Sommario

1 PREMESSA 2
2 DESCRIZIONE DELL'AREA 2
3 DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE 2
3.1 PUC VIGENTE 2
3.2 Pianificazione sovraordinata e vincoli 5
4 OBIETTIVO DELLA VARIANTE 5
5 CONTENUTI DELLA VARIANTE 6
5.1 Premessa 6
5.2 Articoli del PUC in Variante 7
6 QUALIFICAZIONE della MODIFICA al PUC e ITER APPROVATIVO DELLA VARIANTE 17
7 DESCRIZIONE FONDATIVA e OBIETTIVI del PUC 18
8 CARICO INSEDIATIVO 19
8.1 L.R. 36/1997 (L.U.R.) 19
8.2. REGOLAMENTO REGIONALE 25 Luglio 2017 N. 2 20
8.3 Linee guida per la modalità di calcolo delle unità di Carico Urbanistico (allegato 3 alla D.G.R. n. 321 dell'11 maggio 2018) 20
8.4 Calcolo del peso insediativo PUC vigente e Variante 21
9 CONCLUSIONI 23

1 PREMESSA

La presente Relazione illustra gli obiettivi della Variante ai sensi dell'art. 10 della L.R. 10/2012 e dell'art. 44 della L.R. 36/97 e s.m.i. relativa alla zona via Cabagni Baccini del Comune di Ventimiglia, identificata negli elaborati grafici elencati al seguente punto B.

La documentazione allegata alla richiesta di Variante è la seguente.

A Relazione di Variante

B Elaborati grafici di Variante

01_Stralcio cartografico del PUC vigente su Catastale

02_Stralcio cartografico del PUC vigente su Carta Tecnica Comunale

03_Stralcio cartografico raffronto PUC vigente e PUC in variante

04_Stralcio cartografico del PUC in Variante su Catastale

05_Stralcio cartografico del PUC in Variante su Carta Tecnica Comunale

C Norme tecniche di attuazione del PUC

01_NTA in variante

02_NTA vigenti con identificate le modifiche richieste

D Rapporto preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a VAS

2 DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area oggetto di Variante è localizzata nel tessuto urbano di Ventimiglia est ed è ricompresa tra vicolo Arene a ponente, via Cornelio Tacito a levante, via don Bruno Corti a sud.

L'area ha un'estensione complessiva di circa 4.400 mq.

L'area attualmente è un vuoto urbano degradato con residui di serre e piccoli volumi diruti, caratterizzato da un elevato grado di disordine urbanistico e paesaggistico. Il tessuto esistente all'intorno dell'area è composto da edifici eterogenei di epoca recente, post seconda guerra mondiale.

3 DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE

3.1 PUC VIGENTE

Il PUC vigente inserisce l'area nel distretto di trasformazione DT5a2 la cui norma specifica viene riportata integralmente nel seguito.

DT 5a.2 – NERVIA ZONA VIA CABAGNI BACCINI – LATO EST

Dimensionamento

Superficie territoriale: 4.350 m2 circa

Densità territoriale attuale: 0,02 m2/m2

NORMATIVA IDENTICA A SCHEDA DT5a1

Dovranno essere reperite all'interno del Distretto di cui trattasi, le quantità di standard necessari, con conseguente obbligo di ridurre la quantità volumetrica massima, laddove necessario, per garantire la corrispondente quota di standard.

Poiché la Normativa del DT5a2 è identica a quella del DT5a1, si riporta nel seguito anche quest'ultima.

DT 5a.1 – NERVIA ZONA VIA CABAGNI BACCINI – LATO OVEST

Obiettivi della trasformazione
Realizzazione di nuovo tessuto urbano analogo a quello dei quartieri ottocenteschi di città bassa, costituito da fronti di caseggiati prospettanti sulle pubbliche vie intervallati da aree adibite a piazze, verde pubblico e servizi.
Miglioramento della dotazione e della qualità dei servizi pubblici esistenti.

Funzioni ammesse
tutte quelle previste per le zone urbane, ovvero:
residenza nella misura massima del 50% della nuova S.A. o S.P. realizzabile;
ricettività; di cui alla L.R. nn° 1/08 e 2/08;
ricettività di tipo extra alberghiero; di cui alla L.R. n° 2/08;
commercio (esercizi di vicinato) In coerenza con il piano commerciale comunale, per il settore alimentare e non alimentare non sono ammessi esercizi commerciali di vicinato con SV superiore ai 250 m2.
uffici e studi professionali, circoli ricreativi, ecc;
esercizi pubblici (sportelli bancari, bar, ristoranti, farmacie, ecc.);
servizi alla persona (centri estetici, saune, centri diagnostici, ecc.);
impianti sportivi
servizi ed infrastrutture pubbliche (verde pubblico attrezzato, parcheggi, viabilità pubblica, ecc.);
attività artigianali di tipo individuale.

Modalità attuative
Gli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti andranno attuati tramite la redazione di un P.U.O. che dovrà prevedere un'unica UMI. Il PUO dovrà comprendere anche l'area a servizi esistente destinata a scuola prevedendone, nell'ambito dell'accordo convenzionale da stipulare con la C.A. o con l'ente gestore del servizio pubblico, un miglioramento da attuarsi tramite incrementi della qualità della struttura destinata a servizio pubblico, anche con una eventuale sua nuova localizzazione all'interno dell'area del distretto di trasformazione per l'ottenimento dell'obiettivo di cui sopra.
In ogni caso il Soggetto Attuatore dovrà farsi carico di realizzare un nuovo adeguato assetto stradale di contorno all'UMI come previsto dal PUC, nonché una sistemazione interna totale che coinvolga la viabilità pubblica esistente con soluzioni atte a migliorare la funzionalità dell'UMI nel suo complesso e l'ambito urbano circostante.

È facoltà della Civica Amministrazione richiedere un SAU di approvazione comunale esteso anche al DT5a2. Dovranno essere reperite all'interno del Distretto di cui trattasi, le quantità di standard necessari, con conseguente obbligo di ridurre la quantità volumetrica massima, laddove necessario, per garantire la corrispondente quota di standard.

