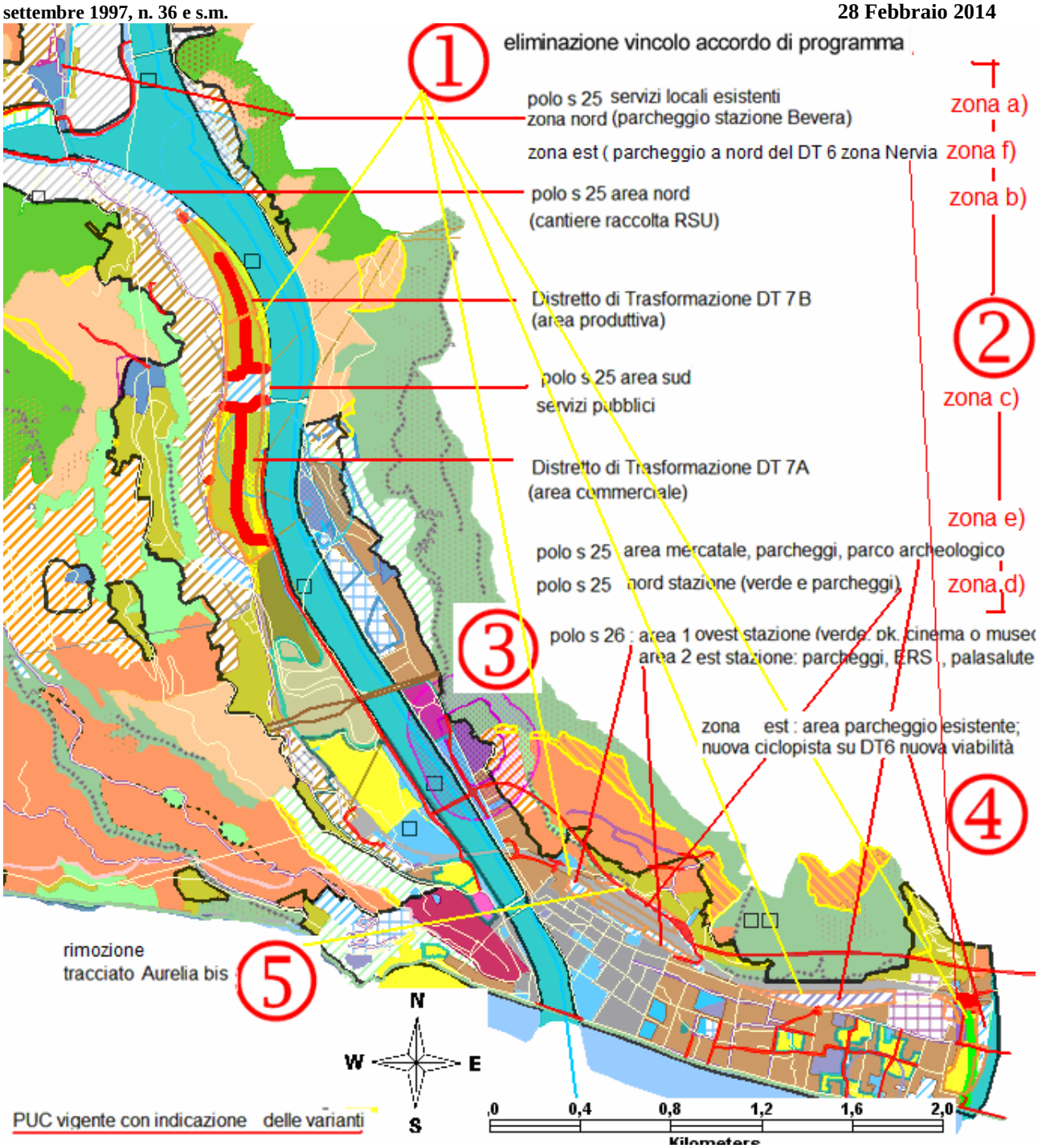
Elenco delle varianti urbanistiche sottese dall'Accordo di Programma PER LA RICONVERSIONE AD USI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E URBANI di parte degli impianti ferroviari nel Comune di Ventimiglia – aree del Parco Roia, delle Stazioni ferroviarie di Ventimiglia e Bevera e del Campasso di Nervia - ai sensi dell'art. 58 della Legge Regione Liguria 4 settembre 1997, n. 36 e s.m. **28 Febbraio 2014**



Le varianti al P.U.C. collegate all'Accordo di Programma sono le seguenti:

1) generale: eliminazione del vincolo di accordo di programma su tutte le aree RFI ad oggi assoggettate a tale indicazione dal PUC;
2) aree connesse alla riqualificazione del parco ferroviario dismesso del Roja:
<u>Distretto DT7 A</u>: (cartografica e normativa) area commerciale (parco Roja verso sud) ;
<u>Distretto DT7 B</u>: (cartografica e normativa) area produttiva artigianale (parco Roja verso nord
<u>Polo servizi S25</u>:
a) zona nord Bevera : (solo cartografica) da area ferroviaria a area a servizi locali esistenti (parcheggio limitrofo stazione di Bevera)
b) zona a nord del parco Roja: (cartografica e normativa): deposito mezzi RSU
c) zona centrale del parco Roja: (cartografica e normativa): parcheggi, verde e ciclopista, palasalute, area sportiva
d) zona a nord stazione centrale: parcheggi, verde;
e) area ex lavaggio: (cartografica e normativa) area mercatale, parcheggi e parco archeologico;(a nord di C.so Genova)
f) zona est: (solo cartografica) cambio di destinazione d'uso da area ferroviaria a area a servizi locali esistenti; (parcheggio a nord del DT6 campasso di Nervia)

3) Aree della stazione
stazione (solo variante normativa) modifica all'art. 33 delle NTA del PUC;

Polo servizi S26:
a) zona est stazione (cartografica e normativa) area parcheggi, servizi museali, verde e ERS;
b) zona ovest stazione (cartografica e normativa) viabilità, area parcheggi, verde, palasalute e ERS;
4) zona est: (solo cartografica) nuova ciclopista su DT6, nuova viabilità in via Gradisca
5) aurelia bis: eliminazione del tracciato con valenza meramente indicativa contenuto nella cartografia del PUC vigente, trattandosi di previsione infrastrutturale la cui competenza alla localizzazione è riservata alla Regione in sede di formazione del P.T.R., ai sensi dell'art. 11, comma 3, lett. b), della L.R. 36/1997 e s.m.

Di seguito si riporta la legenda del PUC

Legenda P.U.C.

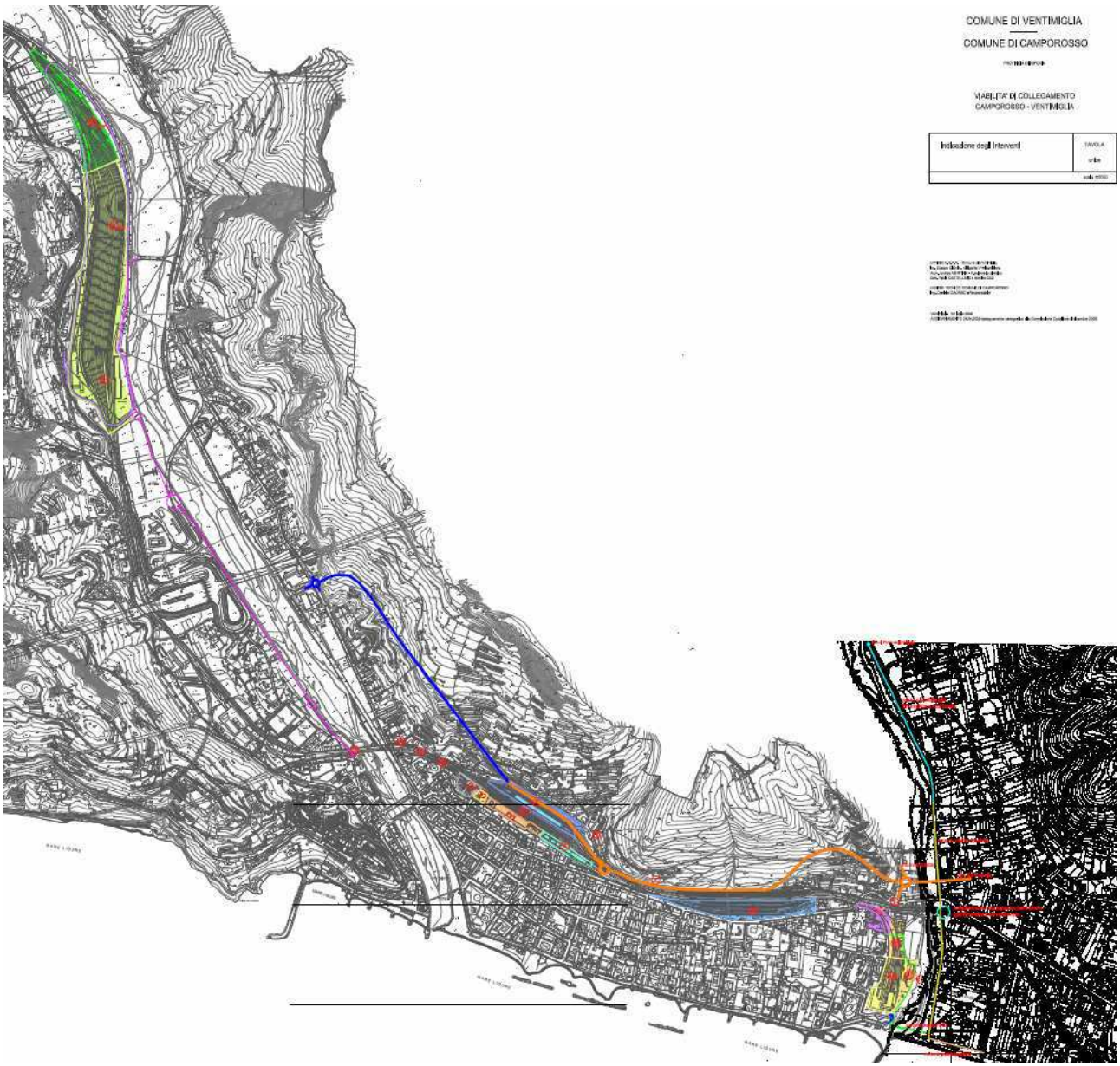
AMBITI DI CONSERVAZIONE NON INSEDIABILI :
ACEap: Ambito di pregio ambientale e paesaggistico
ACEni: Altri ambiti non insediabili
ACEar: Ambiti di interesse archeologico
ACEveg: Ambiti di aree vegetate
ACEfl: Ambiti di alveo fluviale
ACEco: Ambiti di costa
ACEsp: Ambiti di spiaggia
AMBITI DI CONSERVAZIONE INSEDIABILI :
ACEass: Ambiti di entroterra a destinazione prod.agricola serricola satura
ACEas: Ambiti di entroterra a destinaz. prod.agricola serricola non satura
ACEagr: Ambiti di entroterra a destinazione produttiva agricola
ACEol: Ambiti di entroterra a destinazione prod. agricola a prevalente coltura olivicola
ACErap: Ambiti residenziali storici di alto valore paesaggistico
ACErmp: Ambiti residenziali storici a medio valore paesaggistico
ACEot: Tessuto storico prevalentemente ottocentesco
ACEva: Ambito residenziale storico di Ventimiglia Alta
ACEstp: Ambiti di insediamento sparso a valore storico paesaggistico
ACErp: Ambiti di insediamento sparso di rispetto paesaggistico
ACEfro: Ambito di frontiera
ACEtr: Ambito a destinazione turistico ricettivo
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE :
ARIrds: Ambiti di insediamento diffuso a prevalente destinazione residenziale saturi
ARIre: Ambiti di entroterra a prevalente destinazione residenziale da consolidare
ARIrcc: Ambiti costieri a prev. destinaz. residenziale oggetto di P.P. approvati\in corso realizz.
ARIrc: Ambiti costieri a prevalente destinazione residenziale da consolidare
ARItr:Ambito a destinazione turistico ricettiva soggetto a PUO
ARItrc: Ambito a destinaz. turistico ricettiva oggetto di PUO
ARIcom: Ambiti a destinazione commerciale
ARIurb: Ambiti urbani saturi a prevalente dest. residenziale di riqualif. edilizia
ARIprod1,2,6: Ambiti a destinazione produttiva (prevalentemente sature)
ARIprod3,4,5 Ambiti a destinazione produttiva (non sature)
ARIsp: Ambito di spiaggia
ARIca: Ambito di cava (sottozone 1 e 2 scheda 15 PTR delle cave)
ARISPP: Ambito di spiaggia privata
ARIva: Ambito di riqualificazione di Ventimiglia Alta
Ariaut: Ambito di autoporto
ARIba: Ambito barriera autostradale
DT Distretti di trasformazione

STRUMENTAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA E SPECIALE
PEEP di Roverino
STU (perimetro Società di Trasformazione Urbana)
area di progetto PTR ex dogane (ex D.C.R. 33/2003)
aree soggette a PUO unico

VINCOLI DI ASSETTO INSEDIATIVO DEL P.T.C.P
Area compresa in NICO
Area compresa in NIMA
PRINCIPALI SISTEMI DI SERVIZI
Servizi Territoriali Esistenti
Servizi Territoriali Nuova Previsione
Servizi Locali Esistenti
Servizi Locali Da Consolidare
Servizi Locali Nuova Previsione
Area a Servizi
Fascia Ripale
PRINCIPALI SERVIZI PUNTUALI DI LIVELLO TERRITORIALE :
S21Discarica
Cimitero
fascia di rispetto cimiteriale
pozzi e relativa fascia di rispetto
S.1 - S.22 : servizi aggregati in poli
PRINCIPALI INFRASTRUTTURE :
acquedotti
elettrodotti
nuova strada potenziale
nuova viabilità di PUC
Autostrada
passeggiata mare
percorsi transfrontalieri
via romana
percorso ipotizzato nuova ferrovia
acquedotto
(D) depuratore
INDICAZIONI PUNTUALI DI TIPO PROPOSITIVO
IB: impianto a biomassa
AM: accessibilità a mare
PA: percorribilità lungo i corsi d'acqua
AS: attività sportiva
CV-CP: campeggio con accessibilità veicolare-pedonale
IE: itinerario escursionistico
PS: percorso storico etnografico
CV-CP: campeggio con accessibilità veicolare-pedonale
IE: itinerario escursionistico
PS: percorso storico etnografico
ALTRE INDICAZIONI
aree ferroviarie soggette ad accordo di programma
area sottoposta a indagine archeologica preventiva
aree agricole o res. non edificabili ex PTCP appr. con d.g.r.179/2008
APF (Aree Percorse dal Fuoco ex L. 353/2000)
nuovo perimetro dell'ambito urbano
emergenze geomorfologiche di valore paesaggistico
litorale balneabile di fruizione pubblica da ripascere

VARIANTE ① rimozione del vincolo di accordo di programma con Ag. Demanio RFI e Regione dal PUC

Sull'intera porzione vincolata ad Accordo di Programma dal PUC vigente viene rimosso il vincolo relativo all'attuazione delle previsioni del piano vigente considerando che l'accordo di programma sottoscritto è già l'attuazione di tale previsione.
Le indicazioni delle aree si discostano rispetto alle previsioni dell'accordo attuale in quanto nel 2008 l'accordo sottoscritto, aveva una valenza non prescrittiva dal punto di vista urbanistico mentre l'accordo attuale entra nel merito di ogni singola area coinvolta.
Si riposta la cartografia delle aree approvate nel 2008.

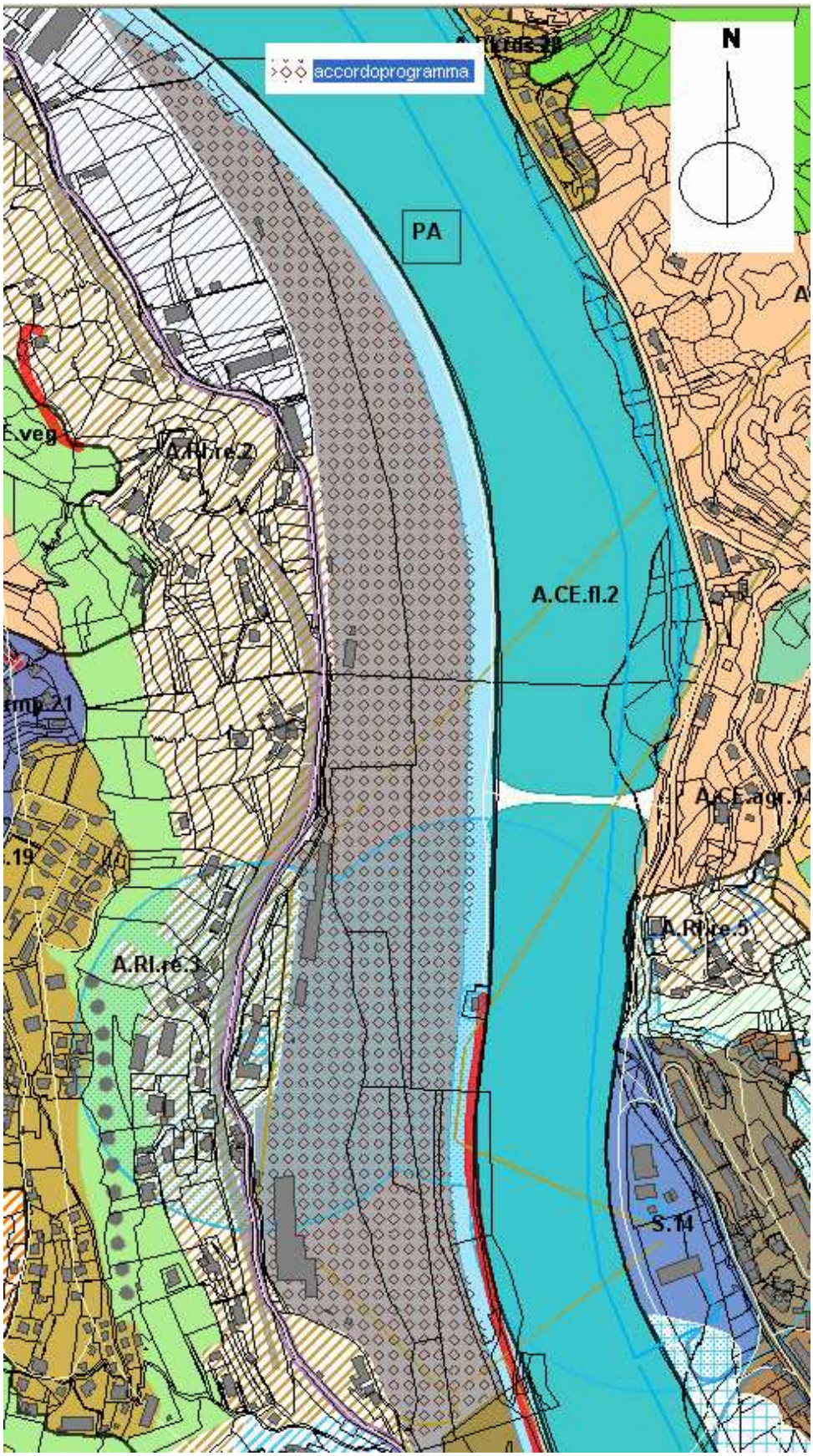


Si riportano in dettaglio le aree oggetto del vincolo che verrà eliminato contestualmente all'entrata in vigore della variante in oggetto connessa all'approvazione dell'accordo di programma.

Si riportano in dettaglio le aree oggetto del vincolo che verrà eliminato contestualmente all'entrata in vigore della variante in oggetto connessa all'approvazione dell'Accordo di Programma.

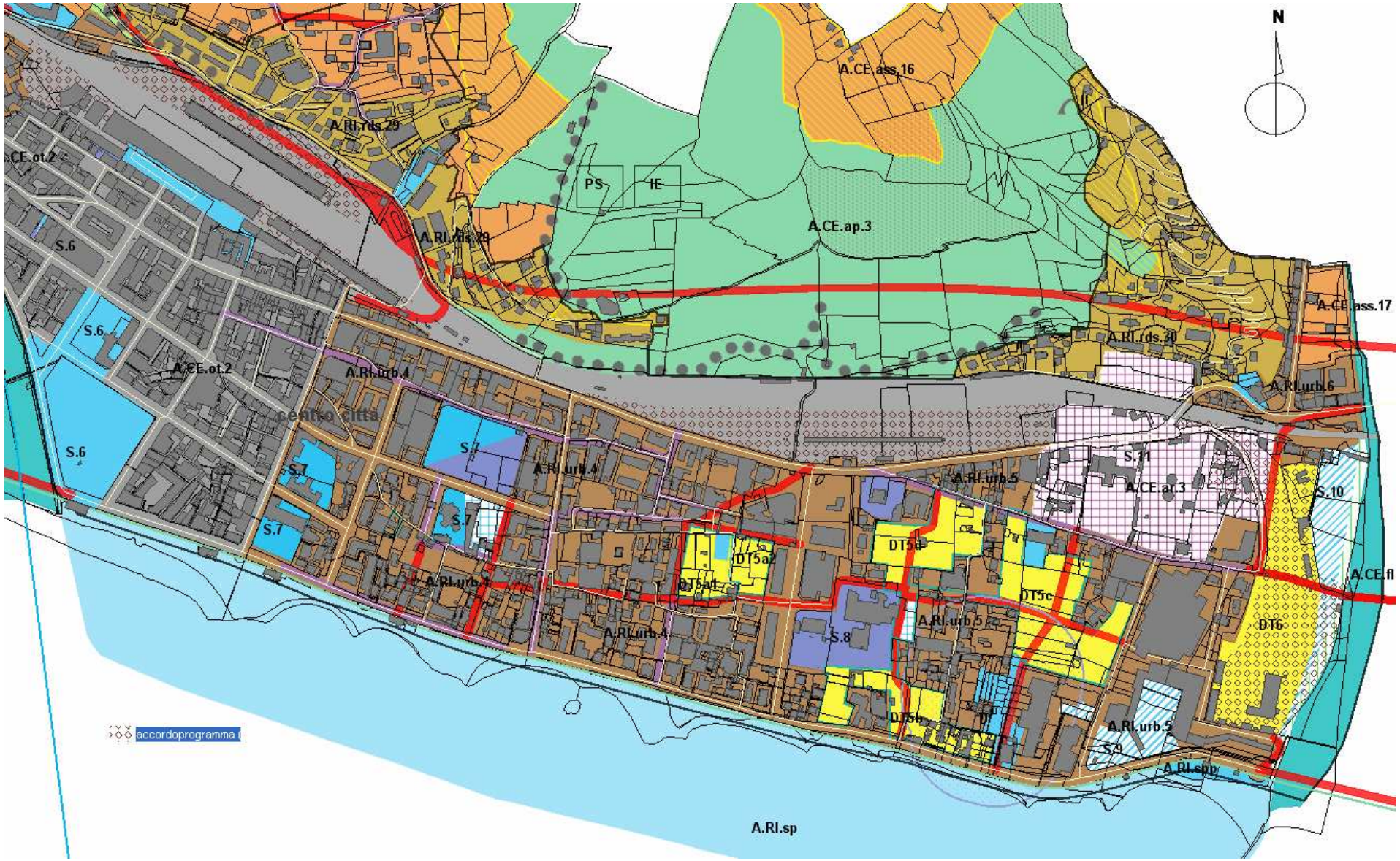
Va segnalato a margine che nel corso delle indagini effettuate preliminarmente alla stesura del rapporto preliminare per la VAS, si è individuato un errore materiale legato alla presenza sul PUC vigente del vincolo a pozzo per captazione per usi civili posto in ambito ARI re 3. Tale vincolo non ha ragione d'essere poiché si è appurato che anzitutto è estraneo alle indicazioni dei pozzi di captazione idropotabile individuate dai competenti Uffici Regionali, e inoltre a tale pozzo fa capo una concessione per usi irrigui agricoli ad uso esclusivo di una azienda florovivaistica all'interno della quale si trova il pozzo indicato.

