

COMUNE DI VENTIMIGLIA

PROVINCIA DI IMPERIA



Soggetto proponente:

CALA DEL FORTE S.R.L.

Via Gianni Cozzi, 1 - 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)**

OTTEMPERANZA ALLA DGR 225 DEL 06/03/2009

Tavola:

RELAZIONE COMMERCIALE

Progetto opere marittime:

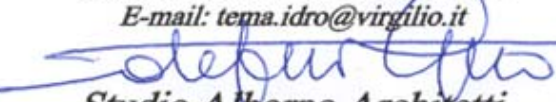


Coll.: Ing. L. Tarantino
Geom.F. Vedovato

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

Elaborato:

U

Data:

APRILE 2009

Relazione riguardante le superfici commerciali in progetto

PREMESSA

La presente relazione riguarda l'effettivo uso delle superfici commerciali inserite nel progetto del nuovo approdo turistico di Ventimiglia in rapporto al D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 nonché alla Legge Regionale 21 luglio 1999 n° 19. La relazione ed i contenuti progettuali si basano anche sulle linee guida impartite dalla Amministrazione Comunale di Ventimiglia, la quale ha esplicitamente richiesto un forte impegno in questo settore. L'amministrazione comunale si attende dunque anche un miglioramento dei livelli occupazionali oltre che, appunto, della complessiva qualità della rete commerciale.

SUPERFICI COMMERCIALI

Il progetto propone per gli spazi commerciali una superficie di vendita pari a circa 2560 mq. La superficie complessiva è peraltro riferita ad una pluralità di funzioni alcune delle quali non rientrano tra quelle alimentare e non alimentare che derivano dalla nuova disciplina vigente. In base alle esigenze del committente e sulla scorta delle indicazioni del Comune si sono dunque destinate una parte delle superfici commerciali alle seguenti vocazioni:

- Deposito, nella piena disponibilità del Comune, posta tra il locale 1 ed il 2 nella planimetria allegata. Tale spazio, utilizzabile per i pescatori locali, ha una superficie netta di pavimento pari a 148.7 mq, e data la posizione ed il suo utilizzo non è soggetto a calcolo di SV.
- Locali da destinare alla Capitaneria di Porto per una superficie netta di pavimento pari a 204.3 mq. L'area, indicata con il n. 15 dell'allegata planimetria è posizionata in prossimità del pennello centrale per essere in posizione facilmente accessibile da ogni parte del porto.
- Sono stati posizionati in punti nevralgici del porto due locali per i servizi portuali dotati di spogliatoi, docce e bagni, anche per disabili. Le due aree sono posizionate una a levante, in corrispondenza del passaggio di collegamento con la spiaggia ed

uno a ponente in prossimità della discesa carrabile, per servire tutta la parte di molo di ponente.

- E' stato infine individuato uno spazio di sosta da adibire per fermata taxi, identificato nella planimetria generale da retino. La posizione prescelta è baricentrica nel porto, trovandosi in prossimità della scalinata d'accesso al porto ed in asse con la galleria degli Scoglietti e con il molo principale.

A fronte dei 31 locali previsti in progetto 2 saranno a disposizione per la Capitaneria di Porto (l'unità n° 15 di 204.32 mq) e per il Comune (l'unità n° 31 di 148.76 mq); uno è destinato a stabilimento balneare collegato con il porto (unità n° 28 di complessivi 365.29 mq di cui 65.92 mq per il dehor). Dei rimanenti 28 locali 7 saranno destinati a servizi, 10 dedicati al commercio direttamente connessi con l'attività portuale quali negozietti dediti alla vendita di abbigliamento, oggettistica, libri, giornali, articoli per il mare ecc., 7 per l'artigianato, e 4 destinati alla somministrazione di cibi e bevande quali bar o ristoranti.

PUBBLICI ESERCIZI

Rispetto al complessivo disegno urbanistico e in ossequio alle indicazioni del Comune di Ventimiglia si è prevista la realizzazione di quattro tra bar e ristoranti che saranno razionalmente distribuiti nella struttura onde agevolare la fruibilità del porto.