Dimensionamento
Superficie territoriale: 7.900 m2 circa
Densità territoriale attuale 0,08 m2/m2
Densità territoriale massima di progetto 0,50 m2/m2
n° piani massimo: piano terra + 3
n° piani minimo: piano terra + 2
n° massimo piani interrati: 2
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
I nuovi servizi indotti devono essere reperiti interamente all'interno del PUO comprendendo altresì la nuova viabilità della zona attuati in totale o parziale scomputo degli oneri, secondo quanto sarà stabilito nella convenzione tra Comune e soggetto attuatore. Nel reperimento dei servizi pubblici dovrà essere data priorità all'ampliamento delle aree su cui sussiste l'attuale struttura dell'asilo nido. Relativamente al reperimento degli standard urbanistici dovrà essere garantita una quota minima pari a 25 m2 per abitante insediato Il progetto si dovrà fare carico della definitiva sistemazione della viabilità sia d'accesso che di transito, nonché della definizione delle aree di sosta, così come già individuato e previsto nel precedente paragrafo "modalità attuative"

Norme generali e costruttive
Al piano terra in corrispondenza dei fronti stradali e degli spazi pubblici non è consentita la destinazione residenziale. Al di sopra di detto piano sono edificabili al massimo numero tre livelli, di cui l'ultimo con soluzioni o ad attico o a mansarda e copertura a quattro falde.
I piani terra possono prevedere un porticato pedonale di uso pubblico il cui onere di manutenzione dovrà essere a totale carico del soggetto attuatore.
Il piano di calpestio del porticato dovrà essere complanare con quello del marciapiede pubblico fronteggiante la strada. Il marciapiede (tranne quello esterno al porticato) dovrà avere una larghezza minima di m 1,80 con antistanti parcheggi pubblici intervallati da aiuole dotate di piantumazione d'alto fusto. Le aree interne delimitate dalle cortine murarie site lungo gli assi stradali dovranno rimanere libere da edificazioni e organizzate a giardini e/o attrezzature per lo sport. In interrato potranno essere realizzati i parcheggi pertinenziali delle funzioni insediate.
Le cortine edilizie potranno prevedere adeguate soluzioni ad angolo che assecondino l'andamento della viabilità Le cortine murarie dei fronti su strada devono avere per quanto possibile lo stesso allineamento complanare e lo stesso numero di piani.
Tutti i volumi preesistenti all'interno del Distretto di Trasformazione potranno essere demoliti e ricostruiti nelle fasce di concentrazione edilizia site lungo strada.
Gli edifici ricadenti sulla viabilità pubblica di nuova previsione, qualora rilocalizzati con cessione gratuita al Comune delle aree adibite a nuova viabilità, avranno diritto ad un premio edificatorio pari al doppio dell'attuale consistenza di S.A.

La S.A. di nuova previsione, ad eccezione dei premi edificatori di cui sopra, è in ogni caso per il 50% in capo alle proprietà ricadenti all'interno del perimetro del Distretto di Trasformazione e per il restante 50% ottenuta tramite credito edilizio o indice perequato da altre zone

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

3.2 Pianificazione sovraordinata e vincoli

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) inserisce l'area oggetto di variante in **TU** Tessuto Urbano.
L'area non è interessata delle criticità individuate dal Piano di Bacino (P.d.B.) ovvero:

- è esterna alle fasce di inondabilità;
- è inserita in zona **Pg0** nella carta della "Suscettività al dissesto di versante": "Aree, in cui sono presenti elementi geomorfologici e di uso del suolo caratterizzati da una incidenza sulla instabilità molto bassa".

Non sono presenti i seguenti tematismi:

- Aree protette di interesse nazionale, regionale, provinciale,
- SIC, ZSC, ZPS,
- Elementi della rete ecologica regionale,
- Segnalazioni della carta della biodiversità.

Nell'area non sono presenti beni tutelati dal Codice dei Beni culturali e del Paesaggio.

La variante è conforme alla pianificazione sovraordinata e al regime dei vincoli.

4 OBIETTIVO DELLA VARIANTE

Obiettivo della variante è permettere la realizzazione di una Media Superficie di Vendita al fine di:

- superare l'attuale stato di abbandono dell'area completando il tessuto urbano con un intervento complessivo di riordino
- riqualificare vicolo Arene attualmente in stato di degrado e privo di marciapiedi
- migliorare le connessioni viarie e pedonali con l'intorno
- incrementare il numero di posti auto pubblici attualmente presenti nel quartiere
- consentire un riassetto dell'area esterna con l'inserimento di numerose alberature.

La necessità della variante è dimostrata dal fatto che il PUC è vigente dal 21.01.2009 e ad oggi, con le norme previste, non si è avviato alcun processo concreto di riqualificazione.

Il nuovo tessuto urbano ottenuto con la realizzazione della variante sarà caratterizzato da un unico edificio a destinazione commerciale, viabilità, nuove alberature e parcheggi. Questa operazione di semplificazione consentirà di inserire un'unica funzione connotata nell'area operando la ricucitura del tessuto edilizio mediante un intervento di risanamento ambientale e urbano, rispondendo in tal modo agli obiettivi del P.U.C..

La realizzazione di una media struttura di vendita consentirà una migliore fruibilità collettiva dell'area in termini di servizi, sia attraverso l'inserimento di infrastrutture pubbliche, in particolare la nuova viabilità prevista da PUC di collegamento tra via Tacito e via Cabagni Baccini, sia attivando un processo di integrazione e implementazione del verde e della viabilità pedonale in stretto rapporto con l'edificato dell'intorno.

5 CONTENUTI DELLA VARIANTE

5.1 Premessa

La variante propone di trasformare il DT5a2 in un nuovo ambito di riqualificazione A.RI.com.

Il PUC vigente prevede due ambiti di riqualificazione a destinazione commerciale:

· A.RI.com.1 Latte
· A.RI.com.2 Roverino

La variante introduce pertanto un terzo ambito denominato:

· A.RI.com.3 Cabagni Baccini

in cui è consentita la nuova costruzione e la realizzazione di una media struttura di vendita alimentare e non alimentare.

Il nuovo ambito proposto ha di fatto la stessa capacità insediativa del distretto DT5a2; in particolare la variante consente di cambiare la classificazione dimensionale del commercio (da esercizi di vicinato a media struttura di vendita) senza incremento della superficie a destinazione commerciale già prevista dal PUC vigente.