Per tale motivo si è ritenuto di eliminare anche il vincolo in oggetto relativo a pozzo di captazione per uso potabile erroneamente attribuito alla concessione esistente che invece è per soli usi irrigui. (segue dettaglio)

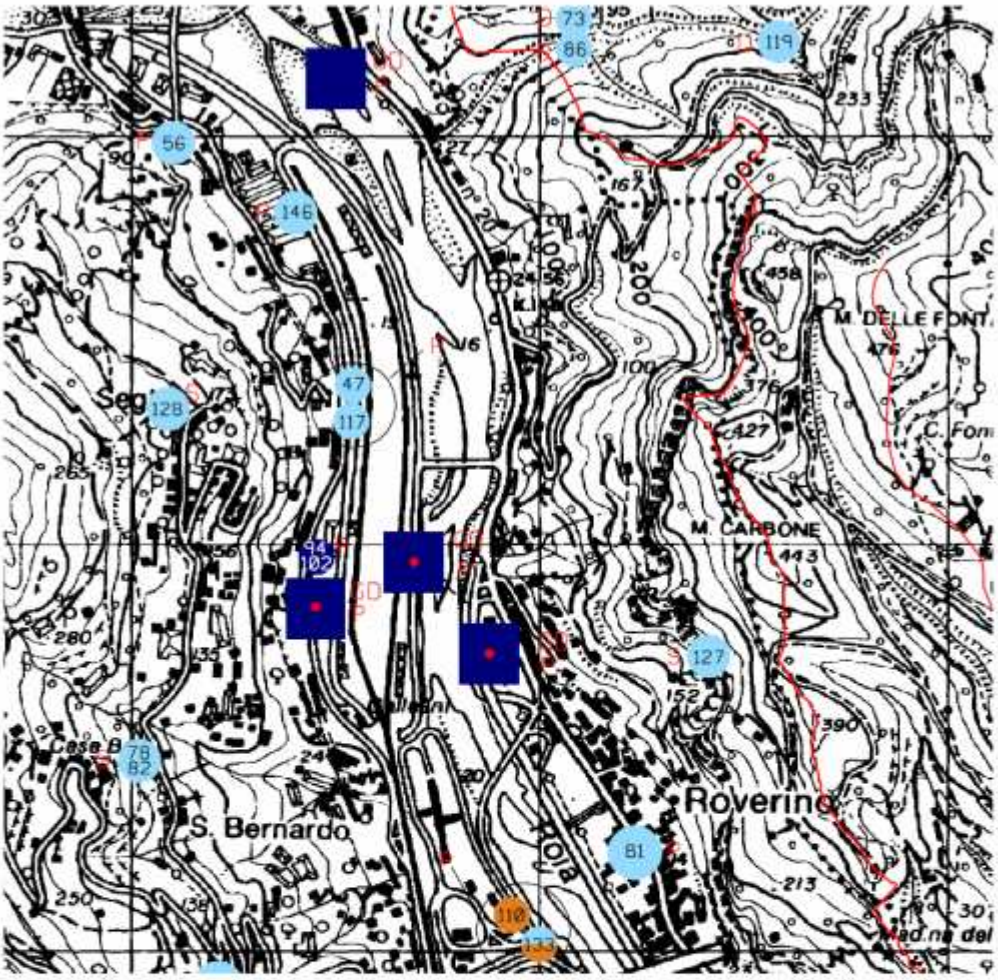


Rappresentazione del vincolo nella zona del parco Roja sul PUC vigente

Nella pagina seguente si riporta con maggior dettaglio il vincolo sulle restanti aree ferroviarie poste nel centro cittadino.


N
A.CE.ass.16
A.RI.rds.29
A.CE.ot.2
PS
IE
A.CE.ap.3
S.6
A.RI.rds.29
A.CE.ass.17
S.6
A.RI.rds.30
A.CE.ot.2
A.RI.urb.4
A.RI.urb.6
centro citta
S.6
S.7
A.RI.urb.4
S.7
A.RI.urb.5
S.11
A.CE.ar.3
S.10
S.7
S.7
DT5d
DT5a2
A.CE.fl
A.RI.urb.1
DT5a1
DT5c
A.RI.urb.5
A.RI.urb.4
S.8
DT6
DT5b
A.RI.urb.3
S.9
A.RI.spp
accordoprogramma
A.RI.sp

Di seguito si riporta il risultato dell'indagine relativa al vincolo esistente relativo al pozzo per usi irrigui e non per usi potabili riportato ad oggi dal PUC vigente ed oggetto di proposta di eliminazione con la presente variante.



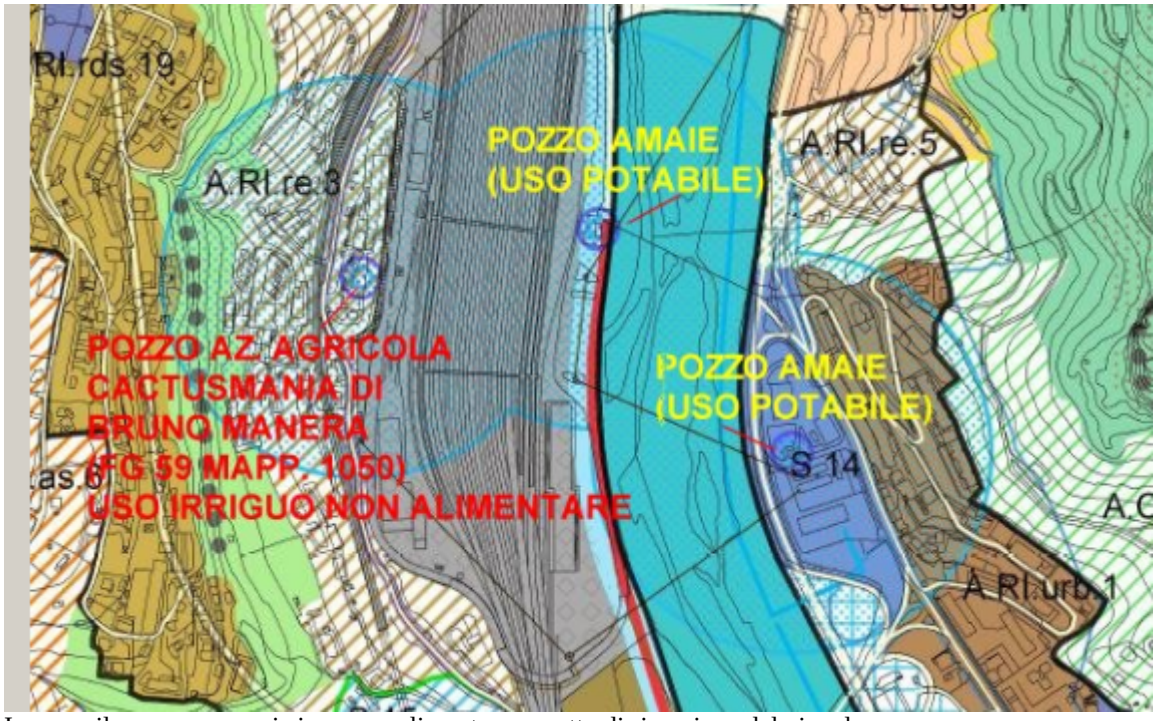
SIMBOLO	derivazioni	sorgenti	pozzi	RILASCI	USI
	D	S	P		IRRIGUO
	D	S	P		CONSUMO UMANO

GRANDI DERIVAZIONI A.M.A.I.E.

Nr.Pratica	47	94	102	117	146
Ditta	Scarfone Giuseppe ora Scarfone Antonio	Comuni di Cipressa, Costarainera e San Lorenzo al Mare	Comune di Andora	Bongi Mario ora Zoccali Maria Carmela	Bestagno Angelo e Luciana
Comune	Ventimiglia	Ventimiglia	Ventimiglia	Ventimiglia	Ventimiglia
Data Domanda	10/09/1963 14/06/1994	30/10/1978	20/08/1982	27/02/1989	28/12/2000
Uso dell'acqua	Irriguo	Potabile	Potabile	Irriguo	Irriguo
Portata l/s	0.09	97	60	0.024	0.4116
Mq	6000	-	-	1592	27708
Provv. di concessione	DP 5925-6117-4 -02/05/66	DPGR 1294-14/11/1984 PD 758 - 17/09/03	DPGR 493-11/05/1983 DPGR 945-29/07/1983	PD 126-11/02/2000 PD 666-19/7/2004	
Scadenza	1/4/2034	13/11/2014	10/5/2013	8/5/2018	27/12/2035
Note	Disciplinare n.21591	Disciplinare n.519	Disciplinare n.453	Disciplinare 18246 ex40	Disciplinare n.22615
Stato concessione	esistente (concessione in vigore)	esistente (concessione in vigore)	esistente (concessione in vigore)	esistente (concessione in vigore)	esistente (concessione in vigore)
Tipo di presa	Pozzo	Pozzo	Pozzo	Pozzo	Pozzo

Fonte: http://pianidibacino.provincia.imperia.it/site/11032/default.aspx

b



In rosso il pozzo per uso irriguo non alimentare oggetto di rimozione del vincolo
Resta vigente il vincolo per il pozzo di competenza AMAIE posto in fregio all'argine in sponda destra idraulica del F. Roja

VARIANTE ② Distretti di trasformazione del parco ferroviario del Roja e aree obbligatoriamente connesse all'attuazione della trasformazione (polo servizi S 25)

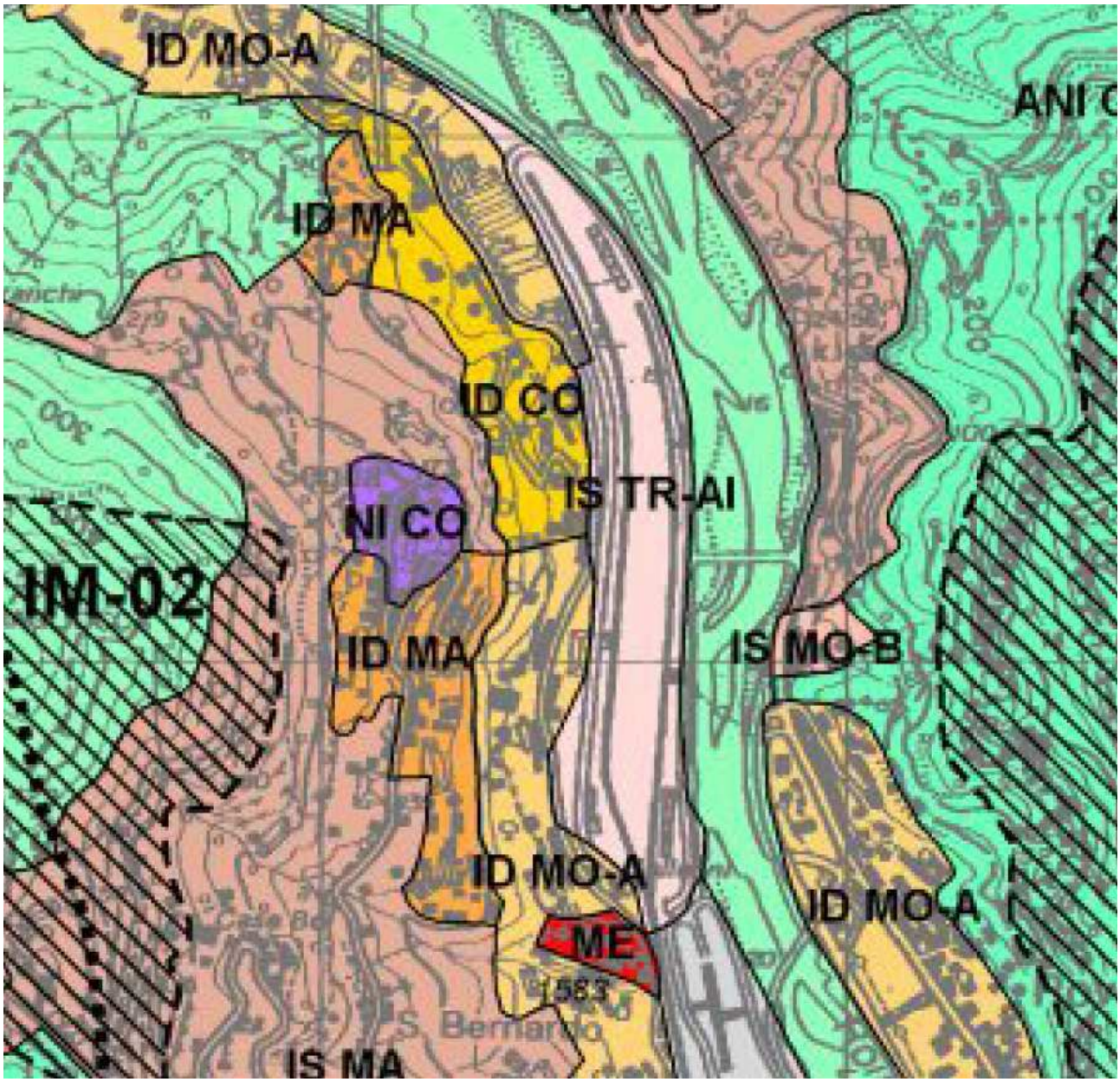
Le aree del parco ferroviario del Roja oggetto della Variante al P.U.C. sottesa all'Accordo di Programma, sono dotate di un forte peso insediativo che comporta la necessità di reperire standard urbanistici ai sensi del D.M. del 2.4.1968 n° 1444 e della disciplina urbanistica commerciale di cui alla D.C.R. n° 31 del 17.12.2012.
Le aree oggetto dell'Accordo di Programma con vincolo conformativo di destinazione a servizi di urbanizzazione localizzate con le varianti al P.U.C. più sopra elencate, concorrono complessivamente al soddisfacimento degli standard urbanistici dovuti in rapporto alle destinazioni d'uso ammesse nei distretti DT7A e DT7B; le modalità di attuazione di tali previsioni di servizi sono indicate nella disciplina degli stessi Distretti.
La scheda normativa relativa al polo S 25, indica la disciplina delle aree a servizi destinate a soddisfare una quota degli standard necessari in rapporto alla previsione di SA commerciale e SA produttiva ammessa nei due sub distretti DT7 A e DT7 B.
Le schede dei due Distretti e del polo servizi S25 vengono riportate separatamente, fermo restando l'obbligo della redazione ed approvazione da parte del Comune di Ventimiglia di un unico SOU (Schema di Organizzazione Urbanistica di cui all'art. 29, comma 5, lett. b), della L.R. 36/1997 e s.m.) relativo all'attuazione dei due distretti e del polo servizi S 25 nell'ambito dell'ex parco Roja.

DT 7 A: Distretto di trasformazione DT 7 A (area commerciale a sud del Parco ferroviario)
DT7 B : Distretto di trasformazione DT 7 B(area produttiva artigianale a nord del Parco ferroviario)
S25 : Polo a servizi S 25 a sua volta comprendente diverse aree di seguito indicate:

a) zona nord, Bevera : (variante solo cartografica) da area ferroviaria a area a servizi locali esistenti (parcheggio limitrofo stazione di Bevera)
b) zona a nord del parco Roja: (variante cartografica e normativa): deposito mezzi RSU
c) zona centrale del parco Roja: (variante cartografica e normativa): parcheggi, verde e ciclopista, palasalute, area sportiva
d) zona a nord stazione centrale: (variante cartografica e normativa) parcheggi, verde;
e) area ex lavaggio: (variante cartografica e normativa) area mercatale, parcheggi e parco archeologico;(a nord di C.so Genova)
f) zona est: (variante principalmente cartografica e normativa) cambio di destinazione d'uso da area ferroviaria a area a servizi locali esistenti; (parcheggio a nord del DT6 campasso di Nervia

Di seguito si riportano le schede normative e le indicazioni delle varianti cartografiche per ciascuna scheda precedute dalla cartografia e dalla normativa di PTCP ove necessaria e interessata da variante.

Distretto di trasformazione DT 7A



Cartografia del PTCP vigente nelle zone del parco ferroviario del Roja
L'ambito attuale è IS TR AI DEL QUALE SI RIPORTA LA NORMA ATTUALE di PTCP :

Sezione VII - Regime normativo comune agli Insediamento Sparsi – IS ed alle Aree Non Insediate – ANI Art. 54 Regime normativo di TRASFORMABILITA, (TR)

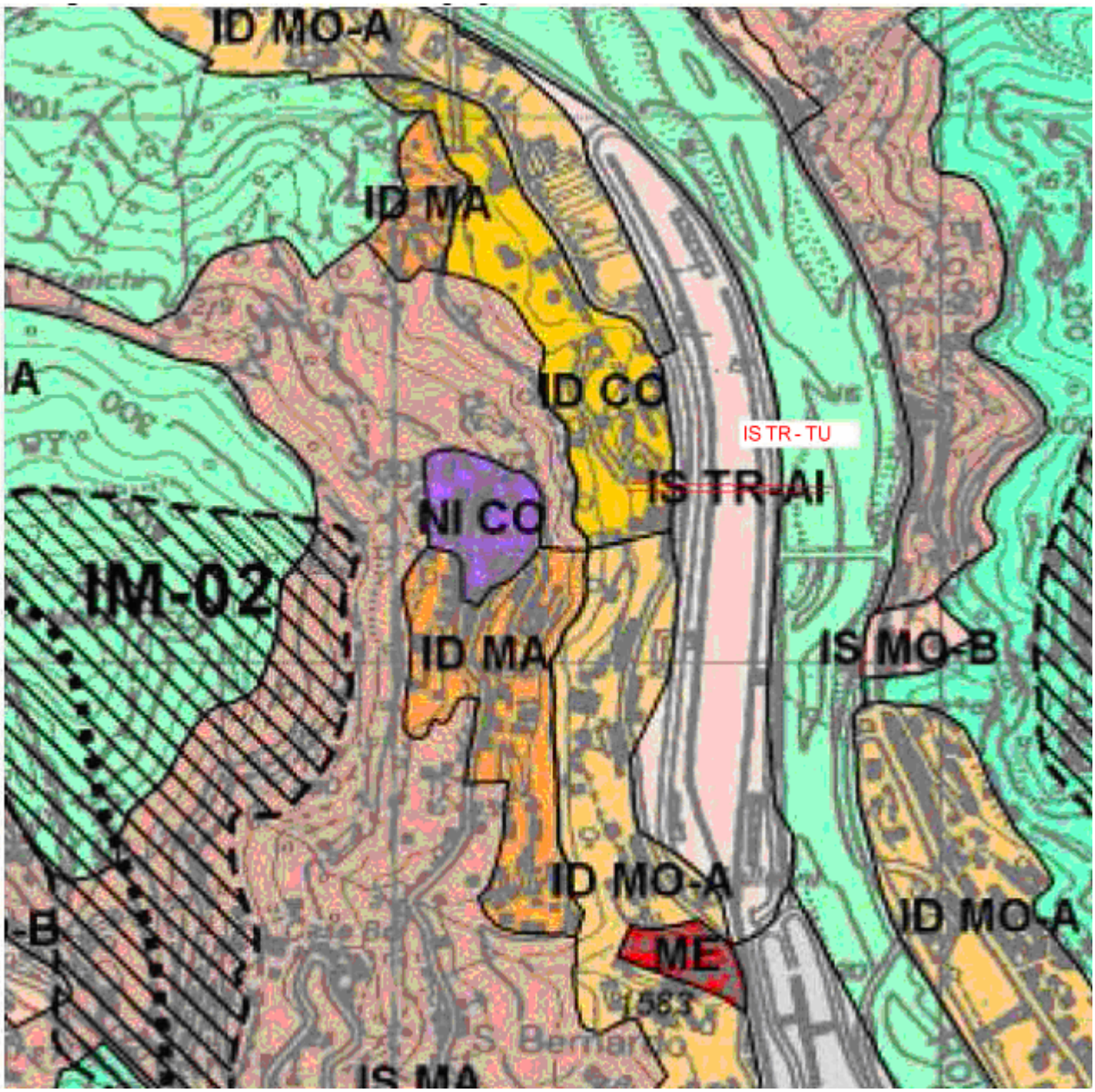
1. Tale regime si applica nei casi in cui a previsioni insediative dello strumento urbanistico generale non si oppongono specifiche ragioni di ordine paesistico-ambientale che ne impediscano l'attuazione.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di consentire l'attuazione delle previsioni di sviluppo insediativo definite in sede di pianificazione urbanistica, indirizzandone la realizzazione verso forme idonee a garantirne il corretto inserimento nel contesto paesistico.
3. Sono pertanto consentite, previa elaborazione di Studio Organico d'Insieme, operazioni di trasformazione dello stato dei luoghi, nei limiti e nelle forme dei tipi insediativi rispettivamente specificati nella cartografia di Piano (ID o NI o TU o AI).

Sezione VIII - Attrezzature e Impianti – Al Art. 54 bis Generalità

1. Il Piano considera ai fini della loro disciplina quelle attrezzature e quegli impianti che per natura, dimensione e lo localizzazione incidono in misura significativa sui valori paesistico-ambientali.
2. Dette attrezzature ed impianti sono disciplinati dalla presente Sezione, salve le disposizioni speciali di cui al Capo VI dei presente Titolo.

Art. 38 Aree Urbane: tessuti urbani (TU)

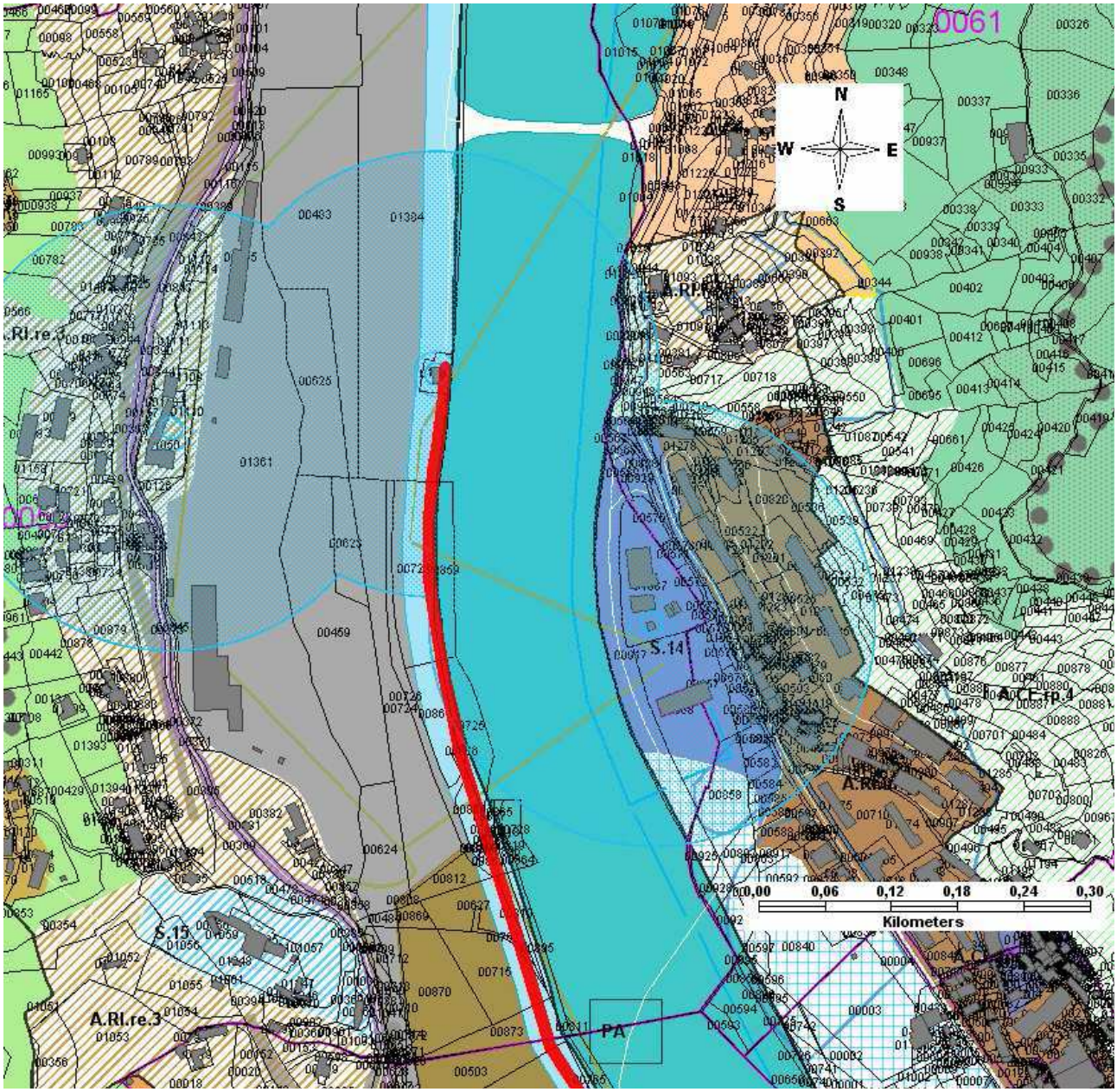
1. Sono classificate come tessuti urbani tutte le aree urbane che non rientrano nei casi precedenti.
2. Trattandosi di parti dei territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri dei Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico,le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica.



