COMUNE DI VENTIMIGLIA
Provincia di Imperia

S.U.A.P.

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

REALIZZAZIONE DI MEDIA STRUTTURA DI VENDITA



RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA ALL.1 REV.01

Integrazione /Sostituisce All.1

LOTTO DI INTERESSE

L'area oggetto dell'intervento è vicina alla costa, distante 100 metri dalla Passeggiata Trento Trieste.

Rispetto al centro moderno di Ventimiglia è distante circa 700 metri.

E' caratterizzata da una lottizzazione frazionata, minuta, attualmente costituita da terreni incolti che sono stati in passato, sede di attività floricole e di orti, e si colloca oggi alla stregua di un vuoto urbano del quartiere di espansione creatosi negli anni 70' '80, nella zona est del centro.

I complessi residenziali sono cresciuti in maniera scomposta e hanno dato luogo a frammentarietà degli spazi che risultano privi di connotazione formale e funzionale.

La superficie di interesse è un terreno pianeggiante, incolto. Nelle vicinanze sorgono: un asilo nido, simbolo di un futuro possibile, alcuni fabbricati di modesta entità e due interventi di demolizione con ricostruzione e ampliamento (Piano Casa).

Infine, come già citato, emergono terreni incolti, e la presenza di resti di impianti a serra, testimonianza di una realtà agricola/floricola che si è praticata fino agli anni 90'.

Gli edifici circostanti sono complessi condominiali di 4,5,6,7 piani riconducibili agli anni del boom economico.

Attualmente l'area è un contesto in abbandono all'interno di un quartiere densamente abitato, ma carente di spazi pubblici, di parcheggi e di servizi per la collettività.

Il soggetto attuatore del progetto è TALEA S.p.A.

Il Soggetto gestore è COOP Liguria.

La zona in esame è oggetto di Variante Urbanistica ai sensi dell'Art. 44 L.R. 36/'97 e ss.mm.ii.

L'ambito di riqualificazione commerciale A.RI.com3 (ex DT5a2) è delimitato a nord/ est da Vico Arene verso Via Tacito; a sud da Via Asse; a ovest, dalla zona a servizi che fa capo all'asilo nido comunale, a est dal complesso residenziale che si attesta su via Tacito.

Il progetto, è oggetto di istanza di attivazione del procedimento unico, tramite conferenza di servizi, ai sensi dell'articolo 10 L.R. 10/2012 e s.m.i., volta a consentire la realizzazione di una MSV alimentare e non alimentare per mq. 1.210 di SNV, con aree pertinenziali a parcheggio e movimentazione delle merci in zona via Cabagni Baccini.

Il nuovo ambito proposto A.RI.com3 ha la stessa capacità insediativa dell'ex Distretto DT5a2. L'area prevede la realizzazione di un edificio a funzione Commerciale alimentare/non alimentare la cui architettura, riprende gli schemi "a Blocco" monodirezionati, tipici delle funzioni ospitate.

L'area necessita di riqualificazione attraverso la ricucitura del tessuto edilizio e dei vuoti urbani rimasti incompiuti mediante la realizzazione di nuovi servizi (viabilità), spazi pubblici e privati,

Da qui, nasce l'esigenza, condivisa con l'Amministrazione Pubblica, di dare luogo ad un quartiere

in cui gli spazi pubblici e privati risultino funzionalmente organizzati.

Il punto centrale è dato dall'area che ospita l'asilo nido, elemento sensibile che necessita di adeguata contestualizzazione, nonostante ricada nel Distretto di Trasformazione DT5a1 adiacente. Il Proponente considera elemento prioritario l'inserimento del verde per dare luogo al miglioramento della qualità ambientale del sito.

E' indispensabile anche l'aspetto funzionale dato dalla nuova viabilità che consente una ricucitura del tessuto edilizio con l'esterno.