La S.A. di previsione è per il 50% in capo alle proprietà ricadenti all'interno del perimetro dell'Ambito e per il restante 50% ottenuta tramite credito edilizio o indice perequato da altre zone.

Prevedendo per l'area una mono funzione commerciale di media intensità (media superficie di vendita) non si rende più necessaria la redazione del PUO -strumento urbanistico utile a guidare le trasformazioni urbane complesse con più funzioni e/o edifici- fermo restando l'obbligo di assicurare, mediante convenzione urbanistica, la realizzazione di tutte le opere ritenute necessarie per conseguire la riqualificazione dell'ambito.

La trasformazione del DT5a2 in un ambito di riqualificazione è giustificata dalle seguenti considerazioni.

La L.R. 36/1997 e s.m.i. all'articolo 29 definisce i Distretti di trasformazione come quelle parti di territorio comunale per le quali il PUC prevede una trasformazione urbanistica che comporta un sistema complesso di interventi, caratterizzati dall'esigenza di progettazione urbanistica unitaria e da una coordinata messa in opera delle trasformazioni.

Il caso in esame riguarda invece un'area di dimensioni contenute, priva di particolari complessità, inserita nel tessuto urbano centrale di Ventimiglia, dotato di infrastrutture e servizi, destinata ad ospitare un unico

edificio monofunzionale; per tali caratteristiche si ritiene che per l'area in questione meglio si addica la normativa degli ambiti di riqualificazione normati dall'articolo 28 della L.R. 36/1997 e s.m.i..[1]

5.2 Articoli del PUC in Variante

Nel seguito sono riportate le modifiche da apportare alle Norme Tecniche di Attuazione del PUC Vigente

(http://www.comune.ventimiglia.it/servizi/Menu/dinamica.aspx?idSezione=616&idArea=16612&idCat=18528&ID=18528&TipoElemento=categoria scaricato in data 20 ottobre 2020).

- In colore nero barrato il testo da eliminare
- In colore rosso il testo da inserire

Modifica 1)

Nella seguente tabella (pagina 36 delle NTA) **eliminare "DT5a2"**.

Art. 18 - Regole generali e convenzionali

18.b - Tabella di conversione della zonizzazione in riferimento alle zone omogenee di cui al D.M.2.4.1968

ZONIZZAZIONE DI PUC	ZONA OMOGENEA D.M. 2.4.68
A.CE.rap - A.CE.rmp - A.CE.va - A.CE.ot verde fluviale A CE fro – fascia ripale a verde	Zona A Zona A / F
A.CE.ap - A.CE.ni - A.CE.stp -A.CE.rp -	Zona A/E
A.RI.rds - A.RI.urb -	Zona B
DT5a1 ~~– DT5a2~~ – DT5b – DT5c – DT5d -	Zona C
A.RI.re - A.RI.rc – A.RI.rc.c	Zona B/C
DT2b.2 - A RI va	Zona B/D/F
DT1a – DT3 – DT6 –	Zona C/D/F
DT1b -	Zona C/D
A.RI.tr - A.RI.tr.c - A.RI.com - A.RI.prod - A.RI.ca -	Zona D
DT2b.1 – A RI aut	Zona D/F
A.CE.veg - A.CE.ass – A.CE.as - A.CE.agr - A.CE.ol -	Zona E
A.CE.ar - A.CE.co - A.CE.sp - A.RI.sp - Servizi (S1-S22) A RI ba	Zona F

Modifica 2)

Art. 23 - Distretti di trasformazione (pagina 111 delle NTA)

stralciare la riga barrata

[1] L.R. 36/1997, articolo 28 (Ambiti di conservazione, ambiti di riqualificazione e ambiti di completamento) Comma 2. Costituiscono ambiti di riqualificazione le parti di territorio edificate che il PUC descrive e individua come caratterizzate da un assetto fisico-idrogeologico ed urbanistico inadeguato e, quindi, suscettibili di interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione che siano finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed ambientale e alla messa in sicurezza idraulica ed idrogeologica.

"I distretti di trasformazione individuati dal PUC sono i seguenti:

DT1a Nuovo porto turistico e opere connesse
DT1b Località Scoglietti
DT2b.1 Zona Lago - ex-macelli
DT2b.2 Zona Lago - camping
DT3 Peglia
DT5a.1 Nervia zona via Cabagni Baccini lato Ovest
~~DT5a.2 Nervia zona via Cabagni Baccini lato Est~~
DT5b Nervia zona fronte mare"
DT5c Nervia zona interna da depuratore a via Nervia
DT5d Nervia zona interna da Liceo a via Nervia
DT6 Ex-parco ferroviario dismesso della zona di Nervia – Campasso"

Modifica 3)

Art. 23 - Distretti di trasformazione, scheda "DT 5a.1 – NERVIA ZONA VIA CABAGNI BACCINI – LATO OVEST" (pagina 122 delle NTA)

stralciare la riga barrata

Modalità attuative

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti andranno attuati tramite la redazione di un P.U.O. che dovrà prevedere un'unica UMI. Il PUO dovrà comprendere anche l'area a servizi esistente destinata a scuola prevedendone, nell'ambito dell'accordo convenzionale da stipulare con la C.A. o con l'ente gestore del servizio pubblico, un miglioramento da attuarsi tramite incrementi della qualità della struttura destinata a servizio pubblico, anche con una eventuale sua nuova localizzazione all'interno dell'area del distretto di trasformazione per l'ottenimento dell'obiettivo di cui sopra.

In ogni caso il Soggetto Attuatore dovrà farsi carico di realizzare un nuovo adeguato assetto stradale di contorno all'UMI come previsto dal PUC, nonché una sistemazione interna totale che coinvolga la viabilità pubblica esistente con soluzioni atte a migliorare la funzionalità dell'UMI nel suo complesso e l'ambito urbano circostante.

~~È facoltà della Civica Amministrazione richiedere un SAU di approvazione comunale esteso anche al DT5a2.~~

Dovranno essere reperite all'interno del Distretto di cui trattasi, le quantità di standard necessari, con conseguente obbligo di ridurre la quantità volumetrica massima, laddove necessario, per garantire la corrispondente quota di standard.