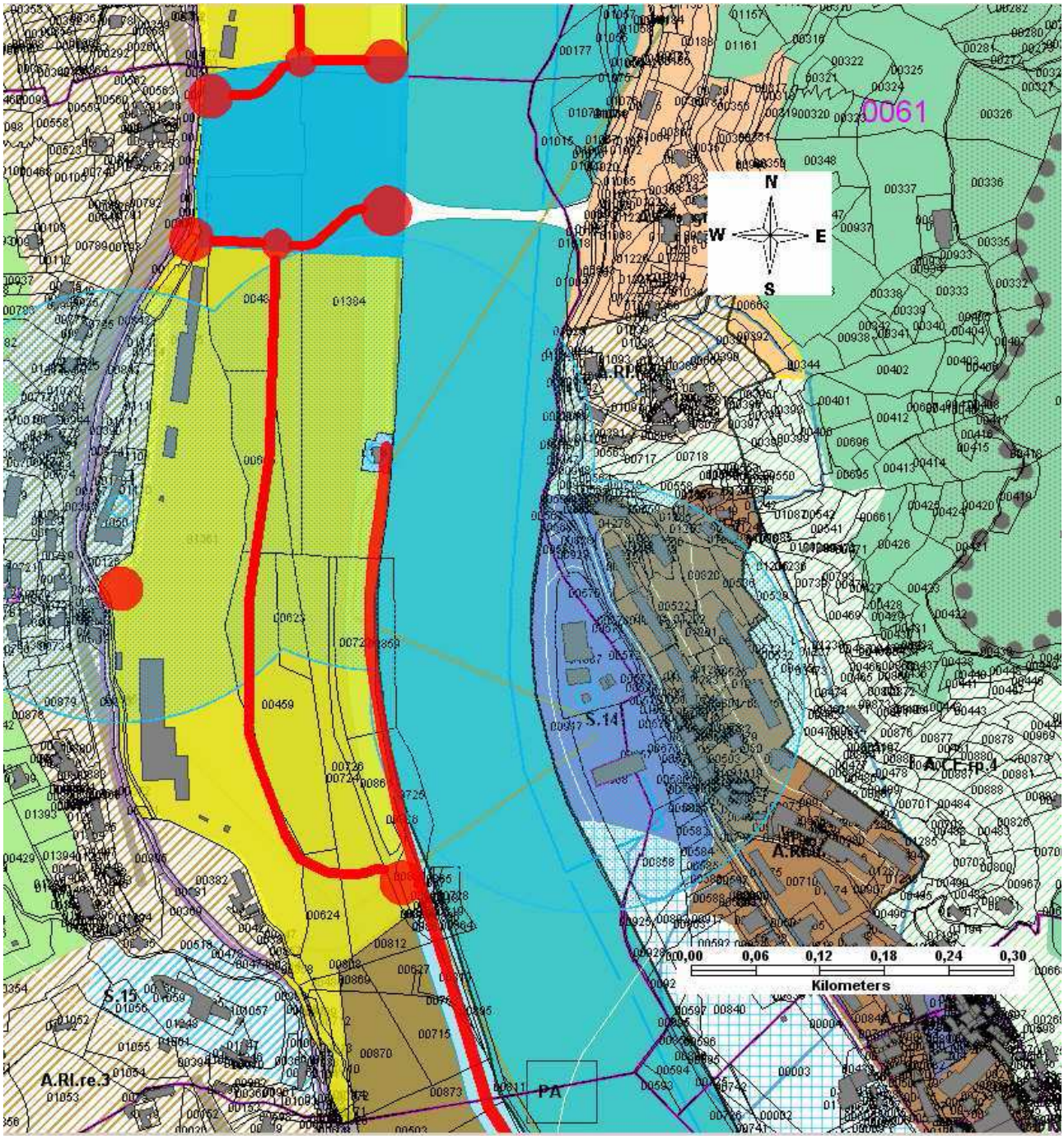
Cartografia del PTCP come da variante proposta.

Le aree residuali e dimensionalmente poco significative posto nel DT ma al di fuori del perimetro oggetto di trasformazione presentano regimi compatibili con le funzioni previste su tali aree (essenzialmente viabilità esistente o fascia ripale con percorso ciclopedonale alberato.)

Di seguito si riporta la cartografia di PUC vigente e del PUC variato in seguito alla variante in oggetto, a cominciare dal DT 7 A.



PUC vigente settore DT 7 A (a vocazione commerciale) a sud del Parco Roja



PUC in variante (DT 7 A)
Di seguito si riporta la scheda normativa del sub distretto DT 7 A.

DT 7A	DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DELL'EX PARCO FERROVIARIO DISMESSO DEL ROJA	SETTORE SUD 7A	COMUNE DI VENTIMIGLIA
QUADRO PROGRAMMATICO			
1	**Piani sovraordinati**	P.T.R	Recepito nelle Schede delle Aree Complesse (in itinere)
		P.T.P.	-
		P.T.C.P.	TU ***1**
		Piano di Bacino del Fiume Roja	l'area si trova in regime RG_ Rg0 e S_ Pg0
2	**Piani di settore**	Piano della Costa	-

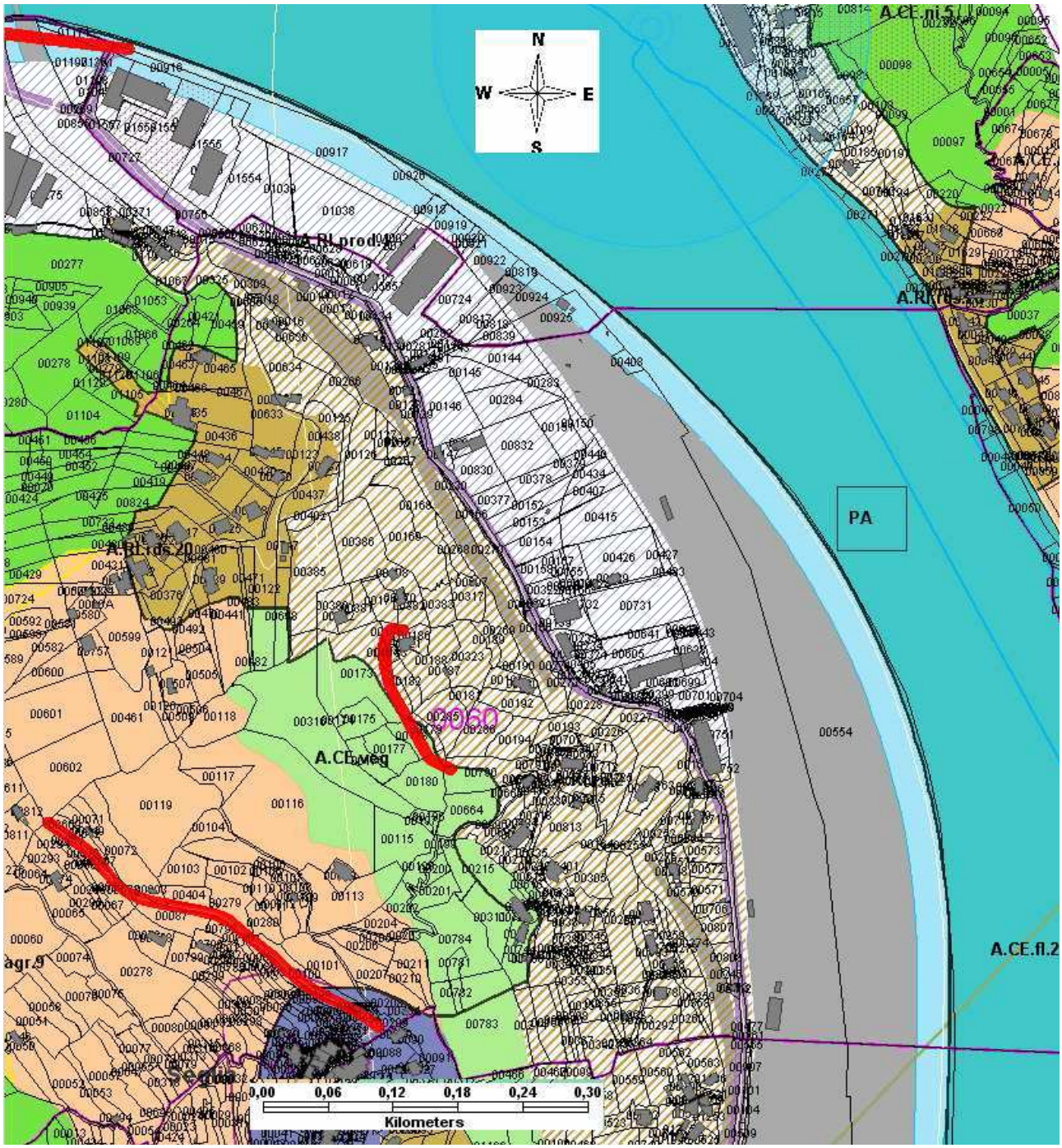
		SIC	NO confina con il S.I.C. IT1315720 fiume Roja (LR n°28 del 2009 e s.i.)
		Altri	-
3	**Aree e immobili tutelati per legge:**		-
4	**Verifiche ambientali L.R. 32/2012 e L.R. 38/1998 e s.m.**	I singoli interventi possono essere soggetti a procedura di VIA a seconda delle loro caratteristiche, in esito alla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 13 della L.R. 32/2012.	
DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE			
1	**Obbiettivo della trasformazione**	Trasformazione di aree ferroviarie dismesse ad usi urbani mediante riconversione e valorizzazione degli spazi esistenti con inserimento di attività Commerciali non alimentari	
2	**Superficie territoriale**	145.000 mq circa	
3	**Superficie di progetto**	S.A. 144.852 mq circa Superficie netta di vendita max .75.000 mq superfici a servizio dell'attività commerciale : max .72.000 mq	
4	**Funzioni ammesse**	Principali	La funzione caratterizzante è quella relativa al commercio al fine di insediare grandi superfici di vendita non alimentare relative a lotti minimi di 12.000 mq. E' possibile tuttavia procedere a interventi unitari che ricomprendano più lotti, anche al fine di insediare centri commerciali non alimentari.
		Complementari	• La commercializzazione di generi alimentari è consentita come funzione accessoria delle grandi superfici di vendita ovvero all'interno di pubblici esercizi con superfici equivalenti a esercizi di vicinato; • commercio all'ingrosso; • depositi ed esposizione all'aria aperta di prodotti legati all'attività commerciale; • uffici strettamente connessi all'attività insediata nella misura massima di 200 mq di SA; • residenza da destinare esclusivamente a alloggi per il personale addetto alla custodia nella misura massima di 100 mq di SA per ogni lotto minimo; • ristorazione, servizi alla persona, sportelli bancari, parafarmacie. • stazioni di servizio per l'erogazione di carburanti; • parcheggi pertinenziali. • servizi ed infrastrutture pubbliche (verde pubblico attrezzato, parcheggi, ecc.);
5	**Modalità di attuazione**	Permesso di costruire convenzionato in esecuzione dello SOU esteso all'intero compendio dell'ex parco Roja, costituito dai distretti di trasformazione Dt7 A e DT 7 B e dal polo servizi S25. ***2** Il primo intervento attivato si fa carico della redazione del SOU unico di approvazione comunale al fine di definire il disegno complessivo dell'intera area e dell'urbanizzazione primaria, comprensiva del segmento viario necessario per completare in maniera ottimale la rete viaria della zona, attraverso il collegamento dell'estremità sud dell'ex parco ferroviario con lo svincolo autostradale in fregio all'autoporto. Tale SOU è redatto a cura del/dei soggetti attuatori che per primi avviano la attuazione dell'intervento e che si fanno carico pro quota del progetto e della costruzione delle infrastrutture sopradette e dei sottoservizi necessari ad urbanizzare l'intero distretto, (rete fognaria principale, allaccio all'acquedotto, rete elettrica e gas, telecomunicazioni ecc.). Ciascun operatore che intervenga successivamente al primo, può proporre modifiche allo SOU originariamente approvato dal Comune previo nulla-osta del Consiglio Comunale, e si farà carico pro quota dei costi sostenuti per urbanizzare l'intera area ripartiti in ragione della SA e della bonifica del materiale ferroviario nel polo a servizi S 25 area e) (zona lavaggio) e S25 area c). Il soddisfacimento degli standard urbanistici corrispondenti alle trasformazioni ammesse nel distretto è assicurato, fatta salva una eventuale residua quota oggetto di monetizzazione, dalla previsione e localizzazione delle aree comprese nei Poli di servizio S25 e S26, ferma restando la possibilità per i soggetti attuatori degli insediamenti ammessi nello stesso distretto 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. Nel caso in cui l'attuazione di previsioni di servizi compresi nei Poli S25 e S26 avvenga da parte dei Comune di Ventimiglia o da altri soggetti convenzionati con lo stesso, anticipatamente rispetto all'attuazione delle previsioni di edificazione ammesse nel Distretto, sulla base di separati atti in forza dei quali il Comune ha acquisito la proprietà o la giuridica	

		disponibilità delle aree, i relativi costi ed oneri accessori sostenuti dal Comune sono rimborsati dai soggetti attuatori degli interventi di nuova edificazione relativamente alla quota di standard urbanistici non direttamente reperita e realizzata all'interno dei predetti poli S25 e S26, con le modalità stabilite nella convenzione allegata al permesso di costruire, unitamente alla eventuale ulteriore monetizzazione per la quota di aree mancanti per il completo soddisfacimento degli standard dovuti.		
6	**Parametri Urbanistici**	Distanza minima dai confini:	5 m o in aderenza	
		Distanza minima dai fabbricati:	10 m o in aderenza	
		Distanza minima dalle strade pubbliche:	10 m	
		Densità territoriale Max di progetto	1 mq/mq (pari a 147.000 di SA circa) superficie netta di vendita max .75.000 mq superfici a servizio dell'attività commerciale : max .72.000 mq	
		Rapporto di copertura	40% (escluse le ombreggiature dei parcheggi se realizzate con pannello fotovoltaico)	
		Altezza	Non predeterminata Numero massimo di piani: 2 fuori terra , eventuali piani interrati (due)	
		Prescrizioni particolari ***3**	I lotti e gli edifici esistenti in essi compresi, portano in dote complessivamente il l'70% della capacità insediativa mentre il restante indice dovrà essere reperito tramite il ricorso ad indice perequato da aree comunali esterne al comparto. Gli edifici esistenti possono essere demoliti e ricostruiti o accorpati e rifunzionalizzati con la possibilità di incrementare la loro SA nella misura massima del 10% di quella esistente purchè non eccedenti la superficie massima del Settore. Il c.d. Rio "senza nome" che costeggia il margine ovest del DT 7B e interessa il polo S25 area c)e il DT 7A nonché le relative opere per la sua messa in sicurezza come definite dallo studio idraulico, costituiscono un vincolo permanente e prodromico all'attuazione del polo a servizi e dei DT interessati. L'area del Pozzo di captazione AMAIE dovrà essere esclusa dall'intervento e permarrà allo stato attuale con la relativa pertinenza fatte salve esigenze migliorative espresse dal gestore. Dovranno essere seguite le cautele indicate dalla relazione geologica allegata all'adozione della presente norma	
7	**Standard urbanistici**	**Obbligatori:** Le quote minime di standard per servizi indotte dall'intervento, devono essere reperite nel Poli di servizi S25 e all'interno del Distretto. La parte mancante per il completo soddisfacimento degli standard urbanistici dovuti ai sensi del DM 1444/1968 deve essere recuperata presso l'abitato di Ventimiglia, nel Polo di servizi S26 relativo alle aree ferroviarie dismesse e deve essere destinata a verde pubblico e a parcheggio pubblico in base alle pattuizioni che interverranno fra il Comune e il gruppo FS. Il soddisfacimento dei parcheggi pertinenziali necessari alle attività dovrà essere garantito all'interno del Distretto stesso (anche sulle coperture) e dovrà soddisfare quanto prescritto nel paragrafo 15 art.24 della L.R. 1/2007 così come modificato dalla D.C.R.31 del 17/12/2012.(standard per attività commerciali)		**Aggiuntivi:** -
8	**Dotazioni infrastrutturali**	Viabilità	Le infrastrutture viarie esistenti sono potenziate a carico delle attività ivi insediate secondo lo schema definito dal SOU e dalle eventuali successive modificazioni approvate, in modo da garantire una adeguata e agevole raggiungibilità di tutte le attività, raccordando altresì i nuovi tracciati previsti alla viabilità esistente sino alla città, in particolare attraverso un nuovo asse viario in sponda destra. Per esigenze strategiche la viabilità interna al parco potrà subire modifiche se costituenti miglioramento funzionale all'insediamento senza comportare variante urbanistica. Tuttavia il miglioramento dovrà essere documentato uno studio a corredo del progetto da approvare nel SOU.	

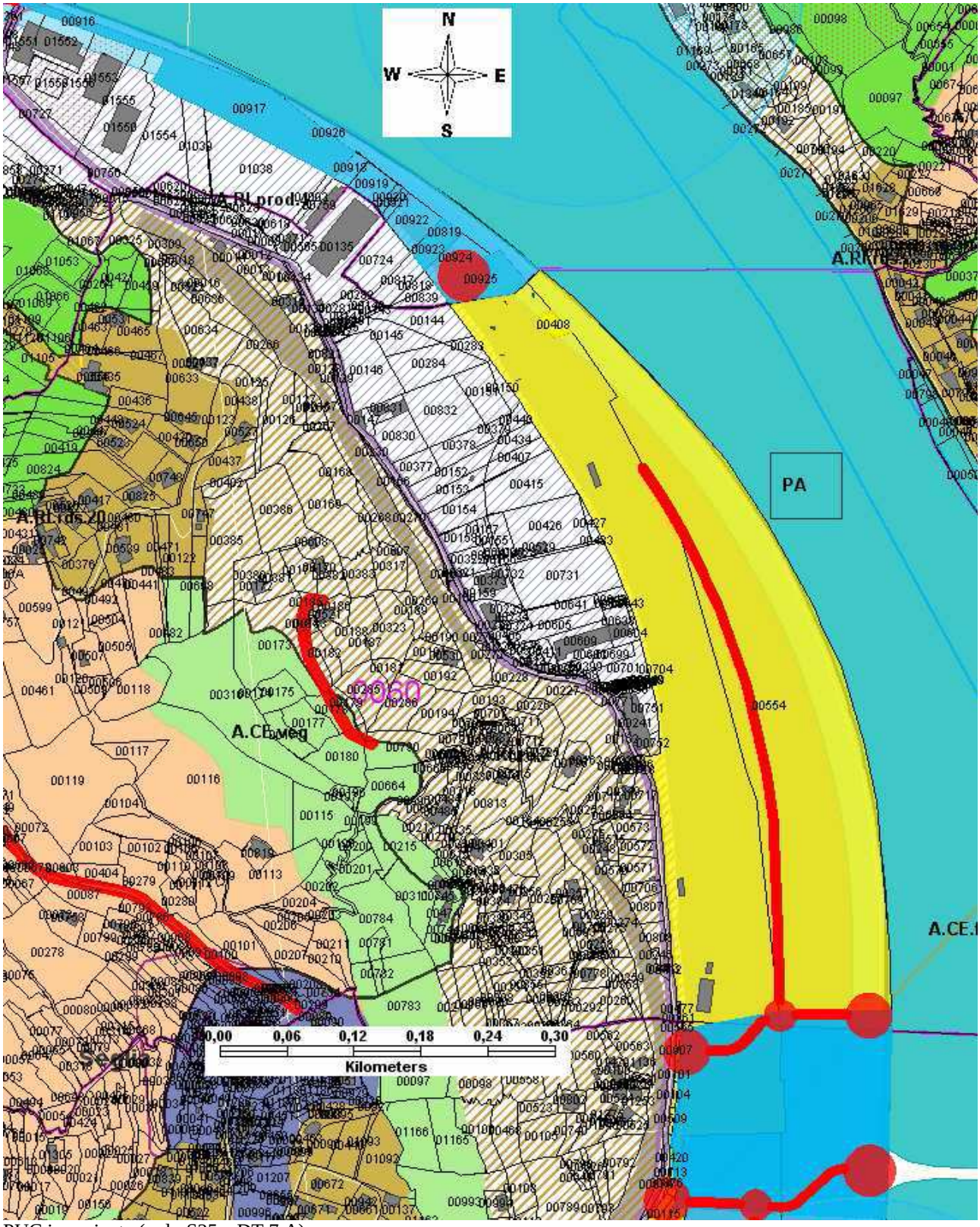
		Sottoservizi	L' esistenza del Parco Ferroviario garantisce un adeguato collegamento alla rete di approvvigionamento dell'energia elettrica che tuttavia dovrà essere adeguata alle mutate esigenze della funzione commerciale rispetto a quella ferroviaria a carico, come per le altre reti di sottoservizi, delle attività ivi insediate secondo lo schema definito dal SOU. Il punto di consegna per la nuova rete idraulica e antincendio indicato dal gestore (AIGA) è collocato a valle del ponte di ferro sul Torrente Bevera, posto a monte dell'intervento in oggetto, per cui è necessario effettuare il collegamento sino a tale punto, ove sarà pronto un allaccio (diametro 300 con 10 atmosfere di pressione) una volta ultimato il bacino in corso di realizzazione a monte. Una attenta valutazione dovrà essere altresì condotta riguardo alle acque nere in quanto una condotta (del diametro di 315 mm) interessa il lato verso monte della pista attualmente situata nel tratto a ponente dell'intervento. Tale condotta recepisce le acque nere delle frazioni di Bevera, Calvo ecc. e dovrà presumibilmente essere ricostituita con nuovo impianto che raccolga anche le acque nere prodotte dall'intervento e le porti al punto di consegna a monte della barriera autostradale dove è presente una condotta del diametro di 600 mm posta sul lato verso fiume. Le acque bianche, da realizzarsi con una rete propria, potranno essere scolmate nel fiume, dopo aver effettuato i preventivi trattamenti e essere state raccolte in vasche destinate ad alimentare una rete irrigua interna al nuovo insediamento. Tutti i soggetti gestori, interessati dalle forniture necessarie a rendere perfettamente funzionante l'intervento in oggetto, potranno essere sentiti e coinvolti nella progettazione del SOU.
9	**Prestazioni Ambientali**	Il sito potrebbe essere soggetto all'obbligo di bonifica preventiva , data la presenza dell'infrastruttura ferroviaria, per cui dovranno essere effettuati gli accertamenti ai sensi di legge. ***5** La fascia d'argine dovrà ospitare un percorso a verde pubblico attrezzato corredato da un percorso ciclabile raccordato al tessuto viario cittadino. ~~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. ***6** - Requisiti per i progetti a scala edilizia 1)I progetti a scala edilizia dovranno prevedere la raccolta delle acque meteoriche dai tetti da riciclare per scopi irrigui e l'uso di energie rinnovabili (geotermica , fotovoltaico..) 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 con altofusto e o siepi e le aree scoperte dovranno prevedere una superficie a verde piantumato . 3) L'orientamento degli edifici dovrà essere in grado di fornire la massima resa energetica delle facciate e delle coperture compatibilmente con la razionale distribuzione dei lotti e degli edifici al loro interno. Dovranno inoltre essere rispettati i requisiti qualitativi e di prestazione specifici obbligatori di cui alla D.C.R. 31/2012 paragrafo 5, lettera B punto 2.	
10	**Disciplina paesaggistica di livello puntuale**	***7** La fascia di argine tra la viabilità a levante e il F.Roja dovrà essere destinata a fascia a verde con percorsi ciclopedonali da raccordare alla rete esistente o in progetto da definire col SOU	
11	**Flessibilità**	Perimetro	E' ammessa una percentuale max. del 5% della superficie totale del Distretto quale flessibilità tra i due **DT** 7a e **DT** 7b
		Funzioni	
		Modalità di intervento	
		Parametri urbanistici	*8
		Disciplina paesaggistica	
12	**Norme transitorie**	Patrimonio edilizio esistente	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 le infrastrutture previste dal PUC.
		Aree libere	Potranno essere attivati interventi di bonifica del suolo
		Infrastrutture	Potranno essere realizzate le infrastrutture funzionali agli interventi in oggetto. Tutta la rete infrastrutturale viaria dovrà essere armonizzata con gli interventi relativi al parco come definito dal SOU unitario e dalle sue eventuali successive modificazioni. La realizzazione della rete infrastrutturale legata al ciclo completo delle acque, alla rete di fornitura di elettricità necessarie costituisce un

			vincolo permanente e prodromico all'attuazione del polo a servizi e dei DT interessati

Di seguito si riporta la scheda normativa del sub distretto DT 7 B preceduta dalla cartografia di PUC vigente e in variante. La norma del PTCP in variante è riportata per la scheda precedente.



