping VAS.
In data 22 febbraio 2022 è stata convocata la Conferenza Istruttoria che ha visto la partecipazione dei seguenti settori di Regione Liguria:

- Settore Pianificazione Territoriale e VAS;
- Settore Urbanistica;
- Settore Demanio e Tutela del Paesaggio;
- Dipartimento Ambiente;
- Settore Assetto del Territorio.

In esito a tale conferenza, i differenti settori hanno inviato i rispettivi verbali a Conclusione fase di scoping ex art.8 LR 32/2012 smi.
In particolare, il verbale del Settore Assetto del Territorio, Prot. 2022-010458, afferma: Al riguardo si richiama che tra le conclusioni del summenzionato parere è stata rilevata la sussistenza di elementi di non conformità del progetto di

variante urbanistica rispetto al quadro conoscitivo e normativo della Pianificazione di bacino: nello specifico per il nuovo Distretto WTF sono previsti interventi di nuova edificazione in settori del versante ricadenti nella classe di pericolosità geomorfologica PG3a; opere, queste che la normativa del Piano di Bacino (del Fiume Roja) vigente non considera ammissibili per tale classe di pericolosità.

Tale condizione determina ai fini della presente verifica ex art. ex art.8 della L.R. 32/2012 un giudizio di improcedibilità motivato, appunto, dal contrasto delle previsioni urbanistiche con la sovraordinata disciplina di Piano di bacino.

Viene tuttavia rappresentato in sede di Conferenza che la successiva fase di VAS (ex art.9 lr. 32/12), potrà essere avviata a seguito della dimostrazione del superamento dei profili di criticità evidenziati nel procedimento di Scoping, ai sensi dell'art.24 della L.R.36/1997 e s.m.i., in quanto applicabile anche ai procedimenti di Varianti ai PUC come quello in oggetto.

1.3 RICHIESTA RIPERIMETRAZIONE E RICLASSIFICAZIONE AREE PG3

Nel febbraio 2022 Namira S.G.R.P.A. ha presentato al Comune di Ventimiglia (che a sua volta trasmetteva successivamente a Regione Liguria) istanza per la riperimetrazione e riclassificazione delle aree PG3 di Piano di Bacino ubicate a valle di Via Verdi, in Località Scoglietti.

In data 30 maggio 2022, la Regione Liguria confermava il quadro della suscettività al dissesto rappresentato nel vigente PAI relativamente alle aree ubicate a valle di Via Verdi in Località Scoglietti.

1.4 RETICOLO IDROGRAFICO REGIONALE – ASTA SENZA NOME SFOCIANTE NEL PORTO TURISTICO DI VENTIMIGLIA (IM)

In data 28 giugno 2021, Regione Liguria riceveva la richiesta di correzione da apportare al Reticolo idrografico regionale adottato con DGR n. 507/2019 per l'asta, sfociante a mare in località Scoglietti, localizzata all'interno del perimetro della presente proposta.

In data 29 ottobre 2021 la Regione Liguria trasmetteva la comunicazione con cui si accettava la richiesta di modifica del reticolo e la conseguente sclassificazione a "canale di drenaggio urbano" dell'asta senza nome sfociante a mare all'interno del nuovo porto turistico di Ventimiglia.

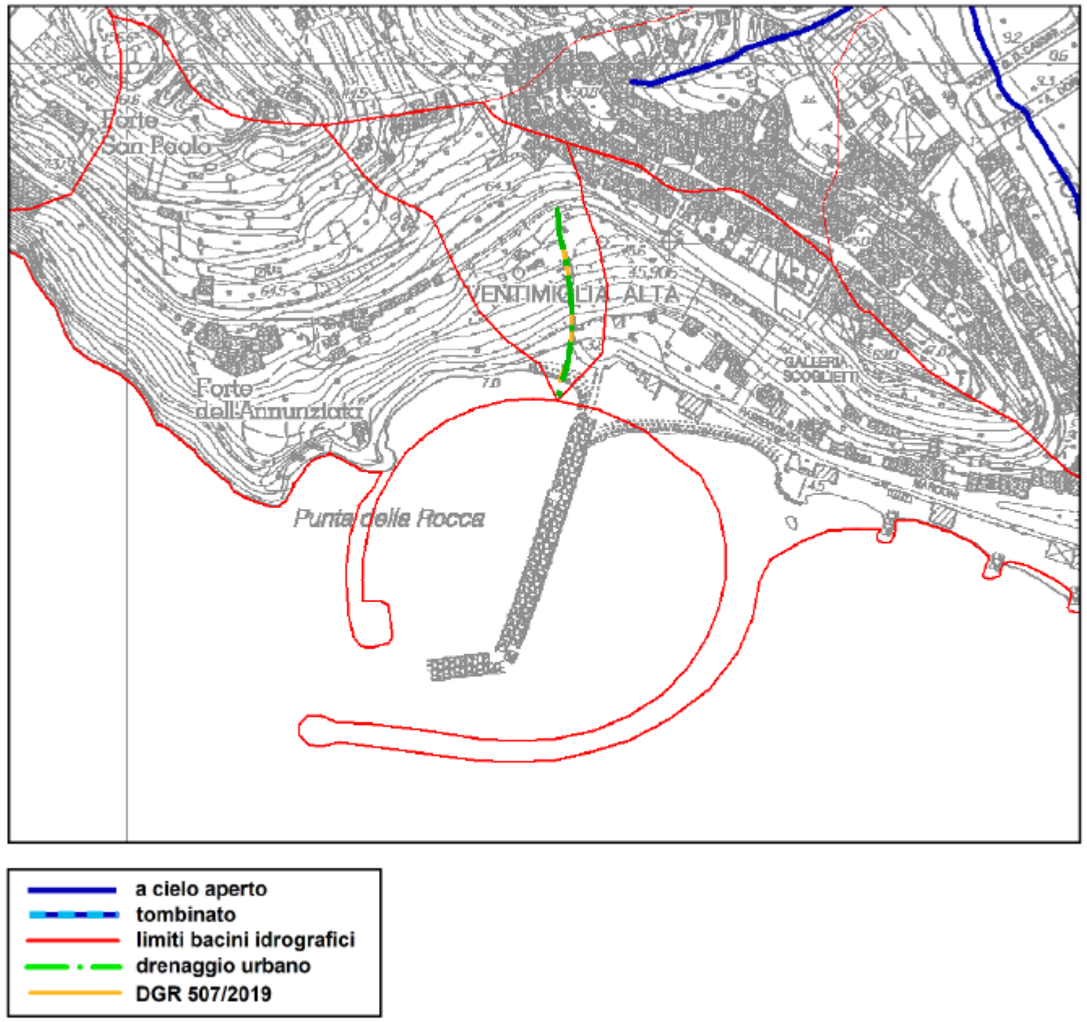


Figura 2 - Sclassificazione a canale drenaggio urbano

1.5 NUOVA PROPOSTA DI VARIANTE AL PUC E RICHIESTA PARERE EX ART. 89 DPR 380/01

A seguito della Conclusione della Fase di Scoping VAS, e in esito alla richiesta di riperimetrazione e riclassificazione delle Aree PG3, il Soggetto Proponente ha predisposto una nuova proposta di Variante al PUC (oggetto della presente istanza) ed ha redatto, in conformità a quanto previsto ai sensi dell'art.24 della L.R. 36/1997 e s.m.i. ("Legge urbanistica regionale"), il Documento che costituisce la relazione volta a dimostrare le modalità di superamento delle criticità emerse nella fase preliminare di confronto di cui all'articolo 8 della L.R. 32/2012 e s.m.i., come previsto ai sensi dell'art. 24 della L.R. 36/1997 e s.m.i. .

Tale Documento è a corredo del Rapporto Ambientale relativo alla variante al PUC in oggetto.

La nuova proposta di variante, rispetto alla proposta presentata a novembre 2021, introduce le seguenti novazioni:

- riduzione della SA di circa il 16,7% (15.010 mq previsti nella presente proposta rispetto ai 18.000 mq della precedente) per l'area di Borgo del Forte Waterfront;
- diversa ripartizione delle destinazioni d'uso per l'area di Borgo del Forte Waterfront;
  la presente proposta prevede una SA pari a 9.105 mq di residenziale e 5.905 mq di ricettivo. La proposta risalente a novembre 2021 prevedeva una SA pari a 14.000 mq di residenziale e 4.000 mq di ricettivo. Pertanto la nuova proposta prevede la riduzione di circa il 35% della superficie residenziale ed un aumento del 47,63% della superficie turistico-ricettiva;
- eliminazione dell'edificazione in zona Pg3a per l'area di Borgo del Forte Waterfront;
- riduzione del 25% delle volumetrie di scavo nell'area di Borgo del Forte I Waterfront;
- Ottimizzazione delle sezioni trasversali, dei bilanci scavi/reinterri e dei fronti di scavo, sulla base delle risultanze delle indagini geologiche e geotecniche
- aumento della superficie filtrante in area di Borgo del Forte Waterfront: 7.590 mq rispetto a 7.300 mq e, di conseguenza, aumento delle superfici a verde filtrante profonde.
- diminuzione della superficie coperta in area di Borgo del Forte Waterfront: 7.700 ma rispetto a 8.500 mq
- Ridefinizione dell'assetto planivolumetrico per garantire migliore aderenza alle caratteristiche dell'abitato diffuso ID MO A (es. maggior distanziamento tra i corpi di fabbrica)
- nell'area di di Borgo del Forte Waterfront, realizzazione di nuove indagini geologiche e geotecniche di maggior approfondimento finalizzate a ottimizzare lo schema di organizzazione planivolumetrica e a predisporre il materiale per l'istanza ex art. 89 D.P.R. 380/01.
- revisione dell'edificio sportivo in Area Borgo del Forte Campus, attualmente Distretto DT6

2. SITUAZIONE ATTUALE DEL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DT1A - DT1B E DT6

PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

La prevalenza delle aree oggetto dell'istanza sono classificate dal P.U.C. nell'ambito dei Distretti DT1a, DT1b e DT6 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"*

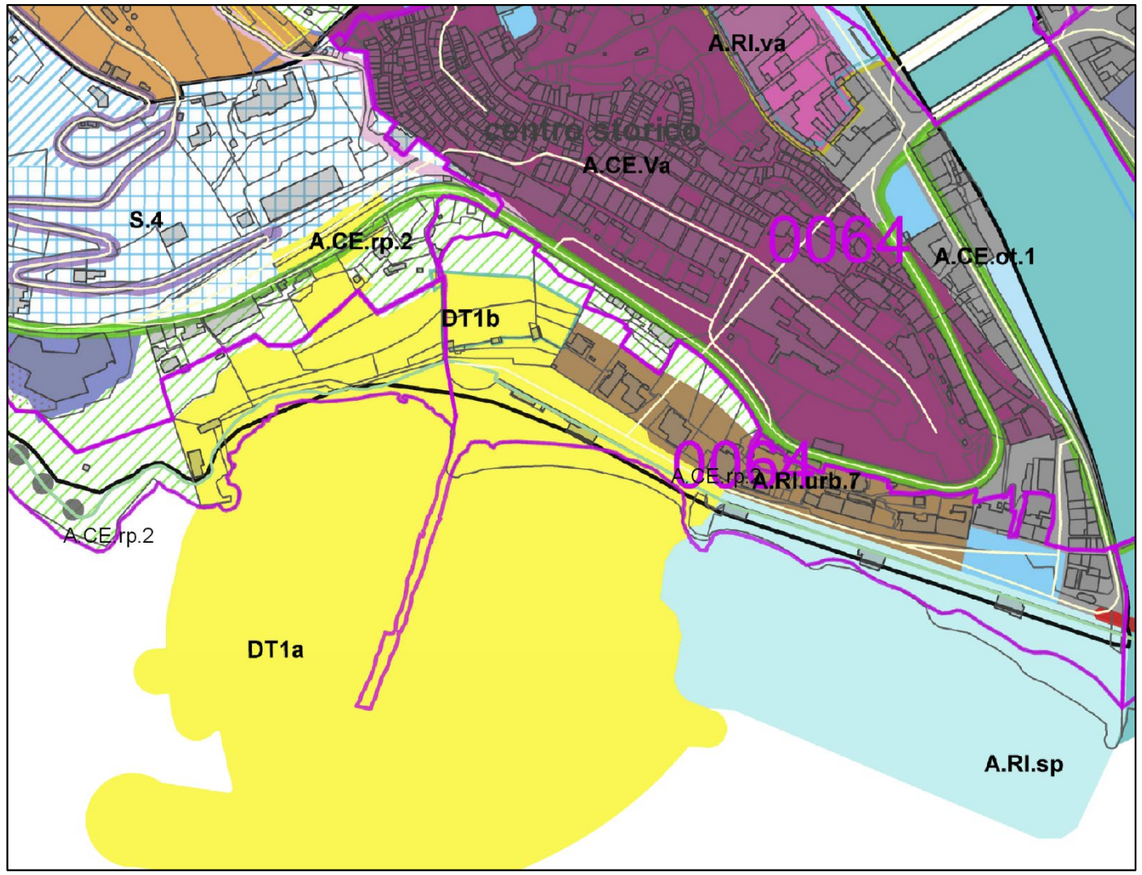


Figura 3 - Estratto della tavola 49a del PUC vigente riferito a DT1a e DT1b - Non in scala

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 ricade all'interno dell'ambito di Conservazione A.CE.rp.2 (fascia a monte dei DT1a e DT1b).

Parte dell'area è interessata da un Permesso di Costruire per la realizzazione di edifici residenziali per una Superficie Lorda pari a 3.731,78 mq (PdC n. 42/2010 del 16 aprile 2010 e successive varianti).

Nell'area Punta della Rocca, immediatamente a ponente dell'area di intervento, è stato inoltre rilasciato Permesso di Costruire in data 13 ottobre 2022 per la demolizione e ricostruzione di un edificio incongruo e la realizzazione di un nuovo ristorante (cfr. primo capoverso del paragrafo 4.1).

Il Distretto DT6 si colloca in adiacenza al Torrente Nervia. Limitate porzioni delle aree in proprietà ricadono nel polo servizi S10 (polo servizi Parco Nervia) e nell'ambito di Conservazione A.CE.ar.3 (Area archeologica Nervia).
Nell'Area Borgo del Forte Campus, che era sede di uno Scalo ferroviario, è in corso il procedimento di Bonifica Ambientale. Il procedimento è stato avviato dal medesimo Soggetto proponente la presente Variante.

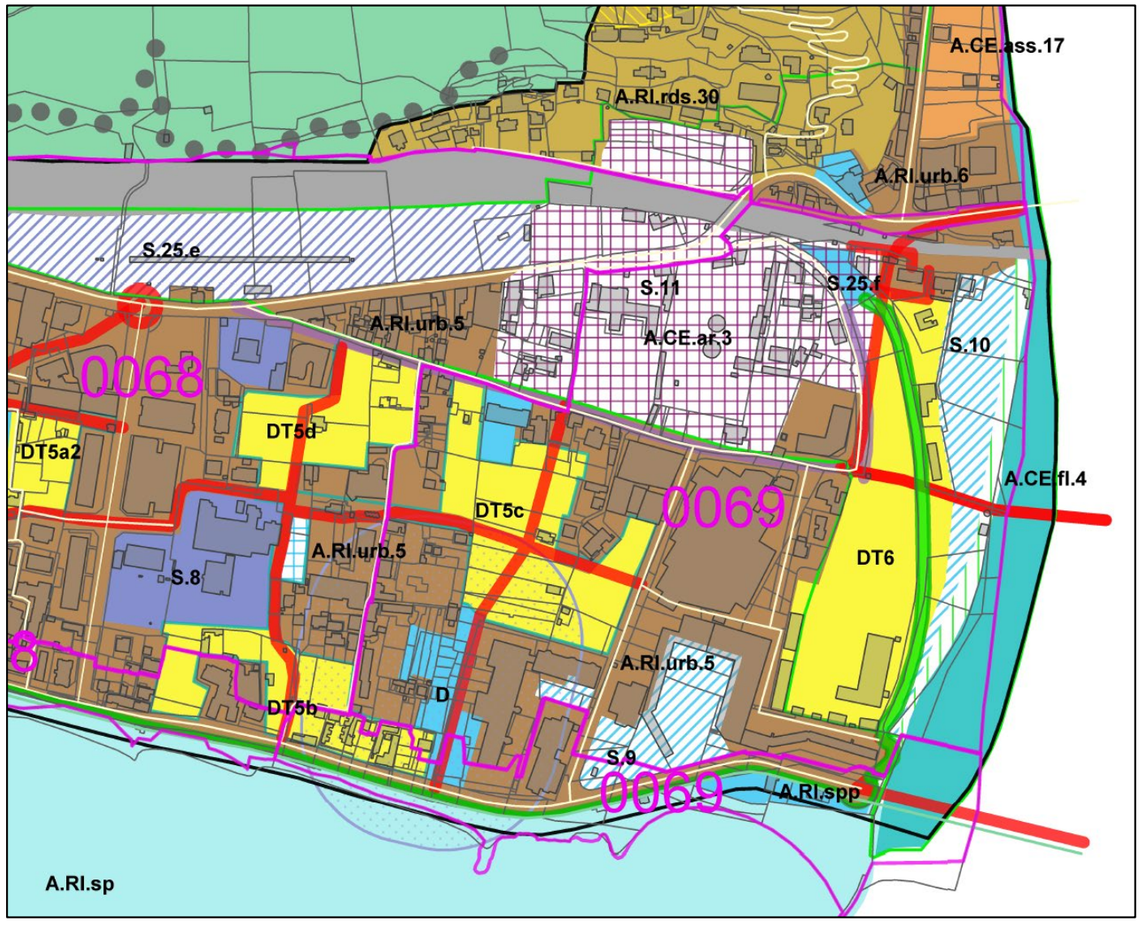


Figura 4 - Estratto della tavola 49a del PUC vigente riferito al DT6 - Non in scala

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 19.e (ambito A.CE.ar.3) delle Norme Tecniche di Attuazione, mentre le aree a servizi sono normate dall'articolo 24.i "Indicazioni progettuali per i nuovi servizi pubblici o di uso pubblico" (cfr V-U-BDF-006 – Sovrapposizione coerenza con strumenti di programmazione).