Modifica 4)

Art. 23 - Distretti di trasformazione, scheda "DT 5a.2 – NERVIA ZONA VIA CABAGNI BACCINI – LATO EST" (pagina 123 delle NTA)

stralciare l'intera scheda

~~*DT 5a.2 – NERVIA ZONA VIA CABAGNI BACCINI – LATO EST*~~

~~*Dimensionamento*~~

~~*Superficie territoriale: 4.350 m2 circa*~~

~~*Densità territoriale attuale: 0,02 m2/m2*~~

~~*NORMATIVA IDENTICA A SCHEDA DT5a1*~~

~~*Dovranno essere reperite all'interno del Distretto di cui trattasi, le quantità di standard necessari, con conseguente obbligo di ridurre la quantità volumetrica massima, laddove necessario, per garantire la corrispondente quota di standard.*~~

Modifica 5)

Art. 23 - Distretti di trasformazione

23.a - RIEPILOGO PARAMETRI URBANISTICI DEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

(pagina 140 delle NTA)

stralciare la riga barrata

Sigla	*Localizzazione*	*Sup.terr. m²*	*S.A./S.P. esist. m²*	*Densità terr. esist. m²/m²*	*Dens. territ. prog. m²/m²*
DT.1a	Nuovo porto turistico e opere connesse	206.630	0	0	*Non definibile
DT.1b	Loc. Scoglietti	4.770	330	0.07	0,4 0
DT.2b.1	Zona Lago – ex. Macelli	8700	5200	0,60	0,75
DT.2b.2	Zona Lago – camping	15.600	930	0,06	0,50
DT.3	Peglia	116.000	5300	0,046	0.20
DT.5-1	Nervia zona via Cabagni Baccini –lato ovest	7.900	630	0,08	0,50
~~**DT.5-2**~~	~~Nervia zona via Cabagni Baccini –lato est~~	~~4.350~~	~~90~~	~~0,02~~	~~0,50~~
DT.5b	Nervia zona fronte mare	13650	1710	0,125	0,50
DT.5c	Nervia zona intena da depuratore a via Nervia	23.750	190	0,001	0,45
DT.5d	Nervia zona interna da Liceo a via Nervia	15600	810	0,052	0,40
DT.6	Ex Parco ferroviario dismesso della zona di Nervia	33225	7.800	0,20	0,40
DT.7 a	Ex parco ferroviario dismesso del Roja (zona sud)	145.000	Non definita	Non definita	1,00
DT.7 b	Ex parco ferroviario dismesso del Roja (zona nord)	107.881	Non definita	Non definita	0,75

Modifica 6)

Art. 12 – "Sostituzione edilizia e Credito Edilizio"

punto 12.2 "Credito edilizio" (pagina 22 delle NTA)

aggiungere il testo evidenziato in colore rosso

12.e – Credito Edilizio

Si intende la quantità di superficie agibile (o di volume geometrico della costruzione esistente oggetto di demolizione. Non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio gli edifici realizzati in assenza od in difformità dai prescritti titoli abilitativi edilizi e paesaggistici, se non previa loro regolarizzazione.

Gli edifici da demolire, ai quali corrisponde credito edilizio, sono i medesimi di cui all'art. 12.b. "Edifici con necessità di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale".

Il credito edilizio scaturente da immobili demoliti in ambiti A.CE., se utilizzato in ambiti A.RI. o nei DT comporterà un premio edificatorio pari, rispettivamente, al 25%, e al 100%.

Il credito edilizio scaturente da immobili demoliti per realizzare viabilità pubblica (nuova viabilità o adeguamento/miglioramento della viabilità esistente) comporterà un premio edificatorio pari al 100%.

Modifica 7)

Art. 22 "Ambiti di riqualificazione"

punto 22.a "Parametri e modalità per la nuova costruzione negli A.Ri" (pagina 75 delle NTA)

aggiungere il testo evidenziato in colore rosso

22.a – Parametri e modalità per la nuova costruzione negli A.RI.

INDICE IN DOTE: Gli interventi di nuova edificazione realizzabili portano in dote parte della SA in progetto; la restante quota di SA da realizzare fino al raggiungimento dello IUI massimo previsto per ciascuna zona omogenea dovrà essere reperita tramite il sistema dell'indice perequato o crediti edilizi.

IUI E TETTO DI S.A.: La norma d'ambito definisce l'indice IUI (indice di utilizzazione insediativa) e la quantità totale di superficie agibile S.A. o produttiva S.P. di nuova edificazione, esaurita la quale l'ambito assume la caratteristica di zona omogenea satura.

MODALITA' ATTUATIVA: Per la nuova costruzione, è necessario il Permesso di Costruire Convenzionato. Se non diversamente definito dalla norma d'ambito, gli interventi ammessi che interessino SA maggiori di m^2 600 saranno subordinati a strumentazione attuativa (PUO).

Modifica 8)

Art. 22 "Ambiti di riqualificazione"

punto 22.i "A.RI.com" (pagine 96-97 delle NTA)

aggiungere il testo evidenziato in colore rosso

22.i – A.RI.com.
Ambiti a destinazione commerciale
· A.RI.com.1 Latte
· A.RI.com.2 Roverino
· A.RI.com.3 Cabagni Baccini

Per quanto riguarda i primi due ambiti, si tratta di due importanti poli commerciali con diverse caratteristiche. Quello di Latte rappresenta una presenza di presidio frontaliero del commercio alimentare al minuto e pur non essendo di dimensione rilevanti costituisce una presenza di forte impatto sulla viabilità dell'Aurelia a causa del rilevante numero di utenti. Per tale motivo dovrà essere attentamente studiata una riorganizzazione del nodo viabile costituito dalla viabilità valliva che interseca l'Aurelia e realizzata una corretta dotazione di parcheggi pertinenziali alle attuali strutture commerciali come condizione minima per il loro mantenimento. Il centro di Roverino rappresenta invece una realtà più urbana di struttura rivolta ad un consumo cittadino; si pone nell'ambito di un quartiere densamente edificato ed ha problematiche anch'esso di un discreto impatto sulla viabilità locale e di carenza di spazi per un suo eventuale sviluppo o razionalizzazione. Il PUC, pur consentendo il mantenimento dell'attuale destinazione prevalentemente commerciale pone anche una ipotesi di diverso scenario di prospettiva, ovvero di una radicale trasformazione e modificazione delle funzioni esistenti verso attività terziarie e di servizi quali parcheggi, impianti sportivi di media dimensione al coperto, servizi alla persona, da attuarsi tramite PUO dopo il trasferimento delle attuali funzioni commerciali in altro distretto con possibilità di incrementare la SV esistente sino ad un massimo del 15%.
Il terzo ambito è localizzato nel tessuto urbano a levante del fiume Roja in zona via Cabagni Baccini ed è caratterizzato da un elevato grado di disordine urbanistico e paesaggistico per cui il PUC prevede la sua riqualificazione attraverso un intervento atto a ricomporre il tessuto insediativo.

INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

· *Nuova costruzione:*

*In A.RI.com.1 non ammessa
*In a.RI.com.2 non ammessa
*In a.RI.com.3 ammessa con i seguenti parametri:

n° massimo piani fuori terra: piano terra + 2 piani
n° massimo piani interrati: 1
distanza minima dai fabbricati: 10 m o in aderenza
distanza minima dai confini: entro i limiti stabiliti dal Codice Civile
distanza minima dalle strade pubbliche: in aderenza

S.A. massima di nuova edificazione mq 2.000.

La S.A. di nuova previsione è per il 50% in capo alle proprietà ricadenti all'interno del perimetro dell'Ambito e per il restante 50% ottenuta tramite credito edilizio o indice perequato da altre zone.

Tutti i volumi preesistenti all'interno dell'Ambito A.RI.com.3 Cabagni Baccini potranno essere demoliti e ricostruiti anche in ambiti diversi previsti dal PUC.
I nuovi servizi indotti saranno stabiliti nella Convenzione tra Comune e Soggetto attuatore.

· *Pertinenze* NON AMMESSE

· *Parcheggi privati interrati:*

*In A.RI.com.1 non ammessi
*In a.RI.com.2 non ammessi
*In a.RI.com.3 ammessi: massimo 1 piano interrato

· *Piscine* NON AMMESSE

· *Ristrutturazione urbanistica* AMMESSA

INTERVENTI SULL'ESISTENTE

· *Ristrutturazione:* AMMESSA*

*In A.RI.com.1 non ammessa Demolizione e Ricostruzione e Ampliamenti.
*In a.RI.com.2 ammesso ampliamento una tantum del 5% della SA

· *Cambio uso con aumento carico urb:* NON AMMESSO

· *Sup. Accessoria art. 14.d:* AMMESSA nelle tipologie tipiche del contesto

· *Sostituzione edilizia e Accorpamento* AMMESSI in sito, senza incrementi volumetrici

FUNZIONI AMESSE

A.RI.com.1 Latte
· commercio e pertinenze relative (depositi, parcheggi, ecc.), nelle forme e nei limiti del Piano del Commercio.
· residenza e uffici connessi al commercio in misura non superiore al 10% della SV.
E' previsto il mantenimento sino ad esaurimento delle attività esistenti se diverse da quelle sopra riportate.

A.RI.com.2 Roverino
· Commercio nelle forme e nei limiti previsti dal Piano del Commercio.
· uffici connessi all'attività principale,
· servizi alla persona,
· servizi di uso pubblico a conduzione privata convenzionati (es. parcheggi, impianti sportivi al coperto, ecc.)
· distributore di carburante.
E' previsto il mantenimento sino ad esaurimento delle attività esistenti se diverse da quelle sopra riportate, con la sola eccezione dell'obbligo della trasformazione in servizi pubblici nel caso di suo trasferimento a Peglia.

A.RI.com.3 Cabagni Baccini
· Media struttura di vendita con SNV sino a 1500 m² e pertinenze relative,
. Pubblici esercizi.

MODALITA' ATTUATIVE

A.RI.com.2 Roverino
Permesso di costruzione convenzionato per gli interventi sull'esistente e PUO per intervento di riorganizzazione dell'area, **finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed edilizia.**
A.RI. com.1 Latte
Permesso di costruzione convenzionato per gli interventi sull'esistente, finalizzato alla riqualificazione a verde del tratto finale del Rio Latte e al miglioramento della viabilità esistente Tutti i progetti di nuova costruzione, ricostruzione, accorpamenti in sito, di interventi considerati alla stregua della nuova edificazione, dovranno essere accompagnati da uno studio di inserimento paesaggistico esteso ad un adeguato intorno e che tenga conto dei principali punti di vista panoramici.
A.RI.com.3 Cabagni Baccini
Titolo edilizio singolo convenzionato ex artt. 28 bis, DPR 380/2001, e 49, L.R. Liguria 36/1997 e s.m.i..

INTERVENTI SULLA VIABILITA'

E' obbligatorio il miglioramento e l'integrazione della viabilità esistente nella zona Latte.
In **A.RI.com.3 Cabagni Baccini** il Soggetto Attuatore dovrà farsi carico di realizzare:
- la sistemazione degli spazi esterni che comprenda la riqualificazione della viabilità esistente e la realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra via Tacito e il parcheggio pubblico di vico Arene,
- una nuova accessibilità pedonale all'area.

REGOLE PAESISTICHE

Nel caso di intervento di riorganizzazione dell'A.RI.Com.2, saranno determinate in sede di PUO nel rispetto delle attuali massime altezze, e degli allineamenti fronte strada e della realizzazione di un'adeguata fascia verde spondale.
In **A.RI.Com.3 Cabagni Baccini** viste le caratteristiche eterogenee del tessuto esistente composto da edifici di epoca recente (post seconda guerra mondiale), la progettazione dovrà preferire un'architettura di linguaggio contemporaneo premiante gli aspetti ambientali, con sistemazione a verde delle coperture.