PUC vigente zona a nord del Parco Roja



PUC in variante (polo S25 e DT 7 A)

DT 7B	DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DELL'EX PARCO FERROVIARIO DISMESSO DEL ROJA	SETTORE NORD 7B	COMUNE DI VENTIMIGLIA
QUADRO PROGRAMMATICO			
1	**Piani sovraordinati**	P.T.R	Recepito nelle Schede delle Aree Complesse (in itinere)
		P.T.P.	-

		P.T.C.P.	TU ***1**
		Piano di Bacino del Fiume Roja	l'area si trova in regime RG_ Rg0 e S_ Pg0
2	**Piani di settore**	Piano della Costa	-
		SIC	NO confina con il S.I.C. IT1315720 fiume Roja (LR n°28 del 2009 e s.i.)
		Altri	-
3	**Aree e immobili tutelati per legge:**		-
4	**Verifiche ambientali L.R. 32/2012 e L.R. 38/1998 e s.m.**	I singoli interventi possono essere soggetti a procedura di VIA a seconda delle loro caratteristiche, in esito alla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 13 della L.R. 32/2012.	
DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE			
1	**Obbiettivo della trasformazione**	Trasformazione di aree ferroviarie dismesse ad usi urbani mediante riconversione e valorizzazione degli spazi esistenti con inserimento di attività produttive e artigianali	
2	**Superficie territoriale**	107881 mq circa	
3	**Superficie di progetto**	SA 81.000 mq circa	
4	**Funzioni ammesse**	Principali	La funzione caratterizzante è quella produttiva al fine di insediare imprese artigianali e industriali relative a lotti minimi pari a 7000 mq (anche accorpabili fra loro), fatta eccezione per il lotto più a nord, stimato di circa 20.800 mq destinato a piccole attività provenienti dal centro urbano da ricollocarsi con pezzature tra i 50 e i 400 mq sempreché compatibili sotto il profilo ambientale .
		Complementari	• commercio strettamente legato all'attività produttiva con superficie di vendita massima non superiore a 50 mq per ciascuna attività insediata; • depositi e commercio all'ingrosso • uffici strettamente connessi all'attività insediata nella misura massima di 200 mq di SA; • depositi ed esposizione all'aria aperta di prodotti • residenza da destinare esclusivamente a alloggi per il personale addetto alla custodia nella misura massima di 100 mq di SA per ogni lotto minimo; • stazioni di servizio per l'erogazione di carburanti; • servizi pubblici e privati ed infrastrutture (parcheggi per veicoli pesanti, autorimesse TPL, aree dedicate al ciclo di raccolta dei RSU, ecc.); • parcheggi pertinenziali. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni. • Gli edifici o porzioni di essi e i relativi impianti adibiti a funzioni vietate possono essere mantenuti o adeguati
5	**Modalità di attuazione**	Permesso di costruire convenzionato in esecuzione dello SOU esteso all'intero compendio dell'ex parco Roja, costituito dai distretti di trasformazione Dt7 A e DT 7 B e dal polo servizi S25. ***2** Il primo intervento attivato si fa carico della redazione del SOU unico di approvazione comunale al fine di definire il disegno complessivo dell'intera area e dell'urbanizzazione primaria, comprensiva del segmento viario necessario per completare in maniera ottimale la rete viaria della zona, attraverso il collegamento dell'estremità sud dell'ex parco ferroviario con lo svincolo autostradale in fregio all'autoporto. Tale SOU è redatto a cura del/dei soggetti attuatori che per primi avviano la attuazione dell'intervento e che si fanno carico pro quota del progetto e della costruzione delle infrastrutture sopradette e dei sottoservizi necessari ad urbanizzare l'intero distretto, (rete fognaria principale, allaccio all'acquedotto, rete elettrica e gas, telecomunicazioni ecc.). Ciascun operatore che intervenga successivamente al primo, può proporre modifiche allo SOU originariamente approvato dal Comune previo nulla-osta del Consiglio Comunale, e si farà carico pro quota dei costi sostenuti per urbanizzare l'intera area ripartiti in ragione della SA e della bonifica del materiale ferroviario nel polo a servizi S 25 area e) (zona lavaggio) e S25 area d), area b) e S 26 area 1) Il soddisfacimento degli standard urbanistici corrispondenti alle trasformazioni ammesse nel distretto è assicurato, fatta salva una eventuale residua quota oggetto di monetizzazione, dalla previsione e localizzazione delle aree comprese nei Poli di servizio S25 e S26, ferma restando la possibilità per i soggetti attuatori degli insediamenti ammessi nello stesso distretto 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. Nel caso in cui l'attuazione di previsioni di servizi compresi nei Poli S25 e S26 avvenga da parte dei Comune di Ventimiglia o di altri soggetti convenzionati con lo stesso, anticipatamente rispetto all'attuazione delle previsioni di edificazione ammesse nel Distretto, sulla base di separati atti in forza dei quali il Comune ha acquisito la proprietà o la giuridica disponibilità delle aree, i relativi costi ed oneri accessori sostenuti dal Comune sono rimborsati dai soggetti attuatori degli interventi di nuova edificazione relativamente alla quota di standard urbanistici non direttamente reperita e realizzata all'interno dei predetti poli S25 e S26, con le modalità stabilite nella convenzione allegata al permesso di costruire, unitamente alla eventuale ulteriore monetizzazione per la quota di aree mancanti per il completo soddisfacimento degli standard dovuti.	
6	**Parametri Urbanistici**	Distanza minima dai confini:	5 m o in aderenza
		Distanza minima dai fabbricati:	10 m o in aderenza
		Distanza minima dalle strade pubbliche	10 m
		Densità territoriale Max di progetto	0,75 mq/mq (pari a 81.000 mq di SA circa)
		Rapporto di copertura	60% (escluse le ombreggiature dei parcheggi se realizzate con pannello fotovoltaico)
		Altezza	Non predeterminata Numero massimo di piani: 3 fuori terra , eventuali piani interrati (massimo due)
		Prescrizioni particolari ***3**	I lotti e gli edifici esistenti in essi compresi, portano in dote complessivamente il l'80% della capacità insediativa mentre il restante indice dovrà essere reperito tramite il ricorso ad indice perequato da aree comunali esterne al comparto. I parcheggi e i magazzini a servizio delle attività potranno essere realizzati nei piani interrati degli edifici. Il c.d. Rio "senza nome" che costeggia il margine ovest del DT 7B e interessa il polo S25 e il DT 7A nonché le relative opere per la sua messa in sicurezza come definite dallo studio idraulico, costituiscono un vincolo permanente e prodromico all'attuazione del polo a servizi e dei DT interessati. Dovranno essere seguite le cautele indicate dalla relazione geologica allegata all'adozione della presente norma
7	**Standard urbanistici**	**Obbligatori:** Le quote minime di standard per servizi indotte dall'intervento, devono essere reperite all'interno del Polo di servizi S25 e del Distretto. La parte eventualmente mancante deve essere reperita nel Polo di servizi S26 comprendente le aree ferroviarie dismesse presso l'abitato di Ventimiglia. Il soddisfacimento dei parcheggi pertinenziali necessari alle attività dovrà essere garantito all'interno del Distretto stesso (anche sulle coperture)	**Aggiuntivi: –**
8	**Dotazioni infrastrutturali**	Viabilità	Le infrastrutture viarie esistenti andranno potenziate a carico delle attività ivi insediate secondo lo schema definito dal SOU in modo da garantire una adeguata e agevole raggiungibilità di tutte le attività, raccordando altresì i nuovi tracciati previsti alla viabilità esistente sino alla città, in particolare attraverso un nuovo asse viario in sponda destra. Per esigenze strategiche la viabilità interna al parco potrà subire modifiche se costituenti miglioramento funzionale all'insediamento senza comportare variante urbanistica. Tuttavia il miglioramento dovrà essere documentato uno studio a corredo del progetto da approvare nel SOU
		Sottoservizi	L' esistenza del Parco Ferroviario garantisce un adeguato collegamento alla rete di approvvigionamento dell'energia elettrica che tuttavia dovrà essere adeguata alle mutate esigenze della funzione commerciale e produttiva rispetto a quella ferroviaria. Il punto di consegna per la nuova rete idraulica e antincendio indicato dal gestore (AIGA) è collocato a valle del ponte di ferro sul Torrente Bevera, posto a monte dell'intervento in oggetto, per cui è necessario effettuare il collegamento sino a tale punto, ove sarà pronto un allaccio (diametro 300 con 10 atmosfere di pressione) una volta ultimato il bacino in corso di realizzazione a monte. Una attenta valutazione dovrà essere altresì condotta riguardo alle acque nere in quanto una condotta (del diametro di 315 mm) interessa il lato verso monte della pista attualmente situata nel tratto a ponente dell'intervento. Tale condotta recepisce le acque

			nere delle frazioni di Bevera, Calvo ecc. e dovrà presumibilmente essere ricostituita a carico delle attività ivi insediate secondo lo schema definito dal SOU, come per tutte le reti di sottoservizi, con nuovo impianto che raccolga anche le acque nere prodotte dall'intervento e le porti al punto di consegna a monte della barriera autostradale dove è presente una condotta del diametro di 600 mm posta sul lato verso fiume. Le acque bianche, da realizzarsi con una rete propria, potranno essere scolmate nel fiume, dopo aver effettuato i preventivi trattamenti e essere state raccolte in vasche destinate ad alimentare una rete irrigua interna al nuovo insediamento. Tutti i soggetti gestori, interessati dalle forniture necessarie a rendere perfettamente funzionante l'intervento in oggetto, potranno essere sentiti e coinvolti nella progettazione del SAU.
9	**Prestazioni Ambientali**	- Si possono insediare nell'area Attività produttive/artigianali ai sensi del decreto del Ministero della Sanità 5 settembre 1994. Le industrie a rischio di incidente rilevante sono vietate. Le industrie insalubri di prima e seconda classe, indicate nell'elenco approvato con il D. M. 5 settembre 1994, che intendono insediarsi nell'area debbono preventivamente effettuare una comunicazione al Sindaco, ai sensi dell'art. 216 del R.D. n. 1265/1934, affinché questi possa valutarne gli effetti sulla salute pubblica. Il Sindaco, se lo ritiene, nell'interesse della salute pubblica, può vietare l'attivazione dell'industria o subordinarla a determinate cautele e può chiedere la stipula di una convenzione ecologica. - Il sito potrebbe essere soggetto all'obbligo di bonifica preventiva , data la presenza dell'infrastruttura ferroviaria, per cui dovranno essere effettuati gli accertamenti ai sensi di legge. ***5** - Requisiti dei progetti a scala edilizia 1)I progetti a scala edilizia dovranno prevedere la raccolta delle acque meteoriche dai tetti da riciclare per scopi irrigui e l'uso di energie rinnovabili (geotermica , fotovoltaico..) 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 con altofusto e o siepi e le aree scoperte dovranno prevedere una superficie a verde piantumato . 3) L'orientamento degli edifici dovrà essere in grado di fornire la massima resa energetica delle facciate e delle coperture. 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. ***6**	
10	**Disciplina paesaggistica di livello puntuale**	***7** La fascia di argine tra la viabilità a levante e il F.Roja dovrà essere destinata a fascia a verde con percorsi ciclopedonali da raccordare alla rete esistente o in progetto da definire col SAU.	
11	**Flessibilità**	Perimetro	E' ammessa una percentuale max. del 5% della superficie totale del Distretto quale flessibilità tra i due Settori 7a e 7b
		Funzioni	
		Modalità di intervento	
		Parametri urbanistici	***8**
		Disciplina paesaggistica	
12	**Norme transitorie**	Patrimonio edilizio esistente	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.
		Aree libere	Potranno essere attivati interventi di bonifica del suolo
		Infrastrutture	Potranno essere realizzate le infrastrutture funzionali agli interventi in oggetto. Tutta la rete infrastrutturale viaria dovrà essere armonizzata con gli interventi relativi al parco come definito daL SOU unitario e dalle eventuali successive modifiche approvate. La realizzazione della rete infrastrutturale legata al ciclo completo delle acque, alla rete di fornitura di elettricità necessarie costituisce un vincolo permanente e prodromico all'attuazione del polo a servizi e dei DT interessati

Si riportano di seguito i diversi settori ricompresi nel polo servizi S 25.

Polo a servizi S 25 area a)

Parcheggio zona stazione di Bevera

Rife Zona nord:	**Descrizione e ubicazione**	**Dati catastali**	**Superficie m2**	**Destinazione prevista**	**Livello sistemazione area da parte RFI**	**Destinazione PUC**
	piazzale antistante la stazione di Bevera area già in uso come parcheggio	F. 22 Mapp. 1500,	1319,00	Posteggio Pubblico **(area a servizi locali esistenti)**	Stato attuale	**Servizi locali esistenti**

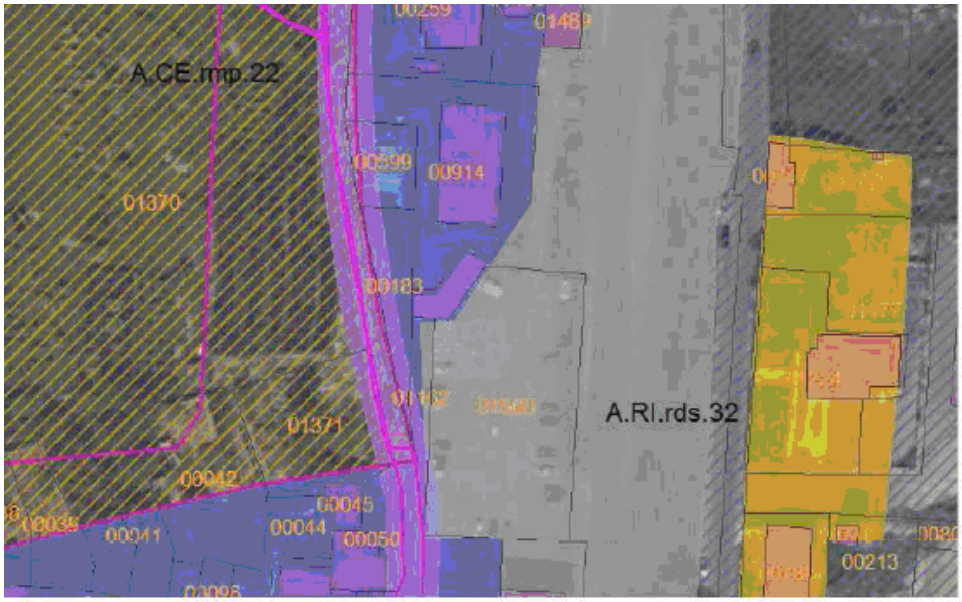
Ambito di PTCP: NI-CO Ambito di piano di Bacino: Pg 1: NON necessita di variante al PTCP

L'area in oggetto si trova attualmente già ad essere assoggettata a uso pubblico in quanto viene utilizzata dagli utenti della stazione di Bevera come parcheggio pubblico.
Dal punto di vista normativo la variante non interviene dunque in alcun modo mentre dal punto di vista cartografico, la scheda da conto di come viene mutata la destinazione del mappale 1500 che ad oggi è ricompreso nelle aree ferroviarie mentre la variante in adozione prevede che le stesse aree unite ai restanti mappali in oggetto, entrino a far parte delle aree definite "a servizi locali esistenti".

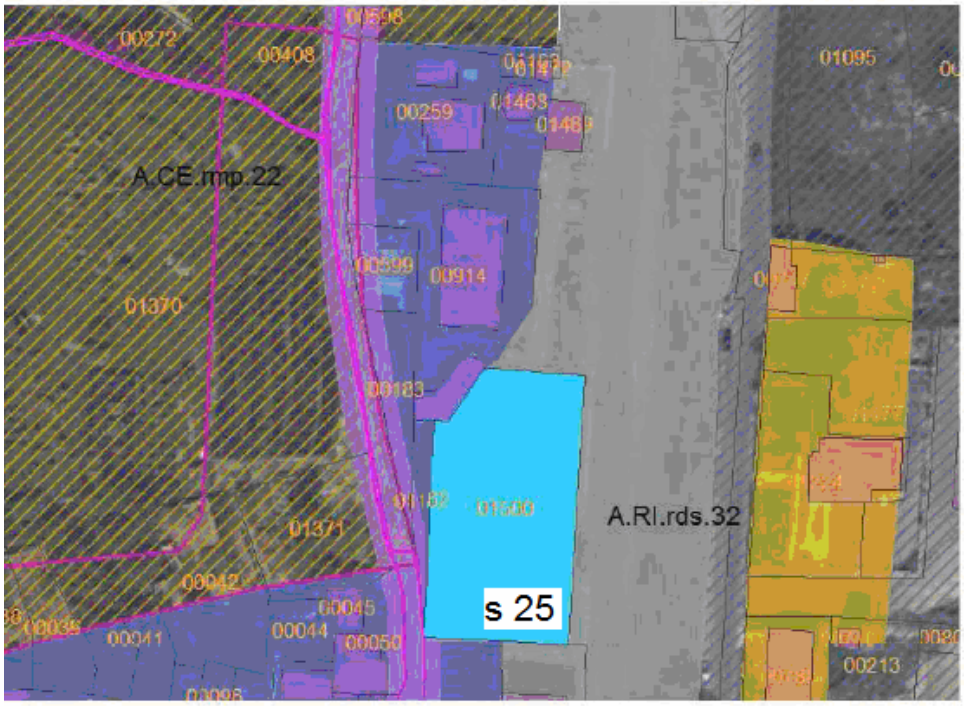
Si riporta di seguito la cartografia relativa alla variante cartografica



Ortofoto con sovrapposizione catastale



PUC stato attuale



PUC in adozione

Si riporta di seguito la scheda normativa delle aree del polo S 25 adiacenti ai due DT 7 nella zona del Parco Roja.
Per la variante al PTCP si rimanda a quanto analizzato in dettaglio per i DT 7

S 25 b) – c)	**DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DELL'EX PARCO FERROVIARIO DISMESSO DEL ROJA**	**POLO A SERVIZI S25 Aree b) – c)**	**COMUNE DI VENTIMIGLIA**
QUADRO PROGRAMMATICO			
1	**Piani sovraordinati**	P.T.R	Recepito nelle Schede delle Aree Complesse (in itinere)
		P.T.P.	-
		P.T.C.P.	**IS TR - TU**
		Piano di Bacino del Fiume Roja	l'area si trova in regime RG_ Rg0 e S_ Pg0
2	**Piani di settore**	Piano della Costa	-
		SIC	NO confina con il S.I.C. IT1315720 fiume Roja (LR n°28 del 2009 e s.i.)
		Altri	-

3	**Aree e immobili tutelati per legge:**			-
4	**Verifiche ambientali L.R. 32/2012 e L.R. 38/1998 e s.m.**	Esito alla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 13 della L.R. 32/2012.		
DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE				
1	**Obbiettivo della trasformazione**	Trasformazione di aree ferroviarie dismesse ad usi urbani mediante riconversione e valorizzazione degli spazi esistenti con inserimento di un Polo a servizi		
2	**Superficie territoriale**	34.054 mq (area b)) situata fra i due DT / e 21.366 mq nell'area a nord del DT7 B (area c))		
3	**Superficie di progetto**	Da definire nel SOU unico con i due DT 7 A e DT B		
	Funzioni ammesse	Principali	La funzione caratterizzante è quella relativa ai servizi pubblici.	
		Complementari	• uffici depositi parcheggi e attrezzature per le attività di servizio (es. Società di trasporto pubblico) • il pala-salute per una superficie massima pari a 3000 mq. • stazioni di servizio per l'erogazione di carburanti; • parcheggi a raso e in struttura multipiano e interrati • ristorazione, servizi alla persona, sportelli bancari, parafarmacie strettamente connesse agli edifici a servizi • piscine, spa e servizi annessi • cinema e teatro e sale auditorium • sale divertimento (es.:bowling) • skate park o simili • area deposito mezzi per raccolta differenziata RSU e cantiere raccolta (nella zona a nord del polo 7B)	
5	**Modalità di attuazione**	Gli interventi di questo Settore devono avere carattere unitario con quelli di tutto il Distretto ed essere attuati tramite un SOU unico redatto per tutte le aree DT 7 A, DT 7B e S 25 aree b) e c), di approvazione comunale.		
6	**Parametri Urbanistici**	Distanza minima dai confini:	5 m o in aderenza	
		Distanza minima dai fabbricati:	10 m o in aderenza	
		Distanza minima dalle strade pubb:	10 m	
		Densità territoriale Max di progetto	0.8 mq	
		Rapporto di copertura	**0.5 mq\mq**	
		Altezza	Altezza max da stabilirsi nel SOU	
		Prescrizioni particolari	Il c.d. Rio "senza nome" che costeggia il margine ovest del DT 7B e interessa il polo S25 e il DT 7A nonché le relative opere per la sua messa in sicurezza come definite dallo studio idraulico, costituiscono un vincolo permanente e prodromico all'attuazione del polo a servizi e dei DT interessati Devono essere seguite le cautele indicate dalla relazione geologica allegata all'adozione della presente norma	
7	**Standard urbanistici**	**Obbligatori:**		**Aggiuntivi:** .
8	**Dotazioni infrastrutturali**	Viabilità	Le infrastrutture viarie esistenti andranno potenziate in modo da garantire una adeguata e agevole raggiungibilità di tutte le attività, raccordando altresì i nuovi tracciati previsti alla viabilità esistente sino alla città, in particolare attraverso un nuovo asse viario in sponda destra. Per esigenze strategiche la viabilità interna al parco potrà subire modifiche se costituenti miglioramento funzionale all'insediamento senza comportare variante urbanistica. Tuttavia il miglioramento dovrà essere documentato uno studio a corredo del progetto da approvare nel SOU	
		Sottoservizi	L' esistenza del Parco Ferroviario garantisce un adeguato collegamento alla rete di approvvigionamento dell'energia elettrica che tuttavia dovrà essere adeguata alle mutate esigenze della funzione rispetto a quella ferroviaria. Il punto di consegna per la nuova rete idraulica e antincendio	

			indicato dal gestore (AIGA) è collocato a valle del ponte di ferro sul Torrente Bevera, posto a monte dell'intervento in oggetto, per cui è necessario effettuare il collegamento sino a tale punto, ove sarà pronto un allaccio (diametro 300 con 10 atmosfere di pressione) una volta ultimato il bacino in corso di realizzazione a monte. Una attenta valutazione dovrà essere altresì condotta riguardo alle acque nere in quanto una condotta (del diametro di 315 mm) interessa il lato verso monte della pista attualmente situata nel tratto a ponente dell'intervento. Tale condotta recepisce le acque nere delle frazioni di Bevera, Calvo ecc. e dovrà presumibilmente essere ricostituita con nuovo impianto che raccolga anche le acque nere prodotte dall'intervento e le porti al punto di consegna a monte della barriera autostradale dove è presente una condotta del diametro di 600 mm posta sul lato verso fiume. Le acque bianche, da realizzarsi con una rete propria, potranno essere scolmate nel fiume, dopo aver effettuato i preventivi trattamenti e essere state raccolte in vasche destinate ad alimentare una rete irrigua interna al nuovo insediamento. Tutti i soggetti gestori, interessati dalle forniture necessarie a rendere perfettamente funzionante l'intervento in oggetto, potranno essere sentiti e coinvolti nella progettazione del SOU.
9	**Prestazioni Ambientali**	1) Il sito potrebbe essere soggetto all'obbligo di bonifica preventiva , data la presenza dell'infrastruttura ferroviaria, per cui dovranno essere effettuati gli accertamenti ai sensi di legge. 2)I progetti a scala edilizia dovranno prevedere la raccolta delle acque meteoriche dai tetti da riciclare per scopi irrigui e l'uso di energie rinnovabili (geotermica , fotovoltaico..) per il fabbisogno energetico delle strutture stesse. 3 I progetti architettonici degli edifici dovranno garantire un buon inserimento nel contesto con opportune quinte a verde con altofusto e o siepi e le aree scoperte dovranno prevedere una superficie a verde piantumato	
10	**Disciplina paesaggistica di livello puntuale**	La fascia di argine tra la viabilità a levante e il F.Roja dovrà essere destinata a fascia a verde con percorsi ciclopedonali da raccordare alla rete esistente o in progetto da definire col SAU.	
11	**Flessibilità**	Perimetro	Definito nell'ambito di approvazione del SOU
		Funzioni	Definito nell'ambito di approvazione del SOU
		Modalità di intervento	Definito nell'ambito di approvazione del SOU
		Parametri urbanistici	Definito nell'ambito di approvazione del SOU
		Disciplina paesaggistica	Definito nell'ambito di approvazione del SOU
12	**Norme transitorie**	Patrimonio edilizio esistente	nessuno
		Aree libere	
		Infrastrutture	Tutta la rete infrastrutturale viaria dovrà essere armonizzata con gli interventi relativi al parco come definito dai SOU approvati. La realizzazione della rete infrastrutturale legata al ciclo completo delle acque, alla rete di fornitura di elettricità necessarie costituisce un vincolo permanente e prodromico all'attuazione del polo a servizi e dei DT interessati

Riguardo al polo servizi S 25, relativamente alle varianti di PTCP per le aree della stazione, sempre connesse all'attuazione del DT del parco Roja, si rende necessaria una variante per consentire la trasformazione delle aree ferroviarie in aree a servizi.
Il PTPC richiede una variante da adottarsi anche per tutta l'area limitrofa alla stazione ferroviaria centrale, per effetto delle varianti proposte a livello urbanistico volte a dare sostenibilità del regime di servizi necessario a soddisfare il carico insediativo proposto all'interno del parco Roja. Le aree a nord della stazione, comprese nel Polo S 25 area d) , verrebbero assorbite dall'ambito ID MA adiacente ad esse verso nord, passando dunque da AI MA a ID MA.