3. STATO DI ATTUAZIONE DEGLI IMPEGNI CONVENZIONALI ASSUNTI CON IL PUO - PORTO

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).

A seguito delle osservazioni pervenute nell'ambito della Conferenza di servizi preliminare ex art.14.3 L.241/90 e s.m.i., la Regione Liguria-Settore Urbanistica prot.n.PG/202109.07.21 ha indicato come la proposta di variante dovrà individuare "*anche le modifiche che la proposta in esame determina rispetto agli originari impegni e rapporti convenzionali tra le parti assunti in forza dell'approvazione di PUO per la realizzazione del porto turistico (…) con indicazione delle opere già realizzate, di quelle ancora da eseguire (….)* ***e di quelle che in ragione della natura delle stesse dovranno essere oggetto di adeguamento****…".*
Con la Delibera 225/09 della Giunta Regionale Ligure (Procedura di VIA regionale per la realizzazione del nuovo approdo turistico), venivano prescritti obblighi, opere e attività, che vengono descritti, sinteticamente, di seguito:

- cronoprogramma vincolante degli interventi;
- modifica del layout del porto;
- incremento del ripascimento delle spiagge poste tra il porto e il fiume Roja, privilegiando il materiale dragato;
- coordinamento tempistica sversamento materiale ripascimento con avanzamento lavori diga sopraflutto;
- monitoraggio sedimentologico che dovrà comprendere anche la spiaggia delle Calandre;
- sviluppo degli accorgimenti tecnici volti alla tutela della qualità delle acque del porto;

- conformità del piano di gestione dei materiali accumulati lungo la costa per effetto delle opere foranee con normativa regionale;
- realizzazione di misure in grado di limitare l'intorbidamento delle acque nel tratto di costa interessato dalle grotte e dalla presenza delle madrepore;
- estensione del monitoraggio geotecnico all'area oggetto delle opere per la viabilità di connessione alla via Verdi e a tergo dell'area oggetto di sbancamento per la realizzazione dei parcheggi nel settore orientale;
- definizione, tra il Soggetto proponente il nuovo Porto e il Comune, del protocollo di trasmissione dei dati di avanzamento lavori e di monitoraggio geotecnico, geologico ed idrogeologico e del piano di avviso/allerta con finalità di Protezione Civile;
- progettazione sistema di regimazione delle acque superficiali, sotterranee e degli scarichi per l'intera unità geomorfologica caratterizzata dalla presenza di argille marnose interessate da fenomeni di deformazioni superficiali, fino a 12 m dal p.c.; realizzazione di opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee all'interno dele aree di proprietà e/o in disponibilità;
- caratteristiche del piano di monitoraggio geologico
- durata e tempistiche di trasmissione dei monitoraggi ambientali
- stipula di convenzione con il Comune per il coordinamento delle attività di controllo e manutenzione ordinaria delle opere di drenaggio esistenti e insistenti sul comparto geomorfologico soggetto a deformazione
- realizzazione di un sistema di raccolta acque di pioggia da utilizzare per usi non potabili unitamente alle acque drenate
- pannello a messaggio variabile all'entrata della galleria lato Piazza della Costituente per disponibilità parcheggi in area portuale
- studio per soluzioni progettuali relative all'area di sosta di via Trossarelli
- regolamentazione di orari e percorsi dei mezzi di trasporto del materiale lapideo per la realizzazione delle opere a mare

Il Soggetto Promotore, sulla base di tali indicazioni, al fine di dare continuità al sistema di mobilità pedonale avente maggior efficienza e fruibilità rispetto ai precedenti impegni convenzionali, propone, con la Variante al PUC, la realizzazione di un "nuovo" sistema di trasporto pubblico per il collegamento della nuova marina con la città alta costituito da impianto meccanizzato di risalita (collegato con l'ascensore di Via Verdi) e camminamenti. (cfr Tav. V-A-BDF-116–Planimetria dei percorsi pedonali BDF Waterfront).

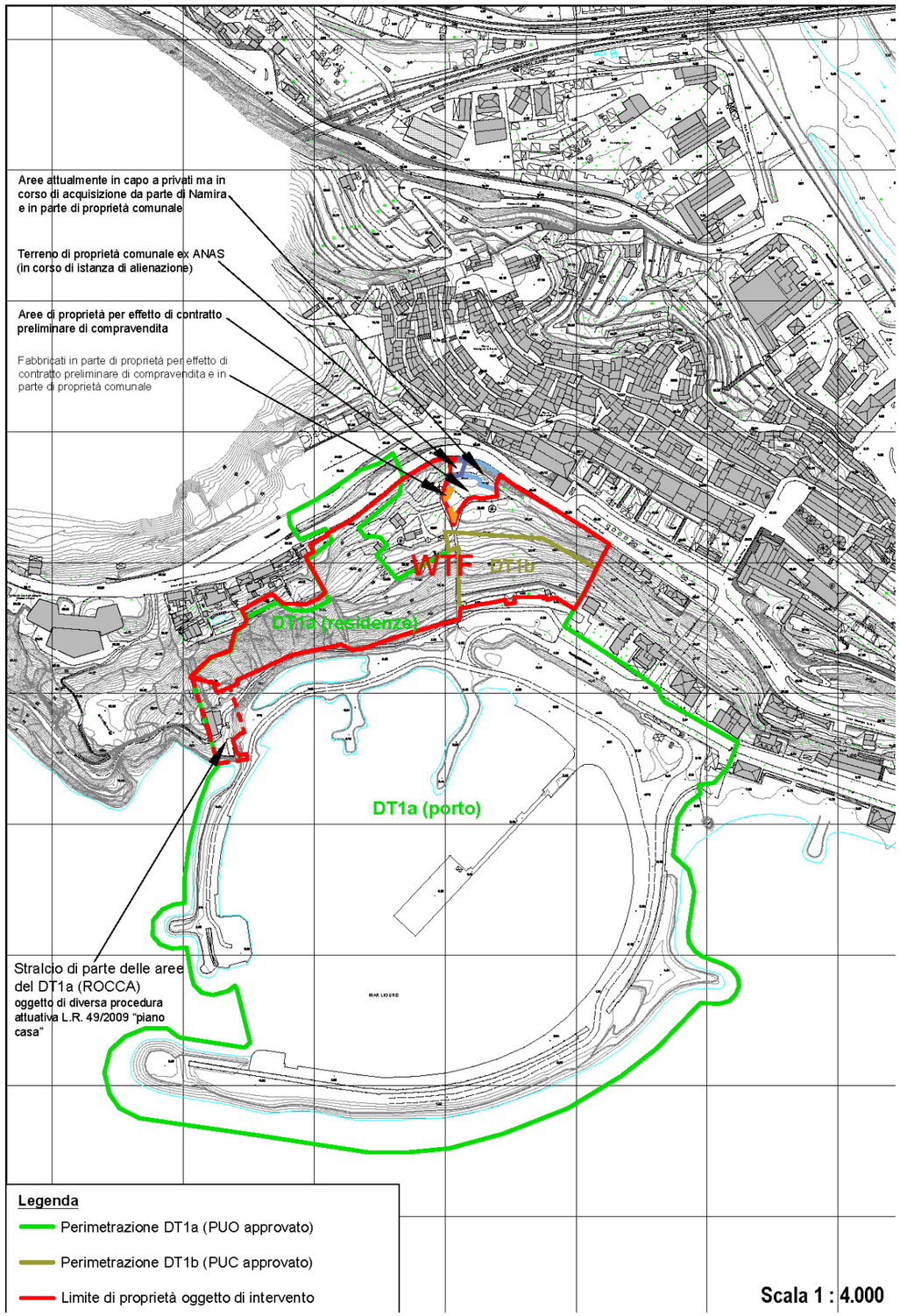


Figura 5 - sovrapposizione proposta di variante alla perimetrazione del PUO del nuovo porto turistico

4. PROPOSTA DI VARIANTE AL PUC

4.1 "BORGO DEL FORTE WATERFRONT"

La proposta di variante 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, con la conseguente creazione di **un unico Distretto di Trasformazione WTF**, che annetta alcune porzioni in proprietà del Proponente ricadenti nell'ambito A.CE.rp.2, 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.36/97.
L'intervento proposto ha anche l'obiettivo di perseguire il *"riordino urbanistico e paesaggistico"* ed idrogeologico del versante.
La proposta consiste nella realizzazione del "*collegamento*" urbanistico-edilizio tra la Città Alta e il quartiere Marina San Giuseppe, atta a garantire l'insediamento di una stabile comunità residente, turistico e ricettiva per lo sviluppo **del quartiere c.d. "Borgo del Forte":** con una capacità edificatoria di 15.010 mq di Superficie Agibile complessiva, di cui una quota già prevista dalle Norme di PUC riferita ad entrambi i Distretti, con una riduzione di circa il 16,7% della SA rispetto alla proposta presentata in data 24 novembre 2021.

Il nuovo Distretto risulta così individuato:

- **WTF** 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 225/09 (VIA) nell'ambito della realizzazione dell'intervento portuale di cui al DPR 509/97. In tale distretto 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 3.731 mq di superficie lorda) che del DT1b (pari a 1.908 mq di superficie lorda). L'ulteriore indice insediativo potrà essere reperito anche mediante modalità compensative derivanti da indice insediativo in ambiti analoghi (DT).

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 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 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 Verdi, 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 sarà prevista, per tutto lo sviluppo del Distretto, una fascia a verde all'interno della quale saranno collocati un parcheggio pubblico a raso (nella porzione di ponente, già interna al precedente DT1a), 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. L'area a parcheggio pubblico a raso sarà delimitata 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.

La funzione ricettiva (Hotel) si colloca, sul fronte della Marina e si distingue dall'edificato residenziale per la tipologia e la massa dei suoi volumi che, in continuità con l'edificato già esistente lungo la Passeggiata Marconi, si presentano come un sistema di tre corpi di fabbrica di quattro-cinque piani, ospitanti le 71 camere, uniti sul lato nord da un sistema di distribuzione.
La posizione e l'articolazione dei tre volumi dell'albergo è stata studiata per non interferire con il cono visuale che si genera tra il Centro Storico e la Marina lasciando pertanto libera la visuale reciproca di entrambi.
Le dotazioni ricettive, oltre alle camere, includeranno anche degli spazi di accoglienza e ristorazione al piano terra e un'area dedicata al centro benessere e alla piscina collocata invece a monte per un totale di circa 5.900 mq di superficie agibile

Le residenze si distribuiscono sulla restante parte dell'area, completando la fascia alla base, sul lato est dell'hotel e in quella che si colloca a monte del medesimo.

Il sistema insediativo residenziale si fonda sull'analisi e sulla reinterpretazione del paesaggio a terrazze tipico della Liguria, dove i terrazzamenti agricoli sono punteggiati dai casolari tradizionali.

In questo caso il terrazzamento viene ripensato ed è realizzato dalla volumetria residenziale stessa, grazie al progressivo arretramento del fronte edificato procedendo lungo il pendio. Con questa soluzione tipologica ogni unità residenziale si affaccia con un'ampia terrazza verde al di sopra della copertura di quella sottostante.

Il sistema di terrazze residenziali si articola su tre fasce lungo il declivio ed è intervallato da due "pause" nelle quali si vanno ad inserire i principali percorsi condominiali che attraversano orizzontalmente il lotto sulla direttrice est-ovest.

Di queste due fasce di distribuzione, quella inferiore si apre maggiormente e va a definire una sorta di piazza condominiale allungata sulla quale, a ponente, si affacciano i piani superiori dell'hotel e la relativa piscina coperta.

Le terrazze residenziali, inoltre, sono interrotte e ritmate anche in direzione perpendicolare alle linee di livello da ampi spazi verdi che ospitano le scalinate di distribuzione verticale congiungenti i vari livelli, garantendo l'accesso dall'esterno a tutte le unità di abitazione e la connessione degli spazi aperti ai vari livelli.

In questa maniera le residenze si configurano come gruppi terrazzati di misura discreta, generalmente dalle due alle quattro unità per fila e organizzate su tre/quattro terrazze, intervallati da aree verdi caratterizzate da una abbondante vegetazione.

Dal punto di vista architettonico le residenze terrazzate saranno caratterizzate da ampie vetrature che si aprono su grandi terrazze protette da pergole vegetali. Le bordature delle terrazze saranno caratterizzate da invasi che oltre a completare la dotazione vegetale del sistema garantiscono la privacy reciproca delle singole unità.

In alcuni punti specifici del complesso, poi, le abitazioni cambiano forma e vanno a riprendere le geometrie della casa archetipica, con vetrate più contenute e tetto spiovente, in modo da creare delle emergenze che riportino il ricordo ai caseggiati diffusi presenti sui terrazzamenti agricoli.

Come per l'hotel, anche le residenze sono state studiate per non interferire con la linea visuale che collega la marina con il centro storico e per evitare sia l'antagonismo che la mimesi con quest'ultimo.

La componente vegetale è considerata come parte integrante della composizione architettonica ed è complementare alla parte costruita nel definire il sistema come un vero e proprio "pezzo di paesaggio".

Particolare cura è stata dedicata alla selezione delle essenze vegetali, scelte per la loro adeguatezza all'area geografica e per la loro resilienza agli eventi estremi che il cambiamento climatico potrebbe mettere in atto. In questo modo è possibile garantire che l'immagine generale del progetto sia rispettata anche nel lungo periodo. (cfr. Tav. V – A BDF-401-Viste di Progetto BDF Waterfront, Tav.V- A-BDF-402-Viste e diagrammi di raffronto BDF Waterfront, Tav. V - P-BDF-100-Borgo del Forte-Planimetria del verde e Tav. V - A-BDF-100-_Planimetria illustrativa BDF Waterfront).

Si richiamano gli appositi documenti specialistici (007_V-P-BDF-001_Relazione illustrativa paesaggistica e 008_V-P-BDF-002 Relazione paesaggistica-naturalistica).