REGOLE AMBIENTALI

ACQUA: il fabbisogno idrico di acqua potabile dovrà essere garantito tramite l'allaccio alla rete idrica pubblica.
L'approvvigionamento di acqua ad usi irrigui dovrà essere captata tramite convogliamento in cisterne di acqua piovana.
FOGNATURA: raccolta e smaltimento dei liquami soltanto tramite allaccio alla pubblica fognatura.
MOVIMENTO TERRA: Il volume complessivo degli scavi e dei riporti delle opere inerenti le nuove costruzioni compresi quelli relativi alla viabilità di collegamento non potrà superare quello complessivo vuoto per pieno dell'edificio da realizzarsi (fatta salva deroga art. 18.h)
Non sono consentiti interventi che:
· modifichino sostanzialmente l'orografia dei luoghi,
· danneggino o modifichino i corsi d'acqua e le sorgenti o il sistema di smaltimento delle acque piovane
· prevedano l'eliminazione di più di 5 esemplari di vegetazione di alto fusto

6 QUALIFICAZIONE della MODIFICA al PUC e ITER APPROVATIVO DELLA VARIANTE

Trattandosi di un intervento preordinato alla realizzazione di una struttura commerciale di media dimensione di vendita, il procedimento è disciplinato dall'art. 10 della L.R. 10/2012 e s.m.i.; in base alle nuove disposizioni introdotte nell'art. 10 della L.R. 10/2012 e s.m.i. con L.R. 1/2020, il procedimento si articola in due fasi distinte:

1) dopo l'assenso del Consiglio comunale alla variazione del PUC, la pubblicazione degli atti per le eventuali osservazioni alla variante al PUC e la conseguente deliberazione del Consiglio Comunale con l'espressione del relativo parere sulle osservazioni pervenute (se non pervengono osservazioni è sufficiente l'attestazione del Segretario comunale), segue la prima fase del procedimento con l'invio degli atti urbanistici (delibera CC, elaborati urbanistici di variante, rapporto ambientale preliminare, verifiche geomorfologiche e geologiche necessarie ai fini del parere regionale ex art. 89 del D.P.R. 380/2001 ora divenuto art. 56bis della L.R. 36/1997, eventuale delibera C.C. sulle osservazioni se pervenute) alla Regione per la verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 della L.R. 32/2012 e s.m.i. e per la contestuale valutazione urbanistica della stessa variante, nonché alla Provincia per la verifica di compatibilità con la propria pianificazione territoriale;

2) chiusa la prima fase con l'approvazione della variante urbanistica e relativa verifica ambientale, seguirà la seconda fase del procedimento per l'approvazione del progetto, mediante conferenza di servizi L. 241/1990 e s.m.i. che potrà svolgersi in modalità semplificata asincrona trattandosi dell'approvazione di un progetto edilizio conforme al PUC.

La variante al PUC in argomento, che prevede l'introduzione di una apposita disciplina per la realizzazione del progetto di Media Struttura di Vendita, comporta (i) l'eliminazione del distretto DT5a2 e seguendo l'impostazione del Giudice Amministrativo, che si è pronunciato con riguardo all'insediamento di un MSV nel distretto DT5a2 (TAR Liguria, sentenza n. 89/2019 e Cons. Stato, sentenza n. 8801/2019) (ii) l'aumento del carico urbanistico complessivo, in quanto consente la realizzazione di una MSV alimentare e non alimentare in luogo di Esercizi di Vicinato.

Inoltre, la modifica incide sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC, seppur sia coerente con le indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore, di livello sovraordinato.

Pertanto la proposta variante risulta inquadrabile nel paradigma normativo dell'art. 44 della L.R. Liguria 4 settembre 1997, n. 36.

Per quanto concerne l'applicazione del disposto di cui all'art. 16, comma 4, lett. *d-ter* del DPR 380/2001, nonché all'art. 38, comma 6, della l.r. 6 giugno 2008, n. 16, ovvero la corresponsione, da parte delle istanti, del contributo commisurato al cosiddetto "maggior valore" per effetto di varianti o deroghe ai piani urbanistici vigenti, nel caso di specie tale corresponsione è dovuta in quanto la variante di Piano è finalizzata all'attuazione di specifico progetto imprenditoriale, non consentito dall'attuale assetto urbanistico.

Nel corso dell'iter approvativo l'Amministrazione Comunale dovrà rendere coerente il Piano del Commercio al PUC in variante.

7 DESCRIZIONE FONDATIVA e OBIETTIVI del PUC

Il vigente PUC di Ventimiglia prevede che nel DT5a2 venga replicato l'impianto urbanistico della "città bassa", secondo il modello dei quartieri ottocenteschi, in un contesto che non ha alcuna analoga identità in quanto caratterizzato da edifici prevalentemente residenziali realizzati nel secondo dopoguerra e, quindi, privi delle caratteristiche proprie di città bassa di stile ottocentesco.

La prevista realizzazione di un fabbricato a due piani fuori terra oltre ad un volume in copertura per impianti e servizi privati, destinato ad ospitare una media struttura di vendita, secondo quanto ritenuto dal TAR Liguria con la citata sentenza n. 89/2019 e dal Consiglio di Stato con la citata sentenza n. 8801/2019, si discosta dal modello dei quartieri ottocenteschi, indicato dalle schede di PUC, con conseguente modifica degli obiettivi di piano così come espressi nella norma del DT ai sensi della LUR (cfr. TAR Liguria, n. 89/2019 "*la prevista realizzazione di un fabbricato a due piani, futura sede di una media struttura di vendita, si pone in palese contrasto con il modello dei quartieri ottocenteschi indicato dalle schede di PUC*").

La scelta progettuale della nuova MSV nasce dalle seguenti considerazioni urbanistiche, paesaggistiche ed architettoniche.

L'area di cui trattasi è inserita in un tessuto urbano caratterizzato da un elevato grado di disordine urbanistico e paesaggistico, con caratteristiche di eterogeneità, composto da edifici di epoca recente (post seconda guerra mondiale) per cui la progettazione si rivolge correttamente a un'architettura di linguaggio contemporaneo premiante gli aspetti ambientali, con sistemazione a verde delle coperture.

In tal modo gli obiettivi della trasformazione trovano attuazione nella riqualificazione urbana del contesto e nell'individuazione di una tipologia edilizia coerente ad ospitare le funzioni ammesse.