Si riportano le norme di piano vigente e le cartografie relative

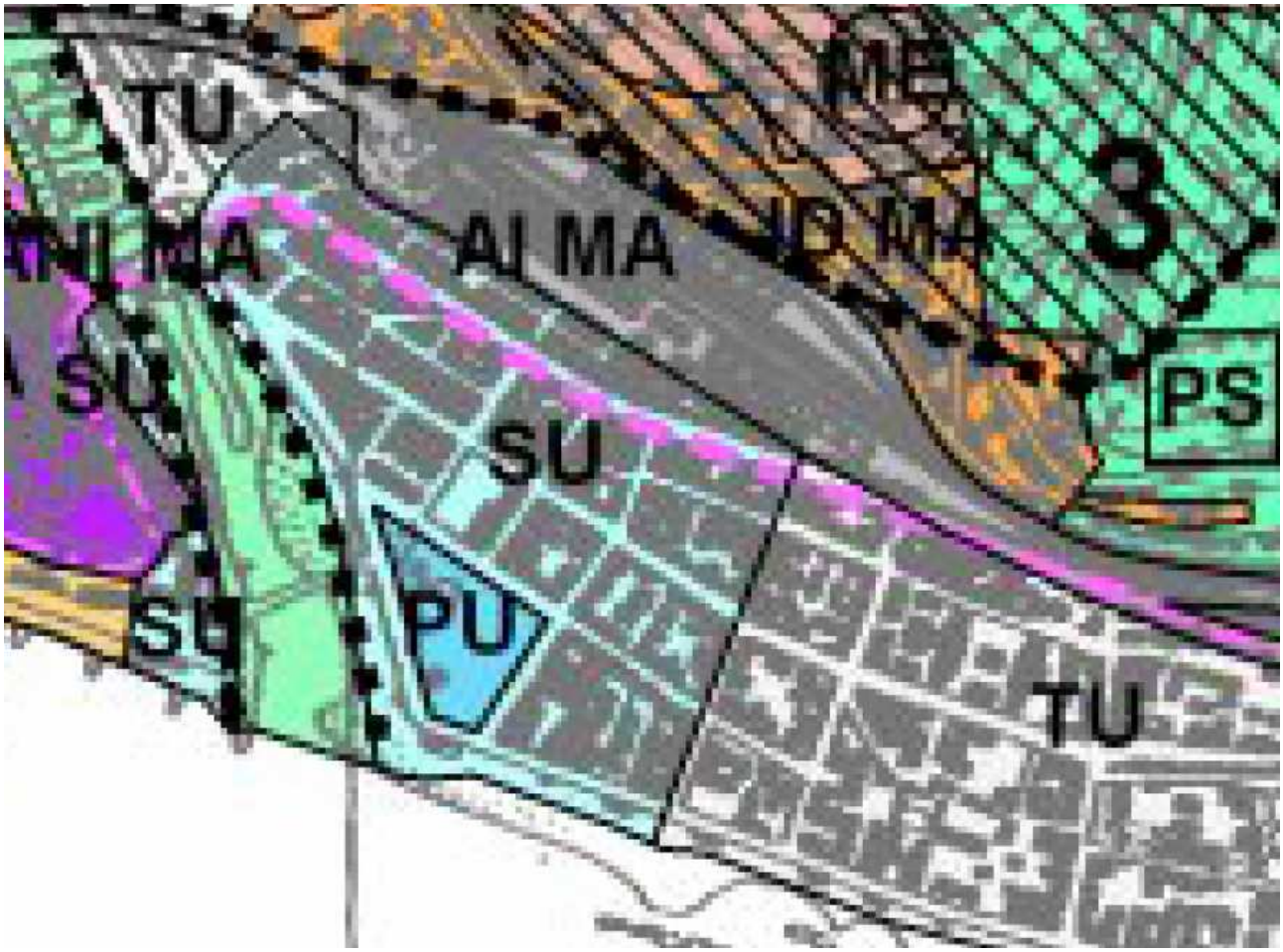
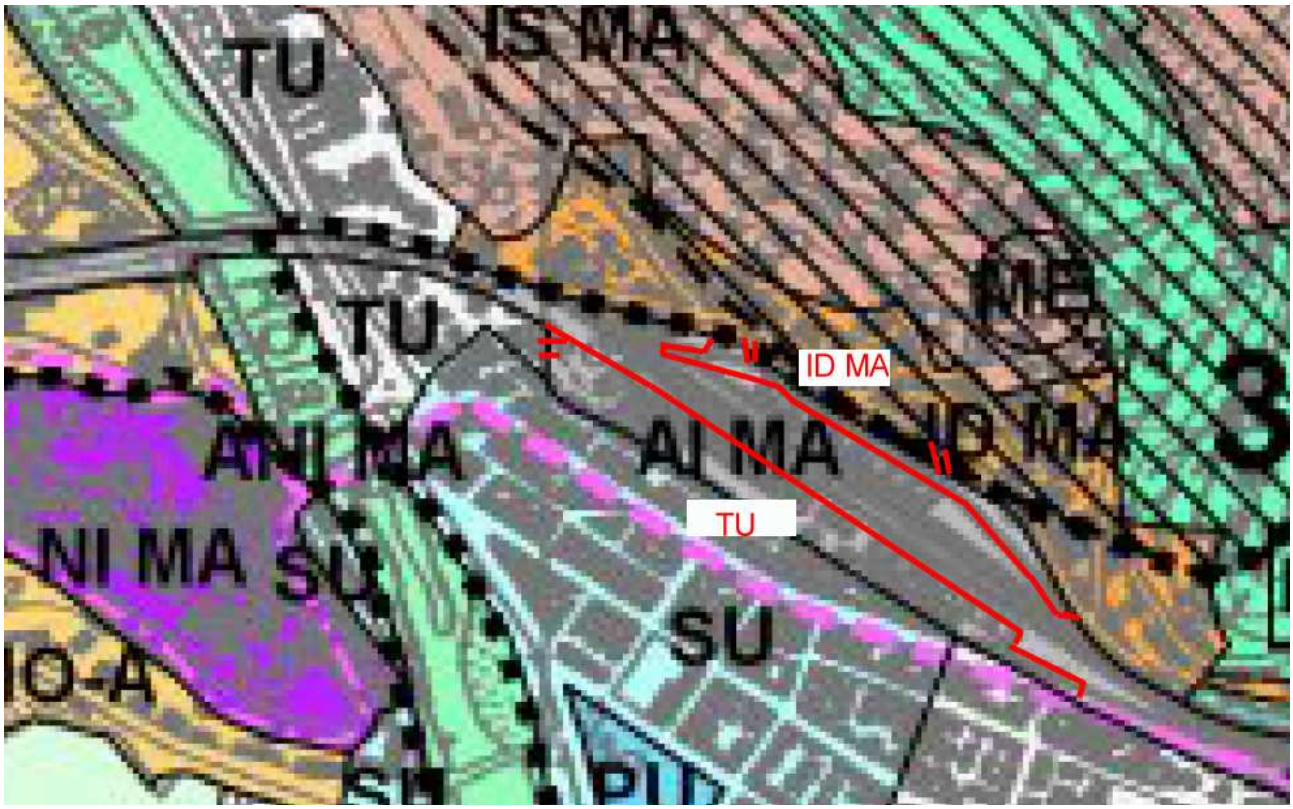


Tavola 61 – PTCP vigente



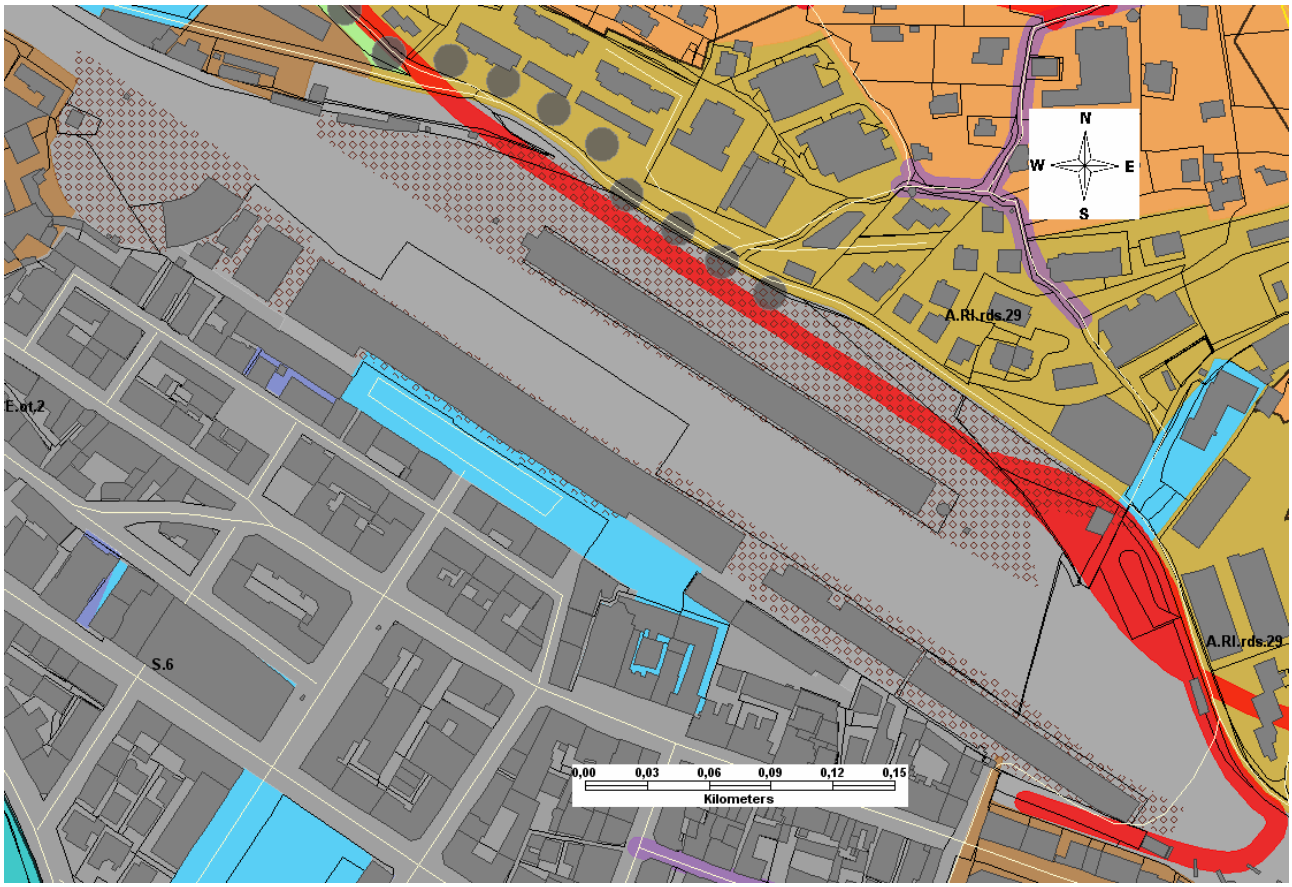
Tav 61 in estratto del PTCP riportante le varianti adottate

Art. 55
Attrezzature e Impianti - Regime normativo di MANTENIMENTO (AI-MA)

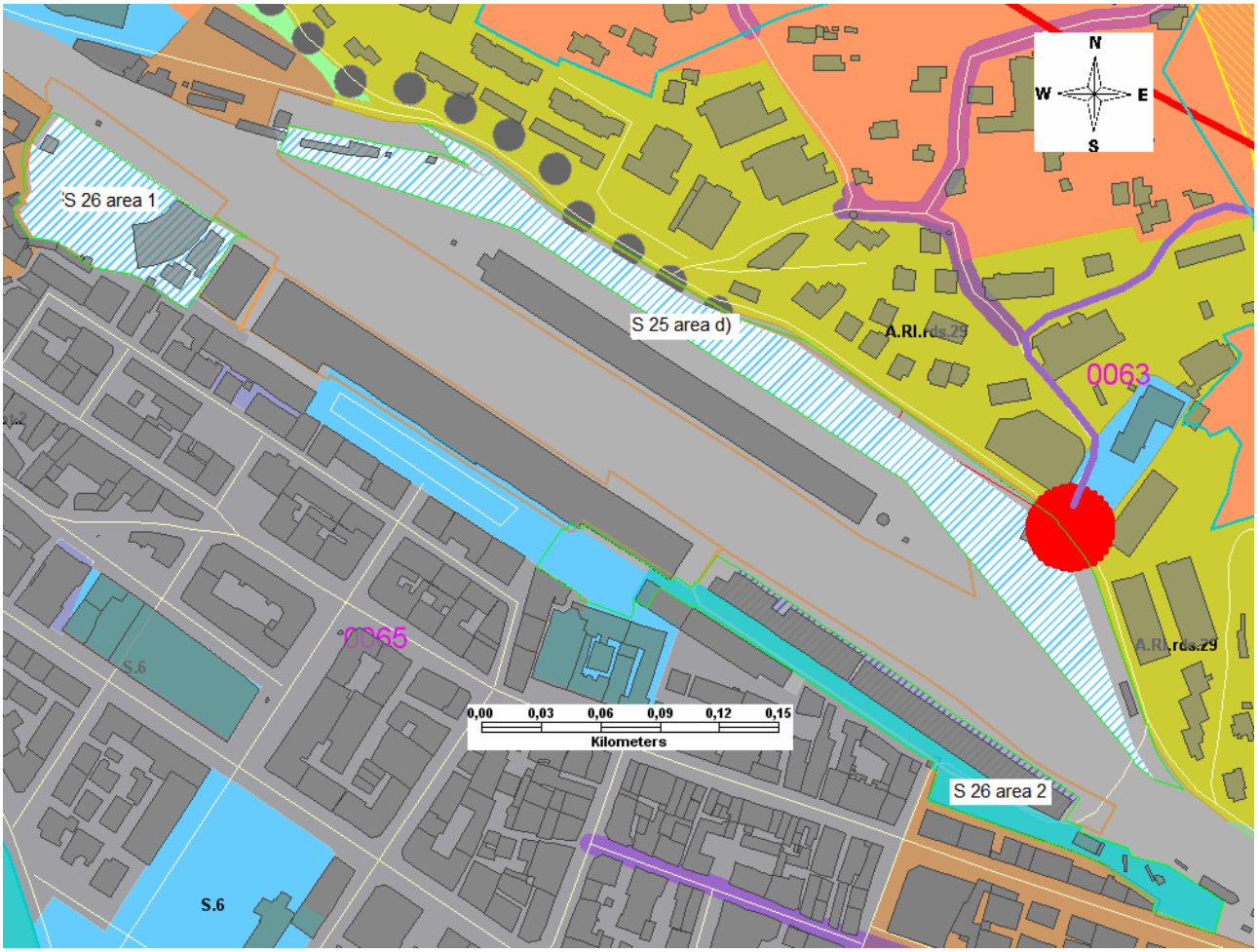
1. Tale regime si applica nel casi in cui l'impianto esistente abbia raggiunto una configurazione sufficientemente definita e un corretto inserimento ambientale.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente inalterata la configurazione attuale dell'impianto per quanto concerne gli aspetti che hanno implicazioni di ordine paesistico-ambientale.
3. Sono pertanto consentiti esclusivamente quegli interventi di integrazione delle attrezzature e di sostituzione delle strutture che non incidendo significativamente sulla configurazione complessiva dell'impianto ne determinano il miglioramento sotto il profilo funzionale e della qualità ambientale.

Art. 44
Insediamenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO (ID-MA)

1. Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni dei tessuto edilizio.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.
3. Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.
4. Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.



PUC vigente ambito del futuro Polo a servizi S 26 e S 25 area d)



-

PUC in variante Polo a servizi S 26 e S 25 area d) riportante anche l' eliminazione dell'indicazione del tracciato dell'Aurelia (variante 5)

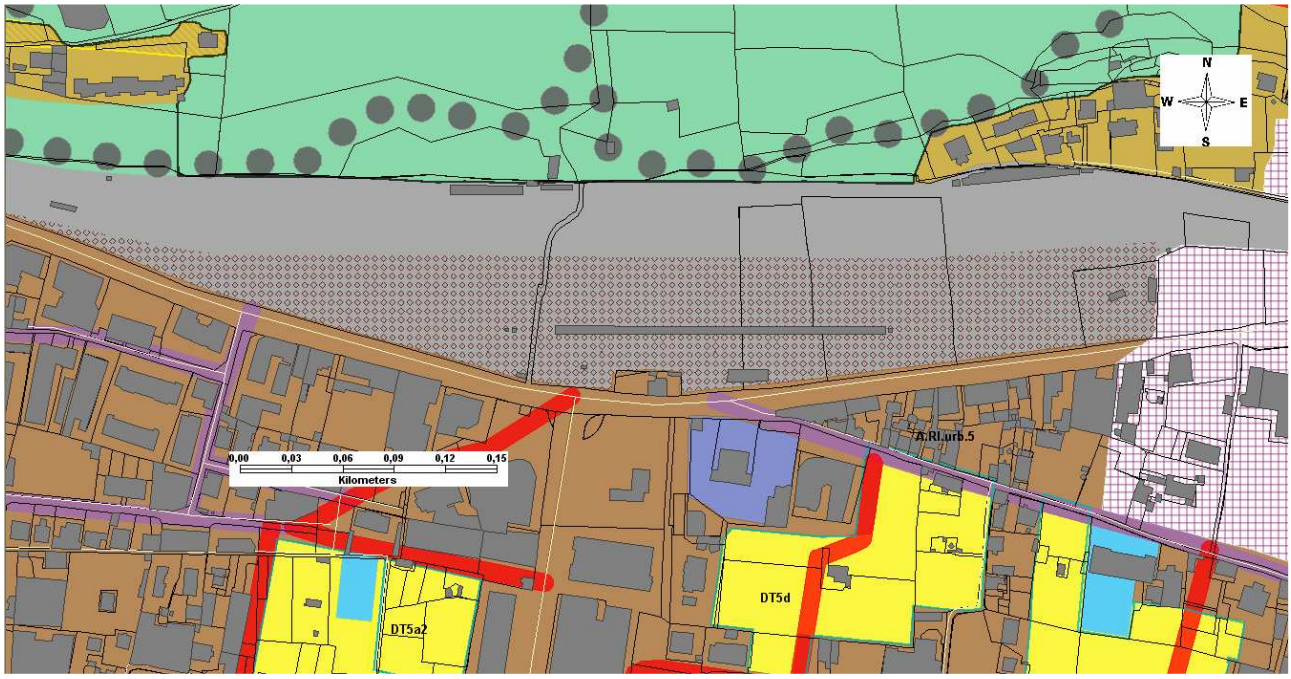
Si riporta di seguito la normative relative all'area a servizi S 25 area d)

S 25 d)	**AREA STAZIONE DI VENTIMIGLIA (ZONA NORD STAZIONE)**	**POLO A SERVIZI S25 area d)**	**COMUNE DI VENTIMIGLIA**
QUADRO PROGRAMMATICO			
1	**Piani sovraordinati**	P.T.R	Recepito nelle Schede delle Aree Complesse (in itinere)
		P.T.P.	-
		P.T.C.P.	ID MA ***1 (precedentemente : AI MA)**
		Piano di Bacino del Fiume Roja	l'area si trova in regime RG_ Rg0 e RI_ Ri2_Roia
2	**Piani di settore**	Piano della Costa	-
		SIC	NO
		Altri	-
3	**Aree e immobili tutelati per legge:**		-
4	**Verifiche ambientali L.R. 32/2012 e L.R. 38/1998 e s.m.**	Esito alla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 13 della L.R. 32/2012.	
DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE			
1	**Obbiettivo della trasformazione**	Trasformazione di aree ferroviarie dismesse ad usi urbani mediante riconversione e valorizzazione degli spazi esistenti con inserimento di un Polo a servizi	
2	**Superficie territoriale**	15.045 mq c.a.)	