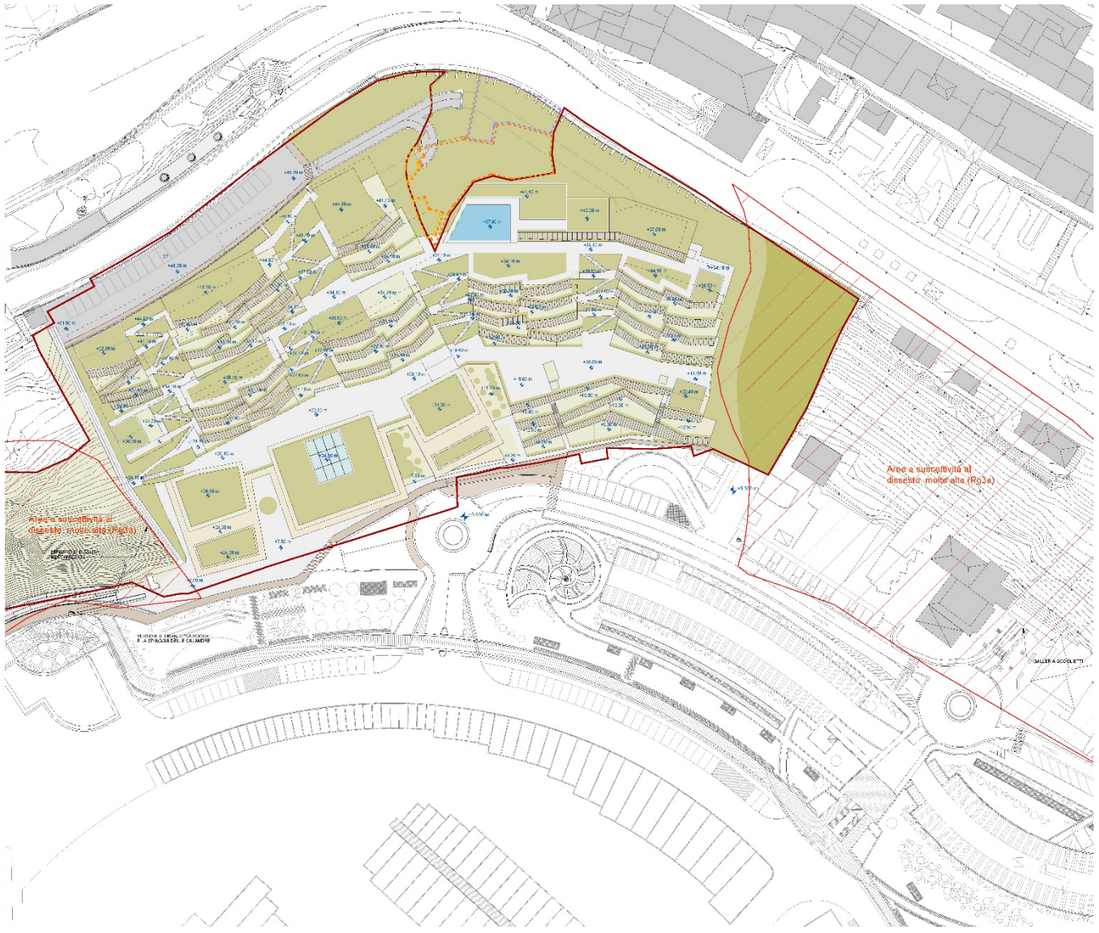


Figura 6 - Planivolumetrico di progetto - Non in scala

Tutti i parcheggi, ad eccezione del polmone pubblico in fregio alla Via Verdi, sono realizzati completamente in interrato al di sotto dei volumi edificati e distribuiti all'interno del lotto in maniera da essere prossimi e funzionali a ciascuna destinazione d'uso. Gli accessi saranno a monte da via Verdi, attraverso il sottopasso già realizzato e, a livello della Passeggiata, dalla rotonda della Marina

Al livello inferiore inoltre è localizzata un'ulteriore area a parcheggio pubblico, che consentirà di rispondere alla domanda derivante dall'intervento medesimo e fornirà una ulteriore risposta alla domanda derivante anche dalle altre funzioni presenti ed in via di insediamento esterne all'intervento oggetto della presente proposta. (cfr. Tav V – A-BDF-115 – Planimetria accessibilità).

4.2 “BORGO DEL FORTE CAMPUS”

Il nuovo ambito S27 – polo servizi “Borgo del forte campus” sostituisce il distretto DT6 Parco ferroviario dismesso della zona di Nervia Campasso, comprendendo anche alcune limitate porzioni ricadenti nell’adiacente polo servizi S10 (polo servizi Parco Nervia) e nell’ambito di Conservazione A.CE.ar.3 (Area archeologica Nervia).

La proposta di variante prevede la trasformazione di aree ferroviarie dismesse ad usi urbani mediante riconversione e valorizzazione degli edifici esistenti con inserimento di attività polifunzionali.

L’area avrà una vocazione legata all’istruzione (con la creazione di una scuola internazionale per una superficie di 5.000 mq con circa 500 studenti oltre a un centinaio di persone tra corpo docente e ausiliario) e allo sport (con un impianto polisportivo di circa 2.000 mq), al tempo libero ed eventi.

Oltre a questi edifici principali, verranno realizzate altre superfici ancillari alle principali, meglio descritte in seguito, e verrà ridefinita la superficie pubblica (rispetto a quella attualmente esistente), sia in cessione sia in uso.



Figura 7 – Planivolumetrico di progetto – Non in scala

L’area interessata dal progetto “Borgo del Forte – Campus” si trova in corrispondenza del parco ferroviario Nervia Est. La zona, in attesa di valorizzazione, presenta una conformazione allungata e leggermente curva che segue i binari morti del deposito ferroviario. L’area confina a Sud con un quartiere residenziale alla foce del Nervia, caratterizzato dalla presenza di una edificazione alta (5/6 piani fuori terra), e in prossimità del mare; a Est scorre il torrente, attraverso l’oasi naturalistica, mentre a Ovest e Nord confina in parte con l’abitato moderno e in parte con il parco archeologico.

Il comprensorio risulta costituito da un’area di circa 39.376 m² (da rilievo), attualmente in stato di abbandono, sulla quale insistono numerosi fabbricati di dimensioni differenti con una superficie di sedime pari a 2.802 m² circa. Alcune di queste strutture risalgono al 1920, anno di realizzazione del parco ferroviario e sono sottoposte a vincolo architettonico.

In particolare, all’interno del progetto sono segnalati:

- l’immobile identificato con il mappale 173 con una superficie di mq 1.584 mq circa originariamente destinato a “rimessa locomotive”
- immobile identificato con il mappale 162 con superficie di mq. 256 circa originariamente destinato a magazzino
- immobile identificato con il mappale 172 avente superficie di 1.767 mq circa originariamente destinati ad uffici/dormitorio/spogliatoio.
- piccoli fabbricati, mappali 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361 e 656 del NCEU con una superficie complessiva di 438 m² circa.

Sull’area sono già state realizzate aree verdi attrezzate ed una pista ciclabile che attraversa l’intera area da nord a sud e, attraverso la passerella ciclopedonale sul torrente Nervia, si collega alla pista ciclopedonale esistente che, da una parte costeggiando il mare connette gli adiacenti comuni di Camporosso, Vallecrosia e Bordighera, dall’altra, seguendo il percorso del torrente Nervia, penetra nella vallata sino al centro di Dolceacqua. La prosecuzione del percorso nel comune di Ventimiglia (prevista sino al confine di stato ed in corso di realizzazione) configura quindi l’area oggetto di intervento come snodo fondamentale e punto di elevata attrattività per tutto il settore turistico legato allo sport.

La superficie territoriale di intervento risulta pari a 39.376 m², ampliata rispetto ai 33.225 m² del precedente DT6 in quanto ricomprende le aree ricadenti all’interno dell’area a servizi S10 e dell’ambito A.CE.ar.3. Per il solo DT6 il PUC prevede nuovi inserimenti ad uso ricettivo, residenziale, commerciale e impianti sportivi, oltre alla possibilità di ampliare la SA dei fabbricati esistenti all’interno delle volumetrie esistenti (data la loro altezza interna).

La proposta progettuale in fase di studio prevede la riqualifica dell’intera area tramite la realizzazione di un importante complesso polifunzionale, attrattivo per cittadini, sportivi e turisti, costituito da un grande campus didattico-sportivo e spazi per il tempo libero organizzato in stretta relazione con un nuovo parco lineare.

Il masterplan si configura intorno a due cuori pulsanti, quello sportivo e quello scolastico che, pur essendo interconnessi e complementari conservano un certo grado di autonomia.

Il polo sportivo si collocherà nell'area a nord rispetto all'asse di via Nervia (che va a terminare sul lato ovest dell'area) ed è costituito da un volume allungato con orientamento nord-sud contenente una piscina da 25m e una palestra con campo da basket. Ad ovest rispetto all'edificio sportivo, a fare da cuscinetto verso la strada, sorgeranno alcuni campi da padel coperti da una struttura metallica leggera ed apribile.
Ad est della palestra una piazza di forma allungata collega il volume di nuova edificazione con quello esistente e di modeste dimensioni che andrà ad ospitare un locale di ristorazione e una piccola ciclo-officina a servizio della odierna ciclabile che, a seguito dell'intervento, verrà traslata più ad est.
A servizio delle strutture sportive, al di sotto della piastra dei campi da padel, verrà realizzato un parcheggio in struttura che, approfittando del dislivello creato dalla massicciata ferroviaria, si collocheranno all'incirca a livello della strada.

Il polo sportivo sarà bordato a nord da una area verde di cessione che si configurerà come spazio per eventi all'aperto.

Il polo scolastico si collocherà nella parte sud dell'area e si svilupperà attorno ad una corte verde aperta definita dai tre volumi esistenti e da un quarto di nuova costruzione che ospiterà i circa 5.000 mq di spazi per la didattica.
I due edifici esistenti che bordano la massicciata ferroviaria sul lato ovest andranno ad ospitare i locali di foresteria ed altri usi, mentre la struttura degli ex rimessaggi collocata ad est si configurerà come centro polifunzionale per eventi/aula magna/mensa. Sul lato sud del lotto si approfitterà del dislivello generato dalla massicciata ferroviaria per ricavare all'interno della medesima un bacino di parcheggi che si andranno a situare al livello di via Rufo, sulla quale avranno accesso ed uscita.
A nord del recinto scolastico un'ampia area verde, di pertinenza della scuola stessa, servirà da spazio per le attività sportive e all'aria aperta degli studenti e farà da cuscinetto verso il polo sportivo.
Sul lato est i due poli saranno serviti dalla pista ciclabile esistente che subirà qualche aggiustamento per adeguarsi al nuovo assetto di masterplan, mentre un secondo asse trasversale si congiungerà al ponte pedonale sul torrente e scenderà poi a collegarsi con l'asse stradale di via Nervia.
Lungo il lato est dell'area è già prevista un'area di cessione con destinazione a parco che verrà rinverdita usando particolare attenzione alle condizioni ambientali locali e alle sfide che il patrimonio vegetale dovrà affrontare negli anni a venire.
Analogamente, tutte le aree verdi private saranno realizzate utilizzando specie vegetali idonee alla localizzazione geografica e accuratamente selezionate per la loro resilienza e ridotta esigenza di irrigazione (si veda relazione specialistica).

Dal punto di vista architettonico gli edifici esistenti vincolati saranno oggetto di intervento di riqualificazione nel rispetto delle strutture e delle facciate esistenti mentre i nuovi edifici, quello scolastico e quello sportivo così come le coperture dei campi da padel, saranno di taglio contemporaneo.

Il nuovo edificio per la didattica si configurerà come una stecca su tre livelli che andrà a chiudere il lato nord della corte scolastica. Le facciate saranno caratterizzate da grandi vetrate protette da tende dinamiche atte a sfruttare l'orientamento rispetto al sole e ai venti per ottimizzare al massimo le chances di climatizzazione passiva. Il tetto sarà articolato in tre campate a falde che, oltre ad illuminare con un grande lucernario lo spazio di distribuzione centrale dell'edificio, riprendono gli stilemi industriali delle architetture legate alla ferrovia.
Il lato corto rivolto ad est sarà articolato in una serie di terrazze e gradonate che, affacciandosi su una piccola piazza verde, potranno diventare occasione per eventi di didattica innovativa ed informale all'aperto.
Su questa stessa piazza si affaccia anche il lato corto del grande capannone esistente, che già oggi si apre con tre grandi portali: questo consente di usare i nuovi spazi polifunzionali (eventi e conferenze) in sinergia con lo spazio verde, aprendoli anche ad iniziative pubbliche ed esterne alle dirette attività della scuola.

Anche l'edificio per la didattica avrà un piano terra versatile ad attività "altre" rispetto a quelle strettamente legate alla scuola, nell'ottica di creare edifici in grado di essere utilizzati tutto l'anno, ivi compresi anche i mesi estivi.



Figura 8 – vista a volo d'uccello dell'area Nervia

L'edificio sportivo riprende un sistema a "shed modernizzato" nelle geometrie della copertura, definendo un profilo seghettato lungo il lato lungo in modo da fornire ampie superfici inclinate verso sud per ospitare i pannelli fotovoltaici e altrettanto ampie superfici verticali rivolte a nord dove inserire aperture che forniscano luce naturale e indiretta ai locali interni.

La facciata sarà caratterizzata da una fascia superiore in materiale leggero e traslucido mentre nella parte inferiore la faranno da padrone le ampie vetrature che metteranno in stretta relazione gli spazi dello sport con quelli della piazza antistante.



Figura 9 – vista del Campus

Tutti gli edifici saranno progettati per garantire la massima sostenibilità in fase di realizzazione e la massima efficienza in termini gestionali ed energetici. Tra le altre cose saranno dotati di pannelli fotovoltaici in copertura per rispondere all'esigenza di produrre energia pulita.

4.3 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.36/97 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".* 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".*

Nel rispetto di tutti i parametri urbanistico-edilizi prescritti, al fine di conseguire migliori esiti urbanistici, progettuali e prestazionali si propone la possibilità di estendere il perimetro ad aree limitrofe, anche oltre il limite del Distretto. Ciò al fine di poter annettere aree immediatamente limitrofe. Le ulteriori ed eventuali aree annesse al perimetro dei Distretti potranno essere 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.