Descrizione degli Interventi:

Nel nuovo A.RI.com3 è oggetto del presente Permesso di Costruire convenzionato, e comprende la realizzazione dei seguenti interventi:

Edificio a destinazione commerciale

Il fabbricato in progetto ha tipologia a Blocco, a connessione monodirezionata[1], allineata, a destinazione d'uso Commerciale, sviluppato su tre piani di altezza variabile. Consente di ricavare un intero piano (piano primo) destinato a parcheggi pubblici sovrastati da una copertura piana accessibile coperta da verde pensile come meglio rappresentato negli elaborati grafici allegati.

Funzionalmente l'edificio è così distribuito:

- Piano seminterrato destinato a parcheggi pertinenziali di proprietà del soggetto attuatore;
- **Piano Terra** a destinazione commerciale.
- **Piano Primo** destinato completamente a parcheggio pubblico con rampa di accesso e ascensore dedicati esclusivamente all'uso pubblico;
- **Piano Secondo** occupato solo parzialmente da un ambiente dedicato alla sala soci, depositi e locali tecnici, anch'esso con copertura piana a verde pensile analogamente alla copertura del piano parcheggi sottostante.

Saranno inoltre realizzate le seguenti Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria e reti:

Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria

1) Nuovo parcheggio pubblico coperto al piano primo/copertura ceduto alla P.A. costituito da n.61 posti auto, la cui manutenzione sarà a carico del soggetto attuatore.

2) Nuovo parcheggio pubblico sul piazzale antistante l'ingresso dell'edificio commerciale situato a Sud dell'area oggetto di edificazione e costituito da posti auto (6) e posti moto (13), la cui manutenzione sarà a carico del soggetto attuatore.

[1] S. Muratori *Scheda 3 messa in sistema del rapporto tra strutture tipiche e organismi architettonici tipici* in G. Pigafetta - *"Saverio Muratori Architetto" Marsilio 1990*

4) Realizzazione della nuova viabilità di P.U.C. a nord compresa tra l'attuale parcheggio di Vico Arene e Via Tacito (all'altezza del bar Provenza).

5) Realizzazione della nuova viabilità di P.U.C. a Sud, con rifacimento del tratto di Via Asse in uscita su Via Corti

6) Rifacimento Strada pubblica Vico Arene che diventerà pedonale, nel tratto antistante l'asilo fino all'incrocio a sud con Via Asse.

7) Rifacimento Marciapiedi pubblici di tutta la Via Tacito su entrambi i lati.

8) Rifacimento Marciapiedi pubblici di tutta Via Corti su entrambi i lati.

9) Nuovi Marciapiedi pubblici in Vico Arene (tratto antistante l'asilo fino all'incrocio a sud con Via Asse)

10) Nuovi Marciapiedi pubblici sulla nuova viabilità di P.U.C. a Nord.

11) Nuovi Marciapiedi pubblici sulla nuova viabilità di P.U.C. a Sud

12) Illuminazione Pubblica nel tratto di Vico Arene sopradescritto, sul piazzale antistante l'edificio commerciale, sul parcheggio pubblico al piano primo, sulla zona a verde in copertura, sulla nuova viabilità di P.U.C.

13) Sistema di smaltimento Acque bianche e nere, e acquedotto in Vico Arene, nel tratto antistante l'asilo fino all'incrocio a sud con Via Asse e nel tratto in uscita su Via Tacito.

14) Verde privato sulla copertura dell'edificio e lungo la nuova strada privata a senso unico ad est.

15) Arredo urbano nel tratto Vico Arene che costeggia l'asilo nido; piantumazioni lungo Vico Arene, sul perimetro dell'asilo nido e lungo i percorsi oggetto di intervento.

Reti:

Non sono ricomprese nelle urbanizzazioni, e saranno comunque realizzati i seguenti sottoservizi: La linea elettrica per le utenze, la rete di telefonia e dati, la linea antincendio.