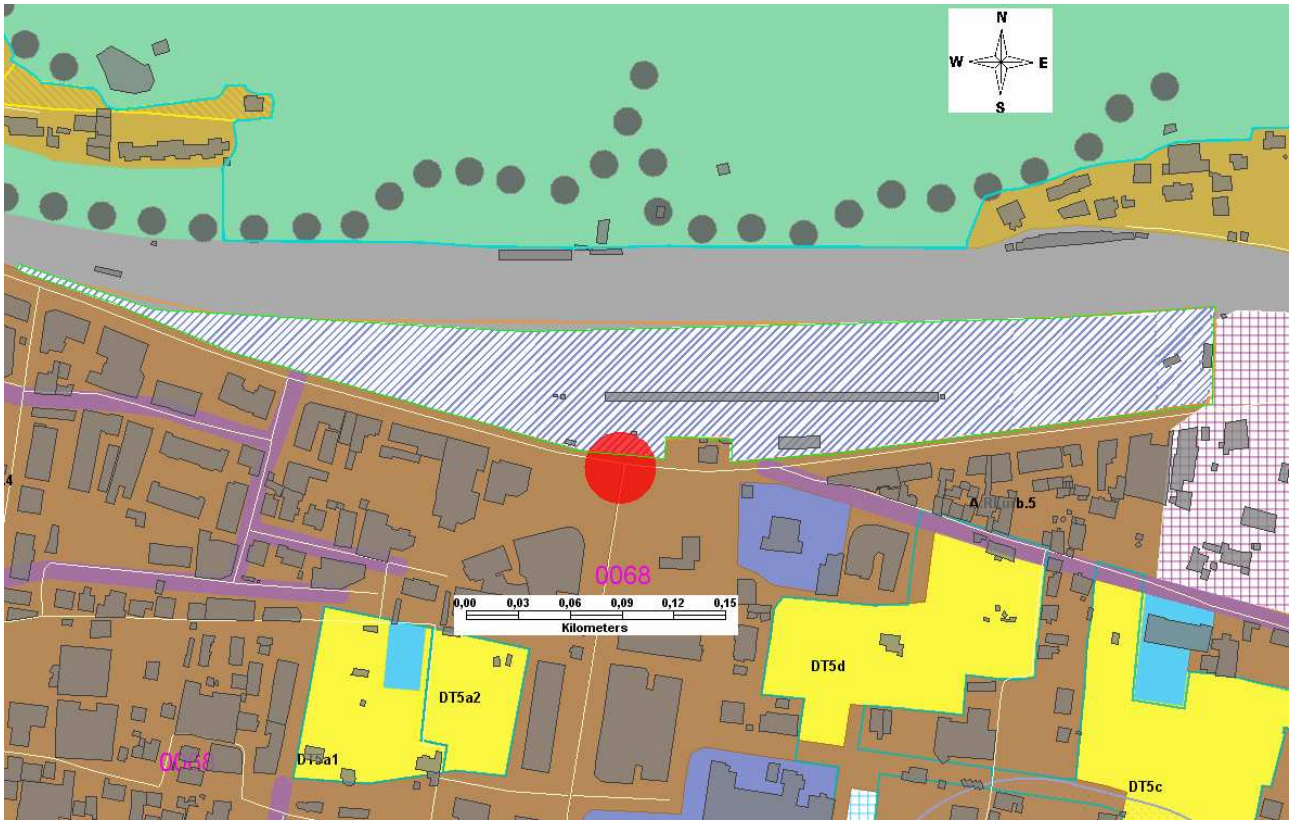
3	**Superficie di progetto**	Da definire nel SOU	
	Funzioni ammesse	Principali	La funzione caratterizzante è quella relativa ai servizi pubblici.
		Complementari	servizi ed infrastrutture pubbliche (verde pubblico attrezzato, parcheggi Pubblici a raso, interrati o in struttura, nuova viabilità, ecc.); parcheggi pertinenziali, (15.045 mq c.a.) ;
5	**Modalità di attuazione**	Gli interventi di questo Settore dovranno avere carattere unitario con l'area circostante ed essere attuati tramite un unico SOU redatto per le aree S 25 d) ed S 25 e) e del Polo S 26, di approvazione comunale	
6	**Parametri Urbanistici**	Distanza minima dai confini:	5 m o in aderenza
		Distanza minima dai fabbricati:	10 m o in aderenza
		Distanza minima dalle strade pubb:	10 m
		Densità territoriale Max di progetto	Non è prevista nuova edificazione eccettuati interventi di realizzazione di parcheggi in struttura o interrati
		Rapporto di copertura	**90%**
		Altezza	Altezza max da stabilirsi nel SOU
		Prescrizioni particolari	Il Rio S. Secondo che attraversa il margine est del polo S25 area d) nonché le relative opere per la sua messa in sicurezza come definite dallo studio idraulico, costituiscono un vincolo permanente e prodromico all'attuazione del polo a servizi. Devono essere seguite le cautele indicate dalla relazione geologica allegata all'adozione della presente norma
7	**Standard urbanistici**	**Obbligatori:** -	**Aggiuntivi:** .
8	**Dotazioni infrastrutturali**	Viabilità	Le infrastrutture viarie esistenti a monte dell'area ferroviaria in fregio a Via S Secondo, il raccordo verso il sottopasso di via S. Secondo andranno potenziate in modo da garantire una adeguata e agevole raggiungibilità di tutte le attività e i servizi
		Sottoservizi	le aree del polo si trovano in zone ampiamente urbanizzate ed erano originariamente già serviti dai vari servizi tuttavia in relazione alle mutate esigenze e al possibile incremento del carico insediativo dovranno essere eseguite indagini preventive approfondite Tutti i soggetti gestori, interessati dalle forniture necessarie a rendere perfettamente funzionante l'intervento in oggetto, potranno essere sentiti e coinvolti nella progettazione del SAU.
9	**Prestazioni Ambientali**	1) Il sito potrebbe essere soggetto all'obbligo di bonifica preventiva , data la presenza dell'infrastruttura ferroviaria, per cui dovranno essere effettuati gli accertamenti ai sensi di legge. Si renderà necessaria una bonifica bellica preventiva in caso di interventi che prevedano scavi oltre la rimozione della bonifica ambientale ***5** 2)I progetti a scala edilizia dovranno prevedere la raccolta delle acque meteoriche dai tetti da riciclare per scopi irrigui e l'uso di energie rinnovabili (geotermica , fotovoltaico..) per il fabbisogno energetico delle strutture stesse. 3 I progetti architettonici degli edifici dovranno garantire un buon inserimento nel contesto con opportune quinte a verde con altofusto e o siepi e le aree scoperte dovranno prevedere una superficie a verde piantumato	
10	**Disciplina paesaggistica di livello puntuale**	è possibile prevedere la copertura dei nuovi parcheggi con ombreggiature realizzate con pannelli fotovoltaici e con piantumazione di alberature di altofusto	
11	**Flessibilità**	Perimetro	Definito nell'ambito di approvazione del SOU
		Funzioni	Definito nell'ambito di approvazione del SOU
		Modalità di intervento	Definito nell'ambito di approvazione del SOU

		Parametri urbanistici	Definito nell'ambito di approvazione del SOU
		Disciplina paesaggistica	Gli edifici che non rivestono interesse storico culturale possono essere demoliti e ricostruiti con un premio volumetrico del 25% a condizione che nel sottosuolo vengano realizzati due piani interrati di cui uno da adibirsi a parcheggio pubblico.
12	**Norme transitorie**	Patrimonio edilizio esistente	Potranno realizzarsi interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia finalizzati alla realizzazione di opere previste dalla disciplina presente
		Aree libere	Potranno effettuarsi operazioni di bonifica e utilizzo dell'area a parcheggio a raso o altre attività di interesse pubblico senza trasformazioni per l'area
		Infrastrutture	Tutta la rete infrastrutturale dovrà essere armonizzata con gli interventi relativi al polo come definito dai SOU approvato. La realizzazione della rete infrastrutturale necessaria costituisce un vincolo permanente e prodromico all'attuazione del polo a servizi

Si riporta ora l'indicazione relativa alla variante Polo a servizi S 25 area e)
Tale variante non comporta modifiche al regime del PTCP che resta ME. La norma di PUC infatti prevede il recupero del sedime della via Julia Augusta sottostante e la realizzazione di un parco archeologico coperto da due livelli di parcheggio.



PUC vigente area del futuro Polo a servizi S 25 area e)



PUC in variante Polo a servizi S 25 area e)

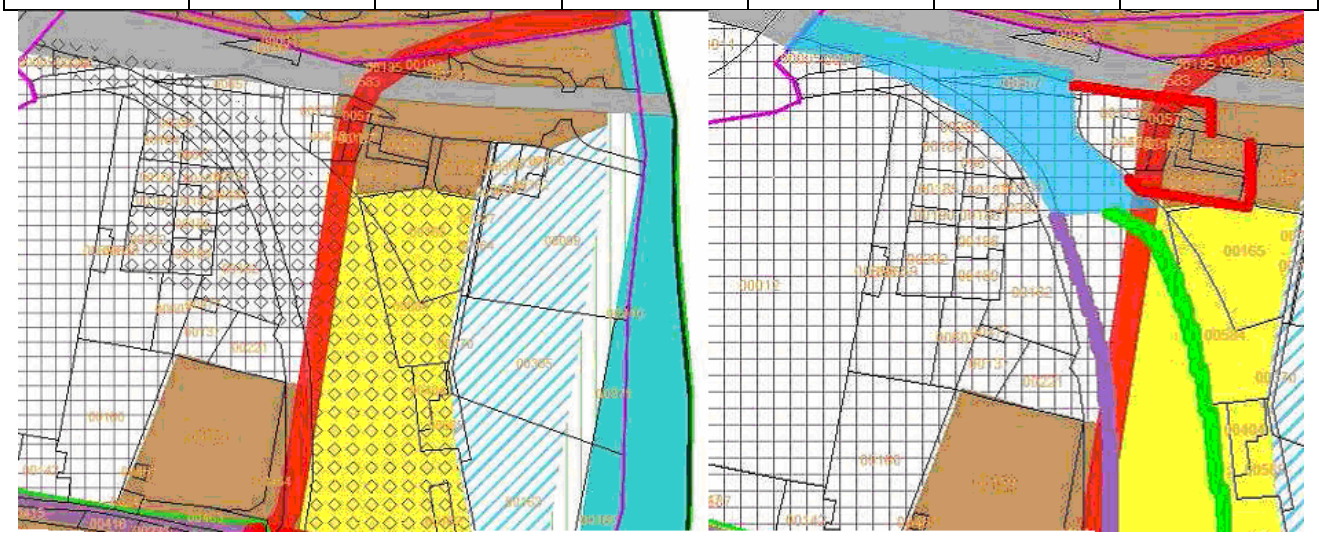
S 25 e)	**Area lavaggio** area posta a Nord di Corso Genova in fregio alla linea FS con accesso da via Scalo Merci e corso Genova	**POLO A SERVIZI S 25 area e)**	**COMUNE DI VENTIMIGLIA**
QUADRO PROGRAMMATICO			
1	**Piani sovraordinati**	P.T.R	Recepito nelle Schede delle Aree Complesse (in itinere)
		P.T.P.	-
		P.T.C.P.	**TU e ME 219**
		Piano di Bacino del Fiume Roja	l'area si trova in regime RG_ Rg0 e S_ Pg0
2	**Piani di settore**	Piano della Costa	-
		SIC	NO
		Altri	-
3	**Aree e immobili tutelati per legge:**		-
4	**Verifiche ambientali L.R. 32/2012 e L.R. 38/1998 e s.m.**	Esito alla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 13 della L.R. 32/2012.	
DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE			
1	**Obbiettivo della trasformazione**	Trasformazione di aree ferroviarie dismesse ad usi urbani mediante riconversione e valorizzazione degli spazi esistenti con inserimento di un Polo a servizi, trasferimento del mercato coperto e realizzazione di area mercatale all'aperto dotata di servizi e riqualificazione e prosecuzione del polo archeologico di nervia con inserimento di attività e servizi complementari	
2	**Superficie territoriale**	33.964 mq circa	
3	**Superficie di progetto**	101.000 mq (di aree a servizi pubblici distribuiti su tre livelli dei quali il livello di interesse archeologico destinato a parco archeologico, il livello superiore a parcheggio coperto e il livello attuale del sedime dei binari definito a parcheggio all'aperto e area mercatale) da questa superficie vanno dedotti 15.000 mq di SA o SLV con massimo 10 % di commercio in sede fissa.	

	Funzioni ammesse	Principali	La funzione caratterizzante è quella relativa ai servizi pubblici.
		Complementari	• mercato all'aperto • mercato coperto • La commercializzazione di generi alimentari e non alimentari nella tipologia equivalente a esercizi di vicinato. • uffici depositi parcheggi e attrezzature per le attività di servizio • spazi a servizio dell'Antiquarium con recupero della via Julia Augusta e della necropoli • uffici e studi professionali; • esercizi pubblici (sportelli bancari, bar, ristoranti, parafarmacie, ecc.); • servizi alla persona (centri estetici, saune, centri diagnostici, ecc.); • parcheggi pertinenziali e \ o parcheggi a raso e in struttura multipiano e interrati
5	**Modalità di attuazione**	Gli interventi di questo Settore dovranno avere carattere unitario con quelli di tutto il polo ed essere attuati tramite un unico SOU redatto per le aree S 25 d) ed S 25 e) e del Polo S 26,	
6	**Parametri Urbanistici**	Distanza minima dai confini:	5 m o in aderenza
		Distanza minima dai fabbricati:	10 m o in aderenza
		Distanza minima dalle strade pubb:	10 m o in aderenza
		Densità territoriale Max di progetto	3 mq/mq
		Rapporto di copertura	**100%**
		Altezza	Altezza max da stabilirsi nel SOU
		Prescrizioni particolari	n. piani fuori terra 2 , **rispetto al piano attuale binari** ; interrati **rispetto al piano attuale binari**: 2 (condizionati all'esito delle indagini archeologiche) Il Rio che attraversa il polo S25 area e) nonché le relative opere per la sua messa in sicurezza come definite dallo studio idraulico, costituiscono un vincolo permanente e prodromico alla realizzazione di quanto previsto nelle presenti norme attuative Devono essere seguite le cautele indicate dalla relazione geologica allegata all'adozione della presente norma
7	**Standard urbanistici**	**Obbligatori:** gli standard urbanistici di Legge derivanti dall'attuazione della parte commerciale e di ERS delle previsioni del presente Polo servizi vengono soddisfatti all'interno del Polo S25 e) stesso	**Aggiuntivi:** .
8	**Dotazioni infrastrutturali**	Viabilità	L'area destinata ad ospitare il mercato con i relativi parcheggi interrati **rispetto al piano attuale binari** dovrà essere connessa a C.so Genova senza recare pregiudizio alla viabilità esistente, tramite una rotatoria in corrispondenza di via Tacito ed eventualmente con ingressi con svolta obbligatoria a destra
		Sottoservizi	Tutti i soggetti gestori, interessati dalle forniture necessarie a rendere perfettamente funzionante l'intervento in oggetto, potranno essere sentiti e coinvolti nella progettazione del SOU.
9	**Prestazioni Ambientali**	1) Il sito potrebbe essere soggetto all'obbligo di bonifica preventiva , data la presenza dell'infrastruttura ferroviaria, per cui dovranno essere effettuati gli accertamenti ai sensi di legge. ***5** 2)I progetti a scala edilizia dovranno prevedere la raccolta delle acque meteoriche dai tetti da riciclare per scopi irrigui e l'uso di energie rinnovabili (geotermica , fotovoltaico..) per il fabbisogno energetico delle strutture stesse. 3 I progetti architettonici degli edifici dovranno garantire un buon inserimento nel contesto con opportune quinte a verde con altofusto e o siepi e le aree scoperte dovranno prevedere una superficie a verde piantumato 4 l'area è soggetta a vincolo archeologico di indagine preventiva, fatta salva l'indagine	

		archeologica, l'insediabilità di SA o SV dovrà essere prevista in fregio a C.so Genova in area esterna al regime di ME del PTCP. 5 gli interventi edificatori dovranno prevedere bonifica bellica preventiva	
10	**Disciplina paesaggistica di livello puntuale**	La cortina edilizia lungo C.so Genova dovrà essere riqualificata realizzando un marciapiedi ed una via porticata. A livello del piano attuale dei binari potrà essere realizzato un mercato in sede fissa per prodotti freschi per 1 piano f.t. L'area a parcheggio potrà essere coperta e ombreggiata con pannelli fotovoltaici realizzando una cortina verde verso la sede ferroviaria	
11	**Flessibilità**	Perimetro	Definito nell'ambito di approvazione del SAU
		Funzioni	Definito nell'ambito di approvazione del SAU
		Modalità di intervento	Definito nell'ambito di approvazione del SAU
		Parametri urbanistici	Definito nell'ambito di approvazione del SAU
		Disciplina paesaggistica	Definito nell'ambito di approvazione del SAU
12	**Norme transitorie**	Patrimonio edilizio esistente	Il sedime attuale dei binari, una volta bonificato dagli stessi, potrà essere utilizzato come parcheggio a raso grazie alle rampe esistenti ed eventualmente migliorando gli accessi, o l'area potrà essere usata per altre attività di interesse pubblico senza trasformazioni per l'area stessa .
		Aree libere	Possibile bonifica del materiale rotabile esistente e realizzazione accessi alle aree a parcheggio
		Infrastrutture	Tutta la rete infrastrutturale dovrà essere armonizzata con gli interventi relativi al polo come definito dai SOUapprovato. La realizzazione della rete infrastrutturale necessaria costituisce un vincolo permanente e prodromico all'attuazione del polo a servizi

POLO s 25 area f)
L'area in oggetto è posta immediatamente a nord del campasso ferroviario del Nervia (DT 6).
Si riporta l'indicazione della variante relativa esclusivamente al quadro cartografico del PUC legata dell'area già attualmente adibita a parcheggio auto in comodato d'uso al Comune.
La variante si rende opportuna in quanto ad oggi detta area è inserita nel PUC come area Ferroviaria.
Non necessita di varianti di PTCP.

Riferimento Zona est:	**Descrizione e ubicazione**	**Dati catastali**	**Superficie m2**	**Destinazione prevista**	**Livello sistemazione area da parte RFI**	**Destinazione PUC**
	area già in comodato d'uso al Comune, in frazione Nervia, via Basso	Fg. 69 mapp. 657, 6, 5, e porz. di mapp. 583,656	4.590,00	Posteggio Pubblico **(area a servizi locali esistenti)**	Stato attuale	**Servizi locali esistenti**



VARIANTE ③ aree della stazione ferroviaria di Ventimiglia

L'intervento in variante urbanistica riguarda:

- **<u>il polo servizi S26</u>: (variante cartografica e normativa), a sua volta suddiviso in tre zone descritte dalla medesima scheda normativa:**
  - **<u>area 1 posta a ovest della stazione</u>**
  - **<u>area 2 posta a est della stazione</u>**

- **la stazione centrale di Ventimiglia, per il solo aspetto normativo di modifica dell'art. 33 delle NTA del PUC per eliminare il vincolo di accordo di programma .**

Il PTPC richiede una variante da adottarsi anche per tutta l'area limitrofa alla stazione ferroviaria centrale, per effetto delle varianti proposte a livello urbanistico volte a dare sostenibilità del regime di servizi necessario a soddisfare il carico insediativo proposto all'interno del parco Roja, viene assorbita all'adiacente ambito classificato TU, passando da AI MA a TU. Le aree a nord della stazione verrebbero invece assorbite dall'ambito ID MA passando dunque da AI MA a ID MA, come riportato nelle schede precedentemente illustrate.

Si riportano le norme di piano vigente e le cartografie relative

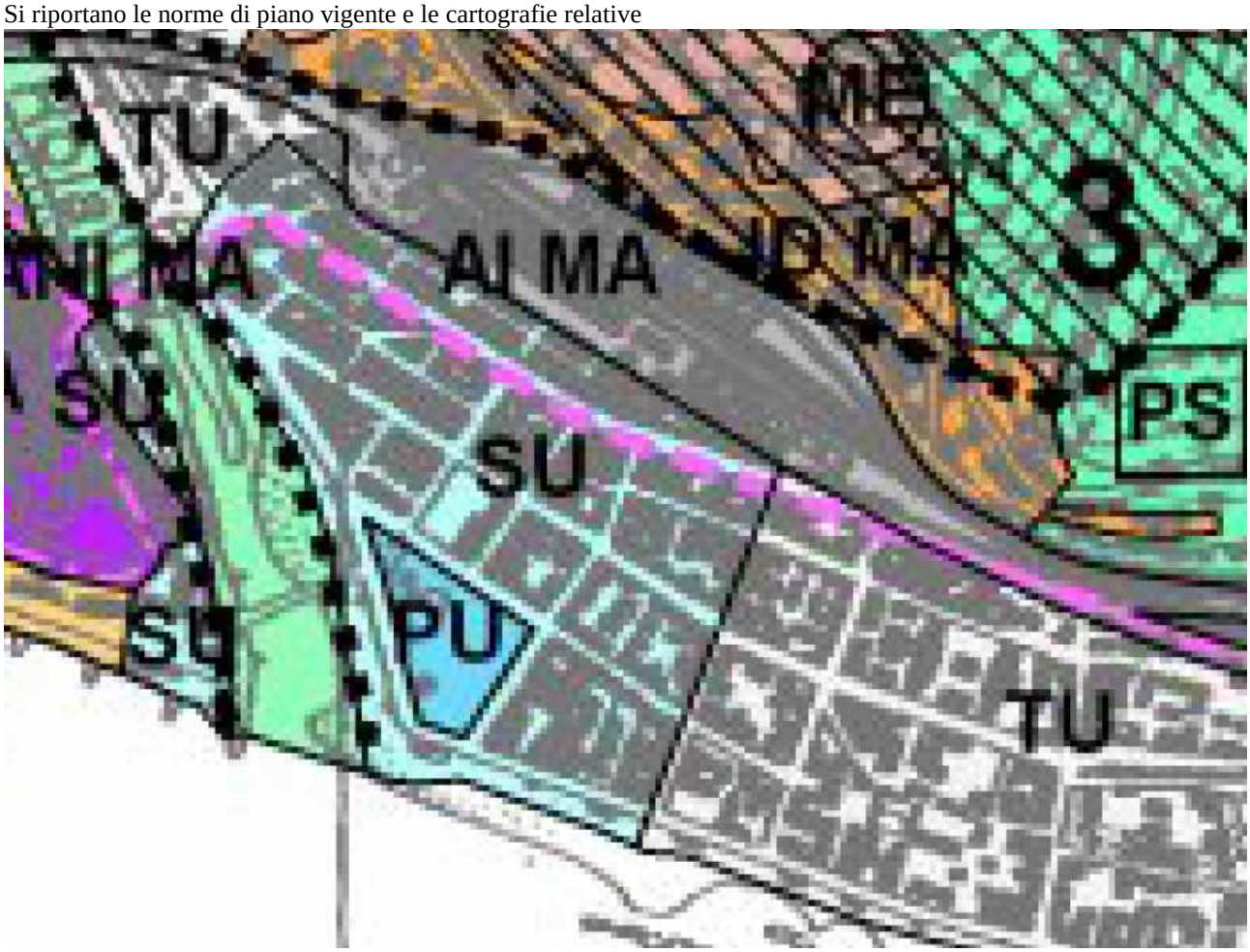
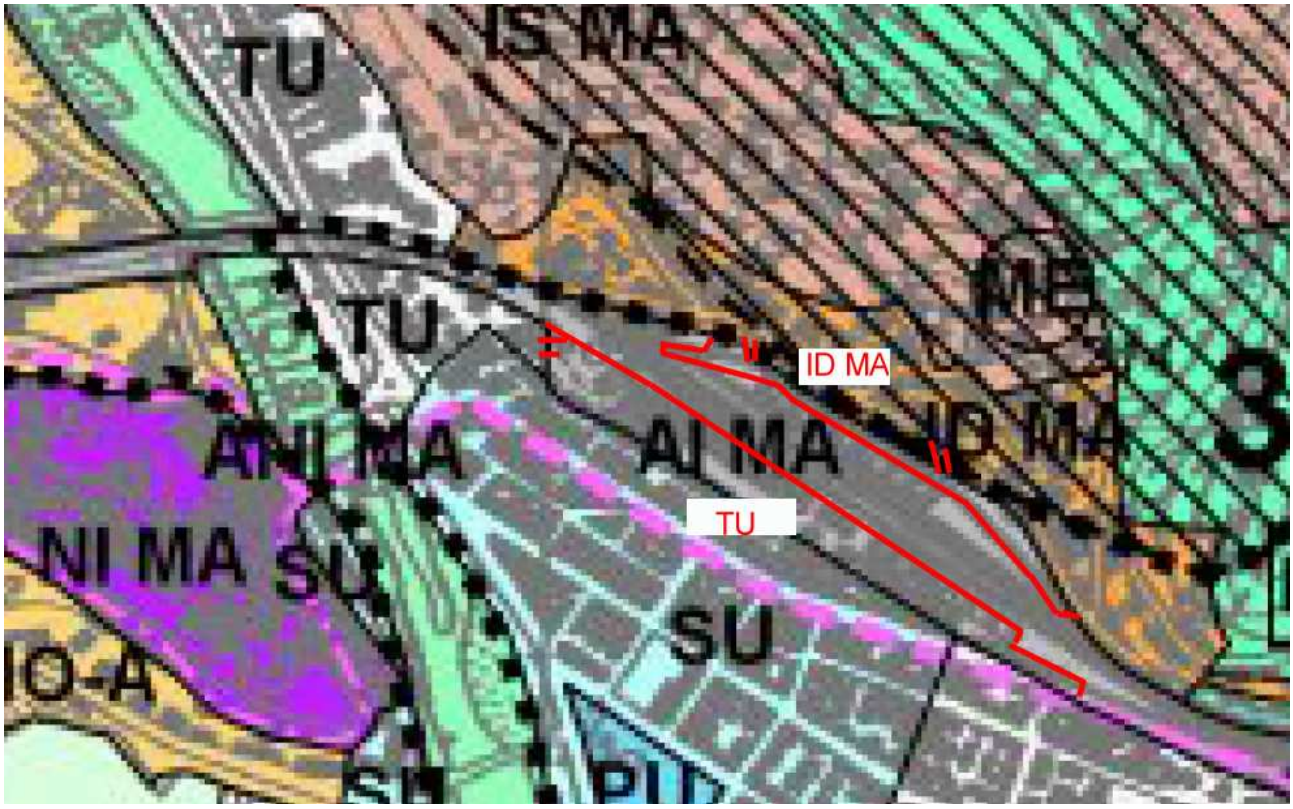