8 CARICO INSEDIATIVO

Secondo le sentenze citate, l'insediamento di una MSV in luogo di una pluralità di esercizi di vicinato determina un incremento del carico insediativo complessivo (cfr. TAR Liguria, n. 89/2019 *"Inoltre, nonostante l'invarianza della superficie complessivamente destinata al commercio, la variante comporta un obiettivo incremento del carico urbanistico complessivo, poiché l'insediamento di una media struttura di vendita nel secondo subambito, in luogo di una pluralità di esercizi di vicinato, è idoneo ad attirare clientela proveniente da un più vasto bacino di utenza e, soprattutto, a determinare una maggiore durata media degli accessi. Risultano superati, pertanto, i limiti dell'aggiornamento del PUC ex art. 43 della legge urbanistica regionale"*).
In ossequio al principio come sopra affermato dal Giudice Amministrativo e all'effetto conformativo del giudicato, sì come intervenuto, la Pubblica Amministrazione, nell'esercizio doveroso della propria funzione, è tenuta a rispettare i limiti nascenti dalla statuizione concreta del Giudice Amministrativo, ossia la regola di diritto affermata nel giudicato e destinata a regolare o, comunque, a delimitare la futura attività amministrativa.

Pertanto, la proposta variante dovrà seguire l'iter di cui all'art. 44, LUR, sebbene la disciplina normativa per il calcolo del carico insediativo sia la seguente:

- L.R. 4 settembre 1997, n. 36 e s.m.i. (Legge Urbanistica Regionale – L.U.R.)
- REGOLAMENTO REGIONALE 25 Luglio 2017 N. 2 Determinazione nei P.U.C. delle dotazioni territoriali e funzionali degli insediamenti e parametri per la fissazione dei limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici, di distanza tra costruzioni e dalle strade, in attuazione dell'art. 34, commi 3, 4 e 6 della L.R. 4 settembre 1997, n. 36 e s.m. e i. (L.U.R.)
- LINEE GUIDA PER LA MODALITA' DI CALCOLO DELLE UNITÀ DI CARICO URBANISTICO, allegato 3 alla D.G.R. n. 321 dell'11 maggio 2018

Ai paragrafi seguenti sono riportati i contenuti della specifica normativa pertinente al caso di cui trattasi.

8.1 L.R. 36/1997 (L.U.R.)

L'art. 33 della L.R.37/97 definisce che il carico urbanistico è formato dalla sommatoria della capacità insediativa residenziale esistente e prevista dal piano, della capacità delle strutture per l'ospitalità e ricettività alberghiera ed extra alberghiera esistenti e previste dal piano, degli addetti e degli utenti mediamente presenti nelle tipologie di servizi di cui all'articolo 34, comma 1, degli addetti delle aziende agricole e delle attività artigianali, industriali, di servizi, turistiche, terziarie e commerciali esistenti e previste dal piano, degli utenti degli insediamenti direzionali e terziari e delle strutture per la grande distribuzione commerciale, esistenti e previsti dal piano, nonché degli abitanti equivalenti ai fini del soddisfacimento del fabbisogno idrico, della dotazione depurativa e della capacità di smaltimento dei rifiuti.

La determinazione degli addetti delle attività artigianali, industriali, di servizi, turistiche e commerciali esistenti e previste dal piano, viene calcolato in funzione della superficie agibile delle strutture esistenti e di quelle previste dal PUC nonché della superficie delle aree esterne esistenti e previste dal PUC e secondo le densità di addetti stabiliti dal piano in funzione delle relative tipologie di insediamento produttivo.

La determinazione degli utenti degli insediamenti direzionali e terziari e delle strutture per la grande distribuzione commerciale, esistenti e previsti dal piano, sono calcolati in funzione della superficie agibile per

gli insediamenti direzionali e terziari e della superficie netta di vendita per le strutture della grande distribuzione commerciale, secondo le densità stabilite dal piano in funzione della tipologia degli insediamenti e delle tipologie merceologiche.

Conclusioni:

la L.R. 36/1997 per la determinazione del carico urbanistico delle medie strutture di vendita richiede solo gli addetti e non gli utenti, mentre per le grandi strutture di vendita richiede utenti e addetti.

8.2. REGOLAMENTO REGIONALE 25 Luglio 2017 N. 2

L'art. 6 del Regolamento Regionale (Modalità per la determinazione del fabbisogno di dotazioni territoriali obbligatorie sulla base del carico urbanistico complessivo e della loro ripartizione in Ambiti, Distretti e Territori del P.U.C.) definisce che il numero complessivo delle unità di carico urbanistico (UCU), espresso in numero di abitanti/addetti/utenti, è la sommatoria delle diverse capacità insediative. Il calcolo del carico urbanistico delle attività "produttiva artigianale, industriale, turistica e commerciale (per *medie strutture di vendita*, con esclusione degli esercizi di vicinato) è espresso in numero di addetti in entrata[2] nel Comune comprensivi di quelli risultanti dalle attività esistenti e di quelli stimati dal Piano per ogni 100 mq di S.A. in funzione delle diverse tipologie di attività produttive.

Per le grandi strutture commerciali di vendita e per gli insediamenti direzionali e terziari, il carico insediativo è espresso in numero di utenti e addetti in entrata nel Comune[3], in funzione della superficie agibile e della superficie netta di vendita delle strutture e degli insediamenti esistenti (stimata dal Piano) e della S.A. dei nuovi insediamenti previsti dal Piano e degli incrementi di superficie agibile ammessi per gli interventi di sostituzione edilizia, secondo la densità di occupazione ogni 100 mq di S.A. stimata dal Piano in funzione della tipologia degli insediamenti direzionali/terziari e della tipologia merceologica delle grandi strutture grandi commerciali.

Conclusioni:

Il Regolamento Regionale per il calcolo del peso insediativo delle medie strutture di vendita richiede solo gli addetti mentre per le grandi strutture di vendita il calcolo viene fatto su utenti e addetti.

I parametri dettati dal Regolamento Regionale da applicare per il calcolo del carico insediativo sono i seguenti:

- negozi vicinato: UCU = 1 ogni 25 mq SA
- media struttura: UCU = addetti 1 ogni 100 mq SA

8.3 Linee guida per la modalità di calcolo delle unità di Carico Urbanistico (allegato 3 alla D.G.R. n. 321 dell'11 maggio 2018)

Le "Linee guida", in coerenza con il Regolamento Regionale 2/2017, definiscono i seguenti parametri per le diverse funzioni:

[2] La normativa parla di "addetti in entrata nel Comune" ovvero di addetti non residenti a Ventimiglia in quanto gli addetti residenti a Ventimiglia sono già stati calcolati nei "Residenti" del territorio comunale.
[3] Vedi nota 1

1) FUNZIONE RESIDENZIALE

UCU complessivo esercizi vicinato = mq superficie totale / 25

2) TURISTICO, RICETTIVA: non pertinente

3) FUNZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE, INDUSTRIALE, TURISTICA E DIREZIONALE

Addetti: 100 mq per ciascun addetto calcolata sulla SU, al fine di ottenere l'UCU produttivo, che deve a sua volta essere ridotto in base al coefficiente individuato dal Comune in modo da considerare esclusivamente il numero di addetti in entrata nel Comune, posto che gli addetti "residenti" sono già conteggiati nell'UCU residenziale.