ASPETTI URBANISTICO-EDILIZI:

Si tratta di un compendio sito nel Comune di Ventimiglia, zona Est, ricadente in Zona Urbanistica A.RI.com3. La Superficie Agibile (S.A.) di nuova previsione, ad eccezione di eventuali premi edificatori, dovrà essere reperita nel modo seguente: 50% S.A. di nuova previsione derivante dalla capacità edificatoria delle proprietà ricadenti all'interno del perimetro del Distretto di Trasformazione DT5a2; 50% S.A. ottenuta tramite trasferimento di S.A. (demolizione di edifici incompatibili, accorpamenti, eliminazione di superfetazioni, ecc.) o reperimento di indice perequato da altre zone.

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO:

Realizzazione di media struttura di vendita commerciale

Snv = 1.210,00 m^2 (Superficie netta di vendita) (vedi Tav.13 REV.01)

CONGRUENZA CON LA SCHEDA NORMA A.RI.com3 Cabagni Baccini (22.i-A.RI.com.)

INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE:

Nuova costruzione: ammessa

N. plani Interrati in progetto: 1 - conforme-

N. Piani fuori terra: 3

Distanza minima dai Fabbricati: 10,00m sino aderenza -conforme-

Distanza minima dai Confini: entro i limiti stabiliti dal Codice Civile -conforme-

Distanza minima dalle strade pubbliche: in aderenza -conforme-

Dimensionamento e parametri:

Estensione dell'area S= 4.400 m^2 circa.

S.A.[2] Massima di nuova edificazione nell'A.RI.com3: 2.000mq.

Di questa S.A. massima il 50% costituisce la capacità edificatoria all'interno dell'A.RI.com3, mentre il restante 50%, è ottenuto mediante "Indice Perequato reperito secondo le regole stabilite dallo Strumento Urbanistico, ovvero in zone che hanno una capacità edificatoria pari a 0,01 m^2/m^2, oppure con demolizione e trasferimenti in sito di edifici incongrui.

S.A. di progetto:

a) S.A. Commerciale/Direzionale = 1.606,80 m^2 (P.Terra + P.Copertura)

b) S.A. Depositi/Stoccaggio Merci = 322,60m^2 . (P.Terra)

c) S.A. Totale in progetto a)+b) = 1.929,40m^2

Nel progetto in esame, la S.A. di nuova previsione è per il 50% in capo alle proprietà ricadenti all'interno del perimetro dell'Ambito A.RI.com3, e per il restante 50% è ottenuta mediante il reperimento di indice perequato acquistato in altre zone urbanistiche e trasferito nell'Ambito di Riqualificazione.

La Volumetria esistente nell'Ambito A.RI.com3 e oggetto di demolizione e costituzione di credito edilizio (Art. 9.c Nda P.U.C.) è: (52,90 + 57,97 + 108,42 + 38,89 + 26,96 + 31,36)m^3 = 316,50 m^3.

La corrispondente Superficie Lorda S.L. in demolizione è: 19,52+ 19,52 + 49,28 + 15,94 + 14,19 + 14,19 = 132,64 m^2.

---

[2] Abbreviazioni:
IP= indice perequato. S.A. = Superficie Agibile

I fabbricati esistenti all'interno dell' A.RI.com3 (vedi TAV.n.10 già agli atti) saranno demoliti in luogo della nuova edificazione e costituiranno credito edilizio certificato dal Comune di Ventimiglia per il trasferimento in zone urbanistiche assentite dal P.U.C. secondo quanto riportato dalle N.T.A. vigenti. (Art. 12.e Nda P.U.C.).

La S.A. in progetto è determinata per il 50% in base all'indice apportato dal terreno e per il restante 50% da indice perequato acquisito come risulta da documento allegato (Vedi TAV.13 REV.01).

Pertanto:

S.A. totale in progetto: = 1.929,40m^2 ≤ 2.000m^2 di cui

1. * 50% derivante da capacità edificatoria dell'A.RI.com3
2. ** 50% derivante da indice perequato

* La S.A. derivante dalla capacità edificatoria in capo ai terreni dell'A.RI.com3 oggetto di asservimento è: 0,5*1.929,40m^2= 964,70m^2.