5. INQUADRAMENTO NORMATIVO

5.1. ESTRATTI CARTOGRAFICI DEL PUC ATTUALE E VARIANTE

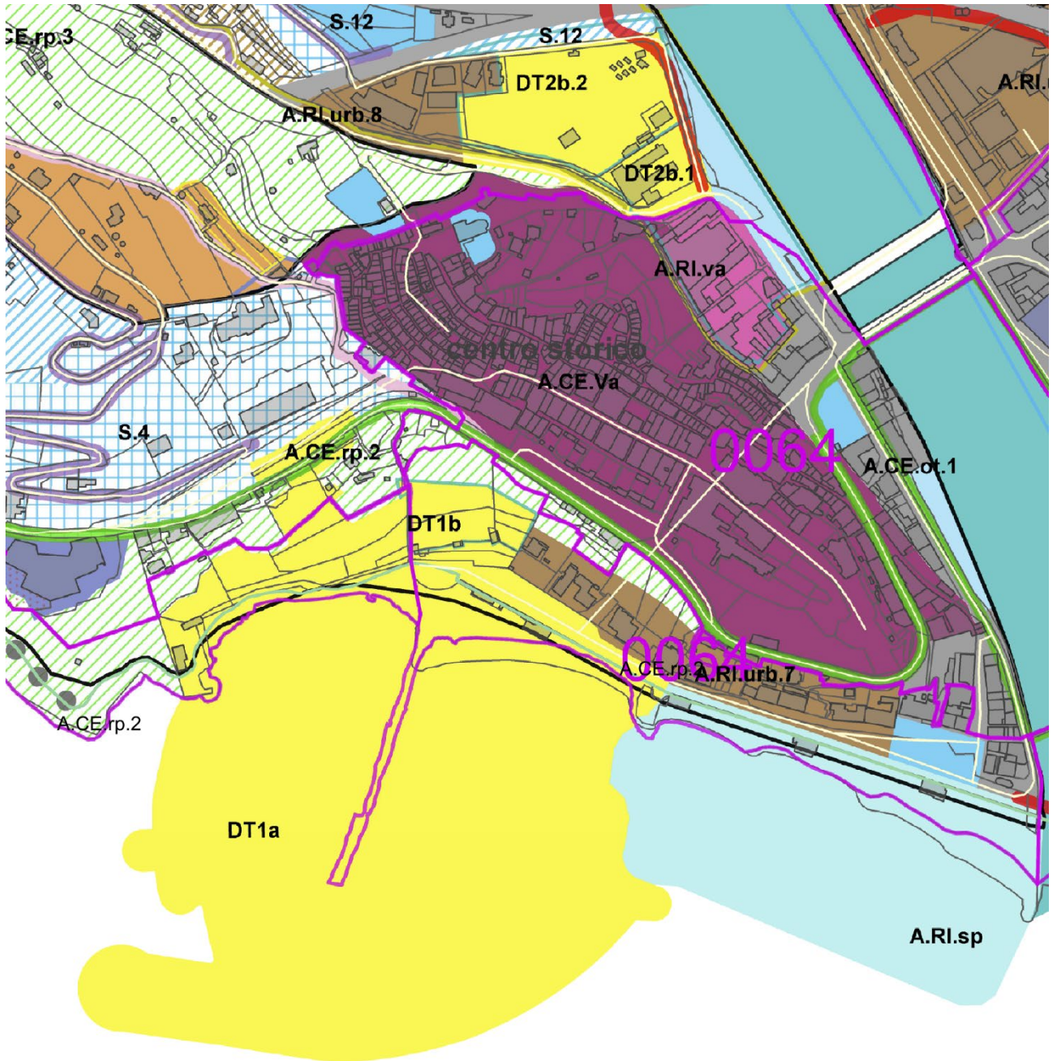
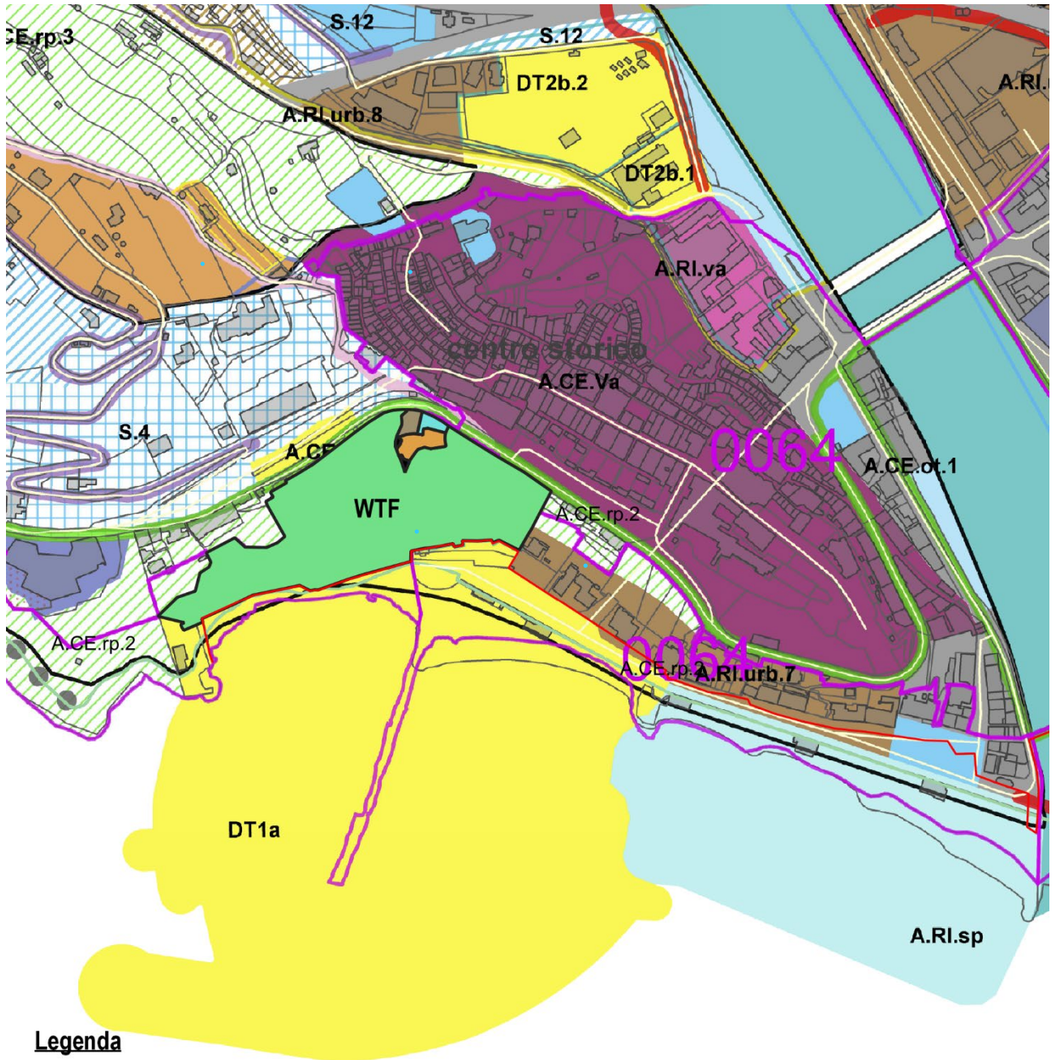


Figura 10 - Zonizzazione del PUC vigente - Scala 1 : 5.000

0 50 100 150 200 250 m



Legenda

Perimetrazione proposta di variante nuovo distretto WTF

- Limite di proprietà oggetto di intervento
- Aree in parte attualmente in capo a privati ma in corso di acquisizione da parte di Namira e in partedi proprietà comunale
- Terreno di prorietà comunale ex ANAS (in corso di istanza di alienazione)
- Aree dii proprietà per effetto di contratto preliminare di compravendita
- Fabbricati in parte di proprietà per effetto di contratto di compravendita e in parte di proprietà comunale

Figura 11 - Proposta di variante al PUC - Scala 1 : 5.000

0 50 100 150 200 250 m

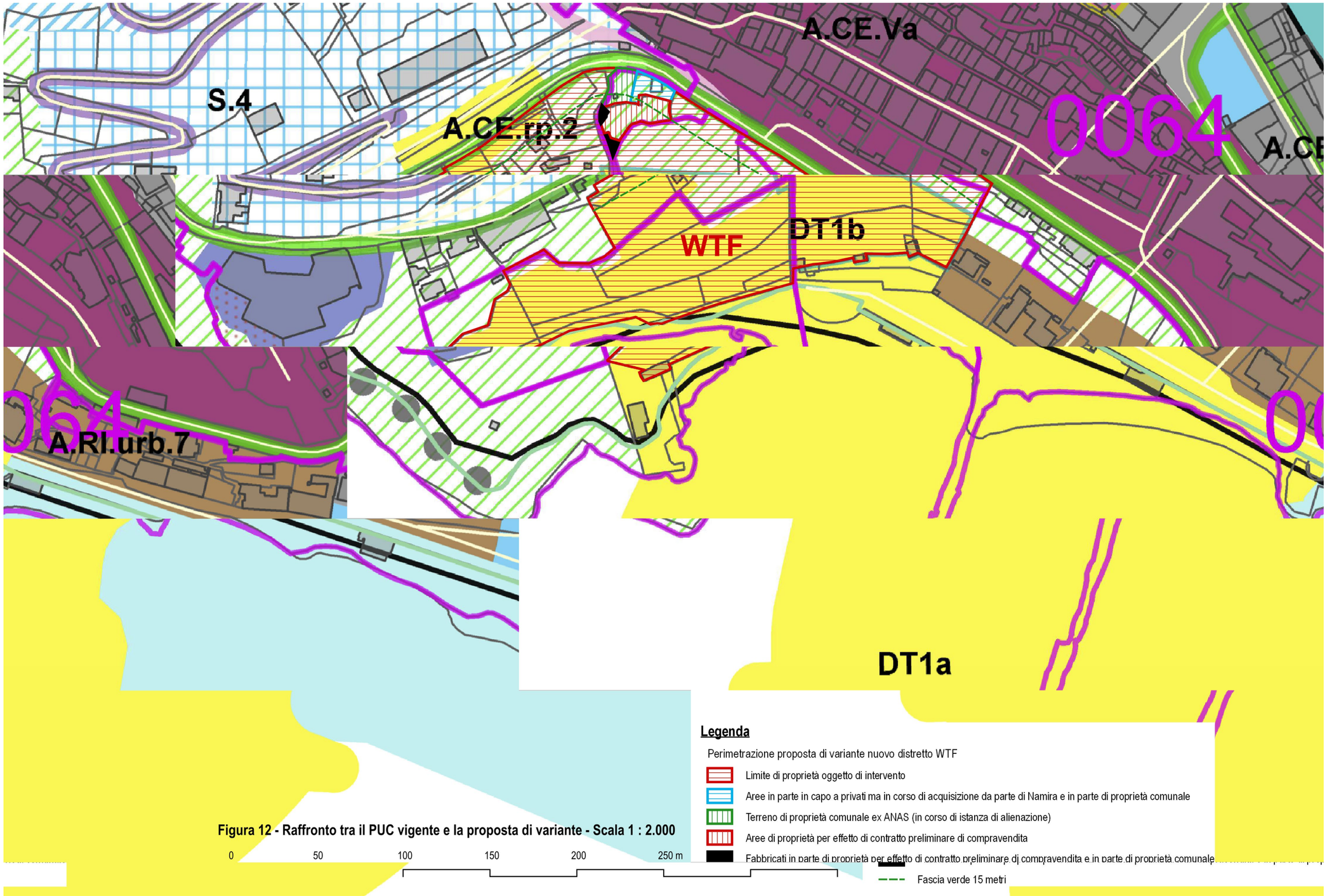
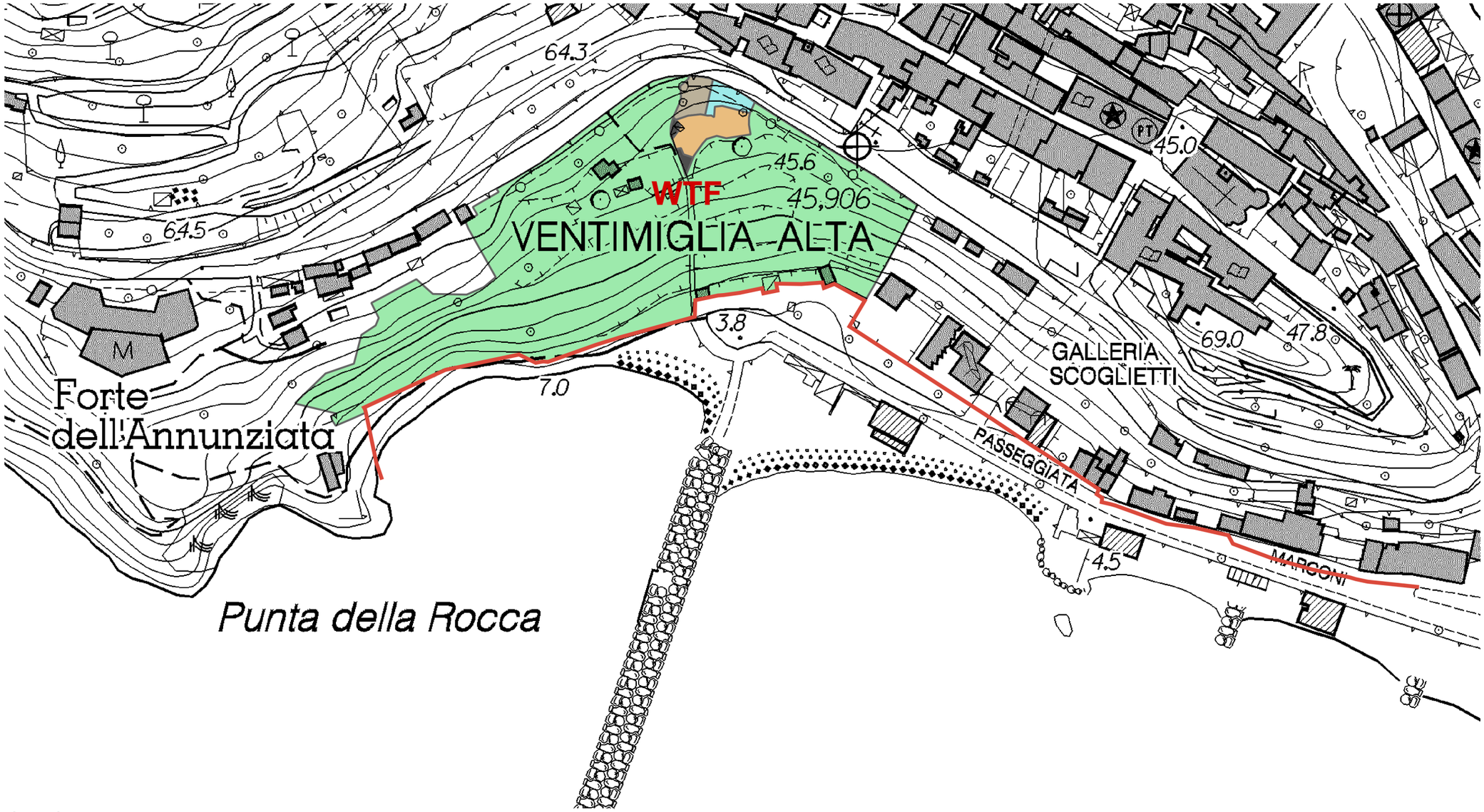


Figura 12 - Raffronto tra il PUC vigente e la proposta di variante - Scala 1 : 2.000

L'area di intervento è totalmente esterna all'area demaniale come da immagine successiva.



Legenda

Perimetrazione proposta di variante nuovo distretto WTF

- Limite di proprietà oggetto di intervento
- Aree in parte attualmente in capo a privati ma in corso di acquisizione da parte di Namira e in partedi proprietà comunale
- Terreno di prorietà comunale ex ANAS (in corso di istanza di alienazione)
- Aree dii proprietà per effetto di contratto preliminare di compravendita
- Fabbricati in parte di proprietà per effetto di contratto di compravendita e in parte di proprietà comunale
- Dividente demaniale (fonte: Regione Liguria da Sistema Informativo del Demanio Marittimo)

Figura 13 - Proposta di variante sovrapposta alla dividente demaniale - Scala 1 : 2.000

0 50 100 150 200 250 m

Figura 13 - Dettaglio variante dividente demaniale

5.2. SCHEDE DI NTA ATTUALE E 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 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 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, 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"*.		

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 635/09 (VIA) nell'ambito della realizzazione dell'intervento portuale di cui al DPR 509/97. In tale Distretto 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). In particolare, trattandosi di un progetto unitario di variante, l'incremento dell'indice previsto per il WTF è compensato dalla previsione, per il polo servizi S27 (ex DT6) di realizzazione di soli servizi privati convenzionati (scuola, polo sportivo), servizi pubblici e funzioni complementari (residenze per studenti e docenti, uffici, ristorazione) strettamente connesse a detti servizi, azzerando le previsioni di realizzazione di residenza "libera", direzionale e turistico-ricettivo.

Gli interventi sono attuati tramite il rilascio di singoli Permessi di Costruire Convenzionati all'interno del Distretto.
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 del procedimento di 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.

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.): 25.374 m^2 (da catasto) e 24.229 m^2 (da rilievo)
I mappali Fg 56 mappali1986, 1589, 1590, 1588 parte, 2055 parte, di fatto, sono costituiti dalla via Verdi e dai relativi contrafforti.
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
Indice di Utilizzazione Insediativa (IUI) di progetto (S.A. / S.T.): 0,62 m^2/m^2
n° piani massimo: 5 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 di almeno 15 metri dove sarà possibile collocare edifici interrati con copertura a verde, pannelli fotovoltaici, vani tecnici e marciapiedi).
La superficie drenante e la superficie coperta riportate negli elaborati, sono da ritenersi indicative.

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 11.659 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:

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 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 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 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 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 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 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.

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 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).

Come funzione secondaria è ammessa la realizzazione di esercizi di vicinato connessi con le funzioni principali (ad es. area shop all'interno dei pubblici esercizi o degli spazi culturali polivalenti e sala conferenze).

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 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 funzionale 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. V-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: 39.376 m^2 (da rilievo)
Densità territoriale attuale: 0,105 m^2/m^2
Densità territoriale massima ammissibile: 0,34 m^2/m^2
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: da definirsi nel progetto
Distanza minima dalle strade pubbliche: come da planivolumetrico
La superficie drenante e la superficie coperta riportate negli elaborati, sono da ritenersi indicative.

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.
La realizzazione dei servizi privati all'interno del Polo Servizi non genera nuovi standard. Il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti a pubblici esercizi (ad es. ristorazione) per SA minori di 250 mq non comporta il reperimento di standard o parcheggi pertinenziali (si veda art. 15.a – Parcheggi privati del PUC)

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, costituiranno la quota di servizi non essenziali da realizzare in relazione al Distretto WTF.

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 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 caratterizzato.

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.
In funzione dell'evoluzione della Scuola Internazionale, sarà possibile aumentare del 15% (oltre il limite di densità territoriale massima) la SA della stessa Scuola Internazionale, la SA della foresteria che ospita gli studenti residenti e la SA dell'edificio uffici e ristorazione della Scuola.

5.3 ASPETTI DI SOSTENIBILITÀ

Per gli aspetti di sostenibilità si rinvia all'apposita relazione specialistica. Vengono perseguite le prestazioni ambientali indicate nelle schede delle aree.

5.4 ANALISI DI IMPATTO SULLA MOBILITÀ

Per gli aspetti di sostenibilità si rinvia all'apposita relazione specialistica.