Tavola 61 – PTCP vigente



Tav 61 in estratto del PTCP riportante le varianti adottate

Art. 55
Attrezzature e Impianti - Regime normativo di MANTENIMENTO (AI-MA)

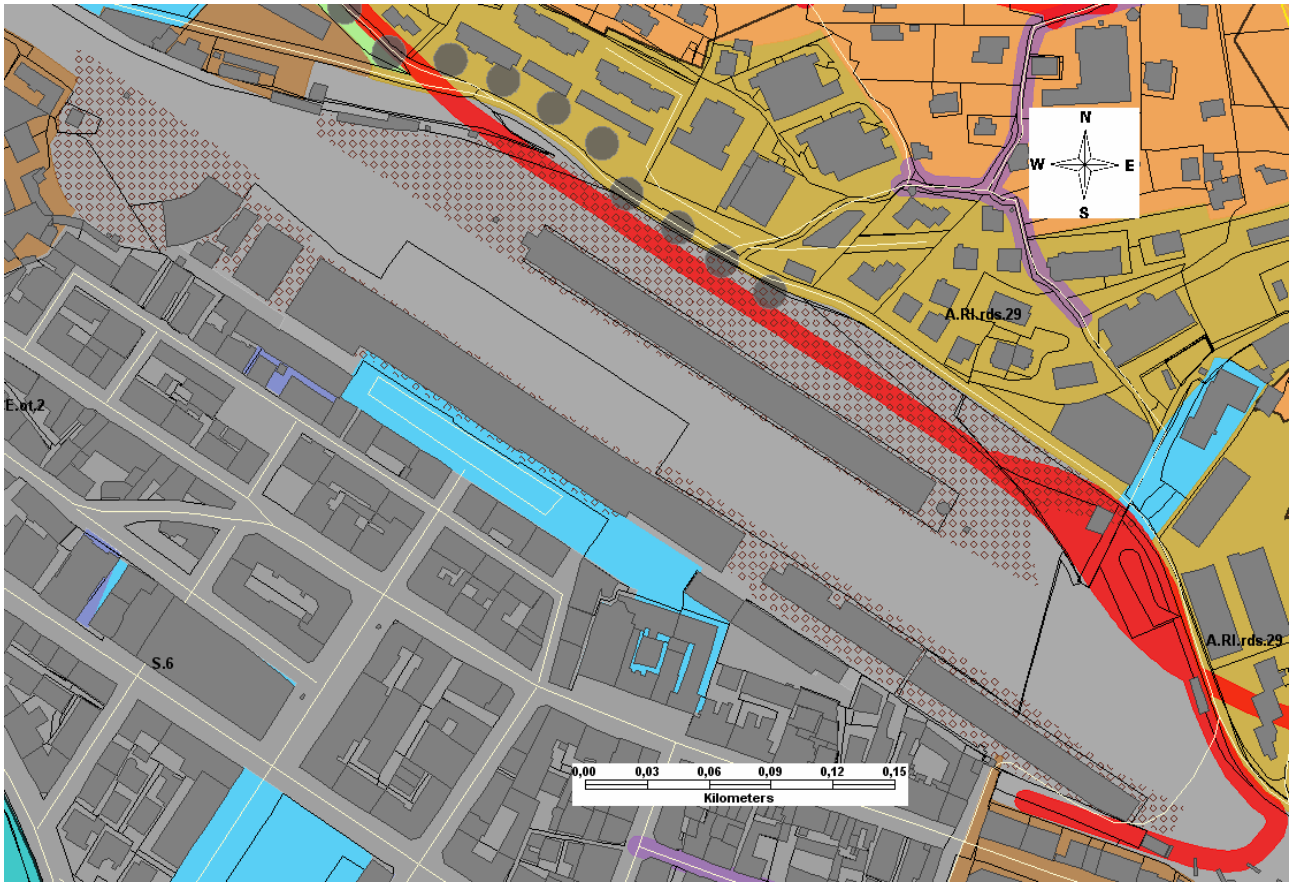
1. Tale regime si applica nel casi in cui l'impianto esistente abbia raggiunto una configurazione sufficientemente definita e un corretto inserimento ambientale.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente inalterata la configurazione attuale dell'impianto per quanto concerne gli aspetti che hanno implicazioni di ordine paesistico-ambientale.
3. Sono pertanto consentiti esclusivamente quegli interventi di integrazione delle attrezzature e di sostituzione delle strutture che non incidendo significativamente sulla configurazione complessiva dell'impianto ne determinano il miglioramento sotto il profilo funzionale e della qualità ambientale.

Art. 38
Aree Urbane: tessuti urbani (TU)

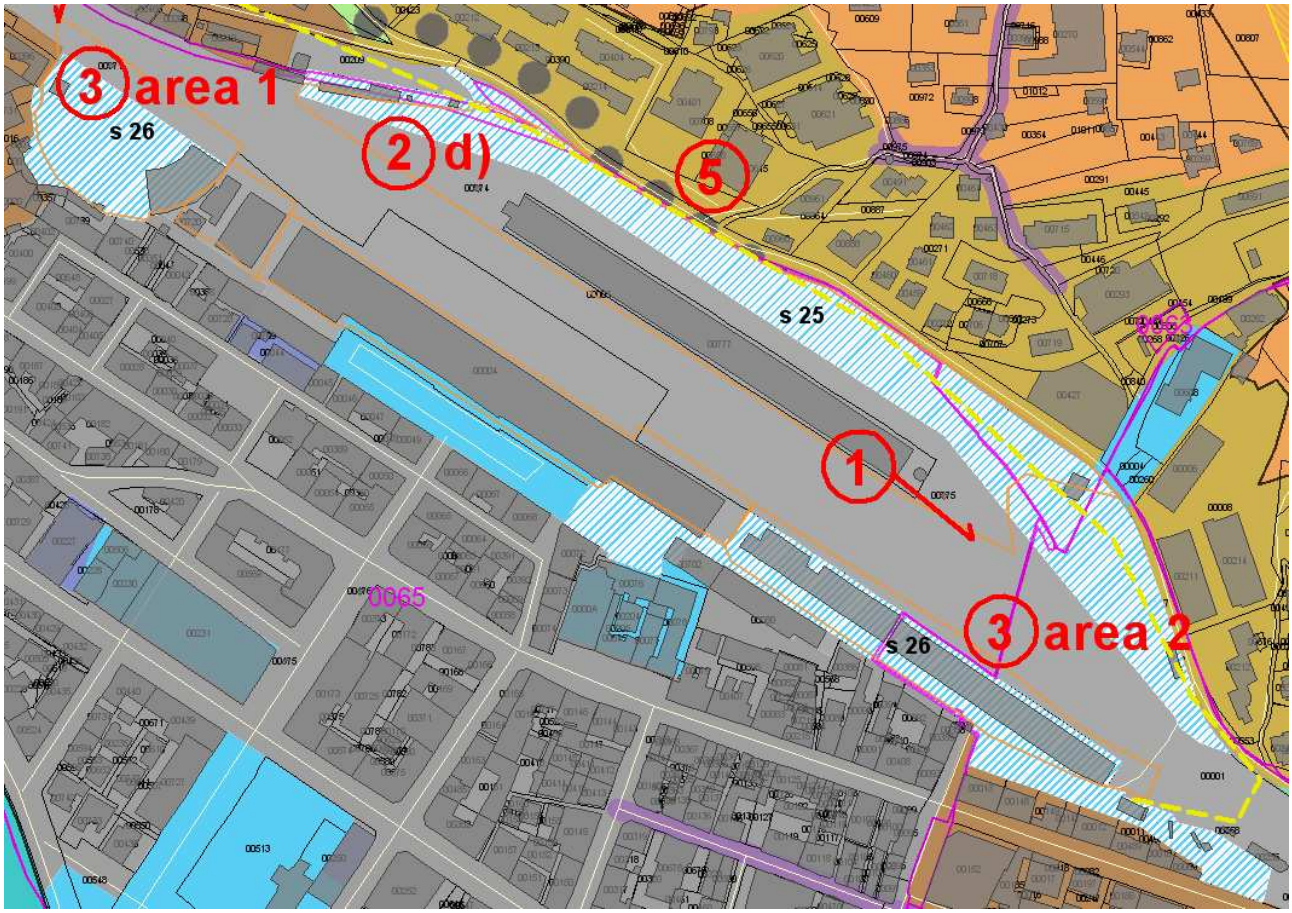
1. Sono classificate come tessuti urbani tutte le aree urbane che non rientrano nei casi precedenti.
2. Trattandosi di parti dei territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri dei Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico,le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica.

Potrà valutarsi l'opportunità di proseguire l'ambito TU sino al confine coll'area ME del teatro Romano in virtù della trasformazione dell'area S 25 e) (zona ex lavaggio)

Di seguito si riporta la cartografia di PUC vigente e in variante seguita dalla norma adottata.



PUC vigente ambito del futuro Polo a servizi S 26 e S 25 area d). di sotto il PUC come variato, in adozione.



S 26	AREA STAZIONE DI VENTIMIGLIA (ZONA EST)	POLO A SERVIZI S26	COMUNE DI VENTIMIGLIA

QUADRO PROGRAMMATICO			
1	**Piani sovraordinati**	P.T.R	Recepito nelle Schede delle Aree Complesse (in itinere)
		P.T.P.	-
		P.T.C.P.	TU ***1 (precedentemente : AI MA)**
		Piano di Bacino del Fiume Roja	l'area si trova in regime RG_ Rg0 e RI_ Ri2_Roia
2	**Piani di settore**	Piano della Costa	-
		SIC	NO
		Altri	-
3	**Aree e immobili tutelati per legge:**		-
4	**Verifiche ambientali L.R. 32/2012 e L.R. 38/1998 e s.m.**	Esito alla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 13 della L.R. 32/2012.	
DISCIPLINA URBANISTICA, PAESAGGISTICA, AMBIENTALE			
1	**Obbiettivo della trasformazione**	Trasformazione di aree ferroviarie dismesse ad usi urbani mediante riconversione e valorizzazione degli spazi esistenti con inserimento di un Polo a servizi	
2	**Superficie territoriale**	14.193 mq circa	
3	**Superficie di progetto**	Da definire nel SOU unico redatto per le aree S 25 d) ed S 25 e) e del Polo S 26	
	Funzioni ammesse	Principali	La funzione caratterizzante è quella relativa ai servizi pubblici.
		Complementari	Area 1 (ovest stazione): servizi ed infrastrutture pubbliche (verde pubblico, parcheggi, viabilità) attività ludiche e ricreative (cinema, ecc.) attività museali o paramuseali impianti sportivi, servizi di interesse generale, (4.492 mq c.a.) Area 2 (est stazione): servizi ed infrastrutture pubbliche (verde pubblico attrezzato, parcheggi Pubblici a raso, interrati o in struttura, nuova viabilità, ecc.); area a servizio delle attività legate all'ex chiostro di S. Agostino; parcheggi pertinenziali depositi a uso attività mercatali; palazzo della salute; residenza nella misura massima del 20% della S.A. o S.P. realizzabile; (con 50% da destinarsi a ERS) (9.701 mq c.a.)
5	**Modalità di attuazione**	Gli interventi di questo Settore dovranno avere carattere unitario con l'area circostante ed essere attuati tramite un SOU unico redatto per le aree S 25 d) ed S 25 e) e del Polo S 26 di approvazione comunale	
6	**Parametri Urbanistici**	Distanza minima dai confini:	5 m o in aderenza
		Distanza minima dai fabbricati:	10 m o in aderenza
		Distanza minima dalle strade pubb:	10 m
		Densità territoriale Max di progetto	Non è prevista nuova edificazione eccettuati interventi di realizzazione di parcheggi in struttura o interrati
		Rapporto di copertura	**Viene mantenuto il rapporto di copertura attuale + 10 %**
		Altezza	Altezza max da stabilirsi nel SOU
		Prescrizioni particolari	Il Rio S. Secondo che attraversa il margine est del polo S26 nonché le relative opere per la sua messa in sicurezza come definite dallo studio idraulico, costituiscono un vincolo permanente e prodromico all'attuazione del polo a servizi

7	**Standard urbanistici**	**Obbligatori:** 25 mq\ ab nel caso di realizzazione di albergo o edfici di ERS	**Aggiuntivi:** .
8	**Dotazioni infrastrutturali**	Viabilità	il raccordo tra via scalo merci e piazza C. Battisti, andrà potenziato in modo da garantire una adeguata e agevole raggiungibilità di tutte le attività e i servizi
		Sottoservizi	Tutte le aree del polo si trovano in zone ampiamente urbanizzate ed erano originariamente già serviti dai vari servizi tuttavia in relazione alle mutate esigenze e al possibile incremento del carico insediativo dovranno essere eseguite analisi approfondite Tutti i soggetti gestori, interessati dalle forniture necessarie a rendere perfettamente funzionante l'intervento in oggetto, potranno essere sentiti e coinvolti nella progettazione del SAU.
9	**Prestazioni Ambientali**	1) Il sito potrebbe essere soggetto all'obbligo di bonifica preventiva , data la presenza dell'infrastruttura ferroviaria, per cui dovranno essere effettuati gli accertamenti ai sensi di legge. Si renderà necessaria una bonifica bellica preventiva in caso di interventi che prevedano scavi oltre la rimozione della bonifica ambientale ***5** 2)I progetti a scala edilizia dovranno prevedere la raccolta delle acque meteoriche dai tetti da riciclare per scopi irrigui e l'uso di energie rinnovabili (geotermica , fotovoltaico..) per il fabbisogno energetico delle strutture stesse. 3 I progetti architettonici degli edifici dovranno garantire un buon inserimento nel contesto con opportune quinte a verde con altofusto e o siepi e le aree scoperte dovranno prevedere una superficie a verde piantumato	
10	**Disciplina paesaggistica di livello puntuale**	le aree scoperte riqualificate dovranno essere rinaturalizzate (ad eccezione dell'area 1 e 3). In ogni caso anche nell'area 1 è possibile prevedere la copertura dei nuovi parcheggi con ombreggiature realizzate con pannelli fotovoltaico e con piantumazione di alberature di altofusto	
11	**Flessibilità**	Perimetro	Definito nell'ambito di approvazione del SOU
		Funzioni	Definito nell'ambito di approvazione del SOU
		Modalità di intervento	Definito nell'ambito di approvazione del SOU
		Parametri urbanistici	Definito nell'ambito di approvazione del SOU
		Disciplina paesaggistica	Gli edifici che non rivestono interesse storico culturale possono essere demoliti e ricostruiti con un premio volumetrico del 25% a condizione che nel sottosuolo vengano realizzati due piani interrati di cui uno da adibirsi a parcheggio pubblico.
12	**Norme transitorie**	Patrimonio edilizio esistente	Potranno realizzarsi interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia finalizzati alla realizzazione di opere previste dalla disciplina presente
		Aree libere	Potranno effettuarsi operazioni di bonifica e utilizzo dell'area a parcheggio a raso
		Infrastrutture	Tutta la rete infrastrutturale dovrà essere armonizzata con gli interventi relativi al polo come definito dai SOU approvato. La realizzazione della rete infrastrutturale necessaria costituisce un vincolo permanente e prodromico all'attuazione del polo a servizi

Si riporta lindicazione dell'art. 33 delle NTA del PUC vigente oggetto di variante per quanto attiene alla Stazione ferroviaria di Ventimiglia, ad oggi assoggettata all'accordo di programma dal PUC vigente.
~~esempio~~ = parti da eliminare

esempio = parti da aggiungere

Art. 33 - Infrastrutture
Il territorio del comune, in quanto città di confine, è occupato per grande parte da infrastrutture nate proprio per esigenze legate alle funzioni doganali, di difesa armata del territorio, di intermodalità tra le aziende statali ferroviarie che oggi non trovano quasi più ragione di essere.

Il PUC tenta un riequilibrio prevedendo la riconversione di alcuni settori di esse ad altri usi e suddivide le infrastrutture a seconda dei diversi livelli degli enti proprietari o società cui è demandata la gestione e programmazione dello sviluppo.
Infatti l'inserimento previsto dalla LUR del livello pianificatorio provinciale pone il problema della differenziazione tra strutture di livello territoriale che non partecipano al soddisfacimento dei bisogni comunali e strutture di livello locale.
Si precisa che - le indicazioni del tracciato ferroviario di nuova previsione così come l' ipotesi di tracciato indicato per l' Aurelia bis hanno in oggi carattere indicativo.
~~In particolare la disciplina dell'uso del suolo delle aree ferroviarie indicate cartograficamente da un asterisco, (Parco Roja, area Stazione, Area lavaggio treni, Campasso) dovrà essere definita da apposito Accordo di Programma tra Regione Liguria, cui compete l'approvazione dello stesso, Ferrovie, Comune ed altri Enti eventualmente convocati, facente seguito all'Accordo Quadro approvato dall'Amministrazione Comunale con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 89/2007, precisando che i progetti relativi a tali aree sono pure soggetti ad approvazione regionale ai sensi dell'art. 69 comma 5 della LR n° 36/97 e ss.mm. e ii.~~
Nell'area della stazione ferroviaria di Ventimiglia sono ammesse riconversioni degli spazi al fine di realizzare attività commerciali costituiti da esercizi di vicinato e servizi. Il progetto di riconversione dovrà prevedere la realizzazione del raccordo pedonale con l'area a parcheggio che verrà realizzata a monte della stazione ferroviaria, zona S25 d) eventualmente indicata per soddisfare gli standard urbanistici di Legge dovuti inseguito all'insediamento di nuove attività nell'area della Stazione di Ventimiglia.

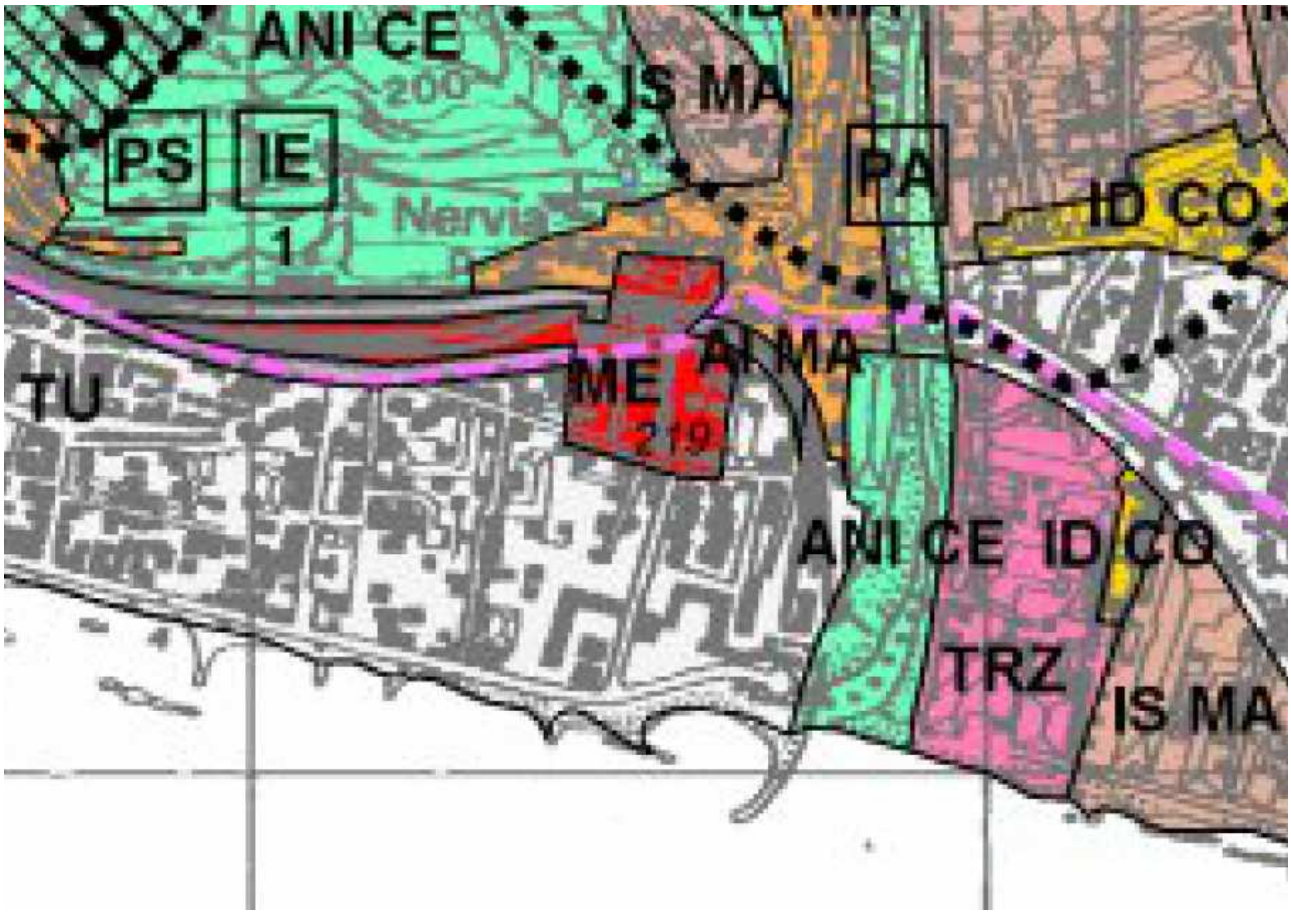
VARIANTE ④ aree del campasso (parco ferroviario del Nervia)

Si riportano le schede oggetto di variante urbanistica relative alle aree in zona campasso (vicino alla foce del T. Nervia) e il paragrafo normativo della NTA di PUC vigente relativo alle infrastrutture e alla stazione ferroviaria per consentire il progetto centostazioni.