** La S.A. derivante da Indice Perequato (IP = 0,01m^2/m^2) in capo a terreni reperiti in altre zone oggetto di asservimento asservimento: 96.470,00 m^2 x 0,01 m^2/m^2 = 964,70m^2

Piano Interrato parcheggi:

S.L. = 1.878,12 m^2 (Superficie Lorda a parcheggio):

Piano interrato parcheggi pertinenziali:

S.A. = 1.788,00m^2 di cui pertinenziali minimi 638,5m^2 (Vedi TAV.13 REV.01)

ASSERVIMENTI:

Nel Nuovo AMBITO di P.U.C. il soggetto attuatore TALEA S.p.a. ha ottenuto i titoli e acquistato gli immobili interni all'A.RI.com3 di seguito riepilogati:

TERRENI ASSERVITI CON RIFERIMENTO AI SINGOLI ATTI AI FINI DELL'ACQUISIZIONE DELL'INDICE PEREQUATO:

- ATTO n. 90171 rep. N. 23.330 di Racc. reg. Albenga il 28.02.2018 n. 1287 S. 1T

Sig. Guglielmi Giotto procuratore del Sig. Aprosio Federico e TALEA S.P.A.

F.18

m.455 are 05 centiare 04 504m^2

m.468 are 07 centiare 18 718m^2

m.255 are 00 centiare 57 57m^2

m. 524 are 14 centiare 60 1460m^2

m. 477 are 08 centiare 30 bosco alto 830m^2

are 03 centiare 50 vigneto 350m^2

m. 470 are 12 centiare 70 1270m^2

m. 440 are 00 centiare 56 56m^2

- ATTO n. 89.973 rep. N. 23.176 di Racc. reg. Albenga il 12.01.2018 n. 299 S. 1T
- ATTO RETTIFICATIVO n. 90.170 rep. N. 23.329 di Racc. reg. Albenga il 28.02.2018 n. 1286 S. 1T

Sig. Guglielmi Giotto procuratore del Sig. Molinari Cesare e TALEA S.P.A.

Terreni asserviti per la realizzazione di 923,10 m^2 di superficie agibile

F.34

m. 152 ettari 4 are 11 centiare 00 41.100,00 m^2

m. 294 ettari 00 are 5 centiare 13 513 m^2

m. 399 are 4 centiare 20 420 m^2

m. 464 ettari 5 are 2 centiare 77 50277 m^2

Totale superficie da asservire con I.P. = 97.555,00 m^2 per S.A. = 975,55 m^2 > 964,70 m^2 in progetto.

FUNZIONI AMMESSE

Media Struttura di vendita con SNV = 1.210m^2 ≤ 1.500m^2 - conforme-

N. Piani Fuori Terra in progetto: Piano Terra + 2 -conforme-

Altre funzioni in progetto: uffici, circoli ricreativi. Parcheggi ad uso pubblico, verde attrezzato -conforme-

MODALITA' ATTUATIVE

E' stato richiesto un Permesso di Costruire Convenzionato ex. Artt. 28bis, DPR 380/2001 e 49, L.R. Liguria 36/1997 e ss.mm.ii. -conforme-

INTERVENTI SULLA VIABILITA'

Il progetto prevede il rifacimento della viabilità pubblica Est di Tratto Vico Arene e la realizzazione di marciapiedi attualmente inesistenti.

REGOLE PAESISTICHE

Il progetto del fabbricato commerciale, conformemente al P.U.C. prevede la realizzazione di un edificio a blocco con copertura a verde.

REGOLE AMBIENTALI

Il progetto risulta conforme alle regole ambientali.