5.5 VINCOLI URBANISTICI E PAESAGGISTICI

Lo Schema Planivolumetrico oggetto della presente proposta mantiene e rafforza le indicazioni paesaggistiche della Conferenza di Servizi preliminare indicata al paragrafo 1.1.

In particolare erano state rilevate le seguenti criticità:

- omissis
- Per quanto riguarda il cosiddetto "Borgo del Forte", in considerazione della estrema vicinanza al centro storico di Ventimiglia Alta, connotato da una notevole densità di elementi di decretato valore architettonico e

storico artistico, il cui profilo costituisce l'elemento caratterizzante di questa porzione di costa Ligure e che risulta altresì sottoposto a vincolo paesaggistico in forza di un Decreto Ministeriale che ne tutela l'aspetto di belvedere panoramico, si rileva che il previsto fronte edificato a livello della Passeggiata Marconi, per forma e dimensioni si ponga nei suoi confronti in competizione sotto il profilo percettivo. Se ne ritiene dunque necessario un ridimensionamento ed una maggiore articolazione volumetrica finalizzata ad una migliore integrazione nel contesto, in un'ottica di rispetto per le pregiate preesistenze.

- Per quanto riguarda l'area posta a valle di Ventimiglia Alta e della via Aurelia, entrambe tutelate in virtù della loro caratteristica di belvedere panoramico, si ritiene opportuno il mantenimento di una fascia di rispetto libera da edificazioni e da qualsiasi altro elemento che comprometta la percepibilità e godibilità delle bellezze panoramiche tutelate.
- Data la particolare orografia dell'area e considerato l'obiettivo dichiarato del progetto di costruire un collegamento urbanistico-edilizio e funzionale tra la città alta ed il litorale, in sede di progettazione definitiva occorrerà prestare particolare attenzione alla presenza ed alla conservazione dei percorsi pedonali

A tali osservazioni, già il precedente Schema Planivolumetrico (oggetto della proposta di Variante PUC del 24.11.21 di cui al punto 1.2) ha fornito un puntuale riscontro. La presente proposta ha fatto ancora proprie tali indicazioni e le ha amplificate, anche in esito ai procedimenti descritti al Capitolo 1.

A seguito dello Scoping VAS e della procedura di riperimetrazione delle aree Pg3a, è stata ridotta la Superficie Agibile, è stata eliminata l'edificazione in zona Pg3a e lo schema planivolumetrico accentua le caratteristiche proprie delle zone ID MO A..

In particolare, in riferimento alla Conferenza di servizi preliminare:

- in termini di impatto sul fronte edificato della Passeggiata Marconi, come da raffronto tra lo Schema Planivolumetrico relativo alla Proposta di Variante al PUC di novembre 2021 e l'attuale Schema Planivolumetrico (cfr immagini seguenti e Tav. V-A-BDF-101-Schema planivolumetrico BDF Waterfront)
- in merito alla tutela del Belvedere Panoramico, si è prevista una Fascia verde che consente la godibilità reciproca delle bellezze panoramiche (cfr immagini seguenti e Tav. V-A-BDF-401-Viste di progetto BDF Waterfront e Tav. V-A-BDF-402-Viste e diagrammi di raffronto BDF Waterfront)
- in merito ai percorsi pedonali di accesso alla Città Alta si prevede l'implementazione dei percorsi pedonali lungo la Marina e la realizzazione di nuove connessioni di accesso alla Città Alta (cfr Tav. V-A-BDF-116-Planimetria dei percorsi pedonali BDF Waterfront)

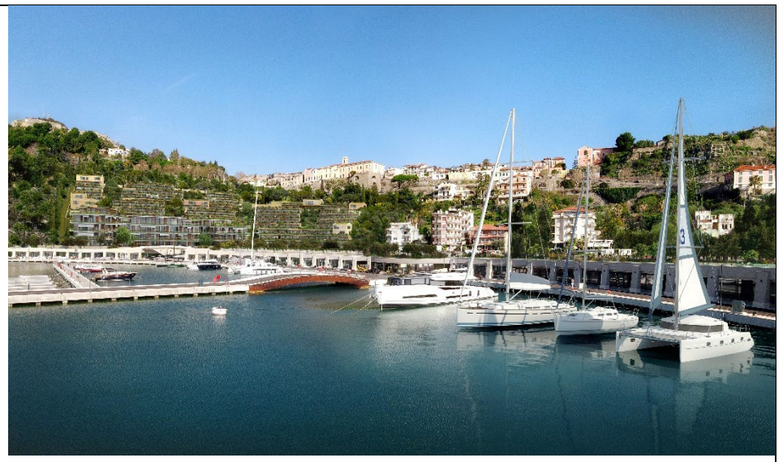
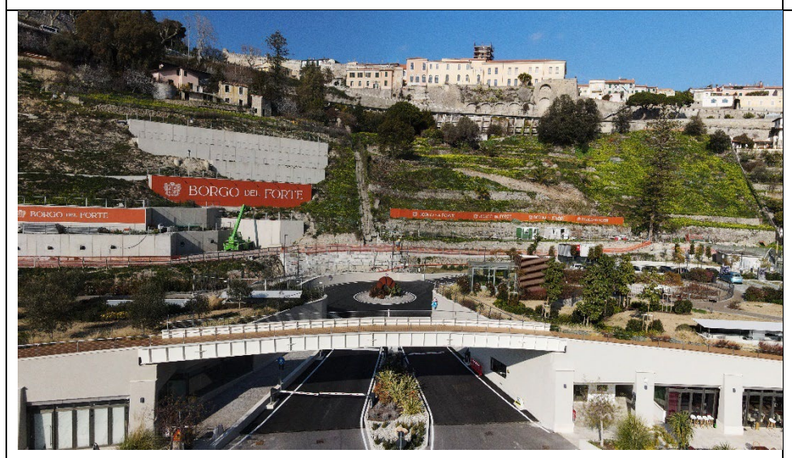
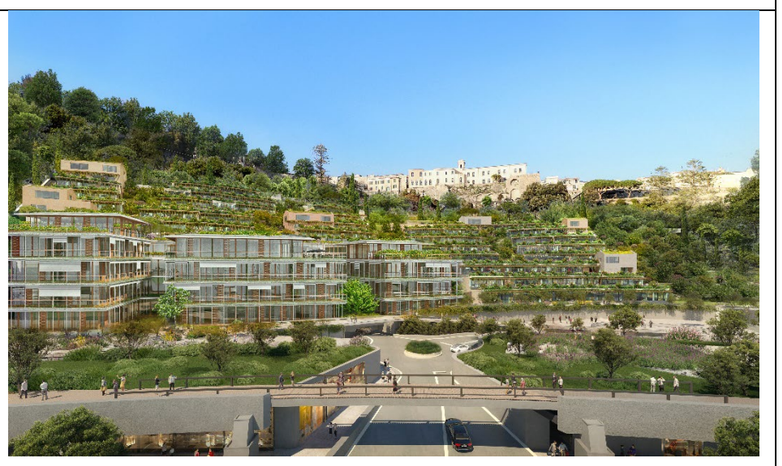
		
Stato di fatto	Render stato di progetto della proposta di variante al PUC – Novembre 2021	Render stato di progetto della presente proposta di variante
		
Stato di fatto	Render stato di progetto della proposta di variante al PUC – Novembre 2021	Render stato di progetto della presente proposta di variante

Figura 14 – Rapporto tra Marina e Città Alta

La Tavola V-A-BDF-402_Viste e diagrammi di raffronto BDF Waterfront mostra l'evoluzione (Conferenza Servizi preliminare, Proposta Variante PUC novembre 2021, proposta attuale) della proposta e il rapporto con lo stato di fatto.

5.5.1 PTCP (ID MO-A)

Nell'ambito della Conferenza Istruttoria per Scoping VAS relativa alla proposta di Variante al PUC presentata a novembre 2021, il parere rilasciato dalla regione Liguria Settore Urbanistica con Nota prot. N. 2022-0212105 del 15 marzo 2022 evidenzia una criticità in rapporto ai limiti che definiscono l'insediamento diffuso modificabilità A, normato dall'art.46 delle NA del PTCP.

Nel Documento V-AM-BDF-003 - Attestazione al superamento criticità scoping ex art. 24 della L. R. N. 36/97, tale tema viene affrontato e discusso ampiamente, spiegando come la presente proposta di Variante intende risolvere la criticità evidenziata.

In via generale gli "ID - INSEDIAMENTI DIFFUSI" vengono individuati in quegli insediamenti che, pur presentando un tessuto edilizio privo di compattezza, sono tuttavia caratterizzati da riconoscibili interrelazioni tra gli elementi costitutivi.

Si tratta per lo più delle aree ai margini dei tessuti urbani e degli insediamenti che si sono sviluppati nelle aree più agevolmente urbanizzabili, **con valori medi di densità territoriale, frequenti discontinuità nel tessuto, tipologie spesso varie, ma prevalentemente contenute nelle dimensioni.**

Vi è da considerare che il PTCP prevede altresì le c.d. "categorie normative", che sono l'equivalente delle destinazioni d'uso dei P.R.G./PUC e che si esprimono mediante i termini di:

- conservazione,
- mantenimento,
- consolidamento,
- modificabilità,
- trasformabilità, trasformazione.

Tali categorie hanno il pregio di misurare le alterazioni che possono (e in alcuni casi debbono) essere apportate al carattere attuale dei luoghi, sulla base di un duplice giudizio di valore:

- **sulla qualità** paesistica dei luoghi, definita in termini di equilibrio tra fattori antropici e ambiente naturale,
- sulla **compatibilità dei processi di trasformazione in** atto (nel recente passato e nel prevedibile futuro) con il mantenimento o il perseguimento di un equilibrio soddisfacente.

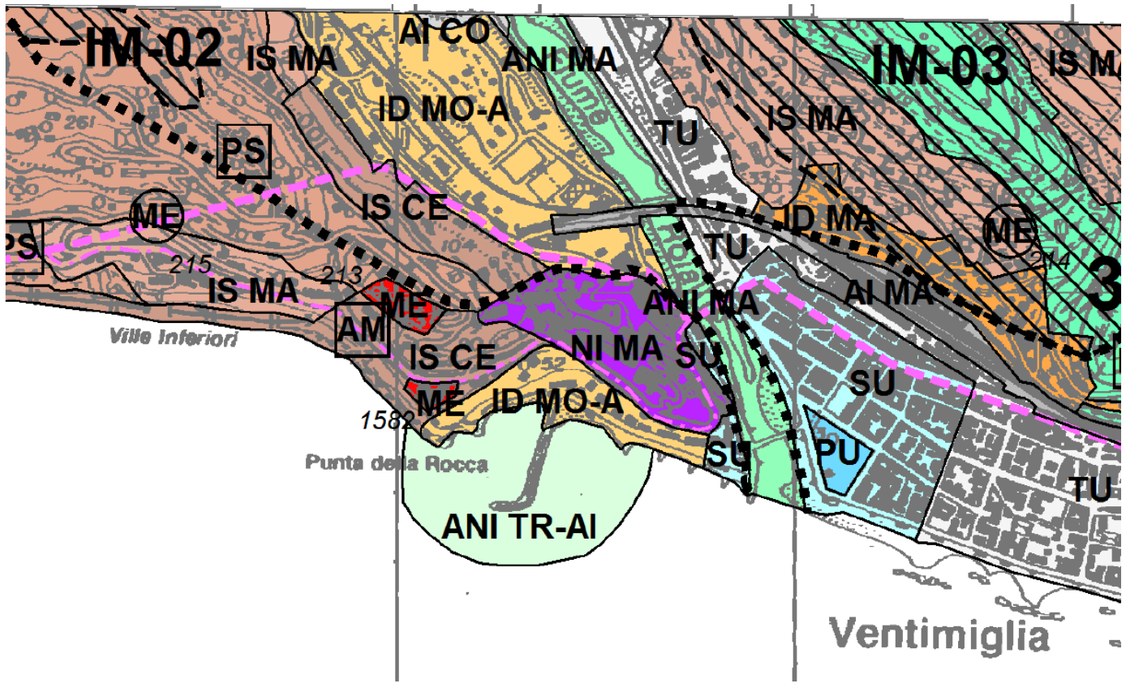


Figura 15 - Estratto della tavola 61 del PTCP - Squadro 270.1

L'area oggetto di intervento è inserita nella categoria di **"MODIFICABILITA' – A".**

La **Relazione del PTCP,** che si occupa degli indirizzi generali della pianificazione in merito all'assetto insediativo "Modificabilità" prevede espressamente che: "***INDIRIZZI PER LA PIANIFICAZIONE B.1 - Assetto insediativo MODIFICABILITA'*** *- L'indirizzo generale della "modificabilità" si riferisce alla presenza di notevoli livelli di compromissione paesistico-ambientale, che soprattutto nella fascia costiera, urbanizzata a tappeto con modelli di anonima periferia e senza soluzione di continuità, consentono o meglio "impongono" di non subordinare i nuovi interventi a criteri di conformità rispetto all'esistente. Nella lettura in verticale della matrice "componenti - aspetti del paesaggio" risulta chiara la specificità di questi nuovi interventi che contrastando nuovi sviluppi sul piano insediativo, viario ed agricolo, consentono invece operazioni anche drastiche di ricostituzione di qualità ambientali perdute attraverso l'imposizione di nuove coerenze al linguaggio urbanistico e alla funzionalità intrinseca degli insediamenti esistenti. Questo obiettivo di fondo del Piano Paesistico è perseguibile solo attraverso un "ridisegno" degli aspetti strutturali del paesaggio (soprattutto quello urbano che è dominante): con la riappropriazione della dimensione marittima dell'ambito; con la riorganizzazione interna delle maglie e dei tessuti costruiti; con la realizzazione di nuove direttrici di continuità ambientale tra comparti storici (da rivalutare), arenili, cinturazioni turistiche, cornici agrarie. Il miglioramento dell'ambiente appare in prospettiva come l'unica autentica possibilità di sopravvivenza e di rafforzamento delle indiscutibili vocazioni turistiche che stanno alla base della sua più consistente struttura socioeconomica"*

Tali indirizzi in effetti ben si coordinano con **l'art. 12 delle Norme di Attuazione** del medesimo PTCP (indirizzo generale di modificabilità) il quale prevede espressamente che:

Art. 12 Indirizzo generale di MODIFICABILITA' (MO)

1. L'indirizzo generale di MODIFICABILITA' si applica:

a) nelle situazioni in cui i livelli di compromissione paesistico-ambientale attuali sono tali da indurre a non subordinare i nuovi interventi a criteri di conformità rispetto all'esistente;

b) nelle altre situazioni in cui le esigenze di tutela paesistico-ambientale sono compatibili con quelle relative al soddisfacimento di diverse istanze di ordine urbanistico e socioeconomico.

2. L'obiettivo è quello di rendere possibili quegli interventi che, seppure motivati da esigenze diverse da quelle proprie del Piano, siano comunque occasione per addivenire ad un assetto più soddisfacente sotto il profilo paesistico.

3. La pianificazione dovrà pertanto assicurare agli sviluppi insediativi gli opportuni livelli di qualificazione ambientale, in forme compatibili con le esigenze urbanistiche e coerenti con il contesto d'ambito.

Il successivo **art. 13 (Indirizzi particolari)** ha il pregio di specificare per ogni categoria, gli specifici indirizzi quantitativi/qualitativi che si dovranno adottare nella fase attuativa:

Art. 13 Indirizzi particolari

1. L'indirizzo particolare di MANTENIMENTO comporta, per quanto concerne

- gli aspetti quantitativi, la necessità di contenere le variazioni relative entro valori marginali;

- gli aspetti qualitativi, la necessità di confermare sostanzialmente i caratteri formali e funzionali;

- gli aspetti qualitativi, la necessità di non alterare gli schemi organizzativi e distributivi.

2. L'indirizzo particolare di CONSOLIDAMENTO comporta, per quanto concerne

- gli aspetti quantitativi, opportunità di prevedere limitate variazioni relative;

- gli aspetti qualitativi, l'opportunità di intensificare i caratteri formali e funzionali;

- gli aspetti strutturali, l'opportunità di rafforzare gli schemi distributivi e organizzativi.

*3**. L'indirizzo particolare di MODIFICABILITA' comporta, per quanto concerne***

- gli aspetti quantitativi, la possibilità di prevedere sostanziali variazioni relative;

- gli aspetti qualitativi, la possibilità di proporre caratteri formali e funzionali innovativi;

- gli aspetti strutturali, la possibilità di definire nuovi schemi distributivi e organizzativi.