Riferimento Zona est:	**Descrizione e ubicazione**	**Dati catastali**	**Superficie m2**	**Destinazione prevista**	**Livello sistemazione area da parte RFI**	**Destinazione PUC**
	terreni in frazione Nervia necessari per realizzare un collegamento tra via Basso e via Gradisca	Fg. 69 mapp.(porz): 583, 577; Fg. 69 mapp.: 1156, 207 (porz)	1.488,00	viabilità veicolare e/o, ciclopedonale **(nuova viabilità)**	Stato attuale	**viabilità (in progetto)**
	Vincolo di fascia di rispetto area SIC del T. Nervia da inserirsi come prescrizione nel Distretto di Trasformazione del "Campasso" per la creazione di una pista ciclo-pedonale	Fg. 69 porz. di mapp. 656	6.750,00 (stimata)	pista ciclo pedonale di collegamento tra la passeggiata a mare e l'area archeologica **(nuova viabilità ciclabile)**	Stato attuale	**viabilità (in progetto)** Distretto di Trasformazione (già attuale) Con vincolo per la pista ciclopedonale

Ambiti di PTCP: AI MA – IDMA Ambito di piano di bacino PG 0 Ri 0: <u>non sono necessarie varianti al PTCP per l'area ferroviaria già ad oggi adibita a parcheggio di 1488 mq</u>
<u>Come anticipato poco sopra l'area limitrofa a Corso Genova ad oggi in regime AI-MA sarà variata in TU mantenendo ove presente il regime ME.</u>

NORMA DI PTCP VIGENTE



Art. 55 norma di PTCP

Attrezzature e Impianti - Regime normativo di MANTENIMENTO (Al-MA)

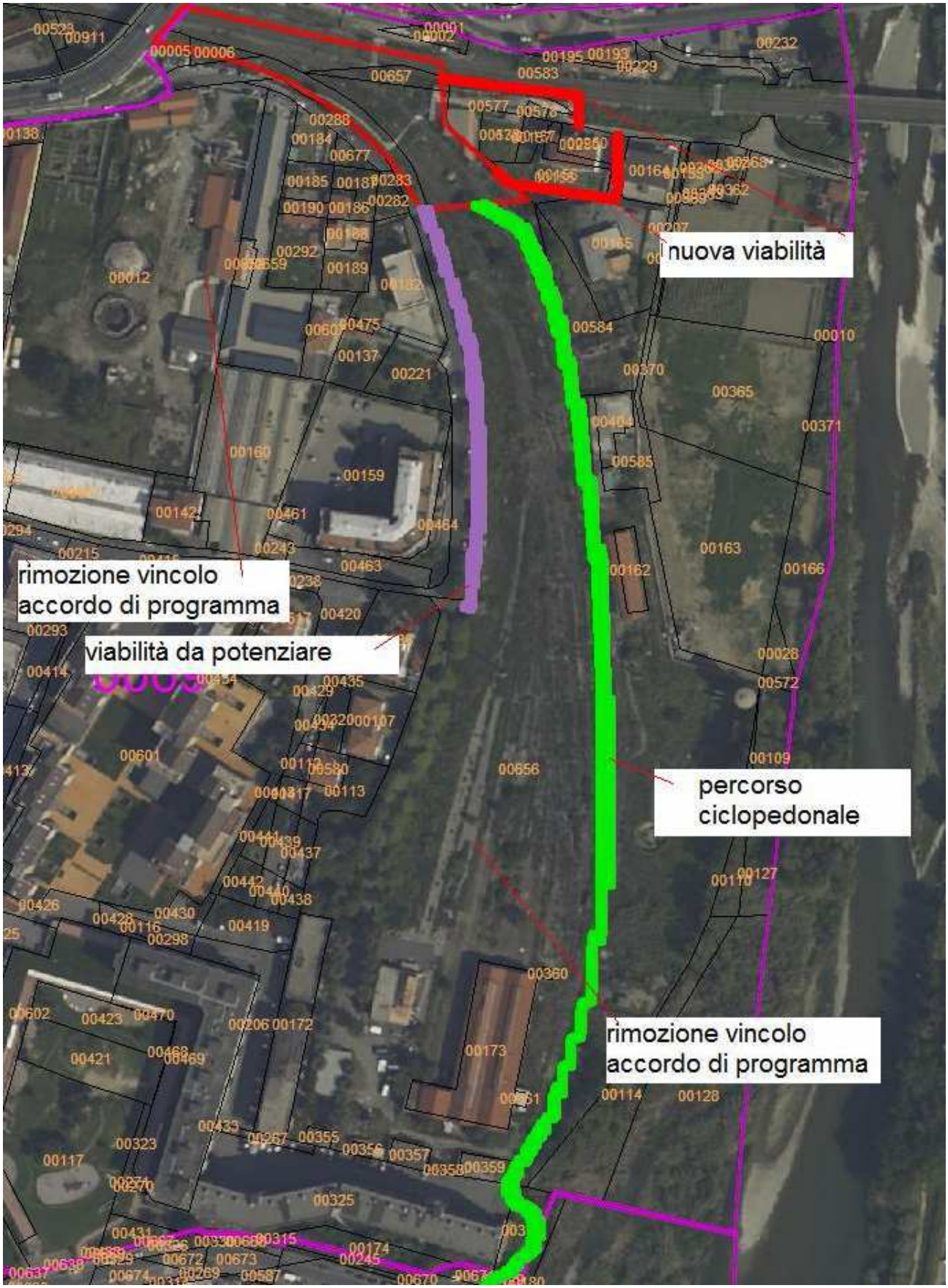
1. Tale regime si applica nel casi in cui l'impianto esistente abbia raggiunto una configurazione sufficientemente definita e un corretto inserimento ambientale.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente inalterata la configurazione attuale dell'impianto per quanto concerne gli aspettI che hanno implicazioni di ordine paesistico-ambientale.
3. Sono pertanto consentiti esclusivamente quegli interventi di integrazione delle attrezzature e di sostituzione delle strutture che non incidendo significativamente sulla configurazione complessiva dell'impianto ne determinano il miglioramento sotto il profilo funzionale e della qualità ambientale.

Art. 51 norma di PTCP

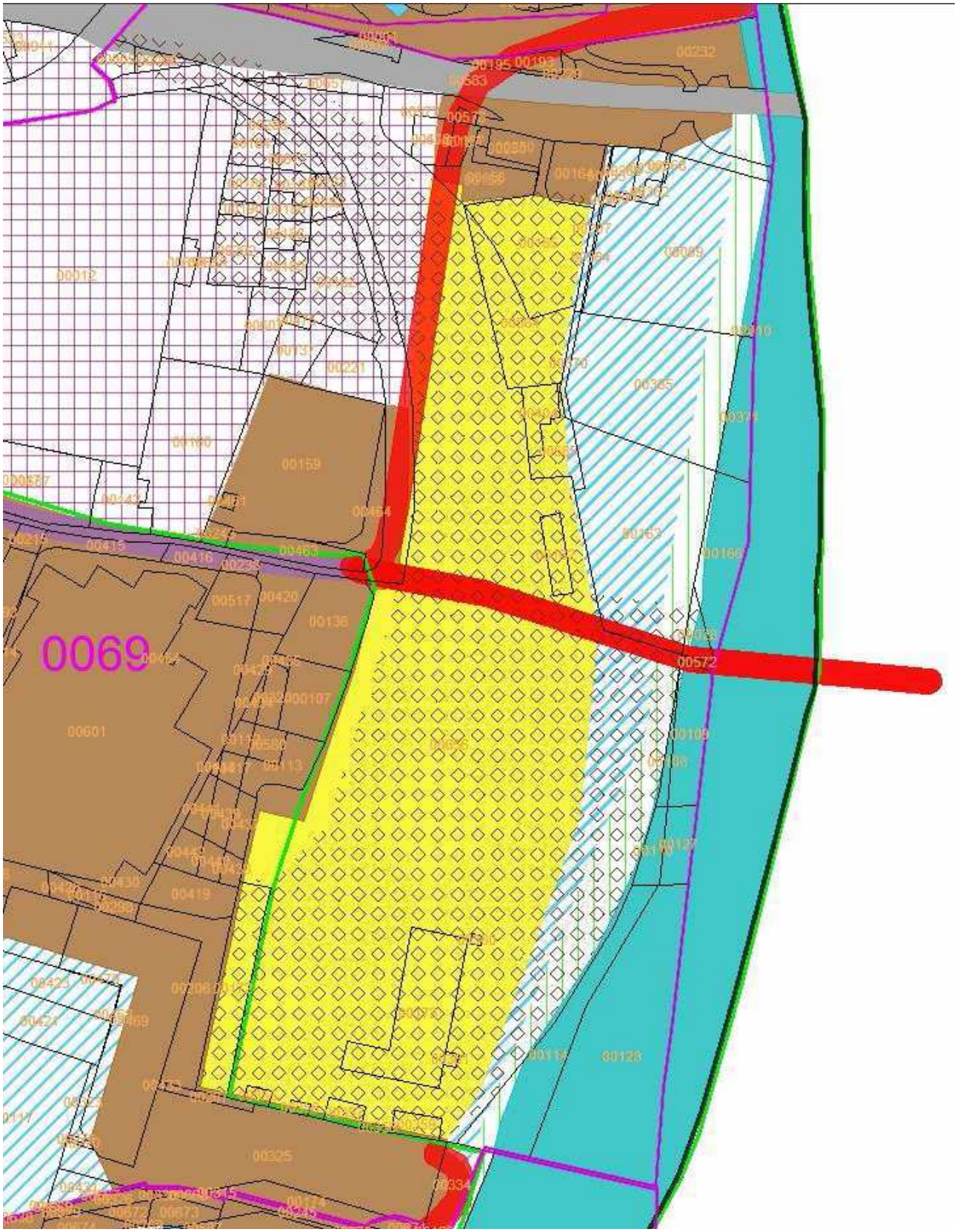
Aree Non Insediare - Regime normativo di CONSERVAZIONE (ANI-CE)

1. Tale regime si applica nelle parti dei territorio di elevato valore naturalistico-ambientale e non interessate, o interessate in forme dei tutto marginali e sporadiche, dalla presenza di insediamenti stabili, nelle quali qualunque pur modesta alterazione dell'assetto attuale può compromettere la funzione paesistica e la peculiare qualità dei luoghi.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di conservare inalterata la situazione attuale per quanto riguarda gli aspetti insediativi. Non è pertanto consentito costruire nuovi edifici, aprire nuove strade e modificare le caratteristiche tipologiche dimensionali e di tracciato di quelle esistenti,
nonché eseguire opere che alterino in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia dei luoghi.
3. Sono sempre consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di consolidamento degli edifici e degli altri manufatti eventualmente esistenti nonché quelli preordinati a migliorarne l'inserimento nel contesto paesistico-ambientale.

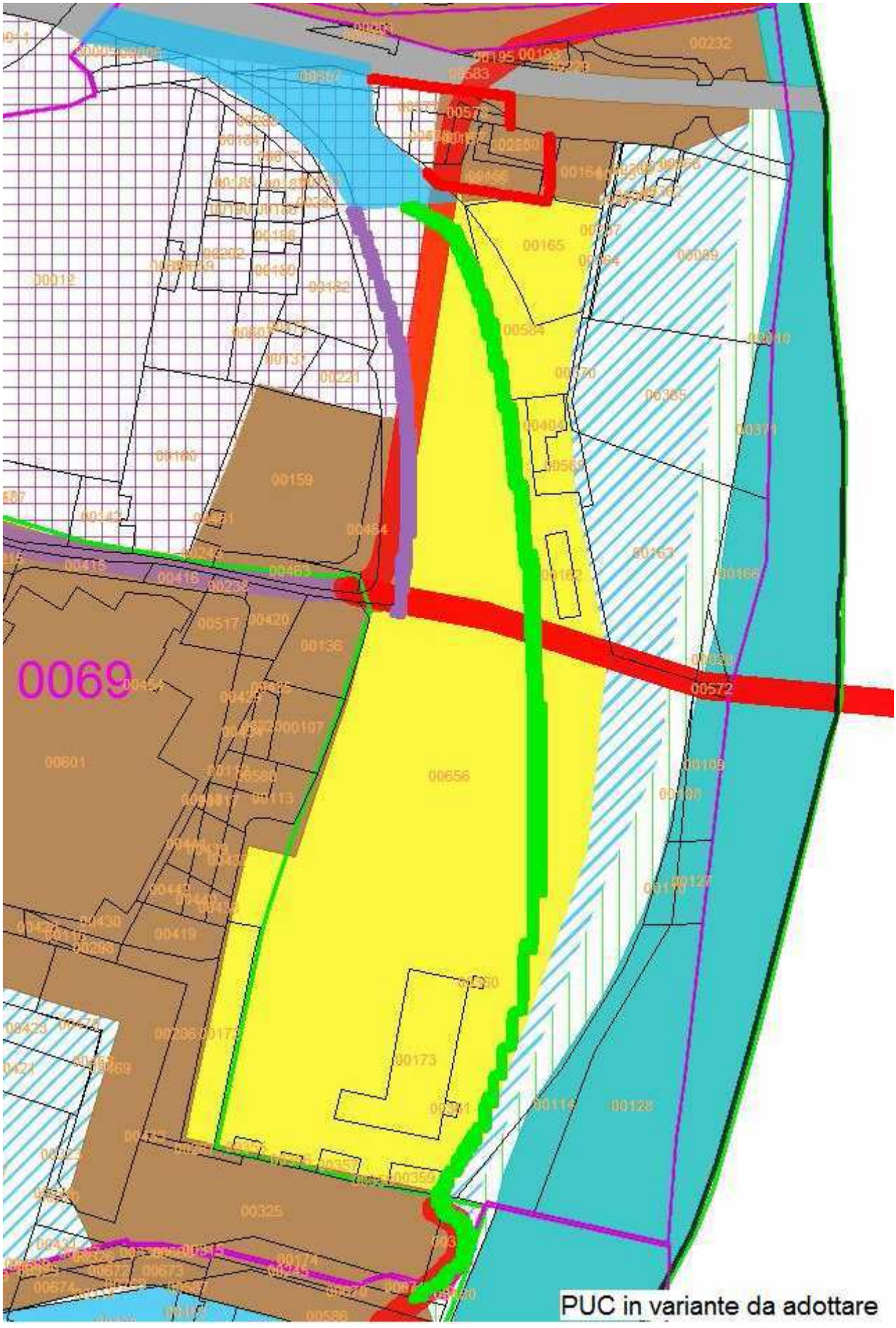
Viene mantenuto il regime di **ANI ce e ID MA** per l’area del Campasso interessata solo da un nuovo percorso ciclopedonale e dalla rimozione del vincolo di accordo di programma



Ortofoto con indicate le varianti relative alla viabilità



PUC vigente


0069
PUC in variante da adottare

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DELL'EX PARCO FERROVIARIO DISMESSO DELLA ZONA DI NERVIA **CAMPASSO**	**DT 6**

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.);
- parcheggi pertinenziali.

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 e per gli effetti dell'art. 69 comma 5 della LR n° 36/97 e ss.mm. e ii., (varianti di PTCP),il progetto relativo a tale area. ~~che dovrà essere attuato tramite Accordo di programma di competenza Regionale, in coerenza con la D.C.C: n° 89/2007~~

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 m^2 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. Una fascia di 10 m di larghezza dovrà essere dedicata alla realizzazione di un percorso ciclopedonale lungo l'asse nord - sud che attraversi l'intero distretto ricongiungendosi alla viabilità esistente. Inoltre dovrà prevedersi una fascia di rispetto naturalizzata verso il SIC sul T. Nervia.

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.

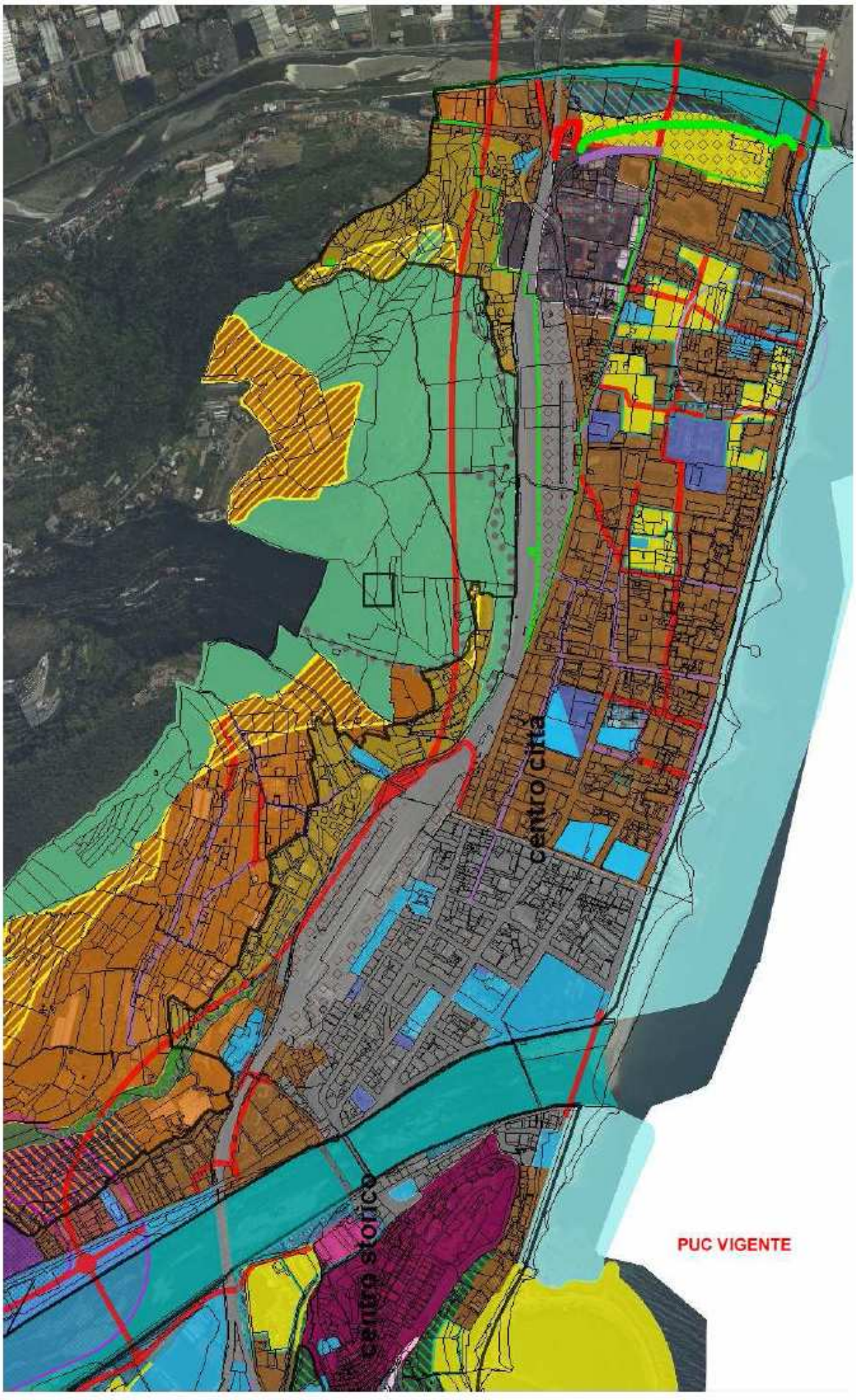
VARIANTE ⑤ <u>Eliminazione del tracciato Aurelia bis dal PUC vigente</u>

La presente variante cartografica si rende necessaria in quanto il tracciato dell'Aurelia come riportato nel PUC vigente è in conflitto con le aree ferroviarie interessate dalla cessione.
Il PUC riporta in ogni modo a livello normativo, che tale tracciato ha carattere di indicazione programmatica pertanto non viene indicato il nuovo tracciato ad oggi allo studio.
Infatti il tracciato indicato dal Dipartimento programmi regionali trasporti con nota PG 2013/ 70577 del 3.5.2013 per la nuova viabilità di gronda (individuato dalla regione Liguria nello studio di fattibilità realizzato da Infrastrutture Liguria con l'aggiunta dello svincolo veicolare per S. Secondo), è stato recepito a livello di indicazione già con Deliberazione di Commissione Straordinaria n. 116 del 29.11.2012. La norma di PUC vigente già riporta in ogni caso la possibilità di variare tale tracciato che viene definito indicativo e comunque di competenza sovracomunale.

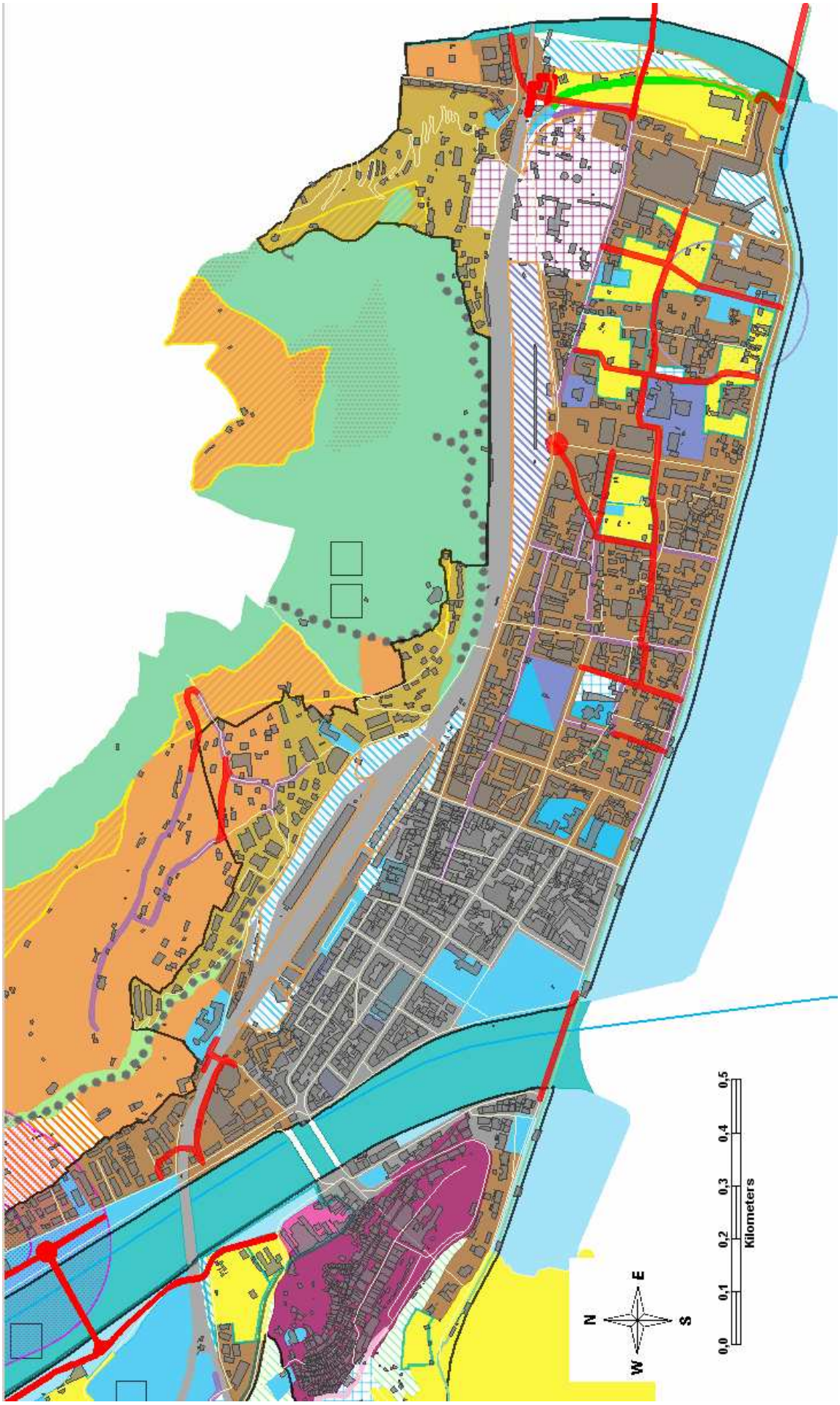
A tal proposito si riporta lo stralcio della norma tecnica attuativa del PIC vigente (art. 33):

Art. 33 - Infrastrutture
Il territorio del comune, in quanto città di confine, è occupato per grande parte da infrastrutture nate proprio per esigenze legate alle funzioni doganali, di difesa armata del territorio, di intermodalità tra le aziende statali ferroviarie che oggi non trovano quasi più ragione di essere.
Il PUC tenta un riequilibrio prevedendo la riconversione di alcuni settori di esse ad altri usi e suddivide le infrastrutture a seconda dei diversi livelli degli enti proprietari o società cui è demandata la gestione e programmazione dello sviluppo. Infatti l'inserimento previsto dalla LUR del livello pianificatorio provinciale pone il problema della differenziazione tra strutture di livello territoriale che non partecipano al soddisfacimento dei bisogni comunali e strutture di livello locale. Si precisa che - le indicazioni del tracciato ferroviario di nuova previsione così come *l' ipotesi di tracciato indicato per l' Aurelia bis hanno in oggi carattere indicativo.*

Si riporta di seguito il tracciato delle varianti cartografiche proposte e quindi l'estratto del PUC vigente seguito dal PUC come si presenta a variante adottata che, trattandosi della rimozione di un tracciato indicativo non comporta varianti al regime di PTCP.



5


N
E
S
W
0,0
0,1
0,2
0,3
0,4
0,5
Kilometers