COSTO DI COSTRUZIONE E ONERI DI URBANIZZAZIONE ORDINARI

Per la ripartizione degli oneri di urbanizzazione e costi di costruzione si fa riferimento alla nuova

Tabella relativa alle tariffe del Comune di Ventimiglia in vigore da Aprile 2020

S.A. Commerciale/Direzionale:

€/$m^2$163,19€/m^2x1.606,80m^2 = 262.213,69€

S.A. Depositi/Riserve:

€/m^2 42,35 x 322,60m^2 =13.662,11€

Per quanto riguarda il contributo di costruzione relativo ai parcheggi pertinenziali si ritiene che lo stesso non sia dovuto, come meglio descritto nella relazione allegata a firma dello Studio Legale Ghibellini di Genova già agli atti.

La superficie destinata a parcheggi pertinenziali ai sensi della L.N. 122/'89 è pari a 10% *6.381,33m^3, calcolato sulla base del Volume virtuale commerciale e corrisponde a 638,13 m^2. Ai fini di una migliore distribuzione dei posti auto la superficie a parcheggio è pari a 1.788,00m^2 superiore al minimo previsto.

Nell'eventualità il contributo fosse ritenuto necessario, si è calcolato il Contributo di Costruzione per la sola superficie a parcheggio eccedente (1.788,00-638,13 = 1.149,87m^2) il rispetto dei minimi previsti dalla L.N. 122/'89:

€/m^2 42,35x 1.149,87m^2 =48.696,99€

ONERI RELATIVI AD INTERVENTO IN AREA NON URBANIZZATA SUA:

Gli oneri relativi agli interventi per aree non urbanizzate ammontano a Euro 157.053,16 (1.929,40x81,40), e sono interamente scomputabili.

Si precisa che le opere pubbliche di urbanizzazione il cui costo supera gli oneri dovuti, saranno realizzate convenzionalmente dal proponente a sue spese, nell'ambito della convenzione stipulata con la P.A. in applicazione dell'art.20 D.lgs. 50/2016.

Inoltre si è ottemperato per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli ai sensi art.4 comma 1-ter del D.P.R. 380/01" come meglio descritto nell'elaborato grafico allegato: TAV.14 REV.01

RISPONDENZA P.T.C.P.

Le aree interessate dal progetto. ricadono in regime Normativo T.U. Art. 38 Aree Urbane: Tessuti Urbani (TU).

RISPONDENZA P.U.C.

Le aree interessate ricadono nel nuovo Ambito di Riqualificazione denominato: A.RI.com3 Cabagni Baccini, soggetto Titolo edilizio convenzionato.

RISPONDENZA BARRIERE ARCHITETTONICHE

Con riferimento alle disposizioni di cui alla L.N. 13/'89 e D.M. 236/'89 si dichiara che gli edifici saranno realizzati in conformità alla normativa vigente per costruzioni commerciali/artigianali. In sede esecutiva saranno progettati i servizi per persone diversamente abili, in base alle destinazioni

d'uso che verranno individuate. I percorsi esterni e interni, gli accessi, le rampe e i sistemi di sollevamento sono conformi alla normativa vigente. (vedi TAVV. 25 REV.01 – 26 REV.01)

REQUISITI DI CONTENIMENTO ENERGETICO E IMPIANTI TECNOLOGICI

E' parte integrante del progetto. la relazione descrittiva inerente la tipologia e consistenza degli impianti tecnologici - classe energetica ed energie rinnovabili in cui vengono trattati i riferimenti legislativi, gli isolamenti termici, le varie fonti di energia rinnovabile e le tipologie di impianti previsti. In sintesi, saranno realizzati impianti termici, un impianto fotovoltaico di potenza pari a 41,5KW, impianto di illuminazione con corpi illuminanti a Led

I tutto come previsto nel progetto degli impianti ai sensi L10/1991) già agli atti.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici e meccanici saranno oggetto di integrazione gli adeguamenti rispetto alle modifiche apportate al progetto, ai sensi D:37/2008 .