Tali indirizzi generali attuativi del PTCP si ritrovano nella specifica norma del settore interessato e specificatamente: **all'art. 46 "Assetto Insediativo ID MO-A"**

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

1. *Tale regime si applica nei casi in cui l'insediamento presenti aspetti di forte eterogeneità e disorganizzazione, tali che nello stesso non siano riconoscibili né caratteri prevalenti, né uno schema organizzativo cui attenersi.*
2. *L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale.*
3. *Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono pertanto essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma del suo carattere diffuso.*

L'indicazione della suddetta norma che impone che gli interventi siano subordinati **ad uno Studio Organico di Insieme (SOI)**, conferma la necessità di un intervento di trasformazione al fine di dare avvio a processi di riqualificazione urbanistica ed ambientale in aree qualificate (MODIFICABILITÀ) contraddistinte da processi di trasformazioni intense e disordinate avvenute negli scorsi decenni.

In tal senso il SOI viene richiesto in situazioni di insufficiente caratterizzazione ambientale, e garantisce che con l'occasione di un intervento si avviano processi di riqualificazione attraverso la definizione e la ratifica di nuovi modelli di organizzazione dell'insediamento.

In sintesi, se pur il modello insediato del PTCP è quello dell'Insediamento Diffuso, il regime della "modificabilità" nonché l'indicazione del PTCP di subordinare l'intervento a SOI depongono e confermano la possibilità, nel rispetto della primaria esigenza ambientale e nel rispetto dei vincoli paesaggistici, di prevedere sostanziali variazioni sia in termini quantitativi che qualitativi.

Il SOI viene trasmesso in allegato all'istanza (V-SOI-BDF-001).

Il Documento V-AM-BDF-003 - Attestazione del superamento criticità scoping ex art. 24 della Lr. N. 36/97 punto 2.4 allegato alla presente proposta definisce, sia in termini qualitativi (propri del PTCP) sia in termini quantitativi, come il nuovo planivolumetrico dell'area denominata Waterfront risponda alle caratteristiche dell'insediamento diffuso, mostrando anche l'analogia con altre zone del territorio Intemelio.

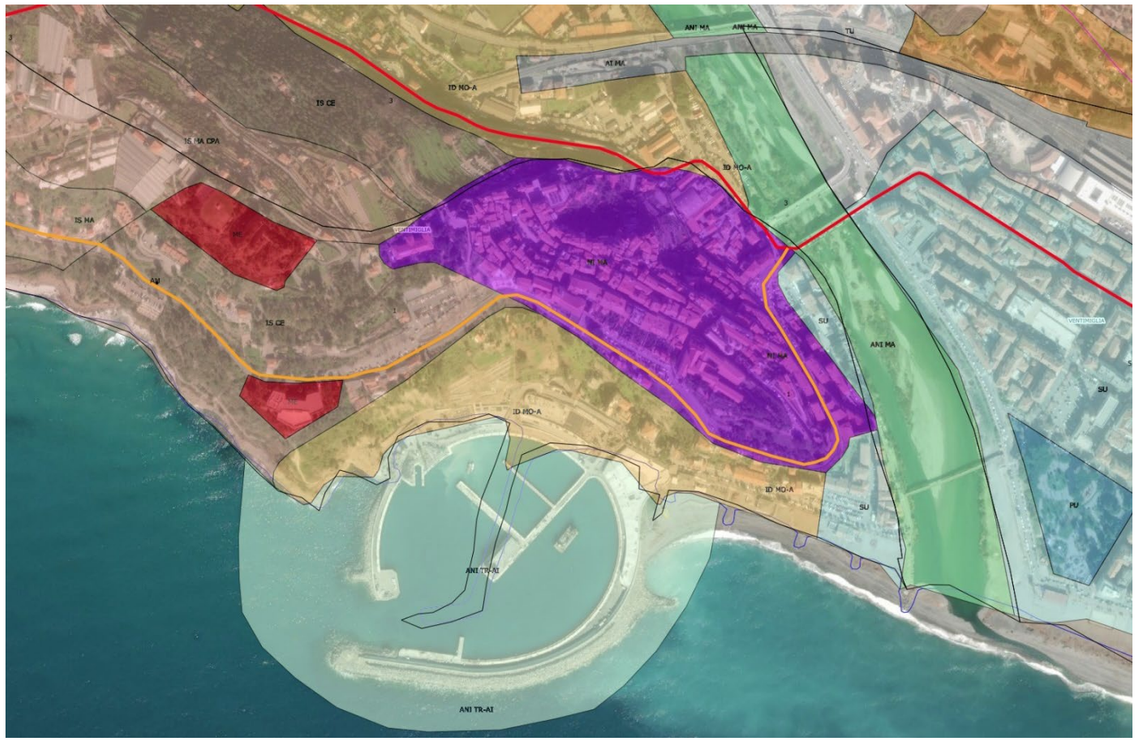


Fig. 16 - Sovrapposizione del PTCP vigente all'ortofoto 2016 - Non in scala

Inoltre, vi è da considerare che il coevo PTR della Regione Liguria ha comportato l'aggiornamento del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.

Il PTR prefigura le linee evolutive dell'assetto territoriale regionale perseguendo come obiettivi fondamentali il cambiamento per la vivibilità dell'entroterra, il benessere delle città e la cura della costa, valorizzando l'innovazione, la produttività e la creatività delle comunità liguri quale strumento di rinnovamento economico, di comunicazione e di promozione del territorio ligure. In particolare, le norme del PTR in merito a tratti di costa di elevata sensibilità ha specificatamente previsto in merito alle successive previsioni urbanistiche che i Comuni saranno chiamati ad adottare che: *"I**n tali tratti le previsioni urbanistiche dei Comuni sono improntate a localizzare ambiti di rigenerazione urbana, puntuali interventi di sostituzione dell'edificato esistente finalizzati al superamento di situazioni di degrado conformi alla pianificazione di settore più sopra richiamata ed al correlativo inserimento di spazi pubblici attrezzati, nonché le opere pubbliche necessarie per la valorizzazione e fruizione, specie per la messa in sicurezza idrogeologica e marittima, della costa".***

Gli obbiettivi del PTR vengono espressamente recepiti nella proposta variante, soprattutto in termini di realizzazione di opere per la messa in sicurezza idrogeologica nonché di rinnovamento economico e valorizzazione del territorio mediante la rigenerazione urbana.

5.5.2 Aspetto Idraulico ed aspetto geomorfologico

Aspetto Idraulico Borgo del Forte

In merito a tale aspetto la Regione Liguria- settore Difesa del Suolo - con la propria determina nell'ambito della CdS preliminare rilevava che "*l'intervento … ricade in un'area interessata dall'attraversamento di un piccolo corso d'acqua appartenente al reticolo minuto , per il quale la fascia di inedificabilità assoluta di cui al R.R. 3/2011 risulta essere pari alla fascia di metri tre su entrambe le sponde del corso d'acqua".*

A seguito delle specifiche indagini (cfr. relazioni tecniche allegate) si è dimostrato come il rio risulti completamente tombato e non più in grado di assolvere alle proprie funzioni di naturale recapito delle acque meteoriche, assumendo invece un ruolo di rete di drenaggio delle acque superficiali secondo la DGR 507/2019.

Conseguentemente il Soggetto Proponente ha presentato specifica istanza volta alla modifica della cartografia ai fini della classificazione del piccolo corso d'acqua come "**rete di drenaggio o di drenaggio urbano**, istanza accolta In data 29 ottobre 2021 dalla Regione Liguria (pervenuta in data 28/06/2021 e registrata al protocollo generale regionale con il numero PG/2021/221873) che ha apportato le modifiche al Reticolo idrografico regionale adottato con DGR n. 507/2019.

Aspetto idraulico Borgo del Forte campus

Per tale aspetto l'intervento previsto non incide su vincoli idraulici relativi a fasce inondabili. L'area del Distretto risulta solo parzialmente interessata da una fascia inondabile "C" che ai sensi dell'art.15 delle norme di Piano Bacino consente ogni tipo di intervento previa verifica con il Comune, in sede di autorizzazione edilizia, della scelta di tipologie costruttive *finalizzate alla riduzione della vulnerabilità delle opere e, quindi, del rischio per la pubblica incolumità, e coerenti con le azioni e misure di protezione civile previste dai presenti Piani e dai piani di protezione civile comunali.*

Aspetto geomorfologico Borgo del Forte Waterfront

Lo studio geologico, considerata la classificazione in area Pg3b del comparto di interesse, tiene conto delle indicazioni dell'Allegato 1 delle NTA del Piano di Bacino ed è finalizzato a ricostruire un quadro geologico e geomorfologico di riferimento affidabile ed esaustivo, poiché basato su dati oggettivi, riscontrati e riscontrabili, che hanno compreso diverse attività di indagine descritte nell'allegata relazione geologica V-G-BDF-002.

Nella stessa relazione è disponibile il quadro geografico, geologico e geomorfologico dell'area.

Propedeutico alla variante, è stato richiesto il parere di compatibilità geomorfologica ex art 89 del DPR 380/01.

La relazione evidenzia il problema della regimazione delle acque che provengono dalle aree urbanizzate, problema che "*rappresenta il più serio e severo fattore di penalizzazione che grava sull'intero areale" (pag. 74 Relazione geologica)*.

La Relazione geologica, nelle considerazioni conclusive, afferma che: *"L'approfondita ed esaustiva conoscenza geologica e stratigrafica dei luoghi acquisita con il rilevamento e le indagini sopra illustrate, consente di ritenere che il nuovo scenario progettuale proposto dalla variante al PUC sia compatibile con il contesto geomorfologico appurato,*

ferma restando la necessità che, nelle successive fasi della progettazione, siano recepite le prescrizioni in tema di preparazione d'area e gestione delle acque superficiali e sub-corticali."

E ancora: *"In conclusione, il nuovo scenario progettuale configurato dalla proposta di variante propone un intervento edificatorio organico ed unitario che, facendosi carico della sistemazione dell'intero versante, andrà definitivamente a risolvere le criticità di ordine geomorfologico, ma soprattutto idrogeologico e idraulico, e che allo stato attuale incidono negativamente sulla stabilità del versante e che richiedono, quindi, di essere affrontate tramite la realizzazione di una complessiva regimazione dei deflussi superficiali e sub corticali estesa a tutta l'area."*

Per quanto riguarda gli aspetti geotecnici, l'apposita relazione ivi allegata, V-G-BDF-001-Relazione geotecnica afferma: *"….omissis….la stabilità del pendio oggetto delle previsioni edificatorie, con le conoscenze e il livello di approfondimento legato a questa fase autorizzativa, per quanto di competenza dello scrivente si può ritenere compatibile l'intervento, individuando contestualmente alcune specifiche prescrizioni."*

Inoltre, sempre nella Relazione geotecnica, si afferma: *"L'esecuzione dei fronti di sbancamento, corredata da idonee opere di sostegno e da opere di drenaggio e regimentazione delle acque di falda (circolanti negli strati di terreno più superficiali soggetti a scavo e rimozione), non induce condizioni di criticità né in termini di stabilità dei fronti di scavo, né in relazione alla stabilità globale dell'intero pendio. A monte dei diversi fronti di sbancamento i coefficienti di sicurezza globale sono sempre più che accettabili (e maggiori dei minimi di normativa) attestandosi su valori mediamente maggiori di 1.4 – 1.5. Analoga situazione si verifica per quanto concerne la stabilità globale dell'intero pendio, che è caratterizzata da coefficienti di sicurezza accettabili, maggiori dei minimi normativi e anche superiori di quelli iniziali (FS≥1.30 e, per una sezione, sempre FS≥1.70)."*

Aspetto geomorfologico Borgo del Forte Campus

L'area in oggetto ricade nel territorio di competenza del Piano di Bacino stralcio per l'assetto idrogeologico del Torrente Nervia e risulta prevalentemente classificata a suscettività al dissesto molto bassa (Pg0).

Per quest'area, la Relazione Geologica *"ritiene che la proposta progettuale compresa nella variante …. sia compatibile con le condizioni geomorfologiche e idrogeologiche dei luoghi"*.

5.5.3 Vincolo Paesaggistico D.lgs n.42/2004 – Profili archeologici

Borgo del Forte

L'area oggetto di intervento ricade in area a vincolo paesistico del tipo "bellezza d'insieme" imposto con Decreto Ministeriale del 14 gennaio 1959 (codice vincolo 070412), pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 24 del 30 gennaio 1959 e successivamente integrato con ulteriore Decreto Ministeriale del 24 aprile 1985 (codice vincolo 070415), pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 143 del 19 giugno 1985, che ha individuato con maggior precisione le aree soggette a vincolo, e pertanto risultano sottoposte ai dettami dell'articolo 136 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004.

Risulta inoltre presente un ulteriore vincolo del tipo "bellezze d'insieme" riferito alla via Aurelia imposto con Decreto Ministeriale del 31 gennaio 1953 (codice vincolo 070416), pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.49 del 28 febbraio 1953.

Entrambi i vincoli sono individuati puntualmente sulla cartografia allegata al PUC (Tavola 25a) di cui allo stralcio seguente.

L'area inoltre risulta sottoposta ai dettami dell'art. 142 comma 1 lettera a) in quanto insediata su "*territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare*".

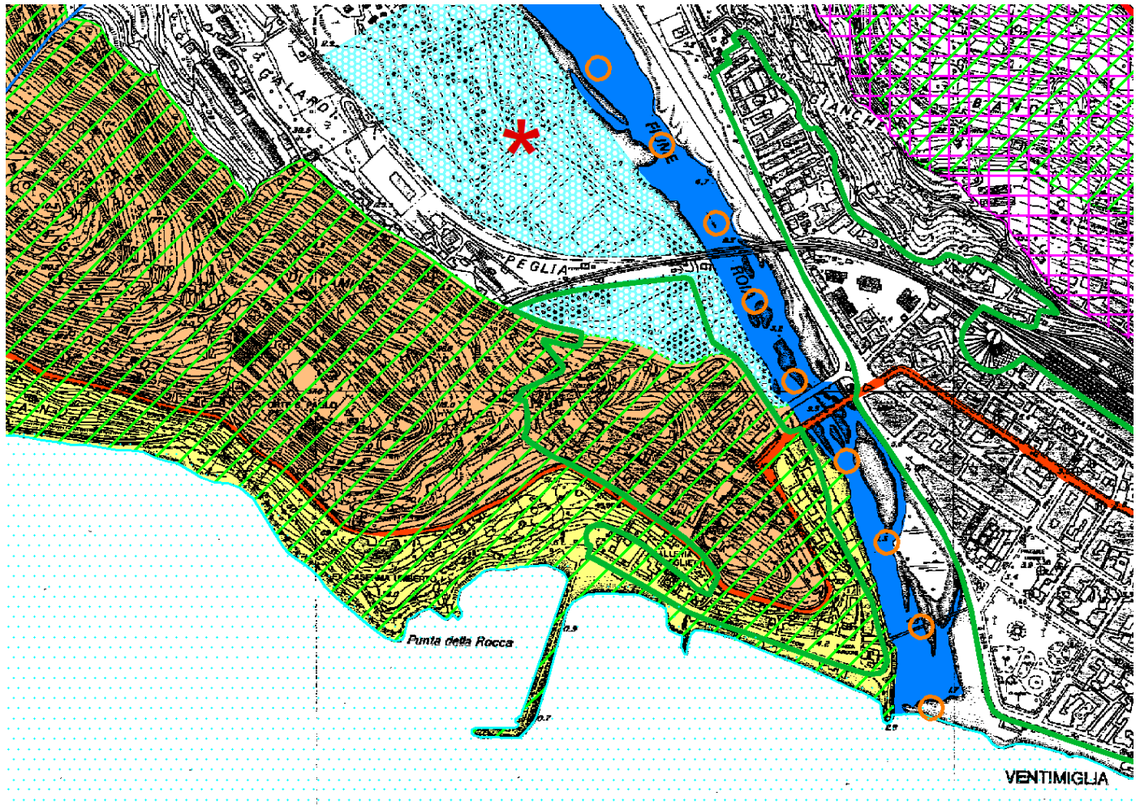


Figura 17 - Estratto tavola 25a del PUC vigente con individuazione dei vincoli – Non in scala