E' rilevante sottolineare che tra i 475 mq dei bar e ristoranti figura la ricollocazione del ristorante "La Capannina" (locale n° 5, di oltre 130 mq) e del ristorante già autorizzato con C.E. n° 303 del 2001 (locale n° 30, di oltre 100 mq). I rimanenti locali per la somministrazione di cibi e bevande sono da considerarsi vitali per la vivibilità del porto data la stima di circa 4000 persone che graviteranno nel porto di cui 2500 legati ai posti barca e di altre 1500 persone esterne alla struttura portuale, ma che frequenteranno quotidianamente l'opera in progetto.

STANDARD

Gli standard urbanistici sono assicurati per tutte le superfici trattate nella presente relazione come si evince dalle tavole descrittive di riferimento urbanistico.

In particolare i locali della Capitaneria (unità n° 15) sono stati dotati di due posti auto pertinenziali; i locali a disposizione per il comune (unità n° 31), collegati con i 24 posti barca prospicienti, avranno a disposizione 12 posteggi auto, mentre per il ristorante identificato con il n° 30, già autorizzato, non sono stati previsti standard.

RIEPILOGO LOCALI COMMERCIALI E DESTINAZIONE

	Destinazione commerciale	Sup. vendita (SV)	Dehor	Sup. interna
1	ARTIGIANATO	96,96 mq		96,96 mq
2	ARTIGIANATO	95,27 mq		95,27 mq
3	SERVIZI	89,96 mq		89,96 mq
4	COMMERCIO	112,98 mq		112,98 mq
5	SOMMINISTRAZIONE CIBI E BEVANDE	187,54 mq	di cui dehor 53,08 mq	134,46 mq
6	ARTIGIANATO	129,88 mq		129,88 mq
7	SERVIZI	112,89 mq		112,89 mq
	SERVIZI PORTUALI			86,28 mq
8	SERVIZI	52,75 mq		52,75 mq
9	COMMERCIO	108,88 mq		108,88 mq
10	COMMERCIO	108,92 mq		108,92 mq
11	COMMERCIO	108,62 mq		108,62 mq
12	ARTIGIANATO	108,69 mq		108,69 mq
13	COMMERCIO	108,62 mq		108,62 mq
14	SOMMINISTRAZIONE CIBI E BEVANDE	170,02 mq	di cui dehor 61,33 mq	108,69 mq
15	CAPITANERIA DI PORTO			204,32 mq
16	COMMERCIO	136,27 mq		136,27 mq
17	COMMERCIO	52,48 mq		52,48 mq
18	SERVIZI	52,49 mq		52,49 mq
19	SERVIZI	106,61 mq		106,61 mq
20	COMMERCIO	106,61 mq		106,61 mq
21	ARTIGIANATO	106,53 mq		106,53 mq
22	ARTIGIANATO	106,63 mq		106,63 mq
23	COMMERCIO	106,55 mq		106,55 mq
24	ARTIGIANATO	84,62 mq		84,62 mq
	SERVIZI PORTUALI			64,65 mq
25	COMMERCIO	83,62 mq		83,62 mq
26	SERVIZI	40,46 mq		40,46 mq
27	SERVIZI	26,52 mq		26,52 mq
28	STABILIMENTO BALNEARE	365,29 mq	di cui dehor 65,92 mq	299,37 mq
29	SOMMINISTRAZIONE CIBI E BEVANDE (Torre portuale)	165,33 mq	di cui dehor 32,34 mq	132,99 mq
30	SOMMINISTRAZIONE CIBI E BEVANDE (Risto C.E.303)	101,61 mq		101,61 mq
31	LOCALI PER COMUNE			148,75 mq
p. netta di vendita tot		3.233,60 mq	di cui dehor 212,67 mq	
di cui dehors		212,67 mq		3.524,93 mq