ANTINCENDIO

La pratica e il progetto per la valutazione ai sensi art.3 DPR 151/2011 è stata depositata presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Imperia, Dip. Dei Vigili del Fuoco Soccorso Pubblico e della Difesa Civile COM-IM Rif. Pratica 25010 PIN 31342 Reg. Uff. n.2618 del 19.02.2018 ed è già agli atti. Sarà oggetto di integrazione eventuale la valutazione in funzione delle modifiche al progetto.

ACQUE METEORICHE

Le acque meteoriche della copertura saranno raccolte tramite un sistema interno di canalizzazioni e smaltite nello scolmatore delle acque di prima pioggia come si evince nella Tav.24 REV.01

Le acque del piano interrato adibito ad autorimessa come si evince nella tavola relativa alla verifica degli standard urbanistici TAV.11 REV.01 (parcheggi pertinenziali), saranno immesse in un disoleatore e depurate prima di essere pompate (mediante elettropompa di sollevamento) nello scolmatore delle acque di prima pioggia (vedere TAV. 23 REV.01)

ALTEZZE INTERNE

Piano interrato con destinazione d'uso autorimessa h=2,40ml.

Piano terra a destinazione commerciale e depositi h=3,50ml.

Piano primo a destinazione parcheggi pubblici h= 2,40ml.

Piano secondo (copertura) sala soci h= 2.70ml.

CARATTERISTICHE DEI MATERIALI

Strutture:

Le Fondazioni dell'edificio prevedono la realizzazione di plinti in c.a. gettati in opera e collegati tra loro da una platea di spessore 30cm. Essendo importanti le azioni trasmesse alla base dei pilastri e

quindi al terreno, risulta necessaria (anche dalla relazione geologica) la necessità di sottofondare i plinti con l'impiego di colonne di jetgrouting. Solai prefabbricati.

Copertura: costituito da struttura portante in travi rettilinee sovrastate da barriera al vapore, pannelli in EPS, massetto di allettamento, guaina impermeabilizzante e prato verde

Il tutto sarà meglio descritto nelle tavole relative al progetto di cui alla L.10/'91 e nei calcoli strutturali una volta definiti.

Involucro e Finiture:

Tamponamenti: pacchetto (dall'interno verso l'esterno costituito da intonaco di calce e gesso (1cm), malta rasante (2,00cm), Leca blocco Bioclima 25cm, stiferite Class SK 7cm , malta rasante 2cm, Intonaco di calce e gesso 1 cm. con tutti gli eventuali adeguamenti previsti alla relazione di cui L10/'91.

Copertura: la finitura della copertura sarà sia del tipo "a verde".

Per la parte a verde si prevede un pacchetto isolante che comprende la barriera al vapore, uno strato di pannelli in EPS, una guaina impermeabilizzante e massetto di allettamento, il tutto sormontato da un sistema a verde intensivo del tipo "DAKU" .

Infissi:

Sono previsti serramenti singoli della seguente tipologia:

W-1 (1150x350) - Trasmittanza 1,54 W(m^2.K), Res Termica (0,65 m^2.K)/W

W-2 (150x350)– Trasmittanza 1,68 W(m^2.K), Res Termica (0,60 m^2.K)/W,

W-3 (750x350)– Trasmittanza 1,53 W(m^2.K). Res Termica (0,65 m^2.K)/W,

Complementi d'arredo:

Panchine: sono previste con struttura in acciaio e seduta in listoni legno o tipo "legno evaporato" Stessa serie cestini portarifiuti.

RIEPILOGO DELLE OPERE PUBBLICHE

1) Nuovo parcheggio pubblico coperto al piano primo/copertura ceduto alla P.A. costituito da n.61 posti auto.
I posti auto saranno fruibili 24/24 h raggiungibili tramite rampa di accesso pubblica sempre aperta e tramite ascensore pubblico esclusivo per l'uso pubblico. La manutenzione sarà a carico del soggetto attuatore TALEA.