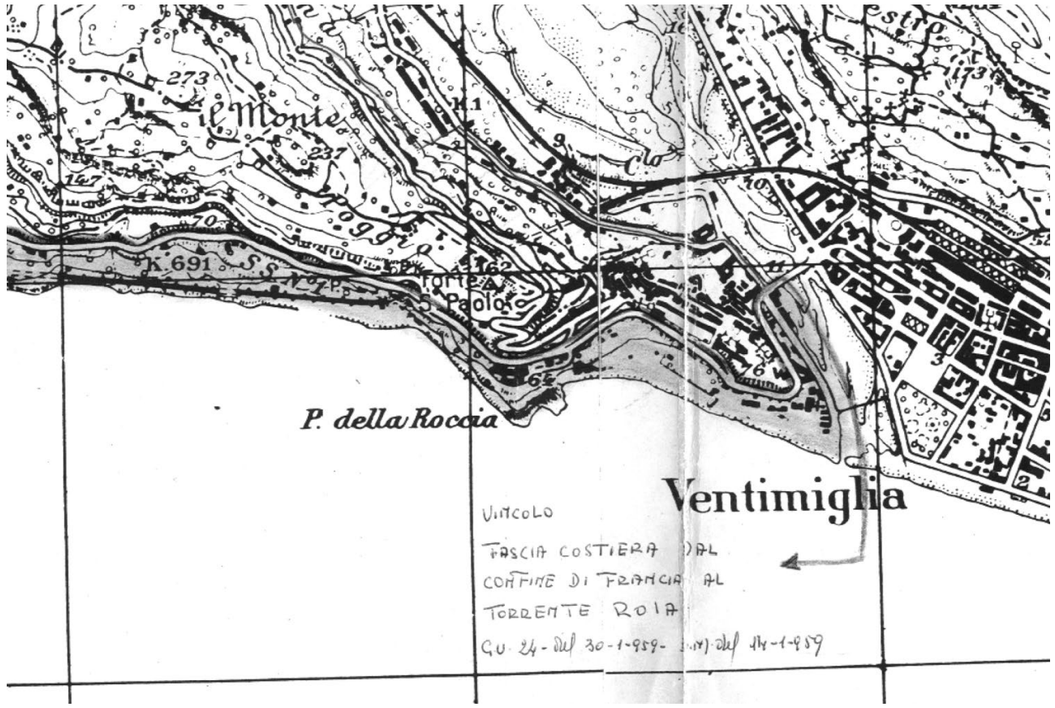


Figura 18 - Estratto della cartografia allegata al decreto di vincolo del 1950 – Non in scala

Dal punto di vista archeologico l'area non risulta soggetta a vincoli, per quanto sulla base degli studi effettuati e delle osservazioni della Soprintendenza in sede di CdS preliminare si può ritenere l'ambito a "rischio archeologico medio basso e basso". Lo sviluppo degli schemi planivolumetrici e di sezioni significative richiesti in questa fase può comunque permettere una prima sommaria valutazione per la competenza archeologica avendo contezza delle previsioni di scavo del progetto.

Si rimanda alla Relazione Archeologica allegata alla presente (V-RA-BDF-001).

Borgo del Forte Campus

In merito all'area Borgo del Forte Campus, i cui vincoli archeologici e paesaggistici sono individuati nello stralcio cartografico seguente, per la valutazione dell'impatto previsto dalla fruizione pubblica dell'area sotto il punto di vista del traffico veicolare e della viabilità di quartiere si è richiesto uno specifico approfondimento nello studio dei flussi veicolari, per cui si rimanda alla relazione allegata (Cfr. Relazione CITEC - V-M-BDF-001).

Si rimanda alla Relazione Archeologica allegata alla presente (V-RA-BDF-001).

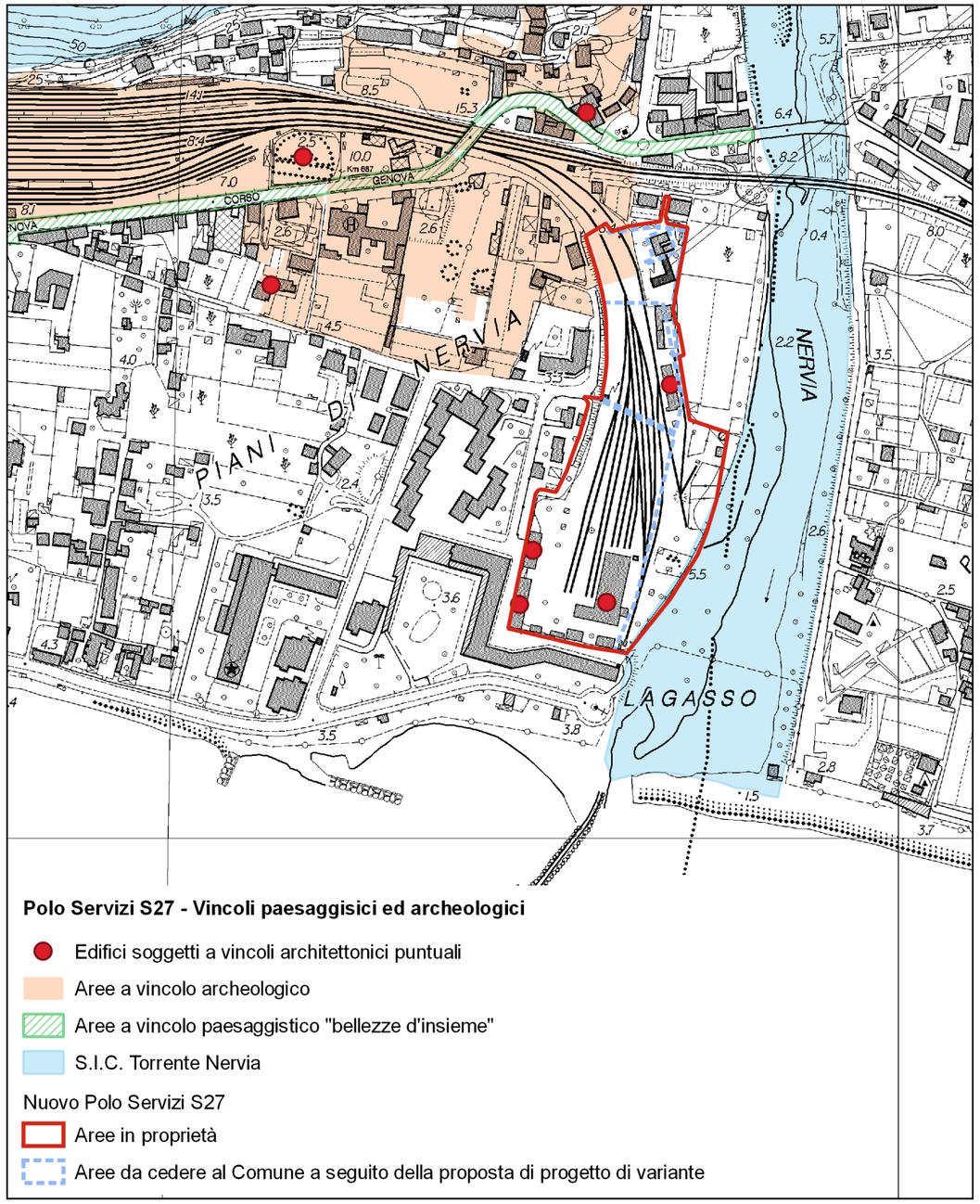


Figura 19 – Rapporto tra Marina e Città Alta

6. MOTIVAZIONE - COERENZA INCREMENTO VOLUMETRICO CON BILANCIAMENTO DT6

Nel Distretto di Trasformazione **WTF** viene prevista 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 del "collegamento" urbanistico-edilizio tra la città alta e il quartiere Marina coerente con gli 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".*

La previsione degli interventi planivolumetrici oggetto del presente Schema Planivolumetrico si pone, quindi, pienamente in linea con gli obiettivi generale del PUC e delle norme previste nei DT che consentono l'aumento della capacità edificatoria in conformità all'art. 29 della L.R. 36/1997.

In tal senso, si rileva altresì che il proposto incremento dell'indice insediabile nel nuovo WTF generato dalla proposta di Schema Planivolumetrico, di fatto non altera il piano fondativo del PUC sulla base dei meccanismi compensativi previsti nell'Area Nervia (DT6) dove l'indice insediativo residuo disponibile, a parità di funzioni insediabili, rimane inutilizzato prevedendo la realizzazione *in situ* di servizi ad uso pubblico e verde pubblico, mentre la ristorazione sarà una funzione privata localizzata in un edificio privato oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia senza creazione di niova cvolumetria.

L'ulteriore indice insediativo necessario ad attuare la proposta progettuale sul WTF potrà, pertanto, essere reperito anche mediante le suddette modalità compensative facendolo derivare da indice insediativo disponibile in ambiti analoghi (DT). In particolare, trattandosi di un progetto unitario di variante, l'incremento dell'indice previsto per il WTF è compensato dalla previsione, per il polo servizi S27 (ex DT6) di realizzazione di soli servizi privati convenzionati (scuola, polo sportivo) e funzioni complementari (residenze per studenti e docenti, uffici, ristorazione) strettamente connesse a detti servizi, azzerando le previsioni di realizzazione di residenza "libera", direzionale e turistico-ricettivo.

L'obiettivo è quello di mirare al raggiungimento di una nuova filosofia urbana, che vede nell'aumento della capacità edificatoria "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.

Per le Aree oggetto della presente relazione, si prevede, pertanto, una nuova disciplina urbanistica, coerente con gli obiettivi di rigenerazione urbana sanciti dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale ("PTCP"), che appunto qualifica le aree del Waterfront come insediamenti caratterizzati da aspetti di forte eterogeneità e disorganizzazione, tali da non rendere riconoscibili né caratteri prevalenti né uno schema organizzativo cui attenersi. In relazione a dette aree il PTCP identifica, infatti, come obiettivo della disciplina pianificatoria sottordinata "*quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale".*

Durante la Conferenza Istruttoria per Scoping VAS relativa alla proposta di Variante al PUC presentata a novembre 2021, venne richiesta adeguata motivazione a supporto della rideterminazione delle volumetrie massime nell'area denominata Waterfront.

Il Documento V-AM-BDF-003 - Attestazione al superamento criticità scoping ex art. 24 della Lr. N. 36/97, allegato alla presente proposta, affronta tale tematica e fornisce l'adeguata motivazione.

7. STANDARD URBANISTICI, OPERE PUBBLICHE E ULTERIORI SERVIZI LOCALI E TERRITORIALI

7.1 Standard generati

La quota complessiva di standard per servizi indotta dallo Schema Planivolumetrico risulta pari a 11.659 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 (si è applicato tale parametro in quanto più cautelativo, in quanto effettuando il calcolo sulla base della volumetria, come indicato nel D.M. 1444, si avrebbe 1 abitante ogni 80 mc di volume lordo, dove il volume lordo è ricavabile applicando alla superficie agibile il parametro di conversione di 3,5, ottenendo così 31.868 mc da cui un numero di abitanti teorici pari a 398);
- 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)	TOTALE (mq)
RESIDENZIALE	11.381	9.105	455	6.825	1.138	2.958	
RICETTIVO	7.381	5.905	-	369	369	-	
TOTALE	**18.762**	**15.010**	**455**	**7.194**	**1.507**	**2.958**	**11.659**

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 1.138 mq / verde 2.730 mq) per servizi generati dal proposto programma urbanistico-edilizio, nonché gli standard derivanti dalla funzione turistico-ricettiva, saranno realizzate all'interno del Distretto WTF:

- nuovo parcheggio in adiacenza a via Verdi: 955 mq circa;
- nuovo parcheggio pubblico sud: 1.784 mq circa
- parcheggi pubblici già realizzati: 360 mq;
- nuovo verde/: 1.206 mq circa
- verde pubblico già realizzato: 3.096 mq.

per **complessivi 7.401 mq di standard, superiori ai 4.606 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".

Il Soggetto Promotore procederà inoltre 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.

7.2 Localizzazione

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 (ovviamente escluse le quote minime di standard C.D. "ESSENZIALI") 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.

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, infatti, prevedendo di realizzare la quota complessiva di standard per servizi indotta (esclusi gli standard essenziali) nonché ulteriori "Servizi ad uso pubblico" nel "Polo Servizi **S27 denominato "Borgo del Forte Campus",** corrispondente all'ex Distretto di Trasformazione DT6 "Nervia", dà anche attuazione al PUC, il quale prevede quale obiettivo la: "*trasformazione di aree ferroviarie dismesse ad usi urbani mediante riconversione e valorizzazione degli edifici esistenti con inserimento di attività polifunzionali".*

Detta impostazione è peraltro, oramai condivisa dalla giurisprudenza, la quale in materia di standard si è più volte pronunciata nel ritenere razionale la localizzazione degli standard al di fuori dell'area di intervento, quando tali servizi siano fruibili dall'intera popolazione del Comune (cfr. T.A.R. Lombardia, sezione I Brescia n.971 del 15/07/2015 e C.d.S. sez. IV 10 febbraio 2014 n°616).

7.3 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 steso 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 di peso insediativo (21.600 nuovi abitanti su una popolazione di 25.300).

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 facilitare tale acquisizione il PUC prevede diversi strumenti alternativi all'esproprio per pubblica utilità con premialità in termini di credito edilizio o di compensazione urbanistica. Inoltre 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."*

Borgo del Forte

La Proposta prevede la realizzazione degli standard c.d. "essenziall", 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 7.401 mq di standard, superiori ai 4.606 mq richiesti così come previsti dal DM 1444/1968.

Borgo del Forte Campus – Polo Servizi S27

La Proposta prevede in merito al soddisfacimento degli standard urbanistici generati dalle previsioni planovolumetriche previste nel Distretto WTF ai sensi del DM 1444/1968, ad esclusione degli standard definiti "essenziali" che trovano attuazione all'interno del Distretto stesso (parcheggi pubblici per un totale di 1.507 mq e 3.099 mq verde pubblico per un totale di 4.606 mq, di cui già realizzati rispettivamente 360 mq di parcheggio e 3.096 mq di verde, per i quali la proposta prevede la realizzazione di una quantità maggiore di quella richiesta, come indicato ai punti precedenti) 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 10.245 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 2.658 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 si 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.): 2.040 mq circa;
- edificio polifunzionale: area espositiva/spazi eventi, sala conferenze/aula magna, spazi per coworking e uffici, depositi: 1.532 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:

- scuola internazionale: 5.000 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 padel: 1.388 mq
- spazio polifunzionale esterno per eventi e attività di varia natura a servizio delle funzioni insediate nel comparto: 5.930 mq

Verrà inoltre insediata la funzione ristorazione, recuperando un edificio per una SL pari a 250 mq. Tale attività e l'edificio saranno di natura privata.

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 a standard sono pari a circa 20.304 mq rispetto agli standard previsti dal DM 1444/1968 pari a 11.659 mq. A tali superfici si aggiungono ulteriori servizi a carattere locale e territoriale convenzionati per una superficie pari a circa 20.000 mq.

