

COMUNE DI VENTIMIGLIA

PROVINCIA DI IMPERIA



Soggetto proponente:

CALA DEL FORTE S.R.L.

Lungomare Cap. D'Albertis, 8 - 18010 - S. STEFANO AL MARE (IM)

**PROGETTO DEFINITIVO CON ANNESSO S.U.A.
PER LA REALIZZAZIONE DI UN APPRODO TURISTICO
PER LA NAUTICA DA DIPORTO (D.P.R. 509/97)**

Tavola:

**Stralcio NTA del PRG-PUC in merito
a tipi di modalita' di intervento**

Progetto opere marittime:

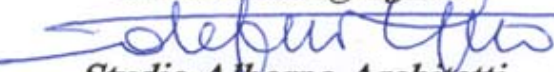


Coll.: Ing. L. Tarantino
Geom.F. Vedovato

Progetto opere architettoniche:


Coll.: Arch. C. Letizia

Ing. Stefano Puppo
Studio associato Tema.Idro
Via Roma, 119 - 18038 Sanremo
Tel: 0184 507412 - fax 0184 591233
E-mail: tema.idro@virgilio.it


Studio Albornò Architetti
P.za Eroi della Libertà, 26 - 18012 Bordighera
Tel: 0184 266364 - fax 0184 268843
E-mail: studioalbornò@tiscali.it

Allegato:

D

NUOVO PORTO TURISTICO E OPERE CONNESSE	DT1a
<p>Obiettivi della trasformazione</p> <p>Realizzazione di nuova struttura per la nautica da diporto di elevata qualità funzionale al rilancio turistico della città e alla riqualificazione della soprastante città medioevale. In attuazione delle previsioni del PTC della Costa. Si tratta della fascia costiera compresa tra Punta della Rocca e Marina San Giuseppe e dell'antistante specchio acqueo.</p>	
<p>Prescrizione particolare sulla perimetrazione</p> <p>La perimetrazione del Distretto di Trasformazione stabilita nella carta della zonizzazione potrà subire delle modifiche in sede di approvazione ai sensi del DPR 509/97 dell'intervento portuale. In tal caso le aree escluse dal DT1a saranno assorbite dalle adiacenti zone omogenee assumendone le relative prescrizioni previo espletamento dei relativi adempimenti di variante previsti per legge.</p>	
<p>Funzioni ammesse</p> <ul style="list-style-type: none">▪ attrezzature per la nautica da diporto;▪ residenza;▪ ricettività; di cui alla L.R. n° 2//08 e lr 1/08 <p>commercio In coerenza con il piano commerciale comunale, per il settore alimentare e non alimentare non sono ammessi esercizi commerciali di vicinato con SV superiore ai 250 m².</p> <ul style="list-style-type: none">▪ uffici e studi professionali;▪ attività produttiva di tipo artigianale e servizi di supporto alla nautica da diporto;▪ circoli ricreativi nautici e sedi di società di tipo nautico;▪ esercizi pubblici (sportelli bancari, bar, ristoranti, farmacie, ecc.);▪ servizi alla persona (centri estetici, saune, centri diagnostici, ecc.);▪ impianti sportivi▪ servizi ed infrastrutture pubbliche (verde pubblico attrezzato, parcheggi, viabilità pubblica, uffici postali, ecc.);▪ parcheggi pertinenziali;▪ attrezzature balneari;▪ distributore di carburante.	
<p>Modalità attuative</p> <p>Gli interventi andranno attuati tramite un unico P.U.O <u>di approvazione regionale</u> con la previsione di un'unica UMI interessante l'intero intervento relativo alla struttura portuale. Data la natura peculiare della trasformazione urbanistica della zona, che nel suo complesso è soggetta alla sostenibilità economica dell'operazione, gli interventi ivi previsti sono attuati senza utilizzo di indice perequato.</p> <p>Tutti gli edifici a destinazione residenziale e terziarie dovranno essere realizzati contestualmente all'attuazione dell'impianto portuale stesso e alla risoluzione del nuovo sistema di accessibilità alla marina.</p> <p>La convenzione allegata allo strumento attuativo dovrà prevedere l'attuazione almeno dei seguenti interventi interessanti anche aree al di fuori del DT1a:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ realizzazione di collegamento meccanizzato con la soprastante Rocca con relativo studio della sistemazione dell'area adiacente sita oltre la strada Aurelia;▪ sistemazione e ripascimento del litorale della diga foranea sino alla foce del fiume Roja;▪ mantenimento della percorribilità pedonale pubblica (passeggiata) su tutto l'arco portuale e mantenimento della strada pedonale per le Calandre, salvaguardando il percorso attuale;▪ realizzazione di aree a verde attrezzato di uso pubblico;	

- realizzazione di parcheggi pubblici sia a raso che in struttura;
- adeguamento e miglioramento dell'attuale sistema di accessibilità con soluzioni in grado di garantire l'attuale consistenza di parcheggi pubblici con riorganizzazione e riqualificazione del nodo di Piazza Costituente.
- studio opere di difesa e ripascimenti necessari alla formazione degli arenili sul lato ovest e sul lato est della struttura portuale;
- riorganizzazione stabilimento balneare esistente alla radice della diga foranea lato est e studio della rimanente porzione di arenile da collegarsi funzionalmente all'esercizio pubblico posto sulla testata del blocco commerciale lato est;
- sistemazione del collegamento pedonale alla città alta in prossimità del ristorante lato Francia e con arrivo in adiacenza al Forte dell'Annunziata.

L'attuazione degli interventi sopra citati avverrà mediante DIA, ricorrendo l'ipotesi di cui all'art. 22 comma III lettera b) del T.U.E. di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Problematiche idrogeologiche

Trattandosi di zone di pericolosità alta di tipo P3gB, allo stato attuale restano valide le considerazioni riassunte nel parere del Comitato VIA allegato alla DGR 635/06 relativamente alle criticità geologiche ed idrogeologiche che caratterizzano l'area in questione. Si ritiene pertanto che, in oggi, non sussistano le condizioni per l'espressione circa la fattibilità di un eventuale intervento di edificazione residenziale, e, tanto meno, indicazioni in merito a tipologie, quantitativi volumetrici ed accorgimenti tecnici relativi alle strutture edilizie eventualmente ammissibili;

Dimensionamento e variazioni

Si rinvia al progetto del porto turistico che verrà approvato tramite la procedura speciale prevista dal DPR 509/97

il PUC farà riferimento all'esito della conferenza dei servizi deliberante, al fine di individuare i parametri urbanistici del caso specifico.

Il progetto norma di cui sopra potrà essere derogato in fase esecutiva limitatamente ai seguenti punti:

- 1) saranno ammissibili per motivate esigenze tecniche mutamenti alle sagome planivolumetriche di ingombro contenute nella misura massima di cm 150 lungo gli assi x – y e di 50 cm lungo l'asse z nel rispetto comunque della volumetria massima indicata nel progetto definitivo.
- 2) Minime modifiche alle forature dei fabbricati, motivate da variazioni nella distribuzione interna, qualora non alterino l'immagine generale delle opere;
- 3) Modifiche interne che non comportino modifiche di facciate;
- 4) Cambi di destinazione d'uso con esclusione dell'aumento della superficie residenziale.

Le variazioni sopra descritte potranno essere attuate tramite semplice variante edilizia.

Infrastrutture e servizi

Si rinvia al progetto del porto turistico che verrà approvato tramite la procedura speciale prevista dal DPR 509/97.

Regime nel periodo transitorio

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