2) Nuovo parcheggio pubblico sul piazzale antistante l'ingresso dell'edificio commerciale, la cui manutenzione sarà a carico del soggetto attuatore.

Il nuovo parcheggio sarà pubblico e consentirà liberamente la sosta ad autoveicoli e motoveicoli

Costituisce standard urbanistico.

Caratteristiche costruttive: E' previsto uno strato di sottofondo in tout-venant, un successivo strato di ghiaia rullata ed infine un manto stradale in calcestruzzo drenante, a basso impatto paesaggistico, colorato con pigmenti in miscela, analogo alla nuova pavimentazione in progetto del Tratto Vico Arene. Per la raccolta delle acque superficiali è prevista la realizzazione di caditoie a griglia continua sul lato sud dell'area come meglio rappresentato nel particolare costruttivo della Tavola grafica TAV 30 REV.01. Ai lati saranno installati cordoli stradali prefabbricati in cls.

4) Realizzazione della nuova viabilità di P.U.C. a nord compresa tra l'attuale parcheggio di Vico Arene e Via Tacito (all'altezza del bar Provenza) a doppio senso di marcia oltre posti n.5 auto in uscita su Via Tacito.

5) Realizzazione della nuova viabilità di P.U.C. a Sud, con rifacimento del tratto di Via Asse in uscita su Via Corti, a doppio senso di marcia.

E' prevista l'asportazione della massicciata stradale e della pavimentazione esistente, la formazione di sottofondo, binder e strato di usura.

6) Rifacimento Strada pubblica Vico Arene che diventerà pedonale, nel tratto antistante l'asilo fino all'incrocio a sud con Via Asse. Si prevede il rifacimento dell'attuale tratto a senso unico di Vico Arene per una superficie di circa 437,00m^2. La carreggiata avrà larghezza variabile da 4,00m a 5,00m E' prevista l'asportazione della massicciata stradale e della pavimentazione esistente, la formazione di sottofondo, e la posa di pavimentazione stradale drenante, pigmentata del tipo Drain-Beton, carrabile, spessore 6-8 cm. Colorazione da concordare con A.C.

Tale pavimentazione consente di migliorare notevolmente il grado di permeabilità del terreno e di evitare formazioni di acqua superficiale in caso di piogge.

7) Marciapiedi pubblici :

- **Tratto Vico Arene tra Via Asse e Nuova Viabilità Nord di P.U.C.** attualmente sprovvista di percorsi pedonali di larghezza minima 1,50ml. Il percorso si sviluppa lungo il tragitto che conduce all'asilo nido La pavimentazione è prevista in listelli tipo cotto del formato più piccolo, tipo "Sestino", sezione trasversale quadrati. La posa dell'accoltellato di mattoni pieni sarà senza fughe, su letto di sabbia, compresa la sigillatura dei giunti e battitura. Il marciapiede sarà rifinito con bordura in cordoli di cls vibrocompresso. TAV.30 REV.01.

Si provvederà inoltre al rifacimento dei marciapiedi su entrambi i lati di tutta Via Tacito e Via Corti punti precedenti 7) 8) 9) 10) 11)**:**

- **Lotto 1 Tratto Via Tacito Nord** fino all'uscita della nuova viabilità Nord di P.U.C.

- **Lotto 2 Tratto Via Tacito intermedio** fino all'incrocio con Via Corti.

- **Lotto 3 Tratto Via Tacito** dall'incrocio con Via Corti fino a mare (Incrocio con Passeggiata Trento Trieste).

- **Lotto 4 Via Corti** dall'ingresso al Liceo fino all'incrocio con Via Asse.

- **Lotto 5 Nuova viabilità Nord -** da Parcheggio Vico Arene all'uscita su Via Tacito.