Standard urbanistici previsti dal DM 1444/1968			
		Residenziale	Ricettivo
Consistenza (S.A.)		9.105 mq	5.905 mq
Superficie Lorda (S.L.) (S.A. / 0,8)		11.381 mq	7.381 mq
Abitanti equivalenti (1 ab. / 25 mq) ai fini del calcolo degli standard		455 ab	
Standard generati per la funzione residenziale pari a 24 mq/ab. (ai sensi del DM 1444/1968)	Parcheggi (2,5 mq/ab)	1.138 mq	
	Verde (15 mq/ab)	6.825 mq	
	Altro (6,5 mq/ab)	2.958 mq	
	Totale	**10.921 mq**	
Standard generati per la funzione ricettiva pari al 10% della S.L. (ai sensi del DM 1444/1968)	Parcheggi		369 mq
	Verde		369 mq
	Totale		**738 mq**

Standard c.d. “essenziali” da realizzare in loco	Parcheggi (2,5 mq/ab)	1.138 mq	
	Verde (6 mq/ab)	2.730 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	778 mq	369 mq
	Verde	0 mq	369 mq
Standard realizzati in loco (a completamento di quelli già realizzati)	Parcheggi	2.739 mq > 1.147 mq	
	Verde	1.206 mq > 369 mq	
Effettiva quota di standard realizzati in loco (riferiti alla sola funzione residenziale)	Parcheggi	6,00 mq/ab > 2,5 mq/ab (2,4 volte)	
	Verde	8,64 mq/ab > 6 mq/ab 1,44 volte)	
Standard delocalizzabili nell’ambito “Borgo del Forte Campus” in area Nervia (nuovo polo servizi S27) a completo soddisfacimento del DM 1444	Complessivi (Verde e Altro) mq		4.258
Standard ceduti al Comune nell’ambito “Borgo del Forte Campus” in area Nervia (nuovo polo servizi S27)	Area verde attrezzata Pista ciclabile Totale		11.435 mq 1.468 mq 12.903 mq
Totale standard			**20.304 mq > 11.659 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. Opere di messa in sicurezza idrogeologica del versante			
Area Campus: opere private			
- ristorazione			250 mq
Opere c.d. “extra oneri” convenzionate			
- impianto natatorio con la realizzazione delle ulteriori aree a servizi (spogliatoi, etc.), palestra, spogliatoi, club house			2.040 mq
- edificio polifunzionale: area espositiva/spazi eventi, sala conferenze/aula magna, spazi per coworking e uffici, depositi			1.532 mq
- campi da padel			1.388 mq
- scuola internazionale			5.000 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			5.930 mq
- piazza			2.152 mq
Totale opere “extra oneri”			**20.167 mq**

***cautelativamente è stato considerato il valore dello standard a verde da reperire per le strutture ricettive come parametro di confronto con il verde realizzato. In realtà dovrebbe essere minore perché il verde già realizzato in loco supera di 366 mq il valore richiesto per le superfici residenziali.**

8. VALUTAZIONE DELL'INTERESSE PUBBLICO E DELLA CONGRUITÀ COMPLESSIVA DELLA VARIANTE AL PUC

IL CONTESTO DI RIFERIMENTO

La proposta oggetto della presente Istanza si inserisce nel contesto territoriale di Ventimiglia che punta a rilanciare la vocazione turistica della città, valorizzandone i punti di forza e agendo su alcune delle aree di miglioramento legate in particolare:

- all'offerta turistica e residenziale, considerando sia le strutture ricettive che le attività di ristorazione e servizi di ospitalità;
- alla domanda turistica e residenziale, fornendo elementi di attrazione anche grazie al miglioramento delle aree per lo svago e il tempo libero, delle attrezzature sportive, dell'offerta educazionale, nonché nella ricerca del benessere per un target nazionale ed internazionale.

In quest'ottica è stata condotta l'analisi di posizionamento della città Ventimiglia rispetto a comuni di simili dimensioni. Di seguito si riportano alcuni elementi:

OFFERTA TURISTICA	DOMANDA TURISTICA
- L'offerta di esercizi ricettivi risulta poco competitiva per VENTIMIGLIA in termini di densità delle strutture.	- VENTIMIGLIA è ultima per affluenza turistica rispetto al numero di abitanti rispetto alle destinazioni turistiche TOP.
- VENTIMIGLIA non offre hotel superiori alle 3 stelle, mentre nelle destinazioni turistiche TOP in media più di ¼ delle strutture alberghiere sono di livello 4 e 5 stelle.	- L'aumento del flusso turistico a VENTIMIGLIA nell'ultimo triennio è stato meno intenso rispetto alle destinazioni turistiche TOP.
- VENTIMIGLIA nella varietà dei servizi e nel lusso risulta poco competitiva, mentre nelle destinazioni TOP si rileva la presenza di un'ampia varietà di servizi di hospitality connessi alle strutture alberghiere, come wellness, sport ed escursioni enogastronomiche e culturali.	- La permanenza dei turisti stranieri è più limitata di quella degli italiani.

Analogamente a quanto riscontrato per la componente ricettiva, si osserva che anche lo stock residenziale esistente - in generale e con alcune eccezioni - non offre "prodotti" di alta gamma e di nuova generazione. In particolare, l'area della Marina San Giuseppe, nella quale è in corso di ultimazione l'infrastruttura portuale denominata "Cala del Forte", risulta del tutto priva di un'offerta residenziale di livello qualitativo e quantitativo coerente ed adeguato con la domanda che sarà presumibilmente generata a seguito dell'entrata in esercizio di tale opera. Tale carenza, qualora non venisse risolta, potrebbe limitare l'attrattività ed il potenziale di gene-razione di attività socio-economiche di questa nuova importante infrastruttura portuale.

In estrema sintesi, l'intervento proposto nel suo complesso è perfettamente in linea con la vocazione e strategia di valorizzazione del territorio prevedendo la creazione di offerta turistica, ricettiva e residenziale di qualità elevata e capace di attrarre domanda di pregio, con elevata potenzialità di spesa, in grado di generare ricaduta positiva sul territorio. Infine, la realizzazione di funzioni pubbliche e di interesse pubblico contribuisce a creare le condizioni per innescare fenomeni di rigenerazione diffusa del territorio, bottom-up ed inclusivi.

L'IMPATTO ECONOMICO DELL'INIZIATIVA

Il progetto BORGO DEL FORTE prevede la riqualificazione del waterfront di Ventimiglia attraverso interventi residenziali e ricettivi, armonicamente inseriti in aree verdi, e dell'ex area Nervia, promuovendo un Campus didattico-sportivo e ricreativo per il tempo libero, attrattivo per cittadini, sportivi e turisti.

La posizione strategica al confine italiano, unitamente alle condizioni che ne favorirebbero la ripresa, come il rilancio degli investimenti nel settore turistico, fanno sì che il programma di rigenerazione urbana BORGO DEL FORTE possa, pertanto, rappresentare per la città di Ventimiglia un'opportunità per l'accelerazione economica e sociale del territorio.

L'investimento complessivo stimato per l'esecuzione del Progetto di rigenerazione urbana BORGO DEL FORTE relativamente all'area waterfront e campus, pari a **198 milioni di euro** in opere e soft cost, potrà generare - nella fase di realizzazione dell'intervento - un **impatto economico complessivo di 564 milioni di euro** ed un moltiplicatore di ogni euro investito pari a 2,8.

In questa fase si stima che l'intervento generi occupazione annua mediamente di 500 persone, durante il periodo di sviluppo del programma di rigenerazione, se consideriamo un orizzonte temporale di 5 anni.

Il progetto BORGO DEL FORTE attiva in modo diretto servizi legati al supporto del buon funzionamento e alla sicurezza dell'area e contemporaneamente genera nuovo business legato al mondo del turismo, del commercio al dettaglio e della ristorazione. Questo beneficio generato per sua natura sarà ridistribuito all'interno del territorio di Ventimiglia.

Gli impatti economici e sociali non si esauriscono quindi solo nel periodo di 5 anni, strettamente collegato allo sviluppo del progetto, ma sono riscontrabili grazie ad una attivazione diretta anche nel periodo successivo, quando l'area, le attività e i servizi potranno essere definite "a regime".

In funzione degli scenari identificati e del grado di saturazione delle strutture e dei prezzi medi sul mercato le attività connesse allo sviluppo di Ventimiglia (considerando le funzioni residenziali e ricettive) si stimano in 6,1 Milioni di euro (scenario prudenziale) e 8,9 Milioni di euro (scenario ad evoluta notorietà).

Si stima inoltre che in fase di esercizio il progetto generi in media 130 posti di lavoro annui (part time e full time).

Oltre ai vantaggi sul tessuto economico e sociale, la trasformazione presenta dei benefici consistenti anche sotto il profilo strettamente ambientale e di attrattività di contesto.

La trasformazione urbanistica viene infatti progettata, non solo per rispettare, come previsto dalle procedure vigenti (Valutazione Ambientale Strategica o VAS), la compatibilità delle singole matrici ambientali (mobilità, rumore, paesaggio, ecc…), ma anche, per determinarne la sostenibilità complessiva, attraverso una valutazione dei benefici multipli generati dal progetto sulle aree di waterfront e di area urbana. La valutazione è stata effettuata seguendo l'approccio dei servizi

ecosistemici, in modo da valutare gli effetti positivi determinati dal progetto su un tessuto urbano oggi caratterizzato da una limitata fruibilità e da un diffusa situazione di sub-utilizzo, se non di degrado.

Per incrementare i benefici ambientali e territoriali generabili dallo stesso progetto, sono state inoltre analizzate, attraverso una ampia ricerca di benchmarking di casi analoghi realizzati in Italia (15 casi), ed individuate le azioni che presentavano, non solo, la migliore risposta ai bisogni specifici del contesto, ma anche, la maggiore efficacia in termini di sostenibilità e attrattività.

In ultima analisi, tale approccio ha consentito di attivare delle azioni progettuali caratterizzate da effetti integrati e sinergici (a.e. incremento dell'accessibilità e della connessione lenta, dei servizi come anche la messa in sicurezza idraulica del Roja) che porteranno ad una rivalutazione complessiva del centro di Ventimiglia, ed in ultima analisi, ad un miglioramento dello score dell'"attrattività di contesto" che attualmente (come misurato attraverso la piattaforma proprietaria di Nomisma "italy2invest") presenta valori decisamente più contenuti (33%) se confrontati con la media dei Comuni di analoghe dimensioni della Liguria (44,9%) e dei comuni italiani (48,2%).





Per maggiori dettagli, si veda Relazione Nomisma (V-ISE-BDF-001-Studio di contesto-impatto socio economico).

9. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DI CUI ALLA L.R. N.32/2012

La Variante in oggetto, in ragione della classificazione in cui ricade, è stata sottoposta al procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS (fase di Scoping) come previsto ai sensi dell'art. 8 della L.R. 32/2012 e s.m.i.. che si è concluso a seguito di conferenza di servizi del 22 febbraio 2022 i cui esiti sono stati trasmessi al proponente con nota del Comune del 24 marzo 2022 Prot. n. 10817.

Ritenendo superate le criticità evidenziate nella fase di Verifica di assoggettabilità (Scoping VAS), si procede con l'avvio della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) come previsto ai sensi degli artt. 9 e seguenti della L.R. 32/2012, debitamente corredata di Rapporto Ambientale (V-AM-BDF-001), Sintesi non tecnica (V-AM-BDF-002) e specifica Relazione attestante il superamento dei profili di criticità evidenziati nel procedimento di Scoping come previsto ai sensi dell'art.24 della L.R.36/1997 e s.m.i., (V-AM-BDF-003) applicabile anche ai procedimenti di Varianti ai PUC come quello in oggetto.
Il Rapporto Ambientale contiene anche gli elementi per la Verifica di esclusione dalla Valutazione di Incidenza ambientale per le aree naturali protette della rete Natura 2000, come previsto ai sensi dell'art. 15 della L.R. 32/2012 e s.m.i..

10.ELENCO ELABORATI

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

ELENCO ELABORATI

TIPOLOGIA ELABORATO	PROGR.	COD. TAVOLA	NOME ELABORATO	scala
	000	V-BDF-000	Elenco Elaborati	
Relazioni specialistiche				
Relazioni	001	V-U-BDF-001	Relazione urbanistica e descrittiva	-
	002	V-U-BDF-001A	Schema di progetto varianti PUC	-
	003	V-AM-BDF-001	Rapporto Ambientale (VAS)	-
	004	V-AM-BDF-002	Sintesi Non Tecnica del Rapporto Ambientale	-
	005	V-AM-BDF-003	Attestazione al superamento criticità scoping ex art. 24 della Lr. N. 36/97	-
	006	V-S-BDF-001	Prime indicazioni sostenibilità	-
	007	V-P-BDF-001	Relazione illustrativa paesaggistica	-
	008	V-P-BDF-002	Relazione paesaggistica-naturalistica	-
	009	V-AC-BDF-001	Analisi di impatto acustico preliminare	-
	010	V-AC-BDF-002	Allegato 1. Rilievi fonometrici	-
	011	V-AC-BDF-003	Allegato 2. Mappe di propagazione sonora	-
	012	V-M-BDF-001	Analisi di impatto sulla mobilità	-
	013	V-RA-BDF-001	Relazione archeologica	-
	014	V-RBP-BDF-001	Relazione benefici pubblici	-
	015	V-RCP-BDF-001	Relazione sulle attività di stakeholder engagement	
	016	V-G-BDF-001	Relazione geotecnica	-
	017	V-G-BDF-002	Relazione geologica	-
	017A	V-G-BDF-003	Indagini geognostiche e prove in situ 2022-2023	-
	017B	V-G-BDF-004	Indagini geofisiche 2022-2023	-
	017C	V-G-BDF-005	Analisi e prove di laboratorio della campagna indagini 2022-2023: lettura di zero	-
	017D	V-G-BDF-006	Misure inclinometriche della camoagna indagini 2022-2023	-
	018	V-ISE-BDF-001	Studio di contesto - impatto socio economico	-
	019	V-SOI-BDF-001	Studio Organico d'Insieme	-
	020	V-N-BDF-001	Relazione preliminare sottoservizi	-
	020A	V-N-BDF-001A	Allegato 1. Approfondimento idrogeologico	-
Elaborati urbanistici				
Tavole assetto urbanistico	021	V-U-BDF-002	Verifiche urbanistiche (quantità standard)	1:500
	022	V-U-BDF-003	Verifiche urbanistiche (parcheggi privati)	1:500
	023	V-U-BFC-001	Verifiche urbanistiche (quantità standard e parcheggi privati)	1:500
	024	V-U-BDF-004	Aree di intervento	1:5000
	025	V-U-BDF-005	Assetto catastale	1:1000
	026	V-U-BDF-006	Sovrapposizione e coerenza con strumenti di programmazione	1:2000
	027	V-U-BDF-007	Sovrapposizione con Vincoli Archeologici	1:2000
	028	V-U-BDF-008	Rilievi topografici	1:500
	029	V-U-BFC-002	Rilievi topografici	1:500
Elaborati architettonici				
Planimetrie BDF	030	V-A-BDF-100	Planimetria illustrativa	1:500
	031	V-A-BDF-101	Schema planivolumetrico	1:500
	032	V-A-BDF-102	Planimetria Piano 01	1:500
	033	V-A-BDF-103	Planimetria Piano 02	1:500
	034	V-A-BDF-104	Planimetria Piano 03	1:500
	035	V-A-BDF-105	Planimetria Piano 04	1:500
	036	V-A-BDF-106	Planimetria Piano 05	1:500
	037	V-A-BDF-107	Planimetria Piano 06	1:500
	038	V-A-BDF-108	Planimetria Piano 07	1:500
	039	V-A-BDF-109	Planimetria Piano 08	1:500
	040	V-A-BDF-110	Planimetria Piano 09	1:500
	041	V-A-BDF-111	Planimetria Piano 10	1:500
	042	V-A-BDF-112	Planimetria Piano 11	1:500
	043	V-A-BDF-113	Planimetria Piano 12	1:500
	044	V-A-BDF-114	Planimetria Piano 13	1:500
	045	V-A-BDF-115	Planimetria accessibilità veicolare	1:750
	046	V-A-BDF-116	Planimetria dei percorsi pedonali	1:750
Planimetria con indicazione dele superfici permeabili	047	V-A-BDF-120	Planimetria superfici permeabili/impermeabili	1:500
	048	V-A-BFC-120	Planimetria superfici permeabili/impermeabili	1:500
Sezioni BDF	050	V-A-BDF-200	Sezione 1D , A, 2D, B, 1B	1:500
	051	V-A-BDF-201	Sezione 2B, C, E, F, G	1:500
	052	V-A-BDF-202	Sezione H, I, L, M	1:500
Sezioni BDF con quantità sbancamenti	053	V-A-BDF-210	Scavi e rinterri	1:1000
Demolizioni e ricostruzioni BDF Campus	054	V-A-BFC-220	Demolizioni e riscostruzioni - Planimetria	1:1000
	055	V-A-BFC-221	Demolizioni e riscostruzioni - Sezioni	1:500
Viste di progetto BDF	056	V-A-BDF-401	Viste di progetto	-
Viste e diagrammi di raffronto	057	V-A-BDF-402	Viste e diagrammi di raffronto	-
Viste di progetto BDF Campus	058	V-A-BFC-401	Viste di progetto	-
Planimetrie BDF Campus	059	V-A-BFC-100	Planimetria illustrativa	1:1000
	060	V-A-BFC-101	Schema planivolumetrico	1:1000
	061	V-A-BFC-102	Planimetria dei percorsi ciclo-pedonali ed accessi pedonali all'area di intervento	1:1000
Sezioni territoriali BDF Campus	062	V-A-BFC-200	Sezione territoriale AA, BB, e CC	1:500
Elaborati paesaggistici				
planimetrie	063	V-P-BDF-100	Planimetria descrittiva del verde	1:500
	064	V-P-BFC-100	Planimetria descrittiva del verde	1:1000
Elaborati schemi preliminari sottoservizi				
Planimetrie	065	V-N-BDF-502	Ipotesi scenario planimetrico sottoservizi	1:500
	066	V-N-BFC-502	Ipotesi scenario planimetrico sottoservizi	1:500