Il valore di tale coefficiente potrà essere stimato sulla base di un'analisi diretta con interviste/contatti con le ditte/imprese che operano sul territorio o, quanto meno, sulla base di una verifica che prenda in considerazione un campione significativo del sistema produttivo locale.

UCU produttivo di previsione: una unità di carico urbanistico per ogni 100 mq di S.U. produttiva di nuova previsione

4) - PRODUTTIVA AGRICOLA: non pertinente
5) GRANDI E MEDIE STRUTTURE COMMERCIALI DI VENDITA: vale la stessa metodologia del punto 3) da riferirsi sia agli addetti che agli utenti in entrata.

Conclusioni:

La UCU dei negozi di vicinato è uguale a quella della residenza ovvero 1 UCU ogni 25 mq di superficie utile.
Le linee guide equiparano medie e grandi, richiedendo il calcolo degli addetti e degli utenti in entrata nel Comune[4], usando il parametro di 100 mq per addetto e 100 mq per utente.

8.4 Calcolo del peso insediativo PUC vigente e Variante

PUC vigente: DT 5a.2 Nervia zona via Cabagni Baccini lato est

Dimensionamento Superficie territoriale: 4.350 mq circa
Densità territoriale massima di progetto 0,50 mq /mq = 4350 x 0,5 = 2175 mq
residenza in misura massima del 50% della nuova S.A. o S.P. realizzabile

calcolo UCU = 2175 mq / 25 mq **= 87 UCU**

Variante PUC: A.RI.com zona via Cabagni Baccini

Superficie utile della MSV = 2.000 mq

Addetti = 1 addetto ogni 100 mq = **20 UCU** (si ipotizza la situazione peggiore ovvero che tutti gli addetti non siano residenti a Ventimiglia).
Utenti in entrata a Ventimiglia = 1 utente ogni 100 mq = **20 UCU** (si ipotizza la situazione peggiore ovvero che tutti gli utenti (clienti) non siano residenti a Ventimiglia).

calcolo complessivo UCU = (2000 mq / 100 mq) + (2000 mq / 100 mq) **= 40 UCU**

[4] Vedi Nota 1

Al riguardo dell'aumento del carico insediativo va, peraltro, rilevato che, anche se la Media superficie di vendita prevista dalla Variante comportasse un aumento del carico insediativo rispetto alle destinazioni previste dal PUC vigente per l'area in questione, tale aumento non costituirebbe comunque una criticità urbanistica come illustrato nel seguito.

L'articolo "*24.h - Quantificazione del peso insediativo*" delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PUC di Ventimiglia riporta i seguenti dati: "*n° abitanti al 20.10.91 Comune di Ventimiglia: 25.308*".

Oggi gli abitanti di Ventimiglia sono 24.178[5] con un decremento di 1.130 abitanti, pari a un calo di circa il 5% della popolazione residente.

Ne consegue che un ipotetico aumento del carico insediativo provocato dalla realizzazione di una media struttura di vendita al posto di negozi di vicinato sarebbe comunque ampiamente "assorbito" dal calo demografico che si è verificato.

Inoltre, per quanto riguarda gli standard urbanistici, sempre lo stesso articolo 24.h delle NTA afferma che il PUC è dotato di 246.681 m^2 di standard urbanistici di previsione in esubero e "*pertanto i servizi previsti dal PUC a livello locale e la percentuale di competenza a livello territoriale sono in grado di assorbire oltre all'esistente carico insediativo teorico ulteriore di 35.304 persone tra residenti e fluttuanti (21.600 + 13.704). Tutto ciò solo sotto il profilo degli standard a servizi e a livello teorico.*

Considerando poi i fattori di abbattimento dovuti a:

a) territorio sottratto al meccanismo dell'indice perequato (demani, aree edificate, infrastrutture, aree fluviali, aree asservite, ecc.) stimato superiore a un terzo del totale

b) attuabilità delle previsioni di un piano non elevate (vedi attuazione vecchio PRG) dovute a un forte frazionamento delle proprietà (vedi mappa catastale e dimensionamento medio particelle), complessità burocratiche, difficoltà economiche, ecc., fatti che concorrono ulteriormente ad abbattere la capacità edificatoria teorica di almeno un altro terzo, la percentuale ragionevole di possibile incremento del peso insediativo è valutabile, tra fluttuanti e residenti, prudenzialmente intorno a un terzo dell'incremento teorico, ovvero 21.600 : 3 pari a 7.200 persone tra fluttuanti e residenti per i prossimi decenni[6]"

In conclusione, l'aumento del carico insediativo è ampiamente "assorbito" dalle previsioni del PUC (redatto quando Ventimiglia aveva una popolazione superiore rispetto a quella attuale) e dagli standard urbanistici in esubero previsti dallo stesso.

[5] http://www.comuni-italiani.it/008/065/index.html

[6] Paragrafo modificato in seguito all'approvazione dell'Accordo di programma intervenuta con la deliberazione di Giunta Regionale n°554/2014, vigente dal giorno 20.05.2014

9 CONCLUSIONI

Il progetto e la variante al PUC comportano, in sintesi: (i) la soppressione, con previsione di un nuovo ambito di riqualificazione, del distretto di trasformazione DT5a2 e della redazione di P.U.O; (ii) la modifica degli obiettivi di PUC; (iii) l'incremento, secondo l'interpretazione del Giudice Amministrativo, del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC.

Si chiede, pertanto, che la presente variante sia sottoposta all'iter di approvazione di cui agli artt. 44, LUR e 10, L.R. 10/2012.

In conclusione si precisa comunque che la variante non comporta l'incremento della superficie commerciale ammissibile dal PUC vigente.