Proposta pavimentazione in blocchi ecologici permeabili colorati:

L'idea nasce dalla problematica rilevata durante i sopralluoghi effettuati in sito che ha messo in evidenza la presenza di pavimentazione sconnessa e divelta in molti tratti di marciapiede e, in particolare in corrispondenza degli alberi piantati lungo i marciapiedi.

Un'analisi più approfondita ha portato a comprendere la natura di questo fenomeno che riguarda specificatamente l'ossigenazione degli apparati radicali delle piante. Spesso, le radici emergono in superficie in quanto mancano di ossigeno causato dalla presenza di strati impermeabili soprastanti: pavimentazioni impermeabili quali asfalti, mattonelle posati su basi cementizie.

Si è pensato pertanto ad una soluzione che prevede la posa di masselli in cls vibrocompresso a doppio strato di tipo poroso, drenanti e filtranti che fossero in grado di garantire la necessaria ossigenazione delle piante. Si trovano i diverse gradazioni di colore e diverse dimensioni e fogge al fine di consentire un adeguato inserimento nel contesto.

La stesura di geotessuto tra lo strato di allettamento e i masselli contribuisce a contenere in profondità le radici.

8) Illuminazione Pubblica nel tratto di Vico Arene sopradescritto, sul piazzale antistante l'edificio commerciale, sul parcheggio pubblico al piano primo, sulla nuova viabilità di P.U.C.

9) Sistema di smaltimento Acque bianche e nere, e acquedotto in Vico Arene, nel tratto antistante l'asilo fino all'incrocio a sud con Via Asse e nel tratto in uscita su Via Tacito.

10) Verde pubblico e arredo urbano: piantumazioni lungo Vico Arene, sul perimetro dell'asilo nido e, ove possibile, lungo i percorsi oggetto di intervento. (Art.15c NTa).

Le essenze saranno: Magnolia sempreverde (Grandiflora), in corrispondenza del piazzale di accesso all'edificio commerciale e lungo il tratto Vico Arene che costeggia l'asilo nido.
Sono previste anche siepi di buganvillea in corrispondenza dei muro di confine in Vico Arene.
E' prevista altresì la potatura e la sistemazione delle piante in Via Tacito e Via Corti nei tratti di rifacimento dei marciapiedi.

Lungo Vico Arene saranno installate delle panchine in doghe in legno e struttura in acciaio Cestini portarifiuti

Le piante ad alto fusto saranno piantate, e provviste di grigliati per alberi. In ottemperanza all'art. 15c Nda le piantumazioni a verde sono complessivamente indicate nella TAV.11REV.01 che riporta per il nuovo A.RI.com3 n.39 piante di alto fusto (Magnolia Grandiflora) e n.39 piante di medio fusto (Buganvillea/Oleandro) oltre a 3 alberi di arancio/limone lungo Vico Arene. E' inoltre prevista l'installazione di n. 6 panchine, n. 1 dissuasore, n. 6 cestini portarifiuti sempre in Vico Arene.

11) Illuminazione Pubblica nel tratto di Vico Arene sopradescritto, sul piazzale antistante l'edificio commerciale, sulla zona a verde in copertura. Per il parcheggio pubblico è previsto un

sistema di illuminazione mediante installazione di pali stradali di altezza h=8,00ml e corpi illuminanti del tipo Disano Mod "loto2" .

Lungo il nuovo tratto di Vico Arene e sul verde in copertura è prevista l'illuminazione mediante lampioni del tipo Disano Mod "loto2" color grafite, Led White, (TAV28 REV.01)

12) Acque bianche e nere, e acquedotto in Vico Arene, nel tratto antistante l'asilo fino all'incrocio a sud con Via Asse e nel tratto in uscita su Via Tacito.

Saranno eseguiti gli scavi a sezione ristretta per consentire l'alloggiamento delle acque bianche (ml. 130,00) e nere, nonché le nuove condotte per l'illuminazione pubblica e l'acquedotto per 95,00ml, comprensivi di griglie

Ventimiglia, Aprile 2021

Arch. Marisa Zilli